



Mag. Zuzana Zavodsky, MSc

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung (94.65, 94.17, 94.70) und Kreditwesen (87.08)

Akaziengasse 14, 1230 Wien
<https://www.sv-zavodsky.at/>
zuzana.zavodsky@gerichts-sv.at
+43-664-4031357

Mag. Zuzana Zavodsky, MSc, 1230 Wien, Akaziengasse 14

Bezirksgericht Bruck an der Leitha
Wiener Gasse 3
2460 Bruck an der Leitha

Wien, am 08.05.2026

2026-03.01_E_G-SVG
1. Ausfertigung als PDF-Fassung

Rechtssache 3 E 83/26w, BG Bruck an der Leitha

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Dr. Lukas Pechl als IV der ÖNAL GmbH (36 S 123/24s, LG Korneuburg)
Esteplatz 4
1030 Wien

vertreten durch

Engelhart Richter & Partner Rechtsanwälte
OG
Esteplatz 4
1030 Wien
Tel.: 01/712 33 30
(Zeichen: ÖnalGe2/ÖnalYa)

Verpflichtete Partei

Yasin Önal
geb. 20.12.1975
Am Felde 2/1/2
2431 Enzersdorf

Wegen: EUR 242.450,00 samt Anhang (zw. Pfandrechtsbegr. u. Fahmis- u. Forderungsex.)

BEFUND UND GUTACHTEN



EZ	1755 BLNr. 14 (159/536-Anteile) u. BLNr. 15 (7/536 Anteile)	Adresse	Am Felde 2/ Haus 1/ Top 2 2431 Enzersdorf a.d. Fischa
KG	05005 Enzersdorf a. d. Fischa	Bewertungstichtag	10.04.2026 (Tag der Befundaufnahme)
BG	Bruck an der Leitha	Auftraggeber	BG Bruck a. d. Leitha
Gegenstand	Wohnung m. Stellplatz	Auftrag / Zweck	Liegenschaftsbewertung im Exekutionsverfahren

Verkehrswert der 159/536-stel Anteile (BLNr. 14) untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an **Haus 1 Top 2** **€ 398.000,00**

Verkehrswert der 7/536-stel Anteile (BLNr. 15) untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an **Stellplatz 10** **€ 20.000,00**

Dieses Gutachten einschließlich der Befundaufnahme und Anlagen umfasst **113** Seiten.

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
1 ALLGEMEINES	5
1.1 Allgemeine Prämissen	5
1.1.1 Flächenwidmung und Grundstücksgrenzen	5
1.1.2 Energieausweis	5
1.1.3 Geldwerte Rechte und Lasten	5
1.1.4 Außerbücherliche Rechte & Lasten	6
1.1.5 Fahrnisse, Inventar	6
1.1.6 Rundungsdifferenzen	6
1.1.7 ÖNORM B 1300/B 1301	6
1.1.8 Haftung gegenüber Dritten	6
1.1.9 Gutachtensmängel	6
1.1.10 Gewährleistung	6
1.1.11 Mathematische Exaktheit	7
1.1.12 Kurzfristiger Verkauf	7
1.1.13 Verkehrswert (Streuung bzw. Bandbreite)	7
1.1.14 Baukonsens	7
1.1.15 Bau- und Erhaltungszustand	7
1.1.16 Umsatzsteuer - Verkehrswert	8
1.1.17 Umsatzsteuer - Vermietung	8
1.1.18 Veränderungen wertrelevanter Faktoren und Einflussgrößen	8
1.1.19 Weiterverwendung, Vervielfältigung des Gutachtens	8
1.1.20 Unabhängigkeit der Sachverständigen, Vertraulichkeitserklärung	8
1.2 Auftrag und Auftraggeber	9
1.3 Bewertungsstichtag	9
1.4 Befundaufnahme	9
1.5 Grundlagen des Gutachtens	10
1.6 Online Abfragen	11
2 BEFUND	12
2.1 Lage	12

2.1.1	Makrolage	12
2.1.2	Bevölkerungsentwicklung	14
2.1.3	Mikrolage	17
2.1.4	Verkehrsanbindung	18
2.1.5	Zufahrt und Zugang zum Grundstück	19
2.1.6	Ver- und Entsorgung	19
2.1.7	Orthofoto und Lageplan	20
2.2	Wertelevante Umweltfaktoren	20
2.2.1	HORA-Pass	21
2.2.2	Hochwasserrisiko	22
2.2.3	Kontaminierungsrisiko	23
2.2.4	Lärmimmissionen	25
2.3	Grundbuchrechtliche Situation	26
2.3.1	Grundbuchsauszug der Liegenschaft	26
2.3.2	Grundbuch Gutsbestandsblatt – Grundstücksverzeichnis	27
2.3.3	Grundbuch Gutbestandsblatt	28
2.3.4	Grundbuch Eigentumsblatt – Eigentümer	28
2.3.5	Grundbuch Lastenblatt – Dingliche Lasten	29
2.4	Grundstücksform und Topografie	29
2.5	Digitale Katastralmappe	30
2.6	Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	31
2.7	Beschreibung des Bewertungsgegenstandes	34
2.7.1	Allgemeine Objektbeschreibung	34
2.7.2	Technische Objektbeschreibung	37
2.7.3	Bauakt	38
2.7.4	Lageplan	39
2.7.5	Energieausweis	39
2.7.6	Beschreibung der Räumlichkeiten	40
2.7.7	Grundriss	44
2.7.8	Information der Hausverwaltung	45
2.7.9	Bau- und Erhaltungszustand zum Bewertungsstichtag	46
2.7.10	Ermittlung der Flächen	48

2.7.11	Ertragslage	50
2.7.12	Zubehör	50
2.8	Fotodokumentation	52
3	GUTACHTEN	63
3.1	Bewertungsgrundsätze	63
3.2	Bewertungsmethode zur Ermittlung des Verkehrswertes	64
3.3	Auflistung der Vergleichstransaktionen	67
3.4	Valorisierung der Vergleichspreise	80
3.5	Harmonisierung der Vergleichspreise	80
3.6	Ausreißertest	81
3.7	Berücksichtigung des Wintergartens	82
3.8	Stellplatz	84
3.9	Verkehrswert	84
4	ERGEBNIS der Liegenschaftsbewertung – Verkehrswert	86
5	Schlussbemerkungen	87
6	Literaturverzeichnis	89
6.1	Bundesgesetze und -verordnungen	89
6.2	Landesgesetze und -verordnungen - Niederösterreich	89
6.3	ÖNORMEN und Richtlinien	89
6.4	Literatur und Standardwerke (in alphabetischer Reihenfolge der Autoren)	89
7	Abbildungsverzeichnis	91
8	Tabellenverzeichnis	92
9	ANHANG	93
9.1.1	Grundbuchauszug	93
9.1.2	Einreichplan (nicht maßstabgetreu, auszugsweise)	96
9.1.3	Energieausweis (auszugsweise)	101
9.1.4	Wohnungseigentumsvertrag (auszugsweise)	104
9.1.5	Bebauungsbestimmungen	110

1 ALLGEMEINES

Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) § 9 Allgemeine Erfordernisse des Gutachtens

§ 9. (1) Das Bewertungsgutachten hat zu enthalten

- 1. den Zweck des Gutachtens, den Bewertungsstichtag, den Tag der Besichtigung der Sache und die dabei anwesenden Personen sowie die verwendeten Unterlagen;*
- 2. den Befund mit einer Beschreibung der Sache nach ihren Wertbestimmungsmerkmalen und ihren sonstigen, für die Bewertung bedeutsamen Eigenschaften tatsächlicher oder rechtlicher Art;*
- 3. die Bewertung unter Darlegung des angewendeten Wertermittlungsverfahrens und der Gründe für die Auswahl des angewendeten Verfahrens oder der allenfalls angewendeten Verfahrensverbinding.*

(2) Wenn mit der zu bewertenden Sache Rechte oder Lasten verbunden sind, muß angegeben und begründet werden, inwieweit sie den Wert der Sache beeinflussen

Quelle: www.ris.bka.gv.at

entnommen 09.02.2026

1.1 Allgemeine Prämissen

1.1.1 Flächenwidmung und Grundstücksgrenzen

Jegliche Haftung der Sachverständigen für die tatsächliche Flächenwidmung sowie die sich daraus ergebenden Bebauungsmöglichkeiten, die tatsächlich realisierbaren Bruttogrundflächen / Nettogrundflächen bzw. Bruttogeschossflächen / Nettonutzflächen sowie die Anzahl der zu errichtenden bzw. zu sichernden Kfz-Stellplätze ist ausgeschlossen. Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

1.1.2 Energieausweis

Liegt für ein Gebäude kein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments vor, wird bei der Bewertung von einem dem Alter und der Bauweise entsprechenden durchschnittlichen Heizwärmebedarf ausgegangen.

1.1.3 Geldwerte Rechte und Lasten

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei. Allfällig begründete Pfandrechte, vorhandene Mietzinsreserven oder Rücklagen aus Erhaltungsbeiträgen sowie eventuell geleistete Mietzinsvorauszahlungen und erlegte Kauttionen bleiben, sofern nicht im Detail darauf eingegangen wird, in der Bewertung außer Ansatz, da sie bei einer Veräußerung mit dem Käufer direkt zu verrechnen sind.

1.1.4 **Außerbücherliche Rechte & Lasten**

Außerbücherliche Rechte und Lasten werden nur berücksichtigt, wenn sie dem Sachverständigen vom Auftraggeber oder den Parteien schriftlich mitgeteilt worden sind. Werden dem Sachverständigen keine diesbezüglichen Angaben gemacht, so beruht der im Gutachten ausgewiesene Wert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten bestehen.

1.1.5 **Fahrnisse, Inventar**

Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse bzw. Zubehör wurden auftragsgemäß nicht mitbewertet.

1.1.6 **Rundungsdifferenzen**

Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt, was manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen führen kann, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind.

1.1.7 **ÖNORM B 1300/B 1301**

Ein detailliertes bautechnisches Gutachten wurde weder beauftragt noch erstellt. Der vorliegende Befund samt Gutachten stellt keine Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 (Wohngebäude) bzw. B 1301 (Nichtwohngebäude) dar. Falls eine solche Prüfung gewünscht wird, ist diese gesondert von einem entsprechend qualifizierten Sachverständigen zu erstellen. Zudem ersetzt dieses Gutachten kein An- oder Verkaufsgutachten bei einer Verwertung der Liegenschaft.

1.1.8 **Haftung gegenüber Dritten**

Die in diesem Gutachten erfolgte Befundaufnahme und Gutachtenserstellung erfolgt ausschließlich im Interesse des Auftraggebers bzw. sämtlicher Parteien im Verfahren. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.

1.1.9 **Gutachtensmängel**

Mängel sind bei sonstigem Ausschluss von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen sowie von Ansprüchen aus einem Irrtum über die Mängelfreiheit binnen 14 Tagen nach Entdeckung gegenüber dem Sachverständigen schriftlich zu rügen.

1.1.10 **Gewährleistung**

Im Falle von Gewährleistungsansprüchen des Auftraggebers gegenüber dem Sachverständigen aus dem abgeschlossenen Werkvertrag verzichtet der Auftraggeber unwiderruflich und ausdrücklich auf das Recht der Minderung oder Wandlung.

1.1.11 **Mathematische Exaktheit**

Angesicht der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

1.1.12 **Kurzfristiger Verkauf**

Es wird gemäß ÖNORM B 1802, Pkt.3.3. darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

1.1.13 **Verkehrswert (Streuung bzw. Bandbreite)**

Im Zusammenhang mit der Genauigkeit und Effizienz der Verkehrswertermittlung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten nach § 2 Abs. 2 LBG ermittelte Verkehrswert niemals ein stabiler Gleichgewichtspreis im Sinne der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind unvollkommen, weshalb es keinen konkreten Preis gibt, sondern immer eine gewisse Bandbreite. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechenden Bandbreite nach oben oder unten zu sehen. Diese hängt von der Anzahl, Qualität und Art der verfügbaren Marktdaten ab.

1.1.14 **Baukonsens**

Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden. Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.

1.1.15 **Bau- und Erhaltungszustand**

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die der Sachverständigen gegeben werden oder auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird von der Sachverständigen entsprechend ihrer Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.

1.1.16 Umsatzsteuer - Verkehrswert

Hinweis zu den umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998: Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig.

Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge von baulichen Maßnahmen zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

1.1.17 Umsatzsteuer - Vermietung

Bei der Vermietung von Büro- und Geschäftsräumen wird davon ausgegangen, dass der Mieter ausschließlich Umsätze tätigt, die zum Vorsteuerabzug berechtigen (§ 6 Abs. 2 UStG idF 1. Stabilitätsgesetz 2012) und der Vermieter berechtigt ist, dem Mieter die Umsatzsteuer vorzuschreiben. Bei der Vermietung von Wohnungen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet werden und keine Nutzungsänderung vorliegt bzw. die Wohnungen nicht auch zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden.

1.1.18 Veränderungen wertrelevanter Faktoren und Einflussgrößen

Die vorliegende Wertindikation basiert auf den angeführten Unterlagen und Informationen. Daraus ergibt sich zwangsläufig, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung derselben und damit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Die Wertermittlung beruht daher auf dem derzeitigen Kenntnisstand, der nicht vollständig sein muss. Ergeben sich durch neue Tatsachen wertrelevante Änderungen, ist das Gutachten entsprechend anzupassen. Sollten sich neue Tatsachen oder Umstände ergeben, behält sich der Sachverständige ausdrücklich vor, die vorliegende Wertermittlung bzw. die getroffenen gutachterlichen Feststellungen zu ändern oder zu ergänzen. Das Gutachten gilt nur als Ganzes und nicht in Teilen.

1.1.19 Weiterverwendung, Vervielfältigung des Gutachtens

Die Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Zitierung des Gutachtens oder seine Weitergabe an Medien, auch auszugsweise, ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Sachverständigen zulässig.

1.1.20 Unabhängigkeit der Sachverständigen, Vertraulichkeitserklärung

Die gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass sie diese Liegenschaftsbewertung als unabhängige Gutachterin objektiv und unparteiisch erstellt hat.

Die gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die sie vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der

Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

1.2 Auftrag und Auftraggeber

Das Bezirksgericht Bruck an der Leitha beauftragte mit Beschluss vom 02.03.2026 die Sachverständige, Mag. Zuzana Zavodsky, MSc, mit der Erstellung des **Verkehrswertgutachtens** für die bewertungsgegenständliche Liegenschaftsanteile. Die Verkehrswertermittlung erfolgt **geldlastenfrei**.

(LBG) §2 Bewertungsgrundsatz - Verkehrswert

§ 2. (1) sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Quelle: www.ris.bka.gv.at

entnommen 09.02.2026

1.3 Bewertungsstichtag

Der Stichtag der Ermittlung des Verkehrswertes ist der **Tag der Befundaufnahme**, der **10.04.2026**.

1.4 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte am **10.04.2026** in der Zeit von 13:00 –13:45 Uhr. Im Rahmen der Befundaufnahme konnte die Wohnung samt Stellplatz und Außenanlagen besichtigt werden.

Anwesend bei der Befundaufnahme waren:

- Herr Yasin Önal (Eigentümer)
- Frau Mag. Zuzana Zavodsky, MSc (Sachverständige)

Anlässlich der Befundaufnahme wurden von der beauftragten Sachverständigen Bildaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Bewertungsgegenstand	
Liegenschaftsbezeichnung Objektart	Eigentumswohnung mit Stellplatz
Katastralgemeinde	KG 05005 Enzersdorf an der Fischa
Einlagezahl	1755
BLNr. (Anteile)	14 (159/536-Anteile) untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Haus 1 Top 2 15 (7/536-Anteile) untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 10
Grundstücksadresse	Am Felde 2/ Haus 1/ Top 2 2431 Enzersdorf a.d. Fischa

1.5 Grundlagen des Gutachtens

- Örtliche Besichtigung am 10.04.2026
- Beschluss und Gerichtsakt (abgerufen über justizonline.gv.at)
- Grundbuchauszug vom 09.03.2026
- Erteilte Auskünfte vom Eigentümer anlässlich der Befundaufnahme sowie vom Hausverwalter telefonisch am 27.03.2026
- Einsichtnahme in die Urkundensammlung des Grundbuches des Grundbuchgerichts (online)
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (online und beim Bauamt)
- Übermittelten Unterlagen vom Bauamt am 11. und 25.03.2026
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt
- Abfrage der Vergleichspreise
- Eigene Fotodokumentation
- Literaturverzeichnis laut Anhang

- Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS. der aktuellen Richtlinie des Europäischen Parlamentes übermittelt vom Bauamt

1.6 Online Abfragen

- Auszug aus dem digitalen Kataster - und Flächenwidmungsplan der Abteilung Allgemeiner Baudienst - Referat GIS Koordination des Amtes der niederösterreichischen Landesregierung (<https://atlas.noe.gv.at/>)
- Auszug aus dem Altlastenkataster (www.umweltbundesamt.at)
- Umgebungslärmkarten (24h Durchschnitt) zu Straßen-, Schienen- und Flugverkehr des BM für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft 2022 (www.laerminfo.at)
- Hochwasserrisikokarte HORA des BM für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft (www.hora.gv.at)
- Senderkataster, Forum Mobilkommunikation (FMK) des BMVIT (fmk.at)
- Breitbandatlas des BMF, Bundesministerium für Finanzen (www.bmf.gv.at)

2 BEFUND

Gemäß LBG §9 Abs.1 lit. 2 hat das Bewertungsgutachten den Befund mit einer Beschreibung der Sache nach ihren Wertbestimmungsmerkmalen und ihren sonstigen, für die Bewertung bedeutsamen Eigenschaften tatsächlicher oder rechtlicher Art zu enthalten.

2.1 Lage

Unter Lage versteht man in der Immobilienwirtschaft den genauen geographischen Standort von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten unter Berücksichtigung ihrer Nutzung. Die wesentlichen Kriterien der Lagen von Wohnimmobilien (Wohnlagen) sind insbesondere die vorhandene Versorgungsinfrastruktur, sozialer Status der Gegend, Freizeitangebot, vorhandene Naturerholungsgebiete, Immissionslage, Ruhesituation oder Nutzungsdichte.

2.1.1 Makrolage

Als Makrolage wird das großräumige Verflechtungsgebiet bezeichnet, in dem sich die Liegenschaft befindet.¹

Üblicherweise handelt es sich dabei um die Stadt oder Region, in der das Objekt gelegen ist. Städte und Regionen entwickeln sich durch wirtschaftliche Verflechtungen, die durch räumliche Ansammlungen von Unternehmen und Menschen entstehen. Eine funktionierende Makrolage dient somit als Grundlage für die Erhaltung attraktiver Immobilienstandorte.²

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Marktgemeinde *Enzersdorf an der Fischa*, einer Gemeinde im politischen Bezirk *Bruck an der Leitha* im Bundesland *Niederösterreich*. *Enzersdorf an der Fischa* liegt an den westlichen Abhängen des *Arbesthaler Hügellandes* an der Einmündung des *Reisenbachs* in die *Fischa*.

¹ *Bienert / Funk (Hrsg.)*, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, Wien, ÖVI Immobilienakademie, 2014, S 163

² *Rottke (Hrsg.)*, Immobilienwirtschaftslehre Band I, Kölln Management Verlag, 2011 S. 731

Die Gemeinde liegt im südöstlichen Umland von *Wien* und ist dem erweiterten Wirtschafts- und Siedlungsraum der österreichischen Bundeshauptstadt zuzurechnen. Aufgrund dieser Lage profitiert die Region seit Jahren von Suburbanisierungstendenzen sowie einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum im Umland von *Wien*.

Die Marktgemeinde weist eine verkehrsgünstige Lage zwischen *Wien*, *Schwechat* und *Bruck an der Leitha* auf. Über das regionale Straßennetz bestehen gute Verbindungen zu den übergeordneten Verkehrsachsen, insbesondere zur *Ost-Autobahn A4* sowie zu den *Bundesstraßen B10* und *B60*. Dadurch ist sowohl die Wiener Stadtgrenze als auch der *Flughafen Wien-Schwechat* in einer vergleichsweise kurzen Fahrzeit erreichbar. Dies wirkt sich insbesondere für Berufspendler und flughafennahe Beschäftigte standortbegünstigend aus.

Die Region ist Teil des wirtschaftlich starken niederösterreichischen Umlands von Wien. Bedeutende Arbeitsplatzschwerpunkte befinden sich in *Wien* selbst, im Bereich *Schwechat* (insbesondere Flughafen, Logistik, Gewerbe und Dienstleistungen) sowie im Bezirk *Bruck an der Leitha*. Daraus ergibt sich eine stabile Wohnraumnachfrage, insbesondere im Segment eigengenutzter Wohnungen mit guter Verkehrsanbindung.

Die Siedlungsstruktur von *Enzersdorf an der Fischa* ist überwiegend durch Wohnbebauung, gewachsene Ortsstrukturen sowie neuere Wohnsiedlungen geprägt. Gleichzeitig bestehen im Gemeindegebiet und im näheren Umfeld landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Freiräume, wodurch ein eher wohnorientiertes, suburban-ländliches Umfeld gegeben ist.

Die Gemeinde verfügt über eine grundlegende lokale Infrastruktur mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kinderbetreuung, schulischen Angeboten, gastronomischen Einrichtungen sowie medizinischer Basisversorgung. Ergänzende infrastrukturelle und höherwertige Versorgungsangebote stehen insbesondere in *Schwechat*, *Fischamend*, *Bruck an der Leitha* sowie in *Wien* zur Verfügung.

Enzersdorf an der Fischa grenzt im Nordwesten an *Schwadorf* und *Klein-Neusiedl*, im Norden an *Fischamend* und *Haslau-Maria Elend*, im Osten an *Göttlesbrunn-Arbesthal* und *Trautmannsdorf an der Leitha*, im Südwesten an *Götzendorf an der Leitha* und

Ebergassing. Die Gemeindefläche umfasst rd. 31,43 km² und liegt auf einer durchschnittlichen Seehöhe von etwa 160 m ü. A.

Das Gemeindegebiet umfasst folgende zwei Ortschaften: *Enzersdorf an der Fischa* und *Margarethen am Moos*, die gemeinsam mit *Unterswald* auch die Katastralgemeinden darstellen.

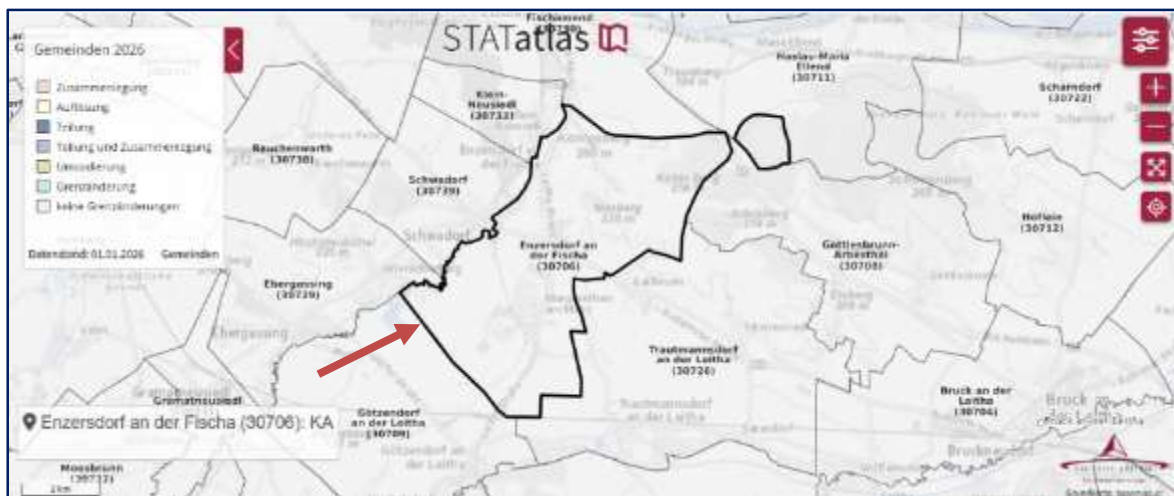


Abbildung 1: Makrolage³

Zusammenfassend ist die Makrolage als **gut wohnwirtschaftlich verwertbar** zu beurteilen. Die Nähe zum Großraum *Wien*, die gute Erreichbarkeit wesentlicher Arbeitsplatzzentren, die verkehrsgünstige Lage sowie die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum im Wiener Umland wirken sich grundsätzlich wertstabilisierend auf den gegenständlichen Immobilienstandort aus.

2.1.2 Bevölkerungsentwicklung

Enzersdorf an der Fischa zählt 3.664 Einwohner (Stichtag 01.01.2025). Die Bevölkerungsentwicklung und liegt deutlich über dem Trend des Bundeslandes und nur leicht unter dem Trend des Bezirks *Bruck an der Leitha*, mit einer in etwa gleicher relativer Steigerung in den letzten ca. 25 Jahren. Seit Beginn der Aufzeichnungen 1869 bis Anfang den 1980er Jahren wies *Enzersdorf an der Fischa* eine volatile Bevölkerungsentwicklung auf, gefolgt von einem deutlichen Anstieg in den letzten Jahrzehnten.

³ Quelle Statistik Austria, <https://www.statistik.at/atlas/blick/> [26.04.2026]

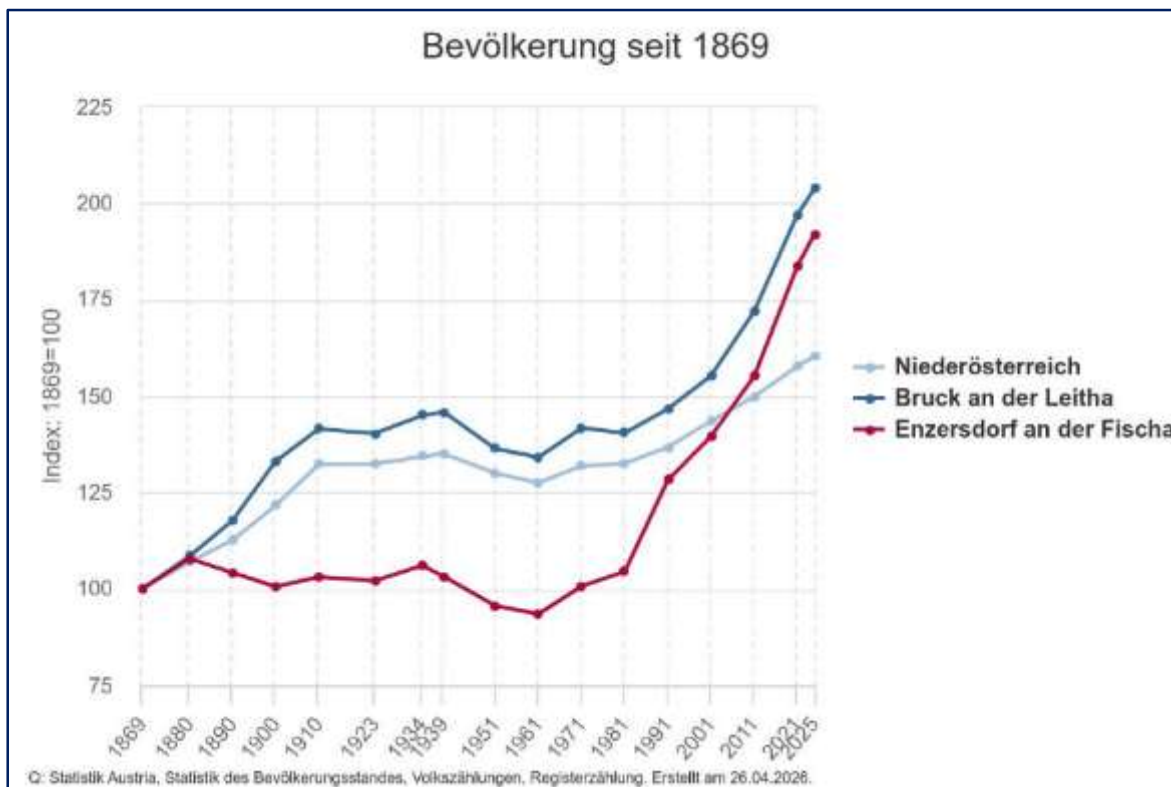


Abbildung 2: Bevölkerung seit 1869⁴

Die Bevölkerungsentwicklung nach Komponenten zeigt deutlich eine positive Gesamtveränderung, insbesondere bedingt durch die starke Binnenwanderungsbilanz.

Die größte Bevölkerungsgruppe in der Gemeinde bilden die 30- bis 45-jährigen gefolgt von den 45- bis 60-jährigen, wie die Bevölkerungspyramide zeigt.

⁴ Quelle Statistik Austria, <https://www.statistik.at/atlas/blick/> [26.04.2026]

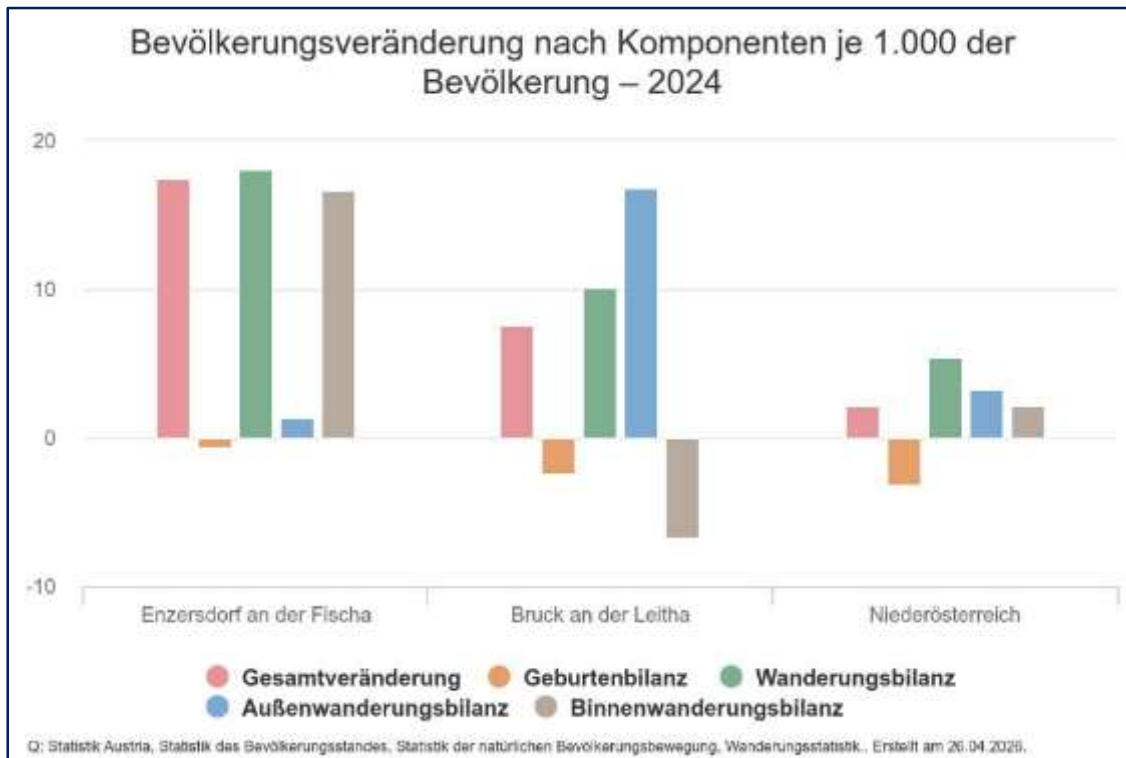


Abbildung 3: Bevölkerung nach Komponenten⁵

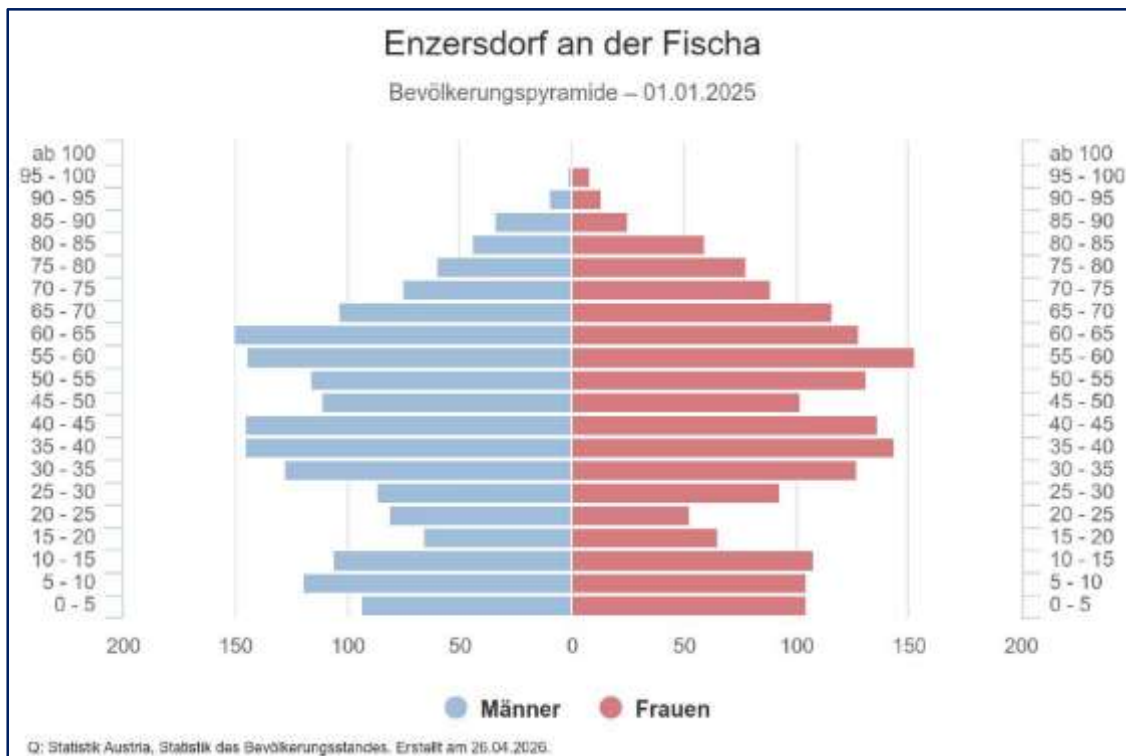


Abbildung 4: Bevölkerungspyramide⁶

⁵ Quelle Statistik Austria [26.04.2026]

⁶ Quelle Statistik Austria [26.04.2026]

2.1.3 Mikrolage

Als Mikrolage wird die **unmittelbare Umgebung der Liegenschaft** (nahes Umfeld, Stadtteil, Teilraum) mit ähnlichen Merkmalen bezeichnet.⁷

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich an der Adresse *Am Felde 2, Haus 1, Top 2*, innerhalb eines Wohnsiedlungsbereiches der Marktgemeinde *Enzersdorf an der Fischa* im südlichen Teil der Gemeinde. Die Wohnung liegt in einer überwiegend wohnbaulich genutzten Rand- bzw. Siedlungslage des Ortsgebietes mit locker bis mäßig verdichteter Bebauungsstruktur. Es handelt sich um eine im Wesentlichen durch mehrgeschossige Wohnhausanlagen, Reihenhäuser, Einfamilienhäuser sowie begleitende Erschließungsflächen geprägte Wohnlage.



Abbildung 5: Mikrolage⁸

Die Erschließung erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche „*Industriestraße*“, welche als Gemeindestraße ausgebildet ist und der innerörtlichen Erschließung dient. Die Zufahrt zur Wohnhausanlage sowie zum zugehörigen Stellplatz ist als geordnet und zeitgemäß zu beurteilen. Fußläufige Verbindungen innerhalb des Siedlungsgebietes sind gegeben.

Die unmittelbare Umgebung ist vorwiegend geprägt durch:

⁷ Quelle: *Bienert / Funk (Hrsg.)*, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, Wien, ÖVI Immobilienakademie, 2014, 163

⁸ Quelle: bing.com [06.03.2026]

-
- Wohnhausanlagen neueren bzw. jüngeren Datums
 - Einfamilien- und Reihenhausbebauung
 - Verkehrs- und Stellplatzflächen
 - Grün- und Freiflächen innerhalb der Siedlungsstruktur
 - örtliche Nebenanlagen der Wohnnutzung

Im näheren Umfeld befinden sich Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie gemeindebezogene Infrastruktur in kurzer Fahrdistanz innerhalb des Ortsgebietes von *Enzersdorf an der Fischa*. Weiterführende Einkaufs-, Schul-, medizinische und Dienstleistungsangebote sind insbesondere in Bruck an der Leitha, Schwechat sowie Wien verfügbar.

Die Lage ist insgesamt als ruhige bis leicht frequentierte Wohnlage zu beurteilen. Wesentliche Beeinträchtigungen durch gewerbliche oder industrielle Nutzungen im unmittelbaren Nahbereich sind nach dem äußeren Befund nicht erkennbar. Aufgrund der regionalen Nähe zu übergeordneten Verkehrsachsen sowie zum Flughafen Wien-Swechat können jedoch lageabhängige Immissionen (insbesondere Verkehrs- bzw. Fluglärm) fallweise nicht ausgeschlossen werden.

Aus bewertungstechnischer Sicht ist die Mikrolage als **durchschnittliche bis gute Wohnlage** innerhalb des regionalen Marktes einzustufen. Positiv wirken die geordnete Wohnsiedlungsstruktur, die gute regionale Erreichbarkeit sowie die Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren des Wiener Umlandes.

2.1.4 **Verkehrsanbindung**

Die gegenständliche Liegenschaft in der Marktgemeinde *Enzersdorf an der Fischa* ist über das **regionale und überregionale Straßennetz** gut erschlossen. Die Anbindung erfolgt primär über das örtliche Gemeindestraßennetz sowie über regionale Verbindungsstraßen in Richtung *Fischamend*, *Swechat* und *Bruck an der Leitha*.

In kurzer Fahrdistanz bestehen Anschlüsse an die *Ost-Autobahn A4*, welche eine der wesentlichsten Ost-West-Verkehrsachsen im Osten Österreichs darstellt. Dadurch sind sowohl *Wien* als auch *Bruck an der Leitha*, der Grenzraum zur *Slowakei* sowie weitere regionale Zentren mit dem Individualverkehr gut erreichbar.

Die Fahrzeit nach *Schwechat* beträgt etwa 10 bis 15 Minuten, nach *Wien* – je nach Ziel innerhalb des Stadtgebietes – etwa 25 bis 40 Minuten. Nach *Bruck an der Leitha* beträgt die Fahrzeit rund 20 bis 25 Minuten.

Der öffentliche Verkehr ist über regionale Busverbindungen organisiert. Diese verbinden *Enzersdorf an der Fischa* mit umliegenden Gemeinden sowie mit übergeordneten Verkehrsknotenpunkten im Bezirk und im Wiener Umland.

Die nächsten Bahnhöfe sind *Götzendorf* und *Fischamend*, beide wenige Kilometer entfernt, mit regelmäßigen Zug- bzw. Schnellbahnverbindungen nach *Wien* und *Bruck an der Leitha*.

Zusammenfassend ist die **Verkehrsanbindung** der gegenständlichen Liegenschaft als **gut** zu beurteilen. Positiv wirken insbesondere die Nähe zur Autobahn, die gute Erreichbarkeit des Großraums Wien sowie die Anbindung an den öffentlichen Regionalverkehr.

2.1.5 Zufahrt und Zugang zum Grundstück

Der **Zugang** bzw. die **Zufahrt** zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt direkt über die öffentliche Straße *Industriestraße*.

2.1.6 Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist gemäß übermittelten Angaben an das öffentliche Wasserversorgungsnetz, Abwassernetz, sowie an das Stromnetz angeschlossen. Die Funktionstüchtigkeit der Versorgungs- und Entsorgungsleitungen wurde nicht geprüft.

2.1.7 Orthofoto und Lageplan



Abbildung 6: Orthofoto der Liegenschaft mit Grundstücksgrenzen⁹

2.2 Wertrelevante Umweltfaktoren

Die wertrelevanten Umweltfaktoren umfassen insbesondere die naturräumlichen, klimatischen und umweltbezogenen Rahmenbedingungen des Standortes sowie mögliche Immissionen und Risiken, die Einfluss auf die Nutzbarkeit, Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die langfristige Wertentwicklung der Liegenschaft haben können.

⁹ Quelle: <https://atlas.noel.gv.at> [06.03.2026]

2.2.1 HORA-Pass

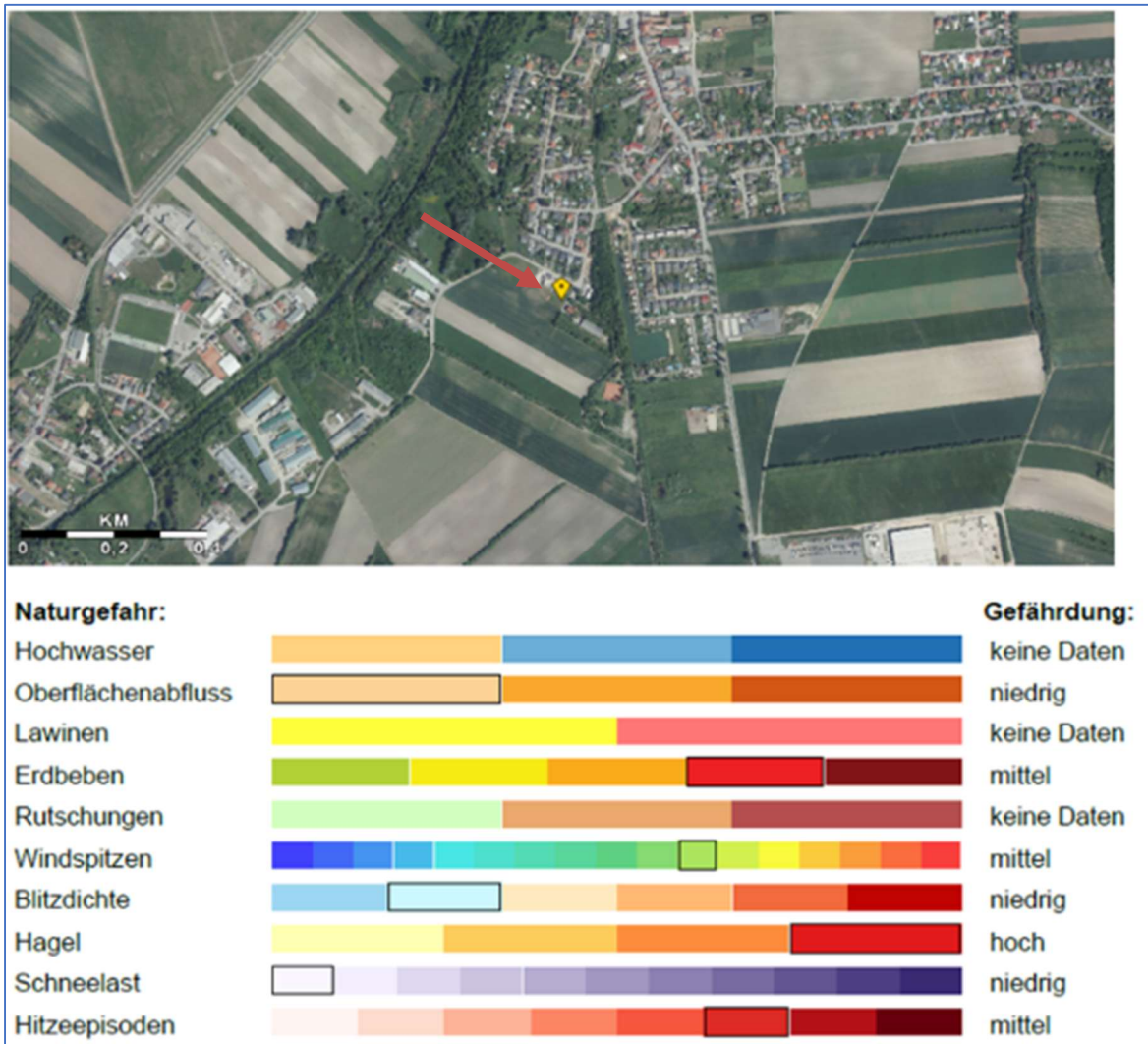


Abbildung 7: Naturgefahren lt. HORA¹⁰

In der digitalen Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft sind für die befundgegenständliche Liegenschaft die oben angeführten Naturgefahren ausgewiesen.

Die Auswertung der Naturgefahren zeigt für die gegenständliche Liegenschaft insgesamt ein überwiegend gering bis moderat ausgeprägtes Gefährdungsprofil.

¹⁰ Quelle: <https://www.hora.gv.at> [11.03.2026]

Eine Hochwassergefährdung ist nicht ausgewiesen. Der Oberflächenabfluss wird als gering eingestuft. Für Erdbeben sowie Windspitzen besteht eine mittlere Gefährdung, während die Blitzdichte als gering zu beurteilen ist.

Hervorzuheben ist eine erhöhte Hagelgefährdung, welche als hoch klassifiziert wird und somit ein potenziell relevanter Einflussfaktor für die bauliche Substanz (insbesondere Dach- und Verglasungsbereiche) darstellt.

Die Gefährdung durch Schneelast ist gering, während Hitzeepisoden mit einer mittleren Intensität bewertet werden. Für weitere Naturgefahren (z. B. Lawinen, Rutschungen) liegen keine relevanten Daten vor.

Insgesamt ergeben sich keine außergewöhnlichen standortbedingten Naturgefahren, jedoch sind insbesondere Hagelereignisse sowie klimatische Einflüsse im Rahmen der Nutzung und Instandhaltung zu berücksichtigen.

2.2.2 Hochwasserrisiko

Die Karte der Gefahrendarstellung Fließgewässer zeigt jene Gebiete, welche durch 30-, 100- und 300- jährliche Hochwasserereignisse gefährdet sind. Die Hochwasserzonierung liefert Informationen von welchen Überflutungsszenarien ein Objekt bzw. Standort potenziell betroffen ist. Liegt ein Objekt in einem Gebiet mit hoher Überflutungswahrscheinlichkeit (HQ 30), so sind alle Szenarien relevant, innerhalb von Gebieten mit mittlerer Wahrscheinlichkeit ($HQ \geq 100$) auch das Szenario geringer Wahrscheinlichkeit (HQ 300).

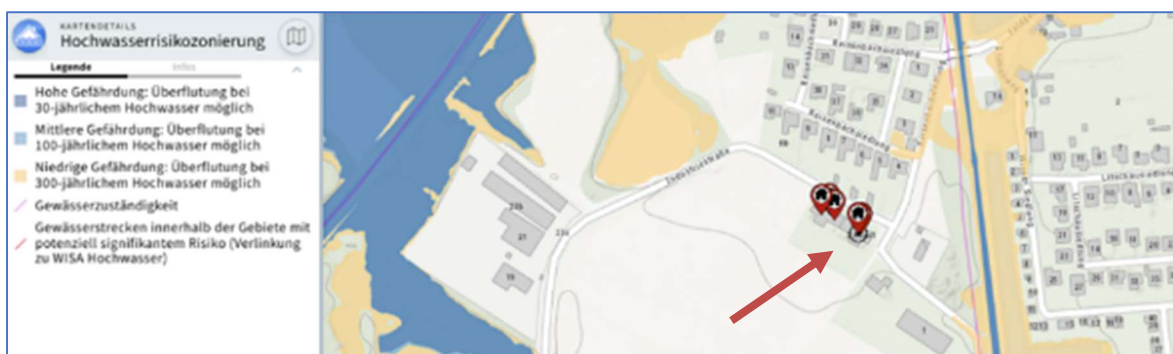


Abbildung 8: Hochwasserrisikozone lt. HORA¹¹

¹¹ Quelle: <https://www.hora.gv.at> [11.03.2026]

Gemäß Abfrage vom 06.03.2026 ist auf der Liegenschaft derzeit eine **keine Hochwassergefährdung mit Überflutungen** ersichtlich.

Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Gefährdungen können sich aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab.

2.2.3 Kontaminierungsrisiko

Die Prüfung auf etwaige Kontaminationen hat durch die Sachverständige nicht stattgefunden, bei bloßem Augenschein waren keine offenkundigen Hinweise festzustellen.

Entsprechend der Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

Abbildung 9: Altlastenauszug¹²

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sind weder Altlasten noch Altablagerungen oder ein Altstandort verzeichnet.

Die Karte zeigt jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind. Aufgrund der großen Anzahl von Altlasten in einigen Gebieten von Österreich (z.B. Landeshauptstädte) können in höheren Zoomstufen nicht alle Altlasten angezeigt werden. Die Größe der Kreise hängt von der Anzahl der Altlasten im betroffenen Gebiet ab.

Allerdings ist diese Auskunft freibleibend und schließt eine Kontaminierung dieser Liegenschaft nicht aus. Eine genauere Überprüfung einer allfälligen

¹² Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at [27.04.2026]

Kontaminierung kann nur von einem entsprechenden Sachverständigen durchgeführt werden. Eine diesbezügliche Untersuchung des Bodens ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Es wird daher im Gutachten von einer nicht kontaminierten Liegenschaft ausgegangen.

2.2.4 Lärmimmissionen

Auf den vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft veröffentlichten **Lärmkarten** (Straßenverkehr, Schienenverkehr, Flugverkehr, Industrie- und IPPC-Anlagen; Berichtsjahr 2022) wird Lärmbelastung durch Straßen-, Schienen- und Flugverkehr ausgewiesen.

Gemäß Abfrage der Lärmkarte vom 06.03.2026 befindet sich gegenständliche Liegenschaft hinsichtlich des **Straßenverkehrs** bezogen auf einen 24h Durchschnitt (Überblendung) **außerhalb einer Lärmzone**. Darunter versteht man einen über Tag, Abend und Nacht gemittelten Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen.



Abbildung 10: Abfrage Lärmkarte – Straßenverkehr¹³

Gemäß Abfrage der Lärmkarte vom 06.03.2026 befindet sich gegenständliche Liegenschaft hinsichtlich des **Schieneverkehrs** im 24h-Durchschnitt (Überblendung) **außerhalb einer Lärmzone**. Darunter versteht man einen über Tag, Abend und Nacht gemittelten Lärmpegel von Haupteisenbahnstrecken und

¹³ Quelle: <https://maps.laerminfo.at/> [06.03.2026]

Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten.

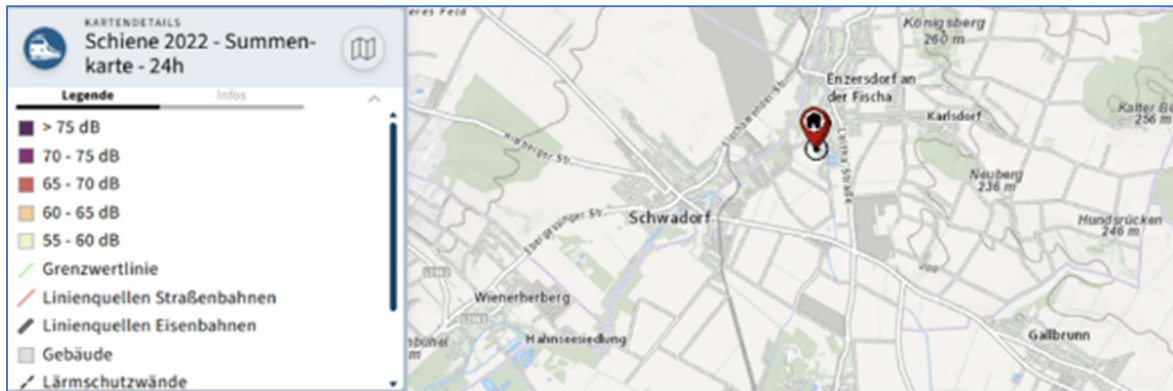


Abbildung 11: Abfrage Lärmkarte – Schienenverkehr¹⁴

Die Lärmkarte für Flugverkehr weist für die gegenständliche Liegenschaft eine Lärmbelastung im Bereich von 55 – 65 dB im 24h-Durchschnitt auf.

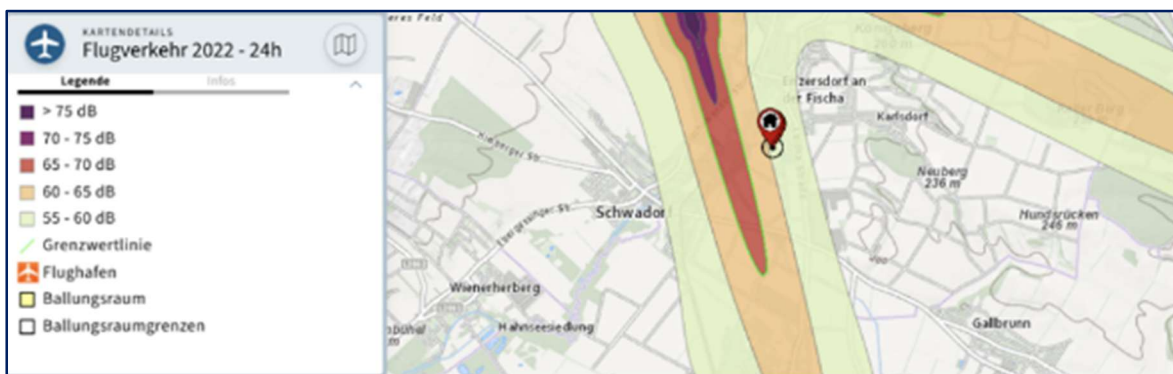


Abbildung 12: Abfrage Lärmkarte – Flugverkehr¹⁵

2.3 Grundbuchrechtliche Situation

2.3.1 Grundbuchsatzung der Liegenschaft

Die EZ 1755 besteht aus einem GstNr. 3301/3 und ist in der Katastralgemeinde 05005 Enzersdorf an der Fischa gelegen.

¹⁴ Quelle: <https://maps.laerminfo.at/> [06.03.2026]

¹⁵ Quelle: <https://maps.laerminfo.at/> [11.03.2026]

Die Abfrage des Grundbuchsauszuges der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgte am 09.03.2026 und kann dem Anhang entnommen werden.

2.3.2 Grundbuch Gutsbestandsblatt – Grundstücksverzeichnis

Im A1-Blatt sind sämtliche zu den jeweiligen Einlagezahlen (EZ) gehörigen Grundstücke mit Ihrer Grundstücksnummer angeführt. Das bewertungsgegenständliche Grundstück befindet sich **im Grenzkataster**, ist also nicht nur im Grundsteuerkataster eingetragen.

Der **Grundsteuerkataster** ist katastralgemeindeweise angelegt, dient der Veranschaulichung der Lage der Liegenschaften und enthält die Benützungsarten, die Flächenausmaße und sonstige Angaben zur leichteren Kenntlichmachung der Grundstücke. Er besteht aus dem technischen Operanten und dem Grundstücksverzeichnis. Im Gegensatz zum Grenzkataster besteht für Grundstücke des Grundsteuerkatasters keine Rechtssicherheit der Grenzen. Der Grenzkataster ist zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke bestimmt. Die Grenzpunkte sind im System der Landesvermessung unter Anschluss an das amtliche Festpunktfeld vermessen und koordiniert und können jederzeit in der Natur wiederhergestellt werden. Die Grundstücksgrenzen gelten somit als gesichert.

KATASTRALGEMEINDE 05005 Enzersdorf an der Fischa
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Leitha

EINLAGEZAHL 1755

Letzte TZ 45/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3301/3	G GST-Fläche	* 1056	
	Bauf.(10)	387	
	Gärten(10)	669	Am Felde 2

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Die **Grundstücksfläche** der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 1755 beträgt lt. Grundbuch insgesamt **1.056 m²**.

Es ist anzumerken, dass die im Grundbuch eingetragenen Nutzungsarten nicht der Flächenwidmung gemäß niederösterreichischem Raumordnungsgesetz entsprechen.

2.3.3 Grundbuch Gutbestandsblatt

Das A2-Blatt enthält mit dem Eigentum an Grundstücken verbundene Rechte oder öffentlich-rechtliche Beschränkungen. Auch Veränderungen des Grundbuchkörpers durch Zu- oder Abschreibungen von Grundstücken werden hier eingetragen. Das A2-Blatt weist die folgenden Eintragungen auf:

```
***** A2 *****  
2 a 1238/1987 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat  
8 a gelöscht
```

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Sicherheitszone des Flughafen Wien-Schwechat.

2.3.4 Grundbuch Eigentumsblatt – Eigentümer

Im B-Blatt sind die Eigentumsverhältnisse der Liegenschaft eingetragen sowie der Eigentumserwerb. Lt. dem angeführten Grundbuchauszug ist das Eigentumsrecht für die bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile (BLNr. 14 und 15) einverleibt für:

```
14 ANTEIL: 159/536  
Yasin Önal  
GEB: 1975-12-20 ADR: Am Felde 2 Haus 1 Top 2, Enzersdorf an der Fischa  
2431  
a 143/2023 IM RANG 3520/2022 Kaufvertrag 2022-10-07 Eigentumsrecht  
b 143/2023 Wohnungseigentum an Haus 1 Top 2  
15 ANTEIL: 7/536  
Yasin Önal  
GEB: 1975-12-20 ADR: Am Felde 2 Haus 1 Top 2, Enzersdorf an der Fischa  
2431  
a 143/2023 IM RANG 3520/2022 Kaufvertrag 2022-10-07 Eigentumsrecht  
b 143/2023 Wohnungseigentum an Stellplatz 10
```

2.3.5 Grundbuch Lastenblatt – Dingliche Lasten

Das C-Blatt dokumentiert die mit dem Eigentum an den Liegenschaftsanteilen verbundenen Belastungen. In dem bewertungsgegenständlichen Fall sind die folgenden Belastungen im C-Blatt in Verbindung mit den BLNr. 14 und 15 eingetragen:

- 4 auf Anteil B-LNR 14 15
 - a 143/2023 Pfandurkunde 2022-09-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 339.000,--
für Raiffeisenbank im Weinviertel eGen (FN 54744g)
- 6 auf Anteil B-LNR 14 15
 - a 2856/2025 Exekutionsbewilligung 2025-10-21
PFANDRECHT vollstr EUR 242.450,--
4 % Z aus EUR 70.000,-- ab 2024-01-30 bis 2024-05-14, 4 % Z
aus EUR 242.450,-- ab 2024-05-15, Kosten EUR 29.836,22 samt
4 % Z seit 2025-07-07, Kosten EUR 5.512,34 für Dr. Lukas
Peichl als IV der ÖNAL GmbH (FN 448301t) (3E 3103/25m)
- 7 auf Anteil B-LNR 14 15
 - a 45/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 242.450,-- samt 4 % Z pa aus
EUR 70.000,-- vom 2024-01-30 bis 2024-05-14 und samt 4 % Z
pa aus EUR 242.450,-- ab 2025-05-15, Kosten EUR 20.836,22
samt 4 % Z pa seit 2025-07-07, Kosten EUR 5.512,34 und
Kosten EUR 2.298,84 für Dr. Lukas Peichl als IV der ÖNAL
GmbH (FN 448301t) (3 E 83/26w)

2.4 Grundstücksform und Topografie

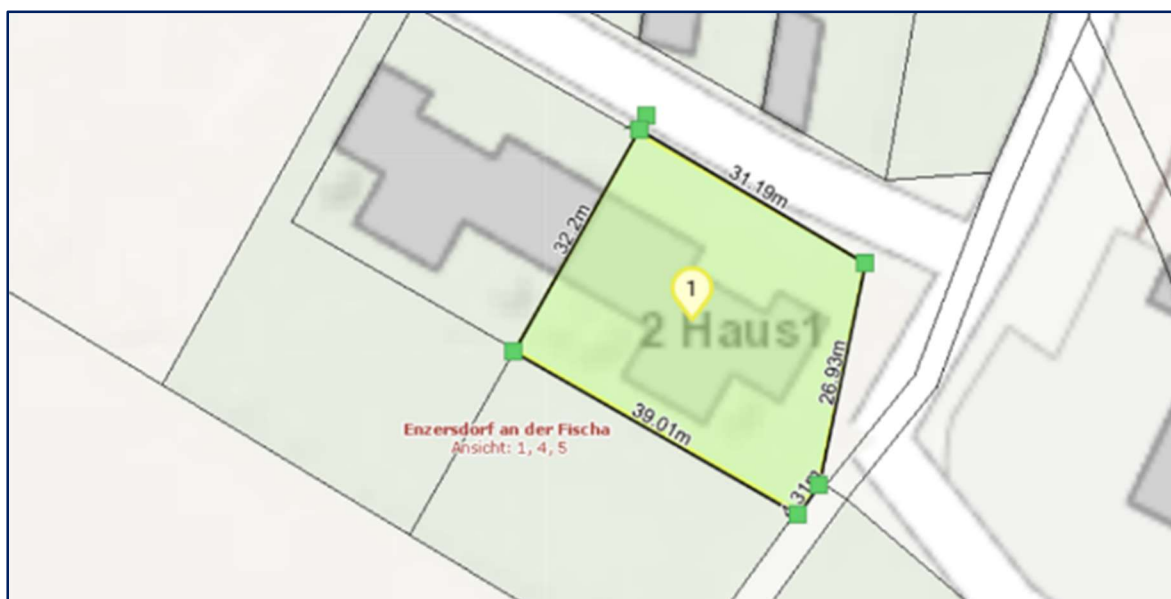


Abbildung 13: Orthofoto der Liegenschaft mit Grundstücksgrenzen¹⁶

Das Grundstück der EZ 1755 stellt eine unregelmäßig annähernd trapezförmig geschnittene, beinahe ebene Fläche dar. Die Straßenfront beträgt rd. 31 m bei einer Grundstückstiefe von ca. 32 m an der nordwestlichen Grundstücksgrenze (gemessen jeweils am digitalen Kataster).

2.5 Digitale Katastralmappe

Die Digitale Katastralmappe (DKM) ist der grafische Datenbestand des Katasters im Koordinatensystem der österreichischen Landesvermessung und wird vom Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen geführt. Die DKM enthält alle Informationen der Analogen Katastralmappe. Die Daten sind mit den Datenbanken des Katasters (Grundstücksdatenbank, Koordinatendatenbank) konsistent.

**Abbildung 14: KG 05005, GstNr. 3301/3 - Auszug DKM¹⁷**

¹⁶ Quelle: <https://atlas.noe.gv.at> [11.03.2026]

¹⁷ Quelle: Bauamt – Gemeinde am 25.03.2026

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Sicherheitszone des Flughafens Wien-Schwechat. Aufgrund der regionalen Nähe zum Flughafen kann eine Lage innerhalb von verordneten Sicherheitszonen bzw. innerhalb flugbetriebsbezogener Einflussbereiche grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Die gemäß luftfahrtrechtlichen Bestimmungen festgelegten Sicherheitszonen dienen insbesondere der Freihaltung von An- und Abflugbereichen sowie dem Schutz des Flugbetriebes. Daraus können sich – abhängig von Lage, Höhe und Art baulicher Maßnahmen – Einschränkungen hinsichtlich bestimmter Bauvorhaben, Aufbauten oder bewilligungspflichtiger Änderungen ergeben.

Da es sich gegenständlich um eine bereits errichtete und bestehende Wohnung samt zugeordnetem Stellplatz handelt, ist aus heutiger Sicht **keine wesentliche unmittelbare Einschränkung der widmungsgemäßen Nutzung erkennbar**. Allfällige zukünftige bauliche Änderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft oder substanzielle Erweiterungsmaßnahmen wären gegebenenfalls gesondert nach den jeweils geltenden luftfahrtrechtlichen Bestimmungen zu prüfen.¹⁹

Die **Bebauungsbestimmungen** lauten: 40; o; I, II. Für den gegenständlichen Bereich ist eine **Bebauungsdichte** von **40 %** festgelegt. Demnach darf die bebaute Fläche grundsätzlich bis zu 40 % der maßgeblichen Bauplatzfläche betragen, vorbehaltlich weitergehender baurechtlicher Bestimmungen und allfälliger sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorgaben.

Weiters ist die **offene Bauweise** vorgeschrieben. Dies bedeutet, dass Bauwerke mit seitlichem Abstand zu den Grundstücksgrenzen zu errichten sind und keine geschlossene Verbauung zulässig ist.

Als zulässige Höhenentwicklung ist die **Bauklasse I und II** ausgewiesen. Gemäß den Bestimmungen der Niederösterreichische Bauordnung entspricht dies einer

SICHERHEITZONENPLAN FÜR DEN FLUGHAFEN WIEN-SCHWECHAT datiert 12.07.2019 [27.04.2026]

¹⁹ Quelle: Verordnung des Bundesministers für Verkehr, Innovation und Technologie betreffend die Festlegung der Sicherheitszone für den Flughafen Wien-Schwechat Aufgrund der §§ 86 bis 88 des Luftfahrtgesetzes - LFG, BGBl. Nr. 253/1957, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 92/2017 datiert 09.07.2019 [27.04.2026]

zulässigen Gebäudehöhe von Bauklasse I bis 5 m sowie Bauklasse II über 5 m bis 8 m.

Die **Vorgartentiefe** ist mit 5 m zur Industriestraße und mit 3 m zum Straßenzug Am Felde festgelegt. Die roten Pfeile entlang der schwarzen strichlierten Linie stellen die **Siedlungsgrenze** dar. Die grüne strichlierte Linie bildet die Grenze des südwestlich liegenden **Naturschutzgebietes** Natura 2000 FFH „*Feuchte Ebene Leithaauen*“.

Für die unmittelbar angrenzenden Liegenschaften gelten die gleichen Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich Bauland Wohngebiet und östlich der Liegenschaft Bauland Sondergebiet. Weiter südlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften.

Die gegenständliche Widmung und Bebauungsbestimmung sind insgesamt als marktüblich und wohnwirtschaftlich gut verwertbar zu beurteilen. Sie ermöglicht eine geordnete Bebauung mit maßvoller Dichte und entspricht dem örtlich vorhandenen Siedlungscharakter.

Die aktuell gültigen Bebauungsbestimmungen können dem Anhang entnommen werden.

Abbildung 16: Flächenwidmungsplan²⁰

2.7 Beschreibung des Bewertungsgegenstandes

2.7.1 Allgemeine Objektbeschreibung

Die Beschreibung folgt dem Lokalaugenschein und dem Bauakt und ist ohne Funktionsüberprüfung der technischen Anlagen. Die vorliegende Befundaufnahme stellt keine Zustandsbeurteilung im Sinne der ÖNORM B1300 dar.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist mit einer Wohnungseigentumsanlage bebaut, bestehend aus mehreren Wohngebäuden

²⁰ Quelle: Bauamt – Gemeinde am 25.03.2026

mit zugeordneten Stellplätzen. Gegenständlich zu bewerten ist das Wohnungseigentumsobjekt Top 2 im Haus 1 (im 1. Stock) samt Stellplatz 10.



Abbildung 17: Wohnhaus – Blick von der Straße²¹

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurde auf dem GstNr. 3301/2, KG Enzersdorf an der Fischa, mit Bescheid vom 12.02.2014 die Errichtung eines Wohnhauses mit **drei Wohneinheiten** (Haus 1) samt Garagen (4 Stellplätze) und Einfriedung bewilligt. Die Fertigstellungsmeldung wurde mit Schreiben der Marktgemeinde Enzersdorf an der Fischa vom 13.11.2017 zur Kenntnis genommen. Mit Bescheid vom 20.12.2019 wurde weiters die Teilung einer Wohnung im Erdgeschoss in zwei Wohneinheiten (Top 1A und 1B) baubehördlich bewilligt. Weitere, nicht bewertungsgegenständliche Stellplätze, wurden 2020 baubewilligt und Anfang 2023 wurde im Rahmen des Verkaufs der bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile das Wohnungseigentum begründet. Der Wohnungseigentumsvertrag kann dem Anhang entnommen werden. Das Wohnungseigentum wurde auf Grund des Nutzwertgutachtens des staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers Dipl. Ing. Erich Brezovsky vom 21.06.2022 begründet.

Das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Top 2 befindet sich im Haus 1 der Wohnhausanlage. Nach dem vorliegenden Einreichplan handelt es sich um

²¹ Quelle: <https://www.google.at/maps> [06.03.2026]

eine im 1. Stock situierte Wohneinheit. Der Zugang erfolgt über die Stiege als allgemeine Zugangsflächen der Liegenschaft.

Das Wohngebäude ist augenscheinlich in zeitgemäßer Massivbauweise errichtet und umfasst nach dem äußeren Erscheinungsbild Erdgeschoss und Obergeschoss. Die Fassadengestaltung ist modern und schlicht gehalten. Die Dachform ist als Flach- bzw. gering geneigtes Dach ausgeführt. Die Wohnhausanlage vermittelt insgesamt den Eindruck einer neueren, kleinteiligen Wohnbebauung.



Abbildung 18: Blick von der Straße in Richtung Süden²²

Der Stellplatz befindet sich rechts neben dem Eingang zum Objekt.

Die allgemeinen Teile der Liegenschaft umfassen insbesondere die Zufahrtsflächen, Erschließungswege sowie Mülltonnenstellplatz.

Insgesamt handelt es sich bei der bewertungsgegenständlichen Einheit um eine Wohnung innerhalb einer kleineren, modernen Wohnhausanlage in suburbaner Wohnlage mit zeitgemäßem Standard.

²² Quelle: <https://www.google.at/maps> [06.03.2026]

Die Liegenschaft ist entlang der Industriestraße nur punktuell eingefriedet – siehe Betonfundament mit Betonstehern und Metallfeldern. Die gesamte Erschließungsfläche ist mit Pflastersteinen bzw. punktuell Schotter ausgelegt. Die Zufahrt zum Stellplatz erfolgt über eine elektrisch gesteuertes Sektionaltor.

2.7.2 Technische Objektbeschreibung

Bewertungsgegenständlich eine Wohnung mit Dachgeschossterrasse im 1. Stock sowie ein Kfz-Stellplatz in einem Wohnhaus mit insgesamt 4 Wohnungen errichtet in Massivbauweise.

Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Flachdach bzw. gering geneigtes Dach mit moderner Abdichtungsausführung
Fassade	Verputzte Außenfassade mit zeitgemäßer Wärmedämmung
Fenster	3-fach verglaste Kunststofffenster mit Alu-Vorsatzschale, isolierverglast; mit Rollläden
Innentüren	Holz- bzw. Holzwerkstofftüren in Holzzargen, 220 cm
Fußböden	Fliesen und Laminat
Außentüren	Wohnungseingangstür in zeitgemäßer Sicherheitsausführung – verzogen, Hauseingangstüren mit Glaselementen
Heizform	Wärmepumpe
Wärmeübertragung	Fußbodenheizung in der Wohnung, Heizkörper in der Garage
Elektroinstallationen	Zeitgemäßer Standard entsprechend Baujahr; Fertigstellung unter Vorlage eines Elektroattests angezeigt
Sanitärausstattung	Zeitgemäße Standardausstattung entsprechend Errichtungszeitraum
Außenanlagen	Befestigte Zufahrts- und Stellplatzflächen, Gehwege, Einfriedungen

Tabelle 1: Technische Objektbeschreibung - Übersicht

2.7.3 Bauakt

Folgende bewertungsrelevante Bescheide und Dokumente wurden am 11.03.2026 vom Bauamt der Gemeinde der gegenständlichen Liegenschaft übermittelt:

Bauaktunterlage	Datum	Anmerkung
Energieausweis	07.11.2013	erstellt von GEO von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
Bescheid - Baubehördliche Bewilligung - Errichtung von einem Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten samt Garagen und Einfriedung	12.02.2014	Z. 3205/2013
Kenntnisnahme der Fertigstellungsmeldung	13.11.2017	Z. 3205/2013/Hab
Bescheid - Baubehördliche Bewilligung - Teilung einer Wohnung im Erdgeschoß und Umwandlung der Garagenfläche zur Wohnnutzfläche samt Einreichplan datiert 14.12.2018	20.12.2019	Z. 2650/2019/Hab
Bescheid - Baubehördliche Bewilligung - Errichtung eines Garagenzubaues	03.08.2020	Z. 820/2020/Hab

Tabelle 2: Bauakt – übermittelte Dokumente und Bescheide vom Bauamt am 11.03.2026

Hiervon abweichend ist festzuhalten, dass im Zuge der Befundaufnahme bauliche Änderungen festgestellt wurden, für welche kein baubehördlicher Konsens nachgewiesen werden konnte. Dies betrifft insbesondere den auf der Dachterrasse errichteten Wintergarten sowie die Abänderung der ursprünglichen Raumstruktur (zusätzlich geschaffenes Schlafzimmer).

2.7.4 Lageplan

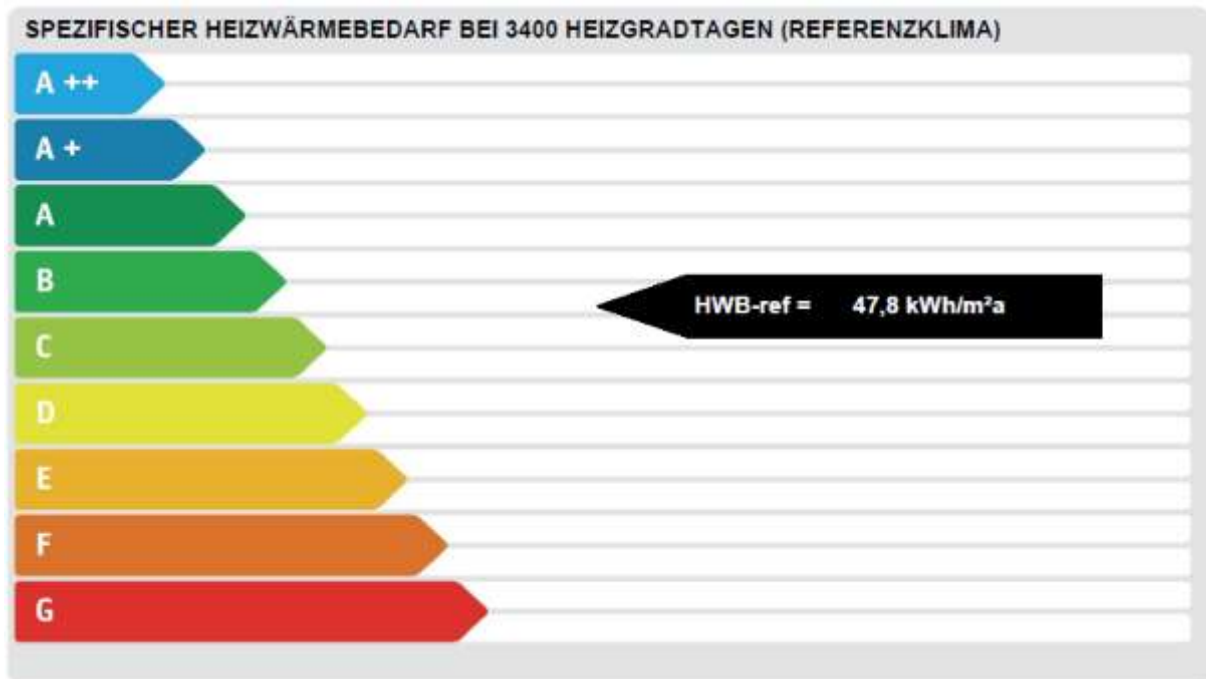


Abbildung 19: Lageplan mit Position des Stellplatzes²³

2.7.5 Energieausweis

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes i.S. der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments wurde dem Sachverständigen vorgelegt. Es wird ein Heizwärmebedarf der Klasse B ausgewiesen.

²³ Quelle: Nutzwertgutachten vom 21.06.2022

Abbildung 20: Energieausweis vom 07.11.2013²⁴

2.7.6 Beschreibung der Räumlichkeiten

Das nicht unterkellerte Wohnhaus wurde gem. Bauaktunterlagen 2017 fertiggestellt, wobei 2020 die Fläche von zwei Stellplätzen einer Wohnung im Erdgeschoss zugeschlagen wurden und diese dann in zwei Wohneinheiten aufgeteilt wurde. Außerdem wurden anschließend drei weitere Stellplätze als Garagenzubau 2020 bewilligt und errichtet. Zum Garagenzubau konnte keine Fertigstellungsmeldung erhoben werden.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und ist über eine gerade Stiege mit Podest erreichbar. Der Kfz-Stellplatz befindet sich im Erdgeschoss im Wohnungsverbund und ist über eine Verbindungstür im Erdgeschoss sowie über das Zufahrtstor erreichbar.

Im Unterschied zu den vorhandenen Einreichplänen wurde **ein weiteres Schlafzimmer** (im Grundriss blau eingezeichnet) gegenüber der Küche errichtet. Laut Angaben des Wohnungseigentümers wurden diese Arbeiten von dem Bauunternehmen des Mehrheitseigentümers durchgeführt. Eine Bauanzeige zu

²⁴ Quelle: Bauakt

diesen Umbaumaßnahmen liegt nicht vor. Darüber hinaus wurde auf der Dachterrasse ein **Wintergarten** errichtet. Den Informationen des Wohnungseigentümers zufolge wurde der Wintergarten fachmännisch ausgeführt, eine Rechnung konnte nicht vorgelegt werden. Gemäß erteilten Informationen können sowohl die Beschattung als auch die Glaselemente geöffnet werden. Die Funktionalität wurde nicht überprüft. Aus sachverständiger Sicht besteht für den gegenständlichen Wintergarten keine gesicherte baurechtliche Bestandssicherheit. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle einer behördlichen Überprüfung Maßnahmen bis hin zu einer Anpassung oder einem Rückbau erforderlich werden. Darüber hinaus kann eine Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer gemäß Wohnungseigentumsgesetz für derartige bauliche Änderungen erforderlich sein. Eine entsprechende Zustimmung konnte nicht nachgewiesen werden.

Beschreibung der Räume:

Raum 1 – Vorzimmer

Fußboden: Fliesen in Holzoptik

Wände: gemalt

Decke: gemalt, mit Deckenspots

Ausstattung: Gegensprechanlage ohne Videofunktion, Sicherungskasten

Raum 2 – WC

Fußboden: Fliesen

Wände: ca. bis 1,3 m gefliest, darüber gemalt

Decke: gemalt

Ausstattung: Handwaschbecken mit Einhebelarmatur, Hänge-WC mit Kunststoffstuhlsitz, -deckel und -spülkasten, el. Lüftung

Raum 3 – Wohnzimmer

Fußboden: Fliesen in Holzoptik, Sesselleisten aus Kunststoff

Wände: gemalt

Decke: gemalt

Ausstattung: Klimaanlage, nachträglich eingebaut

Raum 4 – Schlafzimmer

Fußboden: Fliesen in Holzoptik, Sesselleisten aus Kunststoff

Wände: gemalt

Decke: gemalt

Ausstattung: Kücheneinrichtung, Kaminanschluss

Raum 5 – Küche

Fußboden: Fliesen in Holzoptik, Sesselleisten aus Kunststoff

Wände: gemalt

Decke: gemalt

Raum 6 – Flur

Fußboden: Fliesen in Holzoptik, Sesselleisten aus Kunststoff

Wände: gemalt

Decke: gemalt

Raum 7 – Kinderzimmer 1

Fußboden: Fliesen in Holzoptik, Sesselleisten aus Kunststoff

Wände: gemalt

Decke: gemalt

Raum 9 – Badezimmer

Fußboden: Fliesen in Holzoptik, Sesselleisten aus Kunststoff

Wände: gemalt

Decke: gemalt

Ausstattung: Waschtisch mit Einhebelarmatur; Badewanne im Unterschied zu Plan nicht ausgeführt, Dusche mit Glaswandabtrennung und Einhebelarmatur, Hänge-WC mit Kunststoffstoffsitz, -deckel und -spülkasten

Raum 9 – Kinderzimmer 2

Fußboden: Fliesen in Holzoptik, Sesselleisten aus Kunststoff

Wände: gemalt

Decke: gemalt

Raum 10 – Wintergarten (rd. 35 m²)

Fußboden: Laminat

Wände: Metallsteher mit Glaselementen

Decke: Glasdach mit Beschattung unterhalb

Fläche Nr. 11 – restliche Terrasse

Fußboden: Betonsteine

Ausstattung: Mauersockel verputzt mit Marmorplatte oberhalb und Metallelemente mit Metallstehern als Geländer

Raum 12 – Kfz-Stellplatz Nr. 10 (16,82 m² gem. Nutzwertgutachten)

Fußboden: Terrakottaplatten

Wände: gemalt

Decke: gemalt

Ausstattung: elektrisches Sektionaltor, Garage insgesamt für 2 Fahrzeuge – ohne Markierung, Ölsammelwanne, Heizkörper, Waschbecken; im Unterschied zu den Einreichplänen - Zugang vom Stiegenhaus im Erdgeschoss

2.7.7 Grundriss

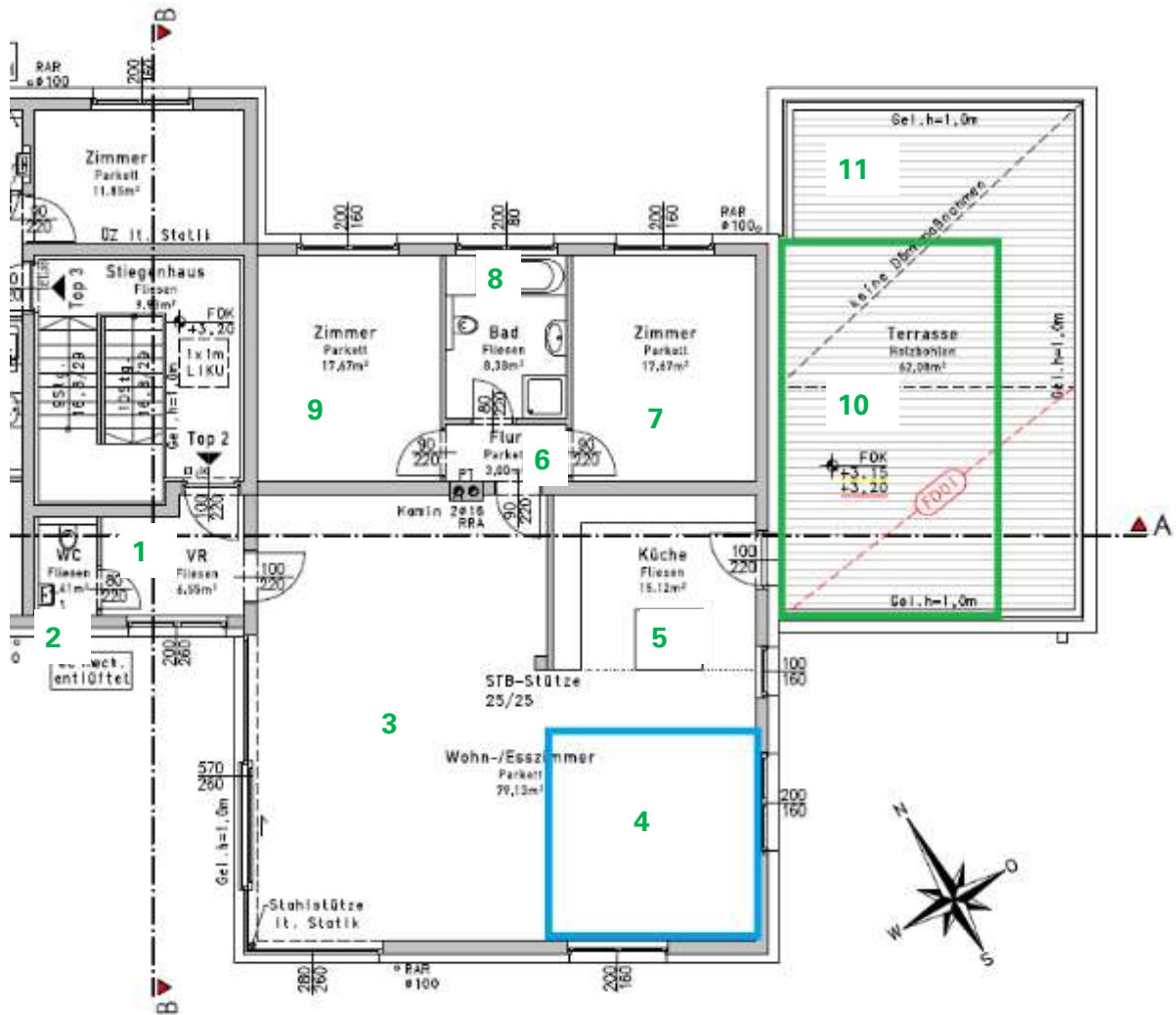
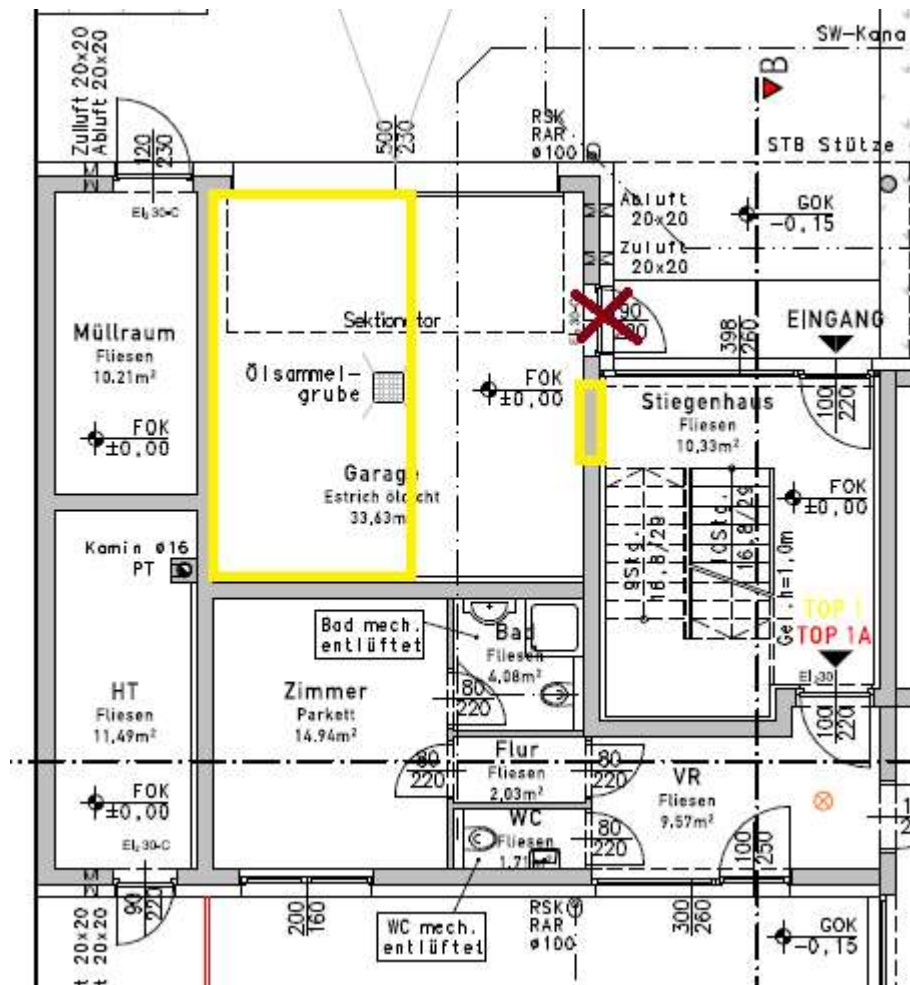


Abbildung 21: Grundriss Wohnung²⁵

²⁵ Quelle: Bauakt [25.02.2026]

Abbildung 22: Grundriss Stellplatz²⁶

2.7.8 Information der Hausverwaltung

Das Wohnhaus steht in Eigenverwaltung des Mehrheitseigentümers; eine externe Hausverwaltung ist nicht eingerichtet.

Eine Betriebskostenvorschreibung, Betriebskostenabrechnung sowie Angaben zum Stand einer allfälligen Reparaturrücklage wurden trotz mehrfacher Aufforderung im Zuge der Befundaufnahme weder seitens des Wohnungseigentümers noch seitens des Mehrheitseigentümers schriftlich vorgelegt.

Gemäß Regelung im Wohnungseigentumsvertrag erfolgt die Aufteilung der Betriebskosten nach Wohnnutzfläche gem. MRG. Nach übereinstimmender

²⁶ Quelle: Bauakt [25.02.2026]

mündlicher Auskunft beider Parteien betragen die laufenden Betriebskosten € 2,00/ m² pro Monat. Eine Reparaturrücklage wird derzeit nicht gebildet.

Mangels Vorlage entsprechender Unterlagen konnte eine Überprüfung der angegebenen Betriebskosten sowie der tatsächlichen Aufwendungen und Rücklagenentwicklung nicht erfolgen.

Aus sachverständiger Sicht ist festzuhalten, dass das Nichtvorhandensein einer Reparaturrücklage im Hinblick auf künftig anfallende Instandhaltungs- und Erhaltungsmaßnahmen als wertrelevanter Umstand zu beurteilen ist, da entsprechende Aufwendungen künftig unmittelbar von den Wohnungseigentümern zu tragen wären.

2.7.9 Bau- und Erhaltungszustand zum Bewertungsstichtag

Es ist ausdrücklich festzuhalten, dass eine Liegenschaftsbewertung keinesfalls ein bautechnisches Gutachten darstellt oder ersetzen kann. Es handelt sich hierbei um zwei voneinander zu trennende Disziplinen; dies ist auch durch die Nomenklatur im österreichischen Sachverständigenwesen (Fachgruppe Immobilien einerseits und Fachgruppe Hochbau/Architektur, Bautechnik etc. andererseits) entsprechend dokumentiert. Gegenstand einer Liegenschaftsbewertung ist auch niemals eine technische Due Diligence.

Ebenso wenig obliegt der Sachverständigen eine Untersuchung des Bauwerks in statischer Hinsicht. Es ist darauf hinzuweisen, dass für derartige Überprüfungen ein entsprechender Sonderfachmann beizuziehen wäre, dessen Tätigkeit entsprechende Kosten nach sich ziehen würde.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes sowie der rückgestaute Reparaturbedarf wurden ausschließlich durch äußeren Augenschein und ohne zerstörende Untersuchung anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte sowie zerstörende Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und

Baustoffe aus Auskünften, die der Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird von der Sachverständigen entsprechend ihrer Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktconformen Ausführung ausgegangen.

Auf der Liegenschaft befindet sich eine Wohnungseigentumsanlage bestehend aus 4 Wohnungen und Stellplätzen. Die **Außenanlagen** beschränken sich im Wesentlichen auf Zufahrtsflächen, Zugangswege sowie einen Müllabstellbereich. Sämtliche Flächen sind funktional befestigt (gepflastert) ausgeführt. Spiel- oder Freizeitflächen (z. B. Spielplatzanlagen) sind nicht vorhanden.

Die Allgemeinflächen der Wohnhausanlage, insbesondere das **Eingangportal sowie das Stiegenhaus**, präsentieren sich in einem ordentlichen und gepflegten Zustand. Das Stiegenhaus ist sauber und funktional ausgeführt; ein Lift ist nicht vorhanden.

Die gegenständliche Wohnung Top 2 befindet sich insgesamt in einem guten, dem Baualter entsprechenden Erhaltungszustand, wobei einzelne Mängel und Instandhaltungsbedarfe festzustellen waren:

- Im Wohnbereich konnten entlang der Fensterfront lokale Aufwölbungen bzw. Ablösungen einzelner Bodenfliesen festgestellt werden. Dies deutet auf mögliche Spannungen im Untergrund und ist technisch näher zu überprüfen.
- Laut Auskunft des Wohnungseigentümers kommt es bei starkem Wind zu Geräuschentwicklungen der Fenster im Wohnzimmer, was auf Justierungsbedarf oder Dichtungsprobleme schließen lässt.
- Im Bereich des Ausgangs zur Terrasse ist eine Beschädigung an der Wandkante vorhanden.
- Einige Rollläden funktionieren laut Eigentümer nicht ordnungsgemäß.

-
- Die Wandoberflächen weisen teilweise Verschmutzungen bzw. Gebrauchsspuren auf.
 - Die Eingangstüre schleift, was auf Setzungen oder Justierungsbedarf hinweist.
 - Eine Klimaanlage wurde nachträglich in Eigenregie eingebaut und ist nicht im Wohnungseigentumsvertrag geregelt.
 - Die in den Wintergarten geführten Elektroinstallationen (Steckdosen) erscheinen nach äußerem Befund nicht fachgerecht ausgeführt.
 - Der auf der Dachterrasse errichtete Wintergarten ist nicht baubehördlich bewilligt (siehe Vorbemerkungen).

Die **Stellplatzsituation** ist als funktional zu beurteilen. In der zugehörigen Doppelgarage sind jedoch keine Bodenmarkierungen vorhanden; laut Auskunft des Wohnungseigentümers handelt es sich beim rechten Stellplatz um Stellplatz Nr. 10.

Die festgestellten **Feuchtigkeitsspuren** im Bereich der Garagenrückwand (s. Fotodokumentation) deuten auf einen möglichen baulichen Mangel hin. Eine weitergehende technische Abklärung wurde im Rahmen der gegenständlichen Bewertung nicht durchgeführt. Allfällige daraus resultierende Instandsetzungsmaßnahmen können nicht ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich die Wohnung sowie die Allgemeinbereiche der Liegenschaft insgesamt in einem guten bis sehr guten und gepflegten Zustand befinden, jedoch punktuelle Instandhaltungsmaßnahmen sowie technische Überprüfungen (insbesondere im Bereich Fenster, Bodenbelag, und Feuchtigkeit in der Garage) angezeigt erscheinen.

2.7.10 Ermittlung der Flächen

Eine Vermessung durch die zeichnende Sachverständige hat nicht stattgefunden. Gemäß Nutzwertgutachten vom 21.06.2022 werden für gegenständliche Wohnung folgende Flächen ausgewiesen.

Haus 1 - Top 2

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	OG	6,55	1,000	6,55	
WC	OG	2,41	1,000	2,41	
Wohn/Esszimmer	OG	79,13	1,000	79,13	
Küche	OG	15,12	1,000	15,12	
Flur	OG	3,00	1,000	3,00	
Zimmer	OG	17,67	1,000	17,67	
Bad	OG	8,38	1,000	8,38	
Zimmer	OG	17,67	1,000	17,67	
Zuschläge					
Terrasse	OG	62,08	0,150	9,00	159
Mindestanteil: 159 von 536 (318 von 1.072)					

Abstellplätze für KFZ

Bezeichnung	Kategorie	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Summe gerundet
Stellplatz 1	Stellplatz in Garage	19,42	0,400	8
Stellplatz 2	Stellplatz in Garage	19,42	0,400	8
Stellplatz 3	Stellplatz in Garage	19,42	0,400	8
Stellplatz 7	Stellplatz in Garage	17,81	0,400	7
Stellplatz 8	Stellplatz in Garage	17,81	0,400	7
Stellplatz 9	Stellplatz in Garage	16,82	0,400	7
Stellplatz 10	Stellplatz in Garage	16,82	0,400	7

Tabelle 3: Flächenaufstellung - Nutzwertgutachten

Die Fläche des Schlafzimmers wurde auf Basis der vorhandenen Pläne geschätzt, wobei als Außenmaß eine Fläche von 16 m² angenommen wurde und für die Innenwände in Trockenbauweise mit 10 cm angenommen wurde, woraus sich die angeführte Nettoraumfläche ergibt. Die Fläche des Wohnzimmers berechnet sich als Differenz der im Einreichplan angeführten Fläche und den angenommenen 16 m² für das Schlafzimmer. Die Fläche des Wintergartens wurde auf Basis der vorhandenen Pläne geschätzt und von der Gesamtfläche der Dachterrasse abgezogen. Die Garagenfläche wurde mit 50 % der Doppelgarage berechnet. Somit ergibt sich auf Basis der vorhandenen Pläne die folgende Flächenaufstellung.

Nr.	Top 2	NF*/WNF**
1	Vorzimmer	6,55 m ²
2	WC	2,41 m ²
3	Wohnzimmer***	63,13 m ²
4	Küche	15,12 m ²
5	Schlafzimmer***	15,21 m ²
6	Flur	3,00 m ²
7	Kinderzimmer 1	17,67 m ²
8	Badezimmer	8,38 m ²
9	Kinderzimmer 2	17,67 m ²
	SUMME Wohnnutzfläche Top 2	149,14 m²
10	Wintergarten***	35,00 m ²
11	restliche Dachterrasse***	27,08 m ²
	SUMME Dachterrasse mit Wintergarten	62,08 m²
12	Kfz-Stellplatz	16,82 m ²

* Nutzfläche

** Wohnnutzfläche

*** Fläche geschätzt

Tabelle 4: Raumbuch auf Basis der Einreichpläne

Die Sachverständige legt die ermittelte Wohnnutzfläche von 149,14 m² den weiteren Berechnungen zugrunde

2.7.11 Ertragslage

Erteilten Angaben zufolge dient das Objekt zum Bewertungsstichtag ausschließlich der Eigennutzung. Zum Zwecke dieser Bewertung ist daher von Bestandsfreiheit auszugehen.

2.7.12 Zubehör

Die Bewertung der Liegenschaft beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude und das darin eingebaute und fix montierte Zubehör, insbesondere auch alle Gebäudeausstattungen wie z.B. Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationen, samt deren Anlagen und Gerätschaften.

Im Verkehrswert sind auch alle anderen Baulichkeiten und Sonderbauwerke, wie z.B. die vorhandenen Außenanlagen, Einfriedungen, sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen, bzw. entsprechende Anlagen enthalten. Bei nicht gesondert ausgewiesener Bewertung des o. a. Zubehörs ist dieses im Wertansatz des Gebäudewertes berücksichtigt. Inventar ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

2.8 Fotodokumentation



Blick zur Dachterrasse



Dachterrasse mit Wintergarten



Außenfassade, Klimaanlage



Klimaanlage



Einfriedung



Kreuzung neben dem Haus



Zufahrtstraße



Blick von der Straße



Vorplatz, Zufahrt



Nachbarschaft



Nachbarschaft



Garage – nachträglich errichtet



Wohnzimmer



Blick zum Vorzimmer



Fenster im Vorzimmer



WC mit Handwaschbecken



WC, Lüftung



Eingangstüre



Elektrosicherungskasten



Blick ins Wohnzimmer



Wohnzimmer



Blick von der Küche ins Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Fenster im Schlafzimmer



Fensterdetail – Herstellungsdatum
20.02.2016



Blick zum Wintergarten von der Küche



Beschädigte Wandkante in der Küche



Wintergarten



Wintergarten und restliche Terrasse



Dachterrasse mit Geländer



Wasser-/ Stromanschluss Terrasse



Beschattung Wintergarten



Küche



Küche



Küche



Kinderzimmer 1



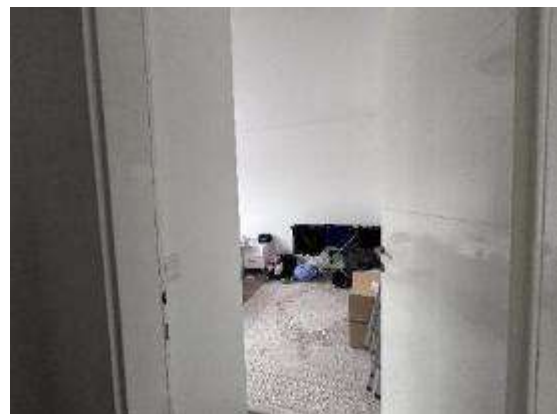
Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Blick vom Wohnzimmer in Richtung
Vorzimmer



Blick zum Vorzimmer



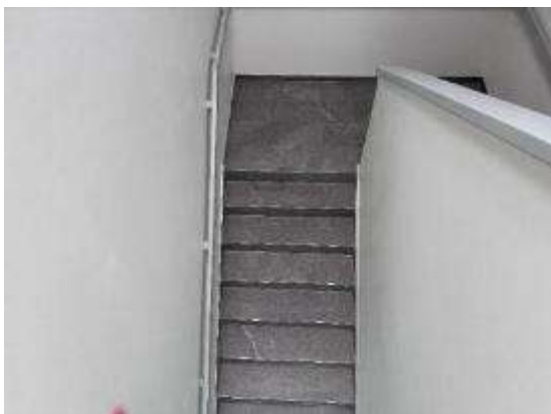
Beschädigte Fliesen im Wohnzimmer



Dachluke im Stiegenhaus



Stiegenhaus



Stiegenhaus



Stiegenhaus



Stiegenhaus



Stiegenhaus



Garage - Boden



Garage – Stellplatz Nr. 10



Feuchtigkeitsspuren - Garage



Feuchtigkeitsspuren - Garage





	
<p>Garage</p>	<p>Mülltonnenstellplatz</p>
	
<p>El. Sektionaltor - Garage</p>	<p>El. Sektionaltor - Garage</p>

Abbildung 23: Fotodokumentation²⁷

²⁷ Quelle: eigene Aufnahmen [10.04.2026]

3 GUTACHTEN

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen Feststellungen sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Merkmale und Voraussetzungen.

3.1 Bewertungsgrundsätze

Folgende Bewertungsgrundsätze sind gem. LBG §2 in einem Gutachten zu berücksichtigen:

Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) § 2 Bewertungsgrundsatz

§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Quelle: www.ris.bka.gv.at

entnommen 09.02.2026

Gemäß Auftrag soll mit diesem Gutachten der Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ermittelt werden. Daher ist gem. LBG § 2 abzuleiten, dass alle den Verkehrswert beeinflussenden Parameter objektiv zu beurteilen sind, und Faktoren, wie z.B. besondere Vorliebe, Spekulation oder sonstige ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse nicht in der Betrachtung berücksichtigt werden dürfen. Gemäß LBG §3 sind folgende allgemeinen Regeln für die Bewertung zu berücksichtigen:

Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) § 3 Allgemeine Regeln für die Bewertung

§ 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

(3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den

in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muss der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.

(4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

Quelle: www.ris.bka.gv.at

entnommen 09.02.2026

Der ermittelte Verkehrswert entspricht dem Marktwert (market value).

Dieser ist gemäß den Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA wie folgt definiert:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“²⁸

3.2 Bewertungsmethode zur Ermittlung des Verkehrswertes

Gem. § 7 LBG hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) § 7 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

§ 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Quelle: www.ris.bka.gv.at

entnommen 09.02.2026

²⁸ Quelle: Europäische Bewertungsstandards (2012), 7. Auflage (S. 7)

Das bewertungsgegenständliche Objekt ist eigengenutzt und es ist davon auszugehen, dass ausreichend Vergleichswerte vorhanden sind, weshalb als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren angewendet wird.

Eine Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren im Sinne § 4 LBG setzt voraus, dass ein Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen möglich ist. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Heranzuziehen sind lediglich solche Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten (das muss jedoch nicht zwingend das gleiche Gemeindegebiet sein) erzielt wurden, wobei bei einer solchen Wertermittlung unredliche Verkaufsvorgänge außer Acht zu lassen bzw. gegebenenfalls zu korrigieren sind.

Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) §4 Vergleichswertverfahren

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Quelle: www.ris.bka.gv.at

entnommen 09.02.2026

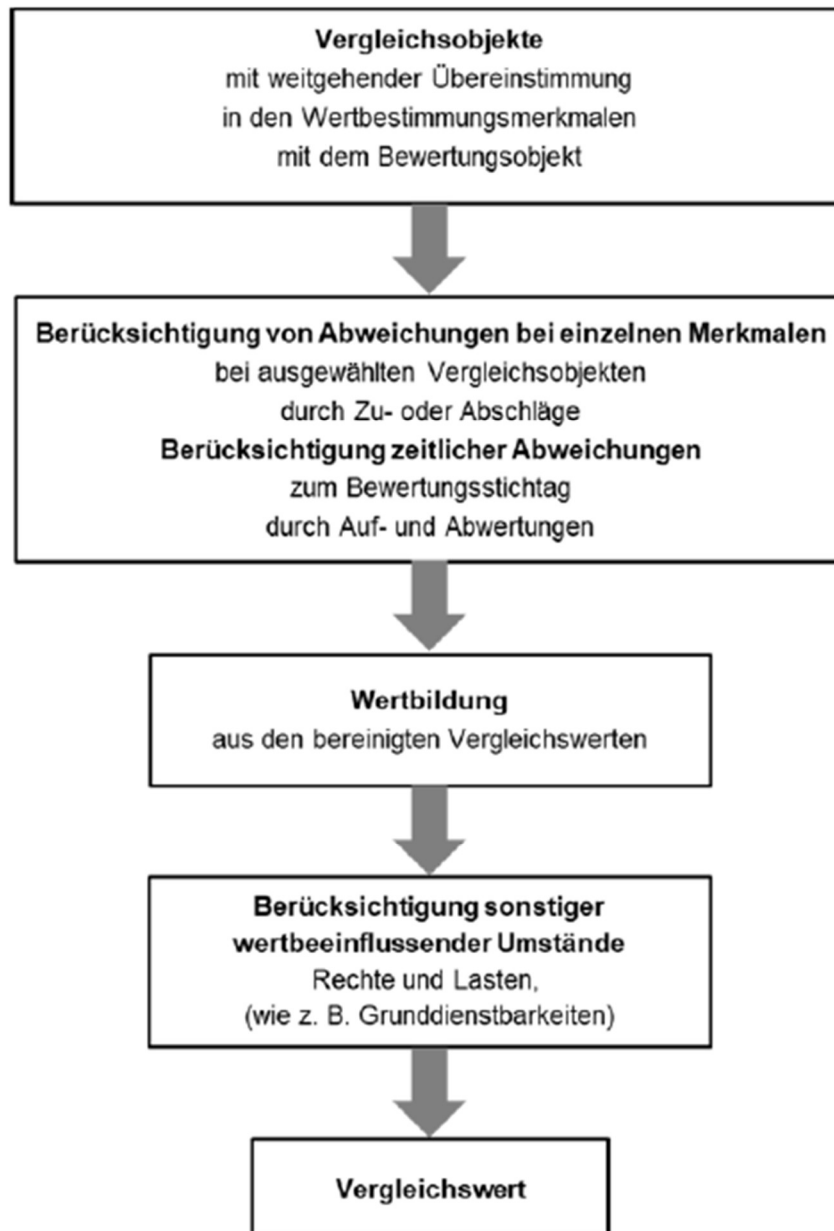


Abbildung 24: Ablauf Vergleichswertverfahren²⁹

Gemäß ÖNORM B 1802 ist im Vergleichswertverfahren der Wert einer Liegenschaft durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln.

²⁹ Quelle: ÖNORM B 1802-1 [25.02.2026]

Das Vergleichswertverfahren wird bei der Ermittlung des Verkehrswertes einer Liegenschaft verwendet, wenn ausreichend Vergleichsdaten verfügbar sind. Dieses Verfahren basiert auf dem Prinzip, dass der Wert einer Immobilie durch den Vergleich mit ähnlichen Immobilientransaktionen bestimmt werden kann, die in zeitlicher Nähe, in vergleichbaren Gebieten, im redlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind und von denen anzunehmen ist, dass sie nicht durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände beeinflusst wurden. Das Vergleichswertverfahren wird insbesondere angewendet, um den Verkehrswert von unbebauten Liegenschaften, von eigengenutzten Eigentumswohnungen sowie um den Bodenwert im Ertrags- oder Sachwertverfahren zu ermitteln.

Gemäß LBG § 10 Abs.1 sind darüber hinaus beim Vergleichswertverfahren vor allem folgende besondere Erfordernisse zu berücksichtigen:

LBG § 10 Abs. 1 Besondere Erfordernisse beim Vergleichswertverfahren

§ 10. (1) Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und Ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs. 1), Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs. 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs. 3) zu begründen.

Quelle: www.ris.bka.gv.at

entnommen 09.02.2026

3.3 Auflistung der Vergleichstransaktionen

Unter Berücksichtigung von Vergleichspreisen, die im redlichen Geschäftsverkehr erzielt wurden und der Sachverständigen durch Erhebungen und Marktbeobachtungen zur Verfügung stehen, konnten die folgenden Vergleichspreise erhoben werden.

Es wurden Vergleichstransaktionen von **Eigentumswohnungen** aus der Datenbank der ZT datenforum eGen, 8010 Graz, Schönaugasse 7/2, ausgewählt, die im Zeitraum von 2021 bis 2025 liegen und sich in unmittelbarer Nähe befinden.

Neben der zeitlichen Nähe zum Bewertungsstichtag und der ähnlichen oder wertangepassten Lage- und Nutzbarkeitsmerkmale sind im Vergleichswertverfahren nur jene Preise von Vergleichsliegenschaften heranzuziehen, welche **im redlichen Geschäftsverkehr** zustande gekommen sind

Nicht zum redlichen Geschäftsverkehr zählen in diesem Kontext insbesondere Kaufpreise, die folgende Kriterien erfüllen:

- Kaufpreise, die zwischen natürlichen und/oder juristischen Personen abgeschlossen wurden, welche in einem engen wirtschaftlichen bzw. rechtlichen Naheverhältnis stehen,
- Kaufpreise, wo zu vermuten ist, dass in der Vertragsurkunde ein geringerer Kaufpreis vereinbart wurde.



Statistik

Erhobene Vergleichswerte	9
Gewählte Vergleichswerte	9
Arith. Mittel	2.633,05 €
Standardabweichung	474,73 €
Variationskoeffizient	18,03 %

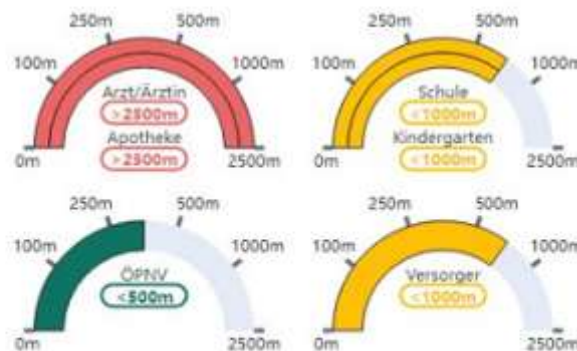


Abbildung 25: Bewertungsgegenständlich Wohnung³⁰

Bei der Ermittlung der Vergleichspreise werden die selektierten Transaktionen aufgelistet und die aus den Kaufverträgen recherchierten Kaufpreise hinsichtlich der unterschiedlichen Transaktionszeitpunkte einer Wertanpassung unterzogen. Danach

³⁰ Quelle: ZT Datenforum eGen [10.04.2026]

werden die Vergleichsobjekte in Bezug auf ihre bewertungsrelevanten Merkmale untersucht und mit entsprechenden Zu- und Abschlägen versehen. Die daraus resultierenden Ergebnisse werden einem Ausreißertest unter Berücksichtigung entsprechender Bereichsgrenzen unterzogen. Aus jenen Verkaufspreisen, die innerhalb der festgelegten Bereichsgrenzen liegen, wird ein arithmetischer Mittelwert berechnet, der den Vergleichswert des Bodenwertes des Bewertungsgegenstandes darstellt.

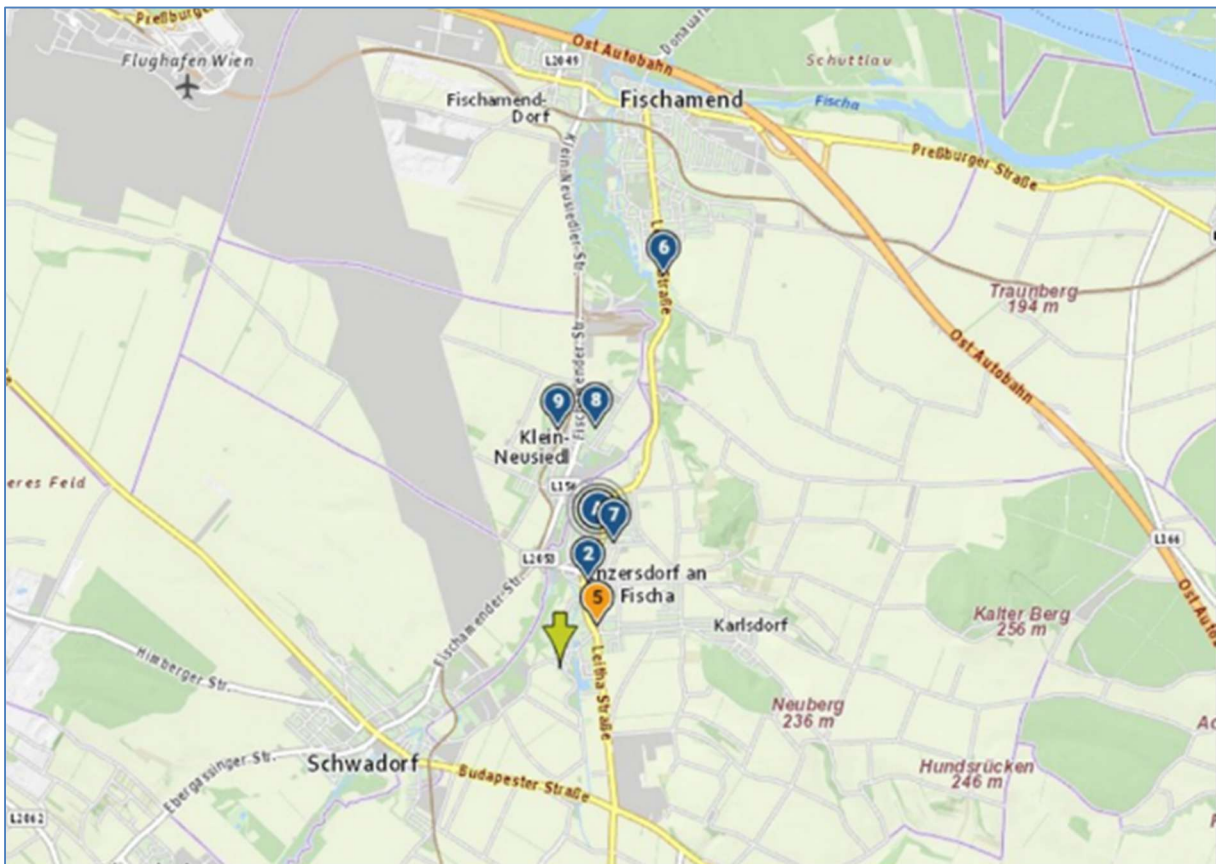


Abbildung 26: Vergleichsobjekte – Übersicht Map data³¹

³¹ Quelle: ZT Datenforum eGen [10.04.2026]

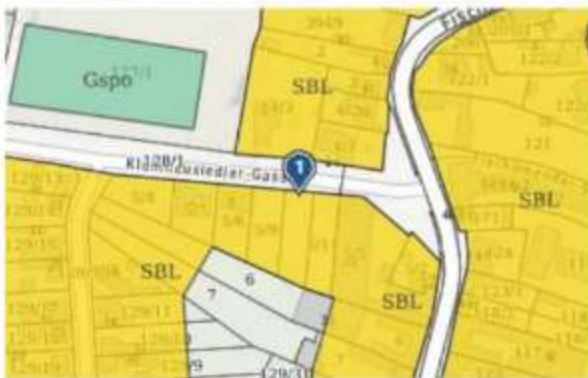
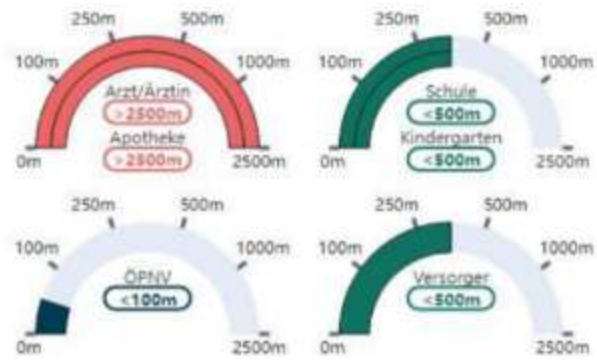
NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m ²]	Kaufpreis [€]	Preis/m ² [€]
1/A	Enzersdorf an der Fischa	435	2022	26.11.2021	5/10	99,51 m ²	€ 245.000	€ 2.462,06
2	Enzersdorf an der Fischa	1781	2022	11.03.2022	3122/2	82,31 m ²	€ 227.200	€ 2.760,30
3/A	Enzersdorf an der Fischa	2499	2022	25.03.2022	5/10	99,51 m ²	€ 290.000	€ 2.914,28
4/A	Enzersdorf an der Fischa	3489	2023	27.09.2023	5/10	99,51 m ²	€ 270.000	€ 2.713,30
5	Enzersdorf an der Fischa	2194	2024	22.04.2024	63	127,96 m ²	€ 385.000	€ 3.008,75
6	Fischamend Markt	274	2025	26.11.2024	731/5	134,49 m ²	€ 446.500	€ 3.319,95
7	Enzersdorf an der Fischa	3621	2021	02.06.2021	388/1	81,95 m ²	€ 193.050	€ 2.355,70
8	Kleinneusiedl	577	2023	20.02.2023	442	77,00 m ²	€ 200.000	€ 2.597,40
9	Kleinneusiedl	59	2026	23.12.2025	395/6	59,40 m ²	€ 100.000	€ 1.683,50

Tabelle 5: Überblick der Vergleichstransaktionen³²

Um die Wohnungspreise zu bereinigen, wurde die der mitgekauften Anzahl von Stellplätzen pro Wohnung ermittelt und mit einem Pauschalwert von 20.000,-- € pro Stellplatz abgezogen. Die so bereinigten Vergleichswerte sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst. Der Wintergarten stellt keinen Bestandteil der herangezogenen Vergleichswerte dar und wurde daher im Rahmen der Bewertung gesondert als wertbeeinflussende Zusatzfläche berücksichtigt.

NR	V-Datum	Fläche	Kaufpreis	Abzug Stellplatz	bereinigter Kaufpreis	Kaufpreis pro m ²
1/A	26.11.2021	100 m ²	€ 245.000,00	-€ 40.000,00	€ 205.000,00	2.060,09 €/m ²
2	11.03.2022	82 m ²	€ 227.200,00	-€ 20.000,00	€ 207.200,00	2.517,31 €/m ²
3/A	25.03.2022	100 m ²	€ 290.000,00	-€ 40.000,00	€ 250.000,00	2.512,31 €/m ²
4/A	27.09.2023	100 m ²	€ 270.000,00	-€ 40.000,00	€ 230.000,00	2.311,33 €/m ²
5	22.04.2024	128 m ²	€ 385.000,00	-€ 40.000,00	€ 345.000,00	2.696,16 €/m ²
6	26.11.2024	134 m ²	€ 446.500,00	-€ 40.000,00	€ 406.500,00	3.022,53 €/m ²
7	02.06.2021	82 m ²	€ 193.050,00	€ -	€ 193.050,00	2.355,70 €/m ²
8	20.02.2023	77 m ²	€ 200.000,00	-€ 20.000,00	€ 180.000,00	2.337,66 €/m ²
9	23.12.2025	59 m ²	€ 100.000,00	-€ 20.000,00	€ 80.000,00	1.346,80 €/m ²
Mittelwert nach Abzug Stellplatz						2.351,10 €/m²

Tabelle 6: Bereinigte Vergleichstransaktionen³³³² Quelle: ZT Datenforum eGen [10.04.2026]³³ Quelle: ZT Datenforum eGen [10.04.2026]



Vertragsdaten

Vertragsdatum	26.11.2021
Tagebuchzahl	435/2022
Grundbuch	5005 Enzersdorf an der Fischa
EZ	2160
Adresse	Kleinneusiedler-Gasse 1 W Top 4 1.OG 2431 Enzersdorf an der Fischa
KG-Grundstück	5005 - 5/10
Parifizierung	2021
Anteile	204/916
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Ja, 2
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	759,00 m ²
Nutzfläche	99,51 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	245.000,00 €
Nutzfläche	99,51 m ²
Preis/m ²	2.462,06 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.383 m

Abbildung 27: Vergleichstransaktion Nr. 1³⁴

³⁴ Quelle: ZT datenforum eGen [10.04.2026]



Vertragsdaten

Vertragsdatum	11.03.2022
Tagebuchzahl	1781/2022
Grundbuch	5005 Enzersdorf an der Fischa
EZ	2184
Adresse	Mittergasse 1/I W 4 2431 Enzersdorf an der Fischa
KG-Grundstück	5005 - 83 5005 - 3122/2
Anteile	6/74
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja, 1
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

Nutzfläche	82,31 m ²
------------	----------------------

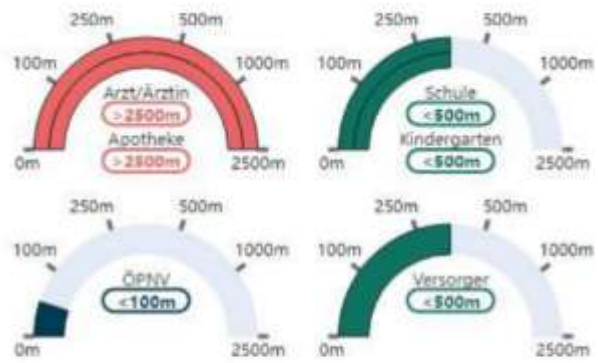
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	227.200,00 €
Nutzfläche	82,31 m ²
Preis/m ²	2.760,30 €

Loggia zu 6,93m² in Nutzfläche enthalten
 Entfernung zum Bewertungsobjekt: 770 m

Abbildung 28: Vergleichstransaktion Nr. 2³⁵

³⁵ Quelle: ZT datenforum eGen [10.04.2026]



Vertragsdaten

Vertragsdatum	25.03.2022
Tagebuchzahl	2499/2022
Grundbuch	5005 Enzersdorf an der Fischa
EZ	2160
Adresse	Kleinneusiedler-Gasse 1 W Top 3 1.OG 2431 Enzersdorf an der Fischa
KG-Grundstück	5005 - 5/10
Parifizierung	2022
Anteile	222/916
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Ja, 2
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	759,00 m ²
Nutzfläche	99,51 m ²

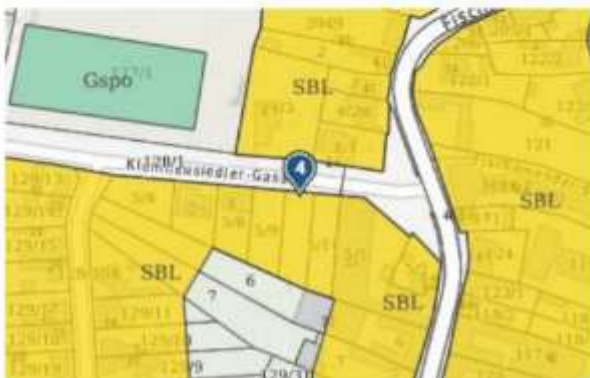
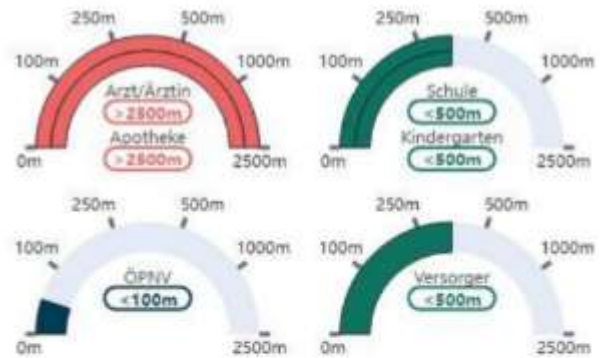
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	290.000,00 €
Nutzfläche	99,51 m ²
Preis/m ²	2.914,28 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.383 m

Abbildung 29: Vergleichstransaktion Nr. 3³⁶

³⁶ Quelle: ZT datenforum eGen [10.04.2026]



Vertragsdaten

Vertragsdatum	27.09.2023
Tagebuchzahl	3489/2023
Grundbuch	5005 Enzersdorf an der Fischa
EZ	2160
Adresse	Kleinneusiedler-Gasse 1 Top 2 EG 2431 Enzersdorf an der Fischa
KG-Grundstück	5005 - 5/10
Anteile	107/916
Kellerabteil	Nein
Kfz-Abstellplätze	Ja, 2
Gartenanteil	Ja
Terrasse	16,27 m ²
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Nutzfläche	99,51 m ²
------------	----------------------

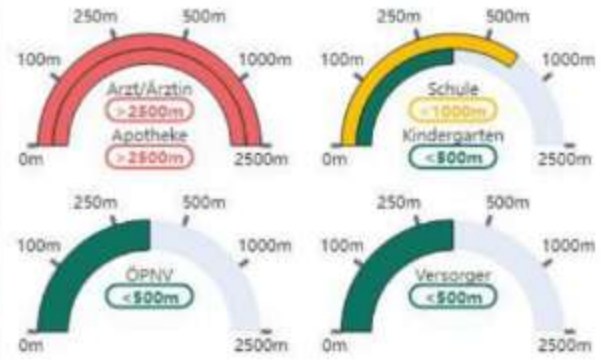
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	270.000,00 €
Nutzfläche	99,51 m ²
Preis/m ²	2.713,30 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.383 m

Abbildung 30: Vergleichstransaktion Nr. 4³⁷

³⁷ Quelle: ZT datenforum eGen [10.04.2026]



Vertragsdaten

Vertragsdatum	22.04.2024
Tagebuchzahl	2194/2024
Grundbuch	5005 Enzersdorf an der Fischa
EZ	148
Adresse	Gartengasse 7 Top 1 2431 Enzersdorf an der Fischa
KG-Grundstück	5005 - 63
Parifizierung	2024
Anteile	156/611
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Ja, 2
Gartenanteil	Ja
Terrasse	Ja
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

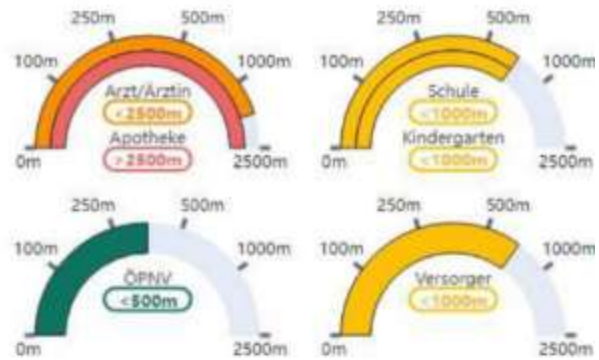
Grundstücksfläche	892,00 m ²
Bebaute Fläche	93,00 m ²
Nutzfläche	127,96 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	385.000,00 €
Nutzfläche	127,96 m ²
Preis/m ²	3.008,75 €
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 484 m	

Abbildung 31: Vergleichstransaktion Nr. 5³⁸

³⁸ Quelle: ZT datenforum eGen [10.04.2026]





Vertragsdaten

Vertragsdatum	02.06.2021
Tagebuchzahl	3621/2021
Grundbuch	5005 Enzersdorf an der Fischa
EZ	2469
Adresse	Julius-Raab-Gasse 19 W Stiege 1 Top 4, EG 2431 Enzersdorf an der Fischa
Anteile	100/2041
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Ja
Terrasse	Ja
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Nutzfläche	81,95 m ²
------------	----------------------

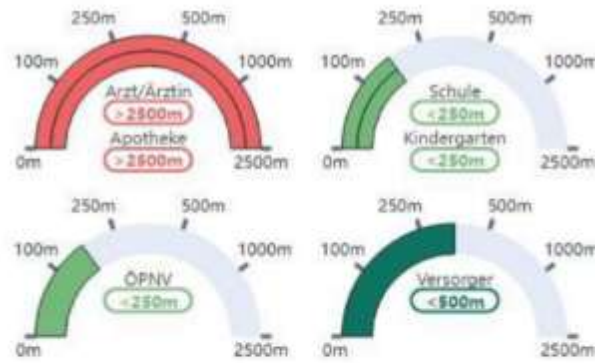
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	193.050,00 €
Nutzfläche	81,95 m ²
Preis/m ²	2.355,70 €

WGG mit Vorkaufsrecht.
 Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.165 m

Abbildung 33: Vergleichstransaktion Nr. 7⁴⁰

⁴⁰ Quelle: ZT datenforum eGen [10.04.2026]



Vertragsdaten

Vertragsdatum	20.02.2023
Tagebuchzahl	577/2023
Grundbuch	5209 Kleinneusiedl
EZ	187
Adresse	Fischapromenade 5A W Stg 8 Top 4 u. PKW-AP 4 2431 Klein-Neusiedl
KG-Grundstück	5209 - 442
Parifizierung	1996
Anteile	78/3916
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Ja, 1
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

Grundstücksfläche	8,961,00 m ²
Bebaute Fläche	1,984,00 m ²
Nutzfläche	77,00 m ²

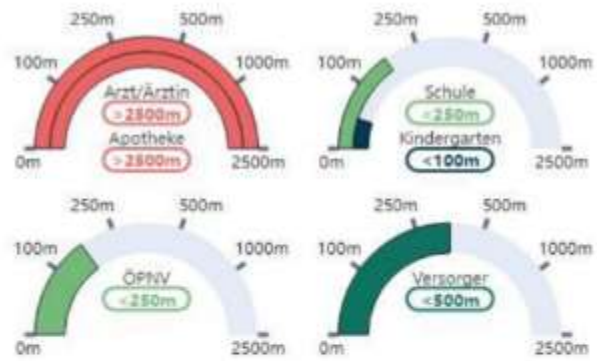
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	200,000,00 €
Nutzfläche	77,00 m ²
Preis/m ²	2.597,40 €

Loggia per 7m² in WNfl.,
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.054 m

Abbildung 34: Vergleichstransaktion Nr. 8⁴¹

⁴¹ Quelle: ZT datenforum eGen [10.04.2026]



Vertragsdaten

Vertragsdatum	23.12.2025
Tagebuchzahl	59/2026
Grundbuch	5209 Kleinneusiedl
EZ	367
Adresse	Sportplatzweg 1 W 8 St 1 2431 Klein-Neusiedl
KG-Grundstück	5209 - 395/6
Parifizierung	1990
Anteile	57/3019
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja, 1
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	6.139,00 m ²
Bebaute Fläche	1.240,00 m ²
Nutzfläche	59,40 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	100.000,00 €
Nutzfläche	59,40 m ²
Preis/m ²	1.683,50 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.019 m

Abbildung 35: Vergleichstransaktion Nr. 9⁴²

⁴² Quelle: ZT datenforum eGen [10.04.2026]

3.4 Valorisierung der Vergleichspreise

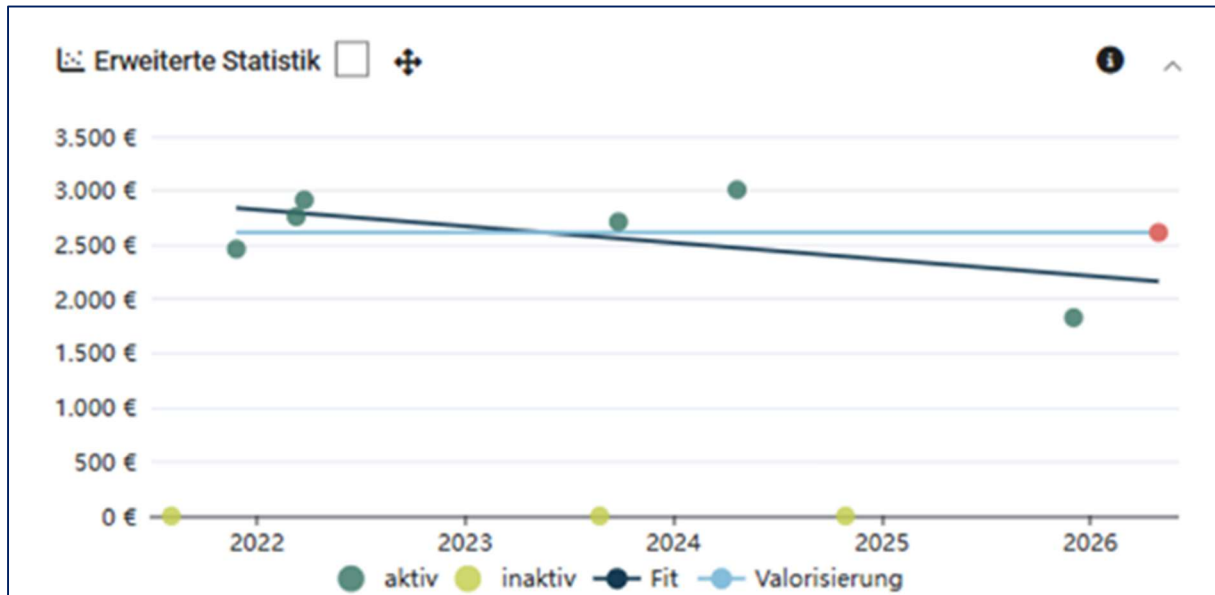


Tabelle 7: Jährliche Wertänderung Bauland ⁴³

Die Valorisierung der Kaufpreise dient dazu, unterschiedliche Kaufzeitpunkte auf den Bewertungsstichtag anzupassen. Die errechnete jährliche Wertanpassung wurde durch ZT datenforum eGen mit **0,0 %** p.a. innerhalb der letzten fünf Jahre berechnet, daher erfolgt keine Valorisierung der ermittelten Vergleichswerte.

3.5 Harmonisierung der Vergleichspreise

Die Harmonisierung der Verkaufspreise dient dazu, die Vergleichsobjekte hinsichtlich der unterschiedlichen Bewertungsmerkmale im Vergleich zum Bewertungsgegenstand wertmäßig zu justieren. Differenzen zum Bewertungsgegenstand werden durch Zu- und Abschläge ausgeglichen. Ist ein bewertungsrelevantes Merkmal besser als beim Bewertungsgegenstand, so wird beim Vergleichsobjekt ein entsprechender Abschlag vorgenommen. Ist hingegen ein Bewertungsmerkmal schlechter als beim Bewertungsgegenstand, so wird ein wertausgleichender Zuschlag berücksichtigt.

Im Rahmen der Harmonisierung wurden insbesondere die folgenden Kriterien untersucht: Infrastruktur, vorhandene Außenflächen wie Garten, Terrasse, Balkon, Loggia, Zubehörflächen (Keller) sowie das Parifizierungsdatum. Darüber hinaus wurde

⁴³ Quelle: ZT Datenforum eGen [14.03.2026]

berücksichtigt, ob es sich um ein Reihenhaus oder ein Objekt, das dem WGG unterliegt, handelt.

NR	valorisierter Kaufpreis pro m ²	Parifizierungsdatum	Infrastruktur	Terrasse/ Garten	Keller	Reihenhaus	WGG-Eigenschaft	Harmonisierung in %	valorisierter und harmonisierter Kaufpreis
1/A	2.060,09 €/m ²		-5%	15%				10%	2.266,10 €/m ²
2	2.517,31 €/m ²		-10%	15%	-5%			0%	2.517,31 €/m ²
3/A	2.512,31 €/m ²		-5%	15%				10%	2.763,54 €/m ²
4/A	2.311,33 €/m ²		-5%					-5%	2.195,76 €/m ²
5	2.696,16 €/m ²		-5%			-5%		-10%	2.426,54 €/m ²
6	3.022,53 €/m ²							0%	3.022,53 €/m ²
7	2.355,70 €/m ²		-5%		-5%		10%	0%	2.355,70 €/m ²
8	2.337,66 €/m ²	10%	-10%	15%				15%	2.688,31 €/m ²
9	1.346,80 €/m ²	10%	-10%	15%				15%	1.548,82 €/m ²
valorisierter und harmonisierter Mittelwert									2.420,51 €/m²

Tabelle 8: Harmonisierte und valorisierte Verkaufspreise

3.6 Ausreißertest

Zusätzlich zur Valorisierung und Harmonisierung der Kaufpreise wird dieser Wert einem Ausreißertest unterzogen, wobei die Bereichsgrenzen mit + / - 35 % vom Mittelwert festgelegt werden.

„Ausreißer sind überraschend extrem gelegene Werte, die so wesentlich kleiner oder größer als die übrigen Werte sind, dass sich die Frage stellt, ob sie nicht verzerrt bzw. verfälscht sind oder möglicherweise einer anderen Grundgesamtheit angehören.“⁴⁴

Ausreißertest:	-35%	untere Bereichsgrenze	1.573,33 €/m ²
	35%	obere Bereichsgrenze	3.267,69 €/m ²
bereinigter valorisierter und harmonisierter Mittelwert			2.529,48 €/m²

Tabelle 9: Ausreißertest

Im gegenständlichen Fall liegen der Vergleichswert Nr. 9 außerhalb der festgelegten Bereichsgrenzen und wird daher ausgeschieden. Die Sachverständige legt ihrer

⁴⁴ Quelle: Seiser / Kainz, Der Wert von Immobilien (S. 226)

Berechnung den durchschnittlichen bereinigten valorisierten und harmonisierten Vergleichswert von **2.529,48 €/m²** zugrunde.

3.7 Berücksichtigung des Wintergartens

Auf der der Wohnung zugeordneten Dachterrasse wurde ein nachträglich errichteter Wintergarten bzw. verglaster Terrassenverbau hergestellt. Laut Auskunft des Wohnungseigentümers erfolgte die Errichtung durch eine Fachfirma; eine entsprechende Rechnung oder sonstige Nachweise über die Ausführung konnten im Zuge der Befundaufnahme jedoch nicht vorgelegt werden.

Der Wintergarten weist eine geschätzte Fläche von rd. 35 m² auf und wurde vor etwa 2 Jahren errichtet.

Die **Konstruktion** besteht aus einer Metallrahmenkonstruktion (Steher-Konstruktion) mit umlaufend angeordneten großflächigen Glaselementen. Die Verglasung ist teilweise als verschiebbare Elemente ausgeführt, wodurch eine Öffnung zur Terrasse möglich ist.

Das Dach ist laut Auskunft des Eigentümers als Glasdach ausgeführt; unterhalb der Dachkonstruktion befindet sich ein innenliegender Sonnenschutz (Beschattungssystem).

Im Innenbereich wurde punktuell ein elektrischer Heizstrahler installiert. Eine darüber hinausgehende, dauerhafte oder zentrale Beheizung ist nicht vorhanden.

Die **Ausführung** entspricht insgesamt einem leichteren Wintergarten, jedoch keinem vollwertig gedämmten und ganzjährig als Wohnraum nutzbaren Baukörper.

Der Wintergarten befindet sich dem Alter entsprechend in einem guten und gepflegten **Zustand**. Wesentliche Schäden oder Abnutzungen konnten im Zuge der Befundaufnahme nicht festgestellt werden. Die Konstruktion wirkt funktional und gebrauchstauglich.

Für den gegenständlichen Wintergarten konnte:

- keine baubehördliche Bewilligung nachgewiesen werden
- keine Berücksichtigung im Nutzwertgutachten festgestellt werden

-
- keine Regelung im Wohnungseigentumsvertrag nachvollzogen werden

Aus sachverständiger Sicht ist daher von einem **nicht konsensgemäßen baulichen Zustand** auszugehen.

Der Wintergarten führt zu einer erhöhten **Gebrauchstauglichkeit** der Dachterrasse (Witterungsschutz, erweiterte Nutzungsmöglichkeiten), ist jedoch aufgrund der rechtlichen Unsicherheiten sowie der eingeschränkten technischen Ausführung nur eingeschränkt nachhaltig werthaltig.

Die **Errichtungskosten** eines vergleichbaren Wintergartens dieser Ausführungsqualität liegen gemäß Recherche im Bereich von etwa € 800 bis € 1.200 pro m². Für die weitere Bewertung wird ein Kostenkennwert iHv. € 1.000,- pro m² in Ansatz gebracht.

Gemäß der einschlägigen Fachliteratur sind bei der Verkehrswertermittlung sämtliche rechtlichen und tatsächlichen wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen und erforderlichenfalls durch entsprechende Zu- bzw. Abschläge abzubilden.

Bei baulichen Anlagen ohne gesicherte rechtliche Bestandssicherheit sowie eingeschränkter wirtschaftlicher Verwertbarkeit erfolgt in der Bewertungspraxis regelmäßig eine deutliche Reduktion des Ansatzwertes.

Aufgrund folgender wertrelevanter Umstände ist jedoch eine deutliche Abwertung dieses Herstellungswertes vorzunehmen:

- nicht konsensgemäßer Zustand
- potenzielle Rückbau- oder Anpassungskosten
- fehlende Rechnung bzw. Nachweis einer fachmännischen Ausführung

Unter Berücksichtigung der konkreten objektspezifischen Risiken erscheint im gegenständlichen Fall ein Abschlag in der Größenordnung von **40 %** (inkl. einer Alterswertminderung) sachgerecht.

Der angesetzte Wert stellt keinen Ersatz des Herstellungswertes dar, sondern einen risikoadjustierten Zusatznutzen unter Berücksichtigung der eingeschränkten rechtlichen Verwertbarkeit.

3.8 Stellplatz

Im Rahmen der Auswertung der Vergleichswerte wurden jene Kaufpreise, welche einen Stellplatz beinhalteten, um einen pauschalen Betrag von € 20.000,- bereinigt, um eine Vergleichbarkeit auf Ebene der reinen Wohnnutzfläche herzustellen.

Dieser Abzugsbetrag entspricht dem im gegenständlichen Teilmarkt üblichen Preisniveau für Garagen- bzw. Stellplätze und dient als Grundlage für die vorliegende Bewertung.

Der der gegenständlichen Wohnung zugeordnete Stellplatz ist als Teil einer Doppelgarage ausgeführt und weist die folgende Ausstattung auf:

- direkte Zugänglichkeit im Hausinneren
- elektrisch betriebenes Sektionaltor
- Heizkörper (temperierter Garagenraum)
- Wasseranschluss (Waschbecken)

Gleichzeitig sind jedoch auch einschränkende Faktoren zu berücksichtigen:

- Ausführung als Teil einer Doppelgarage (keine vollständig eigenständige Einheit)
- fehlende Bodenmarkierungen
- festgestellte Feuchtigkeitsspuren im hinteren Garagenbereich

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der Vergleichswertanalyse verwendeten Abzugsgröße sowie der objektspezifischen Merkmale erscheint es sachgerecht, den Stellplatz auch im gegenständlichen Gutachten mit einem Wert von **€ 20.000,-** anzusetzen. Damit wird eine methodische Konsistenz zwischen Vergleichswertableitung und Einzelbewertung gewährleistet.

3.9 Verkehrswert

Der Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Wohnung berechnet sich als Produkt der erhobenen Wohnnutzfläche und des bereinigten durchschnittlichen Vergleichswertes pro m² unter Berücksichtigung des Wintergartens wie folgt:

Verkehrswert zum Stichtag					
Bezeichnung	Wohnfläche		Vergleichswert €/ m ²		Verkehrswert
Vergleichswert Wohnung	149,14 m ²	x	2.529,48 €/m ²	=	377.245,95 €
Wintergarten - Errichtung	35,00 m ²	x	1.000,00 €/m ²	=	35.000,00 €
fehlender konsensmäßiger Zustand			-40%	=	14.000,00 €
Wintergarten - Zusatznutzen				=	21.000,00 €
Verkehrswert Eigentumswohnung					398.245,95 €
Stellplatz			pauschal	=	20.000,00 €
Verkehrswert Stellplatz					20.000,00 €

Verkehrswert der 159/536-stel Anteile (BLNr. 14) an der Liegenschaft untrennbar Verbunden mit dem Wohnungseigentum an Haus 1/ Top 2	398.245,95 €
Verkehrswert der 159/536-stel Anteile (BLNr. 14) an der Liegenschaft untrennbar Verbunden mit dem Wohnungseigentum an Haus 1/ Top 2 gerundet	398.000,00 €
(in Worten dreihundertachtundneunzigtausend Euro)	
Verkehrswert der 7/536-stel Anteile (BLNr. 15) an der Liegenschaft untrennbar Verbunden mit dem Wohnungseigentum an Stellplatz Nr. 10	20.000,00 €
Verkehrswert der 7/536-stel Anteile (BLNr. 15) an der Liegenschaft untrennbar Verbunden mit dem Wohnungseigentum an Stellplatz Nr. 10 gerundet	20.000,00 €
(in Worten zwanzigtausend Euro)	

Tabelle 10: Verkehrswert Eigentumswohnung und Stellplatz

4 ERGEBNIS der Liegenschaftsbewertung – Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Nach sorgfältig recherchiertem und erstelltem Befund ergibt sich für das bewertungsgegenständliche Grundstück folgender Verkehrswert:

Bewertungsgegenstand:	Eigentumswohnung mit Stellplatz Nr. 10
Liegenschaftsadresse:	Am Felde 2/ Haus 1/ Top 2
Katastralgemeinde:	KG 05005 Enzersdorf an der Fischa
Einlagezahl(en):	1755
Grundstücksummer:	3301/3
Bewertungsstichtag:	10.04.2026

Der gerundete Verkehrswert der 159/536-stel Anteile (BLNr. 14) an der Liegenschaft untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an **Haus 1 Top 2**

€ 398.000,00

In Worten: EURO dreihundertachtundneunzigtausend

Der gerundete Verkehrswert der 7/536-stel Anteile (BLNr. 15) an der Liegenschaft untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an **Stellplatz 10**

€ 20.000,00

In Worten: EURO zwanzigtausend

Wien, 08.05.2026

Mag. Zuzana Zavodsky, MSc

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte
Sachverständige für Immobilienbewertung (94.17, 94.65, 94.70) und
Kreditwesen (87.08)

5 Schlussbemerkungen

Bei der Erstellung dieses Gutachtens wurde von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und den gegebenen Informationen ausgegangen. Sollten sich einzelne Unterlagen als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. die Vorlage von neuen Informationen und Grundlagen, auftreten, die für das Gutachten relevant sind, so wird eine Gutachtensergänzung bzw. -änderung und eine Anpassung unserer Meinung vorbehalten.

Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Begehung und Besichtigung wurden in jenem Ausmaß durchgeführt, in welchem die Objekte zugänglich waren. Von der Sachverständigen wurde weder eine bauliche Untersuchung der Gebäude durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind.

Darüber hinaus liegen dem Gutachten keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Schadstoff belasteter Baustoffe, Verwendung von gesundheitsschädlichen Materialien, Baumängel und Bauschäden zugrunde. Es kann keine Aussage über den Zustand von Gebäudeteilen abgegeben werden, die nicht untersucht wurden. Die Feststellungen des Sachverständigen zum Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes basieren auf bloßem Augenschein, daher dürfen diese nicht so interpretiert werden, als würden diese die Konstruktion oder das bauliche Gefüge des Gebäudes in seiner Gesamtheit beurteilen.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht explizit überprüft.

Der ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft stellt jenen Betrag dar, um den die Immobilie von Erwerbern zum zivilrechtlichen Preis gekauft wird.

Sollte die/ der Verpflichtete zur Steuerpflicht optieren und demgemäß mit Inrechnungstellung von 20 % USt versteigert werden, sind die Vorgaben des Gerichtes im Edikt hinsichtlich der Umsatzsteuerbemessung und die steuerliche Situation des Erstehers von diesem zu beachten und es wird empfohlen über die steuerlichen Auswirkungen des Immobilienerwerbes fachlichen Rat einzuholen.

Das Ergebnis der Bewertung kann aufgrund der Unsicherheit einzelner in der Bewertung eingeflossener Faktoren (u. a. Einbindung von Erfahrungswerten) keine mit

mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters ist zu vermerken, dass die ermittelten Verkehrswerte nicht zwingend bedeuten, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleichbleibenden äußeren Bedingungen, im Einzelfall jederzeit und insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist.

Befund und Gutachten dürfen direkt und indirekt nur vom Gericht und den Parteien (bzw. deren Rechtsvertretern) und durch diese nur für Zwecke verwendet werden, die mit der gegenständlichen Rechtssache in unmittelbaren Zusammenhängen stehen (aber nicht für steuerliche Zwecke, Versicherungs- oder Finanzierungszwecke). Die Sachverständige haftet nicht gegenüber Dritten bzw. bei Verwendung von Befund und Gutachten für einen anderen als den angegebenen Zweck.

Der Immobilienmarkt befindet sich zum Bewertungsstichtag in einer Phase mit weiterhin eingeschränkter Marktaktivität, welche insbesondere durch eine geänderte gesamtwirtschaftliche Lage (geldpolitische Maßnahmen der EZB, Inflationsentwicklung, Konjunkturrückgang, etc.) ausgelöst wurde. Daher ist mit längeren Verwertungsdauern zu rechnen. Auf das Stichtagsprinzip wird explizit nochmals hingewiesen.

Befund und Gutachten werden in einer Ausfertigung erstellt, eine PDF-Datei-Ausfertigung erhält der Auftraggeber über die Edikteingabe samt einer über das DES der Justiz zugestellten Dateifassung, die erste Ausfertigung verbleibt in meinem Akt.

Befund und Gutachten bestehen aus **113** Seiten.

6 Literaturverzeichnis

6.1 Bundesgesetze und -verordnungen

- Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch 1811 – ABGB i.d.g.F.
- Allgemeines Grundbuchsgesetz 1955 – GBG i.d.g.F.
- Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG, i.d.g.F.
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 – LBG, i.d.g.F.

6.2 Landesgesetze und -verordnungen - Niederösterreich

- Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014 – NÖ ROG 2014 i.d.g.F.
- Niederösterreichische Bauordnung 2014 – NÖ BO 2014 i.d.g.F.

6.3 ÖNORMEN und Richtlinien

- ÖNORM B 1800, Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken und zugehörigen Außenanlagen, Ausgabe 2013-08-01
- ÖNORM B 1800 Beiblatt 1, Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken und zugehörigen Außenanlagen, Anwendungsbeispiele, Ausgabe 2014-01-01
- ÖNORM B 1802-1, Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren, Ausgabe 2019-07-15
- ÖNORM B 1802-3, Liegenschaftsbewertung Teil 3: Residualwertverfahren, Ausgabe 2014-08-01

6.4 Literatur und Standardwerke (in alphabetischer Reihenfolge der Autoren)

- Bienert / Funk (Hrsg.), Immobilienbewertung Österreich, Wien, ÖVI Immobilienakademie; 3. Auflage, 2014
- Böhm / Fazekas / Fußenegger / Hauswirth / Hauswirt / Heindl, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht; 5. Auflage, Manz, 2025
- Kleiber, Kleiber-digital, Köln, Bundesanzeiger-VerlagGmbH
- Kothbauer / Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz-Praxiskommentar,

Wien, Linde Verlag, 1. Auflage, 2013

- Krammer / Schiller / Schmidt / Tanczos, Sachverständige und ihre Gutachten, Wien, Manz Verlag, 2. Auflage, 2015
- Kranewitter Heimo, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien, Manz Verlag, 2017
- Kröll / Hausmann / Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, 2015
- Rainer, Wohnungseigentum, 7. Auflage, Manz, 2023
- SV Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog, 4. Auflage, 2020
- Seiser / Kainz, Der Wert von Immobilien, Graz, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, 2. Auflage, 2014
- Stabentheiner, LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz, Wien, Manz Verlag, 2. Auflage, 2005
- Popp Roland, Empfehlungen für Herstellungskosten 2025, Wien, Sachverständige, Heft 3/2025
- Seminarskripten der LiegenschaftsbewertungsAkademie GmbH, Graz
- Fachzeitschrift „Sachverständige“ – Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Wien, Linde Verlag Ges.m.b.H.
- Fachzeitschrift „ZLB – Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung“, Wien, Manz Verlag

7 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Makrolage _____	14
Abbildung 2: Bevölkerung seit 1869 _____	15
Abbildung 3: Bevölkerung nach Komponenten _____	16
Abbildung 4: Bevölkerungspyramide _____	16
Abbildung 5: Mikrolage _____	17
Abbildung 6: Orthofoto der Liegenschaft mit Grundstücksgrenzen _____	20
Abbildung 7: Naturgefahren lt. HORA _____	21
Abbildung 8: Hochwasserrisiko zonierung lt. HORA _____	22
Abbildung 9: Altlastenauszug _____	24
Abbildung 10: Abfrage Lärmkarte – Straßenverkehr _____	25
Abbildung 11: Abfrage Lärmkarte – Schienenverkehr _____	26
Abbildung 12: Abfrage Lärmkarte – Flugverkehr _____	26
Abbildung 13: Orthofoto der Liegenschaft mit Grundstücksgrenzen _____	30
Abbildung 14: KG 05005, GstNr. 3301/3 - Auszug DKM _____	30
Abbildung 15: Auszug auf der Darstellung der Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat31	
Abbildung 16: Flächenwidmungsplan _____	34
Abbildung 17: Wohnhaus – Blick von der Straße _____	35
Abbildung 18: Blick von der Straße in Richtung Süden _____	36
Abbildung 19: Lageplan mit Position des Stellplatzes _____	39
Abbildung 20: Energieausweis vom 07.11.2013 _____	40
Abbildung 21: Grundriss Wohnung _____	44
Abbildung 22: Grundriss Stellplatz _____	45
Abbildung 23: Fotodokumentation _____	62
Abbildung 24: Ablauf Vergleichswertverfahren _____	66
Abbildung 25: Bewertungsgegenständlich Wohnung _____	68
Abbildung 26: Vergleichsobjekte – Übersicht Map data _____	69
Abbildung 27: Vergleichstransaktion Nr. 1 _____	71
Abbildung 28: Vergleichstransaktion Nr. 2 _____	72
Abbildung 29: Vergleichstransaktion Nr. 3 _____	73
Abbildung 30: Vergleichstransaktion Nr. 4 _____	74
Abbildung 31: Vergleichstransaktion Nr. 5 _____	75
Abbildung 32: Vergleichstransaktion Nr. 6 _____	76
Abbildung 33: Vergleichstransaktion Nr. 7 _____	77
Abbildung 34: Vergleichstransaktion Nr. 8 _____	78
Abbildung 35: Vergleichstransaktion Nr. 9 _____	79

8 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Technische Objektbeschreibung - Übersicht _____	37
Tabelle 2: Bauakt – übermittelte Dokumente und Bescheide vom Bauamt am 11.03.2026 _____	38
Tabelle 3: Flächenaufstellung - Nutzwertgutachten _____	49
Tabelle 4: Raumbuch auf Basis der Einreichpläne _____	50
Tabelle 5: Überblick der Vergleichstransaktionen _____	70
Tabelle 6: Bereinigte Vergleichstransaktionen _____	70
Tabelle 7: Jährliche Wertänderung Bauland _____	80
Tabelle 8: Harmonisierte und valorisierte Verkaufspreise _____	81
Tabelle 9: Ausreißertest _____	81
Tabelle 10: Verkehrswert Eigentumswohnung und Stellplatz _____	85

9 ANHANG

9.1.1 Grundbuchauszug



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 05005 Enzersdorf an der Fischa EINLAGEZAHL 1755
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Leitha

Letzte TZ 45/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3301/3	G GST-Fläche *	1056	
	Bauf.(10)	387	
	Gärten(10)	669	Am Felde 2

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 1238/1987 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat

8 a gelöscht

***** B *****

5 ANTEIL: 120/536

Mehmedalija Jajic

GEB: 1970-01-02 ADR: Fischamenderstraße 62a, Enzersdorf an der Fischa
2431

a 2999/2010 IM RANG 3330/2009 Kaufvertrag 2010-09-10 Eigentumsrecht

b 2139/2013 IM RANG 1323/2013 Kaufvertrag 2013-04-24 Eigentumsrecht

c 2139/2013 Zusammenziehung der Anteile

e 143/2023 Wohnungseigentum an Haus 1 Top 1A

6 ANTEIL: 113/536

Mehmedalija Jajic

GEB: 1970-01-02 ADR: Fischamenderstraße 62a, Enzersdorf an der Fischa
2431

a 2999/2010 IM RANG 3330/2009 Kaufvertrag 2010-09-10 Eigentumsrecht

b 2139/2013 IM RANG 1323/2013 Kaufvertrag 2013-04-24 Eigentumsrecht

c 2139/2013 Zusammenziehung der Anteile

e 143/2023 Wohnungseigentum an Haus 1 Top 1B

7 ANTEIL: 92/536

Mehmedalija Jajic

GEB: 1970-01-02 ADR: Fischamenderstraße 62a, Enzersdorf an der Fischa
2431

a 2999/2010 IM RANG 3330/2009 Kaufvertrag 2010-09-10 Eigentumsrecht

b 2139/2013 IM RANG 1323/2013 Kaufvertrag 2013-04-24 Eigentumsrecht

c 2139/2013 Zusammenziehung der Anteile

e 143/2023 Wohnungseigentum an Haus 1 Top 3

8 ANTEIL: 8/536

Mehmedalija Jajic

GEB: 1970-01-02 ADR: Fischamenderstraße 62a, Enzersdorf an der Fischa
2431

a 2999/2010 IM RANG 3330/2009 Kaufvertrag 2010-09-10 Eigentumsrecht

b 2139/2013 IM RANG 1323/2013 Kaufvertrag 2013-04-24 Eigentumsrecht
c 2139/2013 Zusammenziehung der Anteile
e 143/2023 Wohnungseigentum an Stellplatz 1
9 ANTEIL: 8/536
Mehmedalija Jajic
GEB: 1970-01-02 ADR: Fischamenderstraße 62a, Enzersdorf an der Fischa
2431
a 2999/2010 IM RANG 3330/2009 Kaufvertrag 2010-09-10 Eigentumsrecht
b 2139/2013 IM RANG 1323/2013 Kaufvertrag 2013-04-24 Eigentumsrecht
c 2139/2013 Zusammenziehung der Anteile
e 143/2023 Wohnungseigentum an Stellplatz 2
10 ANTEIL: 8/536
Mehmedalija Jajic
GEB: 1970-01-02 ADR: Fischamenderstraße 62a, Enzersdorf an der Fischa
2431
a 2999/2010 IM RANG 3330/2009 Kaufvertrag 2010-09-10 Eigentumsrecht
b 2139/2013 IM RANG 1323/2013 Kaufvertrag 2013-04-24 Eigentumsrecht
c 2139/2013 Zusammenziehung der Anteile
e 143/2023 Wohnungseigentum an Stellplatz 3
11 ANTEIL: 7/536
Mehmedalija Jajic
GEB: 1970-01-02 ADR: Fischamenderstraße 62a, Enzersdorf an der Fischa
2431
a 2999/2010 IM RANG 3330/2009 Kaufvertrag 2010-09-10 Eigentumsrecht
b 2139/2013 IM RANG 1323/2013 Kaufvertrag 2013-04-24 Eigentumsrecht
c 2139/2013 Zusammenziehung der Anteile
e 143/2023 Wohnungseigentum an Stellplatz 7
12 ANTEIL: 7/536
Mehmedalija Jajic
GEB: 1970-01-02 ADR: Fischamenderstraße 62a, Enzersdorf an der Fischa
2431
a 2999/2010 IM RANG 3330/2009 Kaufvertrag 2010-09-10 Eigentumsrecht
b 2139/2013 IM RANG 1323/2013 Kaufvertrag 2013-04-24 Eigentumsrecht
c 2139/2013 Zusammenziehung der Anteile
e 143/2023 Wohnungseigentum an Stellplatz 8
13 ANTEIL: 7/536
Mehmedalija Jajic
GEB: 1970-01-02 ADR: Fischamenderstraße 62a, Enzersdorf an der Fischa
2431
a 2999/2010 IM RANG 3330/2009 Kaufvertrag 2010-09-10 Eigentumsrecht
b 2139/2013 IM RANG 1323/2013 Kaufvertrag 2013-04-24 Eigentumsrecht
c 2139/2013 Zusammenziehung der Anteile
e 143/2023 Wohnungseigentum an Stellplatz 9
14 ANTEIL: 159/536
Yasin Önal
GEB: 1975-12-20 ADR: Am Felde 2 Haus 1 Top 2, Enzersdorf an der Fischa
2431
a 143/2023 IM RANG 3520/2022 Kaufvertrag 2022-10-07 Eigentumsrecht
b 143/2023 Wohnungseigentum an Haus 1 Top 2
15 ANTEIL: 7/536
Yasin Önal
GEB: 1975-12-20 ADR: Am Felde 2 Haus 1 Top 2, Enzersdorf an der Fischa
2431
a 143/2023 IM RANG 3520/2022 Kaufvertrag 2022-10-07 Eigentumsrecht
b 143/2023 Wohnungseigentum an Stellplatz 10
***** C *****
2 auf Anteil B-LNR 5 bis 13
a 334/2016 Pfandurkunde 2016-01-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 840.000,--

- für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
(FN 203160s)
- c 3185/2022 Simultanhaftung mit EZZ 1755 3312 3313
- 3 a 143/2023 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002
- 4 auf Anteil B-LNR 14 15
- a 143/2023 Pfandurkunde 2022-09-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 339.000,--
für Raiffeisenbank im Weinviertel eGen (FN 54744g)
- 6 auf Anteil B-LNR 14 15
- a 2856/2025 Exekutionsbewilligung 2025-10-21
PFANDRECHT vollstr EUR 242.450,--
4 % Z aus EUR 70.000,-- ab 2024-01-30 bis 2024-05-14, 4 % Z
aus EUR 242.450,-- ab 2024-05-15, Kosten EUR 29.836,22 samt
4 % Z seit 2025-07-07, Kosten EUR 5.512,34 für Dr. Lukas
Peichl als IV der ÖNAL GmbH (FN 448301t) (3 E 3103/25m)
- 7 auf Anteil B-LNR 14 15
- a 45/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 242.450,-- samt 4 % Z pa aus
EUR 70.000,-- vom 2024-01-30 bis 2024-05-14 und samt 4 % Z
pa aus EUR 242.450,-- ab 2025-05-15, Kosten EUR 20.836,22
samt 4 % Z pa seit 2025-07-07, Kosten EUR 5.512,34 und
Kosten EUR 2.298,84 für Dr. Lukas Peichl als IV der ÖNAL
GmbH (FN 448301t) (3 E 83/26w)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

9.1.2 Einreichplan (nicht maßstabgetreu, auszugsweise)



DIPL. ING. EWALD SODL

 Der Zivilingenieur für Bauwesen.

Wien: 1080 Wien, Laudongasse 22/6, Tel.: 01/408 15 96 • 0, Fax 01/408 15 96 • 22
 wien@sodl.at, www.sodl.at
 Niederösterreich: 2291 Lasswa, Hauptplatz 3/2, Tel. 02213/300 90 • 0, Fax: 02213/300 90 • 22
 lasswa@sodl.at, www.sodl.at

Bauvorhaben:

WOHNUNGSTEILUNG JAJIC - HAUS 1

Teilung einer Wohnung (TOP1) im Erdgeschoß eines Mehrfamilienwohnhauses in zwei Wohneinheiten (TOP1A und TOP1B) in 2431 Enzersdorf an der Fischa, Gst.Nr. 3301/2, EZ 1755, der KG 05005 Enzersdorf an der Fischa. Für Herrn Mehmedalija Jajic, wohnhaft in 2431 Enzersdorf an der Fischa, Fischamenderstraße 62a.

Planinhalt:

EINREICHPLAN HAUS 1

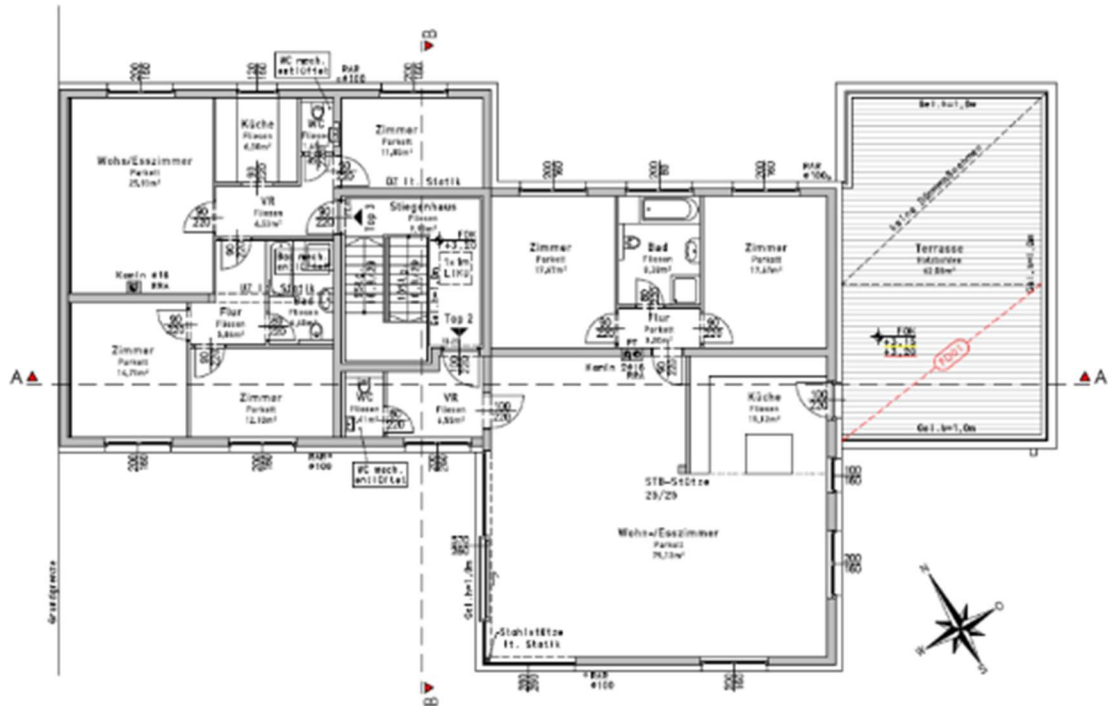
Grundrisse:	Erdgeschoss, Obergeschoss	M = 1:100
Schnitte:	A-A	M = 1:100
Ansichten:	Südwest-, Südost-, Nordwest-, Nordost-Ansicht	M = 1:100
Lageplan:	lt. Geometer	M = 1:500

<p>Grundeigentümer:</p> <p>Mehmedalija Jajic Fischamenderstraße 62a 2431 Enzersdorf an der Fischa</p>	<p>Bauwerber:</p> <p>Mehmedalija Jajic Fischamenderstraße 62a 2431 Enzersdorf an der Fischa</p>
--	--

<p>Bauführer:</p>	<p>Planverfasser:</p>
--------------------------	------------------------------

Parie:	A	B	C	GZ: 1233	Plannummer: 109A
	D	E	F	Gezeichnet: vsodl/TPET	Datum: 14.12.2018

Grundriss Obergeschoss 1:100



9.1.3 Energieausweis (auszugsweise)

Energieausweis für Wohngebäude - Planung

gemäß ÖNORM H5055 und Richtlinie 2002/91/EG

Österreichisches Institut für Bautechnik

Gebäude	Jajic, Mehmedalija - Neubau (Haus 1)_Index B		
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	Erbaut im Jahr	2013
Gebäudezone	Haus 1	Katastralgemeinde	Enzersdorf an der Fischa
Straße	Industriestraße	KG - Nummer	5005
PLZ/Ort	2431 Enzersdorf an der Fischa	Einlagezahl	1755
		Grundstücksnr.	3301/2
EigentümerIn	Jajic, Mehmedalija Fischamenderstraße 62a 2431 Enzersdorf an der Fischa		

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)

HWB-ref = 47,8 kWh/m²a

ERSTELLT			
ErstellerIn	Andreas Bogovits	Organisation	Firma Dipl.-Ing. Ewald Sodl
ErstellerIn-Nr.		Ausstellungsdatum	07.11.2013
GWR-Zahl		Gültigkeitsdatum	Planung
Geschäftszahl	1233		
Unterschrift _____			

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeffizienz und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (FAVG).

EA-01.2007-SW a
EA-WG
25.04.2007

Energieausweis für Wohngebäude - Planung

gemäß ÖNORM H5055
und Richtlinie 2002/91/EG

OIB
Österreichisches Institut für Bautechnik

GEBÄUDEDATEN

Brutto-Grundfläche	492 m ²
beheiztes Brutto-Volumen	1.813 m ³
charakteristische Länge (l _c)	1,50 m
Kompaktheit (A/V)	0,67 1/m
mittlerer U-Wert (U _m)	0,27 W/m ² K
LEK - Wert	23

KLIMADATEN

Klimaregion	NSO
Seehöhe	166 m
Heizgradtage	3314 Kd
Heiztage	195 d
Norm - Außentemperatur	-13,2 °C
Soll - Innentemperatur	20 °C

	Referenzklima		Standortklima		Anforderungen	
	zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m ² a]	zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m ² a]	ab 01.01.2010 [kWh/m ² a]	
HWB	23.516	47,79	22.451	45,62	50,7	erfüllt
WWWB			6.287	12,78		
HTEB-RH			-17.337	-35,23		
HTEB-WW			-5.219	-10,60		
HTEB			10.507	21,35		
HEB			7.631	15,51	85,2	erfüllt
EEB			7.631	15,51		
PEB						
CO2						

ERLÄUTERUNGEN

- Heizwärmebedarf (HWB):** Vom Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung eine Temperatur von 20°C zu halten.
- Heiztechnikenergiebedarf (HTEB):** Energiemenge die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.
- Endenergiebedarf (EEB):** Energiemenge die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungsverhalten in besonderer Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

EA-01-2007-SW-a
FA-WG
25.04.2007

Datenblatt GEQ

Jajic, Mehmedallja - Neubau (Haus 1)_Index B

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Enzersdorf an der Fischa

HWB 46 **fGEE 0,71**

Gebäudedaten - Neubau - Planung 1

Brutto-Grundfläche BGF	492 m ²	Wohnungsanzahl	3
Konditioniertes Brutto-Volumen	1.813 m ³	charakteristische Länge l _C	1,50 m
Gebäudehüllfläche A _B	1.211 m ²	Kompaktheit A _B / V _B	0,67 m ⁻¹

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Einreichplan, 07.11.2013
Bauphysikalische Daten:	Einreichplan, 07.11.2013
Haustechnik Daten:	lt. Bauherr,

Ergebnisse am tatsächlichen Standort: Enzersdorf an der Fischa

Transmissionswärmeverluste Q _T		29.493 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	Luftwechselzahl: 0,4	12.489 kWh/a
Solare Wärmegewinne passiv η × Q _S		10.514 kWh/a
Innere Wärmegewinne passiv η × Q _I	schwere Bauweise	9.017 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _H		22.451 kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q _T		30.626 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V		12.965 kWh/a
Solare Wärmegewinne passiv η × Q _S		10.755 kWh/a
Innere Wärmegewinne passiv η × Q _I		9.320 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _H		23.516 kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung:	Wärmepumpe monovalent (Außenluft/Wasser) + Solaranlage einfach 16m ²
Warmwasser:	Wärmepumpe monovalent (Außenluft/Wasser) - Solaranlage einfach 16m ²
Lüftung:	Fensterlüftung, hygienisch erforderlicher Luftwechsel = 0,4
Photovoltaik - System	3,68kWp; Monokristallines Silicium

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdbertührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte
Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:
B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 /
ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / ÖIB Richtlinie 6 / EN 15316-4-6

9.1.4 Wohnungseigentumsvertrag (auszugsweise)



abgeschlossen zwischen den Miteigentümern der Liegenschaft **EZ 1755 Grundbuch 05005 Enzersdorf an der Fischa**, Bezirksgericht Bruck an der Leitha, Am Felde 2, mit dem Grundstück Nr. 3301/3, und zwar Herrn **Mehmedalija Jajic**, geb. 02.01.1970, 2431 Enzersdorf an der Fischa, Fischamenderstraße 62a, und Herrn **Yasin Önal**, geb. 20.12.1975, 2431 Enzersdorf an der Fischa, Am Felde 2 Haus 1 Top 2.

I.

Die vorgenannten Vertragsparteien sind teils bürgerliche und teils außerbürgerliche Eigentümer der Liegenschaft **EZ 1755 Grundbuch 05005 Enzersdorf an der Fischa** wie folgt:

- a) Herr Mehmedalija Jajic, geb. 02.01.1970, zu 370/536 Anteilen, und
- b) Herr Yasin Önal, geb. 20.12.1975, zu 166/536 Anteilen.

II.

Die in der Tabelle unter der Spalte 7 ersichtlichen Nutzwerte wurden durch das Nutzwertberechnungsgutachten des Herrn Dipl.-Ing. Erich Brezovsky, 2130 Mistelbach, Mondscheinweg 1/15, Barbaraheimstraße 2/5, vom 21.06.2022, festgesetzt. Dieses Gutachten, welches den Vertragsteilen seinem ganzen Inhalt nach bekannt ist, wird von den Vertragsteilen als richtig anerkannt und diesem Vertrag zugrundegelegt.

Die Vertragspartner nehmen zur Kenntnis, dass ihre Miteigentumsanteile die zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteile sind und dem Verhältnis der Nutzwerte der jeweiligen selbständigen Objekte zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller selbständigen Objekte entsprechen.

Sollte der Nutzwert im Sinne des § 10 Absatz 3 WEG 2002 neu festgesetzt werden, vereinbaren die Vertragspartner für die hierdurch notwendig werdende Übernahme oder Übergabe von Miteigentumsanteilen Unentgeltlichkeit.

BG 050 TZ 143/2023

Die Vertragsparteien halten fest, dass sie den vollständigen Text des Wohnungseigentumsgesetzes vor Unterschrift des Vertrages erhalten und vollinhaltlich zur Kenntnis genommen haben.

III.

1	2	3	4	5	6	7
lfid. Nr.	Top Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfl. in m2	Eigentümer	bisheriger Anteil	Nutzwert= Anteil in 536-stel
1	Haus 1 Top 1A	Vorraum	9,57	Mehmedalija Jajic, geb. 02.01.1970	370/536	120
		WC	1,71			
		Flur	2,03			
		Zimmer	14,94			
		Bad	4,08			
		Wohnküche	46,36			
		Flur	3,00			
		Bad	8,38			
		Zimmer	17,67			
		Garten Haus 1 Top 1A	123,73			
2	Haus 1 Top 1B	Vorraum	3,24			113
		Wohnküche	45,69			
		Zimmer	17,09			
		Bad/WC	6,00			
		Zimmer	17,78			
		Zugang Haus 1 Top 1B	22,82			
Garten Haus 1 Top 1B	207,13					
3	Haus 1 Top 3	Vorraum	6,53			92
		Wohn/Esszimmer	25,93			
		Küche	6,50			
		WC	1,65			
		Zimmer	11,85			
		Flur	5,84			
		Bad	6,40			
		Zimmer	12,10			
Zimmer	14,71					
4	Stellplatz 1	Stellplatz in Garage	19,42			8
5	Stellplatz 2	Stellplatz in Garage	19,42			8
6	Stellplatz 3	Stellplatz in Garage	19,42			8

BG 050 TZ 143/2023

7	Stellplatz 7	Stellplatz in Garage	17,81			7
8	Stellplatz 8	Stellplatz in Garage	17,81			7
9	Stellplatz 9	Stellplatz in Garage	16,82			7
10	Haus 1 Top 2	Vorraum WC Wohn/Esszimmer Küche Flur Zimmer Bad Zimmer Terrasse	6,55 2,41 79,13 15,12 3,00 17,67 8,38 17,67 62,08	Yasin Önal, geb. 20.12.1975	166/536	159
11	Stellplatz 10	Stellplatz in Garage	16,82			7

III.

Die Vertragsteile räumen den in Tabelle angeführten Miteigentümern unentgeltlich das Wohnungseigentumsrecht (Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung) über die in der Tabelle Spalte 2 und 3 verzeichneten selbständigen Objekte ein; jedem Vertragspartner laut Tabelle steht sohin das Wohnungseigentum an dem in der selben Zeile der Tabelle jeweils angeführten selbständigen Objekt zu.

IV.

Festgehalten wird, dass jeweils ein eigener Zähler für Strom besteht und daher jeder Wohnungseigentümer die Kosten gemäß seines eigenen Verbrauches zu tragen hat.

Die Vertragsparteien kommen überein, dass die Betriebskosten, insbesondere Gebäudeversicherung, Wasserverbrauch und Heizkosten künftig nach der Wohnnutzfläche gemäß MRG zu tragen sind. Jeder Eigentümer ist berechtigt für sein Wohnungseigentumsobjekt eine eigene Wärmepumpe zu errichten, und muss für diesen Fall keine Kosten für die Heizung der anderen Objekte mit Ausnahme der Heizkosten für die allgemeinen Flächen der Liegenschaft tragen.

Weiters wird festgehalten, dass allfällige Gebrechen an den Ver- und Entsorgungsleitungen den oder die Eigentümer betreffen, zu welchem beziehungsweise welchen die schadhafte Leitung führt.

Die durch das Gebrechen und die anschließende Behebung verursachten Schäden sind nach den gleichen Grundsätzen zu ersetzen.

BG 050 TZ 143/2023

Die Kosten von Reparaturen trägt jeder Vertragsteil an seinem Gebäudeanteil allein. Jeder Liegenschaftseigentümer darf an seinem Gebäudeteil bauliche Veränderungen ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer auf eigene Kosten vornehmen, jedoch unter Beachtung aller gesetzlichen Vorschriften, wie insbesondere der Bauordnung. Sofern eine Zustimmung des Eigentümers eines anderen Objektes hierzu erforderlich ist, ist dieser zur Abgabe dieser Zustimmung verpflichtet.

Festgehalten wird, dass die solidarische Außenhaftung und die Verpflichtung zur Rücklagenbildung dadurch jedoch nicht berührt wird.

Weiters wird folgendes festgehalten:

- 1) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum ohne Rechenschafts- oder Rechnungslegungsverpflichtung gegenüber den anderen Miteigentümern ungehindert zu nutzen und darüber ungehindert zu verfügen, sofern der Bestand, die Sicherheit und das architektonische oder ästhetische Bild der Gesamtanlage hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Bei Gebrauchsüberlassung an Dritte bleibt der Wohnungseigentümer an alle Verpflichtungen aus diesem Übereinkommen gebunden und für die Handlungen des aufgenommenen Dritten verantwortlich.

Auftretende Schäden oder Mängel am Wohnungseigentumsobjekt, die in irgendeiner Weise die übrigen Miteigentümer oder das gemeinsame Eigentum beeinträchtigen können, sind unverzüglich den übrigen Miteigentümern zu melden.

Bauliche und widmungsmäßige Veränderungen am Wohnungseigentumsobjekt (§ 28 ff WEG 2002) dürfen nur mit allenfalls erforderlicher behördlicher Genehmigung und weiters, sofern dadurch das äußere Erscheinungsbild wesentlich betroffen beziehungsweise wesentlich verändert wird, nur mit schriftlicher Zustimmung aller Eigentümer durchgeführt werden.

Für den Fall behördlicher Genehmigungsverfahren verpflichten sich die Eigentümer wechselseitig, die entsprechenden Zustimmungserklärungen abzugeben und Anträge mitzufertigen.

Einvernehmlich festgehalten wird, dass die Vornahme solcher baulicher Änderungen an einzelnen Wohnungseigentumseinheiten, deren Ausmaß und Umfang aufgrund einer bereits vor Errichtung dieses Vertrages erteilten Baubewilligung bestimmbar gewesen ist, keiner weiteren Zustimmung der übrigen Eigentümer bedarf.

BG 050 TZ 143/2023

- 2) Das Anbringen von Hinweistafeln, sonstigen Ankündigungseinrichtungen oder Satellitenantennen ist nur im ortsüblichen Ausmaß unter Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes, sowie unter Berücksichtigung gleicher Rechte der übrigen Eigentümer gestattet und darf nur durch befugte Gewerbetreibende erfolgen.

Die Aufteilung der Aufwendungen ist im Grundbuch anzumerken.

V.

Sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages entstehen, trägt Herr Yasin Önal.

VI.

Die Vertragsteile erteilen ihre Einwilligung, dass ob der in Punkt I. angeführten Liegenschaft EZ 1755 Grundbuch 05005 Enzersdorf an der Fischa bei dem Eigentumsrecht für die in Spalte 5 der Tabelle angeführten Eigentümer das Eigentumsrecht zu den in Spalte 7 derselben Zeile angeführten Anteilen und das Wohnungseigentum an den in Spalte 2 und 3 der Tabelle angeführten selbständigen Objekten, einverleibt wird.

Die Vertragsteile erteilen weiters ihre Einwilligung, dass ob der in Punkt I. angeführten Liegenschaft EZ 1755 Grundbuch 05005 Enzersdorf an der Fischa nachstehende Eintragungen erfolgen können:

- a) in der Aufschrift des Gutsbestandblattes die Ersichtlichmachung „Wohnungseigentum“,
- b) die Ersichtlichmachung der Vereinbarungen gemäß Punkt IV. dieses Vertrages über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG.

VII.

Falls eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam und undurchführbar sein sollte, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An Stelle der unwirksamen Bestimmung gilt diejenige wirksame Bestimmung als vereinbart, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung entspricht. Gleiches gilt für Lücken.

VIII.

Die Parteien verpflichten sich, sämtliche ihnen aus diesem Vertrag auferlegten Verpflichtungen auch auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen und diese ihrerseits zu verpflichten, die Verpflichtungen auch auf alle weiteren Nachfolger zu überbinden.

BG 050 TZ 143/2023

IX.

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Ergänzungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Vereinbarung des Abgehens von diesem Formerfordernis.

Dieser Vertrag unterliegt österreichischem Recht.

Die Parteien vereinbaren als Gerichtsstand für jedwede Streitigkeiten aus diesem Vertrag das sachlich zuständige Gericht in Wien.

Wien, am 07.10.2022


Mehmedalija Jasica, geb. 02.01.1970


Yasin Cna, geb. 20.12.1975

BG 050 TZ 143/2023

9.1.5 Bebauungsbestimmungen



Marktgemeinde Enzersdorf an der Fischa

Margarethner Straße 19, 2431 Enzersdorf an der Fischa
Telefon: 02230/8466 • Fax: 02230/8466-22 • E-Mail: gemeinde@enzersdorf-fischa.gv.at
Land: NÖ – Polit. Bezirk: Bruck/Leitha

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Enzersdorf an der Fischa hat in seiner Sitzung am 15.12.2025, TOP 17, nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen, folgende Verordnung beschlossen:

Verordnung

§ 1

Aufgrund der §34 Abs. 1 Z 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird der Bebauungsplan „Enzersdorf an der Fischa“ abgeändert.

Die Plandarstellung Pl. Nr. R-1201/BEB/GES/B01, Blatt 1, 2, 4 und 5, wird durch die Neudarstellung Pl. Nr. R-1201/BEB/GES/B02, Blatt 1, 2, 4 und 5 erstellt vom Ingenieurkonsulentenbüro „dieLandschaftsplaner.at, Ziviltechnikergesellschaft m.b.H.“ ersetzt und die Einzelheiten der Bebauung werden entsprechend dem Änderungspunkt 1 der Plandarstellung Pl. Nr. R-1201/BEB/GES/E02 festgelegt.

§ 2

Die **Bebauungsvorschriften** werden geändert und lauten wie folgt:

(1) Geltungsbereich

Die Bebauungsbestimmungen gelten entsprechend der Abgrenzung des Bebauungsplans „Enzersdorf an der Fischa“ für das gesamte Wohnbauland der Katastralgemeinden Enzersdorf an der Fischa und Margarethen am Moos.

(2) Mindestgröße von Bauplätzen

- a. Bei Grundabteilungen muss die Bauplatzgröße mindestens 600 m² in der offenen („o“), 500 m² in der gekuppelten („k“) und „einseitig offenen“ („eo“) sowie 400 m² in der geschlossenen („g“) Bauungsweise betragen.
- b. Bei Fahngrundstücken bzw. bei Fahr- und Leitungsrecht gilt das Mindestmaß ohne (Fahnen-) Zufahrtsfläche.
- c. Ausgenommen von dieser Regelung sind die unter Punkt 10 angeführten Baulandbereiche (BB1).

(3) Mindestbreite von Bauplätzen

- a. Bei Grundabteilungen muss das Mindestmaß der Breite von Bauplätzen, gemessen von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze, in der offenen („o“) Bauungsweise mindestens 15 m, in der gekuppelten („k“) und einseitig offenen („eo“) Bauungsweise mindestens 12 m sowie in der geschlossenen („g“) Bauungsweise mindestens 9 m betragen.

- b. Bei Fahnenparzellen ist für den streifenförmigen Grundstücksteil („Fahnenanschluss“) eine Unterschreitung der Mindestbreiten gem. 3.1 zulässig.

(4) Anzahl privater Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

- a. Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden sind pro neu geschaffener Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze für Personenkraftwagen zu errichten.
- b. Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen für betreutes Wohnen.

(5) Zu- und Ausfahrten zu Grundstücken im Wohnbauland

- a. Die Breite von Zu- und Ausfahrten zu einem Grundstück im Wohnbauland darf in Summe nicht mehr als 8 m betragen. Ausgenommen davon sind Grundstücke mit öffentlichen Gebäuden, Versammlungsstätten und dgl. bzw. überwiegend betrieblich genutzte Grundstücke.

(6) Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen und Parks

- a. Die Gesamthöhe von Einfriedungen darf 1,60 m, auf einem jeweils 15 m langen Teilstück, im Mittel nicht übersteigen. Sockel dürfen maximal 60 cm hoch errichtet werden.
- b. Ausgenommen von dieser Regelung sind notwendige Stützmauern, wobei das bauseits anstehende Gelände maximal um 60 cm überragt werden darf.

(7) Harmonische Gestaltung der Bauwerke

Die Errichtung von Holzblochhäusern mit Holzlichtfassade im Wohnbauland ist unzulässig.

(8) Freiflächen

Die in der Plandarstellung eingetragene Freifläche F1 ist als Grünfläche (Garten) zu gestalten bzw. zu erhalten.

(9) Transportable Anlagen

Das dauerhafte Aufstellen von mobilen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, wie zum Beispiel Wohnwagen, Mobilheimen, Wohnmobilen und Zeltklappanhängern, ist nicht gestattet.

Von dieser Bestimmung sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen, Freizeifahrzeuge, Fremdenverkehrs- und Verkaufseinrichtungen sowie temporäre öffentliche Einrichtungen ausgenommen.

(10) Grundflächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

- a. Als sickerfähige Grundflächen gelten frei von Unterbauung (ausgenommen unterirdische Bauwerke, deren Oberkante mindestens 0,8 m unter der bestehenden oder bewilligten Höhenlage des Geländes liegt) gehaltene sowie begrünt (z. B. als Rasen-, Wiesen- oder sonstige Vegetationsflächen) ausgeführte Flächen.
- b. Je Bauplatz sind zumindest zwei Drittel der gem. im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichte unverbaubaren Fläche sickerfähig zu gestalten.
- c. Eine Aufteilung der sickerfähigen Flächen ist zulässig, wenn die Teilflächen mind. 50 m² aufweisen.
- d. Ausgenommen von dieser Regelung sind mit vor dem 01.10.2025 baubehördlich bewilligten Gebäuden bebaute Bauplätze, wenn das Ausmaß der unter Punkt 10.b. vorgegebenen sickerfähig auszuführenden Fläche aufgrund der bereits konsensgemäß versiegelten Flächen nicht erreicht werden kann. Der bis zum Stichtag bestehende Freiflächenanteil ist jedoch künftig nicht weiter zu reduzieren.

(11) Besondere Bestimmungen

Für bestimmte und in der Plandarstellung besonders bezeichnete Teilgebiete gelten zusätzliche besondere Bestimmungen:

Besondere Bestimmungen 1 (BB1)

Bei Grundabteilungen muss die Bauplatzgröße mindestens 1.000 m² und das Mindestmaß der Breite von Bauplätzen, gemessen von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze, mindestens 15 m betragen. Bei Fahnenparzellen bzw. bei Fahr- und Leitungsrecht gilt das Mindestmaß der Bauplatzgröße ohne (Fahnen-) Zufahrtsfläche und ist eine Unterschreitung der Mindestbreite für den streifenförmigen Grundstücksteil („Fahnenanschluss“) zulässig.

§3

Die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt der Marktgemeinde Enzersdorf an der Fischa während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 4

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

für den Gemeinderat




NAbg. Werner Herbert
Bürgermeister

angeschlagen am 28.01.2026
abgenommen am 12.02.2026