

An das
Bezirksgericht Purkersdorf
Hauptplatz 6
3002 Purkersdorf
AZ 019 5 E 23/24t

**ALLG. BEEIDETE GERICHTLICH
ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE**

**MAG. REGINA E. HEMMER-HALBWIDL,
MSC., CIS ImmoZert**

2544 Siebenhaus-Schönau,

Rebschulgasse 4/26

E-Mail: regina.hemmer-halbwidl@gmx.at

Bewertungsgutachten



Betreibende Partei

Volksbank Niederösterreich AG,
Bahnhofplatz 10, St. Pölten,
Firmenbuchnummer 033939i

Verpflichtete Partei

Krenn & Krenn Consulting GmbH,
vormals Krenn & Krenn Appartement-
Vermietung GmbH, Khekgasse 7/1a, 1230
Wien, Firmenbuchnummer 433925a

Bewertungsgegenstand

EZ 2643 GB 01902, 1/1 Anteile B-LNR 1
3003 Gablitz, Leiten 17

INHALTSVERZEICHNIS

Abkürzungsverzeichnis	4
Allgemeines	5
Auftrag	5
Zweck der Wertermittlung	5
Auftraggeber.....	5
Bewertungsstichtag	5
Befundaufnahme	6
Angaben bei der Befundaufnahme	6
Bewertungsgrundlagen und Unterlagen	6
Hinweise und allgemeine Bewertungsannahmen	7
Besondere Bewertungsannahmen	9
Unabhängigkeit der Gutachterin, Vertraulichkeitserklärung	9
Umsatzsteuer.....	10
Befund	11
Grundbuchsstand	11
Beschreibung der Liegenschaft	12
Grundstück.....	12
Bauwerksbeschreibung.....	27
Bestandrechte und Rechte Dritter	37
Zubehör	37
Grenzüberbau	37
Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben	38
Energieausweis	38
Immobilienmarktsituation	38
Bewertung.....	41
Beurteilung des Bewertungsgegenstands	41
Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	41
Wertermittlung im Sachwertverfahren	46
Bodenwert	46
Bauwert der Gebäude	50
Bauwert der Außenanlagen	52
Sachwert der Liegenschaft.....	53
Verkehrswert	53
Lasten und Rechte	54
Zusammenfassung	54

Verkehrswert	54
Sonstige Angaben.....	55
Bestandrechte und Rechte Dritter	55
Zubehör	55
Grenzüberbau	55
Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben	55
Energieausweis	55
Anmerkungen	56
Anhang	57
Grundstücksabgaben	57
Einheitswertbescheid	58
Naturgefahrenübersicht	59
Unterlagen Baubehörde – auszugsweise	61
Fotodokumentation.....	63
Aussenansichten Wohnhaus Strassenfront	63
Aussenansichten Wohnhaus Gartenseite	64
Aussenansichten Garten und Pool	65
Innenansichten Wohngebäude Untergeschoss	70
Innenansichten Wohngebäude Erdgeschoss	73
Innenansichten Wohngebäude Dachgeschoss	76
Literaturverzeichnis	81

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Anm.	Anmerkung
BDA	Bundesdenkmalamt
Beb.B.	Bebauungsbestimmungen
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschossfläche, Bruttogrundrissfläche
BK	Betriebskosten
BRI	Bruttorauminhalt
DKM	Digitale Katastralmappe
EO	Exekutionsordnung
ETW	Eigentumswohnung
EW	Einheitswert
EZ	Einlagezahl
f.	folgende Seite
ff.	folgende Seiten
FläWi	Flächenwidmung
G	Grenzkataster
GB	Grundbuch
GF	Geschäftsführer
Gst.	Grundstück
GVG	Grundverkehrsgesetz
HORA	Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
insb.	Insbesondere
IPPC	Integrated Pollution Prevention and Control
k.A.	keine Angabe
KG	Katastralgemeinde
KP	Kaufpreis
KV	Kaufvertrag
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LGBl.	Landesgesetzblatt
LNr.	Laufende Nummer (zB. Grundbuch: B-LNr.1)
m.E.	meines Erachtens
MRG	Mietrechtsgesetz
MV	Mietvertrag
NFL	Nutzfläche
ND	Nutzungsdauer
o.a.	oben angeführt
Pkt.	Punkt
RA	Rechtsanwalt
RH	Raumhöhe
RND	Restnutzungsdauer
SV	Sachverständiger
TZ	Tagebuchzahl
u.a.	unter anderem
udgl	und dergleichen
usw.	und so weiter
V	Vervielfältiger
vgl.	vergleiche
WEG	Wohnungseigentum(gesetz)
WFG	Wohnbauförderungsgesetz
WNFL	Wohnnutzfläche
w.o.	wie oben
zB.	zum Beispiel

ALLGEMEINES

AUFTRAG

Mit Beschluss des Bezirksgerichts Purkersdorf vom 10.1.2025 wurde ich im Exekutionsverfahren 5 E 23/24t zur Sachverständigen bestellt, und die Schätzung der folgenden Liegenschaftsanteile angeordnet:

- 1/1 Anteile B-LNR 1 an der Liegenschaft EZ 2643 GB 01902

Als Termin für die Schätzung wurde der 28.2.2025 um 10:00 Uhr, in 3003 Gablitz, Leiten 17, festgesetzt. Das Gutachten ist in elektronischer Form samt Kurzgutachten und in einfacher Ausfertigung binnen 8 Wochen nach dem Schätzungstermin zu erstatten.

Die für die Schätzung benötigten Unterlagen anderer Behörden, die sich auf die zu versteigernde Liegenschaften beziehen, sind beizuschaffen insbesondere über den Einheitswert, den Grundsteuermessbetrag und (Abgaben)bescheide mit dinglicher Wirkung. Bei der Schätzung ist zu ermitteln, welchen Wert die Liegenschaft bei Aufrechterhaltung der Belastungen und welchen Wert sie ohne diese hat. Weiters sind die auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge zu berücksichtigen.

Auftragsbasis

- Gerichtsbeschluss Bezirksgericht Purkersdorf, Schätzungsanordnung Mag. Claudia Bouhafa, Richterin, vom 10.1.2025

ZWECK DER WERTERMITTLUNG

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Volksbank Niederösterreich AG
Bahnhofplatz 10
3100 St. Pölten
Firmenbuchnummer 039939i

vertreten durch

Neumayer & Walter Rechtsanwälte KG
Baumannstraße 9/11
1030 Wien
Tel.: 01 712 84 79, Fax: 01 714 52 47
(Zeichen: VB/KrennKrenn)

Verpflichtete Partei

Krenn & Krenn Consulting GmbH vormals
Krenn & Krenn Appartement-Vermietung
GmbH
Khekgasse 7/1a
1230 Wien
Firmenbuchnummer 433925a

Wegen:

EUR 70.000,00 samt Anhang (Exekutionsantrag)

AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Purkersdorf, Mag. Claudia Bouhafa, Richterin, Hauptplatz 6, 3002 Purkersdorf

BEWERTUNGSSTICHTAG

Stichtag der Bewertung ist der Tag der Befundaufnahme, somit der 28.2.2025.

BEFUNDAUFNAHME

Befundaufnahme am 28.2.2025 von 10:00 bis 10:25 Uhr

Anwesenheit von:

- Herr Rudolf Krenn, Geschäftsführer der Krenn & Krenn Consulting GmbH – in Vertretung der verpflichteten Partei
- Frau Mag. Regina Hemmer-Halbwidl, MSc., SV

ANGABEN BEI DER BEFUNDAUFNAHME

Auf Befragung von Herrn Rudolf Krenn, Geschäftsführer der Krenn & Krenn Consulting GmbH (verpflichtete Partei). gab dieser an, dass Raumheizung und Warmwasserbereitung für das Wohnhaus elektrisch erfolgt.

Befragt zu den haustechnischen Anlagen sagt Herr Rudolf Krenn, dass diese alle funktionstüchtig wären. Die Gebäudeausstattung durch Fenster, Türen, Boden- Wand- und Deckenbeläge sowie die Einrichtung in der Küche und in den Sanitärräumen stammen aus der Zeit einer umfassenden Gebäuderenovierung vor etwa 10 Jahren.

Das Wohnhaus ist an Strom, Wasser Kanal und TV/Internet angeschlossen.

Seinen Angaben nach sind keine Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverträge für die Liegenschaft abgeschlossen worden, und ist diese daher bestandfrei. Auch seien keine offenen Behördenverfahren gegeben.

BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Gerichtsbeschluss BG Purkersdorf im Verfahren 5 E 23/24t Anordnung der Schätzung vom 10.1.2025
- Örtliche Besichtigung am 28.2.2025
- Grundbuchsauszug EZ 2643 vom 13.2.2025
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe, abgefragt online <https://atlas.noe.gv.at/> , Stand Februar 2025
- Erhebungen in der Urkundensammlung am Grundbuchsgericht (Internetabfragen Grundbuch: <https://dienste.manz.at/vst/> Stand vom Februar 2025)
 - Grundbuchsauszüge der erhobenen Vergleichsliegenschaften
 - Urkunden (Kaufverträge) der Vergleichsobjekte
- Abfragen <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand Februar 2025
- Internetabfragen Umweltbundesamt/Altlastenatlas <https://www.umweltbundesamt.at/altlasten/altlastenatlas> Stand vom 13.2.2025
- Internetabfragen Pläne <http://maps.google.de/> Stand vom 13.2.2025
- Abfragen <https://maps.laerminfo.at/> , Abfragedatum 13.2.2025

- Abfragen: <https://www.senderkataster.at/start>, Stand 13.2.2025
- Abfragen <https://www.hora.gv.at/> Stand 13.2.2025
- Unterlagen der Baubehörde (Bauamt Gemeinde Gablitz) laut Mailnachricht vom 14.2.2025
 - Einreichplan für die Errichtung eines Einfamilienhauses, Genehmigungsvermerk 21.8.1984, Zl. 1150-B-57/84
 - Bestandsplan für die Errichtung eines Einfamilienhauses, Genehmigungsvermerk 24.7.2003, Zl. 1150-3-57/84-91
 - Bescheid Verlängerung Baubewilligung vom 21.8.1984, Bescheiddatum 4.4.1991, Zl. 593/91
 - Bescheid Baubewilligung vom 21.8.1984, Zl. 1150-B-57/84
- Unterlagen Abgabenbehörden (Gemeindeamt Gablitz-Buchhaltung) laut Email vom 10.3.2025
 - Einheitswertbescheid mit der Aktenzahl EW-AZ 14/019-2-2071/5 für Grundbesitz 3003 Leiten 17
 - Mailnachricht Gemeindeamt vom 10.3.2025
- Eigene Vergleichspreissammlung
- Erhebungen bei Bauträgern, Maklern
- Fachliteratur lt. Literaturverzeichnis im Anhang

HINWEISE UND ALLGEMEINE BEWERTUNGSANNAHMEN

- Die Sachverständige geht bei der Gutachtenserstellung von den ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen und ihr gegebenen Informationen aus.
- Das Gutachten wurde nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl 1992/150
- HINWEIS: ÖNORMEN wie insbesondere ÖNORM B 1802 (Teile 1 bis 3) werden insoweit als Grundlage bzw. Bewertungsvoraussetzung herangezogen, sofern im Befund oder im Gutachten zu einer ÖNORM auf einen konkreten Punkt oder ein konkretes Diagramm explizit Bezug genommen wird. Die Erwähnung einer bestimmten ÖNORM bedeutet nicht auch, dass diese in ihrer Gesamtheit von der Sachverständigen angewendet wird.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Verkehrswert ex definitionem nicht ident mit einem Beleihungswert oder einem Versicherungswert ist.
- Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Gutachten jedenfalls kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs 4 WEG 2002 darstellt.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter. Die Flächenausmaße und Nutzungen wurden anhand der verfügbaren Unterlagen/Plänen ermittelt. 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. Eigene Vermessungen durch

die fertigende Sachverständige wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden. Maße und Flächen sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und wurden örtlich nicht oder nur stichprobenweise überprüft. Technische Berechnungen sind überschlägig, d.h. in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt wie es für die Bewertung des Verkehrswerts maßgeblich ist.

- Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen. Von der Sachverständigen wurden weder eine bauliche noch eine bauphysikalische Untersuchung des Gebäudes durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind.
- Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen technischen Anlagen wurde seitens der Sachverständigen nicht im Detail, sondern nur nach dem bloßen Augenschein geprüft. Detaillierte Untersuchungen, insbesondere zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die der Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Annahmen 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. Etwaigere Kosten für die Herstellung barrierefreier Zugänge iS des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.
- Eine Prüfung des Gebäudes oder der relevanten Gebäudeteile auf Systemsicherheit im Sinne der ÖNORM B 4015 betreffend Erdbebenkräfte kann von der fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten erfolgen. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.
- 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. Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Die Bewertung der Liegenschaften beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung, wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc. Weiters sind Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.
- Die auf der Liegenschaft vorhandenen Fahrnisse, wie Möblierung, Gerätschaften, Hausrat etc. sind im ermittelten Verkehrswert nicht eingerechnet.

- Wenn nicht ausdrücklich anders angegeben versteht sich die Wertermittlung geldlastenfrei.
- Eine rechtliche und auch steuerliche Beurteilung wird von der Gutachterin nicht vorgenommen. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.
- Falls nicht ausdrücklich angeführt wurde nicht geprüft, ob zugunsten des Bewertungsgrundstücks irgendwelche nicht im Grundbuch eingetragenen Rechte, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen bestehen. Falls nichts anderes ausdrücklich angegeben ist, wird weiters angenommen, dass Grundstücksabtretungen, Sonderumlagen oder ähnliches nicht mehr anfallen. Außerbücherliche Rechte und Lasten sind nur dann berücksichtigt, wenn sie der Sachverständigen seitens des Auftraggebers bekannt gegeben und dokumentiert wurden. Sofern nichts anderes ausdrücklich angegeben ist, basiert der ausgewiesene Wert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Hinweis im Sinne der ÖNORM B 1802 Pkt. 4.4: Angesichts 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. Weiters ist darauf zu verweisen, 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. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis nach oben und unten abweichen.
- Dieser Bericht darf ohne meine schriftliche und vorab erteilte Zustimmung zu Form und Kontext, in dem es erscheinen soll, weder in Teilen noch im Ganzen in veröffentlichten Unterlagen, Rundschreiben oder Verlautbarungen Erwähnung finden noch in einer anderen Weise veröffentlicht werden. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

BESONDERE BEWERTUNGSANNAHMEN

Die Anmerkung über die Einleitung des Versteigerungsverfahrens sowie allfällige Belastungs- und Veräußerungsverbote sind bei der Bewertung nicht zu beachten.

Im Grundbuch allenfalls eingetragenen Pfandrechte sind im Zwangsversteigerungsverfahren nicht wertrelevant und werden bei der Ermittlung des Verkehrswerts nicht berücksichtigt.

UNABHÄNGIGKEIT DER GUTACHTERIN, 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 von 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.

UMSATZSTEUER

Die Lieferung von Grundstücken ist steuerfrei (unechte Steuerbefreiung). Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremden Grund und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerbefreit. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. (Option auf Regelbesteuerung)

Wird die Immobilie bei freihändigem Verkauf mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet, so ist die Umsatzsteuer dem im Gutachten ausgewiesenen Verkehrswert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerabzüge von baulichen Maßnahmen der letzten zehn oder zwanzig Jahre zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und die jeweils maßgeblichen Marktteilnehmer dies erfordern, ist die Umsatzsteuer z.B bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, soweit eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht.

BEFUND

GRUNDBUCHSSTAND

KATASTRALGEMEINDE 01902 Gablitz EINLAGEZAHL 2643
 BEZIRKSGERICHT Purkersdorf

Letzte TZ 250/2025

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
122/197	G	GST-Fläche	* 882	
		Bauf.(10)	69	
		Gärten(10)	813	Leiten 17

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 2 a 2081/2003 Erbauung eines Hauses (auf) Gst 122/197
 b 1235/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2171

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Krenn & Krenn Appartement-Vermietung GmbH (FN 433925a)

ADR: Rosenbursenstraße 2/27, Wien 1010

a 1235/2019 Kaufvertrag 2019-06-24 Eigentumsrecht

c löscht

***** C *****

1 a 1976/2019 Pfandurkunde 2019-10-08

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 600.000,--

für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)

b 1105/2024 Klage (48 Cg 37/24m - HG Wien)

c 1983/2024 Einleitung Versteigerungsverfahren im Rang C-LNR 1

siehe C-LNR 2

2 a 1983/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 70.000,-- samt 3,25 % Z aus

EUR 550.908,60 ab 2024-05-28

8,125 % Z aus EUR 550.908,60 seit 2024-05-28,

Kosten EUR 9.851,42, Antragskosten EUR 1.561,90 für

Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)

(5 E 23/24t)

IM RANG C-LNR 1

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Quelle: <https://dienste.manz.at/> Stand 13.2.2025

Gutsbestand (A-Blatt)

Die Liegenschaft in EZ 2643 besteht laut Grundbuchsauszug vom 13.2.2025 aus dem Grundstück Nummer 122/197 im Gesamtausmaß von 882 m². Die Grundstücksadresse lautet Leiten 17.

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt L-Nr.1)

Als Eigentümer der 1/1 Anteile B-LNR 1 ist Krenn & Krenn Appartement-Vermietung GmbH (FN 433925a) eingetragen.

Lasten (C-Blatt):

Im C-Blatt der Liegenschaft EZ 2643 ist ein Pfandrecht eingetragen. Weiters ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt. Die Versteigerungsanmerkung und das Pfandrecht sind bei der nachfolgenden Bewertung nicht zu berücksichtigen, und versteht sich der Verkehrswert daher lastenfrei.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

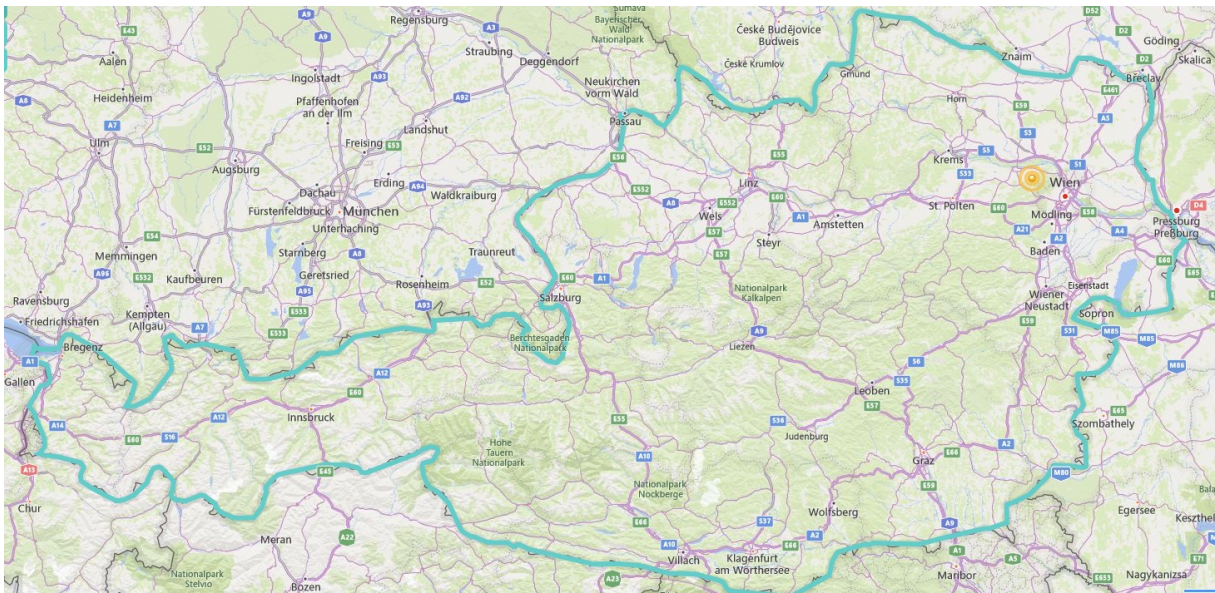
Die zu bewertende Liegenschaft EZ 2643 KG 04105 befindet sich in Gablitz, in Niederösterreich, im Nordosten des Bundesgebiets von Österreich. Auf dem Grundstück ist ein kleines Wohnhaus samt Außenanlagen errichtet.

GRUNDSTÜCK

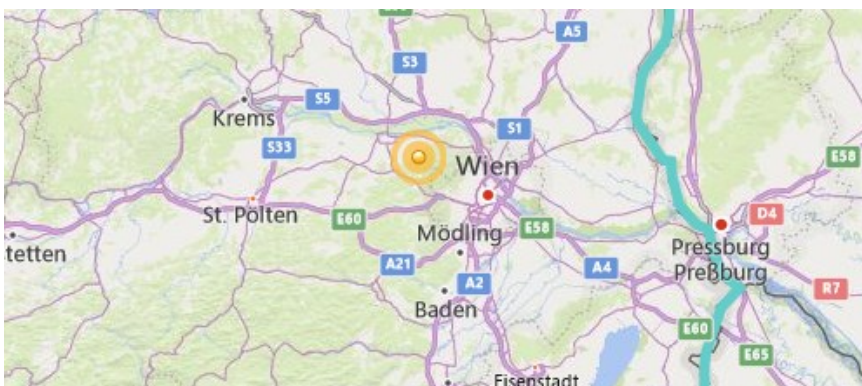
LAGE

Das zu bewertende Grundstück in Gablitz (Bezirk St. Pölten – Land) liegt ca. 7 km westlich der Bundeshauptstadt Wien. Gablitz hat 5105 Einwohner (Stand 1. Jänner 2024) und eine flächenmäßige Ausdehnung von rund 18 km². Die Lage der Marktgemeinde Gablitz bzw. der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist in den folgenden Abbildungen mit gelbem Punkt gekennzeichnet:

Makrolage:



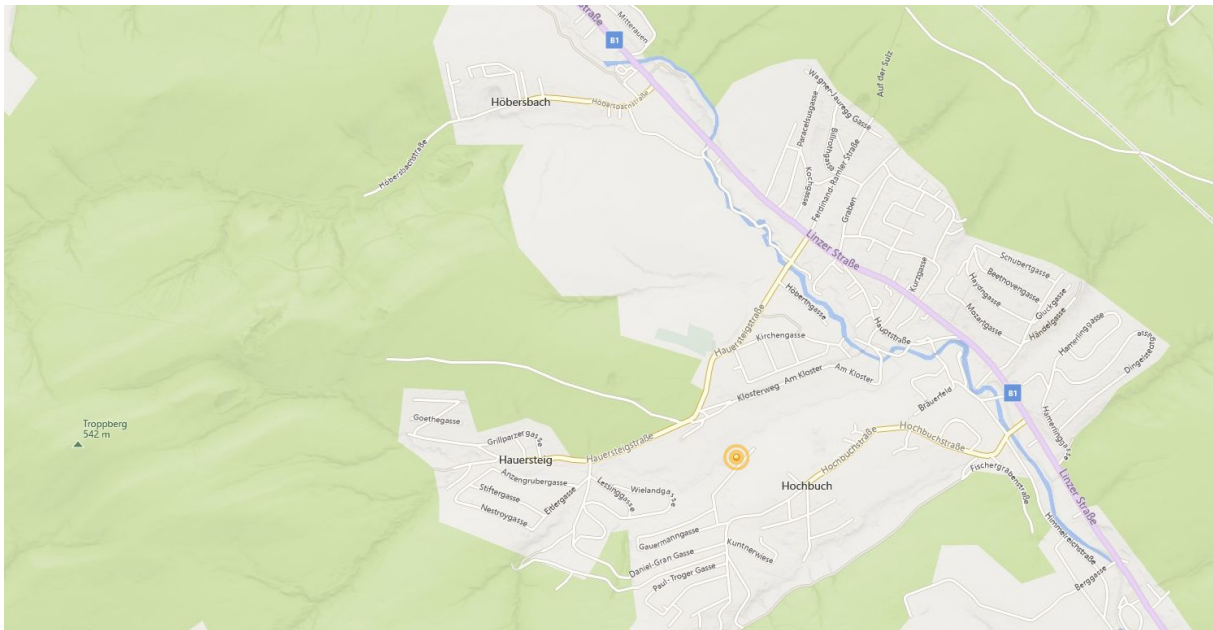
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/> Stand Februar 2025



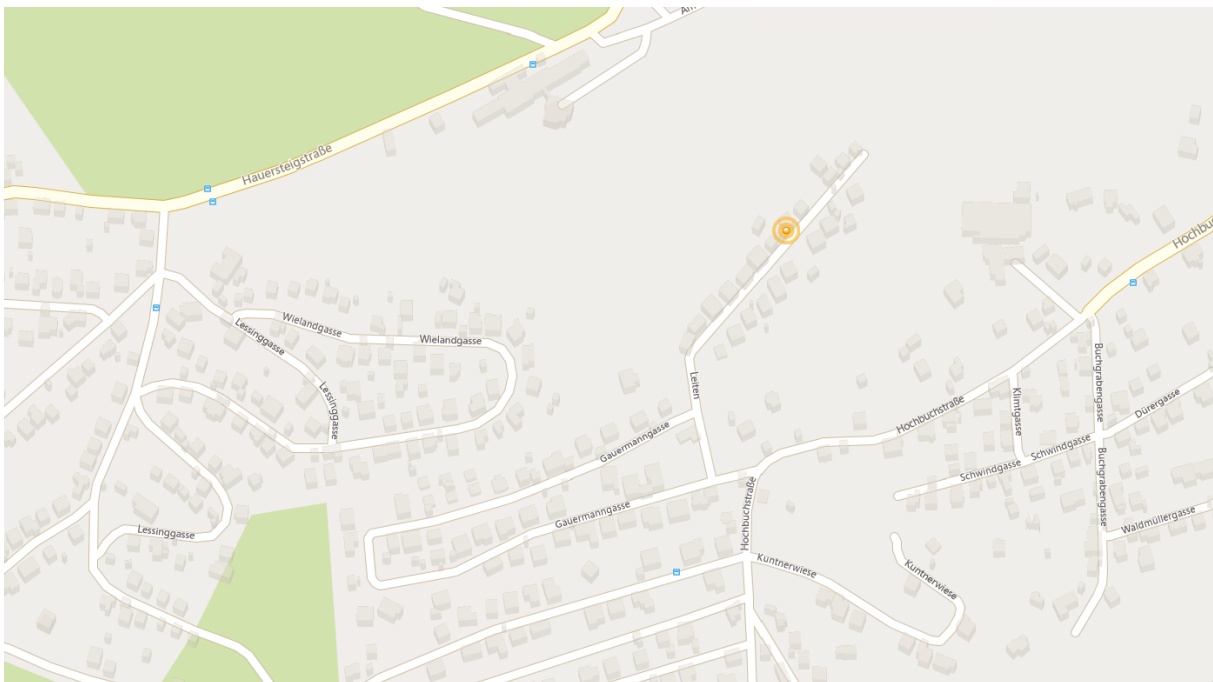
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/> Stand Februar 2025

Mikrolage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Ortsteil Hochbuch, südwestlich des Ortszentrums von Gablitz.



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/> Stand Februar 2025



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/> Stand Februar 2025

Die Wohnumgebung lässt sich als äußerst locker bebautes Wohngebiet charakterisieren und besteht vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Lage einer Wohnliegenschaft wird insbesondere nach den folgenden Kriterien beurteilt:

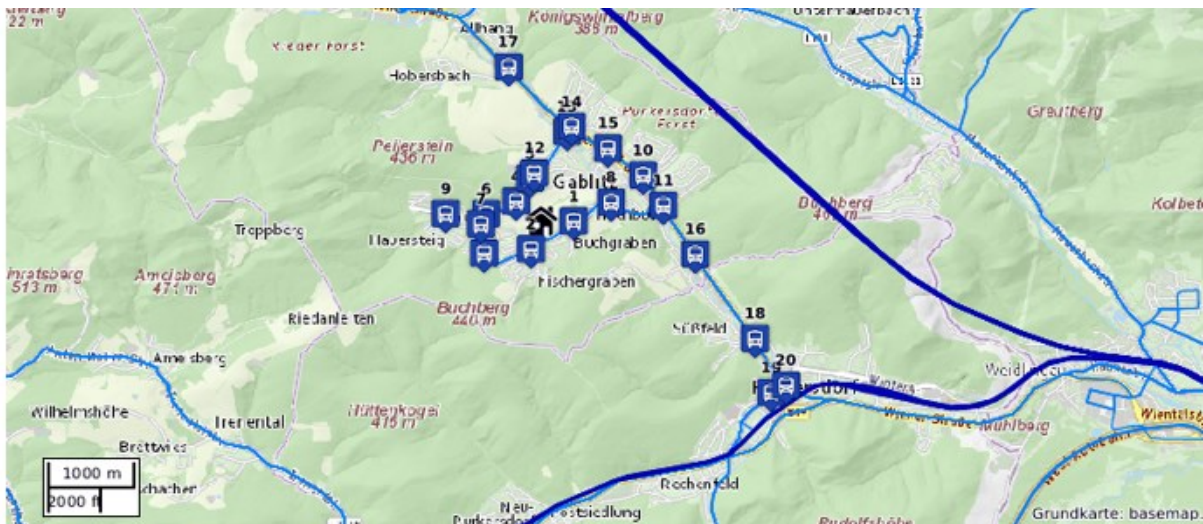
Anbindung an den Individualverkehr und Parkplatzsituation

Die Liegenschaft ist durch ihre Lage direkt an der Straße mit der Bezeichnung Leiten an das öffentliche Gut angebunden. Von dort gelangt man in wenigen Fahrminuten über die Hochbuchstraße zur Linzer Straße (B1). In die Bezirkshauptstadt Purkersdorf beträgt die Fahrzeit etwa 7 Minuten (4 km). In die Bundeshauptstadt Wien (westliche Stadtgrenze-Auhof) gelangt man über die B1 in ca. 11 Minuten und 7 km Fahrstrecke. Das Stadtzentrum von Wien ist in ungefähr 35 Minuten und 18km Fahrstrecke erreichbar.

Parkplätze sind im Bereich des öffentlichen Gutes (Leiten) entlang der Fahrbahn in beschränkter/geringer Anzahl vorhanden. (Quelle: <https://www.google.com/maps/dir> Stand Februar 2025).

Anbindung an den öffentlichen Verkehr

Die Bushaltestellen „Daniel-Gran-Gasse“ und Gablitz Hochbuch befinden sich jeweils etwa 320m entfernt. Zum Bahnhof Purkersdorf (S-Bahn- und Regionalzugsverbindung) sind ungefähr 2,9 km Distanz gegeben.

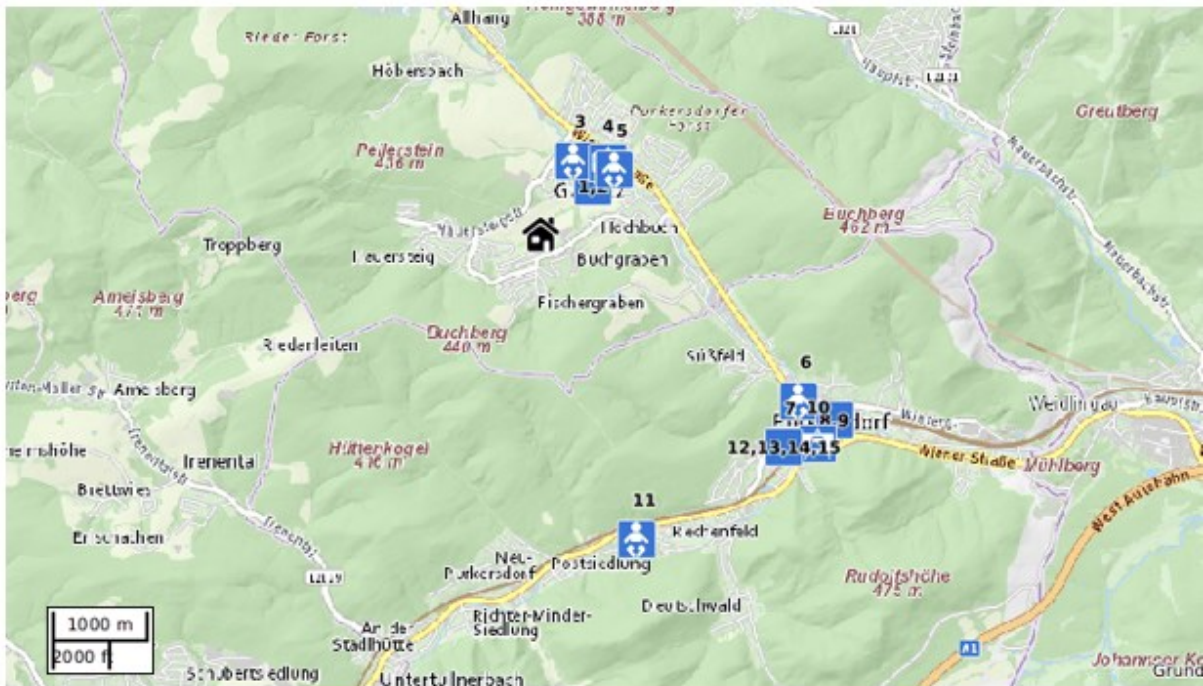


Bus

- 1 Gablitz Hochbuch, Keine Adressinformation (323 m)
- 2 Gablitz Daniel-Gran-Gasse, Keine Adressinformation (324 m)
- 3 Gablitz Lessinggasse, Keine Adressinformation (656 m)
- 4 Gablitz Marienheim, Keine Adressinformation (289 m)
- 5 Gablitz Friedhof, Keine Adressinformation (404 m)
- 6 Gablitz Eitlergasse, Keine Adressinformation (529 m)
- 7 Gablitz Bertha-von-Suttner-Gasse, Keine Adressinformation (580 m)
- 8 Gablitz Schielegasse, Keine Adressinformation (696 m)
- 9 Gablitz Missongasse, Keine Adressinformation (917 m)
- 10 Gablitz Kupetzstraße, Keine Adressinformation (1,08 km)
- 11 Gablitz Wagnergasse, Keine Adressinformation (1,19 km)
- 12 Gablitz Friedhof, Keine Adressinformation (451 m)
- 13 Gablitz Hauersteigstraße, Keine Adressinformation (894 m)
- 14 Gablitz Ferdinand-Ramler-Straße, Keine Adressinformation (943 m)
- 15 Gablitz Gemeindeamt, Keine Adressinformation (953 m)
- 16 Gablitz Berggasse, Keine Adressinformation (1,54 km)
- 17 Gablitz Höbersbachstraße, Keine Adressinformation (1,53 km)
- 18 Purkersdorf Süßfeldstraße, Keine Adressinformation (2,39 km)
- 19 Purkersdorf Kirche, Keine Adressinformation (2,82 km)
- 20 Purkersdorf Bachgasse, Keine Adressinformation (2,89 km)

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com> Stand 13.2.2025

Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in der Wohnumgebung



Kindergarten

- 1 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (627 m)
- 2 Kindergarten II, Keine Adressinformation (624 m)
- 3 Kindergarten I, Keine Adressinformation (753 m)
- 5 Gablitzer Zwergerl, Keine Adressinformation (928 m)
- 6 Landeskindergarten II, Keine Adressinformation (2,75 km)
- 11 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (2,81 km)

Schule

- 4 Ferdinand Ebner Schule, Keine Adressinformation (865 m)
- 7 Neue Mittelschule Purkersdorf, Keine Adressinformation (2,88 km)
- 8 BG|BRG Purkersdorf, Keine Adressinformation (3,06 km)
- 9 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (3,06 km)
- 13 Sonderpädagogisches Zentrum, Schwarzhubergasse 5, 3002 (2,84 km)
- 14 Musikschule, Schwarzhubergasse 5, 3002 (2,84 km)
- 15 Volksschule Purkersdorf, Keine Adressinformation (2,87 km)

Fahrschule

- 10 Fahrschule Leo, Keine Adressinformation (3,06 km)

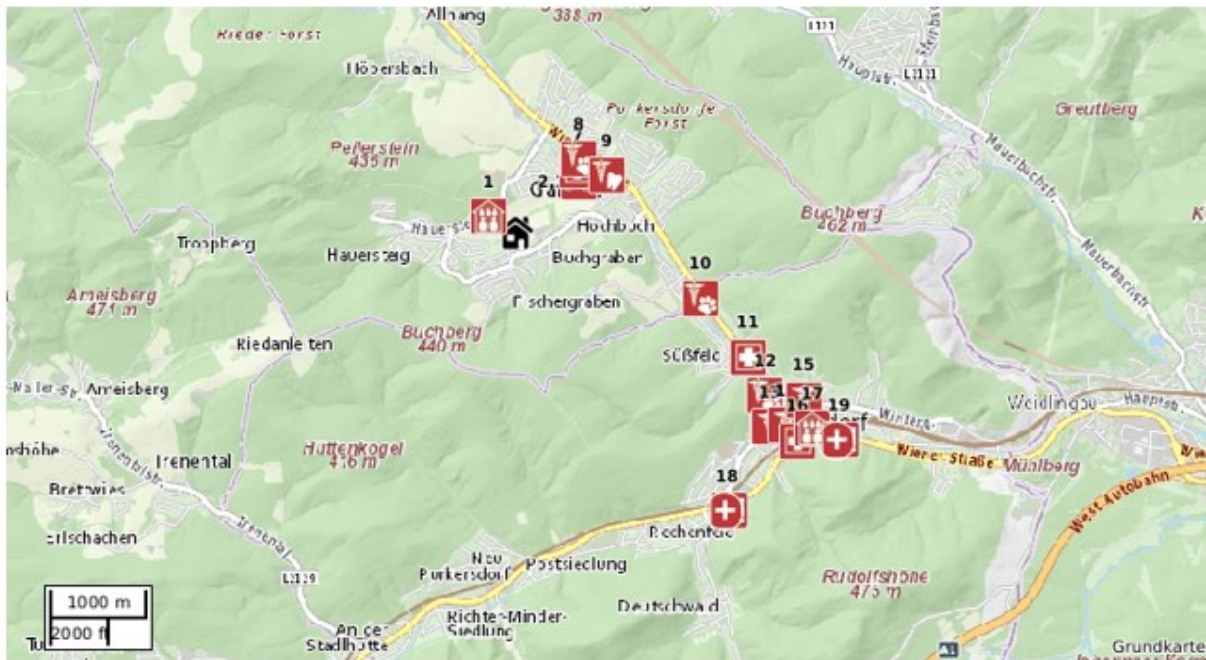
Bibliothek

- 12 Stadtbibliothek, Keine Adressinformation (2,83 km)

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com> Stand 13.2.2025

Versorgung mit Gesundheitseinrichtungen

In Gablitz ist die Versorgung durch Zahnarzt, Ärzte und Apotheke in etwa 700-900m Entfernung verfügbar.



Seniorenwohnheim

- 1 Marienheim, Keine Adressinformation (276 m)
- 17 SeneCura Sozialzentrum, Keine Adressinformation (3,11 km)

Arzt

- 2 Dr. Gabriela Oberegger, Keine Adressinformation (707 m)
- 3 Dr. Paulina Haas, Keine Adressinformation (708 m)
- 4 Dr. Peter Balas, Bachgasse 2a, 3003 Gablitz (709 m)
- 5 Dr. med. Brigitte Zierhofer, Keine Adressinformation (710 m)
- 6 Mag. phil. Dr. med.univ. Susanne Tentschert, Keine Adressinformation (706 m)
- 13 Dr. Levaic, Keine Adressinformation (2,80 km)
- 14 Dr. Dvoran, Keine Adressinformation (2,90 km)
- 15 Dr. Ingrid Nemeth, Dr. Hild-Gasse 2-8/5, (2,91 km)

Apotheke

- 7 Apotheke Waldstern, Keine Adressinformation (771 m)
- 11 Apotheke zum Eichberg, Linzer Straße 40, 3002 Purkersdorf (2,30 km)
- 16 Apotheke Zum Schutzensel, Keine Adressinformation (3,06 km)

Tierarzt

- 8 Tierarztpraxis, Hauptstraße 28, 3003 Gablitz (842 m)
- 10 Tierklinik, Linzer Straße 63, 3002 Purkersdorf (1,71 km)
- 12 Tierarzt - Mag. Katharina Migl, Linzer Straße 15, 3002 Purkersdorf (2,61 km)

Zahnarzt

- 9 Dr. Kriz, Hauptstraße 3, 3003 Gablitz (934 m)

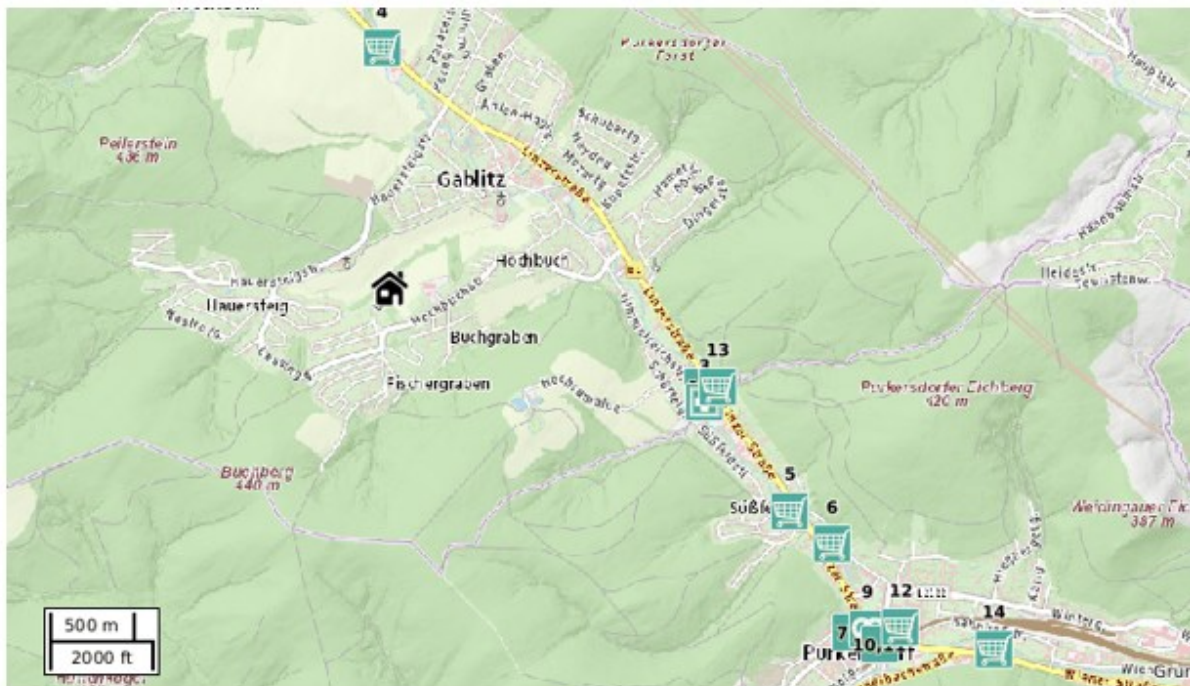
Rettungsstützpunkt

- 18 Rotes Kreuz Purkersdorf-Gablitz, Keine Adressinformation (3,05 km)
- 19 ASB Purkersdorf, Keine Adressinformation (3,36 km)

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com> Stand 13.2.2025

Nahversorgung

Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Bäckerei, ...) für den täglichen Bedarf sind im Gemeindegebiet von Gablitz in ca. 1,5 – 2 km Entfernung gegeben.



Bäckerei

- 1 Bäckerei Simhofer, Linzer Straße 1a, 3003 Gablitz (1,60 km)
- 9 Bäckerei Raab, Keine Adressinformation (2,88 km)

Supermarkt

- 2 Billa, Keine Adressinformation (1,63 km)
- 4 Spar, Keine Adressinformation (1,18 km)
- 5 Billa, Keine Adressinformation (2,25 km)
- 6 Hofer, Keine Adressinformation (2,51 km)
- 7 Billa, Kaiser Josef-Straße 4, 3002 Purkersdorf (2,83 km)
- 12 Eurospar, Keine Adressinformation (3,01 km)
- 13 Penny, Keine Adressinformation (1,68 km)
- 14 Lidl, Keine Adressinformation (3,46 km)

Drogerie

- 3 Bipa, Friedrich Lintner-Platz 1, 3003 Gablitz (1,65 km)
- 8 DM, Keine Adressinformation (2,83 km)
- 11 Bipa, Hauptplatz 11, 3002 Purkersdorf (2,96 km)

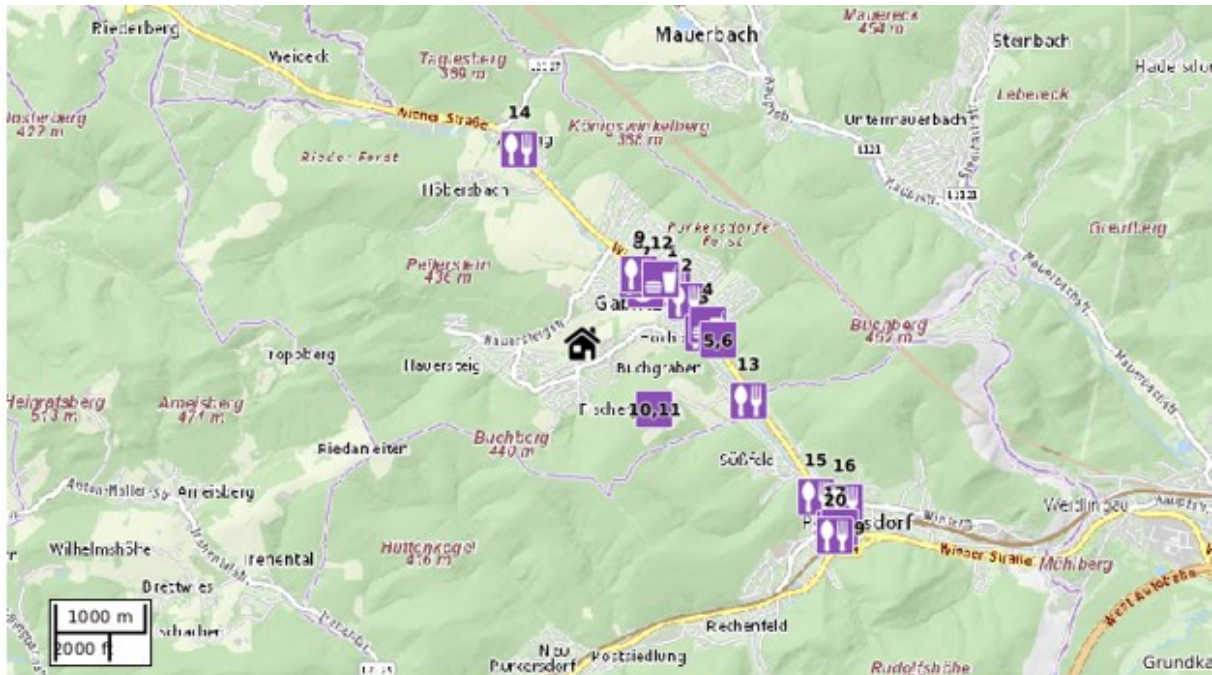
Fleischer

- 10 Rudolf Ströbel KG, Hauptplatz 2, 3002 Purkersdorf (2,99 km)

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com> Stand 13.2.2025

Gastronomie in der Wohnumgebung

Restaurants und Cafés sind im Ortszentrum in ca. 1 – 1,2 km Entfernung gelegen. Weitere gastronomische Betriebe sind in den Nachbargemeinden vorhanden.



Restaurant

- 1 Pizzeria Antonello, Keine Adressinformation (996 m)
- 2 Zum Schreiber, Keine Adressinformation (1,06 km)
- 3 Hotel Restaurant Hohnacker, Keine Adressinformation (1,14 km)
- 5 Gablitzerhof, Keine Adressinformation (1,27 km)
- 8 Asia Wok Restaurant, Hauptstraße 27, 3003 Gablitz (802 m)
- 9 Pizzeria Casa Giovanni, Hauptstraße 28, 3003 Gablitz (849 m)
- 11 Hochramalpe, Keine Adressinformation (911 m)
- 13 Nui's Thai Restaurant, Keine Adressinformation (1,64 km)
- 14 Andrea's Motel, Keine Adressinformation (1,90 km)
- 15 Feng Sheng, Keine Adressinformation (2,59 km)
- 16 Pizzeria zum Dorfwirt, Herrengasse 15, 3002 (2,85 km)
- 17 Nikodemus, Keine Adressinformation (2,91 km)
- 18 Linkos Bachstüberl, Bachgasse 8, 3002 Purkersdorf (2,94 km)
- 20 Stradella, Karl-Kurz-Gasse 3, 3002 Purkersdorf (2,95 km)

Fast-Food Restaurant

- 4 Filiz Kebap, Keine Adressinformation (1,19 km)
- 12 Wirscht'l Hitt'n, Keine Adressinformation (957 m)

Biergarten

- 6 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (1,27 km)
- 10 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (908 m)

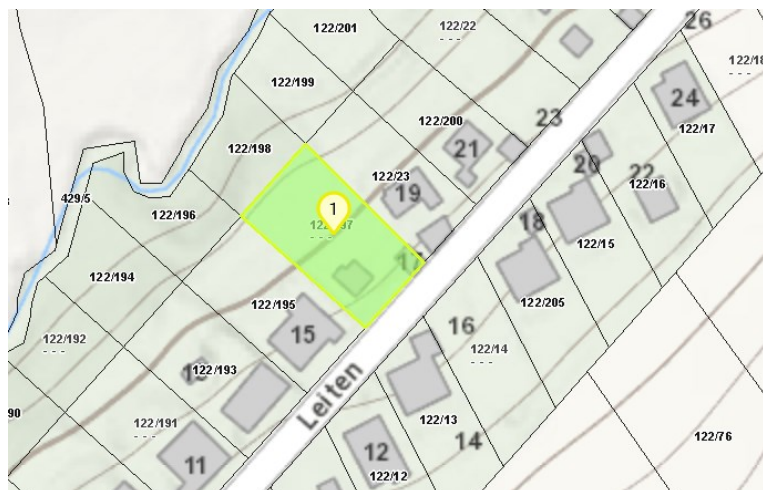
Café

- 7 Dorfcafé, Hauptstraße 17, 3003 Gablitz (785 m)
- 19 Stadtcafe, Hauptplatz 11, 3002 Purkersdorf (2,93 km)

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com> Stand 13.2.2025

MABE, FORM UND TOPOGRAPHIE

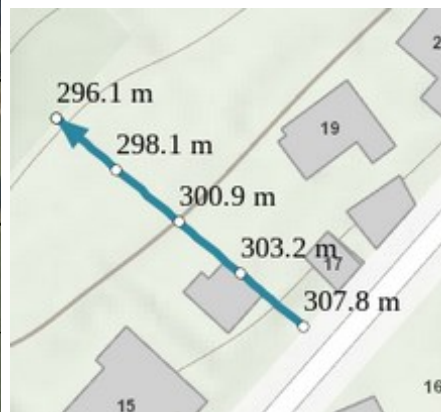
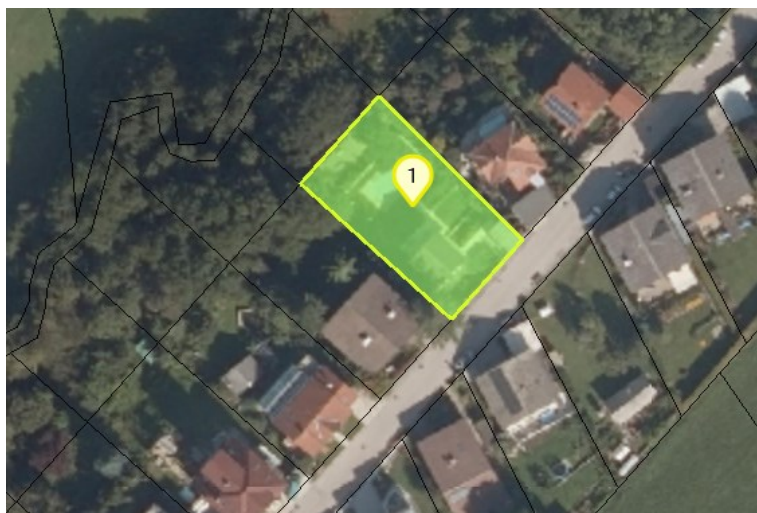
Die Liegenschaft EZ 2643 besteht aus dem Grundstück Nr. 122/197 mit einer Grundfläche von insgesamt 882 m² gemäß Angaben im Grundbuchsauszug. Die Liegenschaft befindet sich bereits im Grenzkataster¹, sodass ihre Grundstücksgrenzen und ihre Größe rechtlich gesichert sind. In der nachfolgenden Abbildung ist das Grundstück grün gekennzeichnet:



Grundstücksnummer	122/197
Katastralgemeinde	Gablitz
Katastralgemeinde Nr.	1902
Einlagezahl	2643
Grundbuchsnummer	1902
Fläche aus Grafik [m²]	882

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://atlas.no.e.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map> NICHT MASSSTABGETREU. Stand 13.2.2025

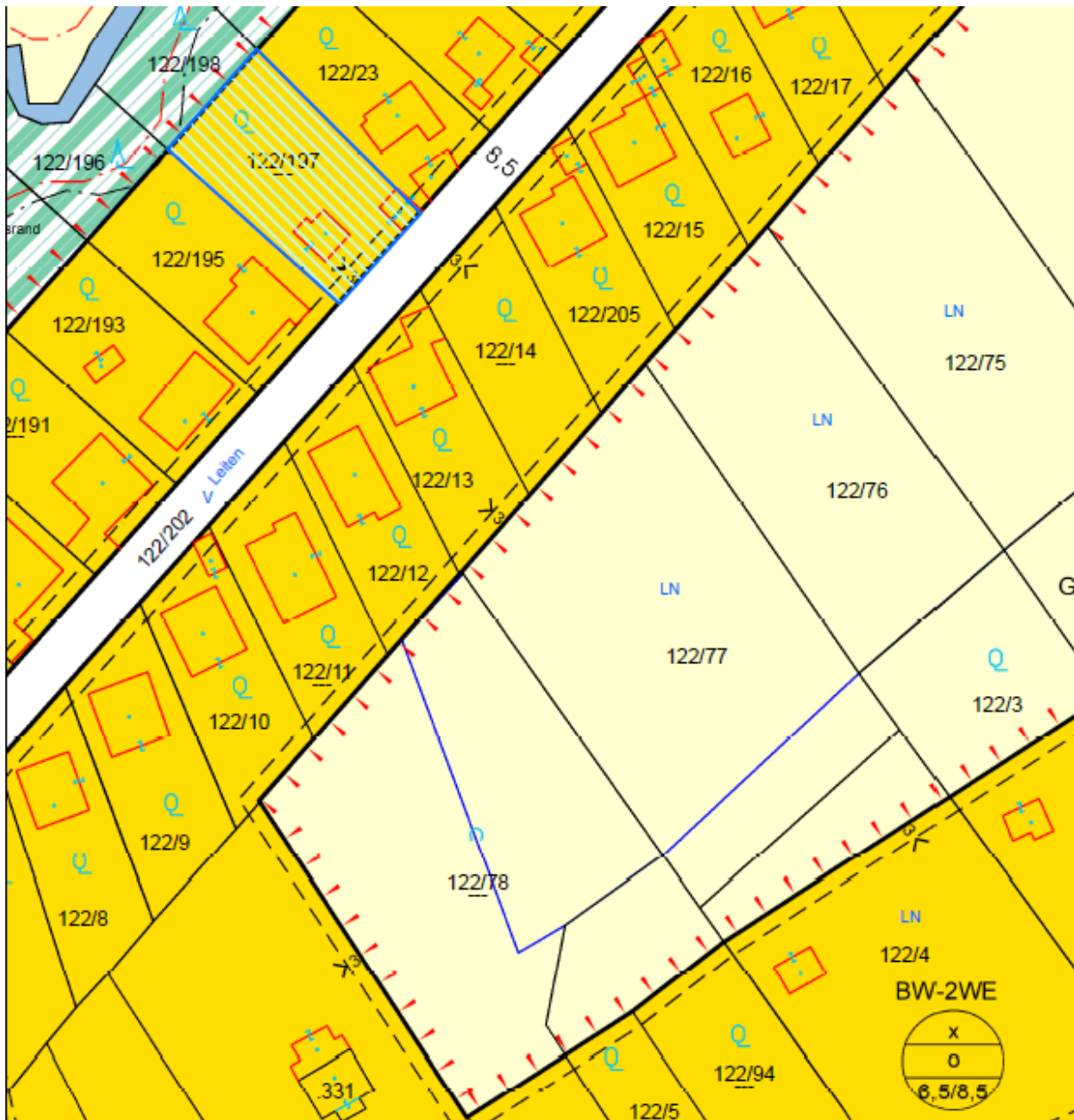
Die Liegenschaft insgesamt ist eine Mittelparzelle und annähernd rechteckig konfiguriert. Sie ist in Hanglage von der Straße aus nach Nordwesten stark abfallend gelegen und an das öffentliche Gut angebunden.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://atlas.no.e.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map> NICHT MASSSTABGETREU. Stand 13.2.2025

¹ Im Gegensatz zum Grundsteuerkataster dient der Grenzkataster zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Grenzpunkte von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken sind durch Maßzahlen (Koordinaten) in cm-Genauigkeit festgelegt. Eine exakte Rückübertragung von unkenntlich gewordenen Grenzen in die Natur ist somit durch das Vermessungsamt (Grenzwiederherstellung) sowie durch Vermessungsbefugte bzw. Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen (IKV) jederzeit möglich. Die Ersitzung von Teilen von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken ist ausgeschlossen. Des Weiteren ist auch im Falle eines Grenzstreits die Zuständigkeit des Gerichtes ausgeschlossen. Der Grenzkataster bietet somit höchste Rechtssicherheit hinsichtlich des Grenzverlaufes (Quelle: <https://www.bev.gv.at/portal/page>)

FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN

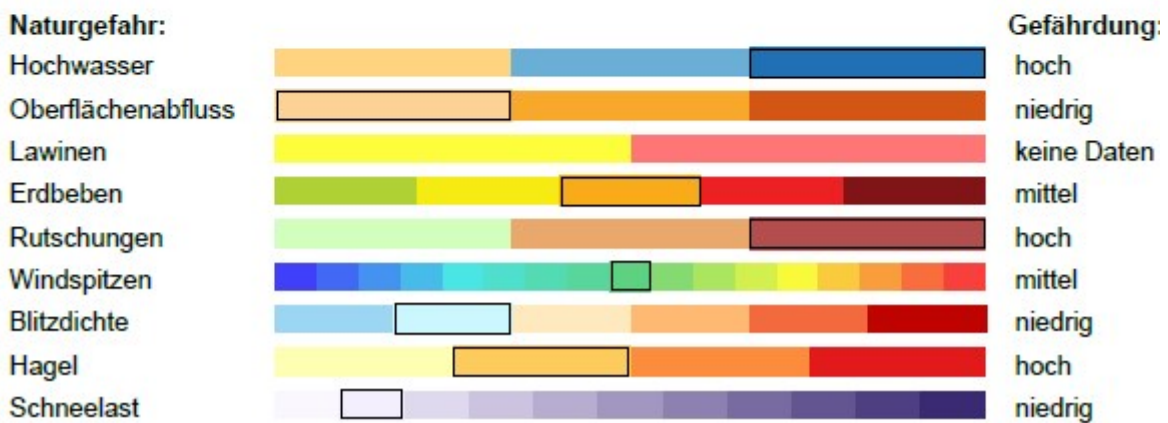
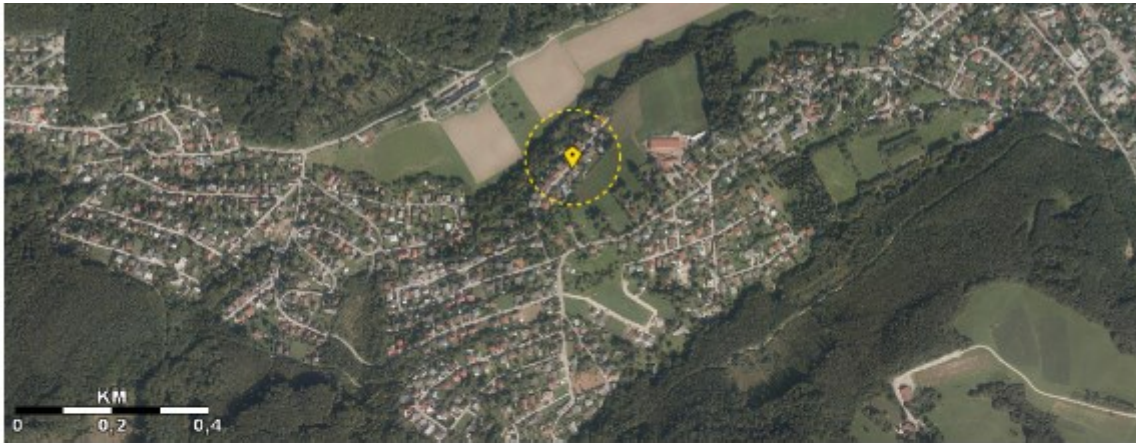


Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Lageplan übermittelt durch Bauamt Gablitz, NICHT MASSSTABGETREU. Stand 11.3.2025, **Bewertungsgegenstand ist Grundstück 122/197 – hellblau schraffiert**

Widmung	BW-2WE ... Bauland Wohngebiet
Bebauungsbestimmungen	x - o - 6,5/8,5l ... Bebauungsdichte x (gemäß Berechnungsformel Bebauungsplanverordnung), offene Bauungsweise, Gebäudehöhe 6,5m bzw. 8,5m (berg- bzw. talseitig), vordere (straßenseitige) Baufluchtlinie im Abstand von 3m zur straßenseitigen Grundgrenze
Anschlüsse (gemäß Angaben des Liegenschaftseigentümers)	Strom-, Wasser- Kanal- Anschluss auf dem Grundstück; Die Anschlussgebühren für wurden laut Eigentümerangaben bereits beglichen

GEFAHRENZONEN UND KONTAMINIERUNG

Gefährdete Bereiche durch Hochwasser (Flüsse und Wildbäche), Lawinen, Erdbeben, Rutschungen, Windspitzen, Blitz, Hagel und Schneelast werden durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML), erfasst und als sogenannter HORA²-Pass dargestellt.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://www.hora.gv.at/> Stand 13.2.2025

Für den Umkreis von 100m um den Standort Leiten 17 ist aus dem HORA-Pass eine mittlere Gefährdung für Erdbeben und Windspitzen ersichtlich. Eine niedrige Gefährdung ist für Oberflächenabfluss, Blitzdichte und Schneelast eingetragen. Für Hochwasser, Rutschungen und Hagel ist eine hohe Gefährdung dargestellt und für Lawinengefahr sind keine Daten vorhanden.

Bei Interpretation der o. a. Naturgefahren sind die nachfolgenden Punkte zu beachten

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](https://www.hora.gv.at/) hinterlegten Informationen. Die Gefährdung kann 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. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar.

² HORA ... Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

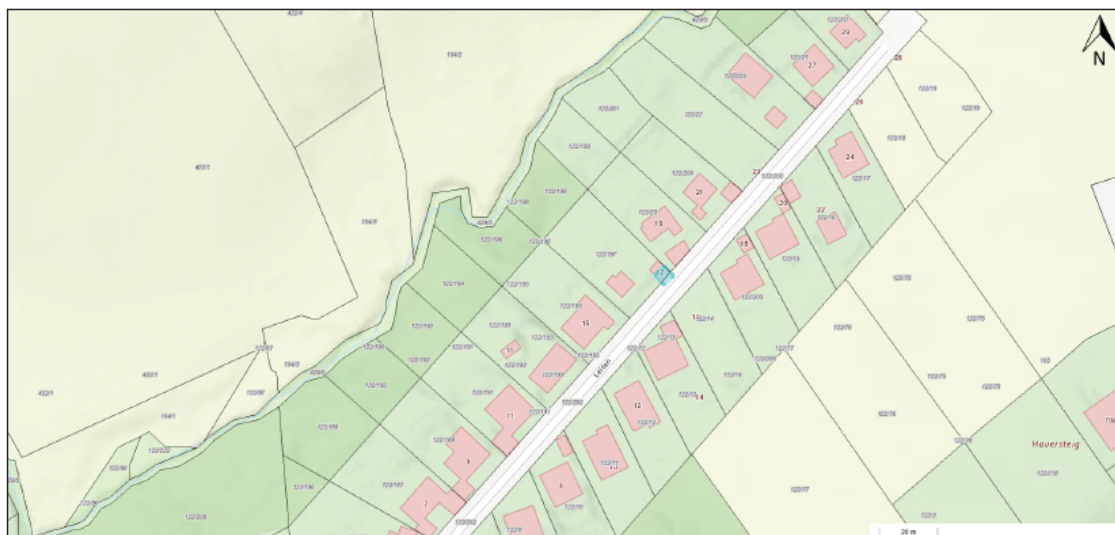
Erläuterungen zum Altlastenatlas

Gemäß einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen und somit keinen Verdachtsflächenkataster mehr.

Ab Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- 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

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Der "Altlastenatlas" bietet Informationen zu Altlasten in Form eines geographischen Informationssystem, der Altlastenkarte, und eines tabellarischen Verzeichnisses der Altlasten für jedes Bundesland.



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Quelle: Eigene Darstellung: <https://secure.umweltbundesamt.at/altlasten/?servicehandler=publicgis> Stand 13.2.2025

Laut Altlastenatlas des Umweltbundesamtes sind keine Hinweise auf Altlasten, wie Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse bekannt.

Der Sachverständigen liegen keine weiteren Informationen über eine Kontaminierung des Bodens vor. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Haftungen der Sachverständigen aus diesem Titel sind ausgeschlossen. Sollten dennoch derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Experten. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass die Grundstücke bzw. Gebäude in einer Weise genutzt werden oder wurden, die zu einer Kontaminierung führen könnte, würde dies den ausgewiesenen Wert vermindern.

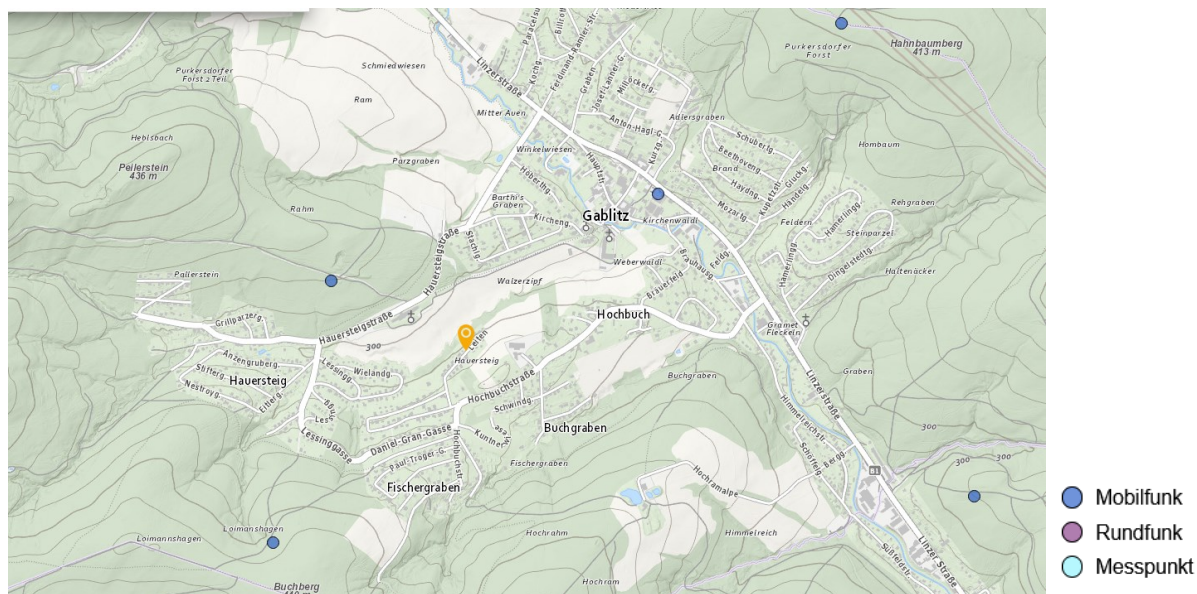
Im Zuge der Besichtigung haben sich keine Verdachtsmomente für eine allfällige Kontaminierung ergeben. Das vorliegende Gutachten wird unter der Annahme, dass keine wertmindernde Bodenkontamination gegeben ist, erstellt.

MOBILFUNKANLAGEN

Der Senderkataster Austria bietet einen Überblick zur funkbasierten allgemeinen Kommunikationsinfrastruktur sowie fachliche Informationen dazu. Der Senderkataster Austria wurde im Jahr 2003 eingerichtet und wird durch das Forum Mobilkommunikation betrieben. Im Senderkataster Austria findet man Informationen über

- Standorte der aktuell in Betrieb stehenden Mobilfunk- und Rundfunkstationen in der Umgebung
- Sendeleistungen, eingesetzte Protokolle und Mehrfachnutzung dieser Sendestationen
- erfasste Ergebnisse von österreichweiten Immissionsmessungen an öffentlichen Orten
- technische und rechtliche Hintergründe der öffentlichen Funknetze in Österreich

Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden in der Regel regelmäßig aktualisiert.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <http://www.senderkataster.at/start>, Stand 13.2.2025

Ersichtlich ist aus der obigen Darstellung, dass einige Mobilfunkanlagen im Gebiet der Gemeinde Gablitz vorhanden sind.

Aus dem Breitbandatlas sind die Infrastrukturanbieter für Internet via Mobilfunknetz und via Festnetz ersichtlich:

Die mittlere Downloadrate für das Mobilfunknetz beträgt zwischen ca. 380 und 1000 Mbit/s. Hinsichtlich der Internetversorgung mittels Festnetz zeigt sich aus dem Breitbandatlas, dass Infrastrukturanbieter mit Downloadraten von 120 Mbit/s (A1) bzw. bis 1000 Mbit/s (Magenta) verfügbar sind.

Festnetz				×	Mobilfunknetz			×
Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload		Infrastrukturanbieter	Download	Upload	
Magenta	DOCSIS 3.1	1000 Mbit/s	100 Mbit/s		Drei	1000 Mbit/s	103 Mbit/s	
A1	xDSL	122 Mbit/s	54 Mbit/s		Magenta	402 Mbit/s	90 Mbit/s	
					A1	382 Mbit/s	171 Mbit/s	

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://breitbandatlas.gv.at>, Stand 13.2.2025

LÄRMINFORMATIONSKARTEN

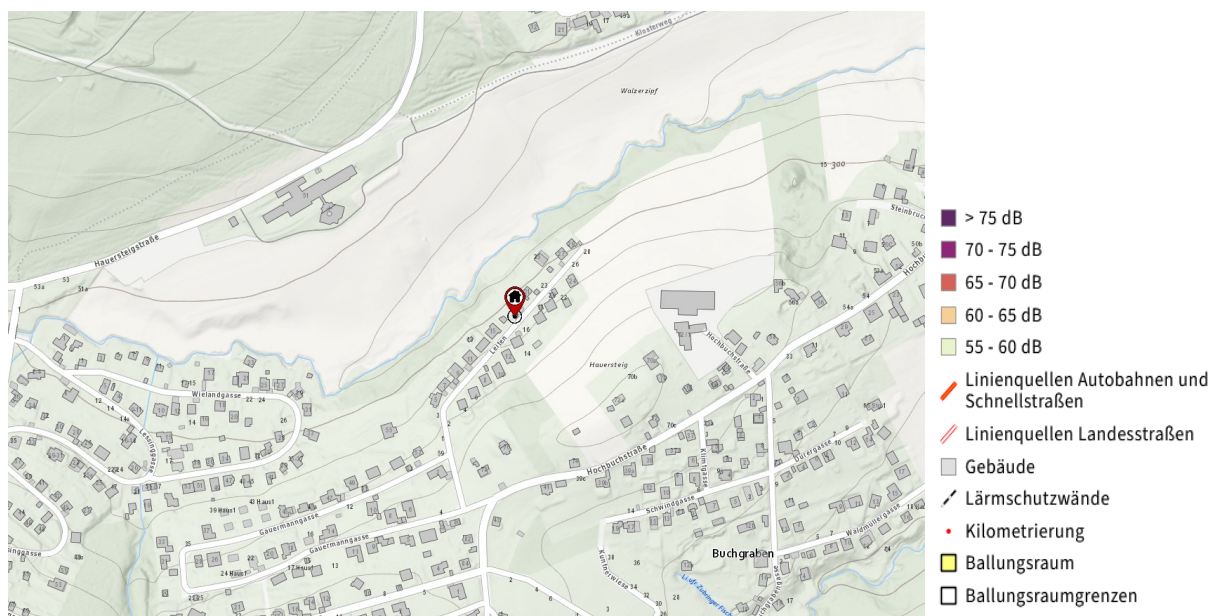
Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten.

Für den Lärm von Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie in den Ballungsräumen auch den Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) stehen verschiedene Karten zur Verfügung

- Straßenverkehr (Autobahnen und Schnellstraßen, sowie Landesstraßen)
- Schienenverkehr (Eisenbahnstrecken, Straßenbahnstrecken)
- Flugverkehr
- Industrie (IPPC)

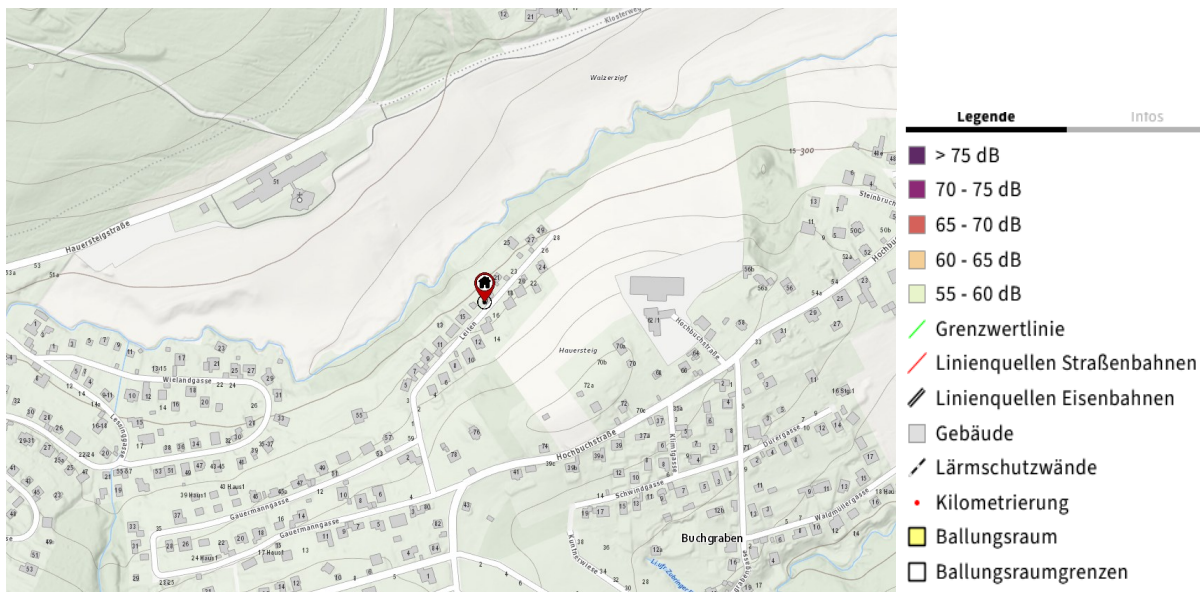
Aktuell liegen Karten aus den Erhebungen im Jahr 2022 vor, welche durch Überarbeitungen in den Jahren 2023/24 ergänzt wurden.

Für den Straßenverkehr sind keine Beeinträchtigungen über 55dB verzeichnet.



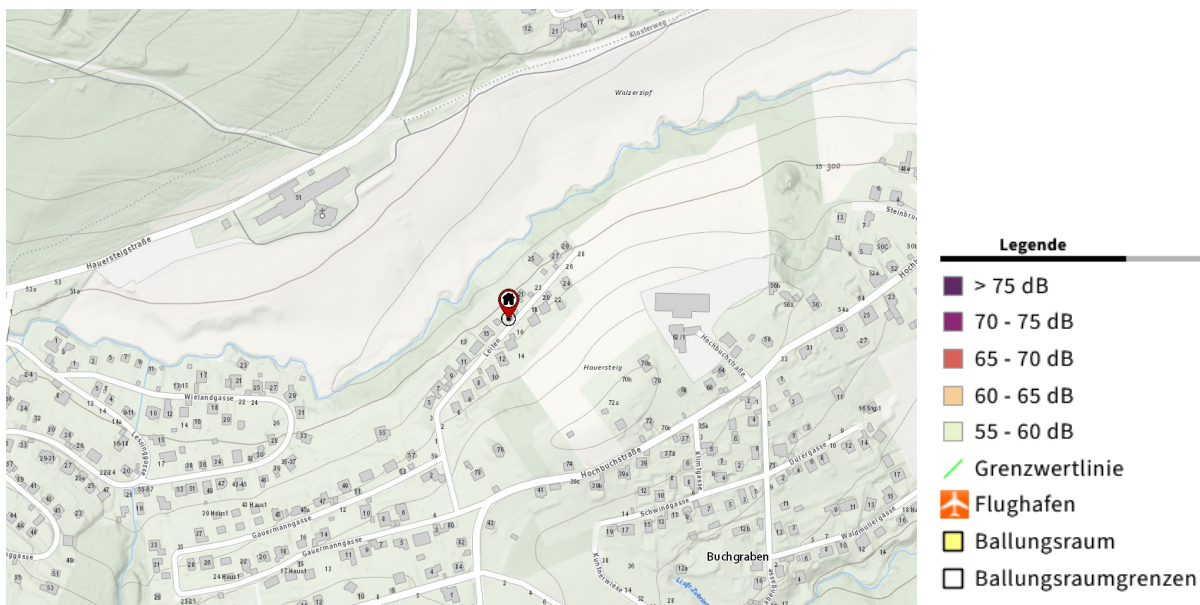
Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 13.2.2025

Für den gleichen Messpunkt (Leiten 17) sind beim analogen Index für den Schienenverkehr ebenfalls keine Beeinträchtigungen über 55dB eingetragen.



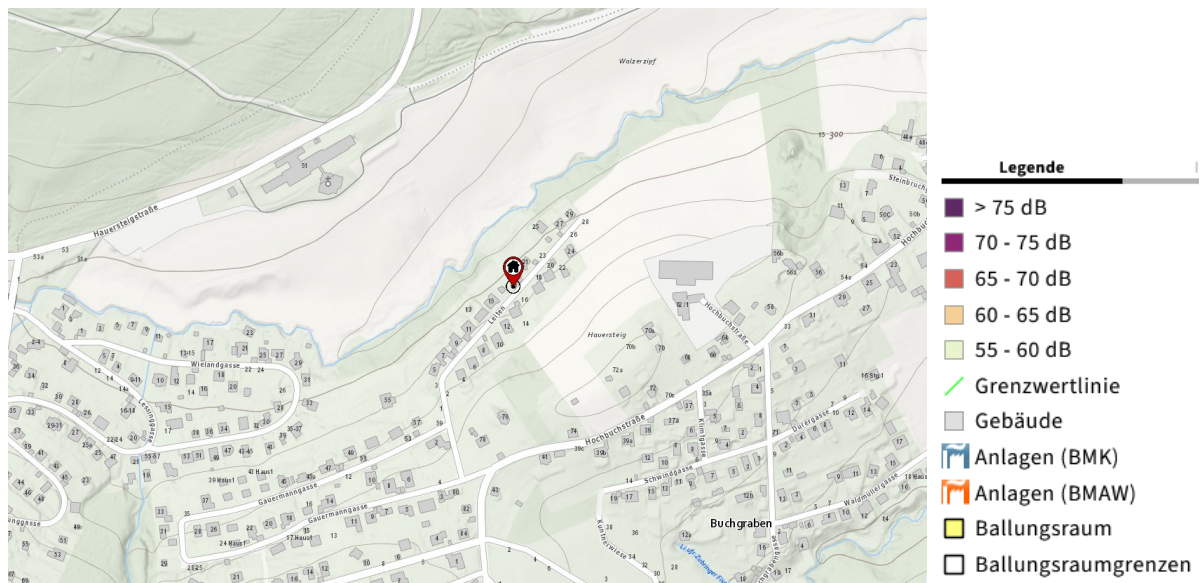
Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 13.2.2025

Hinsichtlich Flugverkehrs sind gemäß der Lärminformationskarte keine Beeinträchtigungen verzeichnet. Dabei wurde allerdings nur Fluglärm von Großflughäfen, nicht aber jener von kleineren Flugplätzen, wie beispielsweise jener in Bad Vöslau, berücksichtigt.



Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 13.2.2025

Mit den Karten für industrielle Tätigkeiten mit IPPC Anlagen³ wird die Lärmbelastung durch diese Anlagen in Ballungsräumen dargestellt und ergeben sich aus dieser Karte keine Lärmbeeinträchtigungen aus industrieller Tätigkeit.



Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 13.2.2025

Die strategischen Lärmkarten sind grundsätzlich nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z.B. der Raumordnung herangezogen werden. Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher - insbesondere natürlich auch bei Vorliegen lokaler Lärmquellen, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen - von der tatsächlichen Lärmbelastung abweichen.

³ IPPC steht für "Integrated Pollution Prevention and Control" oder deutsch für "Integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung". Bei diesem Anlagentypus ist eine integrierte Anlagengenehmigung, das heißt eine Genehmigung, die sich über alle Umweltmedien erstreckt (Luft, Wasser, Abfall, Boden, Energie), erforderlich. Anlagen, für die dieses spezielle Genehmigungsverfahren nötig ist, sind in Anlage 3 der Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994) aufgezählt (zB Raffinerien, größere Ziegelbrennereien). (Quelle: <https://www.wko.at/service/umwelt-energie/IPPC-Anlagen.html> Stand Jänner 2025)

BAUWERKSBESCHREIBUNG

Auf dem Grundstück Nr. 122/197 mit der Liegenschaftsadresse Leiten 17 ist ein kleinvolumiges Wohnhaus errichtet. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die südlich angrenzende öffentliche Straße (Leiten).

Das Wohnhaus besteht aus

- Untergeschoss
- Erdgeschoss
- Dachgeschoss

Den folgenden Plandarstellungen und Beschreibungen liegen insbesondere die erhobenen Unterlagen aus dem Bauakt der Gemeinde– siehe dazu Punkt Allgemeines – Bewertungsgrundlagen und Unterlagen - zugrunde:

- Einreichplan für die Errichtung eines Einfamilienhauses, Genehmigungsvermerk 21.8.1984, Zl. 1150-B-57/84
- Bestandsplan für die Errichtung eines Einfamilienhauses, Genehmigungsvermerk 24.7.2003, Zl. 1150-3-57/84-91
- Bescheid Verlängerung Baubewilligung vom 21.8.1984, Bescheiddatum 4.4.1991, Zl. 593/91
- Bescheid Baubewilligung vom 21.8.1984, Zl. 1150-B-57/84

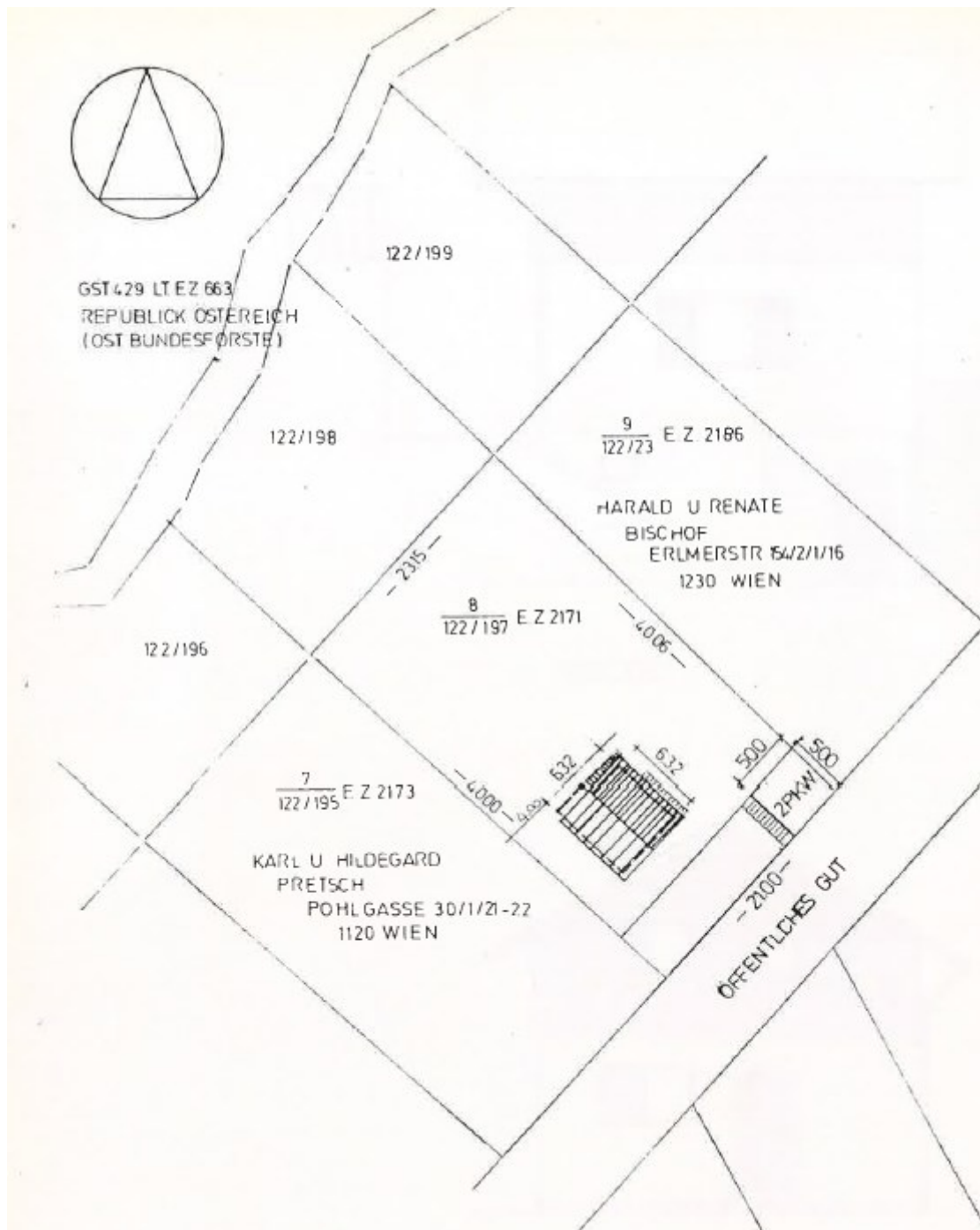
Baudaten

Gebäudeerrichtung

Baubewilligung: Bescheid vom 21.8.1984, Zl. 1150-B-57/84

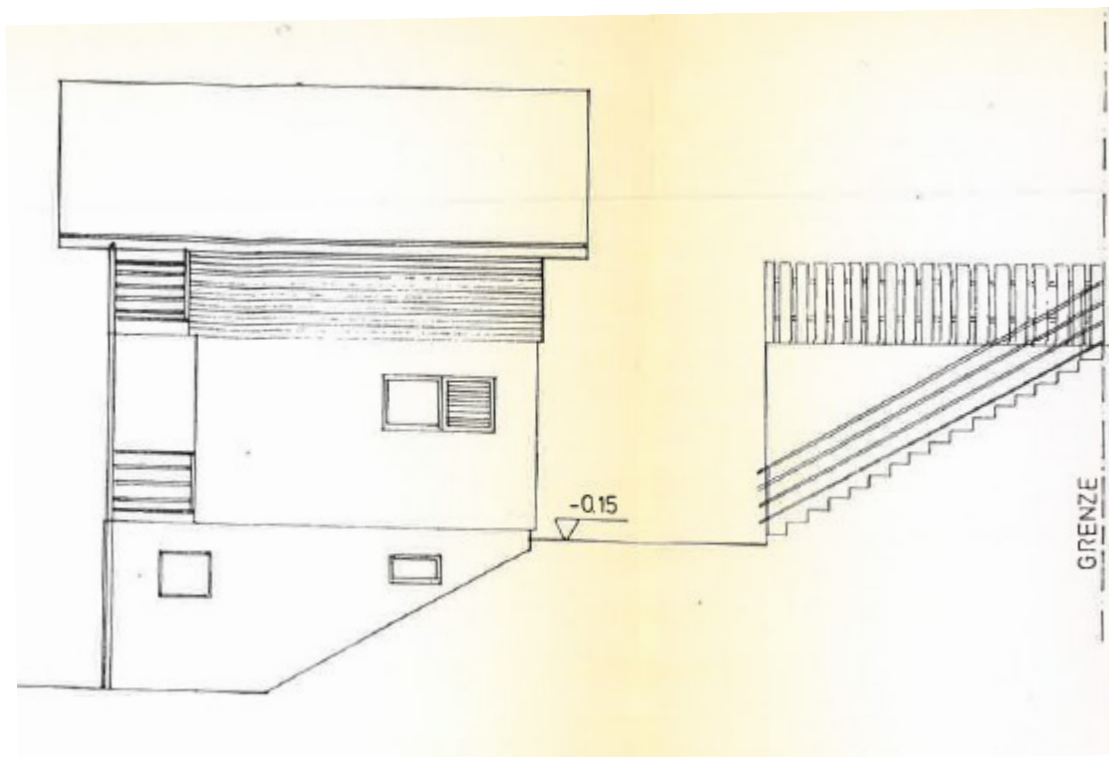
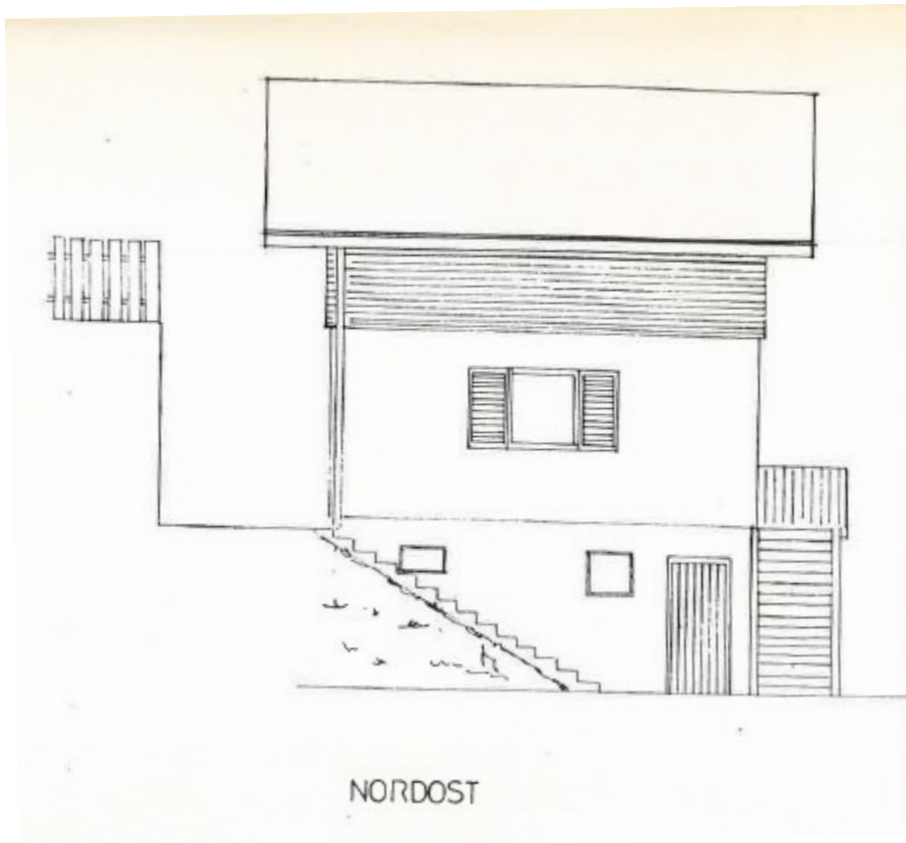
Benützungsbewilligung: laut Genehmigungsvermerk auf dem Bestandsplan – Bescheid vom 22.7.2003, Zl. 1150-B-57/84-91

LAGEPLAN

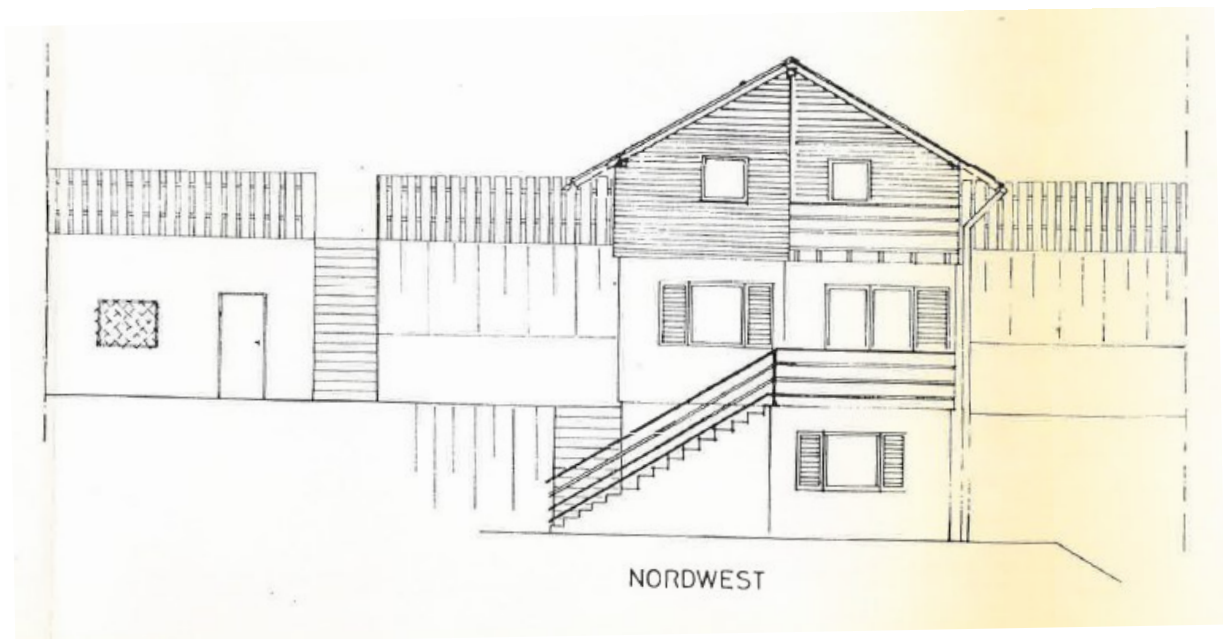


Quelle: Eigene Darstellung: Bestandsplan für die Errichtung eines Einfamilienhauses, Genehmigungsvermerk 24.7.2003, Zl. 1150-3-57/84-91, NICHT maßstabgetreu

GEBÄUDEANSICHTEN

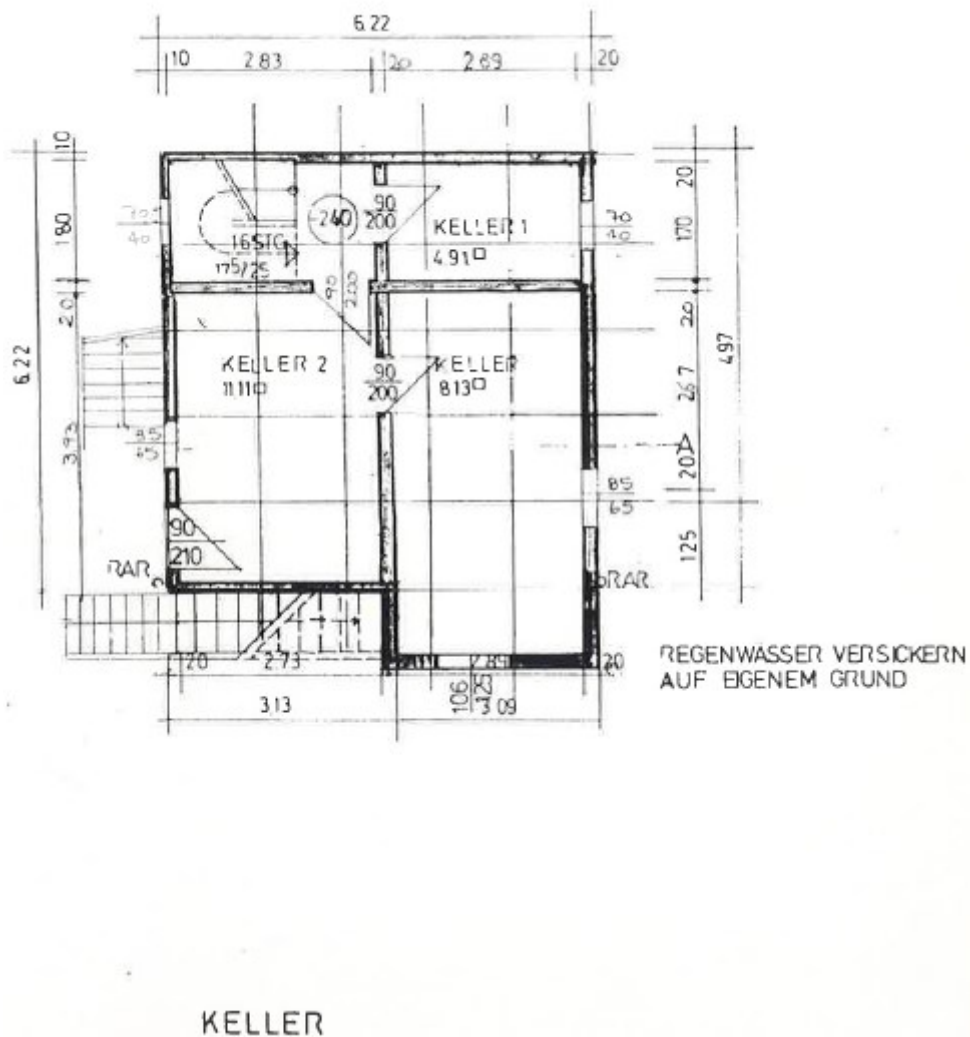


Quelle: Eigene Darstellung: Bestandsplan für die Errichtung eines Einfamilienhauses, Genehmigungsvermerk 24.7.2003, Zl. 1150-3-57/84-91, NICHT maßstabgetreu



Quelle: Eigene Darstellung: Bestandsplan für die Errichtung eines Einfamilienhauses, Genehmigungsvermerk 24.7.2003, Zl. 1150-3-57/84-91, NICHT maßstabgetreu

Grundrissplan Wohngebäude Kellergeschoss

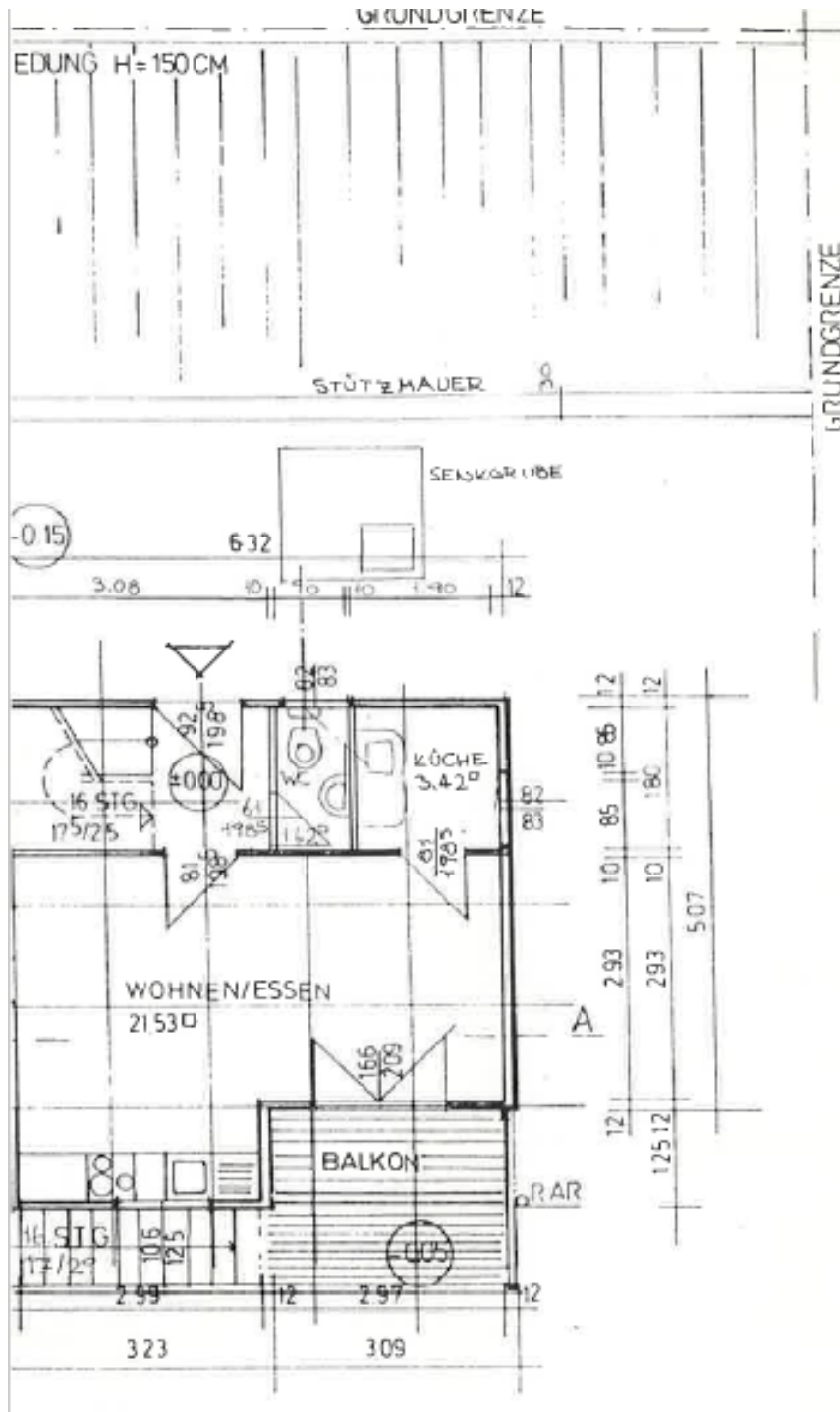


Quelle: Eigene Darstellung: Bestandsplan für die Errichtung eines Einfamilienhauses, Genehmigungsvermerk 24.7.2003, Zl. 1150-3-57/84-91, NICHT maßstabgetreu - in natura Abweichungen gegeben!

Die Raumnutzung stellt sich in natura wie folgt dar:

- der Raum Keller 1 ein Abstellraum,
- der Raum Keller 2 ist als Esszimmer gestaltet und im
- Raum Keller ist eine Küche eingerichtet.

Grundrissplan Wohngebäude Erdgeschoss



Quelle: Eigene Darstellung: Bestandsplan für die Errichtung eines Einfamilienhauses, Genehmigungsvermerk 24.7.2003, Zl. 1150-3-57/84-91, NICHT maßstabgetreu – in natura Abweichungen in der Raumwidmung.

Folgende Änderung im Vergleich zum Plan war ersichtlich:

- Der als Küche bezeichnete Raum wird als Abstellraum genutzt

NUTZFLÄCHEN

FLÄCHENAUFSTELLUNG Wohnhaus (Holz-Fertigteilbau) in 3003 Gablitz, Leiten 17

Raumnutzung und Flächen lt. Planangaben	m	m	m ²	m ²
KELLERGESCHOSS				
Keller 1			4,91	
Keller 2			11,10	
Keller			8,13	
Nutzfläche KELLERGESCHOSS in m²				24,14
ERDGESCHOSS				
Vorraum ungefähr	1,40	1,80	2,52	
WC			1,62	
Küche			3,42	
Wohn-Essraum			21,53	
Wohnfläche ERDGESCHOSS in m²				29,09
Balkon	3,09	2,50	7,73	
DACHGESCHOSS				
Bad			1,47	
Zimmer			6,74	
Zimmer			6,88	
Zimmer			12,50	
Wohnfläche DACHGESCHOSS in m²				27,59
Balkon	2,99	1,17	3,50	
Wohnfläche in EG, DG insgesamt m²				56,68
Nutzfläche KG, EG, DG insgesamt				80,82
Abstellraum unterhalb des Carports	4,50	3,25	14,63	

ANM: Raumnutzung und Flächen lt. Planangaben - in natura Abweichungen gegeben

Die Flächen sind gerundet und entsprechen einem für die Liegenschaftsbewertung erforderlichen Genauigkeitsmaß. Die Maße sind Planmaße und basieren auf dem Bestandsplan für die Errichtung eines Einfamilienhauses, Genehmigungsvermerk 24.7.2003, Zl. 1150-3-57/84-91.

Hinsichtlich der Grundrisse und Flächen wurde von der gezeichneten SV keine eigene Vermessung vor Ort vorgenommen. Eine komplette neue Bestandvermessung war nicht Gegenstand des Bewertungsauftrags und wurde nicht durchgeführt.

In die Bewertung werden jene Flächen einbezogen, für die laut den erhobenen Bauaktsunterlagen augenscheinlich der Baukonsens gegeben ist. Die Flächen werden gerundet für die Bauwertberechnung herangezogen und sind keine exakten Flächenangaben.

KONSTRUKTION UND AUSSTATTUNG

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Konstruktionsweise des Bewertungsgegenstands und bezieht sich auf die Unterlagen im Bauakt der Gemeinde und die Angaben des Eigentümerversprechers sowie die Wahrnehmungen der gefertigten SV bei der Befundaufnahme.

Gesamtkonstruktion	Massivbauweise
Tragwerk und Konstruktion	Beton-Streifenfundamente, tragende Wände im KG 20 cm Beton im Kellergeschoss, Wandaufbau im Erdgeschoss/Dachgeschoss: Holzriegelbau, Decken über KG: Fertigteildecke - Stahlbeton-Decken, Decke über EG Holzdeckenelement
Fassade	glatter Außenputz
Dach	Satteldach, Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl (Pfettendachstuhl), Wärmedämmung zwischen den Dachsparren, verkleidet mit Gipskarton-Brandschutzplatten, Dachdeckung Well eternitplatten
Stiegen	Stiege vom EG ins DG: eine einläufige halbgewendelte Holzstiege vom Vorraum, Stiege vom KG ins EG: einläufige halbgewendelte Stahlbetonstiege
Fenster	doppel isolierverglaste Kunststofffenster, Dreh- Kippbeschläge
Türen und Tore	Eingangstüren in weiß: Kunststoff, teils mit Glaseinsätzen; Innentüren weiße teils glatte, teils strukturierte Oberflächen der Türblätter in Holz, in Holzzargen gehängt
Wandbeläge	in den Sanitärräumen: keramischer Fliesenbelag, in den übrigen Räumen verputzt und gemalt
Bödenbeläge	Fliesenbelag aus keramischen Fliesen in den Sanitärräumen, Dielen, Küche; Holzparkettböden in den Aufenthaltsräumen
Deckenbeläge	verputzt und gemalt;
Haustechnik	Anschluss an Wasser-, Kanal-, Stromversorgung; Warmwasserbereitung/Heizung elektrisch betrieben, elektrische Leitungen und Anlagen sowie Wasser- und Abwasseranlagen laut Eigentümerangaben funktionstüchtig, seitens der SV wurden keine Funktionsüberprüfungen vorgenommen
Sanitärraumausstattung	ein WC-Raum mit Hänge-WC und Handwaschbecken, ein WC-Raum (DG) mit Hänge-WC; Bad im DG mit Dusche, Waschbecken mit Waschtischverbauten
Außenanlagen	Zugangswege entlang des Wohngebäudes und Eingangsbereich sowie beim Carport: befestigt und mit Beton/Steinplatten belegt, gartenseitige Terrassen und Außenstiegen mit keramischem Fliesenbelag versehen, Schwimmbecken im Garten

BAUTECHNISCHE MÄNGEL

Zum Befundaufnahmezeitpunkt befand sich das Gebäude in einem augenscheinlich gutem Bauzustand. Nach Angaben des Eigentümerversetzers wurde die Innenausstattung des Gebäudes, die Fenster, die Türen sowie Teile der haustechnischen Leitungen/Anlagen (Elektrik) vor etwa 10 Jahren neu hergestellt. Folgende Instandsetzungsarbeiten sind – soweit dies per bloßem Augenschein feststellbar – erforderlich.

- Wand- Decken- und Bodenbeläge wurden vor etwa 10 Jahren erneuert, sind teilweise abgenutzt
- Balkongeländer im EG mangelhaft, zwar ist die Pfosten-Riegel-Konstruktion in Metall vorhanden, es fehlen aber die ausfachenden Geländerteile, sodass keine Absturzicherung gegeben ist
- Bauphysikalische Eigenschaften (Wärmedämmung, Feuchtigkeitsschutz, Schallschutz und Brandschutz) der Gebäudehülle sind nicht zeitgemäß

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch die Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme nicht stattgefunden. Es handelt sich beim gegenständlichen Bewertungsgutachten um kein bautechnisches Gutachten. Die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen) und anhand der aufliegenden Bauaktsunterlagen.

BESTANDRECHTE UND RECHTE DRITTER

Auf der Liegenschaft 3003 Gablitz, Leiten 17, ist ein Wohnhaus errichtet.

Das Einfamilienhaus war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bewohnt, dient nach Angaben des Eigentümerversetzers als Zweitwohnsitz für Ferienzwecke. Nach Angaben des Eigentümerversetzers bestehen keine Miet- Pacht- oder sonstige Nutzungsverträge. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme der Bestandfreiheit.

ZUBEHÖR

Zum Bewertungsstichtag war das Wohngebäude mit Sanitäreinrichtungsgegenständen sowie Küchenmöbeln samt Einbaugeräten ausgestattet. Die vorhandenen Einbauten in den Sanitärräumen und der Küche sind etwa 10 Jahre alt. Unter Berücksichtigung des Alters und des Zustands wird das Zubehör gesondert bewertet. Siehe dazu auch die diesbezügliche Fotodokumentation im Anhang des Gutachtens.

GRENZÜBERBAU

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und den durch die gefertigte SV gemachten Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme ist augenscheinlich kein Grenzüberbau durch die vorhandene Bebauung gegeben. Es wurde kein Grenzüberbau bei dem bewertungsgegenständlichen Grundstück durch Bebauungen der benachbarten Grundstücke festgestellt. Das Grundstück befindet sich bereits im Grenzkataster.

Eine abschließende Aussage über einen allfälligen Grenzüberbau kann nur von einem dazu befugten Vermessungstechniker (Geometer) im Zuge einer Vermessung festgestellt werden.

EINHEITSWERTBESCHEID UND GRUNDSTÜCKSABGABEN

Seitens des Gemeindeamts wurde mir der Einheitswertbescheid mit der Aktenzahl EW-AZ 14/019-2-2071/5, gültig ab 1.1.2015 für die Liegenschaft 3003 Gablitz, Leiten 17 übermittelt. Der erhöhte Einheitswert beträgt demnach € 14.389,22 und der Grundsteuermessbetrag € 16,06. Laut diesem Bescheid ist der Grundbesitz als „Einfamilienhaus“ klassifiziert. Allerdings bezieht sich dieser Bescheid aus dem Jahr 2015 auf die Einlagezahl 2071, die zu diesem Zeitpunkt neben dem bewertungsgegenständlichen Grundstück Nr. 122/197 auch das nördlich daran anschließende Grundstück 122/198 beinhaltete. Die zu bewertende Liegenschaft EZ 2643 besteht nur aus dem Grundstück 122/197.

Seitens des Gemeindeamts wurde mit Mailnachricht vom 10.3.2025 mitgeteilt, dass ein Rückstand bei Gemeindeabgaben in Höhe von € 720,68 besteht.

ENERGIEAUSWEIS

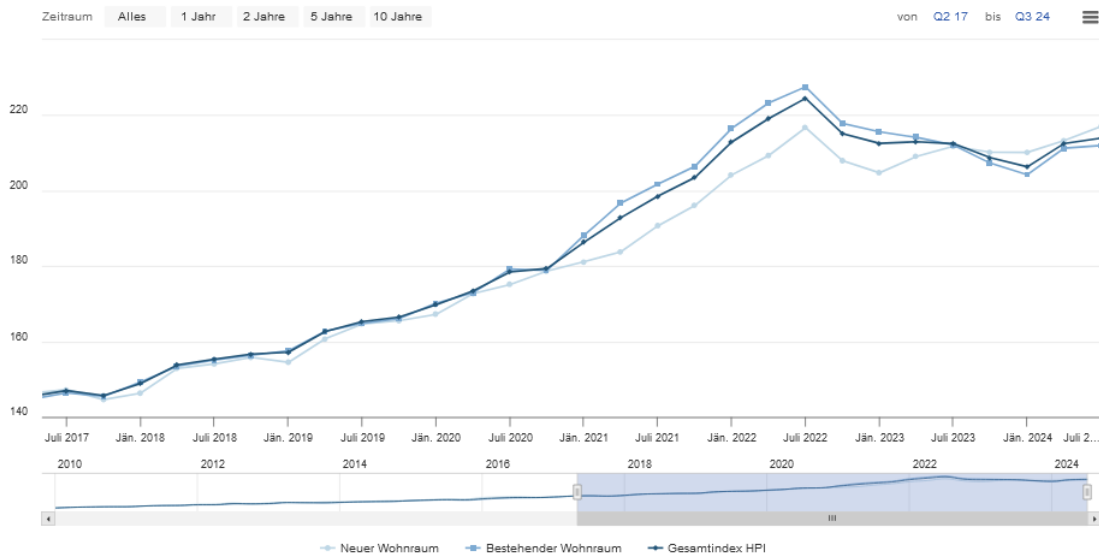
Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS des Energieausweisvorlagegesetzes wurde nicht vorgelegt.

IMMOBILIENMARKTSITUATION

Die Preisentwicklung am Immobilienmarkt zeigte in den Jahren 2017 bis 2022 einen überdurchschnittlich starken Anstieg bei Liegenschaften, die als Wohnimmobilien einzustufen sind. Seit Mitte 2022 ist - unter anderem durch die Kreditvergaberegeln der Finanzmarktaufsicht in Österreich und durch die gestiegenen Bau- und Energiekosten ein dämpfender Effekt auf die Kreditvergabe und die Immobiliennachfrage festzustellen, und hat dies zu deutlichen Rückgängen bei den Immobilientransaktionen im Laufe der Jahre 2023 und 2024 geführt. Die Zahl der verkauften Immobilien verringerte sich zwischen 2022 und 2023 um 28 Prozent. Im Vergleich zu 2023 lag die Transaktionszahl 2024 um 14 % niedriger.

Aufgrund dieser Abschwächung der Marktaktivitäten haben sich am Immobilienmarkt auch Preisrückgänge ergeben. Siehe dazu auch die Entwicklung des Häuser- und Wohnungspreisindex (HPI) der Statistik Austria. Dieser bildet die Preisentwicklung von Wohnimmobilien (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Wohnungen), bei denen ein privater Haushalt als Käufer auftritt, ab.

Nach etlichen Jahren mit steigenden Preisen sind Häuser und Wohnungen in Österreich seit Mitte 2022 günstiger geworden, wobei seit Anfang 2024 wieder ein leicht steigender Trend feststellbar ist:



Q: STATISTIK AUSTRIA, Häuserpreisindex. Erstellt am 19.12.2024



Quelle: Eigene Darstellung: Statistik Austria Häuserpreisindex von 2017 bis 2024:

<https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/haeuserpreisindex-und-ooh-pi> Stand Februar 2025

Auffällig ist bei dieser Preisentwicklung jedoch, dass es bezüglich neuen und gebrauchten Wohnimmobilien unterschiedliche Tendenzen gibt: Preise für bestehenden Wohnraum sind im Jahresabstand 2024 zu 2023 etwa gleich geblieben. Hingegen sind in diesem Vergleichszeitraum die Preise für neuen Wohnraum um 2,5% gestiegen. Dieser Preisanstieg bei Erstbezugswohnungen bezieht sich jedoch nur auf sehr geringe Transaktionszahlen. Bauträger konnten wegen der wirtschaftlichen und finanziellen Rahmenbedingungen nur wenige neue Wohnungen an private Käufer verkaufen.

Aus der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Analyse zeigt sich, dass ein konjunktureller Aufschwung in der EU (vor allem in Österreich und Deutschland) noch nicht erkennbar ist. Österreich befindet sich seit 2023 in einer Rezession, die mit einer Wachstumspause, Konsumzurückhaltung der privaten Haushalte und einer gestiegenen Sparquote verbunden ist. Laut Marktanalysen des Wirtschaftsforschungsinstitut (Bericht des WIFO beim ÖVI-Immobilienbewertungssymposium vom Oktober 2024) hat sich die Inflation im 3. Quartal 2024 wieder normalisiert und auch die Zinswende nach unten sorgt für vorsichtigen Optimismus bei den Marktteilnehmern. Die Bauwirtschaft schrumpft zwar immer noch leicht, die Baukosten und Baupreise bleiben auf hohem Niveau stabil. Trotz schwieriger Auftragslage im Wohnbau ist es bisher zu keinen spürbaren Rückgang der Baupreise gekommen. Seit 2023 stagnieren Baukosten trotz niedriger Auslastung auf einem hohen Niveau, weil der Materialpreisrückgang durch hohe Lohnabschlüsse wieder kompensiert wurde. Somit können die Angebotspreise für Neubauten kaum sinken. Das Immobilienangebot am Markt wächst seit Mitte 2022 stark im Vergleich zur diesbezüglichen Nachfrage, die Anzahl der Immobilientransaktionen befinden sich auf

vergleichsweise niedrigem Niveau, nachdem sie seit Ende 2022 um fast 40 % zurückgegangen sind. Markant ist laut der WIFO-Analyse auch, dass Immobilien deutlich länger am Markt bleiben bevor ein Verkauf zustande kommt. Diese deutlich gestiegene Verweildauer trifft praktisch den gesamten Immobilienmarkt (in allen Bundesländern, bei allen Wohnungsgrößen und sowohl bei Bestands- als auch bei Neubauwohnraum).

Die Zinssenkungen der EZB zielen darauf ab, die Konjunktur und die allgemeine Nachfragesituation zu beleben und die Leistbarkeit von Immobilien durch sinkende Finanzierungskosten zu verbessern, sodass mittelfristig mit einer Trendwende am Immobilienmarkt gerechnet wird.

Der von deutlichen Rückgängen geprägte Immobilienmarkt hat sich zuletzt doch stabilisiert. Bei Neubauten (Erstbezugswohnungen) können die Angebotspreise kostenbedingt kaum sinken, bei Bestandsimmobilien sind Preisrückgänge spürbar. Gegenüber Mitte 2023, als die stärksten Rückgänge an Transaktionsvolumina zu verzeichnen waren, schwächen sich diese nun deutlich ab. Gemessen am Grunderwerbssteueraufkommen konnten im Herbst 2024 erstmals wieder positive Wachstumsraten verzeichnet werden. Eine ähnlich Entwicklung zeigt sich auch bei den Neukreditvergaben, die seit Februar 2025 deutlich über den Vorjahresvolumina liegen. Auch wenn noch keine echte Trendwende zu beobachten ist, zeigt dies eine Stabilisierung des Immobilienmarktes.

Die bereits rückläufige Inflation und die angespannte Konjunkturlage führten zu einer weiteren Zinslockerung durch die EZB, was neben dem angekündigten Auslaufen der KIM-Verordnung im Juni 2025, die den Banken strenge Kreditvergabestandards für private Wohnraumfinanzierungen vorschreibt, auch den Immobilienmarkt ab dem Jahr 2025 positiv beeinflussen kann.

BEWERTUNG

BEURTEILUNG DES BEWERTUNGSGEGENSTANDS

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der

- Liegenschaft EZ 2643 GB 01902
- unter den Prämissen
 - der Bestandsfreiheit,
 - der Kontaminationsfreiheit und
 - der Lastenfreiheit

- per Stichtag der Befundaufnahme somit per 28.2.2025

festzustellen.

Der Verkehrswert kann auch mit den Begriffen Marktpreis oder Marktwert gleichgesetzt werden, da die Definition des Verkehrswertes grundsätzlich einen Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung im redlichen Geschäftsverkehr voraussetzt.

Gemäß der Europäischen Bewertungsstandards wird der Begriff des Marktwertes/Verkehrswertes 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 auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 (LBG) in der geltenden Fassung jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr bei Verkauf der Liegenschaft üblicherweise zu erzielen ist. Dabei sind außergewöhnliche Verhältnisse, wie zum Beispiel besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen, außer Ansatz zu lassen.

§ 2.

(1) [...].

(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.

Der Verkehrswert kann – als der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis - wertermittlungstechnisch zugleich als statistischer Durchschnittswert betrachtet werden.

WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Die grundsätzlich dem Sachverständigen obliegende Wahl der Bewertungsmethode hat danach zu erfolgen, welche Methode unter Berücksichtigung des jeweiligen Standes der Wissenschaft und der Gepflogenheiten im redlichen Geschäftsverkehr den Umständen des Einzelfalles am besten entspricht.

Grundsätzlich stehen gemäß LBG und gemäß ÖNORM B 1802-1 für die Bewertung von Liegenschaften

- das Vergleichswertverfahren,
- das Sachwertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (gemäß ÖNORM B 1802-2),
- das Residualwertverfahren (gemäß ÖNORM B 1802-3),
- sonstige dem Stand der Bewertungswissenschaften entsprechende Wertermittlungsverfahren (z. B. Investment Method)

Das im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und der ÖNORM B 1802 (Liegenschaftsbewertung – Grundlagen) adäquate Verfahren für Liegenschaften, deren Eigennutzung im Vordergrund steht, ist das Sachwertverfahren.

Für Liegenschaften, die vor allem der Vermietung und damit der Erwirtschaftung von Mieterträgen dienen, ist das Ertragswertverfahren oder die DCF-Methode (ÖNORM B 1802-2) heranzuziehen.

Weiters steht das Vergleichswertverfahren zur Verfügung, falls sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht ausreichende Vergleichsobjekte vorliegen.

Für Projektentwicklungen dient das sogenannte Residualwertverfahren (ÖNORM B 1802-3). Letzteres ist ein Verfahren, das auf Investitionsüberlegungen beruht und darauf ausgerichtet ist, den Wert einer zur Entwicklung anstehenden Immobilie zu ermitteln.

Bei den zur Bewertung vorliegenden Liegenschaft handelt es sich um ein Wohngebäude auf einem als Bauland gewidmeten Grundstück in der Gemeinde Gablitz. Dies ist unter der Prämisse der Bestandfreiheit zu bewerten ist. Für solche Objekte geht es für den potenziellen Käufer in erster Linie um den Wert der Substanz von Grundstück und Baulichkeiten.

Für die Wertbestimmung durch die Marktteilnehmer ist daher der Sachwert ausschlaggebend. Somit ist das Sachwertverfahren zu verwenden und dabei zur Bodenwertermittlung das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert diese Verfahren wie folgt:

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.

Sachwertverfahren

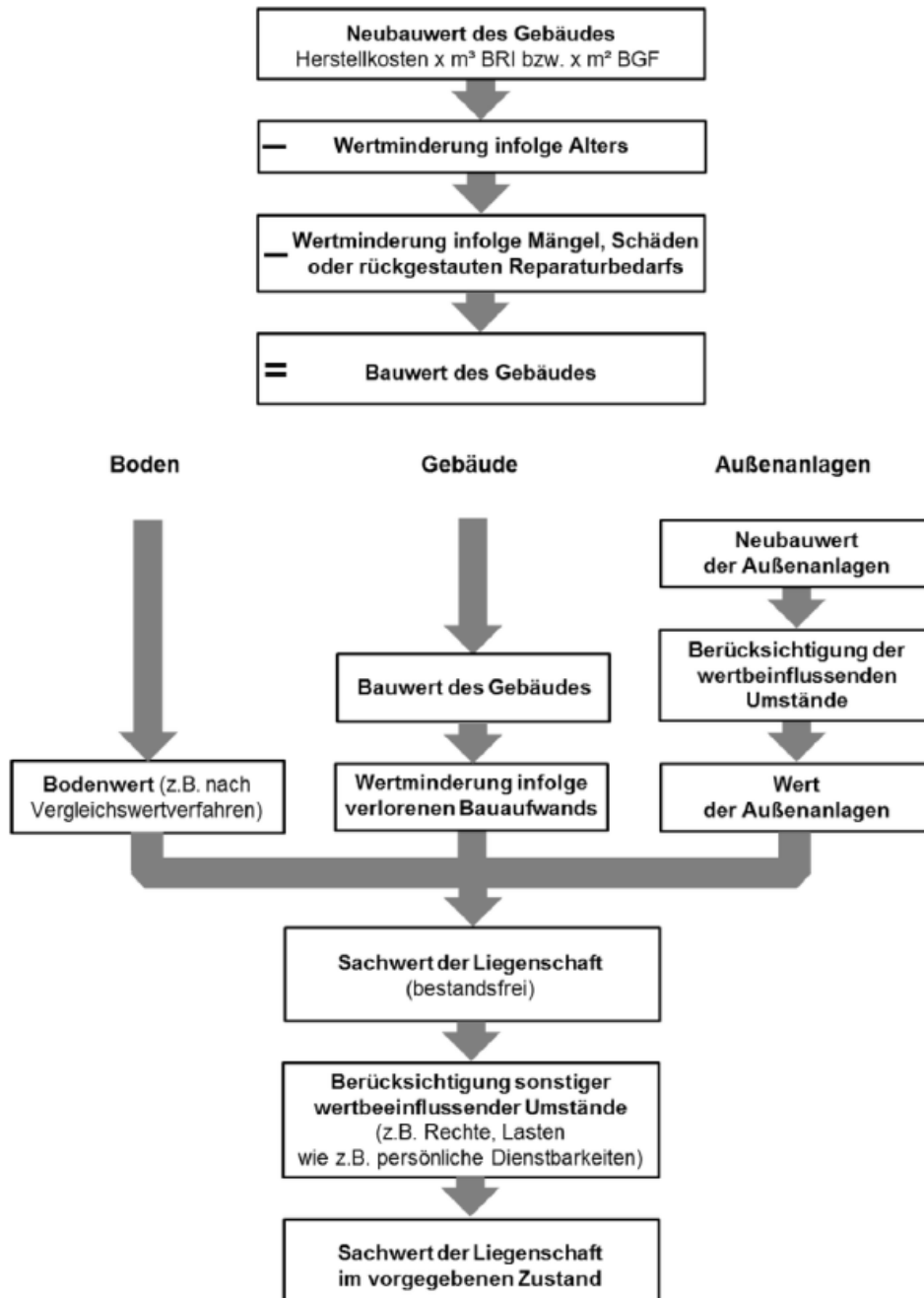
§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Die ÖNORM B 1802-1 (Grundlagen der Liegenschaftsbewertung) gibt für das Sachwertverfahren folgenden Bewertungsablauf an:

Sachwertverfahren



Quelle: ÖNORM B 1802-1

Für das Vergleichswertverfahren ist folgender Ablauf relevant:

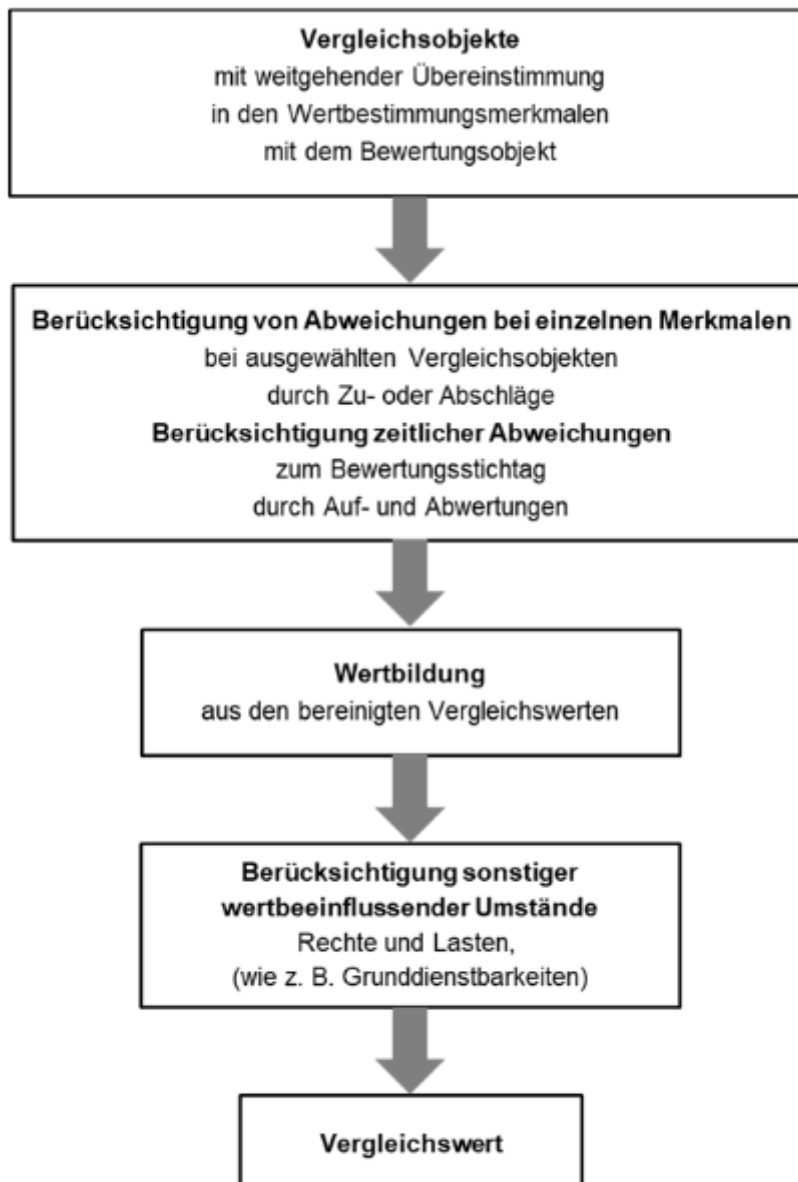


Bild A.1 — Vergleichswertverfahren – Ablaufschema

Quelle: ÖNORM B 1802-1

Aus den Wertermittlungsverfahren ist der Verkehrswert gemäß ÖNORM wie folgt abzuleiten:

A.5 Wertermittlung

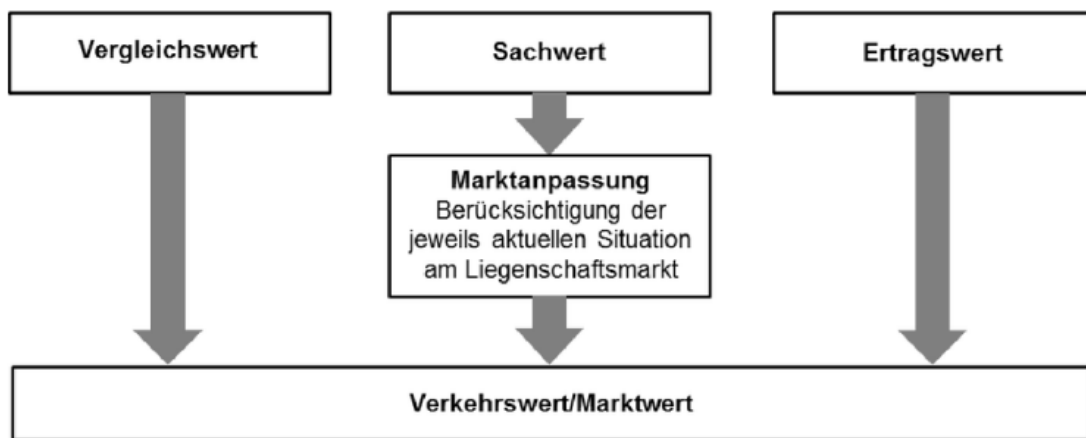


Bild A.4 — Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes - Ablaufschema

Quelle: ÖNORM B 1802-1

WERTERMITTLUNG IM SACHWERTVERFAHREN

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird im Sachwertverfahren ermittelt.

BODENWERT

Bei der Bodenwertermittlung wird der Vergleichspreis je m² Bodenfläche mittels indirekten Preisvergleichs unter Verwendung einer Analyse der Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale ermittelt. Diese Abweichungsanalyse stellt einen interqualitativen Abgleich der Vergleichsgrundstücke auf die Zustandsmerkmale des zu bewertenden Grundstücks dar. Ein direkter Preisvergleich ist für den Immobilienmarkt deshalb unmöglich, weil Grundstücke Unikate mit individuellen Eigenschaften darstellen, die sich selbst bei unmittelbarer Nachbarschaft voneinander unterscheiden können.

Gemäß ÖNORM B 1802-1 hat der Preisvergleich auf der Grundlage von Zu- oder Abschlägen zu erfolgen, und sind gegebenenfalls zeitliche Abweichungen durch Auf- bzw. Abwertung zu berücksichtigen.

Für die Auswahl von Vergleichspreisen liegen gemäß Bewertungslehre und -praxis folgende Kriterien vor:

Zum Preisvergleich sollen Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen werden, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit denen des zu wertenden Grundstücks hinreichend übereinstimmen. Die Vergleichspreise sollen in zeitlicher Hinsicht dem Wertermittlungsstichtag möglichst nahe liegen. Es soll gegebenenfalls eine genügende Anzahl von Vergleichspreisen herangezogen werden, sodass - statistisch gesehen - eine ausreichend große Stichprobe vorliegt, die einen Rückschluss auf den Mittelwert der Grundgesamtheit, das heißt auf den durchschnittlichen Marktpreis, zulässt.

Idealerweise könnte eine Bodenwertermittlung durch direkten Preisvergleich erfolgen, wenn es genügend Vergleichspreise der genau gleichen Grundstücke gäbe. In der

Realität ist dieser Preisvergleich aber nicht durchführbar, da Grundstücke Unikate mit individuellen Eigenschaften darstellen, die sich selbst bei unmittelbarer Nachbarschaft voneinander unterscheiden. Da ein direkter Preisvergleich praktisch nicht durchführbar ist, wird der Vergleichspreis je m² mittels indirekten Preisvergleichs unter Verwendung einer Analyse der Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale ermittelt. Diese Abweichungsanalyse stellt einen interqualitativen Abgleich der Vergleichsgrundstücke auf die Zustandsmerkmale des zu bewertenden Grundstücks dar. Gemäß ÖNORM hat dieser auf der Grundlage

- von Zu- oder Abschlägen,

zu erfolgen, und sind gegebenenfalls zeitliche Abweichungen durch

- Auf- bzw. Abwertung

zu berücksichtigen.

Zur Analyse der Grundstücksverkäufe von unbebauten Liegenschaften wurden Kauftransaktionen von Vergleichsliegenschaften aus der Urkundensammlung beim BG Purkersdorf erhoben. Von diesen wurden jene ausgewählt, die sich

1. auf unbebaute Liegenschaften oder solche mit Abbruchobjekten bezogen,
2. die gemäß Flächenwidmungsplan als Bauland, das zur Wohnbebauung geeignet ist, ausgewiesen sowie
3. in vergleichbarer Lage gelegen sind und
4. im Zeitraum möglichst nahe dem Bewertungsstichtag stattgefunden haben

Folgende Transaktionen mit weitgehend vergleichbaren Grundstücken wurden erhoben:

Vergleichsliegenschaften - Baugrundstücke									
TZ	Lage	Gst	Kaufpreis in €	Kaufpr./m ² in €	Grundfl. in m ²	KV-Datum	Bemerkungen		
271	2021 Kuntnerwiese	16 122/80	340490,00	523,83	650	13.01.2021	rechteckig, kaum Hanglage		
783	2021 Kuntnerwiese	3 497/27	416726,49	541,91	769	23.03.2021	rechteckig, kaum Hanglage		
1146	2022	396/32;396/33	275000,00	418,57	657	03.06.2022	trapezförmig, Hanglage		
45	2023 Hochbuchstraße	70 122/1	575000,00	484,01	1188	21.10.2022	rechteckig, kaum Hanglage		
2190	2022 Leiten	28 122/19	350000,00	459,32	762	28.10.2022	rechteckähnlich, geringe Hanglage		
1110	2023 Bäuerlegasse	5 775;774	270000,00	423,20	638	29.03.2023	rechteckig, Hanglage		
1110	2023 Bäuerlegasse	775/1	270000,00	423,20	638	29.03.2023	trapezförmig, Hanglage		
1110	2023 Bäuerlegasse	775/2	270000,00	423,20	638	29.03.2023	Fahnengrundstück, Hanglage		
1259	2023 Hochbuchstraße	54 119/3	395000,00	651,82	606	08.08.2023	rechteckähnlich, geringe Hanglage		
1554	2024 Kuntnerwiese	7 497/25	374800,00	553,61	677	05.09.2024	rechteckig, kaum Hanglage		

GB...Grundbuch

EZ... Einlagezahl

TZ ...Tagebuchzahl

Gst...Grundstücksnummer

KV-Datum... Kaufvertragsdatum

Die angeführten Transaktionen wurden durch Studium der jeweiligen Kaufvertragstexte auf allenfalls gegebene außergewöhnliche Umstände sowie unter Berücksichtigung ihrer Bebauungsmöglichkeiten anhand des gültigen Flächenwidmungsplanes und der Katastermappe auf ihre Vergleichbarkeit mit der Bewertungsliegenschaft untersucht.

Ausgehend von den tatsächlichen Verkaufspreisen werden nach Eliminierung allfälliger statistischer Ausreißer die verbleibenden m²-Preise nach den einzelnen wertbestimmenden Merkmalen, wie zum Beispiel,

- die Größe
- die Lage
- die Bebauungsmöglichkeiten/Konfiguration
- dem Kaufvertragszeitpunkt

durch Zu- bzw. Abschläge adaptiert.

ad Größe:

Die Grundstücksflächen der Vergleichsgrundstücke liegen zwischen 606 m² und 1188 m². Diejenigen Vergleichsliegenschaften, die stark von dem Bewertungsgrundstück (882 m²) abweichen, sind hinsichtlich ihrer Größe zu adaptieren. Der m²-Preis für überdurchschnittlich große Liegenschaften ist erfahrungsgemäß niedriger als jener für kleinere Grundflächen und vice versa.

ad Lage:

Die Vergleichsgrundstücke befinden sich in der Gemeinde Gablitz, größtenteils im Ortsteil Hochbuch. Jene Grundstücke, die in günstiger als die zu bewertende Liegenschaft gelegen sind, werden durch einen Wertabschlag an die Lagequalität der Bewertungsliegenschaft angepasst und vice versa.

ad Widmung/Bebaubarkeit/Konfiguration

Die Vergleichsgrundstücke sind als Bauland-Wohngebiet gewidmet und haben vergleichbare Bebauungsbestimmungen.

Hinsichtlich der Grundstücksform gibt es kaum Unterschiede bei den Vergleichsobjekten, die rechteckig oder rechteckähnlich wie die zu bewertende Liegenschaft konfiguriert sind. Hinsichtlich der Topographie gibt es jedoch deutliche Abweichungen. Während einige der Vergleichsgrundstücke eine geringe oder sehr geringe Hangneigung aufweisen, ist das zu bewertende Grundstück in einer sehr starken Hanglage gelegen. Die Nutzung ist durch eine Terrassierung ermöglicht. Dennoch bedeutet die starke Hanglage Einschränkungen in der Verwendbarkeit und der mit Extremwetterereignissen verbundenen Risiken. Daher wird dafür ein deutlicher Wertabschlag angesetzt.

ad Grad der Erschließung:

Preise von Liegenschaften, die zum Kaufvertragszeitpunkt nicht bereits durch das öffentliche Gut erschlossen sind, enthalten einen prozentuellen Wertabschlag für die Wartezeit zur Erlangung der sogenannten Anbaureife und müssen daher, um sie mit den übrigen Vergleichsobjekten und der Bewertungsliegenschaft vergleichbar zu machen mittels Erschließungszuschlag adaptiert werden. Bei der vorliegenden Liste an Vergleichsgrundstücken ist für alle Grundstücke der erforderliche Erschließungsgrad gegeben. Daher ist aus diesem Aspekt keine Wertanpassung nötig.

ad Kaufvertragsdatum

Die erhobenen Kaufverträge wurden in den Jahren 2021 bis Herbst 2024 abgeschlossen.

Zur zeitlichen Anpassung der ausgewiesenen m²-Preise an den Bewertungsstichtag im Februar 2025 könnte die Preisentwicklung bei Baulandgrundstücken unter anderem auch durch Regressionsrechnung berücksichtigt werden. Allerdings haben sich die Grundstückspreise in den Jahren 2020 bis 2022 sehr stark nach oben entwickelt, während sie seit Mitte 2022 rückläufig waren. Aufgrund der Preiskurve im Zeitraum von 2020 bis

2025 ist eine lineare Regressionsrechnung zur Anpassung der erhobenen Vergleichspreise ungeeignet, weil nicht zielführend.

Für die zeitliche Abweichung der Kaufvertragsabschlüsse zum Bewertungsstichtag wird eine Anpassung durch die Preisdifferenzen, die aus dem Hauspreisindex der Statistik Austria ermittelt wurden, zugrunde gelegt. Da es zunächst nur um die Bewertung des Grundstücks (Bodenwert) geht, und unbebaute Grundstücke zur Schaffung von neuen Wohnraum dienen, wird auf den Häuserpreisindex für neuen Wohnraum abgestellt:

Werte laut Statistik Austria HPI Neuer Wohnraum

Q4 2019	Q4 2020	Q4 2021	Q4 2022	Q4 2023	Q3 2024	Differenz in %
165,55					217,03	31,1%
	178,67				217,03	21,5%
		196,06			217,03	10,7%
			207,96		217,03	4,4%
				210,2	217,03	3,2%

Adaptierung der m²-Preise nach wertbestimmenden Merkmalen:

Gst.Nr.	KV	Größe in m ²	Kaufpreis	nach Abzug A.Abg.	m ² -Preis	Größe Abw.	Lage Abw.	Abw. Konfig./Beb.	Abw. Zeitabstand	adapt.m ² -Preis
122/80	13.1.21	650	€ 340.490	€ 325.002	500,00	-10,00%	-15,00%	-10,00%	10,7%	378,48
497/27	23.3.21	769	€ 416.726	€ 399.880	520,00	0,00%	-15,00%	-10,00%	10,7%	445,62
6/32;396/33	3.6.22	657	€ 275.000	€ 239.756	364,93	-10,00%	0,00%	0,00%	4,4%	344,35
122/1	21.10.22	1188	€ 575.000	€ 575.000	484,01	5,00%	-15,00%	-10,00%	4,4%	408,31
122/19	28.10.22	762	€ 350.000	€ 350.000	459,32	0,00%	0,00%	-10,00%	4,4%	433,42
775;774	29.3.23	638	€ 270.000	€ 270.000	423,20	-10,00%	5,00%	0,00%	3,2%	415,79
775/1	29.3.23	638	€ 270.000	€ 270.000	423,20	-10,00%	5,00%	0,00%	3,2%	415,79
775/2	29.3.23	638	€ 270.000	€ 270.000	423,20	-10,00%	5,00%	0,00%	3,2%	415,79
119/3	8.8.23	606	€ 395.000	€ 361.152	595,96	-10,00%	-15,00%	-10,00%	3,2%	406,74
497/25	5.9.24	677	€ 374.800	€ 339.024	500,77	-10,00%	-15,00%	-10,00%	0,0%	325,50
122/197		882			469,46					398,98
										399,00

Als Vergleichspreis je m² Bauland wird daher

399,00 €

per 28.2.2025 angesetzt.

BODENWERT GESAMT

Um zum Wert des fiktiv unbebauten Grundes zu gelangen, wird der oben ermittelte m²-Preis mit der Grundfläche multipliziert. Aus dem fiktiv unbebauten Bodenwert wird der Wert des bebauten, aufgeschlossenen Grundstücks berechnet, indem ein Aufschlag für geleistete Wasser-, Kanal- und Stromanschlussgebühren⁴ und für die Aufschließungsabgabe gemäß NÖ Bauordnung angesetzt wird.

Berechnung des Bodenwerts			
	m²	EUR/m²	EUR
	laut Grundbuchsauszug		
Grundfläche gesamt - im Grenzkataster	882,00		
	0,00		
Gesamtfläche	882,00	399,00 €	351.918,00
Bodenwert fiktiv unbebautes Grundstück insgesamt			351.918,00
abzüglich Bebauungsabschlag			0,00
zzgl Aufschließungsabgabe (Grundfläche ^{0,5})*Bauklassenkoeffizient*Einheitssatz)		1.100,00 €	32.668,33
zuzüglich geschätzte Anschlusskosten - Wasser, Strom,Kanal			10.000,00
ergibt Bodenwert			394.586,33
gerundet	882	447,85 €	395.000,00

Der Bewertung wurden die aus dem Grundbuch ersichtlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt. Laut Grundbuchsauszug befindet sich das Grundstück bereits im Grenzkataster, und gilt seine Fläche damit als rechtlich gesichert.

BAUWERT DER GEBÄUDE

Die Angaben des Eigentümerversetzers, die Unterlagen aus dem Bauakt und die Wahrnehmungen bei der Besichtigung werden der Bauwertermittlung zugrunde gelegt.

Neubauwert (Herstellungswert):

Gemäß ÖNORM ist bei der Ermittlung des Bauwerts vom Neubauwert, welcher laut Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) als Herstellungswert bezeichnet wird, auszugehen. Dieser wird nach den marktüblichen Herstellungskosten für Objekte dieser Art und Ausstattung zum Bewertungsstichtag je Raum- oder Flächeneinheit durch Vervielfältigung ermittelt.

Beim Ansatz des Neubauwerts/Herstellungswerts ist nicht vom tatsächlichen Kostenaufwand, der für die Errichtung der baulichen Anlagen seinerzeit tatsächlich entstand, auszugehen, sondern vielmehr von jenem fiktiven Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste. Dies ist damit zu begründen, dass potenzielle Kaufinteressenten zum Vergleich jenen Aufwand heranziehen, der im Durchschnitt am Markt für die Herstellung des Gebäudes verlangt würde, und diesen zur Berechnung des Zeitwerts zugrunde legen würden.

⁴ Schätzungsweise Werte für den Baubestand unter Berücksichtigung der angeschlossenen Wohnebenen und deren Größe, der Ansatz in der angegebenen Höhe schließt zukünftige Ergänzungsabgaben bei baulichen Änderungen nicht aus.

Die Berechnung erfolgt auf Basis der Nutzflächen und werden die Flächenangaben laut Befund zugrunde gelegt. Dabei werden jene Flächen einbezogen, die laut Baubehörde genehmigt sind.

Der Richtpreis für die Herstellungskosten inklusive Baunebenkosten für ein Wohngebäude beträgt gemäß den Empfehlungen des Sachverständigenverbands (Stand 1. Quartal 2024) bei normaler Ausstattung in Niederösterreich etwa € 2.900 je m² Wohnnutzfläche. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Holz-Fertigteilhaus. Somit wird von einem um 20% niedrigeren Kostenansatz ausgegangen. Unter Berücksichtigung eines Preissteigerungszuschlags (berechnet mittels Baupreisindex der Statistik Austria) von etwa 1,5% beträgt der Kostenansatz für die Herstellungskosten € 2.350,00.

Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs

Zur Bauwertberechnung sind in der Regel allfällige Bauschäden und Reparaturbedarf zu berücksichtigen. Diese werden entweder als Prozentsatz von durchschnittlichen Herstellungskosten angesetzt.

Bei dem bewertungsgegenständlichen Wohnhaus handelt es sich um ein Gebäude, das laut Angaben des bei der Befundaufnahme anwesenden Eigentümerversetzers vor etwa 10 Jahren renoviert wurde. Für den Instandsetzungsbedarf für Abnutzung und fehlende Absturzsicherung beim Balkon wird ein geringfügiger Abschlag angesetzt.

Wertminderung infolge Alters

Diese ist grundsätzlich nach dem Verhältnis des Gebäudealters zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu bestimmen.

Für die Alterswertminderung wird daher vom Jahr der Baubewilligung (1984) ausgegangen. Die Wertminderung ergibt sich aus dem Verhältnis von Gebäudealter und Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes. Bei Holz-Fertigteilbauten wird von einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von etwa 60 Jahren ausgegangen.

Wirtschaftliche Wertminderung

Der Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude den zeitgemäßen Vorstellungen, z. B. durch einen unwirtschaftlichen Aufbau (Grundrissgestaltung) oder eine aufwändige Extraausführung, nicht voll entspricht oder eine starke Zweckgebundenheit aufweist, ist als wirtschaftliche Wertminderung zu bestimmen.

Für das Wohnhaus wird wegen der ungünstigen Grundrissverhältnisse und der schlechten bauphysikalischen Eigenschaften ein Abschlag für wirtschaftliche Wertminderung angesetzt.

BERECHNUNG DES BAUWERTS DES GEBÄUDES

	€/m ² WNFL	€/m ² WNFL
Normalherstellungskosten		
inkl. Ust und Nebenkosten (NK)		
Baukosten normale Ausstattung - Kennwert 1.Qu.2024	2.900,00	
reduziert wegen sehr einfacher Qualität - Fertigteilbau	80%	2.320,00
wertadaptiert um Preissteigerung - BKI +1,5% gerundet		2.350,00
Baukosten Kellergeschoss	50%	1.175,00
Normalherstellungswert (basierend auf Nutzflächen)		
24,00 1175,00 KG - durch Hanglage tw. Wohnnutzung		28.200,00
29,00 2350,00 EG		68.150,00
28,00 2350,00 DG		65.800,00
81,00 NFL		
Normalherstellungswert (Baukosten inkl Baunebenkosten) berechnet nach NFL		162.150,00
Teilabweichungen		0,00
ergibt: Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag		162.150,00
abzüglich Wertminderung wegen Baumängel - geringfügige Anpassungsarbeiten	-5,00%	-8.107,50
ergibt gekürzten Herstellungswert		154.042,50
abzüglich Wertminderung wegen Alters:		
Bewertungsjahr		2025
Baujahr - Jahr der Baubewilligung		1984
Alter		41
n ...wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (Holz-Fertigteil)		60
a ... relatives Alter = Alter/wirtsch. Gesamtnutzungsdauer:		0,683
Alterswertminderung linear in %	-68,333333%	-105.262,38
ergibt Bauwert (vorläufig)		48.780,13
abzügl. wirtschaftliche Wertminderung wegen ungünstiger Grundrisslösung - geringe Wohnfläche verteilt auf drei Ebenen - und wegen unzeitgemäßen bauphysikalischen Eigenschaften	-10,00%	-4.878,01
ergibt Bauwert		43.902,11
gerundet		44.000,00
Bauwert in Prozent des Neubauwerts		27,14%

BAUWERT DER AUßENANLAGEN

Die Außenanlagen umfassen in der Regel die Einfriedung des Grundstücks, die Zugangswege und Zufahrten, Zu- und Ableitungen, sowie sonstige bauliche Anlagen (z.B. Gartenterrassen und Pool) im Außenbereich.

BAUWERT DER AUSSENANLAGEN

Einfriedung, Zu-Ableitungen, Zufahrten/Wege Zeitwert pauschal	2.000,00
Terrassen, Carport und Abstellraum.... Zeitwert pauschal	3.000,00
Pool.... Zeitwert pauschal	5.000,00
pauschal	10.000,00

SACHWERT DER LIEGENSCHAFT

Der Sachwert der Liegenschaft wird durch Addition von

- Bodenwert,
- Bauwerten (Wohngebäude und Außenanlagen),
- Wert des Zubehörs und
- Wert der sonstigen Anlagen

ermittelt. Es waren bei der Befundaufnahme keine „Sonstige Anlagen“ vorhanden.

SACHWERT der Liegenschaft

	€
Bodenwert	394.586,33
Bauwert Gebäude	43.902,11
Bauwert Außenanlagen	€ 10.000,00
Sonstige nicht bauliche Anlagen pauschal	€ 0,00
Sachwert der Liegenschaft ohne Zubehör	€ 448.488,45
zzgl. Wert des Zubehörs - Einbauküche, Sanitäreinrichtung (ca. 10 Jahre alt)	€ 2.000,00
Sachwert der Liegenschaft mit Zubehör	€ 450.488,45
gerundet	€ 450.000,00

VERKEHRSWERT

Die Wertermittlung erfolgt auf Basis des Sachwerts. Die marktrelevanten Zu- und Abschläge wurden bereits bei der Ermittlung von Bodenwert und Bauwert berücksichtigt. Daher werden keine weiteren Zu- oder Abschläge zur Marktanpassung vorgenommen. Der Sachwert stimmt mit dem Verkehrswert überein:

Verkehrswert der Liegenschaft EZ 2643 KG 01902

Bodenwert		394.586,33
Bauwert Gebäude		43.902,11
Bauwert Außenanlagen		10.000,00
Sonstige nicht bauliche Anlagen pauschal		0,00
Sachwert der Liegenschaft ohne Zubehör		448.488,45
zzgl. Wert des Zubehörs - Einbauküche, Sanitäreinrichtung (ca. 10 Jahre alt)		2.000,00
Sachwert der Liegenschaft mit Zubehör		450.488,45
Marktanpassung Zuschlag	0%	0,00
Marktanpassung Abschlag	0%	0,00
Verkehrswert		450.488,45
gerundet		450.000,00
abzüglich offene Grundstücksabgaben per Februar 2025 laut Auskunft Gemeindeamt		-720,68
ergibt Verkehrswert nach Abzügen		449.279,32
gerundet		449.000,00

LASTEN UND RECHTE

Im C-Blatt der Liegenschaft EZ 2643 GB 01902 ist zu den bewertungsgegenständlichen Anteilen ein Pfandrecht eingetragen. Weiters ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens vermerkt.

Die Versteigerungsanmerkung und das Pfandrecht sind bei der Bewertung nicht zu berücksichtigen, und versteht sich der Verkehrswert daher lastenfrei.

ZUSAMMENFASSUNG

VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert der 1/1 Anteile B-LNR 1 an der Liegenschaft EZ 2643 GB 01902 in natura ein Wohngebäude (ein kleines Einfamilienhaus in Holzbauweise) mit der Liegenschaftsadresse

3003 Gablitz, Leiten 17

beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände und Annahmen, zum Stichtag 28.2.2025 gerundet

450.000,00 €

(in Worten: vierhundertfünfzigtausend Euro)

Der im obigen Verkehrswert enthaltene Wert des Liegenschaftszubehörs (Sanitärausstattung und Einbauküche) beträgt gerundet

2.000,00 €

(in Worten: zweitausend Euro)

Die Wertermittlung versteht sich unter den Prämissen

- der Kontaminationsfreiheit
- der Bestandfreiheit sowie
- der Lastenfreiheit

Anmerkung: Der seitens des Gemeindeamts bekanntgegebenen Rückstand an Grundstücksabgaben in der Höhe von € 720,68 ist im obigen lastenfremen Verkehrswert nicht berücksichtigt.

SONSTIGE ANGABEN

BESTANDRECHTE UND RECHTE DRITTER

Auf der Liegenschaft 3003 Gablitz, Leiten 17, ist ein Wohnhaus errichtet.

Das Einfamilienhaus war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bewohnt, dient nach Angaben des Eigentümerversetzers als Zweitwohnsitz für Ferienzwecke. Nach Angaben des Eigentümerversetzers bestehen keine Miet- Pacht- oder sonstige Nutzungsverträge. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme der Bestandfreiheit.

ZUBEHÖR

Zum Bewertungsstichtag war das Wohngebäude mit Sanitäreinrichtungsgegenständen sowie Küchenmöbeln samt Einbaugeräten ausgestattet. Die vorhandenen Einbauten in den Sanitarräumen und der Küche sind etwa 10 Jahre alt und wurden gesondert bewertet. Siehe dazu auch die diesbezügliche Fotodokumentation im Anhang des Gutachtens.

GRENZÜBERBAU

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und den durch die gefertigte SV gemachten Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme ist augenscheinlich kein Grenzüberbau durch die vorhandene Bebauung gegeben. Es wurde kein Grenzüberbau bei dem bewertungsgegenständlichen Grundstück durch Bebauungen der benachbarten Grundstücke festgestellt. Das Grundstück befindet sich bereits im Grenzkataster.

Eine abschließende Aussage über einen allfälligen Grenzüberbau kann nur von einem dazu befugten Vermessungstechniker (Geometer) im Zuge einer Vermessung festgestellt werden.

EINHEITSWERTBESCHEID UND GRUNDSTÜCKSABGABEN

Seitens des Gemeindeamts wurde mir der Einheitswertbescheid mit der Aktenzahl EW-AZ 14/019-2-2071/5, gültig ab 1.1.2015 für die Liegenschaft 3003 Gablitz, Leiten 17 übermittelt. Der erhöhte Einheitswert beträgt demnach € 14.389,22 und der Grundsteuermessbetrag € 16,06. Laut diesem Bescheid ist der Grundbesitz als „Einfamilienhaus“ klassifiziert. Allerdings bezieht sich dieser Bescheid aus dem Jahr 2015 auf die Einlagezahl 2071, die zu diesem Zeitpunkt neben dem bewertungsgegenständlichen Grundstück Nr. 122/197 auch das nördlich daran anschließende Grundstück 122/198 beinhaltete. Die zu bewertende Liegenschaft EZ 2643 besteht nur aus dem Grundstück 122/197.

Seitens des Gemeindeamts wurde mit Mailnachricht vom 10.3.2025 mitgeteilt, dass ein Rückstand bei Gemeindeabgaben in Höhe von € 720,68 besteht.

ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS des Energieausweisvorlagegesetzes wurde nicht vorgelegt.

ANMERKUNGEN

Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen, erteilten Informationen und den getroffenen Annahmen.

Der vorstehende Verkehrswert wurde unter der Voraussetzung ermittelt, dass mir alle für die Bewertung maßgeblichen Umstände wahrheitsgemäß offengelegt wurden. Sollten nachträglich Umstände bekannt werden, von denen ich im Rahmen der gegenständlichen Gutachtertätigkeit keine Kenntnis erlangt habe, behalte ich mir vor, das gegenständliche Gutachten zu widerrufen bzw. abzuändern.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen. Ich empfehle jedem potenziellen Erwerber, über die steuerlichen Aspekte eines Immobilienerwerbes fachlichen Rat einzuholen, da die diesbezüglichen Auswirkungen von der individuellen Steuersituation des Erwerbers abhängen. Weiters wird jedem Interessenten geraten, vor einem eventuellen Erwerb von der allenfalls durch das Gericht gebotenen Möglichkeit Gebrauch zu machen, das Objekt selbst zu besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen.

Das Bewertungsgutachten umfasst 56 Seiten zuzüglich 26 Seiten Anhang inklusive Fotodokumentation.

Das Gutachten wurde auftragsgemäß

1. in zweifacher schriftlicher und gebundener Form ausgefertigt, wovon eine Ausfertigung für das Gericht als Auftraggeber bestimmt ist und eine Ausfertigung im Akt der gefertigten SV verbleibt, sowie
2. in elektronischer Form mittels elektronischen Rechtsverkehrs an das Gericht als Auftraggeber übermittelt und
3. in Form eines elektronischen Kurzgutachtens samt Anhängen in die Ediktsdatei eingestellt.

.....
Mag. Regina E. Hemmer-Halbwidl, MSc., CIS ImmoZert
Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Sachverständige zertifiziert nach EN-ISO/EC 17024

Siebenhaus-Schönau, 20.3.2025