

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

Bezirksgericht Baden

Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6

2500 Baden

GZ 5 E 39/25h

Wien, 27.02.2026

25137-2534

BEWERTUNGSGUTACHTEN

EINFAMILIENHAUS



Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES der Liegenschaft

Grundbuch: 04008 Groisbach

Einlagezahl: 176

Bezirksgericht: Baden

Adresse: 2534 Alland, Groisbach 23

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben
Befund
Beschreibung der Liegenschaft
Gutachten und Bewertung
Sachwert
Rechte und Lasten
Verkehrswert

Beilagen

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Plandokumentation
Beilage 3	Fotodokumentation

Literatur:

- + Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- + ÖNorm B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3
- + ÖNorm B 1800
- + Vergleichswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 08/2004
- + Vergleichswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Hubner, 09/2010
- + Sachwertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 10/2004
- + Sachwertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Steppan, 10/2010
- + Ertragswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Seiser, 11/2004
- + Ertragswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Roth, 09/2010
- + Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010
Heimo Kranewitter
- + Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2002
Kleiber - Simon - Weyers
- + Nutzungsdauerkatalog
Landesverband Steiermark und Kärnten, 3.Auflage 2006
- + Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022
Bienert / Funk

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	E I N F A M I L I E N H A U S Grundbuch 04008 Groisbach EZ 176 2534 Alland, Groisbach 23
Auftraggeber	Bezirksgericht Baden 2500 Baden, Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6 in der Exekutionssache GZ 5 E 39/25h des Bezirksgerichtes Baden betreffend Zwangsversteigerung
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft Grundbuch 04008 Groisbach EZ 176 2534 Alland, Groisbach 23 Bewertung erfolgt ohne Inventar
Bewertungsstichtag	23.01.2026
Befundaufnahme / Besichtigungstag	14.10.2025 (erfolglose Befundaufnahme) und am 23.01.2026

Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Grundbuchsauszug vom: 13.10.2025

Besichtigung vom: 23.01.2026

Erhebungen: Grundbuchsabfragen am 13.10.2025
Abfrage GVA Baden (Abgaben) am 23.01.2026
Abfrage Flächenwidmungsplan am 11.02.2026
Abfrage Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 11.02.2026
Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Plan zur Adaptierung im Haus aus 1931
Plan Überdachung Veranda, Zubau Garage aus 03/1982
Baubeschreibung Zubau Garage, Umbau Wohnhaus vom 22.04.1982
Niederschrift Bauverhandlung Umbau Wohnhaus, AZ.: 1603/1982 vom 17.05.1982
Bescheid Baubewilligung Umbau Wohnhaus, Zubau Garage,
AZ. 1603/1982 vom 24.05.1982
Bescheid naturschutzbehördliche Bewilligung Garage, 9-N-82084 vom 19.08.1982
Niederschrift Endbeschau Umbau Wohnhaus, Z. 1603/1984 vom 23.07.1984
Bescheid Benützungsbewilligung Umbau Wohnhaus, Zubau Garage
Z. 1603/1984 vom 30.07.1984
Plan für die Errichtung eines Nebengebäudes aus 04/1991
Baubeschreibung Nebengebäude vom 04.04.1991
Niederschrift Bauverhandlung Errichtung eines Nebengebäudes,
Z.1603/1991 vom 15.04.1991
Bescheid Baubehördliche Bewilligung Nebengebäude, ZI.: 1603/1991 vom 19.04.1991
Niederschrift Endbeschau Nebengebäude, Z. 1603/1991 vom 09.12.1991
Bescheid Benützungsbewilligung Nebengebäude, ZI: 1603/1991 vom 18.12.1991
Technische Beschreibung Extraölfeuerungsanlage vom 30.01.2006
Einreichplan Einbau Ölfeuerungsanlage vom 19.02.2006
Niederschrift Einbau einer Ölfeuerungsanlage, Zahl: 2340/2005 vom 13.07.2006
Bescheid Baubewilligung Ölfeuerung, Zahl 2340/2005 vom 08.11.2006

Kaufvertrag vom 17.04.2015

Schreiben Marktgemeinde Alland - Bauamt vom 13.10.2025
Schreiben GVA Baden (Abgaben) vom 30.01.2026
Schreiben Marktgemeinde Alland (Abgaben) vom 13.10.2025
Lastschriftsanzeige GVA Baden (Abgaben) vom 29.01.2026
Kontoblatt Marktgemeinde Alland (Abgaben) vom 07.10.2025

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 04008 Groisbach
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 176

Letzte TZ 5146/2025

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
21	GST-Fläche	838	
	Bauf.(10)	256	
	Gärten(10)	202	
	Wald(10)	380	Groisbach 23

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

1 a 5187/2015 Eröffnung der Einlage für Gst 21 aus EZ 30

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2

a 5187/2015 Einantwortungsbeschluss 2015-03-06, Kaufvertrag 2015-04-17
Eigentumsrecht

2 ANTEIL: 1/2

a 5187/2015 Einantwortungsbeschluss 2015-03-06, Kaufvertrag 2015-04-17
Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 5187/2015 Pfandurkunde 2015-05-06

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 170.000,--
für Volksbank Wien-Baden AG (FN 211524s)

b gelöscht

2 a 5146/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens gem.
§ 352 EO (5 E 39/25h)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Gebäudebeschreibung

Über die ursprüngliche Errichtung des Gebäudebestandes liegen im Bauakt keine Unterlagen auf (*gemäß Auskunft des Eigentümers ist der Gebäudeursprung in Teilbereichen im 18. Jahrhundert anzusetzen*). Der Zubau der Garage und ein Umbau des Wohnhauses erfolgte in den Jahren 1982 bis 1984. Das Nebengebäude wurde im Jahr 1991 errichtet.

Das Einfamilienhaus besteht aus einem Kellergeschoss (teilunterkellert, von außen zugänglich), einem Erdgeschoss und einem teilweise ausgebauten Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Veranda/Vorraum, ein Bad mit WC, eine Küche mit Essbereich, eine Speis, ein interner Vorraum, ein Abstellraum, ein Wohnzimmer und ein Zimmer. Die Raumhöhe beträgt im Erdgeschoss rund 2,60m.

Das Dachgeschoss besteht aus einem Vorraum, einem WC, einer Dusche (im unfertigen Rohbau vorhanden), zwei Zimmer und einem weiteren Raum im Rohbauzustand.

Im Kellergeschoss befinden sich der Heizraum und der Öltankraum.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet, das Dach des Einfamilienhauses ist als Satteldach mit Ziegeleindeckung ausgebildet. Die Fassade ist in verputzter Oberfläche vorhanden.

Das Einfamilienhaus wird durch Kunststofffenster belichtet. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt durch eine Öl-Zentralheizung, die raumseitige Wärmeabgabe erfolgt im Erdgeschoss größtenteils durch eine Fußbodenheizung, im Dachgeschoss sind Rippenheizkörper vorhanden. Am Dach des Nebengebäudes befindet sich eine PV-Anlage mit 4 Elementen und einem Wechselrichter im Dachgeschoss.

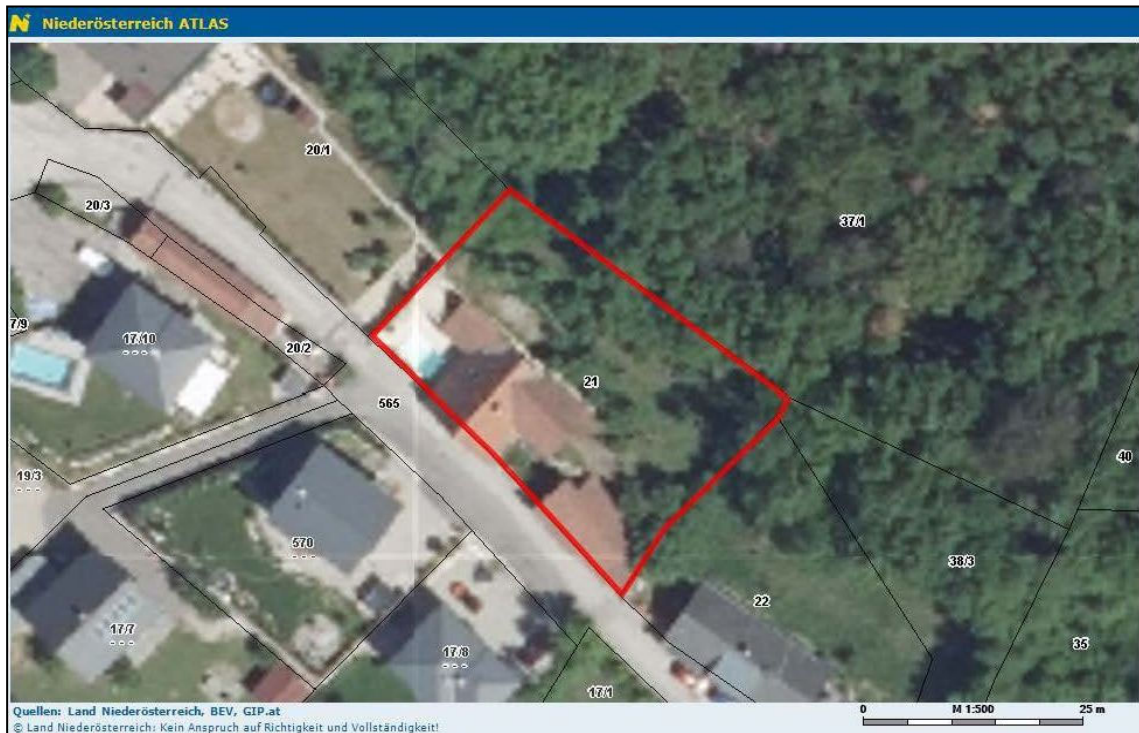
Ostseitig des Einfamilienhauses ist ein Nebengebäude in Massivbauweise errichtet. Das Nebengebäude besteht aus einem Erdgeschoss und einem Dachboden. Im Erdgeschoss befinden sich die Garage und zwei Räume, die als Werkstatt genutzt werden. In einem Raum sind ein Pissoire und ein Handwaschbecken vorhanden. In einem Werkstattraum befindet sich ein Schwedenofen. Der Dachboden befindet sich im Rohzustand und wird als Partyraum genutzt. Ein WC ist im Dachboden vorhanden.

Der Garten ist begrünt und mit einzelnen Bäumen und Sträuchern bewachsen. Der Garten nordseitig des Gebäudebestandes weist einen starken Anstieg zum angrenzenden Waldgrundstück auf. Westseitig des Einfamilienhauses sind eine überdachte Terrasse und ein Pool vorhanden.

Das Gebäude ist in einem dem Alter entsprechend mittleren bzw. **teilweise abgenutzten** Zustand vorhanden. **Hangseitig sind an den Außenwänden Feuchte- und Wasserschäden vorhanden, teilweise weist die hangseitige Außenwand eine Neigung nach außen auf. Im Dachgeschoss sind Teilbereiche in unfertigen Rohbauzustand vorhanden.**

Das Einfamilienhaus ist möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).



Gebäudeausstattung

Erdgeschoss

Vorraum/Veranda:

Boden: Fliesen
 Wände: geputzt und gemalt
 Decke: geputzt und gemalt
 Türe: Eingangstüre: glatte Holz/Stahltüre
 Fenster: Kunststofffenster
 Heizung: Fußbodenheizung

Küche:

Boden: Fliesen
 Wände: geputzt und gemalt
 Decke: geputzt und gemalt
 Türe: Holz-Schiebetüre
 Fenster: Kunststofffenster
 Heizung: Fußbodenheizung
 zweizeilige Küchenausstattung mit Geräten

Schiebetüre defekt

Zimmer:

Boden: Holzboden
 Wände: geputzt und gemalt
 Decke: geputzt und gemalt
 Türe: offen zu Küche
 Fenster: Kunststofffenster
 Heizung: Fußbodenheizung

Holzboden schadhaft ("schüsselt")

Wohnzimmer:

Boden: Holzboden
 Wände: geputzt und gemalt
 Decke: geputzt und gemalt
 Türe: offener Durchgang
 Fenster: Kunststofffenster
 Heizung: Fußbodenheizung

Fenster-Parapethöhe gering (Oberkante rund 70cm)

Gang/Vorraum/Abstellraum:

Boden: Laminatboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Kunststoff/Glastüre
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Plattenheizkörper

Hangseitig Feuchteschaden an Außenwand

Speis: Boden: PVC-Belag
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Holzzarge

Bad/WC:

Boden: Fliesen
Wände: Fliesen auf ca. 2,20m, darüber geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Glas-Schiebetüre
Fenster: kleines Kunststofffenster
Heizung: Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper
gemauerte Dusche mit Armatur
Handwaschbecken mit Armatur
Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten
Waschmaschinenanschluss

Dachgeschoss

Stiege: Holzstiege

Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt

Vorraum Boden: Laminatboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Fenster: Kunststofffenster

WC: Boden: Fliesen
Wände: Fliesen
Decke: Deckenverkleidung (Holz)
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge
Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten

Dusche: ***unfertiger Rohbauzustand ohne Oberflächenbeläge und ohne Sanitärausstattung***

Zimmer: Boden: Laminatboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Holzzarge
Fenster: Kunststoff-Dachflächenfenster
Heizung: Plattenheizkörper

Zimmer: Doppelbaumdecke zu Erdgeschoss

unfertiger Rohbauzustand

Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Plattenheizkörper

Zimmer: Boden: Holzboden
 Wände: geputzt und gemalt
 Decke: geputzt und gemalt
 Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge
 Fenster: Kunststofffenster
 Heizung: Plattenheizkörper
Holzboden schadhaft ("schüsselt")

Kellergeschoss

Heizraum:
 Boden: Laminatboden
 Wände: geputzt und gemalt
 Decke: geputzt und gemalt
 Ölheizung
 Warmwasserspeicher 200l

Öltankraum:
 Boden: Beton
 Wände: geputzt und gemalt
 Decke: geputzt und gemalt
 Türe: Holzfüllungstüre in Stahlzarge
 Fenster: kleines Kunststofffenster
 3 x 1000l Kunststofftank

Feuchteschaden an Außenwand

Die **Möblierung** und das **sonstige Inventar** sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Topographie

Erdgeschoss:	rund	80,00 m ²
Dachgeschoss:	rund	70,00 m ²
Wohnnutzfläche:	rund	150,00 m²
Kellergeschoss:	rund	25,00 m ²
Nebengebäude:	rund	75,00 m ²

Die Nutzflächen sind den im Bauakt aufliegenden Plänen grob abgeschätzt entnommen.

Eine vermessungstechnische Überprüfung der Nutzflächen in Bezug auf die Planmaße ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt (Angabe Nutzflächen ohne geodätische Überprüfung des Bestandes).

Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. 21 in der EZ 176 und grenzt südwestseitig an die Zufahrtsstraße.

Das Grundstück weist eine starke Steigung Richtung Nordost auf.

Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 176	838 m ²
------------------------------------	--------	--------------------

Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand, eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung in der Natur wurde nicht durchgeführt.

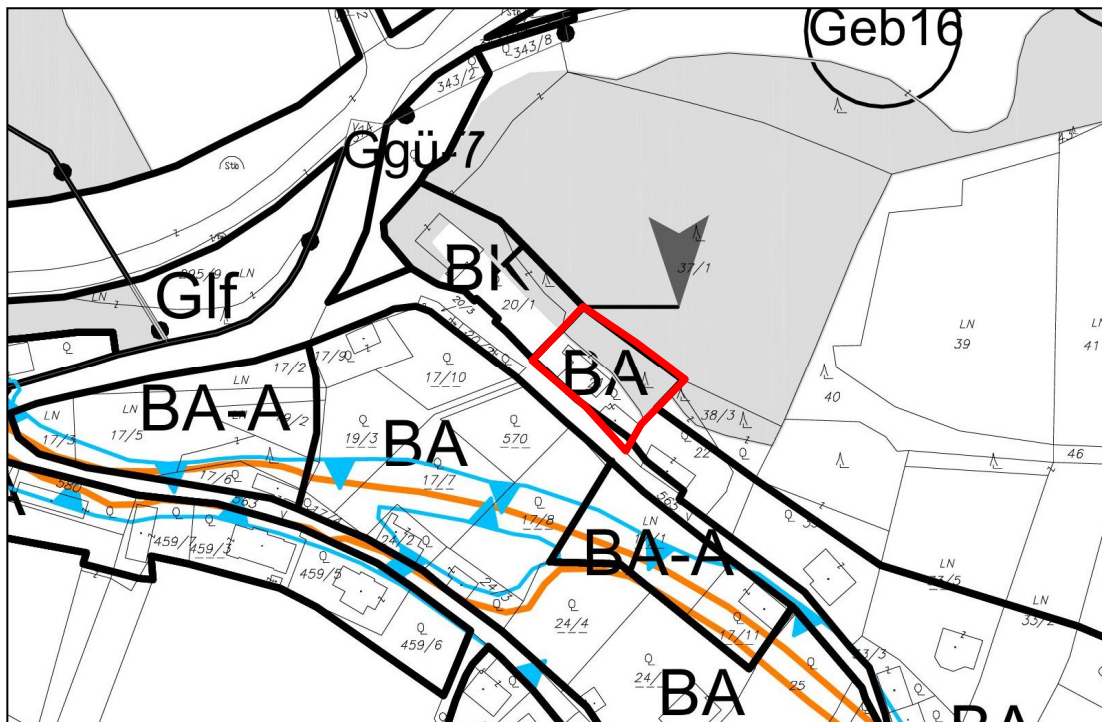
Baubehördliche Bewilligung

Über die ursprüngliche Errichtung des Gebäudes liegen im Bauakt keine Unterlagen auf. Ein Umbau des Einfamilienhauses und ein Zubau einer Garage wurde aufgrund der Baubewilligung AZ. 1603/1982 vom 24.05.1982 errichtet. Die Benützungsbewilligung liegt unter der Aktenzahl Z. 1603/1984 vom 30.07.1984 auf.

Die Errichtung des Nebengebäudes erfolgte aufgrund der Baubewilligung ZI.: 1603/1991 vom 19.04.1991. Die Benützungsbewilligung dafür liegt unter der Aktenzahl ZI: 1603/1991 vom 18.12.1991 auf.

Flächenwidmung

Gemäß Flächenwidmungsplan der Gemeinde Alland befindet sich die Liegenschaft im **"Bauland Agrargebiet - BA"**.



https://cdn.citiesapps.com/pages/15deb830c97403ce5893b186/page-file-system/1747235867909_FlachenwidmungGroisbachHolzschlag.pdf

Gebühren - öffentliche Abgaben

Gemäß Kontoblatt der **Marktgemeinde Alland** werden derzeit folgende jährliche Grundbesitzabgaben vorgeschrieben:

Grundsteuer	100,12 €
Wasserbezugsgebühr	325,60 €
Wasserbereitstellungsgebühr	148,52 €
Kanalbenützungsgebühr	567,64 €
	1.141,88 €

Gemäß Kontoblatt besteht per 07.10.2025 eine offene Forderung in Höhe von € 1.737,26 (inkl. Mahngebühren).

Gemäß Lastschriftanzeige des **GVA Baden** werden derzeit folgende jährliche Abgaben vorgeschrieben:

Abfallwirtschaftsgebühr	164,18 €
Abfallwirtschaftsabgabe	23,12 €
Seuchenvorsorgeabgabe	15,00 €
	202,30 €

Gemäß Schreiben des GVA Baden besteht derzeit eine offene Forderung in Höhe von € 104,15.

Die Aufwendungen für elektrische Energie sind verbrauchsabhängig mit dem Energieversorger zu verrechnen.

Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und verfügt über Elektro-, Wasser- und Kanalanschluss.

Energieausweis

Ein Energieausweis für den Gebäudebestand liegt nicht vor.

Bestandsrechte

Die Liegenschaft ist gemäß Auskunft der Eigentümer bestandfrei.

Kontaminierung

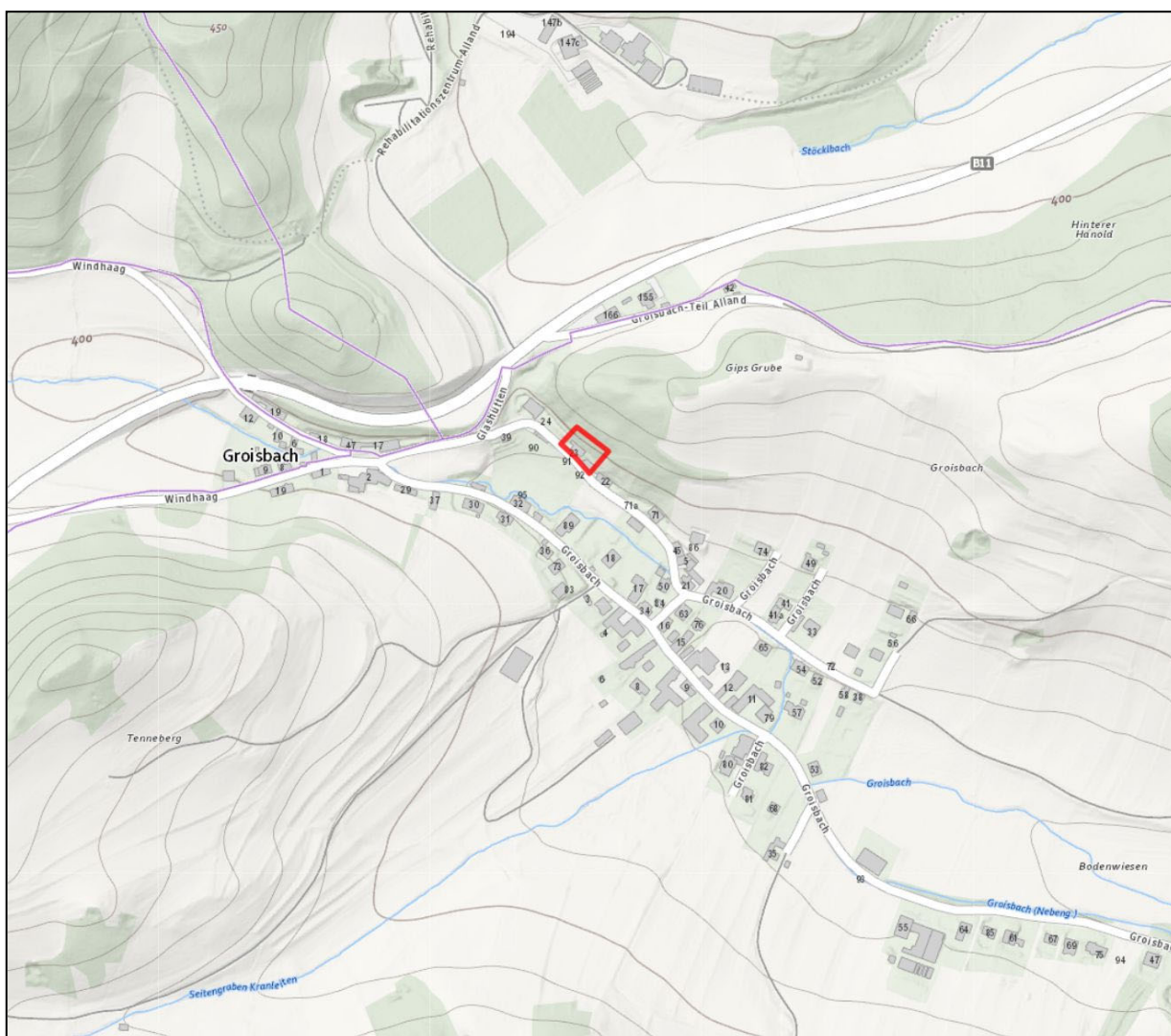
Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 11.02.2026 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.

Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage, Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaft liegt in der Ortsgebiet von Groisbach in der Marktgemeinde Alland im Bezirk Baden bei Wien, rund 3km südwestlich des Ortszentrums von Alland. Die Bezirkshauptstadt Baden bei Wien ist in südöstlicher Richtung in rund 20km erreichbar.

Die Autobahnanschlüsse Alland und Mayerling zur A21-Wiener Außenring Autobahn sind jeweils in rund 4km erreichbar. An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen Busverbindungen Richtung Baden bei Wien und Mödling sowie Richtung Lilienfeld zur Verfügung.



Quelle: <https://atlas.noel.gv.at/atlas>

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie ein Kindergarten, eine Volksschule und eine Neue Mittelschule stehen in Alland zur Verfügung.

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Das Ziel der vorzunehmenden Bewertung ist der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich der Preis nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

das Vergleichswertverfahren

das Sachwertverfahren

und das Ertragswertverfahren

zur Verfügung.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt.

Für die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft wird das **Sachwertverfahren** als das für Einfamilienwohnhäuser geeignete Wertermittlungsverfahren angewendet.

Der Sachwert

Setzt sich aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert, dem Wert der Außenanlagen und dem Wert der vorhandenen Anschlüsse zusammen.

Der Bodenwert

Wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Dieser wird aus valorisierten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ähnlicher Lage, Größe und Beschaffenheit und Ausnutzungsmöglichkeit abgeleitet, wobei abweichende Verhältnisse durch Zu- und Abschläge Berücksichtigung finden.

Der Wert bebauter Grundstücke vermindert sich um die Freimachungs- bzw. Demolierungskosten der darauf befindlichen Objekte.

Der Herstellungswert (Neubauwert)

Errechnet sich nach der verbauten Fläche bzw. dem umbauten Raum der Objekte, wofür als Ausgangswert der Neubauwert zum Stichtag der Gutachtenserstellung dient. Dieser Neubauwert ergibt, um den verlorenen Bauaufwand sowie die technische und wirtschaftliche Entwertung infolge des Baualters und der Kosten der notwendigen Instandsetzung vermindert, den Gebäudewert als Zeitwert.

Der Wert der baulichen Außenanlagen

Wird für abnutzbare Bauteile und Gegenstände wie der Gebäudewert ermittelt bzw. werden aus Vereinfachungsgründen meist nur Erfahrungswerte, den Zustand der Anlagen berücksichtigend, verwendet.

Der Wert der sonstigen Anlagen

Gärtnerische Anlagen werden nach Erfahrungssätzen bewertet, wobei die Vergütungssätze der Richtlinien der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

Der Wert der vorhandenen Anschlüsse

Richtet sich nach den zum Stichtag der Gutachtenserstellung geltenden Sätzen und Gebühren.

Hinweise zur Bewertung

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- 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.
- 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 dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.
- 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.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

Sachwert

Bodenwert

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG.

Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes unbebauter Grundstücke das geeignete Verfahren.

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Liegenschaften in den Katastralgemeinden Alland und Nöstach aus den Jahren 2022 bis 2025 erhoben.

Die zu bewertende Liegenschaft und die Vergleichsgrundstücke haben die Widmung Bauland. Die Vergleichsliegenschaften wurde entsprechend der Lage der Vergleichsliegenschaften zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft harmonisiert ("harmonisierter Kaufpreis").

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Bodenwert als Vergleichswert

Vergleichsgrundstücke - Kaufvorgänge 2022 bis 2025

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	(y - yl) ²	Kaufpreis	harmonisierter Kaufpreis
1	Jän.22	1.003	172,5	1.528,8	230.690	173.020
2	Apr.23	595	264,7	2.819,6	210.000	157.500
3	Mär.24	2.029	207,0	21,2	420.000	420.000
4	Sep.25	928	161,6	2.500,0	200.000	150.000
5	Nov.25	595	252,1	1.640,3	200.000	150.000
			1.057,9	8.509,8		
			yl =	211,6		
Standardabweichung (s) =				46,1		
			yl + 2s =	303,8	€/m ²	
			yl - 2s =	119,4	€/m ²	

Es befinden sich alle Werte innerhalb der Bereichsgrenzen, womit kein Ausreißer festzustellen ist.

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	F * y
1	Jän.22	1.003	172,5	173.018
2	Apr.23	595	264,7	157.497
3	Mär.24	2.029	207,0	420.003
4	Sep.25	928	161,6	149.965
5	Nov.25	595	252,1	150.000
Summen		5.150	1.057,9	1.050.481
arithmetisches Mittel			211,6	

Abschlag für starke Hanglage rund: 25% = -52,9

Vergleichspreis zum Stichtag:

ist rund 160 €/m²

Ermittlung Bodenwert

berechnen: 838 m² x 160 = 134.080 €

Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung

(**Bebauungsabschlag**):

15% Abschlag = -20.112 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

0 €

Der Bodenwert der Liegenschaft entspricht somit dem ermittelten Vergleichswert.

Bodenwert

113.968 €

Ermittlung des Bauwertes

Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten für das Wohngebäude werden die Richtpreise für Wohnhäuser aus der Literatur (Empfehlungen für Herstellungskosten aus der Sachverständige 3/2025) mit durchschnittlicher Ausstattung (Ausstattungsqualität normal) zugrunde gelegt.

Die Normalherstellungskosten sind aufgrund der überwiegend privaten Nutzungsmöglichkeit **inklusive Umsatzsteuer** berücksichtigt.

Normalherstellungskosten:	pro m² NGF	
Wohngebäude:	€ 2.900,00	Stand 2025
inkl. Abschlag für ländliche Lage rund:	€ 2.610,00	10%
Kellergeschoss:	€ 1.305,00	50%
Nebengebäude:	€ 1.305,00	50%

Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

Wohnnutzfläche:	rund	150 m²	x	2.900 €/m² =	435.000 €
Kellergeschoss:	rund	25 m²	x	1.305 €/m² =	32.625 €
Nebengebäude:	rund	75 m²	x	1.305 €/m² =	97.875 €

Normalherstellungswert per 01/2026	565.500 €
---	------------------

Berücksichtigung von Teilabweichungen

für die unfertigen Teilbereiche im Dachgeschoss
wird ein Abzug in der Höhe von rund

10%	berücksichtigt.	
	ergibt rund	-56.550 €

Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag	508.950 €
---	------------------

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist bei Wohnhäusern in Massivbauweise mit rund 60 Jahren bis rund 80 Jahren anzusetzen. Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird die gewöhnliche Nutzungsdauer mit rund 70 Jahren angesetzt.

Alterswertminderung

Baujahr	unbekannt
Um- und Zubauten	rund 1984
Bewertungsjahr	2026
Gewöhnliche Nutzungsdauer	70 Jahre

Restnutzungsdauer	rechnerischer Ansatz	30 Jahre
--------------------------	-----------------------------	-----------------

relatives (fiktives) Alter	40 / 70 Jahre =	0,571
----------------------------	-----------------	-------

Alterswertminderung linear	0,571
----------------------------	-------

Restwert	0,429
----------	-------

Zustandswertminderung

nach HEIDECK:

Zustandsnote	Wertminderung
1	0,00%
1,5	0,32%
2	2,49%
2,5	8,09%
3	18,17%
3,5	33,09%
4	52,49%
4,5	75,32%
5	100,00%

altersbedingt höhere Instandhaltungs-
und Instandsetzungsarbeiten

vom Restwert =	0,142
----------------	-------

Gesamte Wertminderung	0,713
------------------------------	--------------

Gesamter Restwert	0,287
-------------------	-------

71,3% Wertminderung von 508.950 € = -362.881 €

gekürzter Herstellungswert	146.069 €
-----------------------------------	------------------

Wertminderung wegen Mängel und Schäden *bei Zustandswertminderung berücksichtigt*

Gebäude-Sachwert	146.069 €
-------------------------	------------------

Wirtschaftliche Wertminderung

Für unzeitgemäße Grundrisslösungen und zeitbezogene Gestaltung wird die wirtschaftliche Wertminderung mit 20% angesetzt.
ergibt -29.214 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €

Gebäudewert	116.855 €
--------------------	------------------

Wert der baulichen Außenanlagen

+ 4% des Gebäudewertes für bauliche Außenanlagen
befestigte Flächen und Wege, Einfriedungen, Pool 4.674 €

Bauwert	121.529 €
----------------	------------------

Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen

Für das vorhandene Grün werden
+ 0,5% des Gebäudewertes angesetzt. 584 €

Wert der sonstigen Anlagen	584 €
-----------------------------------	--------------

Ermittlung des Wertes des Zubehörs

Kücheneinrichtung aufgrund des Alters Zeitwert rund: 0 €

Wert des Zubehörs	0 €
--------------------------	------------

Ermittlung des Sachwertes

Bodenwert	113.968 €
Bauwert	121.529 €
Wert der sonstigen Anlagen	584 €
Wert des Zubehörs	0 €

Sachwert	236.081 €
-----------------	------------------

Rechte und Lasten

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 176 mit Abfragedatum 13.10.2025 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt:

***** A2 *****

1 a 5187/2015 Eröffnung der Einlage für Gst 21 aus EZ 30

Die Eintragung stellt weder ein wertbeeinflussendes Recht noch eine wertbeeinflussende Last dar.

Eintragungen im C-Blatt:

***** C *****

1 a 5187/2015 Pfandurkunde 2015-05-06

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 170.000,--

für Volksbank Wien-Baden AG (FN 211524s)

b gelöscht

2 a 5146/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens gem.

§ 352 EO (5 E 39/25h)

PFANDRECHTE werden im Zuge der Wertermittlung der Liegenschaft nicht berücksichtigt (stellen keine wertbeeinflussenden Lasten dar), die Pfandrechte sind jedoch bei Veräußerung der Liegenschaft entsprechend zu berücksichtigen.

Rechte und Lasten

0 €

Verkehrswert

Sachwert		236.081 €	
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €	
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		236.081 €	
Rechte und Lasten		0 €	
		236.081 €	
Verkehrswert mit Rechte und Lasten		gerundet	236.000 €

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Einfamilienhäusern und Wohnimmobilien mit Eigennutzung ist auf Basis des errechneten Sachwertes abzuleiten. Da bei der Ermittlung des Sachwertes alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Sachwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

Verkehrswert der Liegenschaft EZ 176 mit Rechte und Lasten

236.000 €

(in Worten Euro Zweihundertsechunddreißigtausend)

***Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert
der Liegenschaft EZ 176 Grundbuch 04008 Groisbach.***

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 18 Seiten.

25137-2534

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN EINFAMILIENHAUS

Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES der Liegenschaft

Grundbuch:	04008 Groisbach
Einlagezahl:	176
Bezirksgericht:	Baden
Adresse:	2534 Alland, Groisbach 23

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Plandokumentation
Beilage 3	Fotodokumentation

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 04008 Groisbach
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 176

Letzte TZ 5146/2025

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
21	GST-Fläche	838	
	Bauf.(10)	256	
	Gärten(10)	202	
	Wald(10)	380	Groisbach 23

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

1 a 5187/2015 Eröffnung der Einlage für Gst 21 aus EZ 30

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2

a 5187/2015 Einantwortungsbeschluss 2015-03-06, Kaufvertrag 2015-04-17
Eigentumsrecht

2 ANTEIL: 1/2

a 5187/2015 Einantwortungsbeschluss 2015-03-06, Kaufvertrag 2015-04-17
Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 5187/2015 Pfandurkunde 2015-05-06

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 170.000,--
für Volksbank Wien-Baden AG (FN 211524s)

b gelöscht

2 a 5146/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens gem.

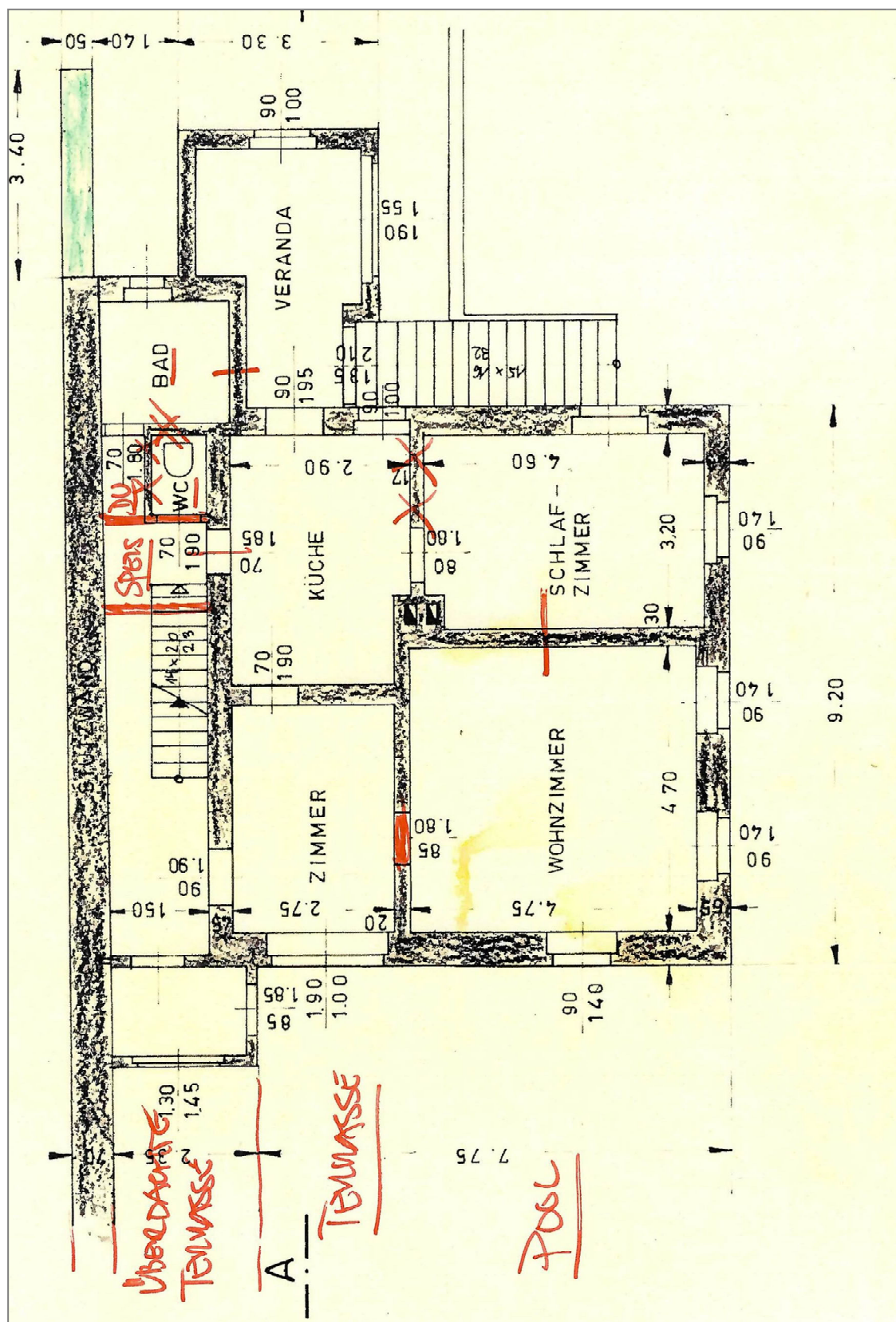
§ 352 EO (5 E 39/25h)

***** HINWEIS *****

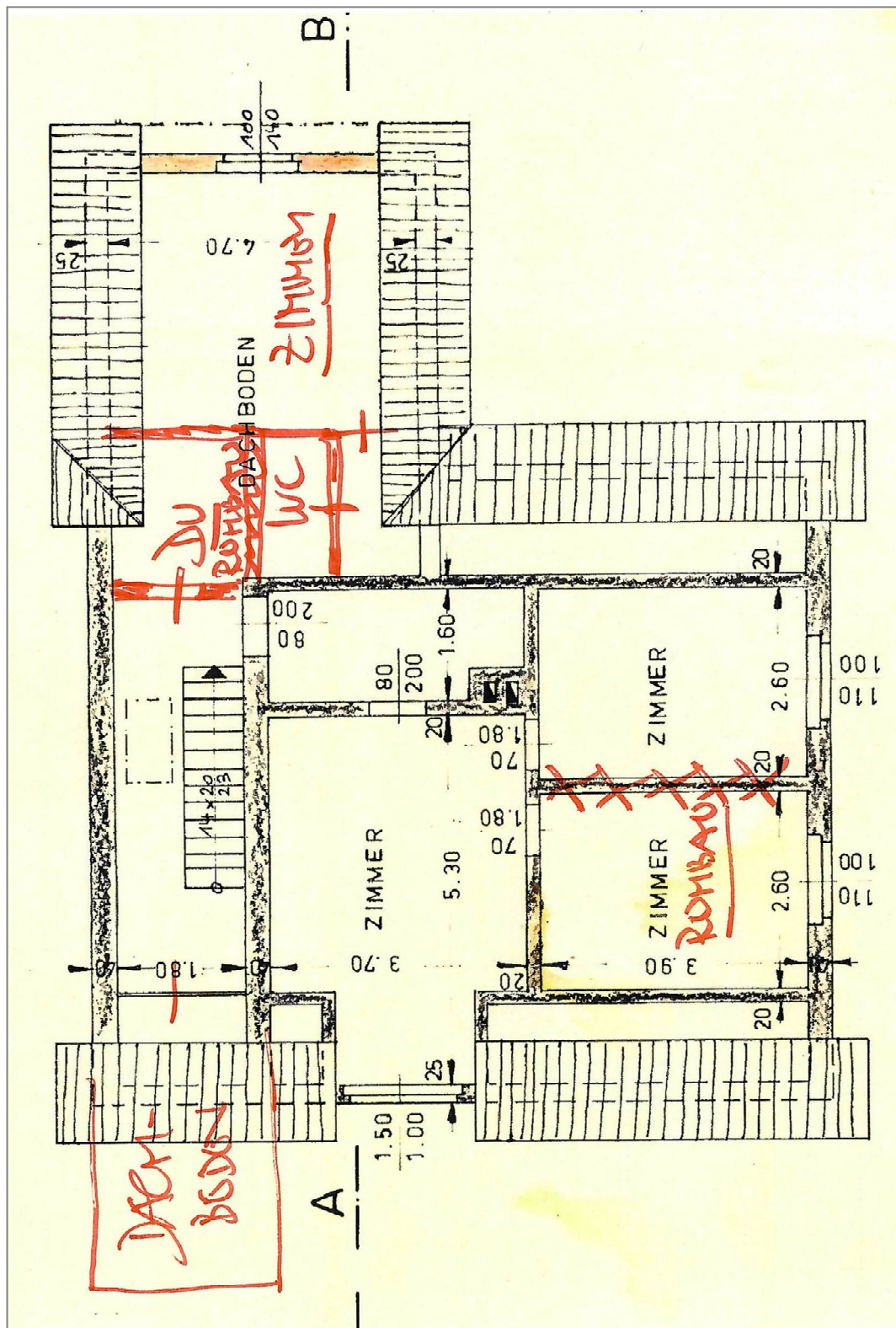
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

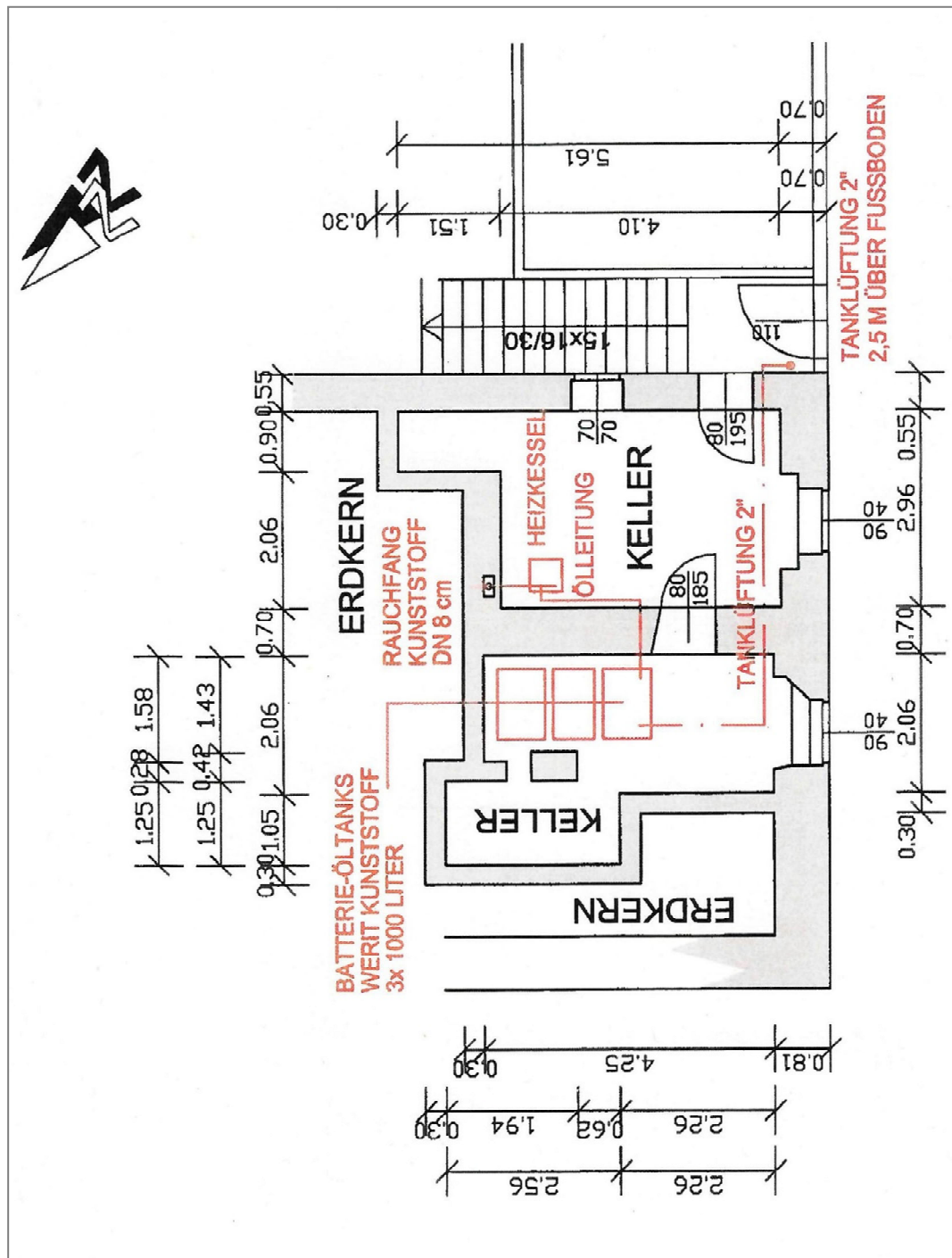
PLÄNE

Erdgeschoss

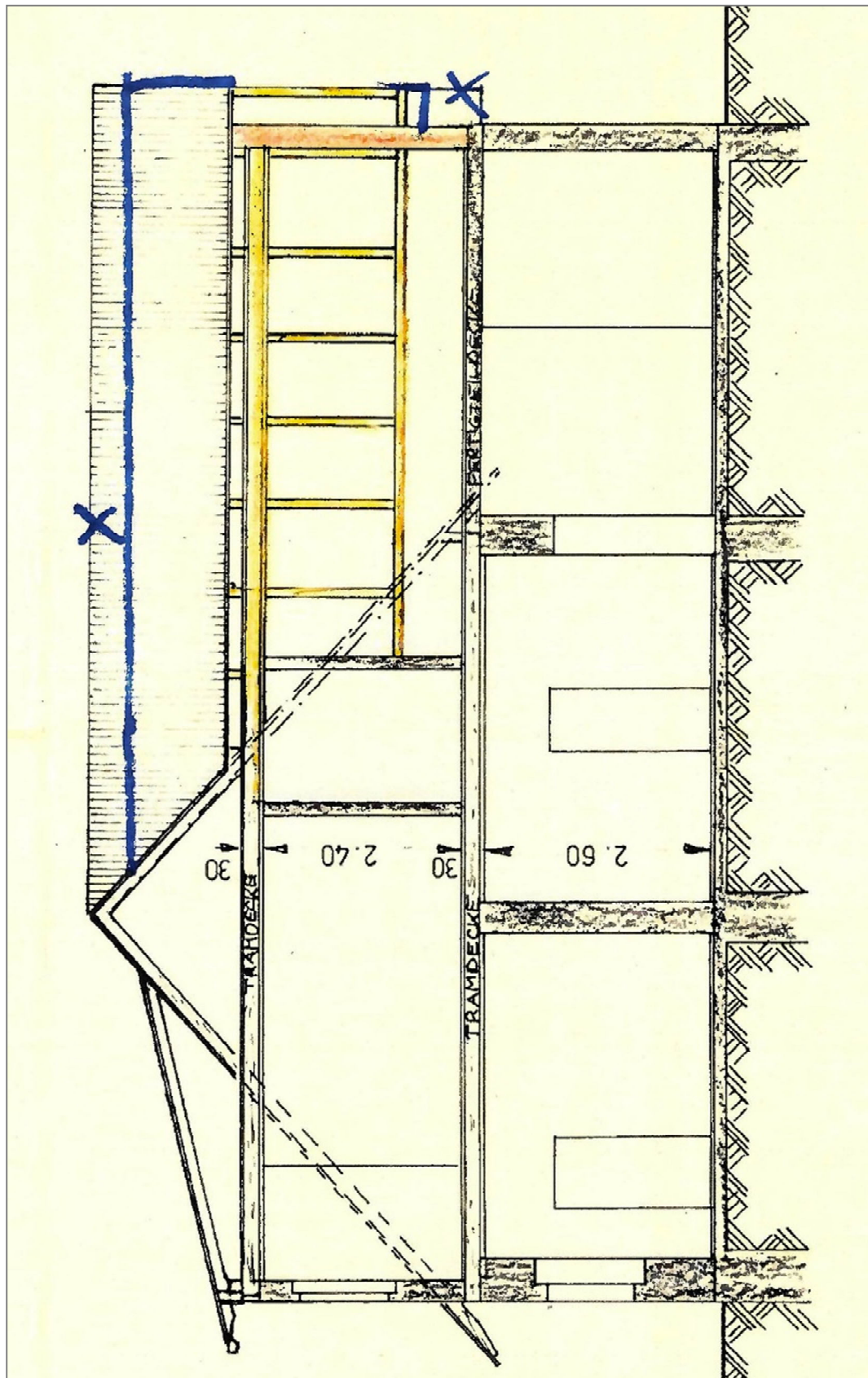


Dachgeschoss





Schnitt



FOTODOKUMENTATION



