

Dipl.-Ing. Birgit Nass MRICS

Allgemein beeidete u. gerichtlich



Immobilienbewertung

zertifizierte Sachverständige

Bezirksgericht Baden

Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6

2500 Baden

5 E 5/25h

Kennung 1537/23042025

Stichtag 23.04.2025



zur Ermittlung des Verkehrswerts der Liegenschaft

Heideweg 29 | 2444 Seibersdorf

KG 04109 Seibersdorf | EZ 296 | Gst-Nr. 572/4

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Burgenland Mitte |
Hauptstraße 34 | 7350 Oberpullendorf

Inhalt

INHALT	1
1 OBJEKT UND AUFTRAG	3
1.1 BEWERTUNGSOBJEKT	3
1.2 AUFTRAGGEBER	3
1.3 AUFTRAG	3
1.4 ZWECK DES GUTACHTENS	4
1.5 BEFUNDAUFNAHME	4
1.6 BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.7 UNTERLAGEN	4
2 ZUSAMMENFASSUNG	5
3 BEFUND	6
3.1 MAKROLAGE NIEDERÖSTERREICH	6
3.2 MIKROLAGE 2444 SEIBERSDORF HEIDEWEG 29	10
3.3 GRUNDSTÜCKSTYPOLOGIE	12
3.4 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN	13
3.5 UMWELTRISIKEN UND UMWELTEINFLÜSSE	14
3.6 GRUNDBUCHSTAND EZ 296	19
3.7 RECHTE UND LASTEN	21
3.8 GRENZÜBERBAU	21
3.9 GEBÄUDEBESCHREIBUNG	22
3.10 BESTANDRECHTE	28
3.11 BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	28
3.12 ZUBEHÖR	32
3.13 RÜCKSTÄNDIGE, VON DER LIEGENSCHAFT ZU ENTRICHTENDE STEUERN UND ABGABEN GEMÄß § 216 (1) Z 2 EO	33
3.14 FOTODOKUMENTATION 23.04.2025	34
4 GUTACHTEN	80
4.1 BEWERTUNGS-AUFTRAG	80
4.2 BEWERTUNGSSTICHTAG	80
4.3 BEWERTUNGSPRINZIPIEN	80
4.4 BEWERTUNGSMETHODEN	81
4.5 AUSWAHL DER BEWERTUNGSMETHODE	82
4.6 WAHL DER BEWERTUNGSMETHODE	82
4.7 BODENWERTERMITTLUNG VERGLEICHSWERTVERFAHREN	83
4.8 UMSATZSTEUER	87
4.9 GEBÄUDEWERTERMITTLUNG SACHWERTVERFAHREN	88
4.10 VERKEHRSWERT-AUSWEISUNG	94
5 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	95
6 ANHANG	99

<u>7</u>	<u>LITERATURVERZEICHNIS</u>	<u>103</u>
<u>8</u>	<u>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</u>	<u>104</u>
<u>9</u>	<u>ZUM VERSTÄNDNIS DIESES GUTACHTENS</u>	<u>105</u>

1 Objekt und Auftrag

1.1 Bewertungsobjekt

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit der Adresse **Heideweg 29 in 2444 Seibersdorf**, ist dem Grundbuchkörper der **Katastralgemeinde KG 04109 Seibersdorf mit der Einlagezahl EZ 296 mit dem Grundstück 572/4 mit einer Grundstücksfläche von 838 m²** zugeordnet. Diese Liegenschaft steht im **Alleineigentum** von Frau Christa Haas (geb. 19.12.1945) mit der B-LNR 1 und dem Anteil 1/1.

Auf der Liegenschaft befindet sich **ein Wohngebäude (Einfamilienhaus), für welches im Jahr 1986 die Baubewilligung ausgestellt wurde.**

Das Einfamilienhaus besteht aus einem **Kellergeschoß**, einem **Erdgeschoß**, einem **Dachgeschoß** und einem **Dachraum**. Die **Wohnnutzfläche** beträgt laut Einreichplan vom 26.04.1986 insgesamt **rd. 121,67 m²**.

Der Gutachterin wurden keinerlei sonstige Miet- bzw. Bestandsrechte an dem Objekt angezeigt.

1.2 Auftraggeber

Der Auftraggeber der gegenständlichen **Verkehrswertermittlung ist das Bezirksgericht Baden**, Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6, 2500 Baden, in der Rechtssache 5 E 5/25h.

1.3 Auftrag

Mit Beschluss des **Bezirksgerichts Baden vom 26.02.2025** wurde die **Schätzung der Liegenschaft EZ 296 GB 04109 Seibersdorf in 2444 Seibersdorf, Heideweg 29, für den 23.04.2025 um 10:00 Uhr** angeordnet.

Das Gericht hat weiters gemäß § 140 Abs. 2 EO den Auftrag erteilt, benötigte Unterlagen anderer Behörden, die sich auf die zu versteigernde Liegenschaft beziehen, insbesondere über den **Einheitswert, den Grundsteuermessbetrag und (Abgaben)bescheide mit dinglicher Wirkung** beizuschaffen und das Gutachten elektronisch sowie in einfacher Ausfertigung samt Kurzgutachten binnen acht Wochen nach dem Schätzungstermin zu erstatten.

Zu bewerten ist die **genannte Liegenschaft samt Dienstbarkeiten und allenfalls vorhandenes Zubehör**, das beschrieben und geschätzt werden soll.

Es ist weiters zu erheben, ob ein **Grenzüberbau** vorhanden ist, ob und welche Bestandverträge, die auf den Wert der Liegenschaft Einfluss haben, bestehen und ob bejahendenfalls Bestandzinse vorausbezahlt oder Bestandzinsforderungen abgetreten wurden.

Des Weiteren wurde der Gutachterin am 15.01.2026 die Stellungnahme des Nachbarn des Grundstückes Nr. 572/3 im Westen übermittelt. Diese besagt, dass die Einzäunung an der Grundstücksgrenze ca. 20 cm auf dem Nachbargrundstück erfolgt ist. Eine rechtliche sowie vermessungstechnische Prüfung konnte im Zuge des Gutachtens nicht durchgeführt werden. Aufgrund dessen wird vom ungünstigsten Fall ausgegangen und dieses Risiko in der Bewertung berücksichtigt.

1.4 Zweck des Gutachtens

Der Zweck dieses Gutachtens ist die **Ermittlung des Verkehrswertes im Exekutionsverfahren** (BG Baden 5 E 5/25h) durch Zwangsversteigerung der gegenständlichen Liegenschaft wegen EUR 146.488,63 samt Anhang.

1.5 Befundaufnahme

Die **Befundaufnahme erfolgte am 23.04.2025 von 10:00 Uhr bis 11:00 Uhr.**

Im Zuge der Befundaufnahme konnten alle Teilbereiche der Liegenschaft und des Gebäudes besichtigt werden.

1.6 Bewertungsstichtag

Der **Bewertungsstichtag** ist der Tag der gerichtlich angeordneten Befundaufnahme, somit der **23.04.2025** (§ 141 Abs. 1 EO).

1.7 Unterlagen

- Grundbuchauszug | 26.02.2025
- Eigene Fotodokumentation | 23.04.2025
- Orthofoto | 14.05.2025
- Abfrage beim Gemeindeamt | Flächenwidmung | 14.05.2025
<https://atlas.noe.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/>
- Elektronische Abfrage | Altlasten- und Verdachtsflächenkataster | 14.05.2025
<https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/>
- Elektronische Abfrage | Hochwasser- und Erdbebengefährdung | 14.05.2025
<http://www.hora.gv.at/>
- Elektronische Abfrage | Lärmkartierung | 14.05.2025
<http://www.laerminfo.at/>
- Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen gemäß Pkt. 6. Literaturverzeichnis
- Literatur gemäß Pkt. 6. Literaturverzeichnis

Planunterlagen & Bescheide:

Bauakt

- Einreichplan | Neubau eines Einfamilienwohnhauses | Bauunternehmung Ges.m.b.H. Schnabl | 26.04.1986
- Baubeschreibung | Errichtung eines Einfamilienhauses | M. u. E. Schnabl Betonwerk | 1986
- Bescheid - Baubehördliche Bewilligung | Neubau eines Wohnhauses und Herstellung von Einfriedungen | Marktgemeinde Seibersdorf | 02.07.1986
- Baufortschrittsbestätigung | Marktgemeinde Seibersdorf | 03.08.1994

2 Zusammenfassung

Objektypus	Einfamilienhaus	Eigentümerstruktur	Alleineigentum
Katastralgemeinde	Seibersdorf KG 04109	Eigentümer	Christa Haas
Einlagezahl	296	B-LNR	1 & 2
Grundstücksnummer	572/4	Anteile	1/2 & 1/2
Grundstücksgröße	838 m²	Wohnnutzfläche	121,67 m²
Adresse	Heideweg 29 2444 Seibersdorf		



Bauweise	Massivbauweise	Flächenwidmung	BW - Bauland Wohngebiet
Geschoßanzahl	KG, EG, DG, Dachraum	Bauklasse	-
Baujahr	1998	Hochwasser	keine Gefährdung
Denkmalschutz	nein	Lärmkataster	Negativ
Bau-/Erhaltungszustand	Durchschnittlich	Erdbebengefährdung	VII - starke Gebäudeschäden
Nutzung	keine Bestandsrechte angeführt	Altlast- od. Verdachtsflächen	Negativ

Verkehrswert der Liegenschaft inkl. Zubehör	EUR 3 846,- / m² Nutzfläche	EUR 468 000,-
Wert des Zubehörs		EUR 12 000,-
Verkehrswert der Liegenschaft exkl. Zubehör		EUR 456 000,-
Stichtag 23.04.2025		
Rückstände Steuern & Abgaben der Liegenschaft		EUR 504,-

3 Befund

3.1 Makrolage | Niederösterreich

#Lage & Flächenverteilung

Niederösterreich grenzt im Norden an Tschechien und im Osten an die Slowakei. Die **Landeshauptstadt ist St. Pölten**, welche mittig im Landesgebiet liegt.

Die **Fläche** des Bundeslandes beträgt **19.180 km²**, davon entfallen 1,2 % auf Bauflächen, 48,2 % auf landwirtschaftliche Nutzflächen, 2,6 % auf Gärten, 1,5 % auf Weingärten, 0,2 % auf die Alpen, 39,7 % auf Wälder, 1,5 % auf Gewässer und 5,1 % entfallen auf sonstige Flächen (Stand 2023). Der Dauersiedlungsraum Niederösterreichs beläuft sich auf 60,6 % seiner Fläche. (vgl. WKO Statistik 2025a)

Als **größtes österreichisches Bundesland** gliedert es sich in **20 Verwaltungsbezirke und 4 Statutarstädte**, mit insgesamt 573 Gemeinden. Der größte See ist der Lunzer See und die höchste Erhebung der Schneeberg mit 2.076 m. (vgl. WKO Statistik 2025a)

#Bevölkerungsentwicklung

In Niederösterreich leben derzeit **1.727.759 Menschen** (Stand 01.01.2025). In der Betrachtung der **Bevölkerungsklassen zeigt sich folgende Verteilung**: 15,36 % entfallen auf die unter 15-Jährigen, 56,70 % auf die 15- bis 60-Jährigen und 27,94 % auf die Altersklasse 60 und älter. Die Einwohnerzahlen sind in den letzten 10 Jahren im Verlauf der Jahre **2015 bis 2025 um rd. 5,56 % gestiegen** und es wird ein **weiterer Anstieg der Bevölkerung von rd. 2,6 % bis zum Jahr 2030 prognostiziert** (im Vergleich zum Jahr 2024). (vgl. Statistik Austria 2025a,b,c)

Gemessen an der **Bevölkerungszahl ist Baden** (150.237 Einwohner) **der größte Bezirk**, gefolgt von St. Pölten Land (134.789 Einwohner), Mödling (121.550 Einwohner) und Amstetten (118.426 Einwohner). (vgl. Statistik Austria 2025a)

#Wirtschaft und Leistung

Es gibt insgesamt **838.900 Erwerbstätige** in Niederösterreich (Jahresdurchschnitt 2023). Die Struktur der Wertschöpfung nach den drei **Wirtschaftssektoren** zeigt, dass **66,9 %** auf den **tertiären** (Dienstleistung), **30,2 %** auf den **sekundären** (Produktion – Industrie und Gewerbe) und **2,9 %** auf den **primären Sektor** (Land- und Forstwirtschaft) entfallen (Stand 2023). Vergleicht man diese Werte mit Gesamtösterreich, so zeigt sich, dass das Bundesland Niederösterreich **im tertiären Wirtschaftssektor (Dienstleistung) unter dem Durchschnitt** von 70,40 % liegt. Die **Arbeitslosenquote** in Niederösterreich beträgt **6,3 %** und liegt damit **unter der durchschnittlichen Arbeitslosenquote Österreichs von 7,0 %** (Stand 2024). (vgl. WKO Statistik 2025b)

Im **Bundesland Niederösterreich** sind **insgesamt 44.282 Arbeitgeberbetriebe** (Stand 2024) **ansässig** (Vergleich Österreich gesamt **263.095 Betriebe**). Niederösterreich liegt mit diesem Wert an zweiter Stelle hinter

Wien mit rd. 59.613 Arbeitgeberbetriebe. Unterteilt man die Unternehmen in Niederösterreich nach **Betriebsgröße**, so zeigt sich, dass **rd. 81,7 %** der Betriebe auf **Kleinstunternehmen** (1 bis 9 Beschäftigte), **rd. 14,9 %** auf **Kleinunternehmen** (10 bis 49 Beschäftigte), **rd. 2,9 %** auf **Mittlere Unternehmen** (50 bis 249 Beschäftigte) und **rd. 0,5 %** auf **Großunternehmen** (ab 250 Beschäftigte) entfallen. (vgl. WKO Statistik 2025c)

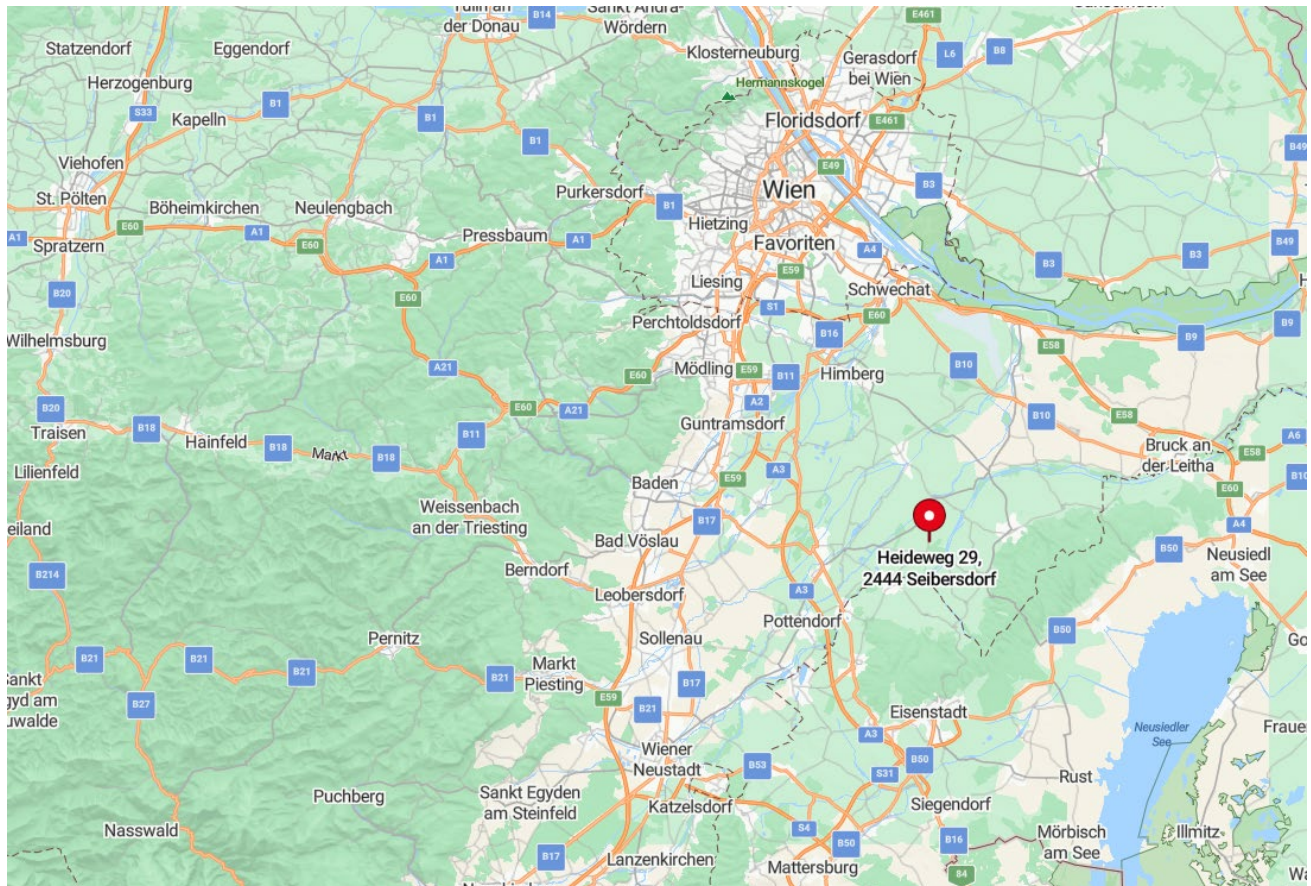


Abbildung 1: Landkarte (vgl. Microsoft Corporation 2025)

#Immobilienmarkt

Betrachtet man den Immobilienmarkt des Bundeslandes Niederösterreich, so zeigt sich, dass **im Jahr 2021 rd. 939.784 Wohnungen verzeichnet wurden**. Davon sind 9,7 % als 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen, 61,5 % als 3- bis 5- Zimmer-Wohnungen, 28,8 % als 6- und mehr Zimmer-Wohnungen verzeichnet. Analysiert man den **Gebäudebestand nach Bauperioden**, so zeigt sich, dass 15,4 % der Gebäude vor 1919 erbaut wurden, 7,8 % zwischen 1919 und 1944, 8,5 % in der Zeitspanne von 1945 bis 1960, 38,0 % zwischen 1961 und 1990 und **30,2 % nach 1990**. (vgl. Statistik Austria 2025d,e)

Wie in anderen Bundesländern, so ist auch in Niederösterreich ein **deutliches Gefälle der Immobilienpreise zwischen den unterschiedlichen Regionen** zu erkennen. An der **Spitze** liegen hier die Bezirke des sogenannten **Speckgürtels** um Wien, wie beispielsweise **Mödling** oder **Klosterneuburg**. Die **Landeshauptstadt St. Pölten** befindet sich hingegen im **Mittelfeld der Preisspanne**. Die **Preise** in den **ländlichen Regionen**

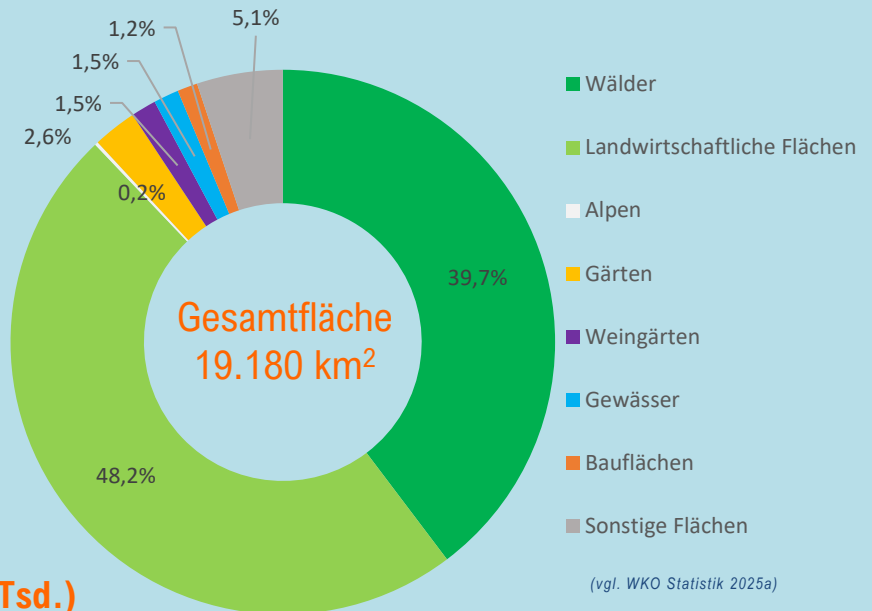
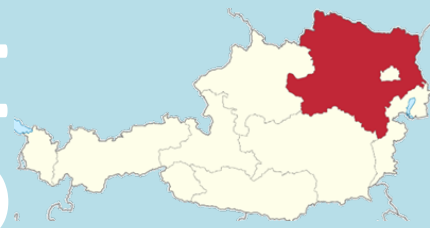
des Waldviertels, wie beispielsweise die **Bezirke Waidhofen an der Thaya** oder der Bezirk **Gmünd fallen am günstigsten aus**. (vgl. WKO 2024)

Landesweit bewegt sich der **Kaufpreis pro m² für Reihenhäuser** zwischen **EUR 1.004,40 im Bezirk Waidhofen / Thaya** und **EUR 2.576,81 im Bezirk Mödling**. Für **Eigentumswohnungen mit Erstbezug** werden zwischen **EUR 1.640,92 und EUR 4.142,04 pro m²** erzielt. Laut Quartalsupdate 03/2024 von Exploreal wurde der **durchschnittliche tatsächliche Verkaufspreis für Eigentumswohnungen in Erstbezug idHv EUR 5.095,- pro m²** ausgewiesen. **Gebrauchte Eigentumswohnungen** liegen in der Spanne von **EUR 950,29 bis EUR 2.801,30 pro m²**, **Baugrundstücke** bei **EUR 4,00 bis EUR 1.300,00 pro m²** (vgl. Gewinn 2024) und **Betriebsgrundstücke** bei **EUR 32,79 bis EUR 222,38 pro m²**. Betrachtet man die Entwicklung der **Baugrundstückspreise** im Zeitraum von **2015 bis 2024**, so wird ersichtlich, dass sich die **Preisspanne für Grundstücke in Niederösterreich insgesamt erhöht** hat. Die **Minimalwerte** weisen jedoch nur eine **geringfügige Preissteigerung** auf, während bei den **Maximalwerten ein deutlicher Anstieg** zu verzeichnen ist. (vgl. WKO 2024; vgl. Exploreal GmbH 2024; vgl. Gewinn 2024)

Des Weiteren ist anzumerken, dass die **tatsächlichen Verkaufspreise für Wohnungen, Einfamilienhäuser und Reihenhäuser unter den aktuellen Angebotspreisen** liegen.

#Lage & Flächenverteilung

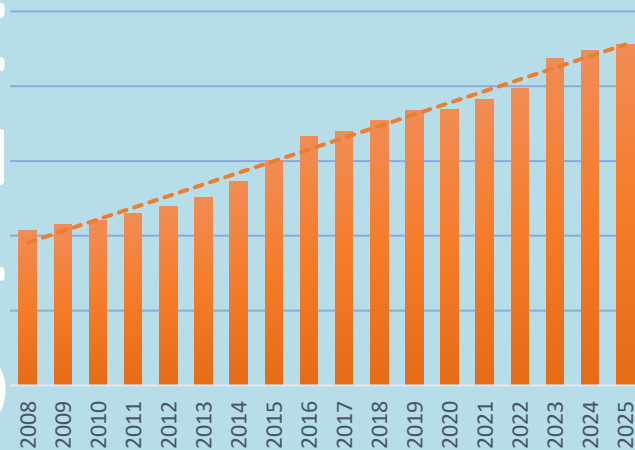
20 Verwaltungsbezirke | 4 Statutarstädte



#Bevölkerungsentwicklung (in Tsd.)

1,73 Mio.

Einwohner (Stand 2025)



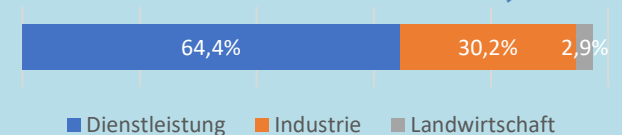
#Wirtschaft & Leistung

BRP Gesamt

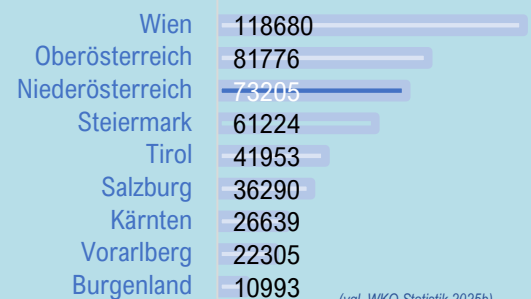
EUR 73 Mio.

BRP pro Kopf

EUR 42.500, -

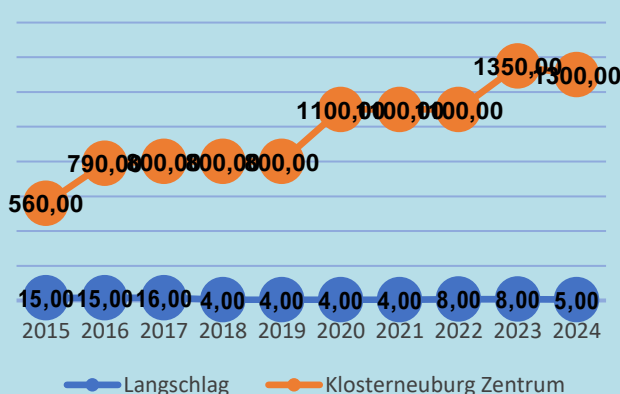


BRP 2023 Gesamt in Mio.



#Immobilienmarkt Niederösterreich

Preisentwicklung Baugrundstücke in EUR



(vgl. WKO 2024; Exploreal GmbH 2024 & GEWINN 2015 - 2024)

Ø Kaufpreise pro m²



Eigentumswohnungen (Erstbezug / gebraucht)

EUR 1.641, - bis EUR 4.142, -

EUR 950,29 bis EUR 2.801,30



Einfamilienhäuser

EUR 1.039,74 bis EUR 3.304,27



Baugrundstücke

EUR 4,00 bis EUR 1.300,00

3.2 Mikrolage | 2444 Seibersdorf | Heideweg 29

Die **Marktgemeinde Seibersdorf** befindet sich im **Bezirk Baden**, Bundesland Niederösterreich, rund 30 km südöstlich von Wien. Sie liegt im **südlichen Teil des Wiener Beckens** und ist über die Landesstraße B60 sowie die nahegelegene A4 (Ostautobahn) verkehrstechnisch erschlossen.

Die Gemeinde setzt sich zusammen aus den Katastralgemeinden Deutsch-Brodersdorf und Seibersdorf. Zu den Nachbargemeinden gehören im Uhrzeigersinn von Nord beginnend Reisenberg, Hof am Leithaberge, Au am Leithaberge, Leithaprodersdorf, Pottendorf und Ebreichsdorf. (vgl. Google LLC 2025)

Das **Gemeindegebiet hat eine Fläche von rd. 20,20 km²** und verfügt über **1.579 Einwohner** (Stand 1 Jänner 2024) mit einer Bevölkerungsdichte von 78 Einwohner pro km². Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde zeigt von 2011 bis 2024 einen **Anstieg von rd. 10,88 %**. (vgl. Statistik Austria 2025, vgl. Google LLC 2025, vgl. Marktgemeinde Seibersdorf 2025)

Derzeit sind 799 Erwerbstätige in der Gemeinde gemeldet (Stand 2022). Die Gemeinde weist **mehr Auspendler als Einpendler** auf und ist somit eine **Auspendlergemeinde**, was bedeutet, dass **es weniger Arbeitsplätze als dort wohnhafte Erwerbstätige** gibt (Stand 2022). (vgl. Statistik Austria 2025)

Im Bereich der **sozialen Infrastruktur** bietet die Marktgemeinde **zwei Kindergärten, zwei Volksschulen, einen Schulhort, eine Musikschule** sowie verschiedene **Vereine für Freizeit- und Sportaktivitäten und Freizeitanlagen** (Skaterplatz, zwei Spielplätze und das Sportbad Seibersdorf). Die **medizinische Versorgung** in der Gemeinde ist durch einen **Allgemeinmediziner gewährleistet**. Die **nächste Apotheke** befindet sich in der Nachbarortschaft **Unterwaltersdorf**. In rd. 30 Fahrminuten sind das **Landeskrankenhaus Baden** sowie das **Krankenhaus der Barmherzigen Brüder Eisenstadt** erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel und Güter des täglichen Lebens sind in den Nachbarortschaften Hof am Leithaberge sowie in Unterwaltersdorf gegeben. (vgl. Google LLC 2025)

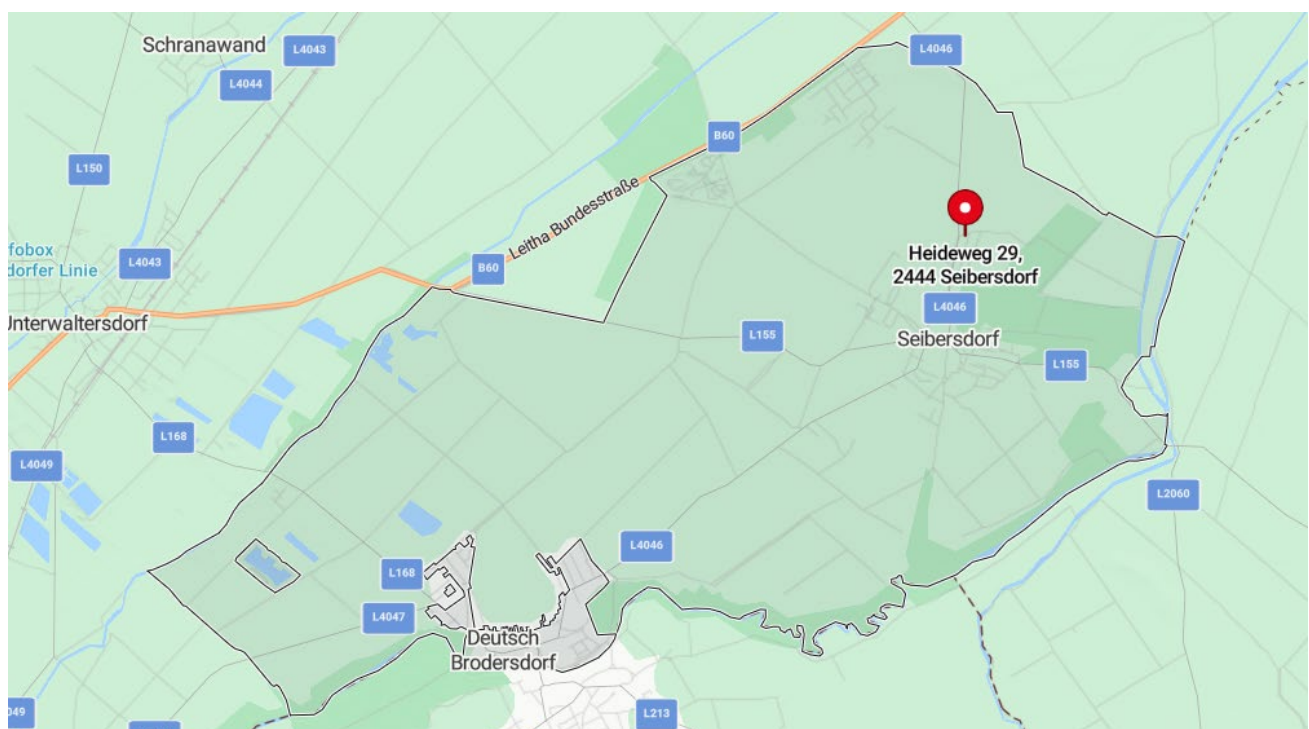


Abbildung 2: Verortung der Liegenschaft in der Marktgemeinde Seibersdorf (vgl. Microsoft Corporation 2025)

Die Liegenschaft liegt **nördlich des Ortskerns von Seibersdorf**. Die Umgebung ist durch eine **aufgelockerte, ländlich geprägte Siedlungsstruktur** charakterisiert. Die Bebauung entlang des Heidewegs besteht **überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern mit Gartenflächen**. Die Grundstücke sind **rechtwinkelig parzelliert und in gleichmäßiger Ausrichtung zur Straße** hin angeordnet. (vgl. Google LLC 2025)

An die Wohnbebauung schließen unmittelbar **landwirtschaftlich genutzte Flächen an**, die in großflächiger und regelmäßiger Struktur vorliegen. **Im östlichen Bereich** grenzt ein **ausgedehntes Waldgebiet** an das Siedlungsgebiet. **Südwestlich** befindet sich ein **Gewerbegebiet mit überwiegend großvolumigen Hallenbauten**, die einer Lager- oder Produktionsnutzung zugeordnet werden können. (vgl. Google LLC 2025)

Die **Erschließung der Liegenschaft mittels motorisierten Individualverkehrs** erfolgt **über den Heideweg**. Die **B60 (Leitha Straße)** ist in **rd. 1,9 km** (rd. 2 Fahrminuten) **Entfernung** erreichbar. In **rd. 15 km** (17 Fahrminuten) **Entfernung** ist mit der Auffahrt Ebreichsdorf - West eine **Anbindung an das übergeordnete Straßennetz**, die A3 (Südost Autobahn) gegeben. (vgl. Google LLC 2025)

Für den **öffentlichen Verkehr** ist die Liegenschaft über die **Haltestelle „Seibersdorf Unterzeile“** mit der **regionalen Busverbindung der Linie 227** angeschlossen. Der **nächstgelegene Bahnhof „Ebreichsdorf Bahnhof“** in **rd. 10,0 km** (10 Fahrminuten) **entfernt**. Hier verkehren die **S-Bahn S60** (Bruck an der Leitha – Wien – Wr. Neustadt), der **Regionalexpress REX6** (Wien Hauptbahnhof – Deutschkreutz Bahnhof) und **REX65** sowie diverse **Regionalbuslinien**. (vgl. Google LLC 2025, vgl. ÖBB AG 2025).

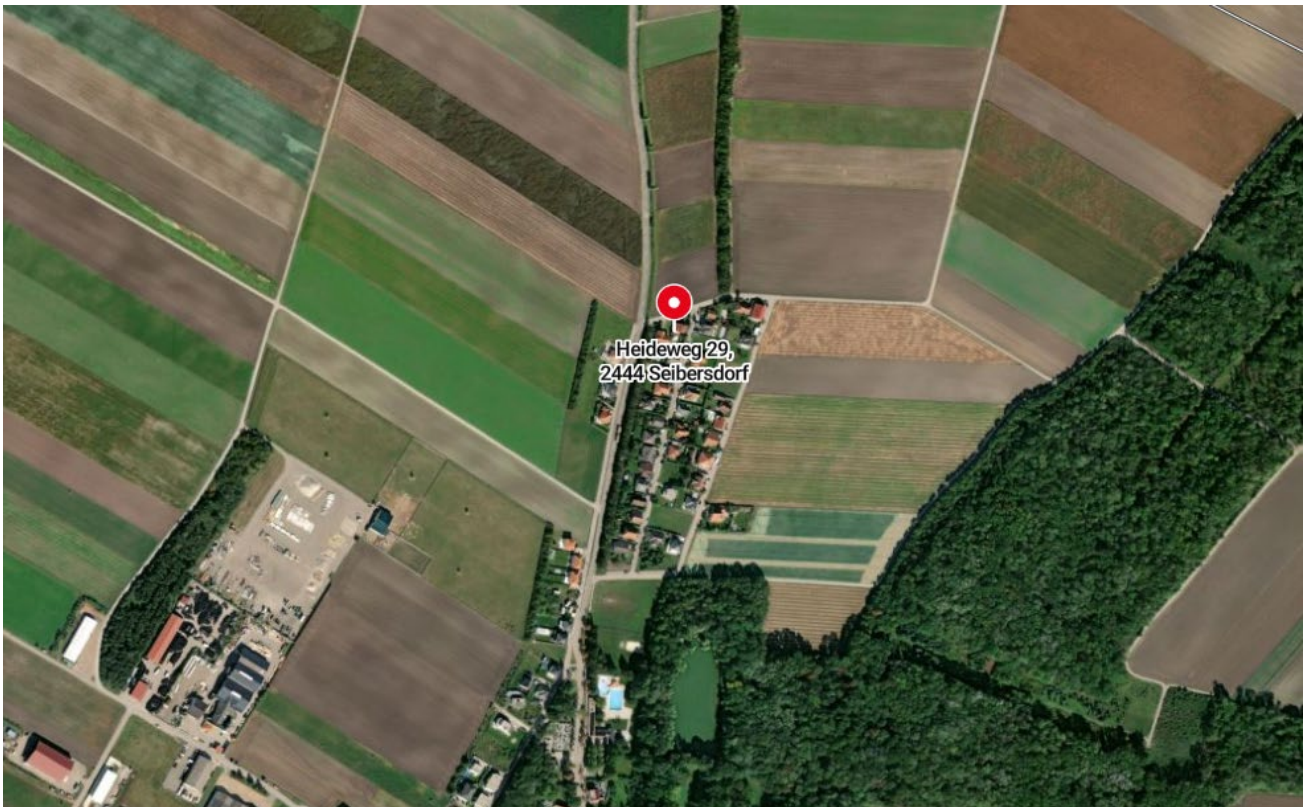


Abbildung 3: Mikrolage der Liegenschaft (vgl. Microsoft Corporation 2025)

3.3 Grundstückstypologie

Topografie	Gst-Nr. 572/4: Grundstück bebaut, befestigt, begrünt
Form	unregelmäßig geschnitten
Straßenart	Heideweg (nördlich der Liegenschaft): (Erschließungsstraße, zweispurig geführt Parkplätze einseitig und Gehweg nicht vorhanden) Heideweg (östlich der Liegenschaft): (Erschließungsstraße, einspurig geführt Parkplätze einseitig und Gehweg nicht vorhanden)
Straßenausbau	ausgebaut: Fahrbahn aus Asphalt
Ver- und Entsorgung	Strom, Wasser, Kanal, Telefon, Gas
Grenzverhältnisse	Norden und Osten: öffentliches Gut – Heideweg Süden und Westen: Nachbargrundstücke – bebaut, befestigt, begrünt
Parkplatzsituation	Keine Parkraumbewirtschaftung, Parken im öffentlichen Straßenraum möglich

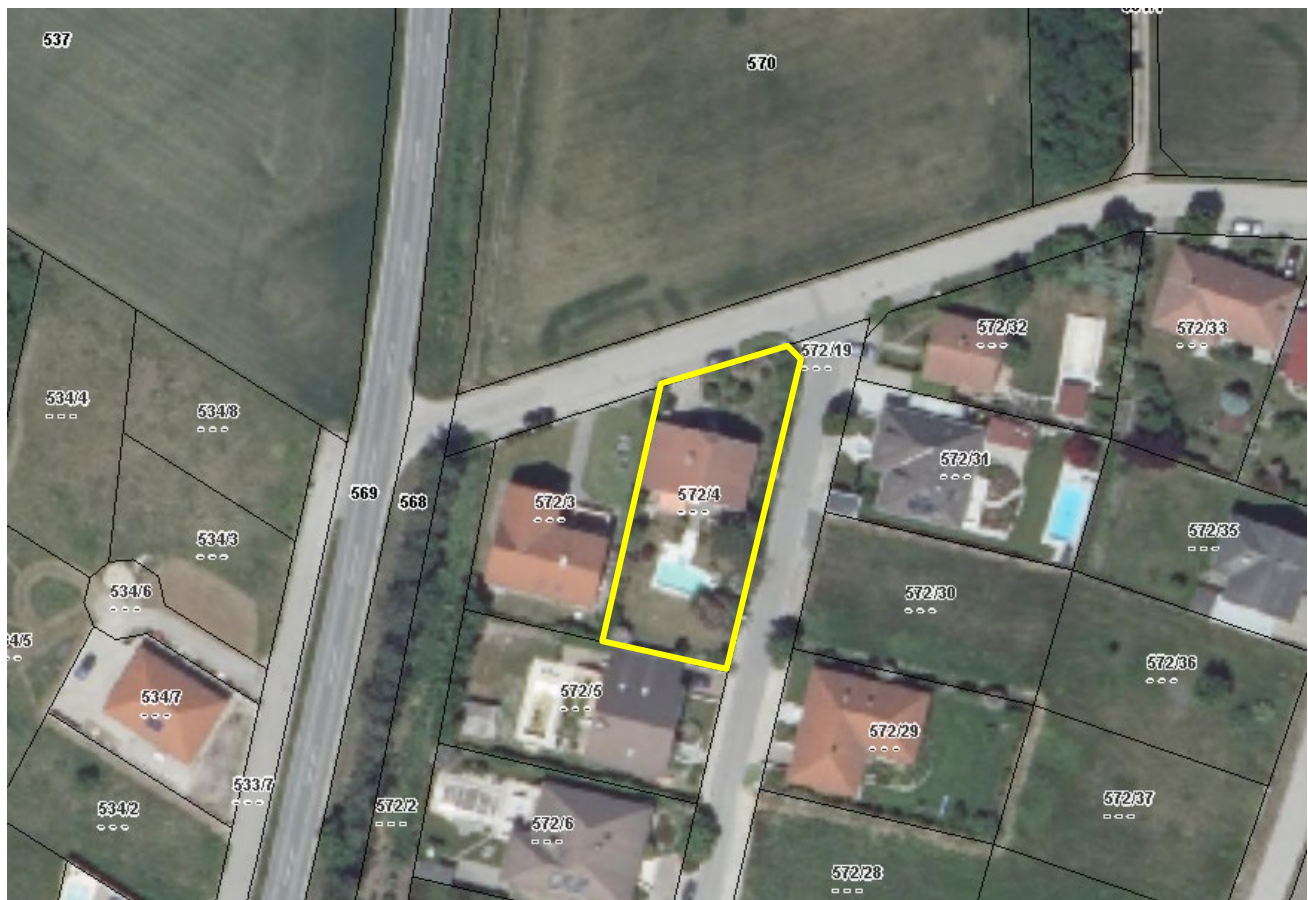


Abbildung 4: Luftbild mit Grundstückskataster (vgl. Land Niederösterreich 2025)

3.4 Flächenwidmungsplan

Die gegenständliche Liegenschaft ist als **Bauland Wohngebiet mit maximal 2 Wohneinheiten** gewidmet.

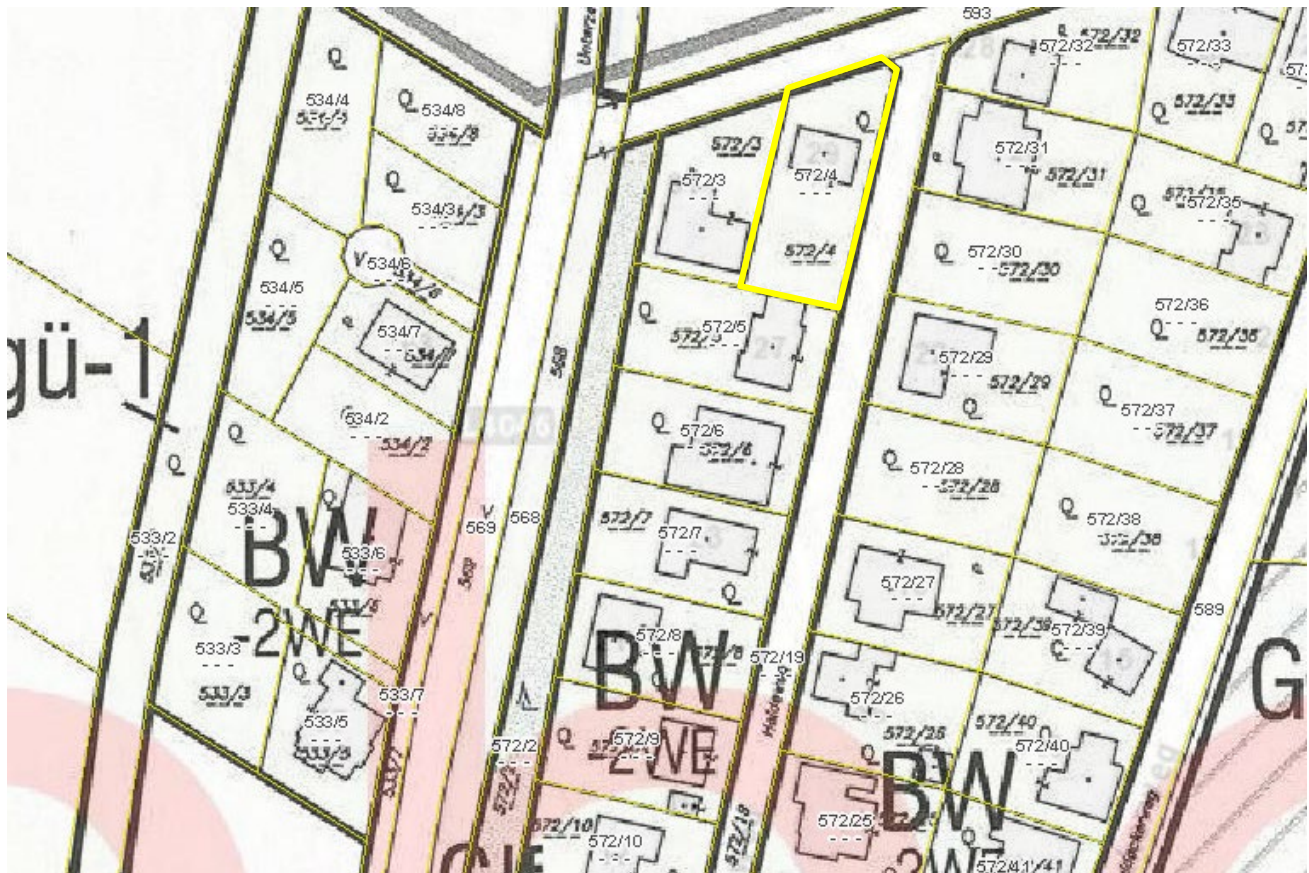


Abbildung 5: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (vgl. Land Niederösterreich 2025)

BW-2WE

Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten

(gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 § 16):

1). Wohngebiete, die für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) darf nicht über 1 betragen.

(5) Zur Sicherung des strukturellen Charakters darf die Widmungsart Bauland-Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“ oder „maximal drei Wohneinheiten“ verbunden werden; unter dieser Bezeichnung dürfen nicht mehr als zwei bzw. drei Wohnungen (§ 4 Z 32a NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) pro Grundstück errichtet werden. Im Rahmen der bestehenden Gebäudehülle (ausgenommen Gaupen) darf bei Wohngebäuden, die vor der Eintragung der Beschränkung der Wohneinheiten im Flächenwidmungsplan bewilligt wurden, eine Wohneinheit zusätzlich – höchstens jedoch insgesamt vier – geschaffen werden.

3.5 Umweltrisiken und Umwelteinflüsse

Altlasten- und Verdachtsflächen

Altlast / Verdachtsfläche:

Die Liegenschaft ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder im Altlastenatlas verzeichnet.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landes- hauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung (erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt) aufgrund früherer Nutzungsformen ausgeht.

Wird nach Abschluss von Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen nachgewiesen, dass von einer Altlast keine erhebliche Umweltgefährdung mehr ausgeht, wird diese im Altlastenatlas als saniert oder gesichert gekennzeichnet. Allfällige Kontaminationen der Liegenschaft wurden im Zuge der Befundaufnahme nicht überprüft oder bekannt gegeben und sind demnach in der gegenständlichen Bewertung nicht berücksichtigt. Es wurde keine gesonderte Untersuchung der Bodenbeschaffenheit durchgeführt.

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine Verunreinigung der Liegenschaft oder der benachbarten Grundstücke besteht oder die Liegenschaft in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu Verunreinigung führen könnte, so kann dies das Ergebnis dieser Bewertung in bedeutendem Maß verändern.

Diese Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminationen, keine toxischen oder gefährli- chen Substanzen beziehungsweise keine gesundheitlichen Schädigungen durch gefährliche Substanzen vorliegen.

Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Un- tersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Die elektronische Abfrage des Umweltbundesamtes ergab folgende Information:



Abbildung 6: Abfrage Altlasten-GIS (vgl. Umweltbundesamt GmbH 2025)

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen, aufgrund dessen kann eine Verunreinigung des Grundstückes allein durch die elektronische Abfrage des Altlasten- und Verdachts- flächenkatasters nicht ausgeschlossen werden. Allein aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Grundstück im Verdachtsflächenkataster nicht verzeichnet ist, kann nicht abgeleitet werden, dass dieses Grundstück frei von jeglichen Verunreinigungen ist. In Zweifelsfällen wird jedenfalls eine Boden- und/oder Grundwas- seruntersuchung empfohlen.

Erdbebengefährdung

Erdbebengefährdung: Erdbebengefährdungszone 3 (Grad VII): starke Gebäudeschäden

Die Erdbebengefährdungskarte für Österreich wird von der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik (ZAMG) im Auftrag des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft und des Verbandes der Versicherungsunternehmen Österreichs (VVO) erstellt. Aus der Erdbeben Geschichte einer Region erhält man die mittlere Wiederholungszeit dieser Naturereignisse und kann somit abschätzen, wie oft ein Erdbeben einer bestimmten Stärke durchschnittlich auftritt. Dieses Wissen kann zur Risikoverminderung genutzt werden, indem in gefährdeten Gebieten eine erdbebensichere Bauweise angewendet wird. Man hat außerdem die Möglichkeit, historische Bauten, deren Bausubstanz unter Umständen schon beeinträchtigt ist, zu verstärken beziehungsweise sie für den Erdbebenfall als „kritische Objekte“ einzustufen.

Die Karte der Erdbebengefährdung für Österreich zeigt die Gebiete, in denen die angegebenen Erdbebenwirkungen (makroseismischen Intensitäten der Klassen V-VIII) in einem Zeitraum von 85 Jahren (entspricht einem "Gebäudeleben") mit einer Wahrscheinlichkeit von 90% nicht überschritten werden.

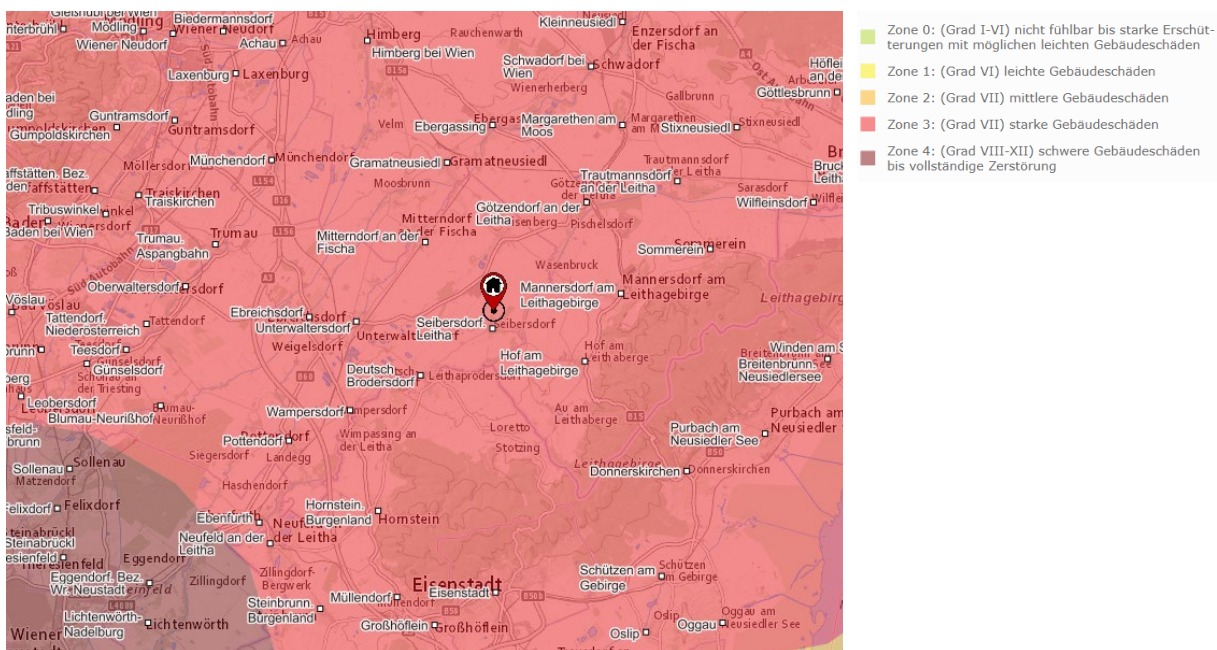


Abbildung 7: Abfrage Erdbebengefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2025)

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird gemäß elektronischer Abfrage zum Bewertungsstichtag die Erdbebengefährdungszone 3 (Grad VII): starke Gebäudeschäden aufgezeigt.

Die angegebene maximale Erdbebenstärke wird in einem Zeitraum von 85 Jahren mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % nicht überschritten.

Die Erdbebengefährdung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft liegt im Bereich des Durchschnitts der Gefährdungsklassen, sodass sich daraus keine für die Verkehrswertermittlung relevanten Auswirkungen ergeben.

Hochwassergefährdung (HORA)

Hochwassergefährdung: keine Gefährdung

Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft und der Verband der Versicherungsunternehmen Österreich (VVO) starteten 2002 das Projekt "Hochwasserrisikozonierung Austria - HORA", ein bundesweites Risikozonierungssystem für Naturkatastrophen mit dem besonderen Schwerpunkt Hochwasser.

Die HORA-Karte dient der Visualisierung von Überschwemmungsgebieten für Hochwasserabflüsse HQT der Jährlichkeiten T=30 (Zone 1), T=100 (Zone 2) und T=300 (Zone 3) bezogen auf das im Maßstab 1:500.000 erfasste österreichische Flussnetz (ÖK 500) mit einer Gesamtlänge von etwa 26.000 km. Inhalt der Gefahrenkarten ist die Darstellung der Hochwassergefahr anhand von drei Szenarien, wobei zwischen niedriger (HQ300 - Extremereignisse), mittlerer (HQ100) und hoher (HQ30) Gefährdung unterschieden wird.

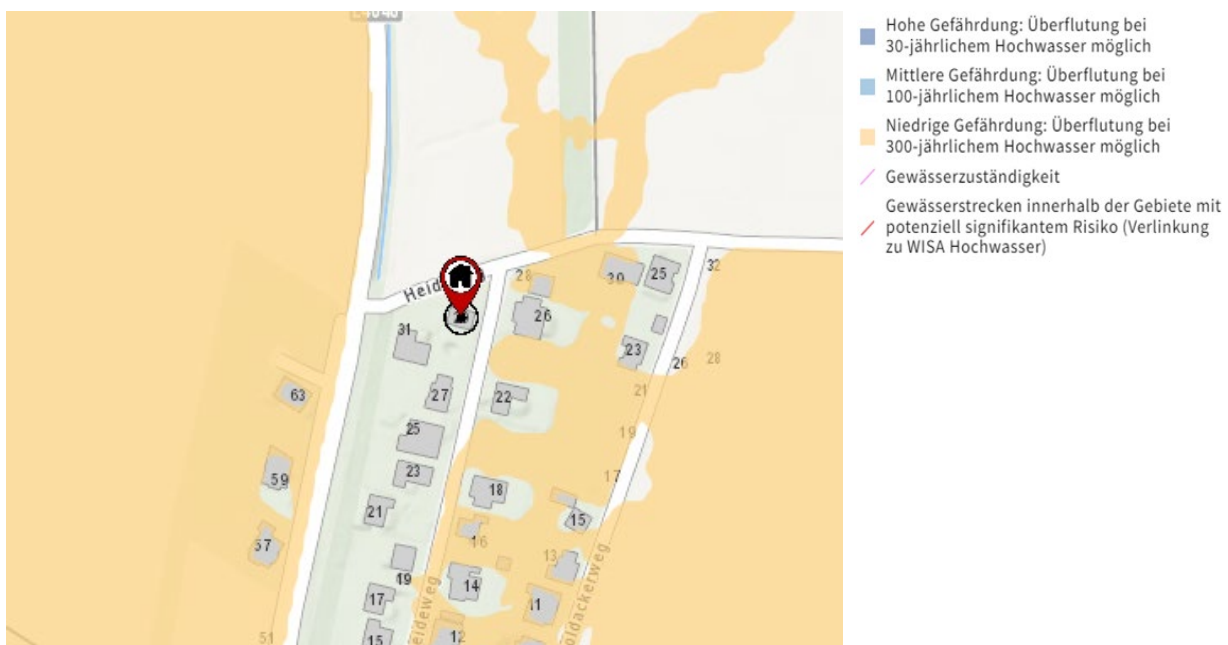


Abbildung 8: Abfrage Hochwassergefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2025)

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird gemäß elektronischer Abfrage zum Bewertungsstichtag **keine Gefährdung** aufgezeigt.

Die Karten und Texte des Risikozonierungssystems sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit, keine amtliche Auskunft oder rechtsverbindliche Aussage. Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr besteht. In Ausnahmefällen kann es durch extreme Niederschlagsereignisse überall zu Überschwemmungen kommen.

Der Komplettauszug des HORA-Passes (erstellt vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML)) inklusive der Auswertungen Lawine, Rutschungen, Windspitzen, Blitzdichte, Hagel und Schneelast, befindet sich im Anhang.

Lärmkataster

Lärmkartierung:	Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt (4 m): keine Angabe
	Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt (4 m): keine Angabe

Erstellt wird die Lärmkartierung durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft. Umfang und Vorgangsweise der Lärmkartierung regelt die Richtlinie 2002/49/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm. Die Bearbeitung erfolgt als Grundlage für die Lärmbekämpfung auf europäischer und lokaler Ebene getrennt nach den wichtigsten Lärmquellen. Zur Darstellung der unterschiedlichen Lärmimmissionen, verursacht durch Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie durch den Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) in den Ballungsräumen stehen verschiedene Karten zur Verfügung:

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

Die Beschreibung der Lärmbelastung erfolgt über zwei Lärmindizes (Lden und Lnight):

Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch **Lden**-Lärmindez beschrieben. Der Lden entspricht der Durchschnittsbelastung über 24 Stunden, wobei der Abend- und der Nachtzeitraum strenger beurteilt werden. Lärm für den Nachtzeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr wird durch den **Lnight**-Lärmindez beschrieben. Der Lnight entspricht der Durchschnittsbelastung für den Nachtzeitraum. Für die strategischen Lärmkarten werden die Pegelwerte in einer Höhe von 4m über dem Boden ermittelt. Um die Auswirkung einer Schallquelle quantifizieren zu können, werden Abstand, Luftabsorption, Reflexionen, Abschirmungen, Meteorologie, Vegetation und Bodendämpfung berücksichtigt. Für die Berechnung ist es daher auch notwendig, Gelände und Bebauung genau zu kennen.

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ergibt sich folgende Lärmkartierung:

Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt (4 m): keine Angabe

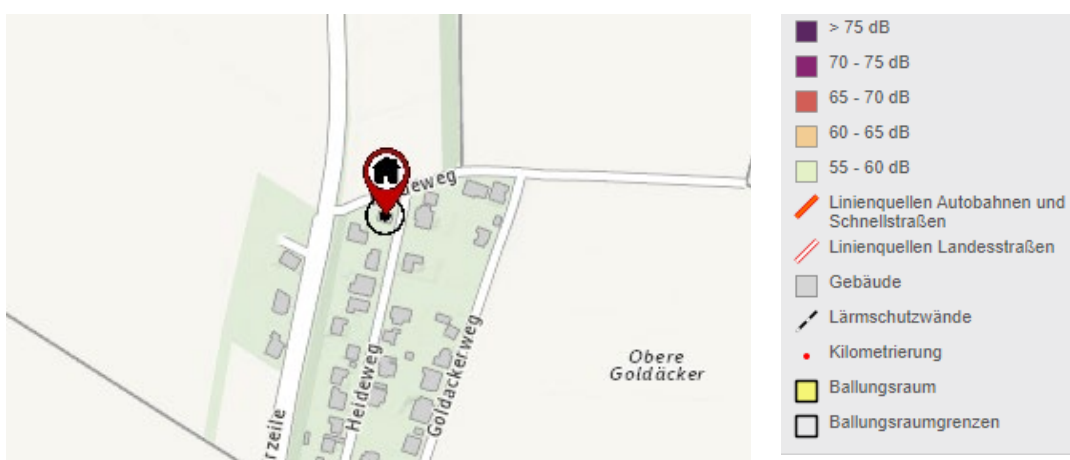


Abbildung 9: Abfrage Lärmkartierung Straßenverkehr (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2025)

Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt (4 m): keine Angabe

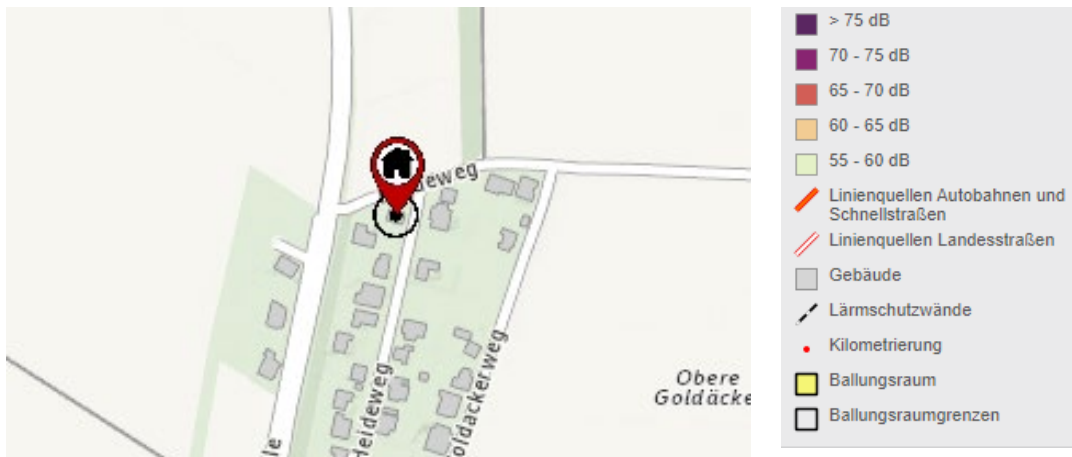


Abbildung 10: Abfrage Lärmkartierung Schienenverkehr (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2025)

3.6 Grundbuchstand | EZ 296



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 04109 Seibersdorf
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 296

Letzte TZ 467/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
572/4 G GST-Fläche * 838
Bauf.(10) 99
Gärten(10) 739 Heideweg 29

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Christa Haas

GEB: 1945-12-19 ADR: Heideweg 29, Seibersdorf 2444

c 3250/1992 IM RANG 3353/1991 Kaufvertrag 1991-07-04 Eigentumsrecht

d 1905/1994 Veräußerungsverbot

p gelöscht

***** C *****

1 b 3250/1992 IM RANG 3332/1991 Pfandurkunde 1992-01-17

PFANDRECHT

700.000,--

14 % Z, 17 % VuZZ, NGS 105.000,--für

Zürich Kosmos Versicherungen Aktiengesellschaft

c 1905/1994 Lösungsverpflichtung zugunsten

Land Niederösterreich

2 a 1905/1994 Schuldschein 1994-06-20

PFANDRECHT

400.000,--

9 % VZ, NGS 40.000,-- für Land Niederösterreich

3 a 1905/1994

VERÄUSSERUNGSVERBOT gem NÖ WFG für Land Niederösterreich

4 a 1251/1998 Pfandurkunde 1998-05-07

PFANDRECHT

Höchstbetrag 650.000,--

für Raiffeisenbezirksbank Mattersburg

registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

b 1179/2006 Hypothekarklage (27 Cg 36/06s)

d gelöscht

5 a 1324/2001 Pfandurkunde 2001-05-17

PFANDRECHT

Höchstbetrag 1.850.000,--

für Raiffeisenbezirksbank Mattersburg

registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

b 1179/2006 Hypothekarklage (27 Cg 36/06s)

c gelöscht

10 a 5515/2019 Rückstandsausweis 2019-05-24

PFANDRECHT

vollstr EUR 5.098,18

samt Kosten laut Beschluss 2019-05-31 für Republik Österreich, vertreten durch Finanzprokurator diese vertreten durch das Finanzamt für den 23. Bezirk (22 E 159/19t)

- 11 a 467/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 147.488,63 samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2025-01-27 für Raiffeisenbank Burgenland Mitte eGen (FN 124617k) (5 E 5/25h)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Ebreichsdorf.

Grundbuch

26.02.2025 09:26:11

3.7 Rechte und Lasten

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft KG 04109 Seibersdorf EZ 296 besteht laut Grundbuchsatzug vom 26.02.2025 aus dem Grundstück Nr. 572/4 und weist eine Grundstücksfläche von 838 m² auf.

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt L-Nr.1):

Als Alleineigentümerin der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit der B-LNR 1 und einem Anteil von 1/1 ist Frau Christa Haas, geboren 19.12.1945 eingetragen.

Lasten (C-Blatt):

Im C-Blatt sind ein Veräußerungsverbot, fünf Pfandrechte sowie die Einleitung des Versteigerungsverfahrens ersichtlich, gemäß vorliegendem Bewertungsauftrag sind diese nicht zu berücksichtigen in der gegenständlichen Bewertung.

Weder im Zuge der Befundaufnahme noch aus anderen Umständen, Unterlagen oder sonstigen Quellen haben sich Hinweise auf sonstige Belastungen der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft oder auf das Bestehen von bewertungsrelevanten Rechten dritter Personen (Dienstbarkeiten, Bestandrechte oder sonstige Nutzungsrechte) ergeben, die nicht explizit in diesem Gutachten genannt und entsprechend berücksichtigt werden.

3.8 Grenzüberbau

Im Rahmen der Befundaufnahme wurden keine **Grenzüberbauten** ersichtlich.

Des Weiteren wurde der Gutachterin am 15.01.2026 die Stellungnahme des Nachbarn des Grundstückes Nr. 572/3 im Westen übermittelt. Diese besagt, dass die Einzäunung an der Grundstücksgrenze ca. 20 cm auf dem Nachbargrundstück erfolgt ist. Eine rechtliche sowie vermessungstechnische Prüfung konnte im Zuge des Gutachtens nicht durchgeführt werden. Aufgrund dessen wird vom ungünstigsten Fall ausgegangen und dieses Risiko in der Bewertung berücksichtigt.

3.9 Gebäudebeschreibung

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft, bestehend aus der **KG 04109 Seibersdorf** mit der **EZ 296** und dem **Gst. 572/4 mit einer Grundfläche von 838 m²** und hat die Adresse **Heideweg 29 in 2444 Seibersdorf**.

Die Liegenschaft befindet sich am Heideweg und das Grundstück ist mittels **Einfriedung** begrenzt.

Das Wohngebäude wurde parallel zum Heideweg errichtet und weist einen nahezu **rechteckigen Grundriss** auf. Der **Zugang** zum Einfamilienhaus erfolgt über den Heideweg.



Abbildung 11: Nordost Ansicht

Die ursprüngliche Planung und Konzeption des Gebäudes zeigt seinen Ursprung in der **Einreichplanung** von **26.04.1986**. Der **Bescheid über die Baubewilligung** für den Neubau des Einfamilienhauses wurde am **02.07.1986** von der Marktgemeinde Seibersdorf ausgestellt. Am **03.08.1994** wurde von der Marktgemeinde Seibersdorf eine **Baufortschrittsbestätigung** über die Fertigstellung des Rohbaus inklusive Dachstuhl und Dacheindeckung ausgefertigt. Eine **Fertigstellungsmeldung** war im Bauakt nicht ersichtlich.

Das freistehende Gebäude wurde in Massivbauweise (Ziegelmauerwerk) errichtet und verfügt über ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß, ein ausgebautes Dachgeschoß sowie einen Dachraum.

Das Gebäude verfügt über ein symmetrisches, ziegelgedecktes Satteldach mit auskragender Traufe. Die Fassade weist einen Vollwärmeschutz auf und ist verputzt und hell gestrichen. Die Fensteröffnungen sind regelmäßig verteilt und die Fenster wurde als Kunststoff-Holz-Fenster gewählt. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Ölzentralheizung und die Wärmeverteilung in den oberirdischen Geschossen findet mittels Fußbodenheizung statt.

Der Hauseingang befindet sich an der straßenseitigen Nordfassade und ist über eine mittig angeordnete Stiege erreichbar. Die Erschließung erfolgt über eine Einfahrt mit gepflastertem Vorplatz, der zwei PKW-Frestellplätze beinhaltet.

Im Zuge der Befundaufnahme konnte festgestellt werden, dass in den oberirdischen Geschoßen im Laufe der Jahre Umbauarbeiten vorgenommen wurden, wodurch es zu geringfügigen Veränderungen der Grundrisse gekommen ist. Dadurch entsprechen die Grundrisse des ursprünglichen Einreichplans vom 26.04.1986 zum Bewertungsstichtag nicht mehr dem tatsächlichen Bestand. Da die Gesamtwohnnutzfläche pro Geschoß unverändert geblieben ist, wird diese für die gegenständliche Bewertung herangezogen.

Darüber hinaus wurde ersichtlich, dass das Kellergeschoß bis unter die Terrasse vorgesetzt errichtet wurde und somit nicht, wie in der Einreichplanung vom 26.04.1986 konzipiert, mit den Außenwänden der oberirdischen Bebauung abschließt. Da für den vorgesetzten Bereich keine detaillierte Nutzflächenangabe vorliegt, wurde diese auf Grundlage des Einreichplans erfasst und rechnerisch ermittelt. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit wird keinerlei Gewähr übernommen.

Das **Erdgeschoß** umfasst einen Vorraum, einen Gang, ein Wohnzimmer, ein nordöstliches Zimmer, ein WC, ein Bad, eine Küche und ein Esszimmer. Das Wohnzimmer sowie die Küche offerieren einen Zugang auf die Terrasse und weiters in den Garten. Die **Wohnnutzfläche des Erdgeschoßes beträgt rd. 75,99 m²**. (lt. Einreichplan vom 26.04.1986)

Das **Dachgeschoß** ist über Stiegen im Gangbereich des Erdgeschoßes erschlossen und setzt sich zusammen aus einem Gang, drei Zimmern, einem Bad mit Badewanne und WC sowie einem Schrankraum. Die **Wohnnutzfläche des Dachgeschoßes beträgt rd. 45,68 m²**. (lt. Einreichplan vom 26.04.1986)

Der **Dachraum** ist nicht ausgebaut und über eine Dachbodenleiter im Vorraum des Dachgeschoßes zugänglich.

Die **Gesamtwohnnutzfläche** des Erdgeschoßes und des Dachgeschoßes weist **rd. 121,67 m²** auf. (lt. Einreichplan vom 26.04.1986)

Das **Kellergeschoß** ist ebenfalls über Stiegen im Gangbereich des Erdgeschoßes erschlossen und bietet einen weiteren Zugang an der westlichen Gebäudefront. Das Geschoß verfügt über einen Gang und sieben Kellerräumen, die als Heizungsraum, Raum mit einem Öltank, Werkstatt und Lager- und Abstellräume genutzt werden. Die **Nutzfläche des Kellergeschoßes beträgt rd. 101,20 m²**. (lt. Einreichplan vom 26.04.1986)

Nutzflächenaufstellung

gemäß Einreichplan 26.04.1986 & Eigenberechnung

EG - Erdgeschoß	75,99 m²
DG - Dachgeschoß	45,68 m²
Wohnnutzfläche EG & DG	121,67 m²
KG - Kellergeschoß	101,20 m²

Außenflächen:

Entlang der gesamten westlichen Gebäudefront erstreckt sich **befestigte Fläche mit einer Überdachung** aufweist aufgrund des an der Westseite des Einfamilienhauses vorgesetzt ausgeführten Daches. In diesem Bereich befindet sich der **Zugang zum Kellergeschoß**, der über eine außenliegende Stiege erschlossen ist.

Im **südlichen Gartenbereich** befinden sich ein **Pool und Grünflächen** sowie eine **erhöhte Terrasse** mit direkten Ausgängen aus dem Erdgeschoß, die über eine **Freitreppe** zugänglich ist. Das Grundstück ist **zur Straße hin eingefriedet** und die **Gartenflächen sind begrünt und mit Zier- bzw. Heckenpflanzen bepflanzt**. Einzelne Bereiche des Gartens weisen Pflagerückstände auf.

Für den **Pool** wurde seitens der Marktgemeinde Seibersdorf **kein Bescheid über eine Baugenehmigung** vorgelegt. Rund **um den Pool** sind **Betonsteinplatten mit einer Randleiste** verlegt. Die **technische Infrastruktur** mit Umwälzpumpe, Skimmer und Gegenstromanlage befindet sich **im Poolschacht** und ist gemäß Kundenauskunft zum Bewertungsstichtag **nicht funktionstüchtig**.

In den folgenden Grundrissdarstellungen der Geschoße des Einreichplans vom 26.04.1976 wurden die Veränderungen der Grundrisse durch die Umbauarbeiten beispielhaft dargestellt. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit wird keinerlei Gewähr übernommen.

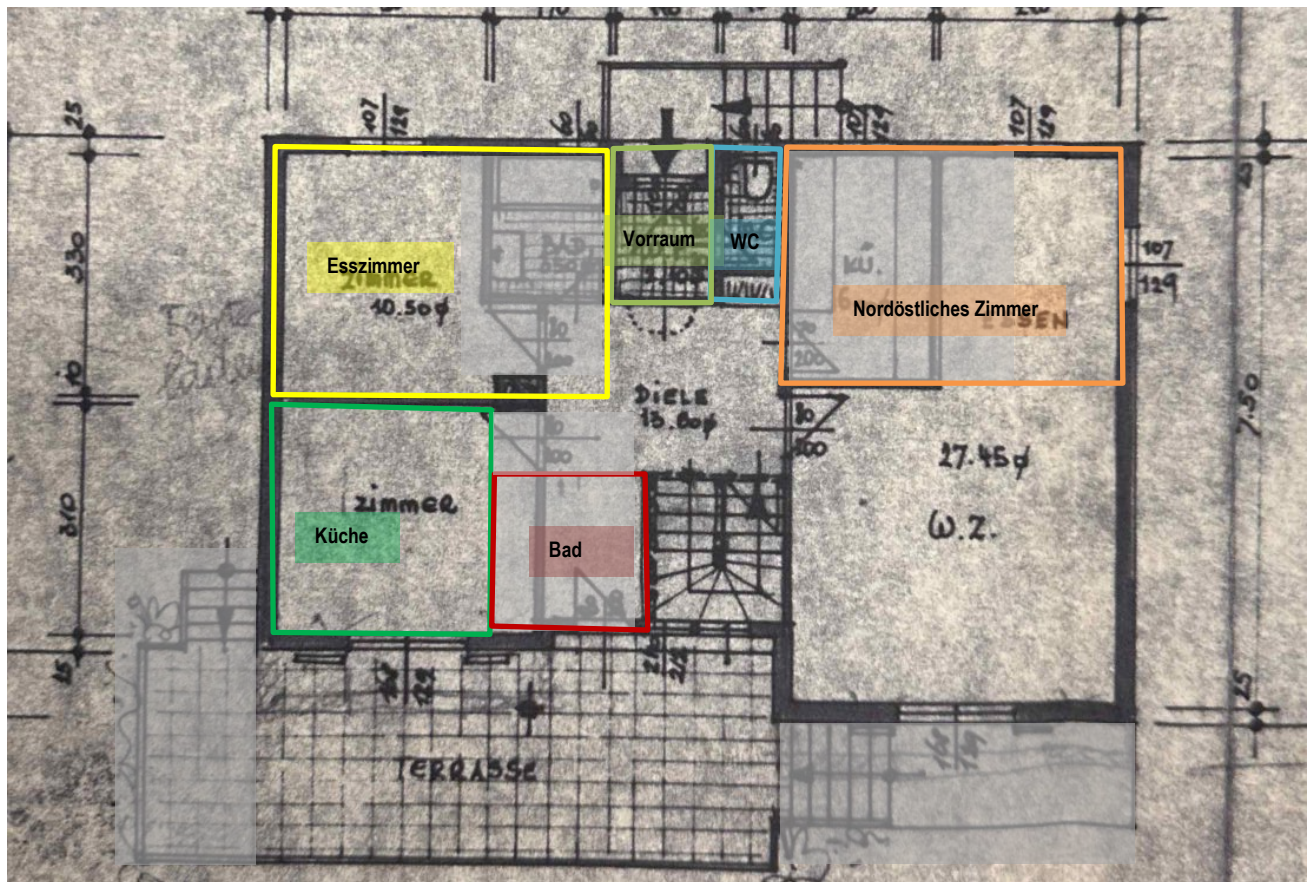


Abbildung 12: Grundriss EG | Einreichplan | 26.04.1986

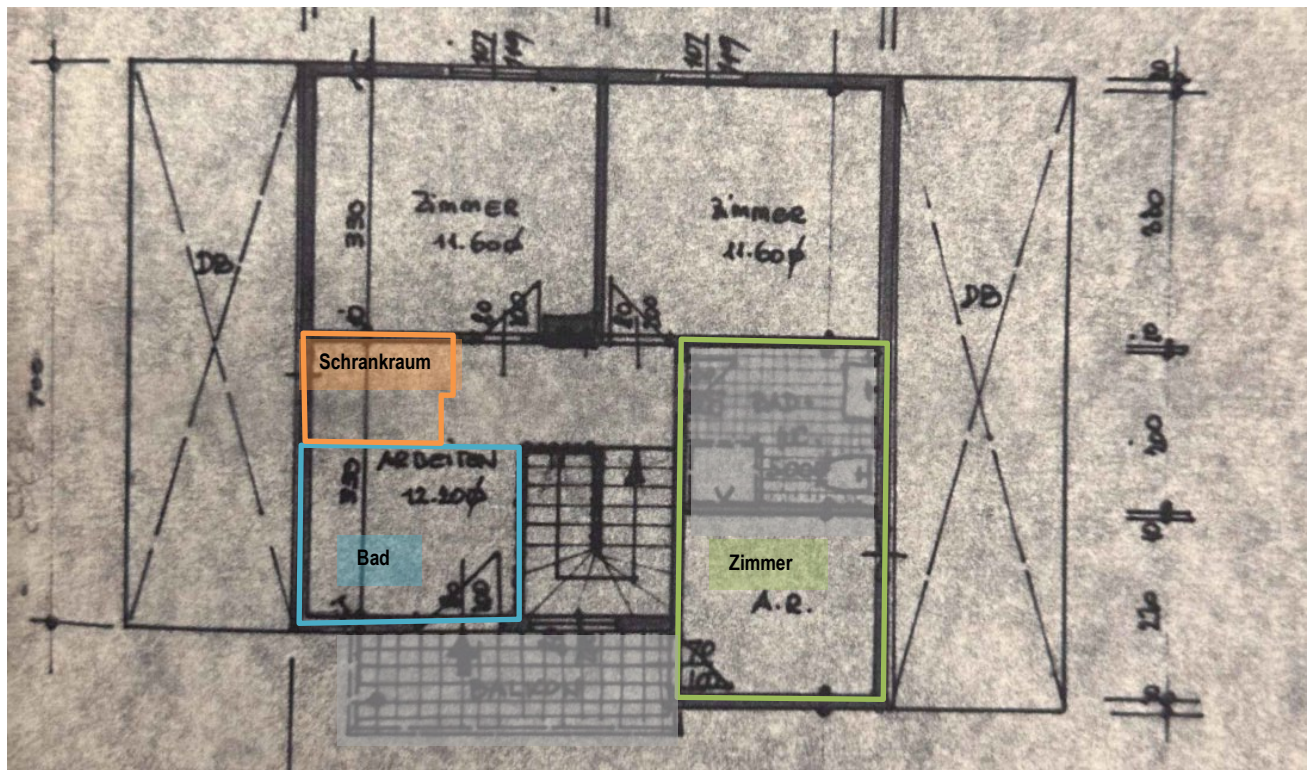


Abbildung 13: Grundriss DG | Einreichplan | 26.04.1986

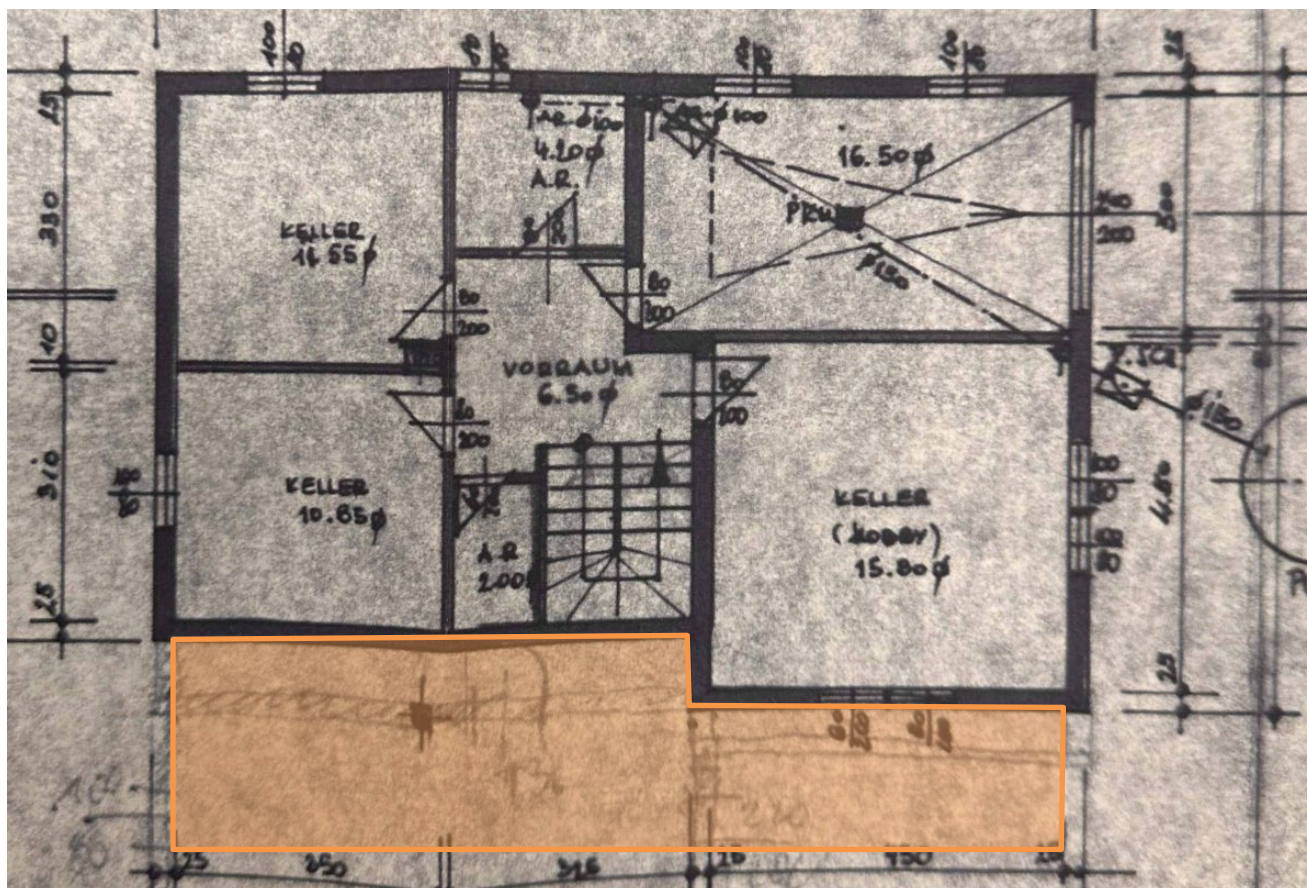


Abbildung 14: Grundriss KG | Einreichplan | 26.04.1986

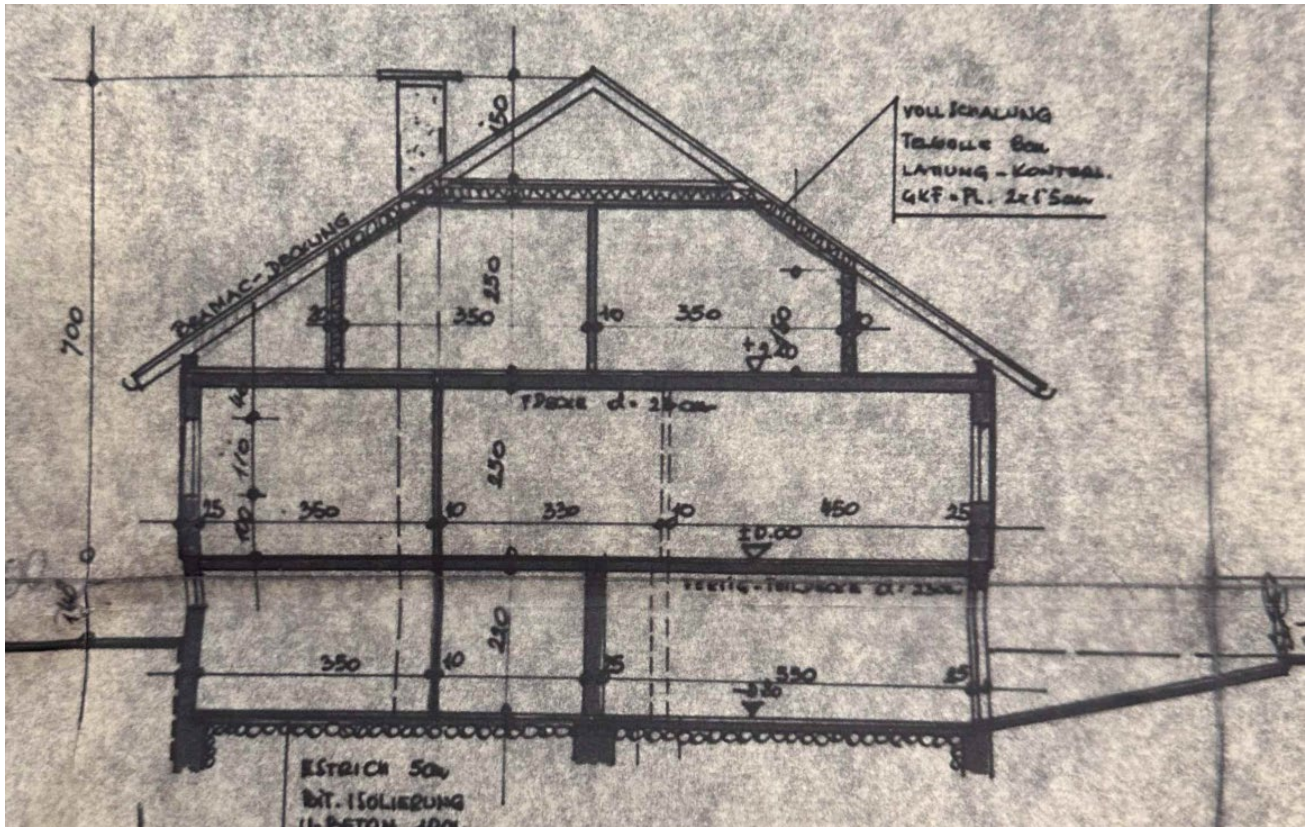


Abbildung 15: Schnitt | Einreichplan | 26.04.1986

Bau- und Ausstattungsbeschreibung | Wohnhaus

Geschosse	KG EG DG Dachraum
fikt. Baujahr	1998
Nutzung	Wohnzwecke
Hauseingang	nördliche Straßenfront Heidegasse
Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Streifenfundament, Fundamentplatte
Außenwände	Ziegelmauerwerk
Innenwände	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken	EG Massivdecke OG Zangendecke (Holz)
Fassade	Vollwärmeschutz geputzt und gestrichen
Dachform	Satteldach – Holzdachstuhl
Dacheindeckung	Dachziegel
Bodenbeläge	Fliesen, Laminat, Parkett
Fenster und Fenstertüren	Kunststoff-Holzfenster
Türen	Balkon- bzw. Terrassentüren: Kunststoff-Holztüren
Elektroinstallationen	Standardausstattung: Beleuchtung, Stromauslässe, Türglocke, Beleuchtung des Haupteingangs, Kabel- / Satelliten-TV
Heizung	Ölheizung
Warmwasserversorgung	Zentrale Warmwasseraufbereitung
Anschlüsse und Versorgungseinrichtungen	Anschluss an das Stromnetz, Ortswassernetz, örtliches Kanalnetz, örtliche Müllentsorgung, öffentliches Straßennetz
Außenanlagen	Terrasse, Garten begrünt und bepflanzt, Einfriedung, Pool, befestigte und überdachte Fläche westlich des Hauses
Bau- & Erhaltungszustand	durchschnittlicher Erhaltungszustand
Denkmalschutz	Kein Denkmalschutz

3.10 Bestandrechte

Der Sachverständigen liegen aktuell keine Informationen zu etwaigen Bestandsrechten an der Liegenschaft vor, weshalb die Bestandsfreiheit für die Bewertung als Grundlage gilt.

3.11 Bau- und Erhaltungszustand

Im Zuge der Befundaufnahme wurden die Gebäude zur Gänze besichtigt, d.h. in Augenschein genommen. Augenscheinliche Mängel und Schäden werden im Folgenden angeführt. Bautechnische Überprüfungen oder sonstige, spezifisch technische Prüfungen oder Boden- und Grundwasseruntersuchungen sind nicht erfolgt und nicht Gegenstand der Befundaufnahme oder der Wertermittlung.

Feststellungen über den Zustand von Gebäuden, Betriebsanlagen oder sonstigen Anlagen oder anderen Teilen der Liegenschaft dienen ausschließlich der Information im Rahmen der Beschreibung der Immobilie; solche Feststellungen haben jedenfalls nicht die Qualität und Aussagekraft eines Sachverständigengutachtens aus dem Gebiet des Bauwesens.

Per Definition werden zwei Begriffe für Beschädigungen oder Beeinträchtigungen der Gebäudesubstanz mit unterschiedlicher Bedeutung verwendet, nämlich Baumangel und Bauschaden.

Unter **Baumangel** sind Abweichungen in der Bauausführung zu subsumieren, welche von Beginn des Gebäudelebenszyklus an bestehen. Ein Mangel liegt demnach vor, wenn die ausgeführte Leistung von der vertraglich vereinbarten Leistung des ausführenden Unternehmens oder vom Stand der Technik abweicht und aus diesem Grund die Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes oder von Teilen beeinträchtigt wird.

Der **Bauschaden** hingegen ist ein Gebrechen, welches meist nach der Endabnahme, also bereits in der Nutzungsphase des Gebäudes, auftritt. Versteckte Mängel können zu einem späteren Zeitpunkt zu einem Bauschaden führen.¹

Die haustechnischen Anlagen, insb. Sanitäranlagen, elektrische Anlage sowie Heizungs- und Lüftungsanlagen wurden nicht überprüft, sodass über deren Funktionstüchtigkeit keine Feststellungen getroffen werden können.

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich insgesamt in einem durchschnittlichen Bau- und Erhaltungszustand. Im Zuge der Befundaufnahme wurden nachstehende Baumängel und Bauschäden ersichtlich:

- Im Kellergeschoß sind deutliche Anzeichen der Durchfeuchtung vorhanden. In mehreren Bereichen zeigen sich Folgeschäden wie Wasserflecken an den Wandflächen. Die Wärmedämmung der Kellerdecke zum Erdgeschoß ist stellenweise schadhaft und erneuerungsbedürftig. Die Terrassenkonstruktion ist hinsichtlich möglicher Wassereintritte zu überprüfen und infolgedessen kann eine Sanierung erforderlich sein.

¹ Bienert / Funk, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage

- Beim Stiegenaufgang ins Dachgeschoß fehlt ein Geländer zur Absturzsicherung.
- Die Pooltechnik ist zum Bewertungsstichtag nicht funktionsfähig.



Foto 1: Wärmedämmung der Kellerdecke zum Erdgeschoß

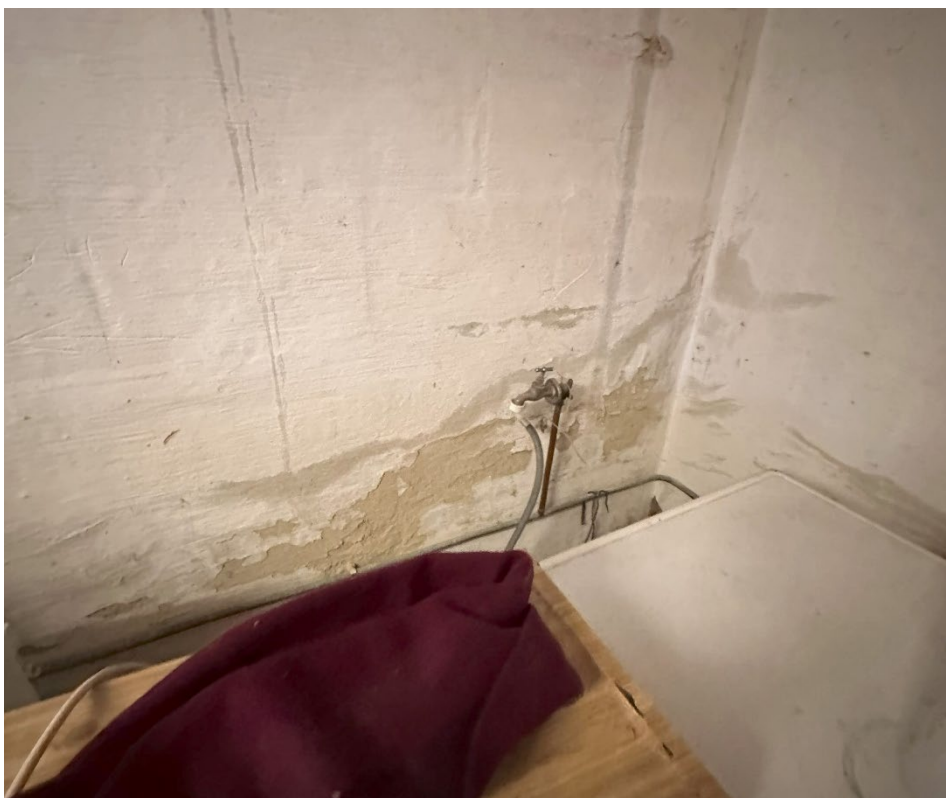


Foto 2: Wasserflecken an der Kellerwand



Foto 3: Wasserflecken an der Kellerwand | Wärmedämmung der Kellerdecke zum Erdgeschoß



Foto 4: Wasserflecken an der Kellerwand



Foto 5: Stiegenaufgang ins Dachgeschoß



Foto 6: Stiegenaufgang ins Dachgeschoß

3.12 Zubehör

§ 294 ABGB

Unter Zugehör versteht man dasjenige, was mit einer Sache in fortdauernde Verbindung gesetzt wird. Dahin gehören nicht nur der Zuwachs einer Sache, solange er von derselben nicht abgesondert ist; sondern auch die Nebensachen, ohne welche die Hauptsache nicht gebraucht werden kann, oder die das Gesetz, oder der Eigentümer zum fortdauernden Gebrauche der Hauptsache bestimmt hat.

§ 297 ABGB

Ebenso gehören zu den unbeweglichen Sachen diejenigen, welche auf Grund und Boden in der Absicht aufgeführt werden, daß sie stets darauf bleiben sollen, als: Häuser und andere Gebäude mit dem in senkrechter Linie darüber befindlichen Luftraume; ferner: nicht nur alles, was erd- mauer- niet- und nagelfest ist, als: Braupfannen, Brantweinkessel und eingezimmerte Schränke, sondern auch diejenigen Dinge, die zum anhaltenden Gebrauche eines Ganzen bestimmt sind: z. B. Brunneneimer, Seile, Ketten, Löschgeräte und dergleichen.

Ist eine Liegenschaft ausschließlich oder überwiegend dem Betrieb eines Unternehmens des Liegenschaftseigentümers gewidmet, dann gilt auch das auf der Liegenschaft befindliche Zubehör des Unternehmens als Zubehör der Liegenschaft (OGH 27.11.1991, EvBI 1992/62 = JBI 1992, 515).

Zum Bewertungsstichtag war in dem bewertungsgegenständlichen Gebäude folgendes Zubehör vorhanden:

<u>Zubehör</u>	Wertansatz Zeitwert aktuell (Beträge inkl. USt.)
Sanitäranlagen (Bäder & Toiletten)	EUR 5.000, -
Küche	EUR 7.000, -
<u>Wert des Zubehörs gesamt</u>	<u>EUR 12.000, -</u>

3.13 Rückständige, von der Liegenschaft zu entrichtende Steuern und Abgaben gemäß § 216 (1) Z 2 EO

Es sind zum Bewertungsstichtag **bei der Marktgemeinde Seibersdorf sowie bei dem Gemeindeverband für Abfallwirtschaft Baden von der Liegenschaft zu entrichtende Steuern und öffentliche Abgaben rückständig**, die nach Maßgabe der einschlägigen Bestimmungen, insbesondere der §§ 216 f EO, im Rahmen der Verteilung des Meistbots zu berücksichtigen sein werden.

Etwaige Rückstände wären für die Ermittlung des Verkehrswerts nicht in Anschlag zu bringen sind, weil sie – zumindest für die letzten drei Jahre vor dem Tag der Erteilung des Zuschlags – bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen aus dem Meistbot vorrangig zu berichtigen sind und nicht vom Erwerber übernommen werden müssen. Die folgende Darstellung hat daher bloß informativen Wert:

- Gemäß aktueller Auskunft der **Marktgemeinde Seibersdorf vom 20.05.2025** sind **Rückstände** (abzüglich Hundesteuer) **idHv EUR 411,88** vorliegend.
- Gemäß aktueller Auskunft vom **Gemeindeverband für Abfallwirtschaft Baden vom 21.05.2025** wurden **Rückstände idHv EUR 92,26** ausgewiesen.

3.14 Fotodokumentation | 23.04.2025



Foto 1: Straßenperspektive Heideweg (Nordost Ansicht)



Foto 2: Straße Heideweg Richtung Westen



Foto 3: Verlauf Straße Heideweg | Nordost Ansicht Einfamilienhaus



Foto 4: Ost Ansicht Einfamilienhaus



Foto 5: West Ansicht Einfamilienhaus



Foto 6: Süd Ansicht Einfamilienhaus



Foto 7: Nord Ansicht Einfamilienhaus



Foto 8: Zugang Einfamilienhaus



Foto 9: Vorgarten und befestigte Stellplätze



Foto 10: Vorgarten und befestigte Stellplätze



Foto 11: überdachte befestigte Fläche (westlich des Einfamilienhauses)



Foto 12: überdachte befestigte Fläche (westlich des Einfamilienhauses) | Zugang Kellergeschoß



Foto 13: Zugang Kellergeschoß



Foto 14: südlicher Gartenbereich mit Pool und Zugang zur Terrasse



Foto 15: Pool



Foto 16: Pooltechnik



Foto 17 Pooltechnik



Foto 18: südlicher Gartenbereich mit Pool



Foto 19: Zugang Terrasse



Foto 20: EG | Terrasse



Foto 21: Blick von der Terrasse in den Garten



Foto 22: südöstlicher Gartenbereich



Foto 23: Östliche Gebäudefront und östlicher Gartenbereich



Foto 24: Östliche Fassade



Foto 25: nordöstlicher Gartenbereich



Foto 26: nordöstlicher Gartenbereich



Foto 27: Zugang Einfamilienhaus



Foto 28: Zugang Einfamilienhaus



Foto 29: Zugang Einfamilienhaus



Foto 30: EG | Eingangsbereich



Foto 31: EG | Gang

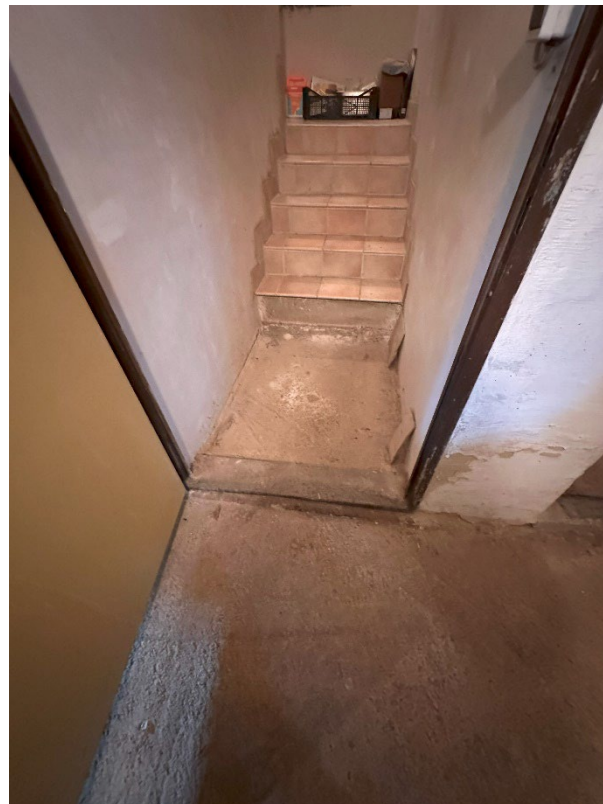


Foto 32: Stiegenabgang in das Kellergeschoß

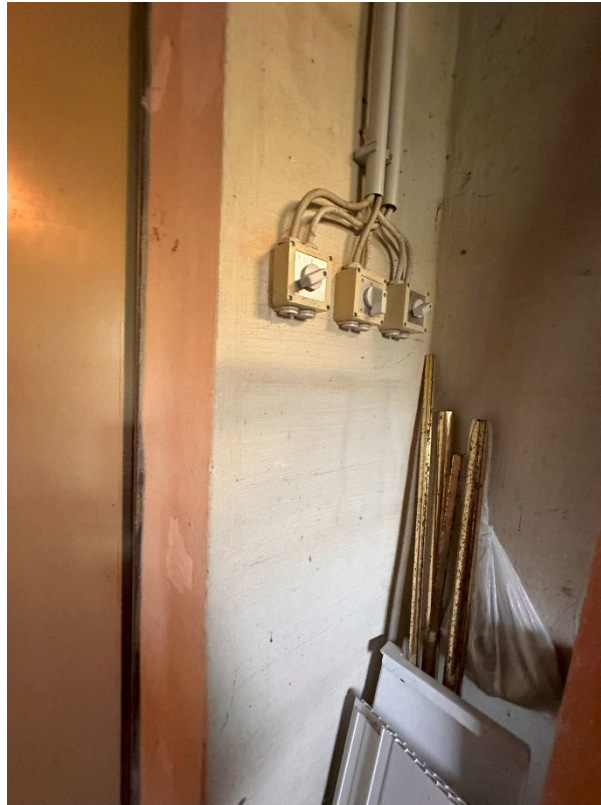


Foto 33: KG | Elektrik



Foto 34: KG | Öltank



Foto 35: KG | Öltank



Foto 36: KG | Kellerraum



Foto 37: KG | Kellerraum

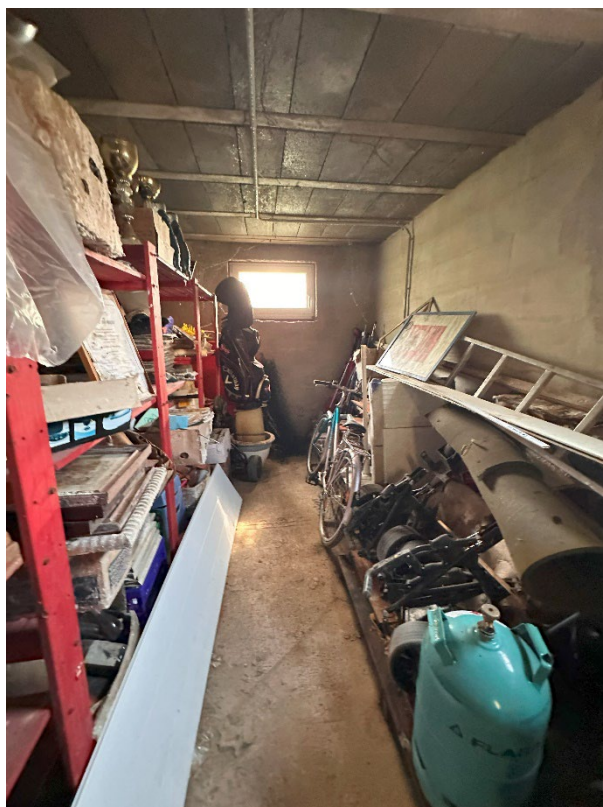


Foto 38: KG | Kellerraum



Foto 39: KG | Heiztechnik



Foto 40: KG | Heiztechnik



Foto 41: KG | Gang

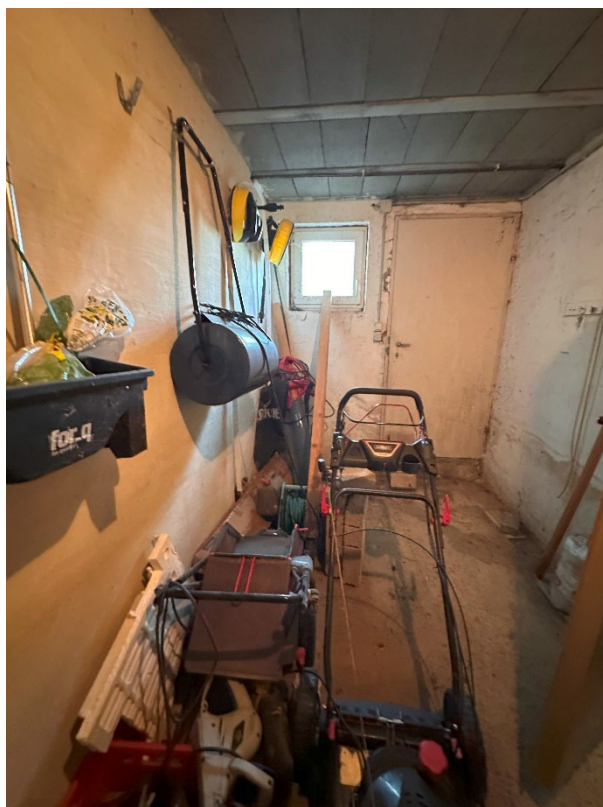


Foto 42: KG | Kellerraum mit Zugang von der westlichen befestigten, überdachten Fläche



Foto 43: KG | Kellerraum



Foto 44: KG | Kellerraum



Foto 45: KG | Fläche unter dem Stiegenaufgang



Foto 46: KG | Kellerraum



Foto 47: KG | Kellerraum



Foto 48: KG | Kellerraum



Foto 49: KG | Kellerraum



Foto 50: KG | Kellerraum



Foto 51: KG | Kellerraum

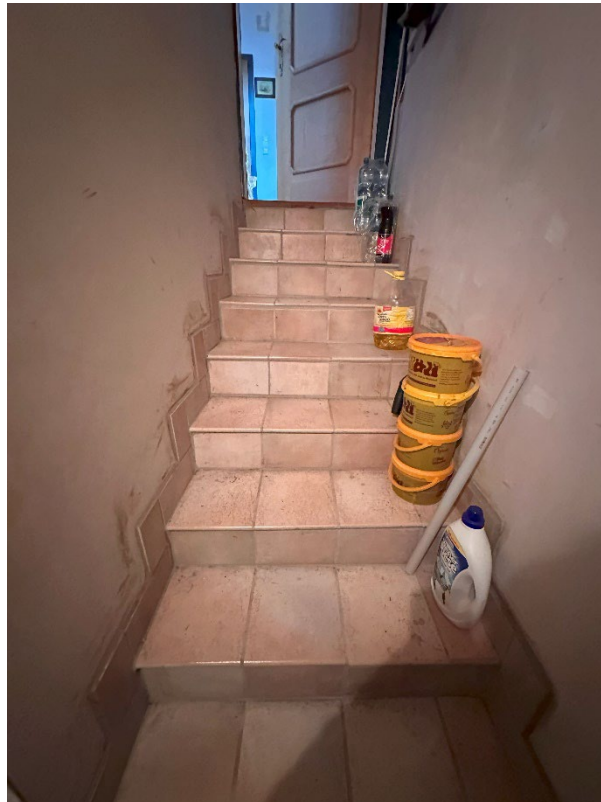


Foto 52: KG | Stiegenaufgang



Foto 53: EG | Gang

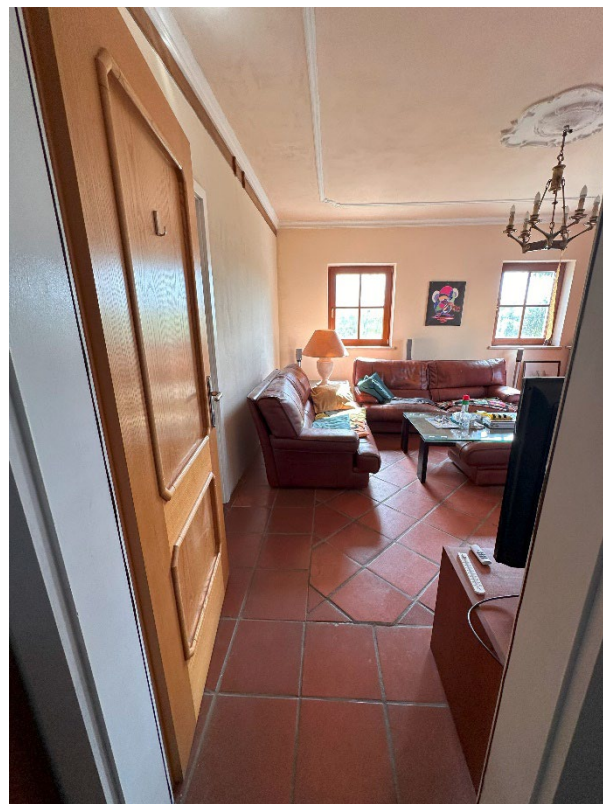


Foto 54: EG | Wohnzimmer



Foto 55: EG | Wohnzimmer



Foto 56: EG | Wohnzimmer

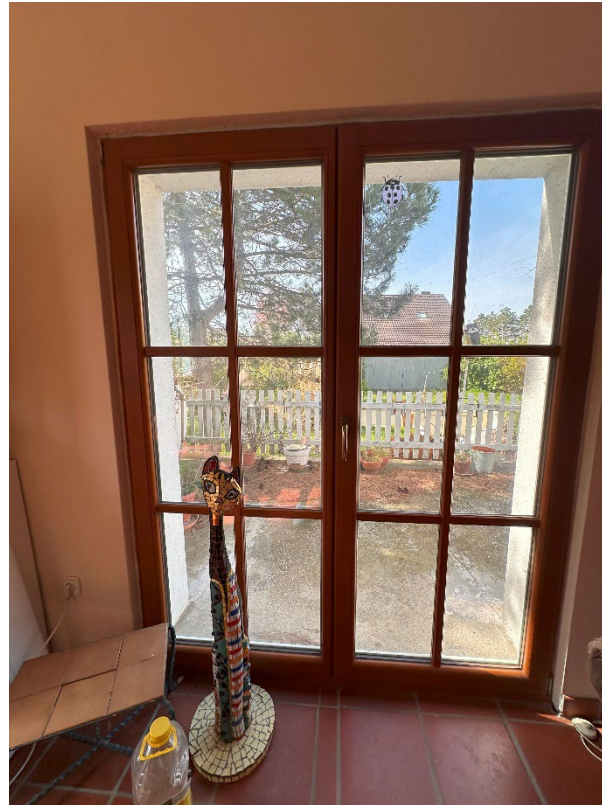


Foto 57: EG | Wohnzimmer – Zugang auf die Terrasse



Foto 58: EG | Wohnzimmer



Foto 59: EG | Zimmer



Foto 60: EG | Zimmer



Foto 61: EG | Gang

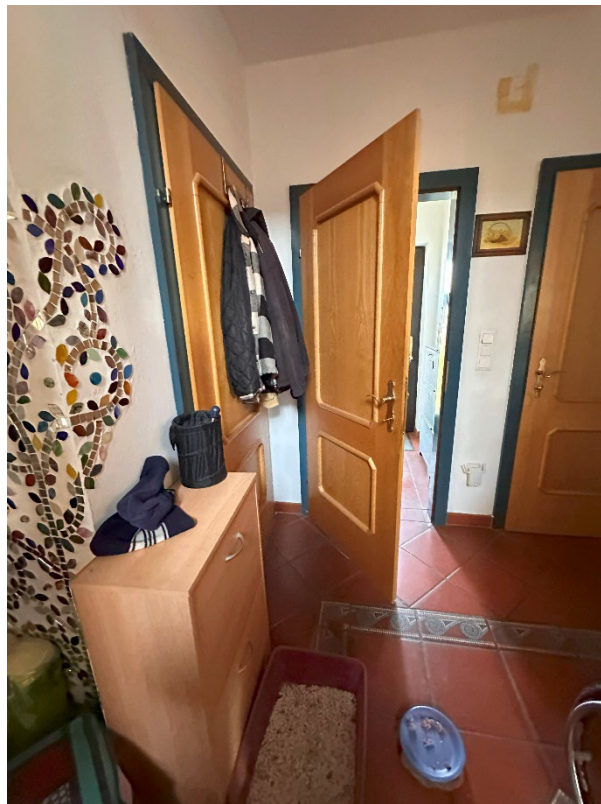


Foto 62: EG | Gang



Foto 63: EG | Küche



Foto 64: EG | Küche



Foto 65: EG | Esszimmer



Foto 66: EG | Esszimmer



Foto 67: EG | Esszimmer – Zugang vom Gang



Foto 68: EG | WC



Foto 69: EG | Bad

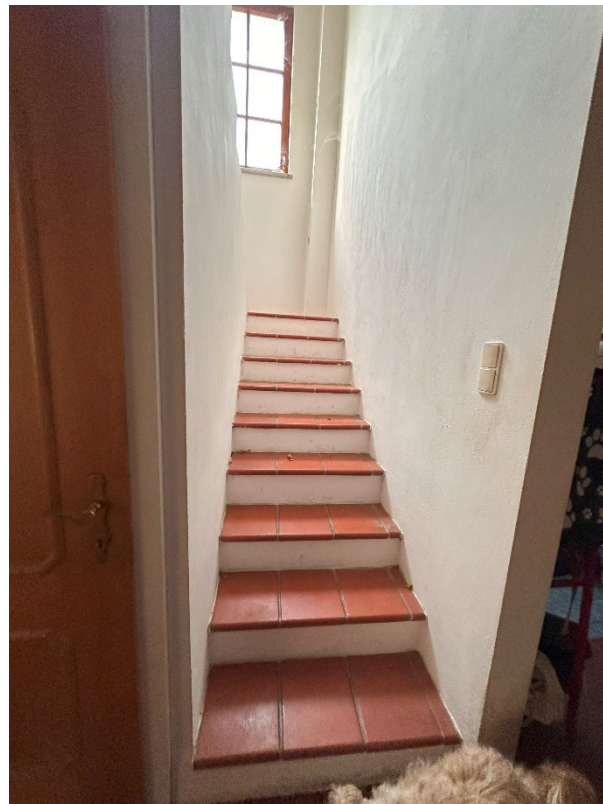


Foto 70: EG | Stiegenaufgang in das Obergeschoß

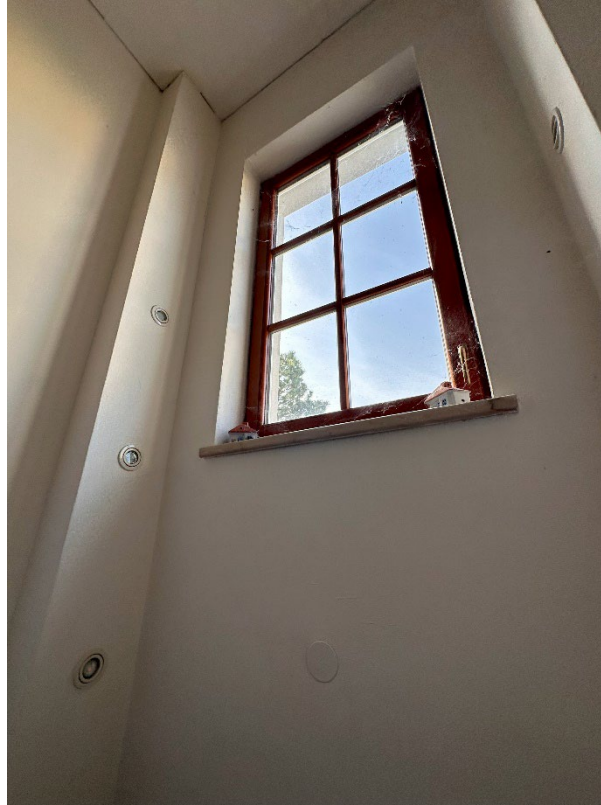


Foto 71: Stiegenaufgang - Fenster



Foto 72: OG | Gang



Foto 73: Stiegenaufgang



Foto 74: DG | Gang



Foto 75: DG | Gang



Foto 76: DG | Schlafzimmer



Foto 77: DG | Schlafzimmer



Foto 78: DG | Schrankraum



Foto 79: DG | Innentüre



Foto 80: DG | Bad

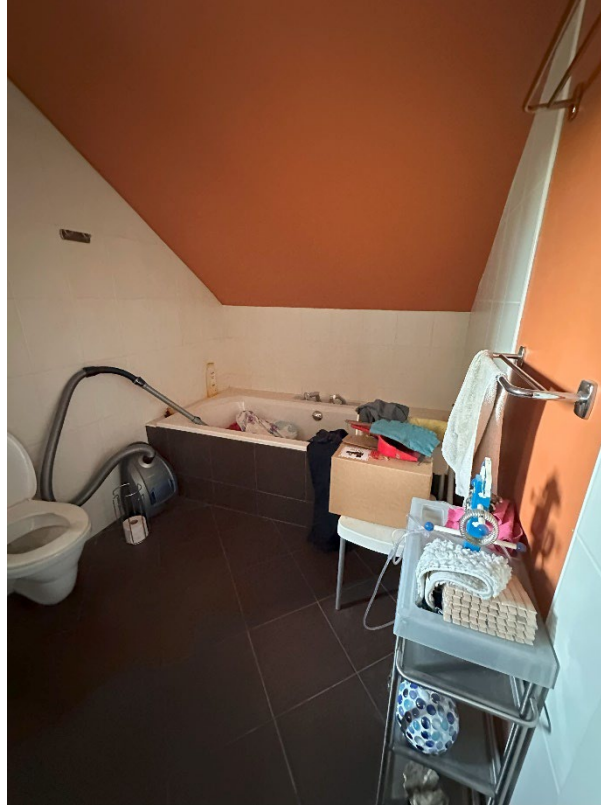


Foto 81: DG | Bad



Foto 82: DG | nordöstliches Zimmer



Foto 83: DG | nordöstliches Zimmer



Foto 84: DG | nordöstliches Zimmer



Foto 85: DG | südöstliches Zimmer



Foto 86: DG | südöstliches Zimmer



Foto 87: DG | südöstliches Zimmer - Fenster



Foto 88: DG | südöstliches Zimmer



Foto 89: Zugang Dachraum



Foto 90: Dachraum



Foto 91: Dachraum



Foto 92: Dachraum

4 Gutachten

4.1 Bewertungsauftrag

Der Bewertungsauftrag ist die **Ermittlung des Verkehrswertes zum Bewertungsstichtag im Exekutionsverfahren** (BG Baden 5 E 5/25h) **durch Zwangsversteigerung der gegenständlichen Liegenschaft wegen EUR 146.488,63 samt Anhang**. Die Begriffe Verkehrswert und Marktwert werden synonym verwendet. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) verwendet den Begriff Verkehrswert, während in den Bewertungsstandards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und in den European Valuation Standards (EVS) der The European Group of Valuers' Associations (TEGOVA) der Begriff Marktwert üblich ist.

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.²

Marktwert - Der geschätzte Betrag, für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem verkaufsbereiten Verkäufer im Rahmen einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach einer angemessenen Vermarktungsdauer an einen kaufbereiten Käufer verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.³

Im weiteren Verlauf des Gutachtens wird der Begriff Verkehrswert angewandt.

4.2 Bewertungsstichtag

Der **Bewertungsstichtag** ist der Tag der gerichtlich anberaumten Befundaufnahme, somit der **23.04.2025**.

4.3 Bewertungsprinzipien

Die Bewertung fokussiert in der Ausweisung des Verkehrswertes das Prinzip der „höchsten und bestmöglichen Nutzung“. Definiert wird dieses Prinzip ursprünglich in der Marktwertdefinition der IVS (International Valuation Standards) des International Valuation Standards Council (<https://www.ivsc.org/>).

The **Market Value** of an asset will reflect its highest and best use. **The highest and best use** is the use of an asset that maximises its potential and that is possible, legally permissible and financially feasible. The highest and best use may be for continuation of an asset's existing use or for some alternative use. This is determined by the use that a market participant would have in mind for the asset when formulating the price that it would be willing to bid.

The determination of the highest and best use involves consideration of the following:

- (a) to establish whether a use is possible, regard will be had to what would be considered reasonable by market participants,
- (b) to reflect the requirement to be legally permissible, any legal restrictions on the use of the asset, eg zoning designations, need to be taken into account,

² LBG § 2 (2) und (3)

³ RICS Red Book 2014

(e) the requirement that the use be financially feasible takes into account whether an alternative use that is physically possible and legally permissible will generate sufficient return to a typical market participant, after taking into account the costs of conversion to that use, over and above the return on the existing use.⁴

Die höchste und bestmögliche Nutzung ist die Nutzung einer Immobile unter Ausschöpfung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten, soweit diese als **technisch möglich, rechtlich zulässig und wirtschaftlich sinnvoll** anzusehen sind. **Die Ermittlung der höchsten und bestmöglichen Nutzung basiert auf einer Untersuchung der Gegebenheiten im Einzelfall. Hierbei sind Umnutzungen in Bestandsgebäuden, Grundstücks- und Baureserven ebenso in Betracht zu ziehen wie Entwicklungsszenarien in Bezug auf Gebäude, deren Restnutzungsdauer zeitnah zu Ende geht.**

4.4 Bewertungsmethoden

Für die Bewertung werden national und international anerkannte Methoden angewandt (gemäß ÖNORM B 1802-1:2019-07 & B 1802-2:2008 & B 1802-3:2014):

Im **Vergleichswertverfahren** ist der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie des Bodenwertes im Sach- und Ertragswertverfahren geeignet.

Das **Ertragswertverfahren** ist in der Regel dann anzuwenden, wenn die zu bewertende Liegenschaft üblicherweise zu Ertragszwecken verwertet wird. Im Ertragswertverfahren ist der Wert durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder zuletzt erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer zu ermitteln (Methode der direkten Kapitalisierung auf Basis eines repräsentativen Jahres).

Das **DCF-Verfahren** ist ein ertragsorientiertes Bewertungsverfahren, es verwendet die Methode der indirekten Diskontierung, bei der die in der Zukunft erwarteten Zahlungsströme detaillierter betrachtet werden.

Das **Sachwertverfahren** dient in erster Linie zur Ermittlung des Wertes bebauter Liegenschaften, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht und die Beschaffungskosten für die Liegenschaft einschließlich der darauf befindlichen Anlagen für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind. Dabei sind der Bodenwert, der Bauwert und der Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zu ermitteln.

Das **Residualwertverfahren** dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes von unbebauten Liegenschaften und Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen von bebauten Liegenschaften.

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei: – der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gemäß § 4 LBG) ausscheidet; – der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes; – der Bewertung

⁴ IVSC – International Valuation Standards 2017

von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit einer sich anschließenden Neuentwicklung u. dgl. geplant ist sowie – zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform (highest and best use) von bebauten Liegenschaften. Anhand der oben genannten Anwendungsbereiche wird deutlich, dass der Bodenwert häufig die gesuchte Größe darstellt. Darüber hinaus kann das Verfahren jedoch auch zur Ermittlung einer anderen Variablen als dem Bodenwert angewendet werden.

4.5 Auswahl der Bewertungsmethode

Die Wahl der Bewertungsmethode obliegt dem Gutachter (§ 7 LBG):

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

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

Die Wahl der Bewertungsmethode muss die Überlegungen potentieller Käufer und Interessenten abbilden, sie muss aufzeigen, ob es sich um ein Investitionsobjekt handelt, welches vorwiegend zum Zweck der Ertragserwirtschaftung erworben wird (Ertragswertverfahren oder DCF-Verfahren) oder um die Alternative zu einem Neubauprojekt bei beabsichtigter Eigennutzung (Sachwertverfahren). Ist die Anzahl der Transaktionen einer bestimmten Immobilienart hoch, und wird der Wert einer Immobilie durch den Vergleich von Kaufpreisen ermittelt, wird das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Ist der Gutachter der Auffassung, dass die kombinierte Anwendung mehrerer Methoden zweckmäßig ist, um zu einem fundierten Ergebnis zu gelangen, so obliegt ihm die Auswahl. In Einzelfällen kann es auch sinnvoll sein, den nach einer Methode ermittelten Wert durch Anwendung einer zweiten Methode zu plausibilisieren.

4.6 Wahl der Bewertungsmethode

Aufgrund der ausreichenden Verfügbarkeit von zeitnahen Transaktionen im Umfeld der Liegenschaft wird für die **gegenständliche Verkehrswertermittlung für die Bodenwertermittlung das Vergleichswertverfahren** gewählt.

Die **Ermittlung des Gebäudewertes** sowie in weiterer Folge des Verkehrswertes erfolgt mittels **Sachwertverfahrens**.

4.7 Bodenwertermittlung | Vergleichswertverfahren

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.⁵

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.⁶

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.⁷

Der Bodenwert leitet sich in der Regel aus den Vergleichswerten vergleichbarer Liegenschaften ab. Die Kosten der Aufschließung (nach ÖNORM B 1801-1) sind zu berücksichtigen (vgl. ÖNORM B1802-1:2019-07)

Vergleichswerterhebung und Korrekturfaktoren (siehe Berechnungsblatt II.)

Die zur Ermittlung des Bodenwertes verwendeten Vergleichswerte werden in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erhoben. Ergeben sich Wertunterschiede zwischen dem Bewertungsstichtag und den Kaufpreisdaten, sind diese zu korrigieren.

Die **Auswahl der Vergleichsliegenschaften** erfolgt unter Berücksichtigung der Ähnlichkeit bzw. Vergleichbarkeit mit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Mittels definierter Korrekturfaktoren werden die erhobenen Vergleichswerte an die Gegebenheiten der zu bewertenden Liegenschaft angeglichen. Im Fokus der Betrachtung stehen: **Widmung, Größe, Konfiguration, Lage und das Datum der Transaktion.**

Widmung

Ist die zu bewertende Liegenschaft und deren Grundstücke in Ihrer Widmung höher- bzw. minderwertiger zu klassifizieren, erfolgen Zu- bzw. Abschläge. Die Nutzungsmöglichkeiten bzw. -einschränkungen, welche mit bestimmten Widmungen einhergehen, determinieren den Wertansatz.

Im bewertungsgegenständlichen Fall erfolgt eine Wertanpassung der Vergleichswerte Nr. 2 und 4 idHv +15% und +10% aufgrund der teilweisen Widmung der Vergleichsgrundstücke als Bauland Wohnen und als Grünland Land- und Forstwirtschaft sowie als Grünland Freihaltefläche. Der Höhe der Anpassungen wurden in Relation zum Flächenanteil der betroffenen Widmungsarten ermittelt. Darüber hinaus werden

⁵ LBG § 4 (1)

⁶ LBG § 4 (2)

⁷ LBG § 4 (3)

die Vergleichswerte Nr. 5, 6 und 7 idHv -7% angepasst, da das bewertungsgegenständliche Grundstück die eingeschränkte Widmung Bauland Wohnen mit maximal 2 Wohneinheiten aufweist.

Auszug aus dem NÖ Raumordnungsgesetz 2014 | § 16

(1) Das Bauland ist entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:

- 1. Wohngebiete, die für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen;*
- 2. Kerngebiete, die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine, das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen;*
- 3. Betriebsgebiete, die für Bauwerke solcher Betriebe bestimmt sind, die keine übermäßige Lärm- oder Geruchsbelästigung und keine schädliche, störende oder gefährliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen und sich – soweit innerhalb des Ortsbereiches gelegen – in das Ortsbild und die bauliche Struktur des Ortsbereiches einfügen. Betriebe, die einen Immissionsschutz beanspruchen, sind unzulässig.*
- 4. Industriegebiete, die für betriebliche Bauwerke bestimmt sind, die wegen ihrer Auswirkungen, ihrer Erscheinungsform oder ihrer räumlichen Ausdehnung nicht in den anderen Baulandwidmungsarten zulässig sind. Betriebe, die einen Immissionsschutz gegenüber ihrer Umgebung beanspruchen, sind unzulässig.*
- 5. Agrargebiete, die für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt sind; andere Betriebe, welche keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen und sich in ihrer Erscheinungsform in das Ortsbild und in die dörfliche bauliche Struktur einfügen, sowie Wohnnutzungen mit höchstens vier Wohneinheiten pro Grundstück sind zuzulassen;*

Größe

Die Grundstücksgröße beeinflusst den Wertansatz pro m², erfahrungsgemäß werden kleinere Grundstücke zu einem höheren Wertansatz pro m² gehandelt als große Grundstücke. Diesem Umstand wird im Korrekturfaktor „Größe“ Rechnung getragen.

Im bewertungsgegenständlichen Fall erfolgt eine Wertanpassung der Vergleichswerte Nr. 1 und 4 idHv -10% aufgrund der geringen Grundstücksflächen der Vergleichswerte. Weiters erfolgt eine Wertanpassung der Vergleichswerte Nr. 2 und 6 idHv +7% aufgrund der großen Grundfläche der Vergleichswerte.

Konfiguration

Der Korrekturfaktor Konfiguration betrachtet den Zuschnitt, die Topografie sowie die Erschließungsmöglichkeiten des Grundstückes. Maßgeblich sind die Möglichkeiten der Bebaubarkeit aufgrund des vorhandenen Zuschnitts sowie einer möglichen Hanglage und die Anschlüsse an umliegende Straßenzüge.

Im bewertungsgegenständlichen Fall erfolgt keine Wertanpassung der Vergleichswerte.

Lage

Mit diesem Korrekturfaktor erfolgt eine Beurteilung der Lage im Hinblick auf die soziale sowie technische Infrastruktur, die Erreichbarkeit mittels öffentlichem Personennahverkehr sowie Individualverkehr, den Einfluss vorhandener Umweltrisiken, die umliegenden Gebäudearten- bzw. Nutzungen und deren Einfluss bzw. Attraktivität auf die bewertungsgegenständliche Liegenschaft.

Im bewertungsgegenständlichen Fall erfolgt keine Wertanpassung der Vergleichswerte.

Datum

Die erhobenen Transaktionsdaten stammen aus den Jahren 2021 bis 2024. Um eventuelle Wertsteigerungen bzw. Wertminderungen im Verlauf der Jahre berücksichtigen zu können, werden publizierte Grundstückspreislisten herangezogen. Hierbei sind anzuführen der Immobilienpreisspiegel der WKO sowie die jährlich publizierte GEWINN-Grundstückspreisübersicht.

Gemäß Gewinn 05/2024 liegen Baugrundstückspreise in der Gemeinde Seibersdorf im Jahr 2024 zwischen EUR 170, - bis 300, - pro m². Die erhobenen Werte sind somit als marktüblich einzustufen.

Angepasster Vergleichswert

Jeder erhobene Vergleichswert wird mit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verglichen. Ergeben sich Auf- bzw. Abwertungen, werden diese prozentuell vom Wertansatz korrigiert, um auf diese Weise den **angepassten Vergleichswert** zu ermitteln. Der Mittelwert der korrigierten Werte liefert den Wertansatz für das zu bewertende Grundstück.

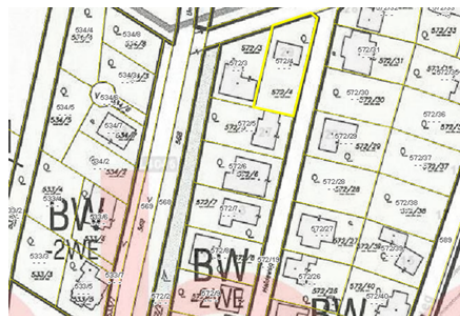
Bodenwertermittlung (siehe Berechnungsblatt III.)

Die Grundfläche der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird mit dem ermittelten Wertansatz multipliziert – es folgt die **Ausweisung des Bodenwertes (gebunden)**.

I. Bewertungsgegenständliche Liegenschaft | KG 04109 | EZ 296

Gst.Nr.	Widm.	Bauklasse	Grst.Fl.
A 572/4	BW-2WE	-	838 m ²
Summe			838 m²

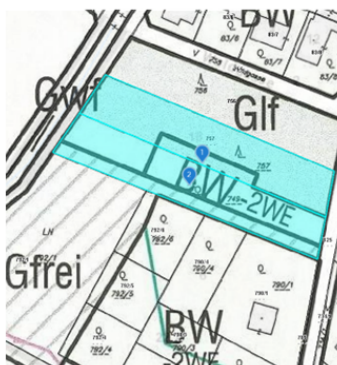
Grst.Nr. - Grundstücksnummer gemäß Grundbuch | Grst.Fl. - Grundstücksfläche

**II. Vergleichswerterhebung und Korrekturfaktoren**

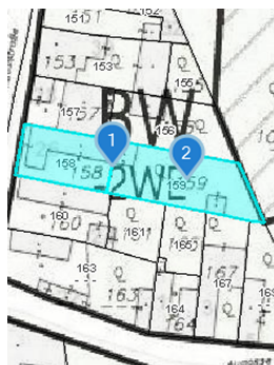
Nr.	Liegenschaft	Grst.Fl.	Widm.	KVD	KP	KP/m ²	Wid.	Gr.	Ko.	Lag.	Dat.	Summe	Ang. Verglw.
1	KG 04109 EZ 737 GSt. 49/6	608 m ²	BW-2WE	2022	€ 235 000	€ 387 / m ²		-10%				-10%	€ 348 / m ²
2	KG 04109 EZ 208 GSt. 749/757	1 575 m ²	BW-2WE/Glf/Gfrei	2022	€ 180 000	€ 114 / m ²	15%	7%				22%	€ 139 / m ²
3	KG 04101 EZ 93 GSt. 158/159	895 m ²	BW-2WE	2023	€ 245 000	€ 274 / m ²						0%	€ 274 / m ²
4	KG 04101 EZ 877 GSt. 140	579 m ²	BW-2WE/Glf	2022	€ 75 000	€ 130 / m ²	10%	-10%				0%	€ 130 / m ²
5	KG 04107 EZ 486 GSt. 929/5	763 m ²	BW	2021	€ 125 000	€ 164 / m ²	-7%					-7%	€ 152 / m ²
6	KG 04104 EZ 1520, GSt. 870	1 801 m ²	BW	2023	€ 270 000	€ 150 / m ²	-7%	7%				0%	€ 150 / m ²
7	KG 04104 EZ 1510 GSt. 81/53	743 m ²	BW	2024	€ 175 000	€ 236 / m ²	-7%					-7%	€ 219 / m ²

Vergleichswert inkl. Korrekturfaktoren gerundet**€ 200 / m²**Grst.Fl. - Grundstücksfläche | Widm. - Flächenwidmung | KVD - Kaufvertragsdatum | KP - Kaufpreis exkl. USt
Wid. - Widmung | Gr. - Größe | Ko. - Konfiguration | Lag. - Lage | Dat. - Datum | Ang. Verglw. - Angepasster Vergleichswert

Nr. 1



Nr. 2



Nr. 3



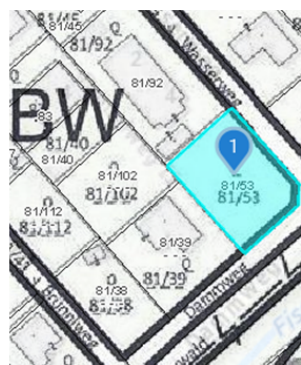
Nr. 4



Nr. 5



Nr. 6



Nr. 7



Nr. 8



Nr. 9



Nr. 10

III. Bodenwertermittlung

Grst.Nr.	Widm.	Grst.Fl.	Ang. Verglw.	Bodenwert
A 572/4	BW-2WE	838 m ²	EUR 200,00/m ² Grundfläche	€ 167 600,00
Bodenwert gebunden (gerundet)			€	167 600

Ang. Verglw. - Angepasster Vergleichswert

4.8 Umsatzsteuer

Umsatzsteuer bei Grundstücksveräußerungen und in der gerichtlichen Zwangsversteigerung:

Gemäß **§ 6 Abs. 1 Z 9 lit. a) UStG** sind Lieferungen von Grundstücken steuerfrei (**unechte Umsatzsteuerbefreiung**).

Gemäß **§ 6 Abs. 2 UStG** besteht allerdings die Möglichkeit, einen steuerfreien Grundstücksumsatz steuerpflichtig zu behandeln (**Option auf Regelbesteuerung**).

Für das **Exekutionsverfahren durch Zwangsversteigerung** von Immobilien gelten die Sonderregelungen gemäß

§ 19 Abs. 1b lit. c) UstG iVm § 170 Z 10 EO:

Demnach hat der Verpflichtete, der Unternehmer ist, um eine Vorsteuerberichtigung durch die Veräußerung zu vermeiden, das Recht, spätestens binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe des Schätzwerts dem Exekutionsgericht mitzuteilen, dass er gemäß § 6 Abs. 2 UStG auf die Steuerbefreiung gemäß § 6 Abs. 1 Z 9 lit. a) UStG verzichtet; in diesem Fall kommt es zum **Übergang der Umsatzsteuerschuld auf den Erwerber**, wenn dieser ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist. Bemessungsgrundlage ist in diesem Fall das **Meistbot**, das einen **Nettobetrag** exklusive der auf den Ersterher übergehenden Umsatzsteuerschuld darstellt.

(*Angst in Angst/Oberhammer (Hrsg.), Kommentar zur EO³ (2015) § 152 Rz 8-12*).

Ohne eine solche Option zur Steuerpflicht oder für den Fall, dass der Erwerber die Voraussetzungen nicht erfüllt, d.h. weder ein Unternehmer noch eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, wird das **Meistbot als Bruttobetrag** verstanden.

Umsatzsteuer in der Immobilienbewertung bei Anwendung des Sachwertverfahrens:

Bei der Sachwertermittlung kann zwischen Liegenschaften mit unternehmerischer Nutzung, solchen mit nicht unternehmerischer Nutzung und Liegenschaften mit gemischter Nutzung differenziert werden. Maßgeblich für die Beantwortung der Frage, ob die Umsatzsteuer einbezogen werden muss, dh als Teil der Herstellungskosten anzusetzen ist, ist immer der potentielle Käufermarkt. Sind die Teilnehmer dieses Käufermarktes berechtigt, die USt als Vorsteuer geltend zu machen, so erfolgt keine Berücksichtigung. Ist der typische Käufer hingegen eine Privatperson, die die USt zu tragen hat, so muss diese im Rahmen der Bewertung in Ansatz gebracht werden.

(*Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich³ (2014), Seite 298*)

Aus diesem Grund werden die Herstellungskosten im Rahmen dieses Gutachtens bei Wertermittlung im Sachwertverfahren als **Brutto-Herstellungskosten (inkl. USt.)** angesetzt.

4.9 Gebäudewertermittlung | Sachwertverfahren

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).⁸

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.⁹

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.¹⁰

Flächen und Rauminhalte sind grundsätzlich gemäß ÖNORM EN 15221-6 und ÖNORM B 1800 zu berechnen. Davon kann abgegangen werden, wenn für die Wertermittlung andere Flächen oder Rauminhalte maßgebend sind (vgl. ÖNORM B 1802-1:2019-07).

Gebäudewertermittlung (siehe Berechnungsblatt IV.)

Um den Gebäudewert ermitteln zu können, werden Herstellungskosten oder Neubaukosten zum Bewertungsstichtag erhoben. Es sind dabei nicht jene Herstellungskosten anzusetzen, die für die Errichtung der baulichen Anlage seinerzeit aufgewendet wurden, sondern ein fiktiver Kostenbetrag, der für die **Neuerriichtung der baulichen Anlage zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste (Normalherstellungskosten)**. Zu beachten ist, dass in den Herstellungskosten nicht nur die Bauwerkskosten, sondern auch die anteiligen Honorare und Baunebenkosten berücksichtigt werden.

Im gegenständlichen Fall werden die Herstellungskosten als Brutto-Herstellungskosten (inkl. Ust.) herangezogen (siehe dazu oben - 4.8 Umsatzsteuer).

Eine gewählte Bezugseinheit (Wohnnutzfläche m² oder Bruttorauminhalt m³) wird mit dem Richtpreis für die jeweilige Bezugseinheit vervielfacht.¹¹

In einem ersten Schritt erfolgt die Ermittlung der Normalherstellungskosten der baulichen Anlage. Die Bezugsgröße ist die ermittelte Nutzfläche des Gebäudes.

Für die Ableitung der Normalherstellungskosten wurden der Baukostenkatalog des Baukosteninformationszentrums der Deutschen Architektenkammer – „**BKI-Baukosten 2024 Neubau** | Statistische Kostenkennwerte für Gebäude“ herangezogen. Die Anwendbarkeit in Österreich ist durch die ausgewiesenen Korrekturfaktoren der Kostenkennwerte gegeben. Der Korrekturfaktor beträgt für Niederösterreich 0,995 – dieser

⁸ LBG §6(1)

⁹ LBG §6(2)

¹⁰ LBG §6(3)

¹¹ Kranewitter 6.Auflage, Seite 64

Faktor inkludiert die Differenz der länderspezifischen Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) sowie regionaler und länderspezifischer Baupreisunterschiede. Des Weiteren wurde die Baukostenempfehlungen des Sachverständigenverbandes berücksichtigt (siehe Anhang).

Das Erdgeschoß sowie das Dachgeschoß werden mit einem Wertansatz idHv EUR 2.900,- pro m² Nutzfläche in der Bewertung berücksichtigt. Das Kellergeschoß wird mit einem Wertansatz idHv EUR 1.500,- pro m² Nutzfläche in der Bewertung als markadäquat erachtet, die Ableitung erfolgt mittels Kostenkennwerten für Ein- und Zweifamilienhäuser, nicht unterkellert, mittlerer Standard aus dem BKI-Neubau 2024 (Seite 420-429).

Der Sachwert des bewertungsgegenständlichen Einfamilienhauses wird in der Bewertung mit der Nutzfläche berechnet.

Erhebung Kostenkennwerte Gebäude 2024

Die **Ermittlung der Wertansätze** erfolgt mittels **Vergleichsobjekten** aus dem **Baukostenindex Neubau Gebäude 2024**, die Kostenkennwerte des BKI sind immer inkl. Umsatzsteuer ausgewiesen.

Im **Baukostenindex Neubau Gebäude 2024** werden die **Kostenkennwerte pro m² Bruttogrundfläche (BGF)** angegeben. In der **gegenständlichen Bewertung** erfolgt die **Berechnung jedoch auf Basis der Nutzfläche (NUF)**. Daher wurde der **Ansatz der Nutzfläche mit 66,1 % des BGF-Wertansatz** gemäß der Grundflächenaufstellung des BKI 2024 **berechnet und für die Bewertung herangezogen**.

Aufgrund der vorhandenen **Nutzung** werden die Kostenkennwerte von **Ein- und Zweifamilienhäusern, unterkellert, mittlerer Standard** erhoben.

Die **Kostenkennwerte des BKI 2024** zeigen für **Ein- und Zweifamilienhäuser, unterkellert, in mittlerer Ausführung**, Herstellungskosten in der **Kostengruppe 300 Bauwerkskosten** zwischen rd. **EUR 898,- und EUR 1.288,- (inkl. Ust.) pro m² NUF**. Diese Bandbreite ist hervorgerufen durch die unterschiedlichen **Bauweisen und Materialien**.

Im **Bereich der Kostengruppe 400 – Technische Anlagen** zeigt sich eine noch größere Bandbreite wie zuvor von rd. **EUR 192,- bis EUR 347,- (inkl. Ust.) pro m² NUF**, ebenso hervorgerufen durch die unterschiedlichen Möglichkeiten der Ausgestaltung und des Verwendungszweckes des jeweiligen Ein- und Zweifamilienhauses.

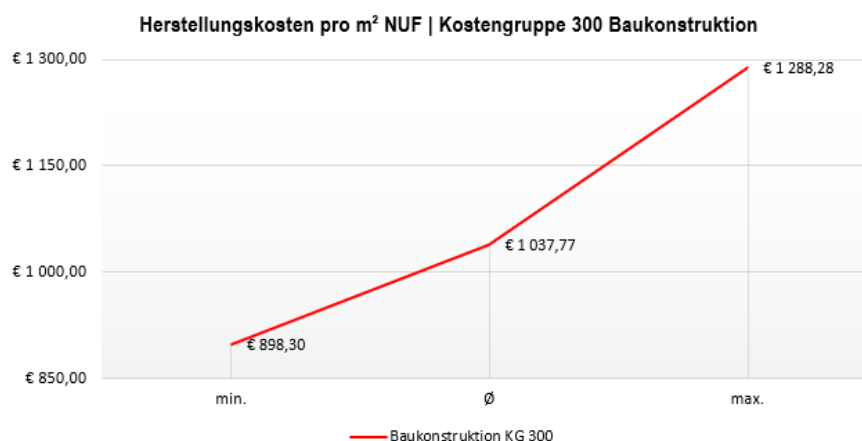


Abbildung 16: BKI-Neubau 2024 | Ein- und Zweifamilienhaus, unterkellert, mittlerer Standard | Kostengruppe 300

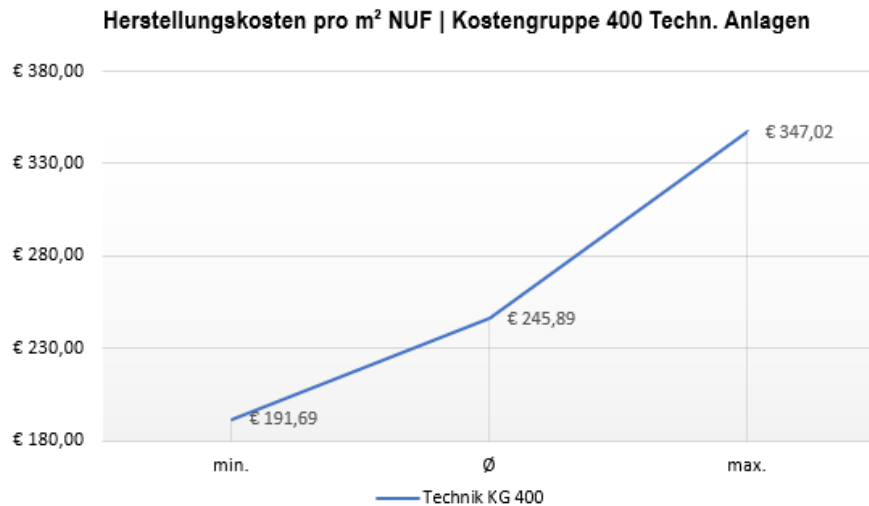


Abbildung 17: BKI-Neubau 2024 | Ein- und Zweifamilienhaus, unterkellert, mittlerer Standard | Kostengruppe 400

In der folgenden Abbildung werden die Kostengruppen Baukonstruktion KG 300, Technische Anlagen KG 400, Ausstattung KG 600 und Baunebenkosten KG 700 mit ihren Minimal-, Maximal- und Durchschnittswerten dargestellt.

Es zeigen sich deutliche Kostenspannen im Bereich Baukonstruktion und Technische Anlagen, wobei die Baunebenkosten nur gering variieren.

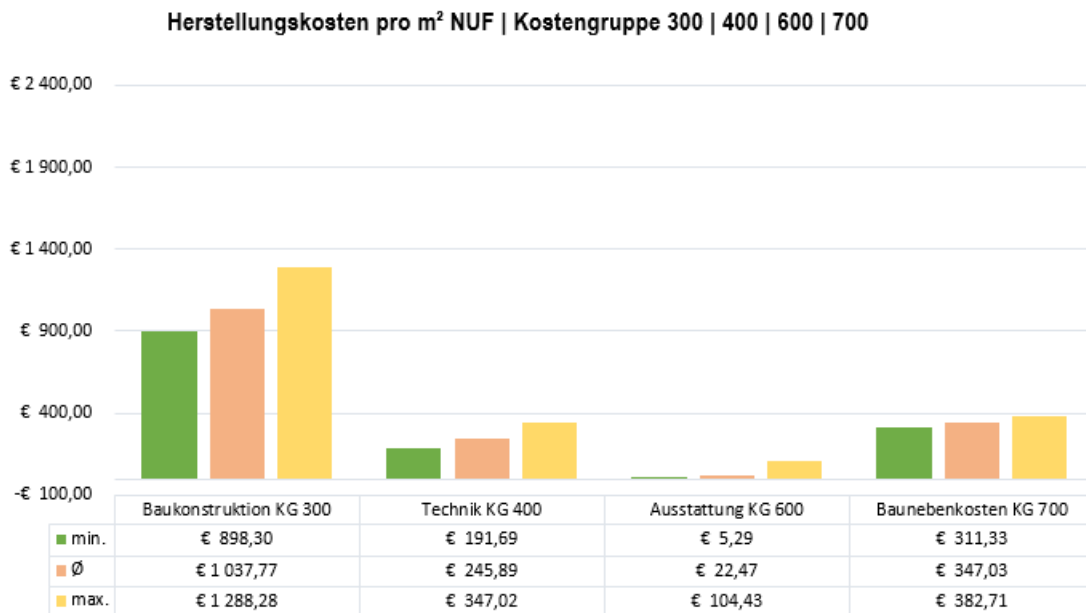


Abbildung 18: BKI Neubau Herstellungskosten Ein- und Zweifamilienhäuser, unterkellert, mittlerer Standard | KG 300 & 400 & 500 & 600 & 700

Die ermittelten Normalherstellungskosten des Gebäudes werden in einem weiteren Schritt um die **Alterswertminderung** reduziert. Um diese berechnen zu können, müssen vorerst die Gesamtnutzungs- und die Restnutzungsdauer des Gebäudes ermittelt werden. Hierfür werden Nutzungsdauertabellen gemäß Fachliteratur herangezogen.

Die **übliche Gesamtnutzungsdauer** ist die zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis hin zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung, die im Wesentlichen von der Bauart, der Bauweise, der Nutzungsart sowie der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen an Gebäude des jeweiligen Typs abhängt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt somit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer. Unter der **Restnutzungsdauer des Gebäudes** ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu verstehen, welche zeigt, wie viele Jahre das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann (vgl. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017)).

Die Alterswertminderung entspricht dem Wertverlust, den ein Gebäude seit seiner Errichtung durch Alterung oder Abnutzung der Bauteile und Baustoffe erlitten hat. Die Wertminderung wegen Alters wird nach dem Verhältnis der RND zur GND des Gebäudes bestimmt und in einem Prozentsatz des Neubauwertes ausgedrückt (vgl. ÖVI – Immobilienbewertung 3. Auflage).

Die **Wertminderung aufgrund des Alters** des Gebäudes wird wie folgt berechnet (lineare Wertminderung):

$$W = \frac{A}{GND} * 100$$

W...Wertminderung in % | A...Alter des Gebäudes in Jahren | GND...übliche Gesamtnutzungsdauer

Die **übliche Gesamtnutzungsdauer wird mit 80 Jahren** aufgrund vorliegender Nutzungsdauertabellen gewählt. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus GND abzüglich des Alters des Gebäudes. Im gegenständlichen Fall ist **das fiktive Baujahr des Gebäudes mit 1998 heranzuziehen** aufgrund des Bau- und Erhaltungszustandes zum Bewertungstichtag.

Wertminderungen Gebäude (siehe Berechnungsblatt V.)

Der Zeitwert des Gebäudes wird im nächsten Schritt um sonstige wertbeeinflussende Umstände bereinigt, hierunter sind Baumängel und Bauschäden, ein verlorener Bauaufwand sowie Konstruktionsfehler zu subsummieren.

Im bewertungsgegenständlichen Fall ist der **Sanierungsbedarf des Kellergeschoßes mit einem pauschalen Kostenansatz idHv EUR 50.000, - zu berücksichtigen**, aufgrund deutlicher Anzeichen der Durchfeuchtung. Hierunter sind die Kosten der technischen Befundaufnahme sowie etwaiger Sanierungsmaßnahmen zu subsummieren. Dieser Wertansatz ist als Indikation anzusehen und abhängig von den Mängeln und Schäden, welche nur durch technische Probeöffnungen beurteilt werden können.

Weiters ist die **Errichtung eines Geländers beim Stiegenaufgang in das Dachgeschoß** erforderlich, wofür ein **pauschaler Kostenansatz idHv EUR 2.000, -** angenommen wird.

Zubehör Gebäude (siehe Berechnungsblatt VI.)

Mit dem Gebäudezubehör werden jene Einbauten abgebildet, welche der Inneneinrichtung zuzuordnen sind oder keine zwingend notwendigen Bestandteile der baulichen Anlage darstellen.

Im bewertungsgegenständlichen Fall sind die Sanitäranlagen im Gebäude mit einem Zeitwert von EUR 5.000, - herangezogen und die Küche mit einem Zeitwert von EUR 7.000, -. (siehe Kap. 3.12)

Außenanlagen (siehe Berechnungsblatt VII.)

Die Außenanlagen werden separat vom Gebäudewertansatz dargestellt, hinzuzurechnen sind im gegenständlichen Fall unter anderem der **Wert der Außenbefestigungen, der Einfriedung sowie der Pool**. Hierfür wird der **aktuelle pauschale Zeitwert für die Einfriedung und Pflasterung idHv EUR 8.000, - und für den Pool idHv EUR 15.000, - berücksichtigt**.

Sonstiges (siehe Berechnungsblatt VIII.)

Unter diesem Punkt werden **weitere Wertminderungen** angeführt, welche nicht dem Gebäude selbst zuzuordnen sind. **Im bewertungsgegenständlichen Fall ist die Reparatur der Pooltechnik mit einem pauschalen Kostenansatz von EUR 2.000, - herangezogen.**

Des Weiteren wurde der Gutachterin am 15.01.2026 die Stellungnahme des Nachbarn des Grundstückes Nr. 572/3 im Westen übermittelt. Diese besagt, dass die Einzäunung an der Grundstücksgrenze ca. 20 cm auf dem Nachbargrundstück erfolgt ist. Eine rechtliche sowie vermessungstechnische Prüfung konnte im Zuge des Gutachtens nicht durchgeführt werden. Aufgrund dessen wird vom ungünstigsten Fall ausgegangen und dieses Risiko in der Bewertung berücksichtigt mit einem pauschalen Kostenansatz idHv EUR 15.000, -.

Sachwertermittlung (siehe Berechnungsblatt IX.)

Der Bodenwert, der aktuelle Gebäudewert, das Zubehör, die Außenanlagen und etwaige Wertminderungen ergeben in Summe den Sachwert der Liegenschaft.

Verkehrswertermittlung (siehe Berechnungsblatt X.)

Der Sachwert wird um etwaige Rechte und Lasten sowie Marktanpassungskriterien bereinigt.

Im bewertungsgegenständlichen Fall erfolgt keine derartige Bereinigung, da keine entsprechenden wertbeeinflussenden Umstände vorliegen.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurde der ermittelte Verkehrswert auf dessen Marktgängigkeit mittels Vergleichsangeboten überprüft und für nachhaltig befunden.

IV. Gebäudewertermittlung

Geschoß	Nutzfläche	NHK pro m ²	NHK Gesamt	fikt. Baujahr	GND	Alter	Alterswm.	Wertm. EUR	Zeitwert
KG	101,20 m ²	€ 1 500 / m ²	€ 151 800,00	1998	80,00	27,00	34%	-€ 51 233	€ 100 568
EG	75,99 m ²	€ 2 900 / m ²	€ 220 371,00	1998	80,00	27,00	34%	-€ 74 375	€ 145 996
DG	45,68 m ²	€ 2 900 / m ²	€ 132 472,00	1998	80,00	27,00	34%	-€ 44 709	€ 87 763
Summe	222,87 m²		€ 504 643,00						
Gebäudewert Gesamt								€	334 326

Fikt. Baujahr - Fiktives Baujahr / GND - Gesamtnutzungsdauer / RND - Restnutzungsdauer / Alterswm. - Alterwertminderung / NHK - Neuerstellungskosten / Wertm. EUR - Wertminderung in EURO

V. Wertminderungen Gebäude

Typus	Kostenansatz pauschal		
Sanierungsbedarf Kellergeschoß	-€ 50 000	-€	50 000
Geländer beim Stiegenaufgang ins DG	-€ 2 000	-€	2 000
Wertminderungen Gesamt		-€	52 000

VI. Zubehör Gebäude

Typus	Kostenansatz pauschal		
Sanitäranlagen (Bäder & Toiletten)	€ 5 000	€	5 000
Küche	€ 7 000	€	7 000
Zubehör Gesamt		€	12 000

VII. Außenanlagen

Typus	Zeitwert		
Einfriedung & Pflasterung	€ 8 000	€	8 000
Pool	€ 15 000	€	15 000
Außenanlagen Gesamt		€	23 000

VIII. Sonstiges

Typus	Kostenansatz pauschal		
Grenzfeststellung Vermessung Wiederherstellung d. Einfriedung	-€ 15 000	-€	15 000
Reparatur Pooltechnik	-€ 2 000	-€	2 000
Wertminderungen Gesamt		-€	17 000

IX. Sachwertermittlung

Bodenwert gebunden (Pkt. III)	€	167 600
Gebäudewert (Pkt. IV)	€	334 326
Wertminderungen Gebäude (Pkt. V)	-€	52 000
Zubehör Gebäude (Pkt. VI)	€	12 000
Außenanlagen (Pkt. VII)	€	23 000
Sonstiges (Pkt. VIII)	-€	17 000
Sachwert der Liegenschaft (gerundet)	€	468 000

X. Verkehrswertermittlung

Sachwert der Liegenschaft	€	468 000
Verwertbarkeit	-	
Anpassung Marktlage	-	
Verkehrswert der Liegenschaft	€	468 000

EUR 3 846,- / m² Nutzfläche

4.10 Verkehrswertausweisung

Verkehrswert ohne Zubehör zum Bewertungsstichtag | 23.04.2025

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft **KG 04109 Seibersdorf EZ 296**
beträgt zum Bewertungsstichtag ohne Zubehör gerundet:

EUR 456.000, -

(Vierhundertsechsfünzigtausend EURO)

Zubehör zum Bewertungsstichtag | 23.04.2025

Der **Wert des mitzuversteigernden Zubehörs** (siehe Kapitel 3.12) beträgt:

EUR 12.000, -

(Zwölftausend EURO)

Verkehrswert mit Zubehör zum Bewertungsstichtag | 23.04.2025

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft **KG 04109 Seibersdorf EZ 296**
beträgt zum Bewertungsstichtag mit Zubehör gerundet:

EUR 468.000, -

(Vierhundertachtundsechzigtausend EURO)



Seebarn, am 20.02.2026

Dipl.-Ing. Birgit Nass MRICS

5 Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abfr.	Abfrage
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Ang. Verglw.	Angepasster Vergleichswert
Anm.	Anmerkung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschossfläche, Bruttogrundrissfläche
BK	Bauland Kerngebiet
BRI	Bruttorauminhalt
dh	das heißt
DKM	Digitale Katastralmappe
d.s.	das sind
Einw.	Einwohner
EO	Exekutionsordnung
ETW	Eigentumswohnung
EW	Einheitswert
EZ(en)	Einlagezahl(en)
Exkl.	exklusive
f. ff.	folgende Seite folgende Seiten
FOK	Fußbodenoberkante
G	Grenzkataster
GB	Grundbuch
GF	Geschäftsführer
GND	Gesamtnutzungsdauer

Gst.	Grundstück
Gr.	Größe
Grst. Nr.	Grundstücksnummer
Grst. Fl.	Grundstücksfläche
GVG	Grundverkehrsgesetz
Idf idgF.	in der Fassung in der geltenden Fassung
Inkl.	inklusive
Insb.	Insbesondere
IPS	Immobilienpreisspiegel
k.A.	keine Angabe
KG	Katastralgemeinde
KO	Konkursordnung
Ko.	Konfiguration
KP	Kaufpreis
KV	Kaufvertrag
KVD	Kaufvertragsdatum
Lag.	Lage
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LD	Lebensdauer
LGBl.	Landesgesetzblatt
LHSt	Landeshauptstadt
LNr.	Laufende Nummer (zB. Grundbuch: B-LNr.1)
m.E.	meines Erachtens
MRG	Mietrechtsgesetz
MV	Mietvertrag

NF	Nutzfläche
Nfl.	Nutzfläche
Nr.	Nummer
ON	Orientierungsnummer
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
Pkt.	Punkt
Plannr.	Plannummer
RH	Raumhöhe
RND	Restnutzungsdauer
SV	Sachverständige
TZ	Tagebuchzahl
u.a.	unter anderem
udgl	und dergleichen
usw.	und so weiter
V	Vervielfältiger
vgl.	vergleiche
WEG	Wohnungseigentum(gesetz)
WFG	Wohnbauförderungsgesetz
Widm./Wid.	Widmung
w.o.	wie oben
zB.	zum Beispiel

Gebäudebeschreibung:

DB	Dachboden
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss

KG	Kellergeschoss
OG	Obergeschoss
UG	Untergeschoss

Gerichts- und Behördenbezeichnungen:

BG	Bezirksgericht
LG	Landesgericht
OGH	Oberster Gerichtshof
OLG	Oberlandesgericht
VfGH	Verfassungsgerichtshof
VwGH	Verwaltungsgerichtshof

BH	Bezirkshauptmannschaft
FA	Finanzamt
Gde	Gemeinde

6 Anhang

Ableitung der Restnutzungsdauer | ÖVI Immobilienbewertung 4. Auflage:

	Gebäudenutzung/ Bauliche Anlage	Ausführung	Wirtschaftliche GND in Jahren
A	Außenanlagen - befestigte Fahrflächen		10 – 30
B	Beherbergungsbetrieb und Gastronomie	• Gaststätten, Hotels, Pensionen	30 – 50
	Büro- und Verwaltungsgebäude	• Allgemeine Bürogebäude, Banken und Versicherungsbauten	30 – 60
C	Containerbauten	• einfache Ausführung • gehobene Ausführung	10 - 20 15 - 30
D	Dachraumbauten - nachträglich errichtet	• Holz- und Stahlleichtkonstruktionen, Trockenbauweise • Massivbauweise	40 - 60 60 - 80
E	Ein- und Zweifamilienhäuser, Fertighaus	• Ortbau, Massivbauweise • Holz-Massivbauweise • Holz-Leichtbauweise	60 - 80 60 - 70 50 - 60
	Einkaufszentren, Warenhäuser, Märkte	• Kauf- und Warenhäuser • Einkaufszentren, SB Märkte, Fachmärkte	30 - 50 20 - 30
G	Gewächshäuser	Leichtkonstruktionen Stahl - Glas	15 - 30
	Gewerbe- und Industriegebäude, Werkstätten	• massiv, konventionell • bei besonderer Beanspruchung	30 - 50 20 - 40
H	Hallenbauten	• Massivbauweise • Leichtbau	30 - 50 20 - 40
K	Krankenhäuser, Kur- und Pflegeheime	• Altenwohnheime • Krankenhäuser, Kliniken • Kur-, Heilanstalten	25 - 50 40 - 50 40 - 50
	KFZ-Einstellanlagen, Garagen	• Garagen mit Einzelboxen • Gemeinschaftsanlagen, Tiefgaragen, Parkhäuser	20 - 50 35 - 80
	Kirchen, Kapellen		60 - 80
	Kläranlagen		25 - 40
	Kommunalgebäude	• Feuerwehrhäuser, Gemeindezentren, Vereins- und Jugendheime, Kindergärten, Tagesstätten, Saalbauten, Veranstaltungen	30 - 60
	Kompostieranlagen		20 - 30
	Kühlhäuser		20 - 30
L	Lagerhäuser		20 - 50
	Landwirtschaftliche Bauten - Ställe und Nebengebäude	• Rinder Schweine Geflügel Massivbauweise • Rinder Schweine Leichtbauweise • Geflügel Leichtbauweise	30 - 50 20 - 40 20 - 30
	Leichtbauten	• Schutzdächer • Traglufthallen • Wellblech- und Holzschuppen	15 - 30 5 - 15 15 - 30
	Markthallen	• Massivbauweise • Holzkonstruktion, Stahlkonstruktion	30 - 50 20 - 40
M	Müllverbrennungsanlagen		20 - 30
P	Pumpenhäuser, Trafo- und Schaltstationen		25 - 40
S	Schulen	• Schulen / Unterrichtsbauten aller Art	35 - 60
	Silobauten	• Stahlbeton • Stahl • Kunststoff	25 - 40 20 - 30 15 - 25
	Sport- und Freizeitanlagen	• Eislaufhallen	25 - 40
		• Freischwimmb Becken, mit Springturm	25 - 40
		• Hallenbäder	25 - 40
		• Tennishallen	25 - 40
T	Tankstellen u. Autowaschanlagen	• Tribünen	15 - 30
		• Turn- und Sporthallen	30 - 50
W	Wintergärten		10 - 20 20 – 30
	Wohn- und gemischt genutzte Gebäude	• Miet- und Eigentumsgebäude • gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude • bei besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeit)	50 - 80 50 - 80 100 - 120

Ableitung der Herstellungskosten für Wohngebäude | Der Sachverständige (Heft 3/2024):

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024							
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung							
Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich							
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig				
Wien	(-) 3.300 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 5.300 €	(++)			
Niederösterreich	(-) 2.900 €	interpolieren 3.600 €	interpolieren 4.300 €	(++)			
Burgenland	(-) 2.600 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 €	(++)			
Oberösterreich	(-) 2.700 €	interpolieren 3.400 €	interpolieren 3.900 €	(++)			
Salzburg	(-) 3.000 €	interpolieren 3.900 €	interpolieren 4.500 €	(++)			
Steiermark	(-) 2.700 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 €	(++)			
Kärnten	(-) 2.700 €	interpolieren 3.100 €	interpolieren 3.700 €	(++)			
Tirol	(-) 3.600 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 4.500 €	(++)			
Vorarlberg	(-) 3.800 €	interpolieren 4.100 €	interpolieren 5.000 €	(++)			
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €				
In diesen Herstellungskosten sind enthalten:							
* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2-4)				aus Erhebung			
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:				in der Regel			
* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)				ca. 2% - 10%			
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7+8)				ca. 7% - 20%			
* Umsatzsteuer				20%			
In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten:							
* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)				ca. 5% - 15%			
* sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)				nach Bedarf			
* Erschwernisse				nach Bedarf			
* Einrichtung (Kostenbereich 5)				nach Bedarf			
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)				nach Bedarf			
* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)				nach Bedarf			
* Reserven (Kostenbereich 9)				nach Bedarf			
Ergänzende Angaben:							
* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern				bis zu 30%			
* Großprojekte können einen Abschlag erfordern				bis zu -10%			
* Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei				ca. 40% bis 70%			
* (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei				ca. 20% bis 50%			

HORA-PASS:

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Heideweg 29, 2444 Seibersdorf
 Seehöhe: 185 m
 Auswerteradius: 10 m
 Geogr. Koordinaten: 47,96658° N | 16,51976° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. 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. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:

Hochwasser

Oberflächenabfluss

Lawinen

Erdbeben

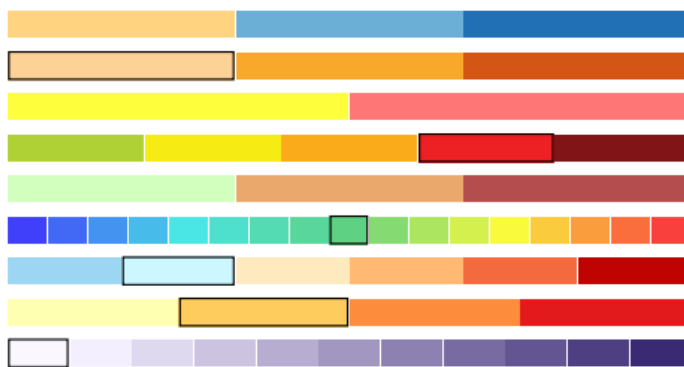
Rutschungen

Windspitzen

Blitzdichte

Hagel

Schneelast



Gefährdung:

keine Daten

niedrig

keine Daten

mittel

keine Daten

mittel

niedrig

hoch

niedrig

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Erdbeben¹

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Windspitzen [km/h]

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40

Lawinen

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Rutschungen

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

Schneelast² [kN/m²]

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

HORA-Pass 47,96658° N; 16,51976° O; Datum: 14.05.2025

Seite 2 / 2

7 Literaturverzeichnis

- Amann | Struber, **Österreichisches Wohnhandbuch 2022**, 10. Auflage. Wien: LINDE Verlag
- Baukosteninformationszentrum, **BKI Baukosten Gebäude** (2024), Stuttgart: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH
- Baukosteninformationszentrum, **Objektdaten Technische Gebäudeausrüstung G6** (2024), Stuttgart: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH
- Baukosteninformationszentrum, **Objektdaten Freianlagen F9** (2024), Stuttgart: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH
- Bienert | Funk, **Immobilienbewertung Österreich** (2022), 4. Auflage. Wien: ÖVI-Immobilienakademie
- Bienert | Wagner, **Bewertung von Spezialimmobilien** (2019), 2. Auflage. Wiesbaden: Gabler Verlag
- Ertl | Egenhofer | Hergenröder | Strunck, **Typische Bauschäden im Bild** (2019), 3. Auflage. Köln: Vertragsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen | Landesverband Steiermark u. Kärnten, **Der Nutzungsdauerkatalog 2020**, Graz
- Humpel | Stabentheiner | Vonkilch, **Wohnrecht 2023 Band 1 und 2**, Wien: MANZ Verlag
- Immolex (2020 – 2023), Wien: MANZ Verlag
- Kleiber, **Verkehrswertermittlung von Grundstücken** (2023), 10. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag
- Kothbauer | Reithofer, **Liegenschaftsbewertungsgesetz** (2013), 1. Auflage. Wien: Linde Verlag
- Kranewitter, **Liegenschaftsbewertung** (2017), 7. Auflage, Wien: Manz Verlag
- Prader | Pittl, **WGG-Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz** (2022), 2. Auflage. Wien: MANZ Verlag
- Prodingner | Ziller, **Immobilienbewertung im Steuerrecht** (2020), 4. Auflage. Wien: Linde Verlag
- Reithofer | Stocker, **Residualwertverfahren** (2016), 1. Auflage. Wien: Linde Verlag
- Schulte, **Immobilienökonomie Band I** (2008), 4. Auflage. München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH
- Schulz (2020): **Architektur der Bauschäden**, 4. Auflage. Springer Fachmedien Wiesbaden
- Seiser | Kainz, **Der Wert von Immobilien** (2011), 1. Auflage. Graz: Seiser + Seiser
- Sprengnetter, **Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen** (2020). Band 1 – 4.
- Urschel, **Risikomanagement in der Immobilienwirtschaft** (2010), Band 4. Karlsruher Institut für Technologie

Vergleichswerte und Kaufpreissammlungen

- Exploreal GmbH | **Digitale Baurägerdatenbank** | 2025
- GEWINN | **Grundstückspreisübersicht** | 2015 bis 2024
- ImmoUnited GmbH | **Immomapping** | 2025
- WKO - Wirtschaftskammer Österreich | **Immobilien-Preisspiegel** | 2025

8 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Landkarte (vgl. Microsoft Corporation 2025)	7
Abbildung 2: Verortung der Liegenschaft in der Marktgemeinde Seibersdorf (vgl. Microsoft Corporation 2025).....	10
Abbildung 3: Mikrolage der Liegenschaft (vgl. Microsoft Corporation 2025)	11
Abbildung 4: Luftbild mit Grundstückskataster (vgl. Land Niederösterreich 2025)	12
Abbildung 5: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (vgl. Land Niederösterreich 2025)	13
Abbildung 6: Abfrage Altlasten-GIS (vgl. Umweltbundesamt GmbH 2025)	14
Abbildung 7: Abfrage Erdbebengefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2025)	15
Abbildung 8: Abfrage Hochwassergefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2025)	16
Abbildung 9: Abfrage Lärmkartierung Straßenverkehr (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2025)	17
Abbildung 10: Abfrage Lärmkartierung Schienenverkehr (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2025)	18
Abbildung 11: Nordost Ansicht	22
Abbildung 12: Grundriss EG Einreichplan 26.04.1986	24
Abbildung 13: Grundriss DG Einreichplan 26.04.1986	25
Abbildung 14: Grundriss KG Einreichplan 26.04.1986	25
Abbildung 15: Schnitt Einreichplan 26.04.1986	26
Abbildung 16: BKI-Neubau 2024 Ein- und Zweifamilienhaus, unterkellert, mittlerer Standard Kostengruppe 300	89
Abbildung 17: BKI-Neubau 2024 Ein- und Zweifamilienhaus, unterkellert, mittlerer Standard Kostengruppe 400	90
Abbildung 18: BKI Neubau Herstellungskosten Ein- und Zweifamilienhäuser, unterkellert, mittlerer Standard KG 300 & 400 & 500 & 600 & 700	90

9 Zum Verständnis dieses Gutachtens

Berechnungen und Werte

- Alle Werte sind als EURO-Beträge und, wenn nicht anders bezeichnet, als Nettobeträge ohne Berücksichtigung der Umsatzsteuer zu verstehen.
- Flächenmaße sind in Quadratmeter („m²“) und Raummaße in Kubikmeter („m³“) angegeben. Die Berechnung erfolgt im Regelfall laut ÖNORM B 1800.
- In Einzelfällen muss die Sachverständige zur Bestimmung bestimmter, für die Bewertung relevanter Faktoren, z.B. Errichtungs-, Sanierungs- oder Abbruchkosten von Baulichkeiten, auch auf Erfahrungswerte zurückgreifen. Hierbei handelt es sich naturgemäß nicht um exakt bestimmbare Größen, sondern um Erfahrungswerte, die als Werte innerhalb von Bandbreiten zu verstehen sind.
- Bei allen Berechnungen können sich Rundungsdifferenzen ergeben.
- Das Ergebnis der Bewertung einer Immobilie führt niemals zu einer, mit mathematischer Exaktheit ermittelten Größe im Sinne einer reinen Rechenoperation. Insbesondere im Fall der Verwertung einer Immobilie bedeutet der ermittelte Wert nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen jederzeit, insbesondere auch kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Wertbeeinflussende Tatsachen und Rechtsverhältnisse

- Der Auftraggeber bestätigt durch die Verwendung dieses Gutachtens, die Sachverständige nach bestem Wissen und Gewissen wahrheitsgemäß und vollständig informiert zu haben, mithin auch keine – auch bloß potenziell – wertbeeinflussenden Informationen, Tatsachen oder rechtlichen Verhältnisse verschwiegen zu haben.
- Dieses Gutachten basiert auf den bezeichneten Grundlagen. Werden dem Auftraggeber neue Tatsachen oder Umstände bekannt, die für die Wertermittlung von Bedeutung sein könnten, ist er verpflichtet, dieses Gutachten nur nach gezielter Rücksprache mit der Sachverständigen und deren neuerlicher Freigabe zu verwenden und der Sachverständigen die Beurteilung zu überlassen, ob sich demzufolge die Notwendigkeit ergibt, dieses Gutachten zu ergänzen oder zu ändern.

Faktische Grundlagen der Wertermittlung:

- Alle Feststellungen in diesem Gutachten gründen auf die vom Auftraggeber der Sachverständigen erteilten Informationen sowie die im Gutachten konkret bezeichneten amtlichen und privaten Dokumente. Die Sachverständige ist auftragsgemäß nicht verpflichtet, die Richtigkeit dieser Informationen und Dokumente zu überprüfen. Der Auftraggeber bestätigt durch die Verwendung dieses Gutachtens, die Sachverständige nach bestem Wissen und Gewissen wahrheitsgemäß und vollständig informiert zu haben, mithin auch keine – auch bloß potenziell – wertbeeinflussenden Informationen verschwiegen zu haben.
- Dieses Gutachten basiert auf den oben bezeichneten Grundlagen. Werden dem Auftraggeber neue Tatsachen oder Umstände bekannt, die für die Wertermittlung von Bedeutung sein können, verpflichtet sich der Auftraggeber, dieses Gutachten nur nach Rücksprache mit der Sachverständigen

und deren neuerlicher Freigabe zu verwenden und der Sachverständigen die Beurteilung zu überlassen, ob sich demzufolge die Notwendigkeit ergibt, dieses Gutachten zu ergänzen oder zu ändern.

Rechtliche Verhältnisse mit Bedeutung für die Wertermittlung:

- Das Vorliegen behördlicher Genehmigungen, wie z.B. baurechtlicher oder gewerberechtlicher Bewilligungen, sowie die Erfüllung bestimmter öffentlich-rechtlicher Auflagen wird von der Sachverständigen ohne gesonderten Auftrag nicht überprüft. Die Sachverständige darf auftragsgemäß darauf vertrauen, dass in Bezug auf das Bewertungsobjekt und die auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft errichteten Baulichkeiten oder Betriebsstätten alle nach einschlägigen Gesetzen erforderlichen Genehmigungen und Auflagen vorliegen bzw. erfüllt sind.
- Eine Überprüfung von Bestandverträgen wird von der Sachverständigen in der Regel, d.h. ohne gesonderten Auftrag, nicht durchgeführt. Die tatsächlichen Miet- oder Pachteinahmen basieren auf den Angaben des Auftraggebers und der von ihm oder in seinem Auftrag der Sachverständigen übergebenen Mietzinslisten oder sonstigen Unterlagen.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Regelfall geldlastenfrei, mithin ohne Berücksichtigung der allenfalls im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte und auch ohne Rücksicht auf Vorzugspfandrechte gemäß § 27 (1) WEG 2002 bei Bewertung von Wohnungseigentumsobjekten.
- Ohne gesonderten Auftrag bleiben dingliche Nutzungsrechte, Dienstbarkeiten, Reallasten oder sonstige Eintragungen ohne Berücksichtigung im Rahmen der Verkehrswertermittlung; solche Rechte werden grundsätzlich als wertneutral angesehen.
- Im Grundbuch nicht eingetragene („außerbücherliche“) Rechte oder Lasten finden in der Bewertung nur Berücksichtigung, wenn sie von Seiten des Auftraggebers ausdrücklich und schriftlich mit exakter Beschreibung der Art und des Inhalts solcher Rechte bekannt gegeben werden und deren Berücksichtigung im Rahmen der Verkehrswertermittlung auch dezidiert beauftragt wird.
- Dingliche, d.h. mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundene Lasten, insbesondere Duldungs-, Leistungs- und Zahlungspflichten, die kraft einschlägiger gesetzlicher Bestimmungen (z.B. Bauordnungen, Kanalgesetze, Wasserversorgungsgesetze, Abfallwirtschaftsgesetze) bestehen, bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt.

Befundaufnahme

Grundsätzliches

- Flächen- und Maße werden von der Sachverständigen vor Ort nicht überprüft, sondern den zur Verfügung gestellten oder von der Sachverständigen eingeholten Plandokumenten oder sonstigen Unterlagen entnommen.
- Im Rahmen der Befundaufnahme werden ausschließlich solche Tatsachen erhoben, die augenscheinlich sind, d.h. ohne nähere technische Untersuchung oder Prüfung erkennbar sind.

Feststellungen über den bautechnischen Zustand von Gebäuden

- Die Bewertung einer Liegenschaft umfasst grundsätzlich weder die technische Überprüfung von Bauwerken, noch die Durchführung sonstiger, spezifischer technischer Prüfungen, wie beispielsweise Boden- oder Grundwasser-untersuchungen oder Umwelteinflüsse. Feststellungen der Sachverständigen zum Zustand von Gebäuden, Betriebsanlagen oder sonstigen Anlagen oder anderen Teilen der Liegenschaft als Resultat des Augenscheins haben daher bloß informativen Wert, nicht aber die Qualität und Aussagekraft eines Sachverständigengutachtens aus dem Gebiet des Bauwesens oder aus allfälligen sonstigen, einschlägigen Fachgebieten.

Feststellungen in Bezug auf Raumordnung, Flächenwidmung und Bebaubarkeit

- Feststellungen in Bezug auf Raumordnung, Flächenwidmung und die Bebaubarkeit (Bebauungsbestimmungen) beziehen sich grundsätzlich immer auf den Stichtag der Bewertung. Änderungen der Flächenwidmung und der Bebauungsbestimmungen sind jederzeit möglich; solche Änderungen erfolgen durch die zuständigen Behörden im Wege von Verordnungen, demnach ohne jede Mitwirkung oder Zustimmung des Liegenschaftseigentümers. Eigentümer von Liegenschaften haben nach den einschlägigen gesetzlichen Regelungen keinen Rechtsanspruch darauf, dass eine bestehende Widmung hinsichtlich der Nutzung oder Bebaubarkeit einer Immobilie aufrecht bleibt oder eine bestimmte (gewünschte) Widmung (Umwidmung) seitens der Behörden verordnet wird.

Feststellungen in Bezug auf andere wertbestimmende Tatsachen

- Für die Richtigkeit von Feststellungen zu wertrelevanten Tatsachen, die durch Einsichtnahme bzw. Abfrage einschlägiger Kataster gewonnen werden, z.B. Verdachtsflächenkataster (Kontaminierungen von Boden oder Grundwasser), Erdbebengefährdungskarte (Erdbebenrisiko), Hochwasserrisikozonierung (Hochwassergefahr) oder Lärmkataster (Lärmimmissionen), leistet die Sachverständige keine Gewähr. Individuelle Prüfungen in Bezug auf solche Tatsachen oder Risiken werden von der Sachverständigen ohne gesonderten Auftrag nicht durchgeführt oder veranlasst.
- Eine Berücksichtigung der Tatsache, dass bewertungsgegenständliche Gebäude unter Denkmalschutz stehen, findet im Rahmen der Verkehrswertermittlung grundsätzlich – d.h. auch wenn die Unterschutzstellung im Grundbuch ersichtlich gemacht ist – nur statt, wenn hierzu ein gesonderter Auftrag erteilt wird und der Auftraggeber der Sachverständigen zu diesem Zweck den Bezug habenden Bescheid der Denkmalbehörde (BDA) zur Verfügung stellt oder sie ermächtigt, diesbezüglich bei der Behörde Akteneinsicht zu nehmen.
- Besondere Ausstattungen oder Investitionen in einzelnen Miet- oder Nutzungsobjekten bleiben im Rahmen der Liegenschaftsbewertung grundsätzlich außer Ansatz.

Kontaminierung

- Kontaminierungen werden nur über öffentliche Abfragen überprüft. Die ermittelten Werte beziehen sich auf den fiktiven Zustand „frei von Kontaminierung“ bzw. „frei von gesundheitsgefährdenden Baustoffen“ und bei Abbruchkosten ohne besondere Deponieklassen.
- Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.

Rechtliche Hinweise

Urheberrecht | Verwertung dieses Gutachtens

- Dieses Gutachten ist als das Werk der Sachverständigen urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber erwirbt mit dem Gutachtensauftrag (Werkvertrag) kein Verwertungsrecht an dem erstellten Gutachten, sondern ausschließlich das Recht, dieses Gutachten zu dem vereinbarten Zweck zu verwenden. Jede Verwertung, Weitergabe oder Veröffentlichung dieses Gutachtens oder von Teilen desselben durch den Auftraggeber oder durch dritte Personen, denen dieses Gutachten auf gleich welche Weise zugänglich wird oder zur Kenntnis gelangt, ist vertragsgemäß und kraft Gesetzes unzulässig.
- Soweit der Auftraggeber dieses Gutachten ohne ausdrückliche schriftliche Ermächtigung der Sachverständigen auf gleich welche Weise verwerten oder veröffentlichen oder zu einem anderen, als dem vereinbarten Zweck verwenden sollte, steht der Sachverständigen ein Anspruch auf ein zusätzliches Entgelt (Honorar) in objektiv angemessenem Ausmaß zu.

Gültigkeit | Aussagekraft | Zweck

- Dieses Gutachten hat nur in seinem gesamten Inhalt, nicht aber auszugsweise Gültigkeit. Die Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse dieses Gutachtens dient bloß als Übersicht. Zum Verständnis des Gutachtens und der ausgewiesenen Ergebnisse ist es unerlässlich, das gesamte Gutachten zu lesen und in Betracht zu ziehen.
- Dieses Gutachten dient ausschließlich dem vereinbarten Zweck.

Haftung der Sachverständigen

- Gegenüber dritten Personen, die sich auf dieses Gutachten berufen oder daraus gleich welche Schlussfolgerungen oder Entscheidungen ableiten, sei es zum vereinbarten oder einem anderen Zweck, ist jede Haftung der Sachverständigen ausgeschlossen.
- Die Sachverständige ist im Rahmen ihrer Tätigkeit zur Deckung des Risikos aus der Haftpflicht gegenüber ihren Auftraggebern versichert. Die Haftung der Sachverständigen ist für den einzelnen Schadensfall im Umfang der gesetzlichen Haftpflichtversicherung für allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige begrenzt.

Einverständnis des Auftraggebers

- Der Auftraggeber erklärt durch die Verwendung dieses Gutachtens, die obigen Erläuterungen insbesondere die rechtlichen Bedingungen des gegenständlichen Gutachtensauftrags mit Zustimmung zur Kenntnis zu nehmen.