

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

der BLNr. 7 + 8 (4 + 190/422 Anteile) verbunden mit Wohnungseigentum
an **S1** sowie an **Top 1**

der Liegenschaft

2380 Perchtoldsdorf, A.-Merz-Gasse 66

Aktenzahl:	5 E 50/25 g
Bezirksgericht:	Mödling
Katastralgemeinde:	16121 Perchtoldsdorf
Einlagezahl:	7426
Grundstücks Nr(n)	919/123
Stichtag	25. November 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	2
1.1. Auftraggeber	2
1.2. Aktenzahl	2
1.3. Betreibende Partei	2
1.4. Verpflichtete Partei	2
1.5. Auftrag/Zweck.....	2
1.6. Grundlagen und Unterlagen	3
1.6.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen:.....	3
1.6.2. Literatur	3
1.7. Bewertungsstichtag	4
1.8. Allgemeine Vorbemerkungen	4
1.9. Verhaltensgrundsätze.....	5
1.10. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802.....	5
2. Befund.....	6
2.1. Grundbuchstand	6
2.1.1. A-Blatt.....	6
2.1.2. B-Blatt.....	6
2.1.3. C-Blatt	7
2.2. Lage.....	8
2.2.1. Infrastruktur	10
2.2.2. Verkehrsanbindung	10
2.3. Grundstück	12
2.3.1. Allgemeine Topographie	12
2.3.2. Gefahrenzonenplan.....	15
2.3.3. Flächenwidmung/ Baubehörde.....	16
2.3.4. Anschlüsse	16
2.3.5. Kontaminationen	17
2.4. Gebäudebestand	18
2.4.1. Bauaufträge/ Baubescheide	19
2.4.2. Objektbeschreibung	20
2.4.3. WE an Top 1	21
2.4.4. WE an S1	35
2.4.5. Nutzfläche	36
2.4.6. Bestandrechte / Rechte Dritter	37
2.4.7. Betriebskostenregelung.....	37
2.5. Einheitswert	38
3. Gutachten.....	39
3.1. Bewertungsgrundsätze	39
3.2. Verkehrswertermittlung.....	40
3.2.1. Sachwert	40

3.2.2. Bodenwert	41
3.2.3. Anpassung Lage	45
3.2.4. Anpassung Zeitpunkt.....	46
3.2.5. Anpassungen Vergleichsliegenschaften	46
3.2.6. Aufschließungskosten	47
3.2.7. Herstellungskosten.....	48
3.2.8. Restnutzungsdauer	49
3.2.9. Gewöhnliche Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer.....	49
3.2.10. KFZ Stellplatz.....	50
3.2.11. Marktanpassung.....	50
3.2.12. Wertermittlung.....	50
3.2.13. Plausibilisierung	52
4. Zusammenfassung.....	53
4.1. Verkehrswert BLNr. 7+8 (4+190/422 Anteile) WE an Top 1 + S1 gemeinsam.....	53
4.2. Verkehrswert BLNr. 7 (4/422 Anteile) WE an S1.....	54
4.3. Verkehrswert BLNr. 8 (190/422 Anteile) WE an Top 1	54
5. Fotodokumentation	56
6. Anlagen.....	60

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Übersichtskarte Bezirk Mödling/ südliches Wien	8
Abb. 2 Übersichtskarte Perchtoldsdorf	9
Abb. 3 Lage und nächste Umgebung	9
Abb. 4 Vogelperspektive	10
Abb. 5 Nächstgelegene Haltestelle	11
Abb. 6 DKM – Digitale Katastermappe	12
Abb. 7 Luftbild	13
Abb. 8 Straßenlärm [dB]	13
Abb. 9 Straßenlärm [dB]	14
Abb. 10 HORA-Pass (Auswertungsradius 50m)	15
Abb. 11 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	16
Abb. 1: Auszug Altlasten GIS	17
Abb. 12 Auswechslungsplan 08.05.2017	20
Abb. 13 Grundriss Erdgeschoß	21
Abb. 14 Grundriss 1. Stock	25
Abb. 15 Grundriss 2. Stock	29
Abb. 16 Grundriss Kellergeschoß	32
Abb. 17 Plan / Ansicht Stellplatz	35

1. ALLGEMEINES

1.1. AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Mödling, per Beschluss vom 10. Oktober 2025

1.2. AKTENZAHL

Exekutionssache: 5 E 50/25g

1.3. BETREIBENDE PARTEI

Betreibende Partei	vertreten durch
Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen Hauptstraße 27-29 2340 Mödling	Podovsovník Rechtsanwälte GmbH Habsburgergasse 2/2 1010 Wien

1.4. VERPFLICHTETE PARTEI

Verpflichtete Partei
Daniela Feistl geb. 20.04.1978 Alfred-Merz-Gasse 66 2380 Perchtoldsdorf

1.5. AUFTRAG/ZWECK

Der Sachverständige wird beauftragt schriftlich Befund und Gutachten über den Wert der BLNr. 7 + 8 (4 + 190/422 Anteile) verbunden mit Wohnungseigentum an S1 sowie Top 1 der Liegenschaft der KG 16121 Perchtoldsdorf, EZ 7426 per Adresse 2380 Perchtoldsdorf, A.-Merz-Gasse 66 zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung zu erstatten.

1.6. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

Dem Sachverständigen stehen seine erhobenen sowie die vom Auftraggeber übergebenen Grundlagen und Unterlagen und die allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.

1.6.1. VOM SACHVERSTÄNDIGEN ERHOBENE GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN:

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 25. November 2025, um 09:00 Uhr unter Anwesenheit von:
 - Mag. Markus Breit (Vertreter der betreibenden Partei)
 - Herrn Christian Feistl
 - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt der zuständigen Baubehörde Perchtoldsdorf
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan
- Altlastenkataster, online
- Lärmkarte
- Marktrecherche und Erhebungen von Vergleichswerten
- Anfertigen einer Fotodokumentation

1.6.2. LITERATUR

- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG2, 2005
- ÖNORM B 1802
- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Seiser, Der Wert von Immobilien, 2011
- Kranewitter H. u.a.: Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung
- Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, NÖ Baurecht, 11. Auflage 2019
- Deixler-Hübner, Exekutionsordnung Kommentar, Band 2, 2020
- Wirtschaftskammer Österreich – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilienpreisspiegel

1.7. BEWERTUNGSTICHTAG

Der Bewertungsstichtag ist der 25. November 2025, als Tag der Befundaufnahme.

1.8. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.

Es wird der Verkehrswert gemäß § 2 Abs 2 LBG ermittelt.

Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmetern.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen erteilt wurden, sowie auf vorgelegten Unterlagen oder Annahmen beruhen. Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass die technische Ausstattung des Objektes nicht geprüft wurde (Stromleitungen, Wasserleitungen, Heizungsleitungen, Abwasserleitungen usw.). Dies gilt ebenso für die Statik des Gebäudes.

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

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS des Energievorlagegesetzes (EAVG) §2 Z 3 wurde nicht vorgelegt. Im Zuge der Bewertung wird daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.

Die Berechnungen in diesem Gutachten werden computergestützt durchgeführt. Da das Kalkulationsprogramm auf mehrere Stellen hinter dem Komma genau rechnet, die Ergebnisse jedoch automatisch ab- oder aufgerundet dargestellt werden, können sich bei einem Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten scheinbare Ungenauigkeiten ergeben. Bei der Lieferung von Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersterher kommt es zum Übergang der Steuerschuld auf den Ersterher. Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG grundsätzlich steuerfrei. Es besteht für

vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer jedoch auch die Option, diese Lieferungen gem. § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet. In diesem Fall ist nach der Judikatur das Meistbot als Bruttoentgelt anzusehen, das gegebenenfalls auch die Umsatzsteuer enthält. (Mini in Deixler-Hübner, Kommentar EO (2020) §156 RZ 64 -72)

Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen ergeben, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, behält sich der SV die Rücknahme und/ oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Für allenfalls eintretende Schadensfälle, für die der Auftragnehmer einzustehen hat, ist die Haftung jedenfalls mit € 400.000,- begrenzt. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden und ist daher für andere Verwendungen, insbesondere für steuerliche oder versicherungstechnische Zwecke, nicht geeignet.

Die Vervielfältigung oder Veröffentlichung des Gutachtens darf weder im Ganzen noch in Teilen vorgenommen werden. Ausdrücklich untersagt ist auch das Hochladen des Gutachtens oder einzelner Teile desselben auf Plattformen für „künstliche Intelligenz“.

1.9. VERHALTENSGRUNDSÄTZE

Das vorliegende Gutachten wurde durch den gefertigten Gutachter unabhängig, unparteiisch und objektiv erstellt. Alle Angaben, Informationen und Unterlagen, die zur Erstellung des Gutachtens verwendet wurden, sowie der Inhalt des Gutachtens, insbesondere der ermittelte Wert, unterliegen der Vertraulichkeit.

1.10. HINWEISPFLICHT GEM. Ö-NORM B 1802

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein und bedeutet nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen, im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.

2. BEFUND

2.1. GRUNDBUCHSTAND

2.1.1. A-BLATT

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 16121 Perchtoldsdorf
BEZIRKSGERICHT Mödling

EINLAGEZAHL 7426

```
*****  
*** Eingeschränkter Auszug ***  
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***  
*** Name 1: Feistl ***  
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***  
*****
```

Letzte TZ 5381/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

```
***** A1 *****  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
919/123 G GST-Fläche * 620  
Bauf.(10) 174  
Gärten(10) 446 A.-Merz-Gasse 66
```

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

```
***** A2 *****  
2 a 1567/2016 AufschlieÙungsbeitrag EUR 15.803,59 hins Gst 919/123  
entrichtet (Marktgemeinde Perchtoldsdorf - 153-9/EZ1976-1166/2010)  
***** B *****
```

2.1.2. B-BLATT

```
***** B *****  
7 ANTEIL: 4/422  
Daniela Feistl  
GEB: 1978-04-20 ADR: Merzgasse 66/1, Perchtoldsdorf 2380  
b 2797/2017 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2016-12-16 Eigentumsrecht  
c 5630/2017 Wohnungseigentum an S1  
8 ANTEIL: 190/422  
Daniela Feistl  
GEB: 1978-04-20 ADR: Merzgasse 66/1, Perchtoldsdorf 2380  
a 2797/2017 IM RANG 11238/2016 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag  
2016-12-16 Eigentumsrecht  
b 5630/2017 Wohnungseigentum an Top 1
```

2.1.3. C-BLATT

```
***** C *****
6   auf Anteil B-LNR 7 8
   b 176/2018 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 94/2018) IM
     RANG 4620/2017 Pfandurkunde 2016-12-07
     PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 650.000,--
     für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)
   d gelöscht
15  auf Anteil B-LNR 7 8
   a 4002/2020 Zahlungsbefehl 2017-03-10
     PFANDRECHT                                vollstreckbar EUR 7.410,86
     8,58 % Z aus EUR 7.410,86 ab 2019-06-27 bis 2020-07-17
     Kosten: EUR 1.111,51; EUR 66,08; Antragskosten: EUR 760,27
     für BMW Austria Leasing GmbH (FN 60040w) (10 E 1825/20s)
20  auf Anteil B-LNR 7 8
   a 1268/2023 Zahlungsbefehl 2023-01-11
     PFANDRECHT                                vollstr EUR 1.610,--
     4 % Z p.a. aus EUR 1.604,02 ab 2020-07-10, Kosten EUR
     291,84 zuzügl 4 % Z aus den Kosten seit 2023-01-11,
     Antragskosten EUR 287,42 für go green energy GmbH & Co KG,
     FN 227182t (10 E 911/23h)
22  auf Anteil B-LNR 7 8
   a 5381/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
     Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,--, 2 % Z p.a. seit
     2020-04-01 aus EUR 140.000,--, Kosten EUR 2.296,19,
     EUR 1.625,72 für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen,
     FN 99100k
     (5 E 50/25g)

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

Auf der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet. Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.
Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden nicht bekannt geben.

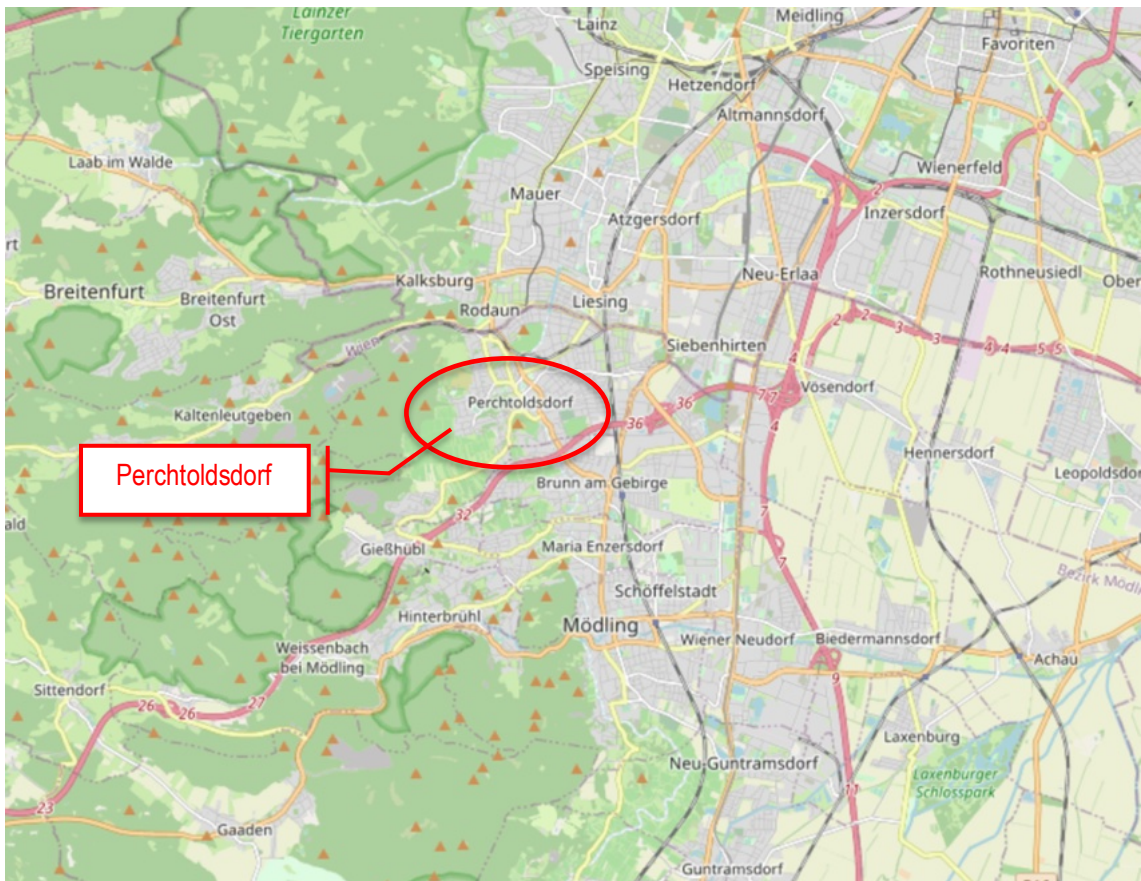
2.2. LAGE



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde Perchtoldsdorf im Bezirk Mödling im Bundesland Niederösterreich. Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf grenzt direkt an Wien und zählt rd.15.000 Einwohner.

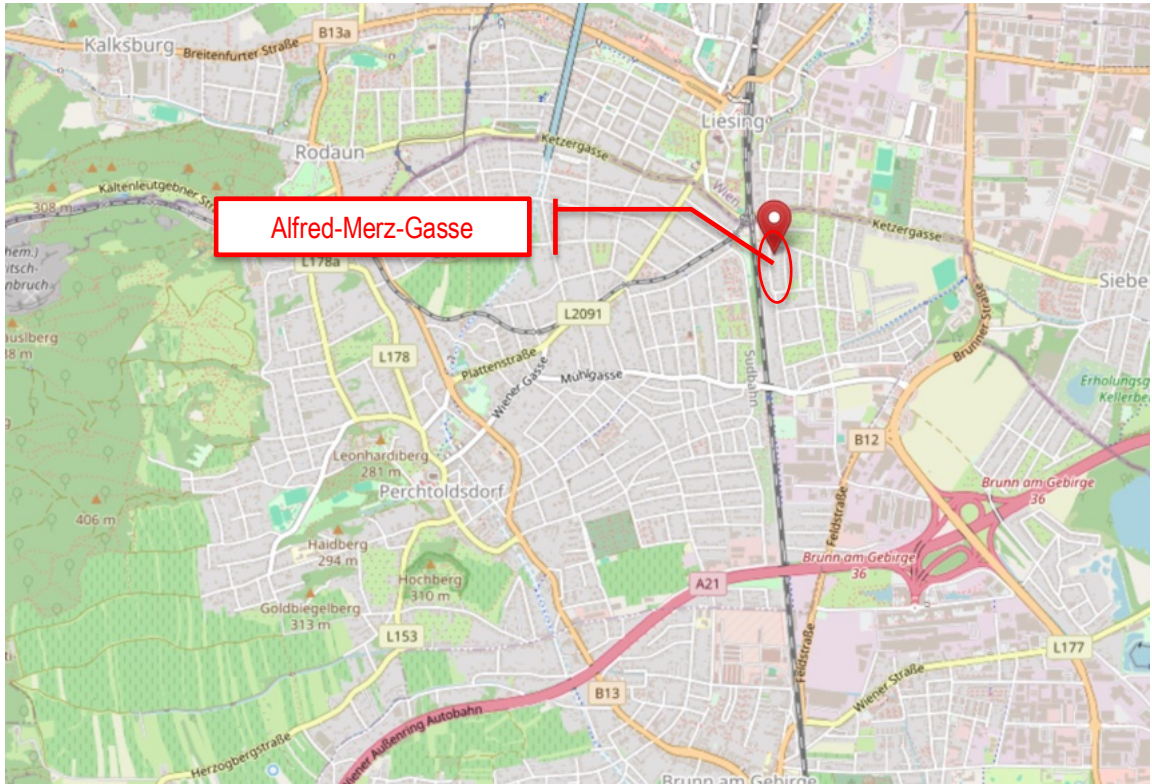
Die bewertungsgegenständliche Adresse lautet „Alfred Merz Gasse 66“.

Abb. 1 Übersichtskarte Bezirk Mödling/ südliches Wien



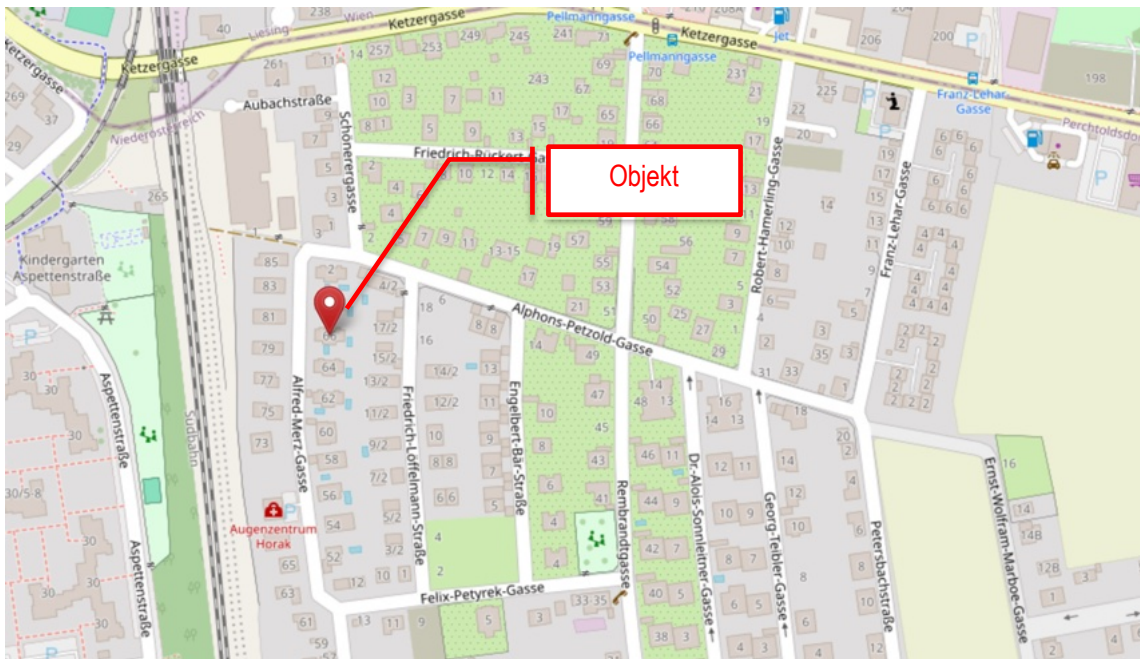
Quelle: Openstreetmap.org/ NÖ Atlas

Abb. 2 Übersichtskarte Perchtoldsdorf



Quelle: Openstreetmap.org

Abb. 3 Lage und nächste Umgebung



Quelle: Openstreetmap.org

Die Alfred Merz Gasse verbindet die Bachackergasse Gasse im Süden mit der Alphons-Petzold-Gasse im Norden. Die umliegende Bebauung ist geprägt durch überwiegend Ein- und Zweifamilienhausobjekte sowie Reihenhausobjekten.

Abb. 4 Vogelperspektive



Quelle: google.com/maps

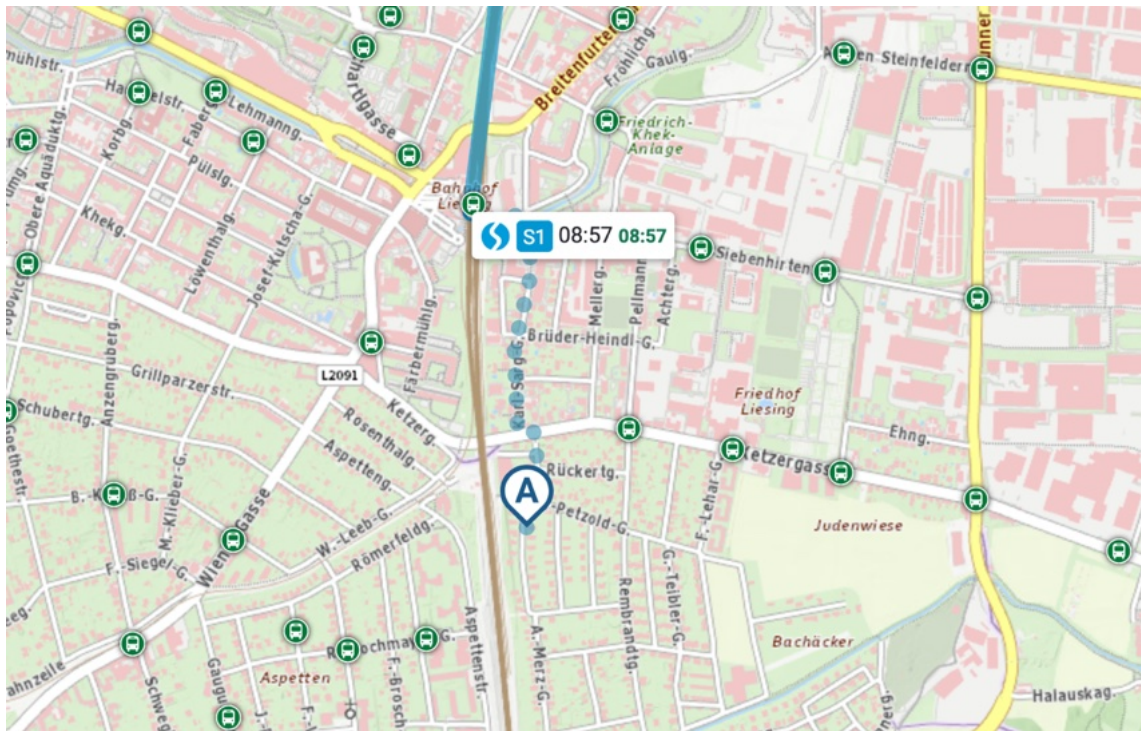
2.2.1. INFRASTRUKTUR

In Perchtoldsdorf stehen Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie darüberhinaus z.B. mehrere Bankfilialen im Ortszentrum zur Verfügung. In der Marktgemeinde befinden sich Kindergärten, zwei Volksschulen sowie eine Mittelschule und ein Gymnasium. Die ärztliche Versorgung ist sehr gut, das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Mödling rd. 5km entfernt. Bekannt ist Perchtoldsdorf auch als Weinort sowie für seine zahlreichen Kulturveranstaltungen. Der Bezirk Mödling zählt zu den kaufkraftstärksten in Niederösterreich.

2.2.2. VERKEHRSANBINDUNG

Perchtoldsdorf ist über regionale Busverbindungen sowie die Südbahnlinie an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Station Liesing der Südbahn befindet sich fußläufig in rd. 15min.

Abb. 5 Nächstgelegene Haltestelle



Quelle: anachb.vor.at

Für den Individualverkehr ist die Alfred-Merz-Gasse durchschnittlich erreichbar. Die Liegenschaft ist von der Abfahrt der A21 Gießhübl in wenigen Minuten zu erreichen. Die Parkplatzsituation Vorort kann als augenscheinlich ausreichend bezeichnet werden.

2.3. GRUNDSTÜCK

2.3.1. ALLGEMEINE TOPOGRAPHIE

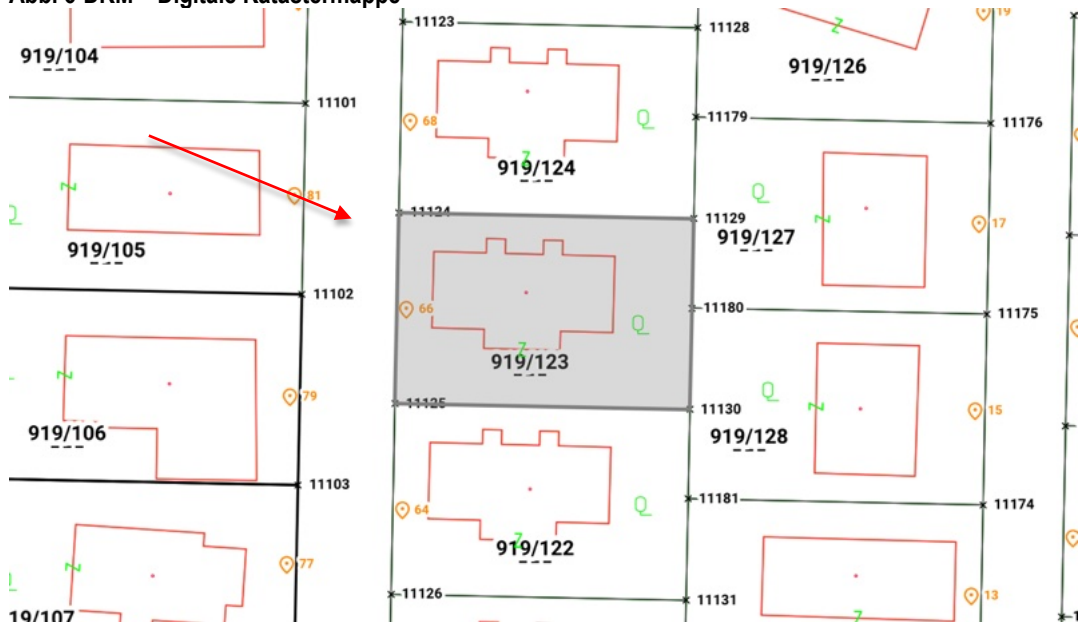
Die Liegenschaft besteht aus einer Mittelparzelle, die straßenseitig Richtung Westen ausgerichtet ist. Die Konfiguration ist rechteckig und das Niveau ist als eben zu bezeichnen. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 620m² ausgewiesen. Die Liegenschaft befindet sich im Grenzkataster.

```
***** A1 *****
GST-NR  G  BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
919/123 G  GST-Fläche      *    620
          Bauf.(10)        174
          Gärten(10)       446  A.-Merz-Gasse 66
```

Legende:

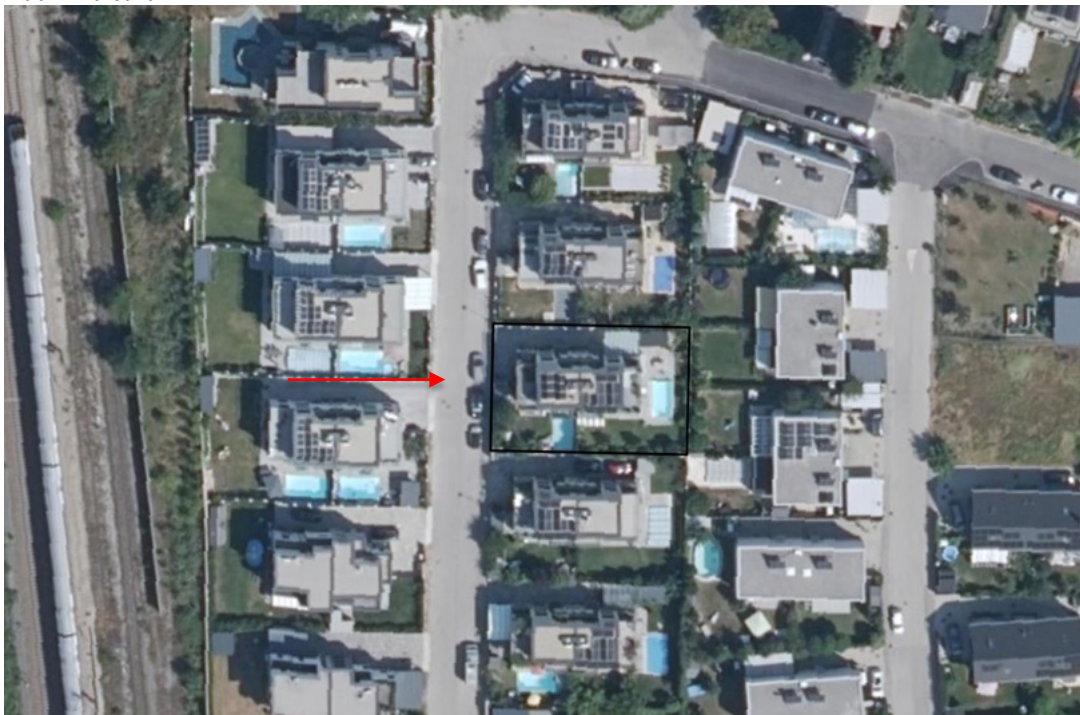
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

Abb. 6 DKM – Digitale Katastermappe



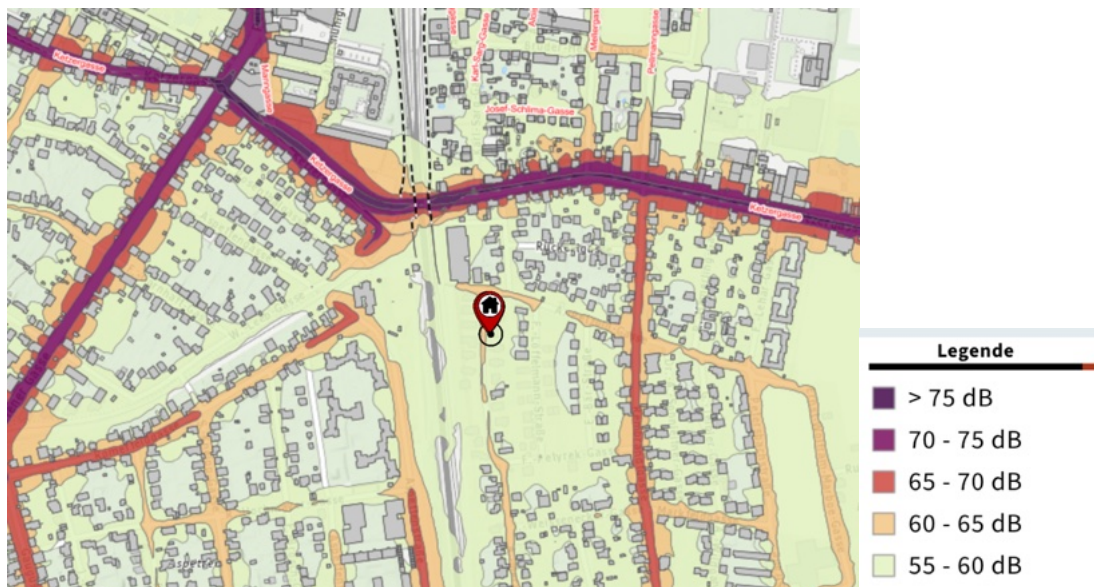
Quelle: Kataster.bev.at

Abb. 7 Luftbild



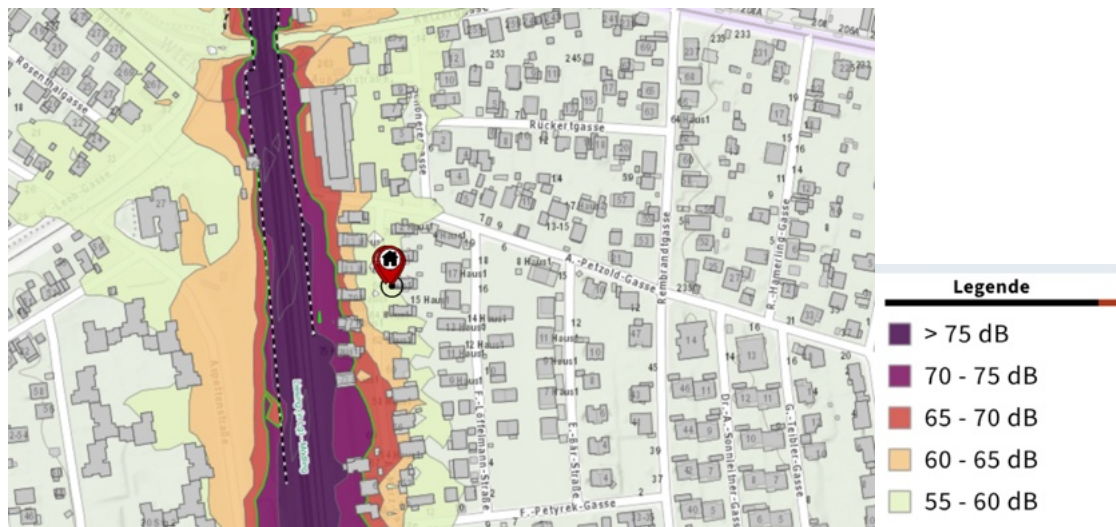
Quelle: <https://kataster.bev.gv.at>

Abb. 8 Straßenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Abb. 9 Straßenlärm [dB]



Im Bereich der gegenständlichen Liegenschaft ist entsprechend Straßen- sowie Schienenlärmkarte keine überdurchschnittliche Lärmimmission ausgewiesen.

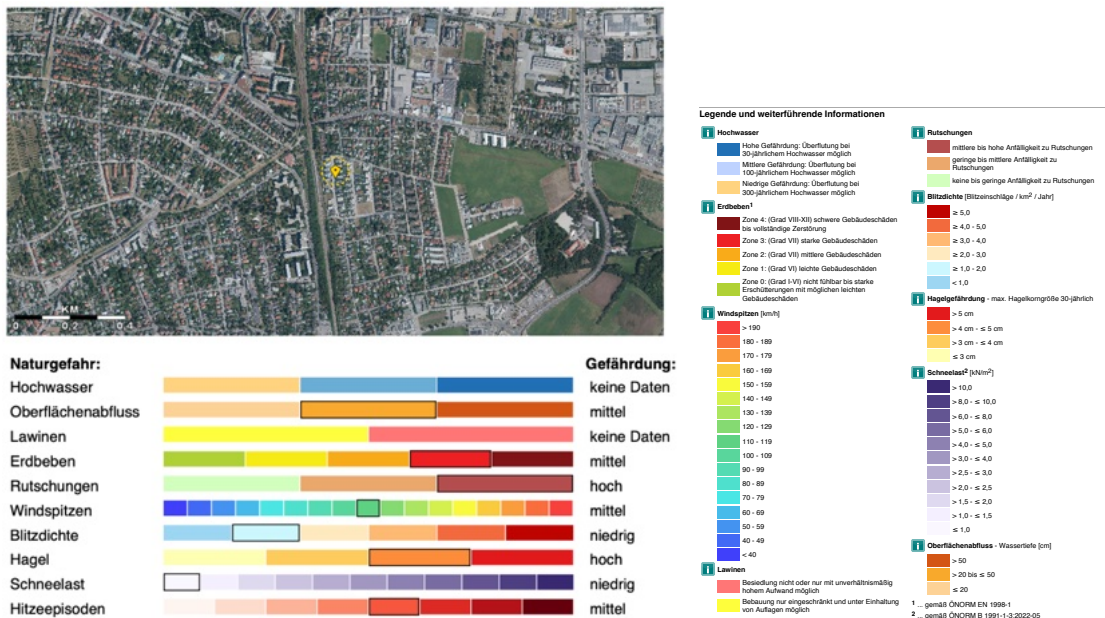
2.3.2. GEFAHRENZONENPLAN

Gemäß Hora Pass des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus weist die gegenständliche Adresse folgendes Naturgefahrenrisiken auf:

HORA-Pass

Adresse: Alfred-Merz-Gasse 66 Haus 1, 2380 Perchtoldsdorf
 Seehöhe: 222 m
 Auswerteradius: 50 m
 Geogr. Koordinaten: 48,12893° N | 16,28570° O

Abb. 10 HORA-Pass (Auswertungsradius 50m)

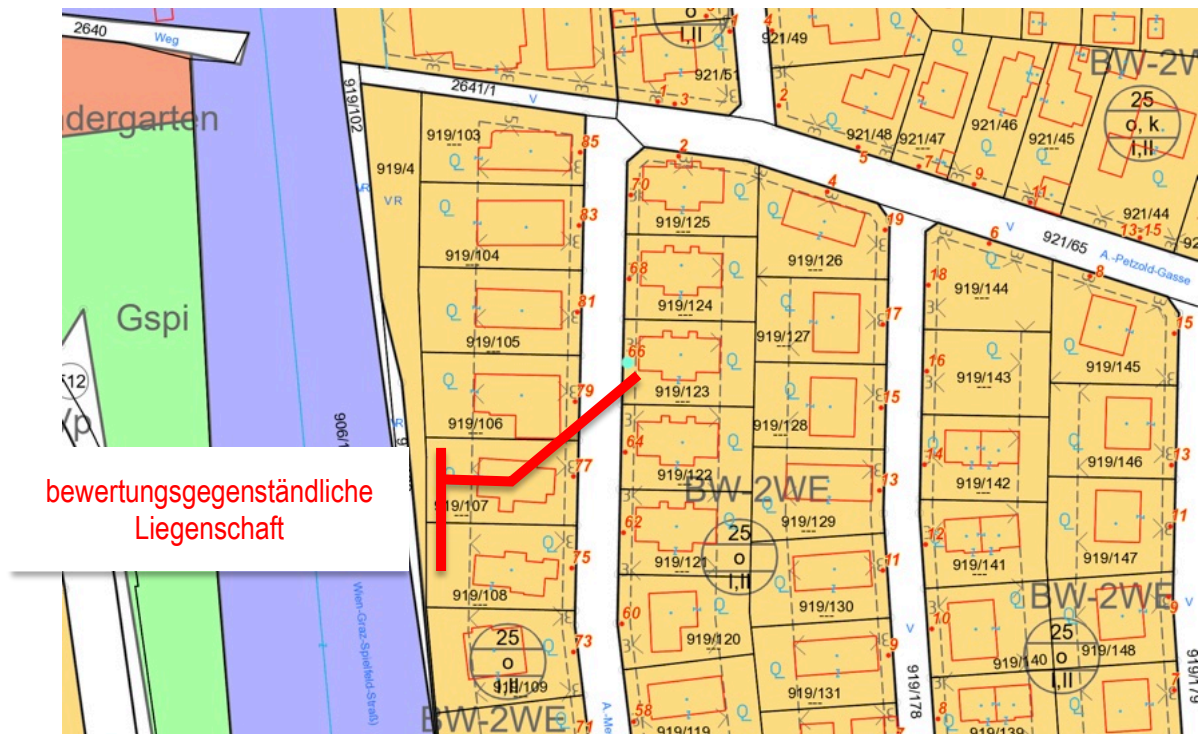


Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des 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.

Quelle: www.ehora.at

2.3.3. FLÄCHENWIDMUNG/ BAUBEHÖRDE

Abb. 11 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



https://wo.gdn.at/NOE/synserver?project=perchtoldsdorf_wc&client=flex

Flächenwidmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:

- Bauland – Wohnen – beschränkt auf 2 Wohneinheiten
- Bebauungsdichte 25%
- Bauweise – offene Bauweise
- Bauklasse I,II

Es wird darauf hingewiesen, im Zuge von geplanten baulichen Änderungen in den jeweils aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie in die besonderen Bestimmungen und Bauvorschriften Einsicht zu nehmen.

2.3.4. ANSCHLÜSSE

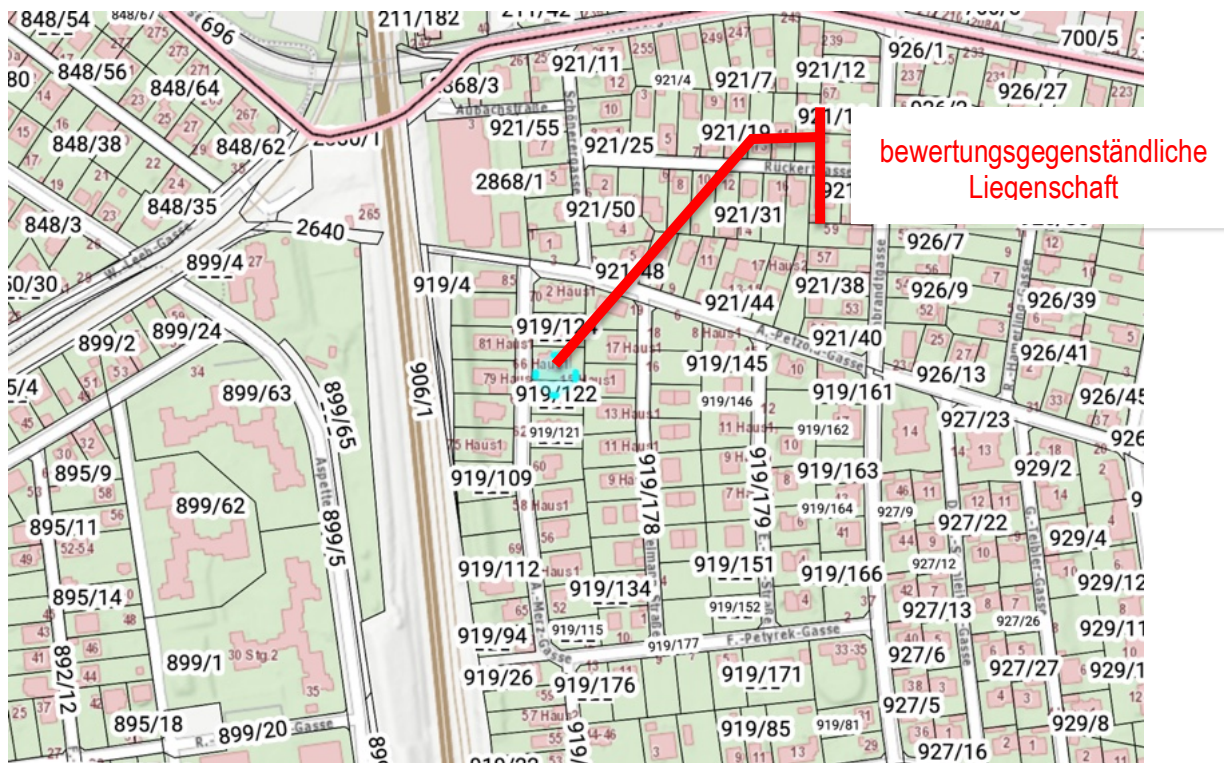
Die Liegenschaft ist an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser) angeschlossen. Gemäß Kontoblatt der GVA Mödling vom 07.01.2026 besteht ein negativer Saldo der Abgaben in der Höhe von rd. € 1.250,-. Auf Grund der Stichtagsbezogenheit kann der aushaftende Saldo der Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung zum jeweiligen Zeitpunkt abweichen.

2.3.5. KONTAMINATIONEN

Das Grundstück wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt. Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Auf dem Altlastenportal wird folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

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

Abb. 1: Auszug Altlasten GIS



Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/>

Im Altlasten GIS ist die Liegenschaft nicht als Altlast verzeichnet.

2.4. GEBÄUDEBESTAND

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befindet sich ein Doppelwohnhaus, das in offener Bauweise errichtet wurde. Auf der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet. Bewertungsgegenständlich ist das WE an Top 1 sowie an S1.



Die Erschließung der gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte erfolgt direkt von der A.-Merz-Gasse über eine Zufahrt bzw. einen Zugangsweg.

Gemäß Gutachten gemäß §6 Abs. 1 Zi.2 WEG befinden sich auf der Liegenschaft

- 2 selbstständige Räumlichkeiten (2 Wohnungen)
- 2 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Die Gebäudeausstattung des gegenständlichen Objektes kann entsprechend der baubehördlichen Unterlagen wie folgt beschrieben werden:

Nutzung:	Wohnzwecke
Baujahr:	um 2017
Bauzustand:	augenscheinlich gut
Lage:	Siedlungslage

Geschoße:	Erdgeschoß, 1. + 2 Stock, unterkellert
Mauerwerk:	Massivbauweise
Abfallrohre:	außen liegend
Fassade:	verputzt, gemalt, Wärmedämmung ca. 20cm
Dachkonstruktion:	Stahlbetondecke, Flachdach mit Rollschotter
Fenster:	Kunststoffisoliertglasfenster
Heizung/ Klima:	Wärmepumpe, Klimageräte, Photovoltaik
Außenanlagen:	befestigte Terrasse, Pool, in Teilbereichen begrünt

2.4.1. BAUAUFTRÄGE/ BAUBESCHEIDE

Im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt konnten folgende bewertungsrelevante Unterlagen bzw. Baubescheide ausgehoben werden.

Datum	bewilligte Maßnahme
07.11.2017	Kenntnisnahme Fertigstellungsanzeige
22.03.2017	Mitteilung Bauanzeige – Errichtung einer Photovoltaikanlage
19.09.2017	Bescheid – baubehördliche Bewilligung für die Abänderung des Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten
29.10.2013	Baubeginnsanzeige
16.10.2013	Bescheid – baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten im beantragten Umfang

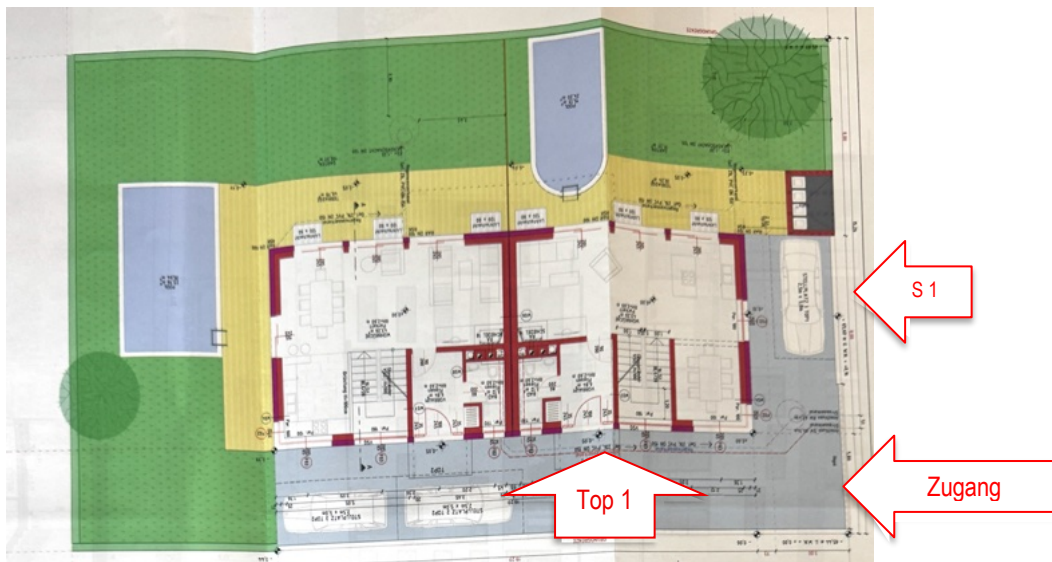
Abb. 12 Auswechslungsplan 08.05.2017



Quelle: Bauakt Gemeinde Perchtoldsdorf

2.4.2. OBJEKTDESCHEIBUNG

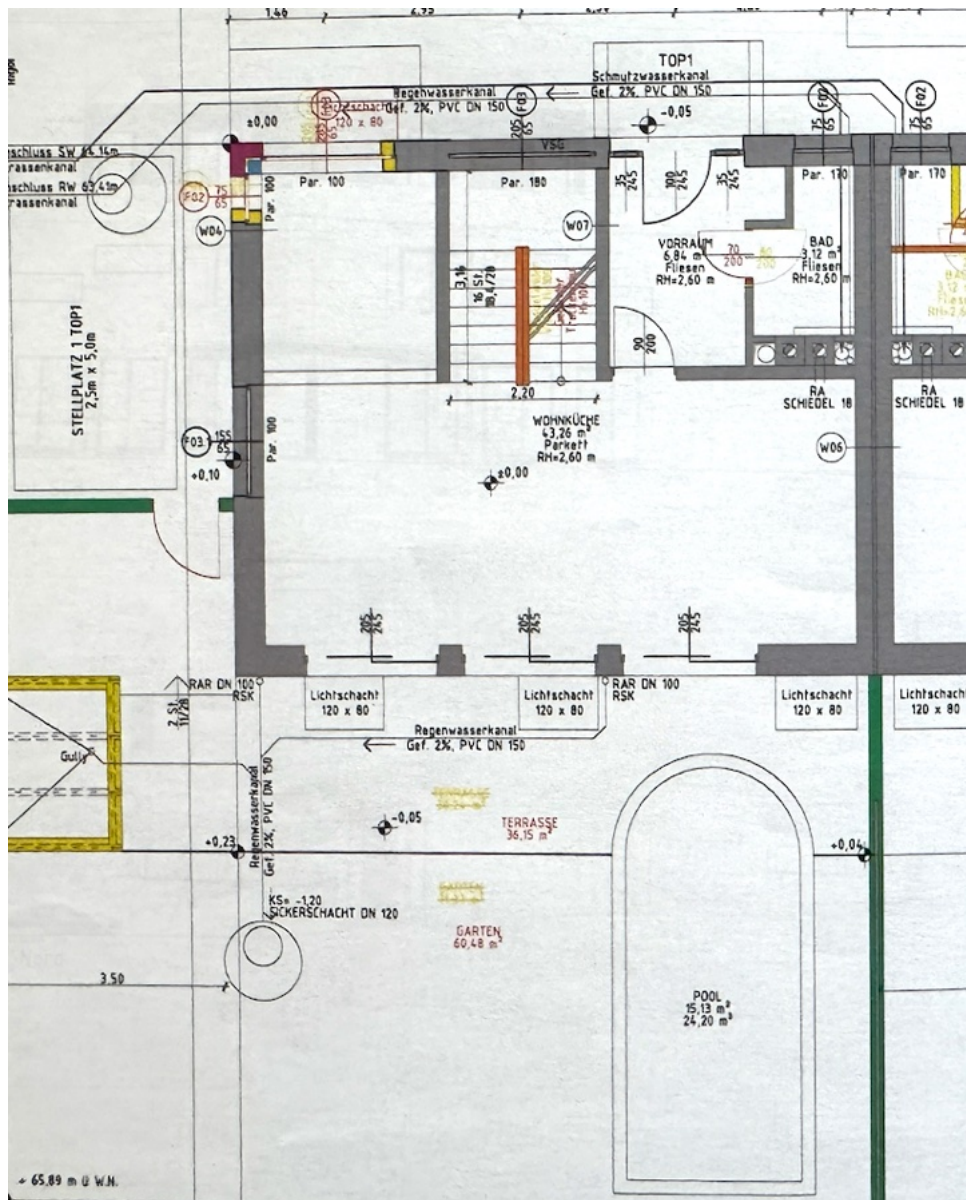
Der Zugang sowie die Zufahrt zu beiden Einheiten erfolgen über einen befestigten nordseitig
sitierten Zugangsweg. Die Einheiten werden über separate Zugänge erschlossen.



2.4.3. WE AN TOP 1

Das Wohnungseigentumsobjekt Top 1 befindet sich im, der Straße zugewandten Hausteil und wird ausgehend vom befestigten Zugang über eine Hauseingangstüre erschlossen. Die Wohneinheit wird im Erdgeschoß betreten. Im Erdgeschoß befindet sich ein Vorraum, ein Bad sowie eine Wohnküche. Über einen Ausgang von der Wohnküche wird die südseitige Terrasse sowie der Garten erschlossen.

Abb. 13 Grundriss Erdgeschoß



Quelle: Bauakt

Der Istzustand stimmt weitgehend mit dem Planstand weitgehend überein.

Die Ausstattung beschreibt sich wie folgt:

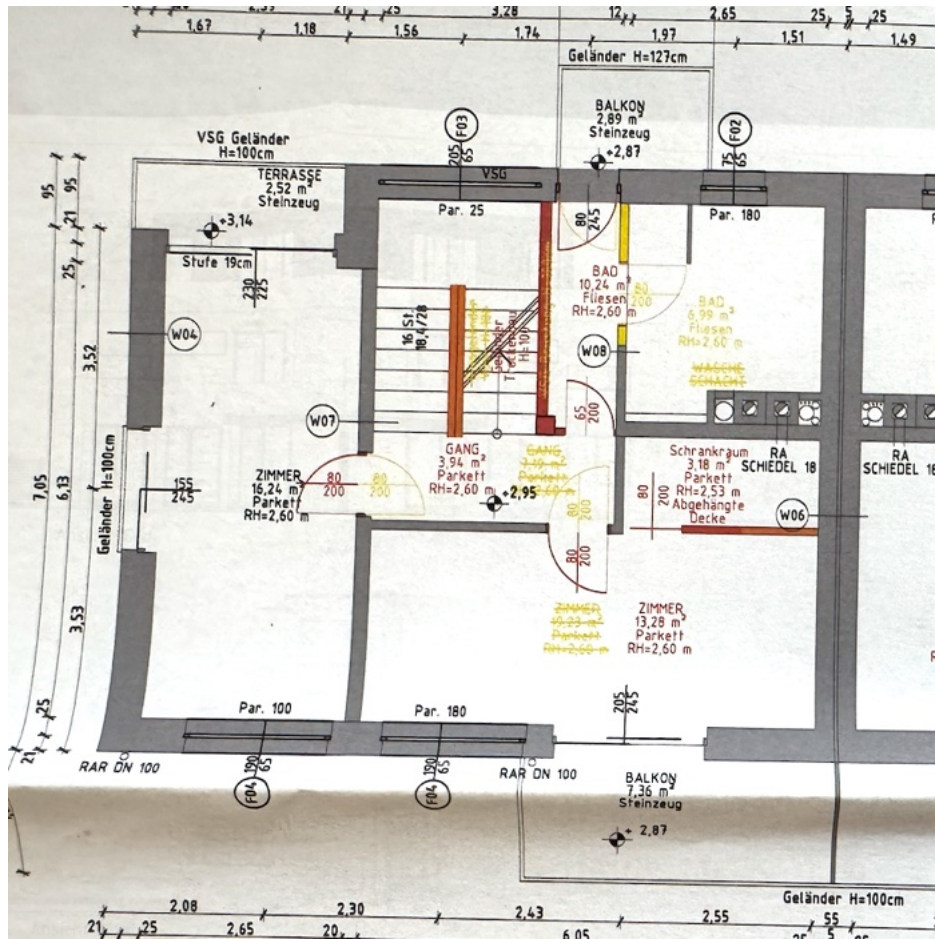
ERDGESCHOSS	
Räume:	Böden: Fliesenboden im Vorraum und Bad, Dielenboden im Küchen- und Wohnbereich
	Wände: gemalt, im Sanitärbereich verflies
	Decken: gemalt
Fenster:	Kunststoffisolierverglasung, Außenjalousien
Küche:	küchentypische Ober- und Unterschränke mit E-Herd, Abwasch
Sanitär:	Bad mit Dusche, Waschbecken, WC, Sprossenradiator, Fenster
Heizung:	zentrale Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Kamin
Zustand:	gut





Über einen Stiegenaufgang wird von der Wohnküche aus, das Obergeschoß erschlossen. Im Obergeschoß werden ausgehend von einem Gang zwei Zimmer sowie ein Bad betreten. Von den Zimmern sowie vom Bad aus wird jeweils eine Freifläche betreten.

Abb. 14 Grundriss 1. Stock



Quelle: Bauakt

Der Istzustand stimmt weitgehend mit dem Planstand überein.

Die Ausstattung beschreibt sich wie folgt:

1. STOCK	
Räume:	Böden: Fliesenboden im Bad, Dielenboden in Vorraum und den Zimmern
	Wände: gemalt, im Sanitärbereich verflies
	Decken: gemalt
Fenster:	Kunststoffisolierverglasung, Außenjalousien
Sanitär:	Bad mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken, WC, Sprossenradiator, Balkontür
Heizung:	zentrale Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Klima
Zustand:	gut

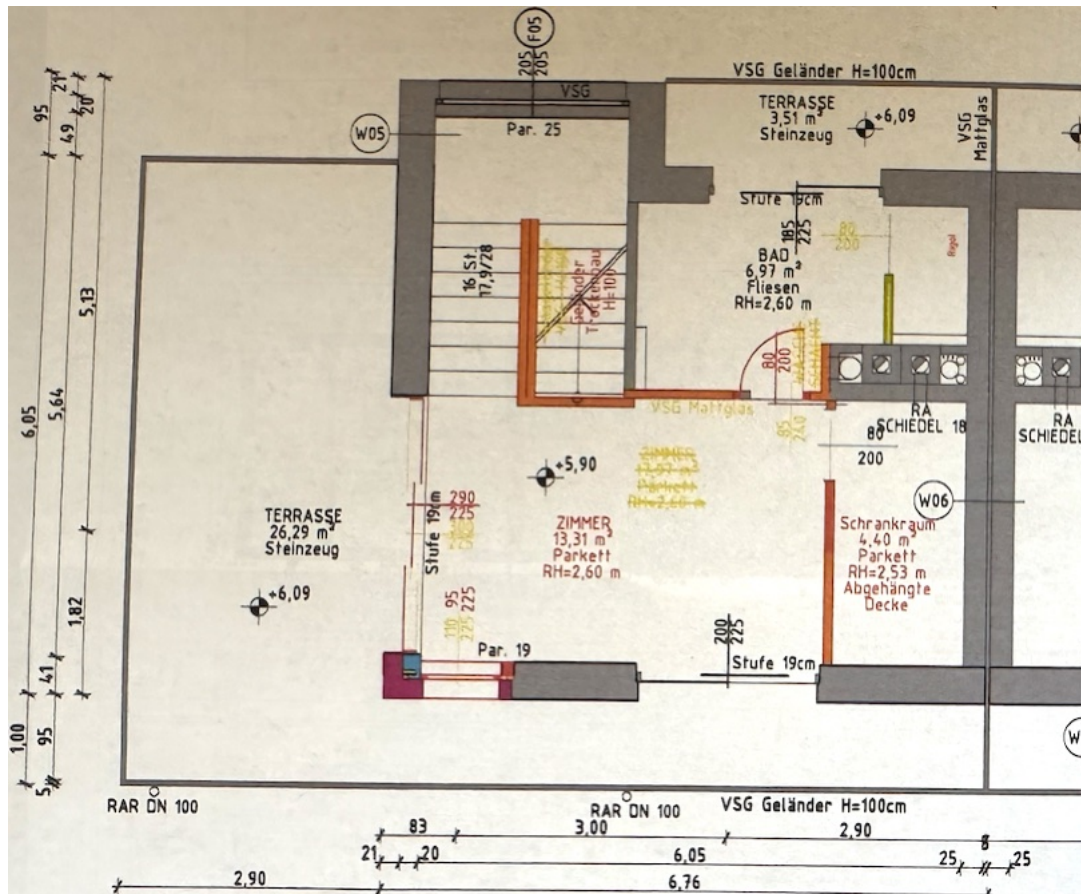






Vom Gang im 1.Stock aus wird der 2.Stock erschlossen. Im 2.Stock befindet sich ein Zimmer mit Schrankraum und Ausgang auf die gartenseitige Terrasse sowie ein Bad mit Ausgang auf die nordseitige Terrasse.

Abb. 15 Grundriss 2. Stock



Quelle: Bauakt

Der Istzustand stimmt weitgehend mit dem Planstand überein.

Die Ausstattung im 2. Stock beschreibt sich wie folgt:

2. STOCK	
Räume:	Böden: Fliesenboden im Bad, Dielenboden in Vorraum und den Zimmern
	Wände: gemalt, im Sanitärbereich verflies
	Decken: gemalt
Fenster:	Kunststoffisolierverglasung, Außenjalousien
Sanitär:	Bad mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken, WC, Sprossenradiator, Terrassentür
Heizung:	zentrale Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Klima
Zustand:	gut

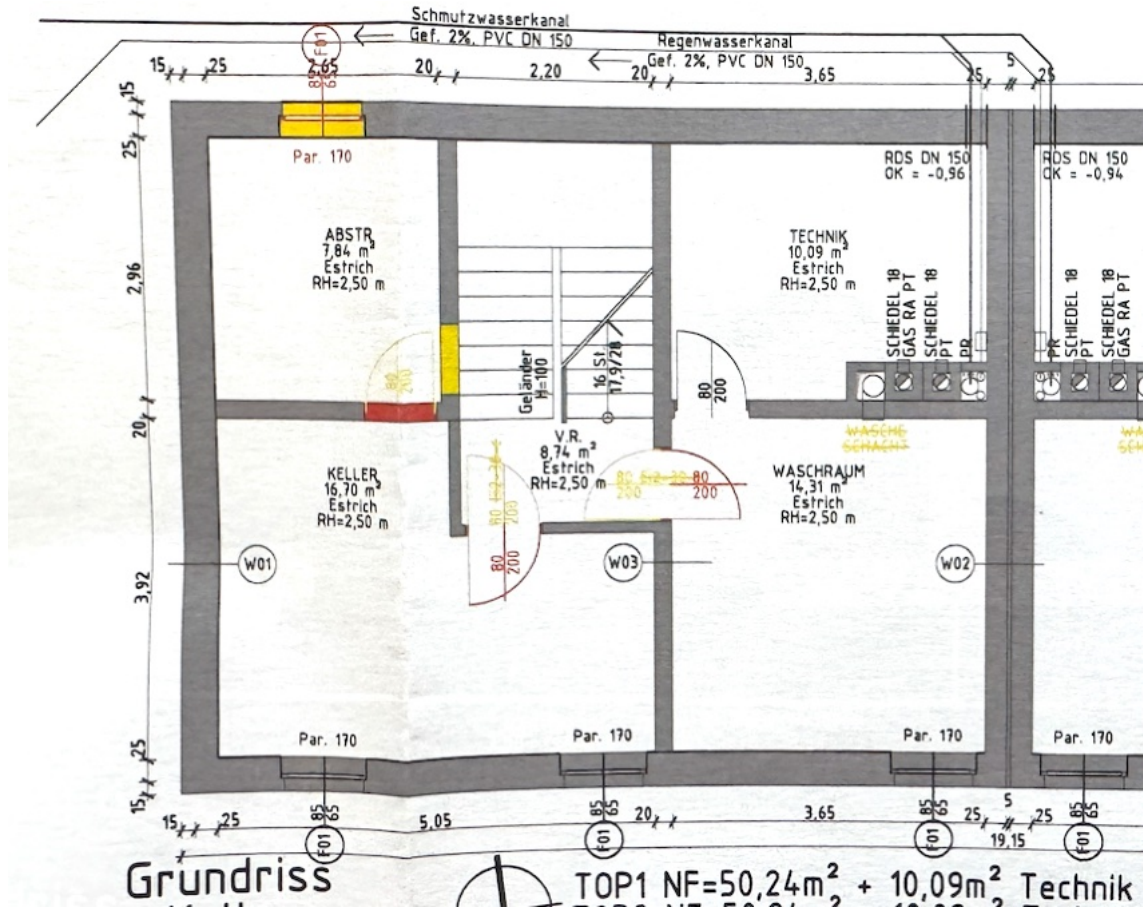




Die technischen Einrichtungen wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Eine Aussage über die Funktionsfähigkeit dieser ist somit nicht möglich. Ein E-Befund wurde nicht vorgelegt.

Vom Erdgeschoßbereich aus wird der Keller erschlossen. Im Keller befinden sich der Heiz- und Waschaum sowie Kellerräume.

Abb. 16 Grundriss Kellergeschoß



Quelle: Bauakt

Die Ausstattung im Keller beschreibt sich wie folgt:

KELLER	
Räume:	Böden: Fliesenboden bzw. Laminat
	Wände: gemalt
	Decken: Gemalt, tlw. mit Spots
Fenster:	Kellerkunststoffisoliertglasfenster
Ausstattung	Heizungssteuerung (Außengeräte im Garten), Warmwasserboiler, Waschmaschinenanschluss, Waschbecken
Zustand:	gut





Im Außenbereich befindet sich gartenseitig eine Terrasse, ein Pool sowie ein Geräteraum.



2.4.4. WE AN S1

Das Wohnungseigentumsobjekt S1 (Stellplatz) ist westlich vom Gebäude situiert.

Abb. 17 Plan / Ansicht Stellplatz



Quelle: Bauakt

2.4.5. NUTZFLÄCHE

Gemäß Nutzwertgutachten vom 11.12.2015 stellt sich die Nutzfläche wie folgt dar:

TOP	Geschoss	Obj.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfläche WrBO m2 (inkl. 1.50m)!	Fläche RH<1,50m m2	NFL
1	EG	01	Vorraum	6,84		
		02	Bad	3,12		
		03	Wohnküche	43,26		
	1.Stock	04	Gang	7,19		
		05	Bad	6,99		
		06	Zimmer	19,23		
		07	Zimmer	16,24		
	2. Stock	08	Bad	6,97		
		09	Zimmer	17,97		
EG/1./2.St. Top 1 Wohnung				127,81	0,00	127,81
	KG	K1	Vorraum	8,74		
		K2	Technik	10,09		
		K3	Waschraum	14,31		
		K4	Keller	16,70		
		K5	Abstellraum	7,84		
KG Top 1 Keller				57,68	0,00	57,68
			Garten	71,37		
			Pool	15,13		

S1 01 Stellplatz 1 Top 1 12,50 12,50

Gemäß dem im Bauakt vorliegenden Planstand stellt sich die Nutzfläche der Wohneinheiten wie folgt dar:

Erdgeschoß	Nfl.	1.Stock	Nfl.	2.Stock	Nfl.	Keller	Nfl.
Vorraum	6,84 m ²	Gang	3,94 m ²	Bad	6,97 m ²	Vorraum	8,74 m ²
Bad	3,12 m ²	Bad	10,24 m ²	Zimmer	13,31 m ²	Technik	10,09 m ²
Wohnküche	43,26 m ²	Zimmer/SR	16,46 m ²	Schrankraum	4,40 m ²	Waschraum	14,31 m ²
Summe	53,22 m²	Zimmer	16,24 m ²	Summe	24,68 m²	Keller	16,70 m ²
		Summe	46,88 m²			Abstellraum	7,84 m ²
						Summe	57,68 m²
Erdgeschoß	53,22 m ²						
1. Stock	46,88 m ²						
2. Stock	24,68 m ²						
Summe gesamt	124,78 m²						
Kellergeschoß	57,68 m ²						

Seitens des Sachverständigen wurde das Objekt im Rahmen der Befundaufnahme nicht vermessen. Es wird von den angeführten Flächen gem. Planstand ausgegangen.

2.4.6. BESTANDRECHTE / RECHTE DRITTER

Die Liegenschaft wird augenscheinlich eigengenutzt. Es liegen keine Informationen über etwaige Bestandsrechte vor.

2.4.7. BETRIEBSKOSTENREGELUNG

Hinsichtlich der Kostentragung der Betriebs- und Instandhaltungskosten ist im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 16.12.2016 Pkt. X.2 + 3 folgendes geregelt:

- 2.** Jeder Wohnungseigentümer hat für die Erhaltung, die Sanierung, die Erneuerung und Renovierung seines, ihm gehörenden Wohnungseigentumsobjektes – inklusive Dach- und Außenhaut – auf eigene Kosten Sorge zu tragen und die hierfür notwendigen Arbeiten in eigenem Namen und auf eigene Rechnung zu beauftragen, sowie die sonstigen Bewirtschaftungskosten, welche auf sein Wohnungseigentumsobjekt entfallen, alleine zu tragen.

- 3.** Hinsichtlich jener Bewirtschaftungskosten, welche den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten nicht getrennt vorgeschrieben werden, erfolgt die Aufteilung im Verhältnis der Miteigentumsanteile.

2.5. EINHEITSWERT

Für den Grundbesitz Mietwohngrundstück in Alfred-Merz-Gasse 66, Katastralgemeinde 16121, Grundstücksnummer 919/123, EZ 7426 beträgt der maßgebliche Einheitswert / Bodenwert pro m² in Euro wie folgt:

	Feststellungs-stichtag besonderer Wert zum Stichtag	Einheitswert [Euro]	Bodenwert pro m ²	Hektarsatz Landwirtschaft	Hektarsatz Forst
Grundvermögen	01.01.2018	42.300,00	14,5345		

Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet	Anteil
Daniela Feistl € 19.045,02	190/422
Daniela Feistl € 400,95	4/422

Der Grundsteuermessbetrag beträgt € 79,12.

3. GUTACHTEN

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert für die gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte zu ermitteln. Dieser entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind, müssen jedoch Berücksichtigung finden.

Im Einzelfall wird der Kaufpreis zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers liegen. Er muss nicht dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechen.

3.1. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten.

Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das:

- Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG,
- Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG und das
- Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG

in Betracht.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das *Ertragswertverfahren* primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung

angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis widerspiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potentiellen Käufers.

Das *Sachwertverfahren* wird als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften angewendet, die üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten werden und bei denen üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht.

Da die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte von ihrer Art und Beschaffenheit primär zur Eigennutzung geeignet sind, gelangt das Sachwertverfahren im Zuge der Bewertung zur Anwendung.

Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und wurde als Grundlage herangezogen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, oä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.

3.2. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Da es sich wie oben beschrieben um eigengenutzte Objekte handelt und von einer Bestandsfreiheit ausgegangen wird, gelangt im Zuge der Verkehrswertermittlung das Sachwertverfahren zur Anwendung.


3.2.1. SACHWERT

Im Sachwertverfahren wird der Wert der Sache durch Addition des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache ermittelt. Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei der Ermittlung ist von den Neuhaukosten unter Berücksichtigung der Ausstattung, des Fertigstellungsgrades und der Ausführung auszugehen. Von diesem Neubauwert ist die technische und wirtschaftliche

Wertminderung in Abzug zu bringen. Die Berechnung der technischen Wertminderung ist abhängig von der Objektart, der Ausstattung und dem Erhaltungszustand der baulichen Anlagen. Sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie z.B. überdurchschnittliche Ausstattung und Architektur, rückgestauter Reparaturbedarf, Baumängel und Schäden sind, sofern sie nicht bereits als Teilabweichung von den Herstellungskosten berücksichtigt wurden, getrennt auszuweisen.

3.2.2. BODENWERT

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich im redlichen Geschäftsverkehr erzielten Transaktionspreisen vergleichbarer Grundstücke, die in einem zeitlichen Kontext zum Stichtag liegen. Abweichungen hinsichtlich wertbeeinflussender Umstände sind durch eine Einpreisung von Zu- und Abschlägen zu erfassen. Folgende Vergleichswerte von Baulandpreisen konnten in der Umgebung bzw. in vergleichbaren Lagen erhoben werden:

Vergleichsobjekt 1	KG 16121 – GSTNr. 919/21
	<ul style="list-style-type: none"> • Kaufvertrag vom 03.05.2023 • Kaufpreis: € 485.000,- • Grundstücksgröße: 703m² • Widmung BW – 2 WE (25%/o/BK I,II)
Quelle: Gemeinde Perchtoldsdorf	

Vergleichsobjekt 2	KG 16121– GSTNr. 926/16
	<ul style="list-style-type: none"> • Kaufvertrag vom 29.11.2023 • Kaufpreis: € 420.000,- • Grundstücksgröße: 572m² • Widmung BW – 2 WE (25%/o/BK I,II)
Quelle: Gemeinde Perchtoldsdorf	

Vergleichsobjekt 3	KG 16121 – GSTNr. 929/24
	<ul style="list-style-type: none"> • Kaufvertrag vom 13.11.2024 • Kaufpreis: € 585.000,- • Grundstücksgröße: 684m² • Widmung BW – 2 WE (25%/o/BK I,II)
Quelle: Gemeinde Perchtoldsdorf	

Vergleichsobjekt 4	KG 16121 – GSTNr. 929/25
	<ul style="list-style-type: none"> • Kaufvertrag vom 20.02.2024 • Kaufpreis: € 640.000,- • Grundstücksgröße: 684m² • Widmung BW – 2 WE (25%/o/BK I,II)
Quelle: Gemeinde Perchtoldsdorf	

<p>Vergleichsobjekt 5</p>	<p>KG 16121 – GSTNr. 848/81</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Kaufvertrag vom 21.08.2023 • Kaufpreis: € 530.000,- • Grundstücksgröße: 485m² • Widmung BW – 2 WE (25%/o/BK I,II)
<p>Quelle: Gemeinde Perchtoldsdorf</p>	

<p>Vergleichsobjekt 6</p>	<p>KG 16121 – GSTNr. 1033/49</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Kaufvertrag vom 04.06.2024 • Kaufpreis: € 579.600,- • Grundstücksgröße: 483m² • Widmung BW – 2 WE (25%/o/BK I,II)
<p>Quelle: Gemeinde Perchtoldsdorf</p>	

<p>Vergleichsobjekt 7</p>	<p>KG 16121 – GSTNr. 1033/51</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Kaufvertrag vom 18.09.2023 • Kaufpreis: € 500.000,- • Grundstücksgröße: 436m² • Widmung BW – 2 WE (25%/o/BK I,II)
<p>Quelle: Gemeinde Perchtoldsdorf</p>	

Vergleichsobjekt 8	KG 16121 – GSTNr. 1124/13
	<ul style="list-style-type: none"> • Kaufvertrag vom 24.06.2025 • Kaufpreis: € 395.000,- • Grundstücksgröße: 461m² • Widmung BW – 2 WE (25%o/BK I,II)
Quelle: Gemeinde Perchtoldsdorf	

Zusammenfassend stellen sich die Vergleichsobjekte unter der Berücksichtigung der Aufschließung wie folgt dar:

NR	GBNR	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis	Preis/m2
1	Perchtoldsdorf 919/21	03.05.2023		703 m ²	485.000,00 €	689,90 €
2	Perchtoldsdorf 926/16	29.11.2023		572 m ²	420.000,00 €	734,27 €
3	Perchtoldsdorf 929/24	13.11.2024		684 m ²	585.000,00 €	855,26 €
4	Perchtoldsdorf 929/25	20.02.2024		684 m ²	640.000,00 €	935,67 €
5	Perchtoldsdorf 848/81	21.08.2023		485 m ²	530.000,00 €	1.092,78 €
6	Perchtoldsdorf 1033/49	04.06.2024		483 m ²	579.600,00 €	1.200,00 €
7	Perchtoldsdorf 1033/51	19.09.2023		436 m ²	500.000,00 €	1.146,79 €
8	Perchtoldsdorf 1124/13	24.06.2025		461 m ²	395.000,00 €	856,83 €

3.2.3. ANPASSUNG LAGE

Die erhobenen Vergleichsobjekte befinden sich in folgenden Lagen:

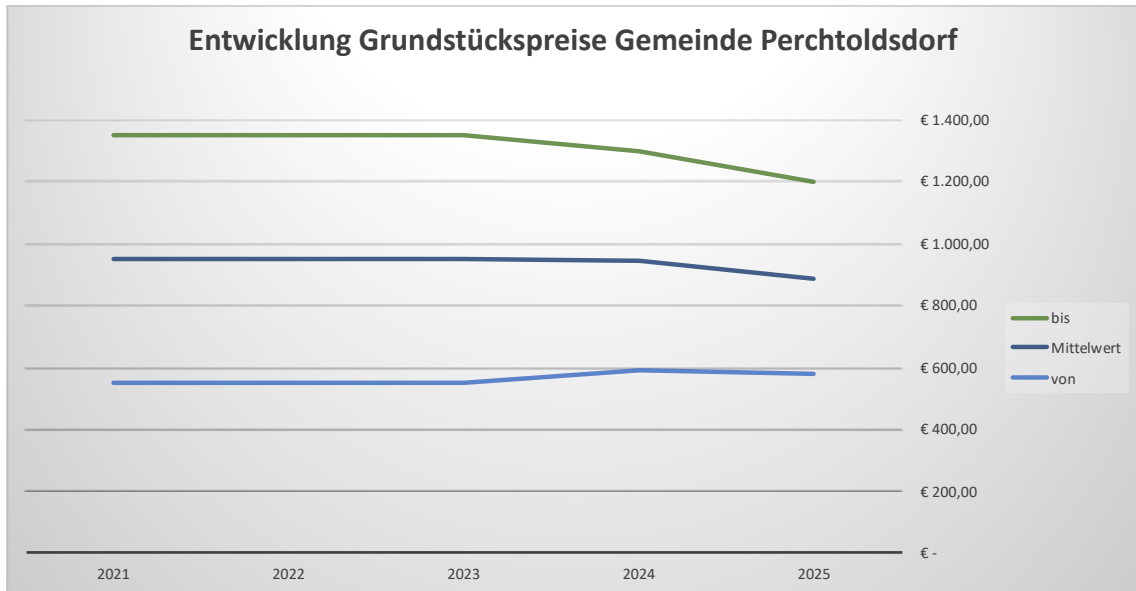


Quelle: Bing.com/maps

Die Lagen der Vergleichswerte sind als weitgehend vergleichbar anzusehen. Der Vergleichswert 2 befindet sich direkt angrenzend an die Bahnlinie und wird dahingehend angepasst.

3.2.4. ANPASSUNG ZEITPUNKT

Entsprechend den in der Gewinn Zeitschrift publizierten Grundstückspreise für die Gemeinde Perchtoldsdorf folgende Entwicklung der Grundstückspreise ausgewiesen:



Ausgehend von den durchschnittlichen Werten stellt sich die Veränderung zum Stichtag wie folgt dar:

Veränderung	in %
2024	-5,8%
2023	-6,3%
2022	-6,3%
2021	-6,3%

3.2.5. ANPASSUNGEN VERGLEICHSLIEGENSCHAFTEN

Entsprechend der Lage und des Kaufvertragszeitpunktes werden die Vergleichswerte wie folgt angepasst:

NR	Preis/m ²	Anpassung		angepasste Werte
		Lage	KV	
1	689,90 €	10%	-6,32%	715,32 €
2	734,27 €	0%	-6,32%	687,89 €
3	855,26 €	0%	-5,82%	805,49 €
4	935,67 €	0%	-5,82%	881,22 €
5	1.092,78 €	0%	-6,32%	1.023,77 €
6	1.200,00 €	0%	-5,82%	1.130,16 €
7	1.146,79 €	0%	-6,32%	1.074,36 €
8	856,83 €	0%	0,00%	856,83 €

Zur Identifizierung und Eliminierung von etwaigen Ausreißern wird als Konfidenzintervall ein Bereich von +/- 35% vom Mittelwert festgelegt.

Mittelwert	Mittelwert	896,88 €
untere Grenze	Mittelwert - 35%	582,97 €
obere Grenze	Mittelwert + 35%	1.210,79 €

Alle Werte befinden sich innerhalb des Konfidenzintervalls. Aus den erhobenen Vergleichswerten lassen sich folgende statistische Kennzahlen ableiten:

Kennzahl	Wert/m ²
Minimum	687,89 €
Maximum	1.130,16 €
Median	869,02 €
Mittelwert	896,88 €

Für die gegenständliche Liegenschaft kann dahingehend zum Stichtag von einem Bodenwert von gerundet € 900,-/m² ausgegangen werden.

3.2.6. AUFSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Kosten der Aufschließung (nach ÖNorm B 1801-1) sind zu berücksichtigen. Die Höhe der Aufschließungsabgabe bemisst sich in Niederösterreich nach der Formel:

$$\sqrt{\text{Grundstücksgröße}} \times \text{Bauklassenkoeffizient} \times \text{Einheitssatz}$$

Der Bauklassenkoeffizient beträgt in der Bauklasse I 1 und erhöht sich für jede weitere Bauklasse um 0,25. Der Einheitssatz der Gemeinde Perchtoldsdorf beträgt 1220,85.

3.2.7. HERSTELLUNGSKOSTEN

Folgende Empfehlungen für Herstellkosten 2025 werden vom Hauptverband der Gerichtssachverständigen je nach Ausführung für Wohngebäude je nach örtlicher Gegebenheit ausgewiesen:

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025

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 €

Quelle: Zeitschrift SV 3/2025

Einstufung nach Ausstattungsqualität

einfach:	Mindestausstattung für Wohngebäude keine automatische Heizung, keine zeitgemäße Sanitärausstattung
normal:	Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung). Keine Individual-Ausstattung. Noch zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindest-Werte nach jeweiliger Norm "Normalverbraucher".
gehoben:	gediegene Ausstattung, jedoch ohne wesentliche Luxus-Komponenten und Designerelemente. Sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität. Wirtschaftlicher Energiebedarf.
hochwertig:	Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten

Für das gegenständliche Wohngebäude kann entsprechend der im Befundteil ausgeführten Beschreibung von einer gehobenen Ausstattungsqualität ausgegangen werden. Für die

Herstellkosten im Keller werden unter Berücksichtigung des Ausbauzustandes 70% der Herstellkosten in Ansatz gebracht.

Die baulichen Außenanlagen werden pauschal mit 10% des Bauwertes berücksichtigt.

3.2.8. RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

3.2.9. GEWÖHNLICHE WIRTSCHAFTLICHE GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die gewöhnliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist jener Zeitraum in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung ohne Modernisierungsmaßnahmen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020 des Arbeitskreises des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten weist für:

- Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Ortbau, Massivbauweise eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 80 Jahre auf,

in Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017 wird für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser normaler Ausführung eine Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 70 Jahren ausgewiesen.

Die Restnutzungsdauer kann gewöhnlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag ermittelt werden.

$$RND = GND - \text{Alter}$$

RND....Restnutzungsdauer

GND....Gesamtnutzungsdauer

Alter....Gebäudelebensalter

Für das gegenständliche Bestandsobjekt kann ausgehend von dem Baujahr des Gebäudes um 2015 sowie einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zum Stichtag von einer Restnutzungsdauer von rd. 60 Jahren ausgegangen werden.

3.2.10. KFZ STELLPLATZ

Der KFZ Stellplatz wird entsprechend der Marktgegebenheiten mit einem Zeitwert von € 10.000,- berücksichtigt.

3.2.11. MARKTANPASSUNG

Für Wohnhäuser besteht in den Umlandgemeinden von Wien und im speziellen in Bezirk Mödling eine grundsätzlich gute Nachfrage. Für die gegenständliche Liegenschaft auf Grund der Art und Beschaffenheit von einer guten Marktgängigkeit ausgegangen werden kann, jedoch ist ua. auf Grund der Verschärfungen der Kreditvergaberichtlinien eine Zurückhaltung bei den Marktteilnehmern im stichtagsbezogenen Marktgeschehen erkennbar, weshalb keine spezifische Marktanpassung vorgenommen wird.

3.2.12. WERTERMITTLUNG

Auf Basis der Eingangsparameter lässt sich der Verkehrswert der gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte mittels Sachwertverfahren wie folgt ermitteln:

Fläche	Einheitssatz	Faktor	m2	Preis/m2	Bodenwert
Bodenwert			620 m ²	€ 900,00	€ 558.000,00
Aufschließung	1220,85	1,25			€ 37.998,65
Bodenwert					€ 595.998,65
Anteil Top 1	45,02%	(190/422 Anteile)			€ 268.340,62

Ausstattungsqualität	gehoben		
Niederösterreich			€ 3.600
stadtnahes Gebiet	Faktor		100%
Summe			€ 3.600
angepasste Herstellkosten		100%	€ 3.600

Wohngebäude		Nutzfläche	Herstellkosten/m2	Herstellkosten
Nutzfläche	EG	53,22 m ²	€ 3.600	€ 191.592,00
Nutzfläche	1. Stock	46,88 m ²	€ 3.600	€ 168.768,00
Nutzfläche	2. Stock	24,68 m ²	€ 3.600	€ 88.848,00
Nutzfläche	KG	57,68 m ²	€ 2.520	€ 145.353,60
Neubauwert des Objekts				€ 594.561,60

Wertminderung infolge Alters (linear)			
Gesamtnutzungsdauer	70	Jahre	
Restnutzungsdauer	60	Jahre	
Alterswertminderung in %	14,3%		-€ 84.937,37
verbleibend	85,7%		
Bauwert des Wohngebäudes			€ 509.624,23

Wert der Außenanlagen			
Allgemeinfl., Gartengestaltung	pauschal*	10,0%	€ 50.962,42
Wert der Außenanlagen gesamt			€ 50.962,42

in % vom Bauwert

Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren			
Bodenwert			€ 268.340,62
Bauwert			€ 509.624,23
Wert der Außenanlagen			€ 50.962,42
Sachwert des Wohnungseigentumsobjektes Top 1			€ 828.927,28
offener Saldo Abgaben GVA		rd.	-€ 1.250,00
Verkehrswert WE Wohnung Top 1			rd. € 828.000,00
KFZ Stellplatz S1	pauschal		€ 10.000,00
Summe			€ 838.000,00
Verkehrswert WE Wohnung Top 1 + KFZ Stellplatz S1			rd. € 838.000,00

Somit ergibt sich für das Wohnungseigentumsobjekt Top 1 der Liegenschaft EZ 7426 KG 16121 ein Verkehrswert in der Höhe von gerundet € 828.000,- sowie für das Wohnungseigentumsobjekt Top sowie S1 in der Höhe von gerundet € 10.000,-.

Auf Grund der örtlichen und wirtschaftlichen Zusammengehörigkeit wird eine Verwertung der beiden Wohnungseigentumsobjekte gemeinsam empfohlen.

3.2.13. PLAUSIBILISIERUNG

Im Zuge der Plausibilisierung konnte folgende Transaktion erhoben werden:

NR	GBNR	Lage	KV Datum	Baujahr	Nutzfläche	Kaufpreis	Anmerkung
1	Perchtoldsdorf	A. Merz G. 77	16.05.2025	2019	158,99 m ²	815.000,00 €	Haus 1, zzgl. 2 KFZ Abstellpl. (1x überdacht), kein Keller
2	Perchtoldsdorf	A. Merz G. 75	30.01.2024	2019	162,98 m ²	900.000,00 €	Haus 1 zzgl. Stellplatz 3 (24m2), kein Keller
3	Perchtoldsdorf	Petersbachsstraße 6	08.08.2023	1986	nB	600.000,00 €	Haus 5
4	Perchtoldsdorf	A. Merz G. 68	23.12.2021		nB	700.000,00 €	Top 1 + Stellplatz S1

4. ZUSAMMENFASSUNG

4.1. VERKEHRSWERT BLNR. 7+8 (4+190/422 ANTEILE) WE AN TOP 1 + S1 GEMEINSAM

Der

VERKEHRSWERT der BLNr. 7 + 8 (4+190/422 Anteile)

Verbunden mit WE an Top 1 + S1

der Liegenschaft, inliegend im Grundbuch 16121 Perchtoldsdorf, EZ 7426, GST-Nr. 919/123

per Adresse

2380 Perchtoldsdorf, A.-Merz-Gasse 66

beträgt zum Stichtag, den 25.11.2025

gerundet

€ 838.000,-

(in Worten: Euro achthundertachtunddreißigtausend)

4.2. VERKEHRSWERT BLNR. 7 (4/422 ANTEILE) WE AN S1

Der

VERKEHRSWERT der BLNr. 7 (4/422 Anteile)

Verbunden mit WE an S1

der Liegenschaft, innelegend im Grundbuch 16121 Perchtoldsdorf, EZ 7426, GST-Nr. 919/123

per Adresse

2380 Perchtoldsdorf, A.-Merz-Gasse 66

beträgt zum Stichtag, den 25.11.2025

gerundet

€ 10.000,-

(in Worten: Euro zehntausend)

4.3. VERKEHRSWERT BLNR. 8 (190/422 ANTEILE) WE AN TOP 1

Der

VERKEHRSWERT der BLNr. 8 (190/422 Anteile)

Verbunden mit WE an Top 1

der Liegenschaft, innelegend im Grundbuch 16121 Perchtoldsdorf, EZ 7426, GST-Nr. 919/123

per Adresse

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

2380 Perchtoldsdorf, A.-Merz-Gasse 66

beträgt zum Stichtag, den 25.11.2025

gerundet

€ 828.000,-

(in Worten: Euro achthundertachtundzwanzigtausend)

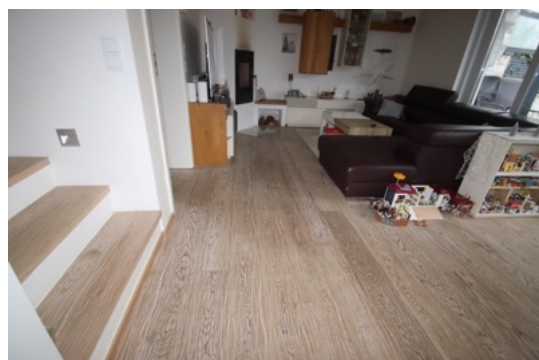
30. Jänner 2026

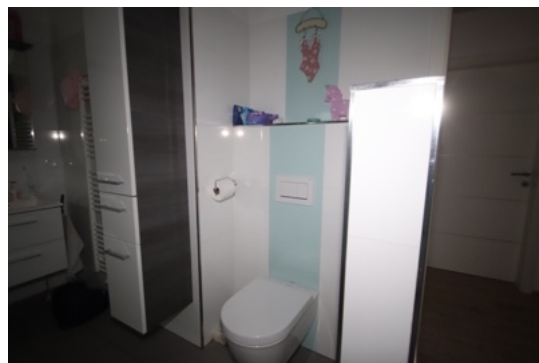
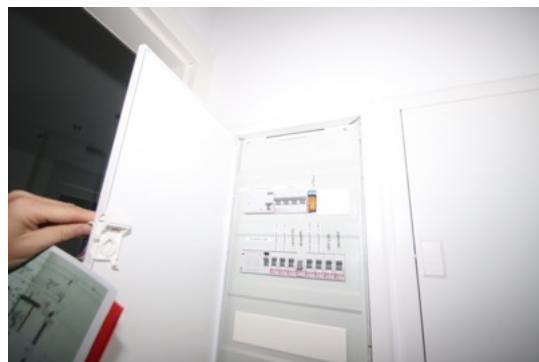
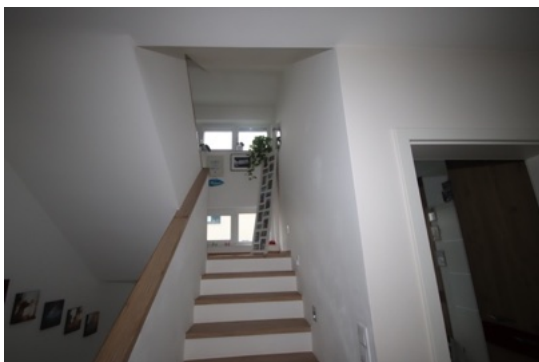
Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

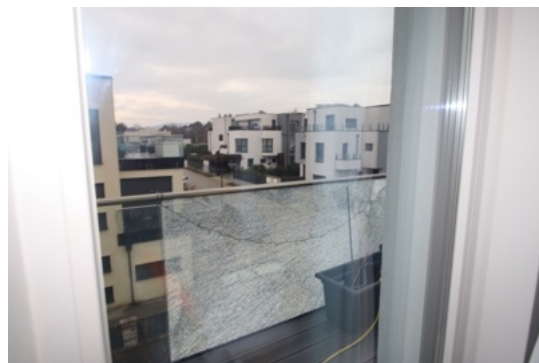
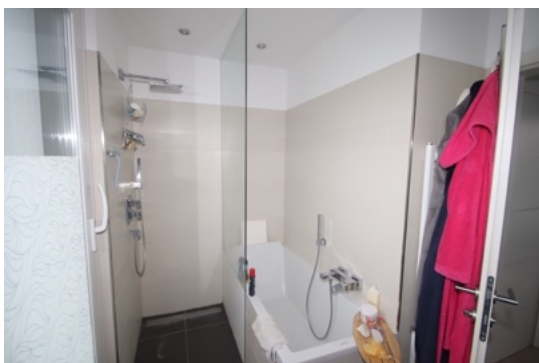
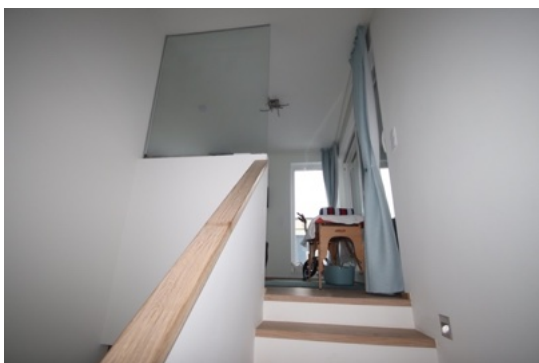
Mag (FH) Daniel Ertl, MSc

5. FOTODOKUMENTATION









6. ANLAGEN

Anlage ./I	Unterlagen/Bescheide Baubehörde	18 Seiten
Anlage ./II	Kauf und WE Vertrag vom 16.12.2016	16 Seiten
Anlage ./III	Nutzwertgutachten vom 11.12.2015	11 Seiten
Anlage ./IV	Kontoblatt GVA vom 07.01.2026	5 Seiten