

# IMMOBILIENBEWERTUNGS- GUTACHTEN

LIEGENSCHAFT(EN)

EZZ 7941, 7942, 7943, 7944, 7945 KG 32016 Neusiedl am See BG Neusiedl am See  
7100 Neusiedl am See, Am Hausberg/Hausbergsiedlung

AUFTRAGGEBER:IN

Dr. Günther Hödl

BEWERTUNGSSTICHTAG

11.02.2026 (Tag der Besichtigung)

RESH Advisory GmbH

Kärntner Ring 5-7, 6. Stock  
1010 Wien  
advisory@resh.at  
Mobil: +43 699 1060 1341

FN 491652 v

UID-Nr. ATU73479345

Erste Bank der oesterreichischen  
Sparkassen AG

IBAN AT82 2011 1838 8832 4000

BIC GIBAATWWXXX

INHALTSVERZEICHNIS

|                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>AUFTRAGSGEGENSTAND.....</b>                             | <b>4</b>  |
| <b>BEFUND ALLGEMEIN .....</b>                              | <b>5</b>  |
| I.    ALLGEMEINES .....                                    | 5         |
| II.   STANDORT .....                                       | 8         |
| III.  GRUNDSTÜCKSDATEN.....                                | 14        |
| IV.  OBJEKT-/PROJEKTBESCHREIBUNG .....                     | 17        |
| <b>BEFUND HAUS 2 EZ 7941.....</b>                          | <b>19</b> |
| I.    GRUNDSTÜCKSDATEN.....                                | 19        |
| II.   OBJEKT-/PROJEKTBESCHREIBUNG .....                    | 22        |
| III.  FOTODOKUMENTATION (BESICHTIGUNG AM 11.02.2024) ..... | 23        |
| IV.  BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND.....                       | 26        |
| V.    GRUNDRISSSE .....                                    | 29        |
| <b>BEFUND HAUS 3 EZ 7942.....</b>                          | <b>31</b> |
| I.    GRUNDSTÜCKSDATEN.....                                | 31        |
| II.   OBJEKT-/PROJEKTBESCHREIBUNG .....                    | 34        |
| III.  FOTODOKUMENTATION (BESICHTIGUNG AM 11.02.2024) ..... | 35        |
| IV.  BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND.....                       | 38        |
| V.    GRUNDRISSSE .....                                    | 41        |
| <b>BEFUND HAUS 4 EZ 7943.....</b>                          | <b>43</b> |
| I.    GRUNDSTÜCKSDATEN.....                                | 43        |
| II.   OBJEKT-/PROJEKTBESCHREIBUNG .....                    | 46        |
| III.  FOTODOKUMENTATION (BESICHTIGUNG AM 11.02.2024) ..... | 47        |
| IV.  BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND.....                       | 50        |
| V.    GRUNDRISSSE .....                                    | 53        |
| <b>BEFUND HAUS 5 EZ 7944.....</b>                          | <b>55</b> |
| I.    GRUNDSTÜCKSDATEN.....                                | 55        |
| II.   OBJEKT-/PROJEKTBESCHREIBUNG .....                    | 58        |
| III.  FOTODOKUMENTATION (BESICHTIGUNG AM 11.02.2024) ..... | 59        |
| IV.  BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND.....                       | 62        |
| V.    GRUNDRISSSE .....                                    | 66        |
| <b>BEFUND HAUS 6+7 EZ 7945 .....</b>                       | <b>68</b> |
| I.    GRUNDSTÜCKSDATEN.....                                | 68        |
| II.   OBJEKT-/PROJEKTBESCHREIBUNG .....                    | 71        |
| III.  FOTODOKUMENTATION (BESICHTIGUNG AM 11.02.2024) ..... | 72        |
| IV.  BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND.....                       | 77        |
| V.    GRUNDRISSSE .....                                    | 79        |
| <b>BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT.....</b>                     | <b>82</b> |
| I.    BEWERTUNGSMETHODIK .....                             | 82        |

|                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| II. BODENWERT .....                                          | 83        |
| III. BAUWERT .....                                           | 84        |
| IV. SACHWERT UND VERKEHRSWERT .....                          | 89        |
| <b>GUTACHTEN.....</b>                                        | <b>92</b> |
| <b>ANHANG.....</b>                                           | <b>93</b> |
| I. EINREICHPLAN .....                                        | 94        |
| II. BODENWERTERMITTLUNG / WERTANALYSE .....                  | 107       |
| III. EMPFEHLUNGEN FÜR HERSTELLUNGSKOSTEN – WOHNGEBÄUDE ..... | 116       |
| IV. ZUSTANDSNOTE – ERLÄUTERUNG .....                         | 117       |
| V. LEGENDE GEFAHRENZONENPLAN .....                           | 118       |
| VI. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS .....                              | 119       |
| VII. ABBILDUNGSVERZEICHNIS .....                             | 120       |

Kontakt:

Ing.<sup>in</sup> Sandra Hochleitner, MSc IREV, MRICS

Chartered Valuation Surveyor, Allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständige

Mobil: +43 699 1060 1341, E-Mail: [s.hochleitner@resh.at](mailto:s.hochleitner@resh.at)

RESH Advisory GmbH, E-Mail: [advisory@resh.at](mailto:advisory@resh.at)

## AUFTRAGSGEGENSTAND

Herr Dr. Günther Hödl (folglich kurz „Auftraggeber:in“ oder „auftraggebende Partei“) hat in seiner Funktion als Masseverwalter der Exakt Real Bau Handels GmbH die RESH Advisory GmbH („Auftragnehmer:in“, „RESH“ oder „wir“) mit 22.01.2026 beauftragt, eine Bewertung der Liegenschaft(en)

**EZZ 7941, 7942, 7943, 7944, 7945 KG 32016 Neusiedl am See BG Neusiedl am See  
7100 Neusiedl am See, Am Hausberg/Hausbergsiedlung**

durchzuführen.

Zweck der Bewertung ist die Feststellung des Verkehrswertes im Zuge des **Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Exakt Real Bau Handels GmbH (GZ 28 S 199/25f des HG Wien)**. Die Bewertung wurde auf Basis der unter Punkt „1 Allgemeines“ dargestellten Wertermittlungsgrundlagen und der im Gutachten angeführten besonderen Bemerkungen durchgeführt. Insbesondere orientieren wir uns an den einschlägigen Bewertungsstandards des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG), der Ö-Norm B1802 sowie den durch international anerkannte Organisationen (RICS, TeGoVA udgl.) veröffentlichten Empfehlungen.

Bewertungsstichtag ist der **11.02.2026 (Tag der Besichtigung)**

Grundlagen dieses Verkehrswertgutachtens sind unter anderem die von Seiten des/der Auftraggeber:in bzw. Eigentümer:in der Liegenschaft übergebenen Unterlagen und Informationen. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Unterlagen wird vom/von der Auftragnehmer:in nicht übernommen. Weitere Informationen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände sind dem/der Auftragnehmer:in nicht bekannt und nicht in die vorliegende Untersuchung eingeflossen. Die übermittelten Unterlagen sowie grundsätzlichen Bewertungsprämissen sind unter Punkt „1 Allgemeines“ zusammengefasst.

Der durch den/die Auftragnehmer:in hergeleitete Verkehrswert kann vom tatsächlich erzielbaren Verkaufspreis abweichen.

Sämtliche von uns als Annahmen formulierten Parameter basieren auf dem heutigen Wissensstand. Sollten sich die Annahmen nicht erfüllen, muss die Bewertung entsprechend angepasst werden.

Dieses Verkehrswertgutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den/die Auftraggeber:in erstellt. Eine Weitergabe an Dritte darf nur mit vorheriger ausdrücklicher, schriftlicher Zustimmung des/der Auftragnehmer:in und nur in vollem Wortlaut erfolgen. Eine Haftung des/der Auftragnehmer:in gegenüber Dritten, aus welchem Grund auch immer, ist ausgeschlossen. Weiters hat der vorliegende Bericht nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit.

Soweit in diesem Bericht auf natürliche Personen bezogene Bezeichnungen nur in männlicher oder weiblicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf alle Geschlechter (männlich, weiblich, divers) in gleicher Weise.

## BEFUND ALLGEMEIN

### I. ALLGEMEINES

#### Auftraggeber:in

Dr. Günther Hödl, Schulerstraße 18, 1010 Wien

#### Zweck der Liegenschaftsbewertung

Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft

#### Immobilienart

Reihen- bzw. Doppelhäuser

#### Stichtag der Bewertung

11.02.2026 (Tag der Besichtigung)

#### Grundlagen und Unterlagen

Die Begehung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften hat durch Frau Sandra Hochleitner (RESH) am 11.02.2026 im Beisein von Hr. Kandelsorfer (Architekt des Bauvorhabens) und Frau Höfler (Hypo NOE) stattgefunden. Hierbei konnten die Gebäude innen stichprobenartig besichtigt werden.

Von Seiten des/der Auftraggeber:in bzw. Liegenschaftseigentümer:in bzw. finanzierenden Bank wurden im Zuge der Bewertung nachfolgend aufgelisteten, bewertungsrelevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Pläne und Baubeschreibung:
  - 172221 ND HB 402 B.pdf
  - 172221 ND HB 406 B.pdf
  - 172221 ND HB 407 A.pdf
  - 172221 ND HB 411 EINFRIEDUNG ANSICHT C.pdf
  - Am Hausberg-Baubeschreibung 18-5-2021.pdf
  - Am Hausberg301A Grundrisse 20-7-2021.pdf
- Baubewilligung
  - Baubewilligung Neusiedl.pdf
- Bericht hinsichtlich Fertigstellungskosten und Maßnahmen
  - Bericht Hypo NÖ Projekt Neusiedl 04.03.2025\_BHW, RESH, HSP, Final.pdf
  - Fotodoku Besichtigung 13.2.2025 Neusiedl 6.67MB.pdf
- Grundbuchauszüge
  - EZ 7941 KG 32016 Neusiedl am See, sub CINr 1a und sub CINr 3a.pdf
  - EZ 7942 KG 32016 Neusiedl am See, sub CINr 1a und sub CINr 2a.pdf
  - EZ 7943 KG 32016 Neusiedl am See, sub CINr 1a und sub CINr 3a.pdf

- EZ 7944 KG 32016 Neusiedl am See, sub CINr 1a und sub CINr 3a.pdf
- EZ 7945 KG 32016 Neusiedl am See, sub CINr1a und sub CINr 2a.pdf

Von Seiten des Auftragnehmers wurden folgende Unterlagen und Informationen zusätzlich erhoben:

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe
- Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Auszug aus dem Verdachtsflächen- und Altlastenkataster des Umweltbundesamtes
- Auszug aus dem Gefahrenzonenplan
- Erhebungen betreffend Verkaufspreisen, Marktlage und sonstiger bewertungsrelevanter Informationen im Hinblick auf die Nutzungsart der Immobilie

Der Recherchezeitraum beginnt mit der Einholung der ersten für die Erstellung des Gutachtens notwendigen Informationen und endet mit der Einholung der letzten für die Wertermittlung notwendigen Information. Die Recherchen des beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Befundaufnahme und enden am 02.03.2026. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekannt gegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw. neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.

#### Bewertungsvoraussetzungen

Die von Seiten des/der Auftraggeber:in bzw. Eigentümer:in zur Verfügung gestellten bewertungsrelevanten Informationen und Daten wurden auf Plausibilität überprüft und sind in die Wertermittlung eingeflossen.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Besichtigung festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Gebäudezustandes, der verwendeten Baumaterialien sowie der Installationen und technischen Einrichtungen sowie eine Prüfung auf Systemsicherheit (gem. ÖN B4015 Erdbebenkräfte) waren nicht auftragsgegenständlich und sind daher nicht erfolgt. Die Beschreibung der Baulichkeiten beziehen sich auf dominante Ausstattungsmerkmale, einzelne Bauteile können davon abweichen.

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt und vom Auftragnehmer nicht geprüft. Eine detaillierte Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen sowie betreffend die rechtmäßige Nutzung wurde nicht durchgeführt. Die konsensmäßige Nutzung wird vorausgesetzt. Es wird weiters davon ausgegangen, dass das Gebäude zur Gänze den behördlich genehmigten Plänen entspricht. Es wurde daher nicht überprüft, ob der konsensgemäße Planstand mit der Natur übereinstimmt.

Die Begutachtung wurde auf Basis der vom Eigentümer bzw. von Seiten des Auftraggebers zur Verfügung gestellten Information durchgeführt.

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2010/31/EU bzw. 2018/844/EU des Europäischen Parlaments sowie des Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) wurde nicht vorgelegt. Ein Nachhaltigkeitszertifikat (zB DGNB, Leed, Breeam) oder eine Stellungnahme zur EU-Taxonomie-Konformität wurde nicht vorgelegt.

Die Nutzfläche der (möglichen) Bebauung wurde aus den vom/von der Auftraggeber:in bzw. Eigentümer:in zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen und plausibilisiert. Inwieweit diese Angaben dem letzten

Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft, da eigene Vermessungen der Objekte durch den Gutachter nicht durchgeführt wurden.

Etwaige die Liegenschaft entwertende Kontaminationen und Altlasten sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes wurden nicht durchgeführt.

Das vorliegende Gutachten ist auf den angeführten Informationen und Unterlagen aufgebaut. Ergeben sich neue Fakten und Umstände so kann dies erhebliche Auswirkungen auf den Verkehrswert der Immobilie mit sich bringen.

Der rechtlichen Bewertung werden nur Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen der üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Prüfung des Sachverhaltes erkennbar waren oder sonst bekannt wurden. Außerbücherliche Rechte und Lasten können nur insofern berücksichtigt werden, soweit sie vom/von der Auftraggeber:in bekanntgegeben werden.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei und unterstellt, dass die Liegenschaft mit sämtlichen erforderlichen Genehmigungen versehen wurde.

Sämtliche Werte und Beträge, wie beispielsweise der Verkehrswert, sind inklusive Umsatzsteuer zu verstehen, da von einer Veräußerung der Wohnungen im gegenständlichen Objekt an Endkunden ausgegangen wird.

Sämtliche Informationen, Urkunden, Unterlagen etc. die vom Auftraggeber oder einem Dritten in Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung übermittelt wurden sowie der Inhalt des Gutachtens selbst werden streng vertraulich behandelt.

## II. STANDORT

### Lage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft (Wohnhausanlage) befindet sich in der Stadtgemeinde Neusiedl am See (PLZ 7100), politischer Bezirk Neusiedl am See, Bundesland Burgenland, im Bereich „Am Hausberg“ (Wohnsiedlungsbereich am süd-/südwestlichen Siedlungsrand bzw. in erhöhter Lage im Stadtgebiet).

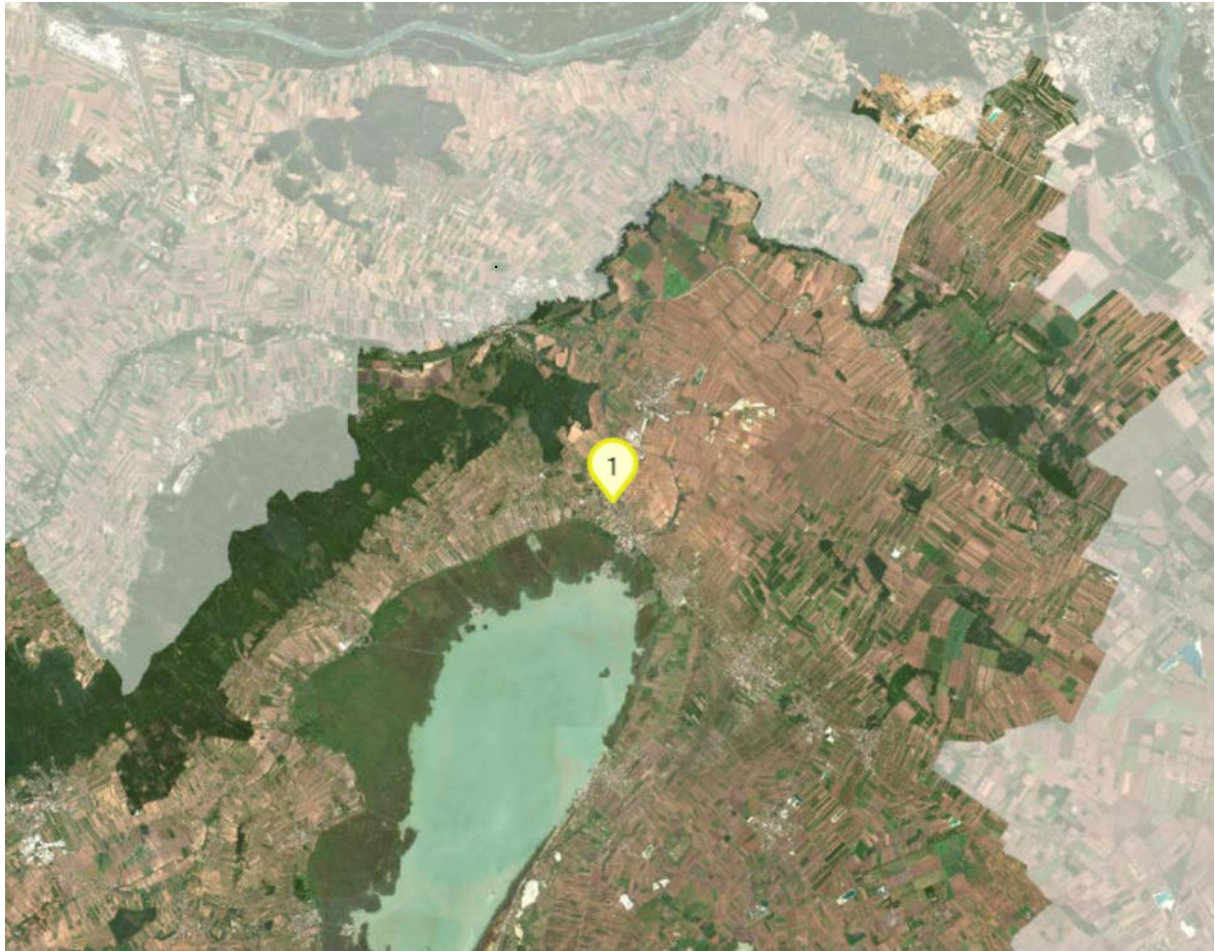


Abbildung 1 Makrostandort / Quelle: wien.gv.at

### **Makrostandort – Stadtgemeinde Neusiedl am See**

Neusiedl am See ist Bezirkshauptstadt und liegt **direkt am Nordufer des Neusiedler Sees** (Tourismus- und Freizeitregion). Die Stadt weist laut Statistik Austria eine **Katasterfläche von rund 5.703 ha ( $\approx 57 \text{ km}^2$ )** auf.

Der Standort profitiert in besonderem Maß von:

- **Wien- und Bratislava-Nähe** (Pendler- und Ausweichnachfrage aus dem Großraum),
- **hoher Freizeit-/Erholungsqualität** (See, Rad- und Wassersport, Weinbau),
- **Bezirksfunktionen** (Behörden, Versorgung, Schulen, medizinische Angebote; typisch für Bezirkshauptstädte).

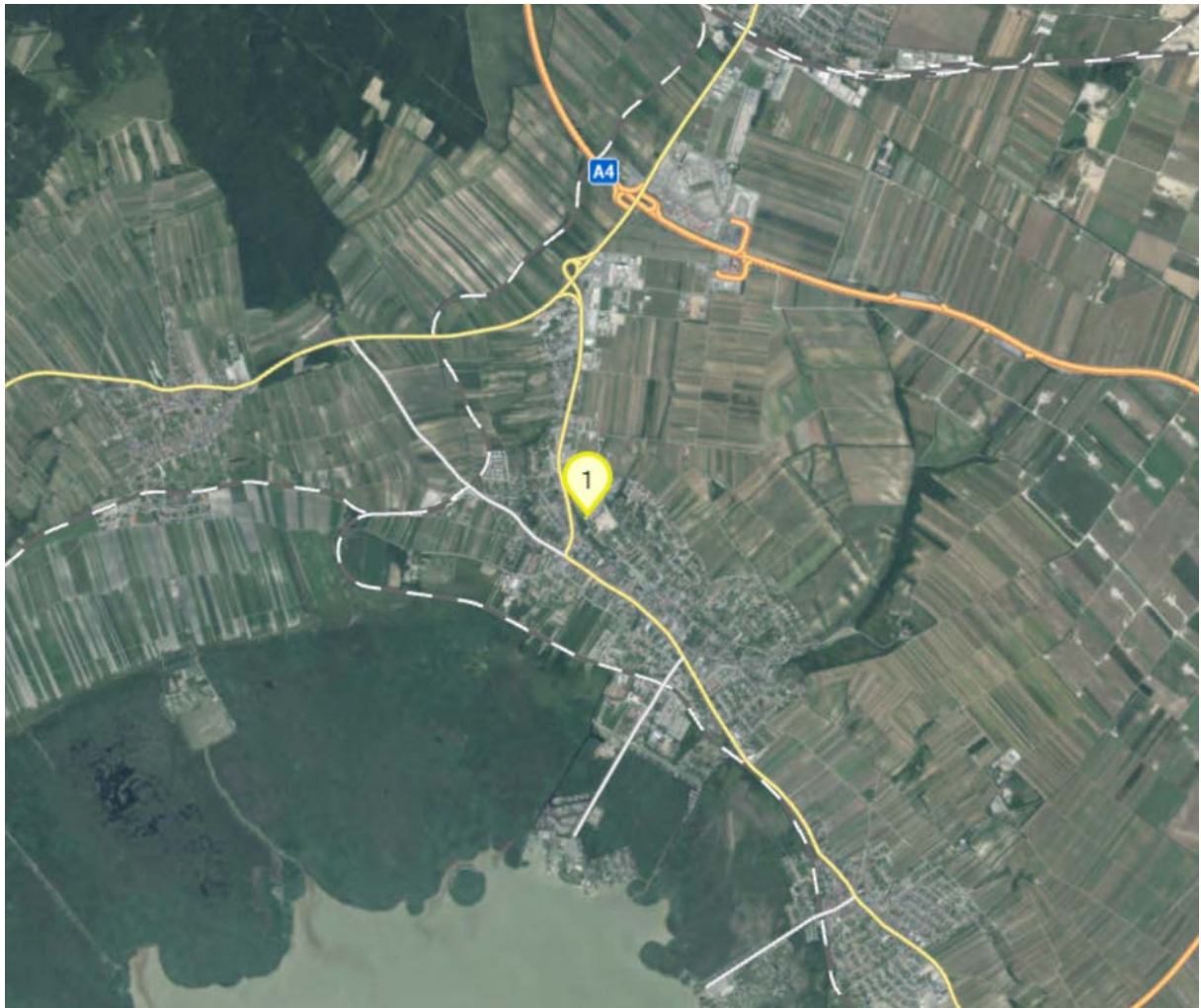


*Abbildung 2 Makrostandort (Luftbild) / Quelle: wien.gv.at*

## Demographische Daten

|                                                                  | Bezirk<br>Neusiedl am See | Mikroraster<br>250x250m | Burgenland      |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------|
| Einwohner mit Hauptwohnsitz<br>(inkl. Veränderung <sup>1</sup> ) | 61 862 (23,1%)            | 103 (11,7%)             | 301 951 (22,6%) |
| Herkunft (Geburtsland) Österreich                                | 67,3%                     | 53,9%                   | 70,5%           |
| EU                                                               | 78%                       | 69,6%                   | 77,6%           |
| Nicht-EU                                                         | 22%                       | 30,4%                   | 22,4%           |
| Gebäude und Wohnungen                                            |                           |                         |                 |
| Anzahl der Gebäude <sup>2</sup> gesamt                           | 30 059                    | 36                      | 152 627         |
| Anzahl der Wohngebäude <sup>3</sup>                              | 24 956 (83%)              | 34 (94,4%)              | 127 797 (83,7%) |
| Anzahl der Wohnungen <sup>4</sup><br>(pro Wohngebäude)           | 34 682 (1,4)              | 50 (1,5)                | 173 700 (1,4)   |
| Kaufkraft                                                        |                           |                         |                 |
| Mittelwert der monatlichen Nettoeinkommen <sup>5</sup>           | € 2.141,58                | -                       | € 2.141,63      |
| Kaufkraftindex im Bundeslandvergleich <sup>6</sup>               | 100,07                    | -                       | 100             |

Datenquelle: WIGeoGIS auf Basis Statistik Austria

Datenstand: 2024 (letzte Registerzählung der Statistik Austria)

Tabelle Quelle: ImmoUnited

<sup>1</sup> Veränderung in Prozent bezogen auf die Registerzählung 2006 der Statistik Austria.

<sup>2</sup> Gebäude sind Bauwerke, die eine oder mehrere Wohnungen oder andere Einheiten enthalten, die mit einem Dach und Außenmauern (freistehend) bzw. bei geschlossener Bauweise durch eine Brandschutzmauer vom Dach bis zum Keller ausgestattet sind und die Wohnzwecken sowie anderen wirtschaftlichen Zwecken dienen. Sind derartige Bauwerke durch eigene Erschließungssysteme (eigener Zugang und Treppenhaus) und Ver- und Entsorgungssysteme getrennt, ist jeder solche Teil ein Gebäude (Wohnblocks, Doppel- oder Reihenhäuser).

<sup>3</sup> Wohngebäude sind Gebäude, die ganz oder überwiegend aus Wohnungen bestehen. Der Prozentsatz gibt den Anteil an Wohngebäuden in Bezug auf die Anzahl der Gebäude wieder.

<sup>4</sup> Wohnungen sind baulich getrennte Einheiten mit eigenem Zugang von der Straße oder einem Stiegenhaus in dauerhaften Gebäuden, die für Wohnzwecke geeignet sind. Wohnungen bestehen aus einem Raum oder mehreren Räumen mit Nebenräumen. Es ist nicht ausschlaggebend, ob eine Küche oder Kochnische vorhanden ist.

<sup>5</sup> Als Indikator für die Kaufkraft werden die Personen-Einkommen aus der Mikrozensus-Arbeitskräfteerhebung der Statistik Austria herangezogen: Es werden die Nettomonatseinkommen der unselbständig Erwerbstätigen (inkl. anteiligem 13. und 14. Monatsgehalt) erfasst. Datengrundlage für die Einkommensberechnung bilden die Lohnsteuerstatistik sowie die Daten des Hauptverbandes der österreichischen Sozialversicherungsträger. (Bevölkerung in Privathaushalten inkl. Präsenz- und Zivildieners. - Einkommen inkl. 13. und 14. Monatsgehalt. - Mikrozensus: hochgerechnete Zahlen aus einer 0,6% Stichprobe. - Ohne Personen in Elternkarenz und ohne Personen mit freiem Dienstvertrag.)

<sup>6</sup> Kaufkraftindex aus den Nettomonatseinkommen rechnerisch ermittelt.

## Mikrostandort – „Am Hausberg“

Die Straße/der Siedlungsbereich „Am Hausberg“ ist überwiegend wohnbaulich geprägt (Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausstrukturen, Grünflächen, ruhige Siedlungsstraßen). Für Reihenhäuser ist die Lage typischerweise als familienorientiert einzustufen (Gartenanteile, geringe bis moderate Geschossigkeit, wohnsiedlungsnah Erreichbarkeit von Nahversorgung und Bildungseinrichtungen).

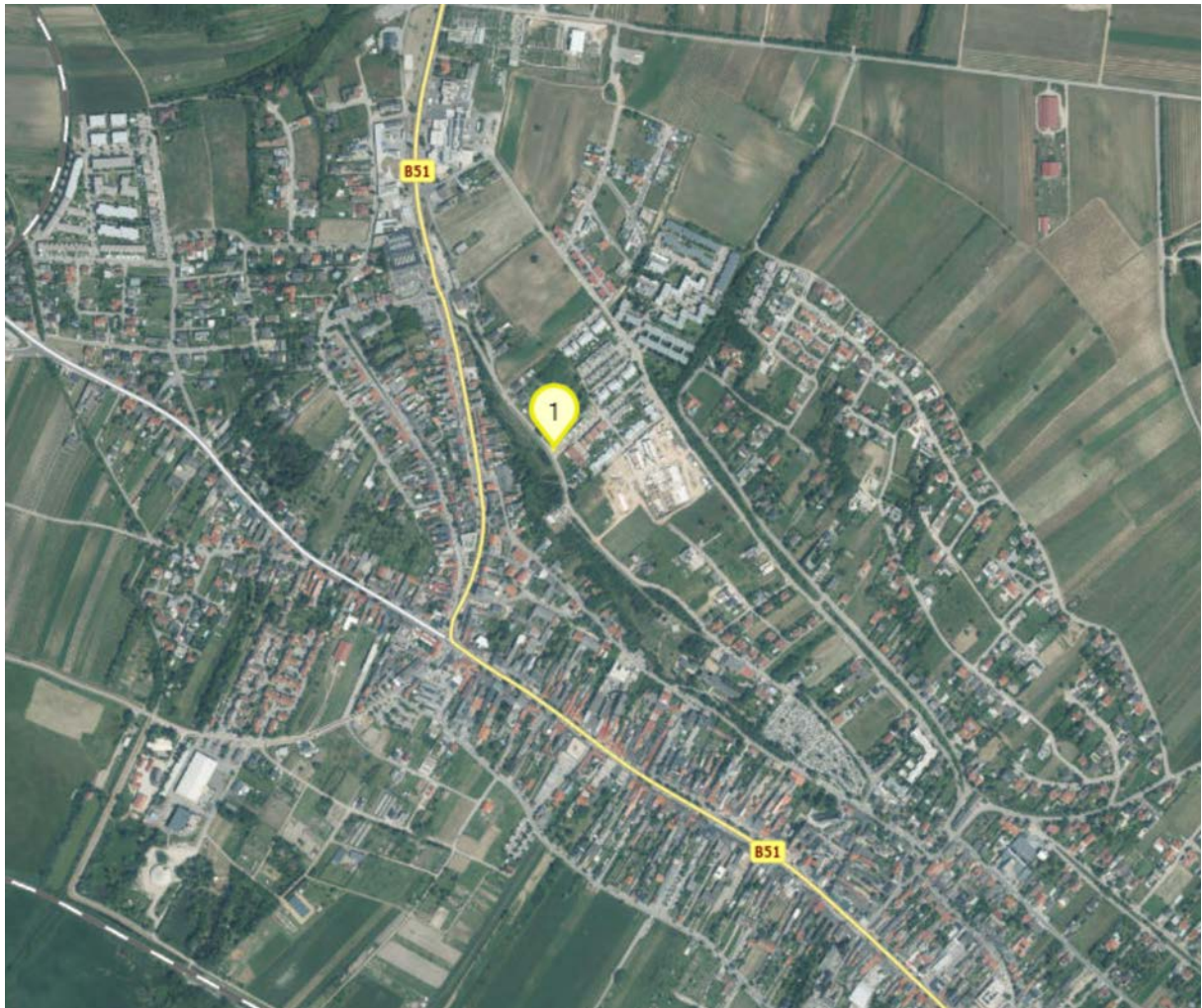


Abbildung 3 Mikrostandort / Quelle: wien.gv.at

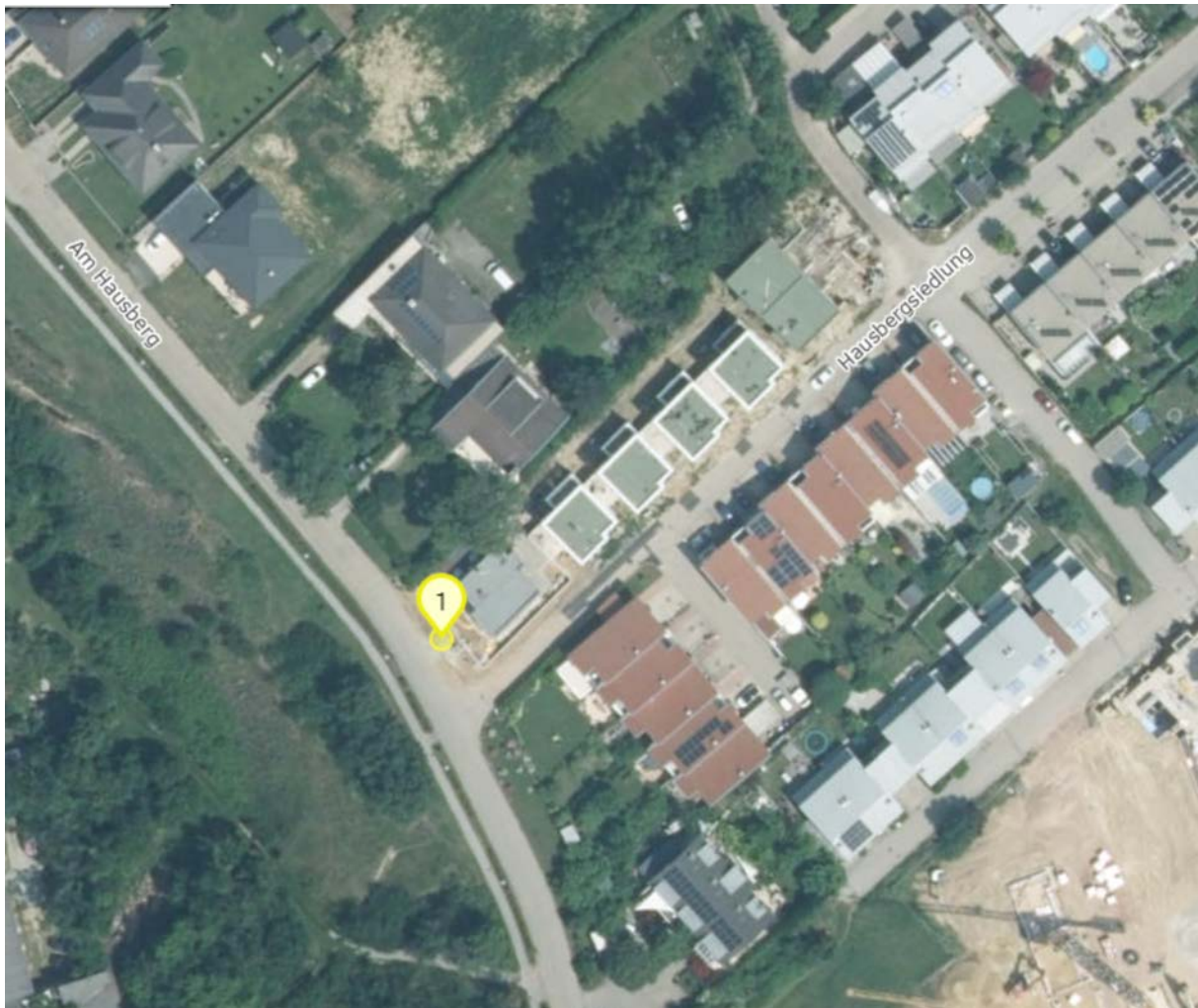


Abbildung 4 Mikrostandort (Luftbild) / Quelle: wien.gv.at

## Infrastruktureinrichtungen

Folgende Luftlinien-Entfernungen des Bewertungsobjektes zur nächstgelegenen Versorgungsinfrastruktur wurden ermittelt:

### *Bildungseinrichtungen:*

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| Bibliothek:               | 5,11 km  |
| Fahrschule:               | 378 m    |
| Kindergarten:             | 542 m    |
| Musikschule:              | 780 m    |
| Schule:                   | 481 m    |
| Sprachschule:             | 40,84 km |
| Universität / Hochschule: | 17,94 km |

### *Nahversorgung:*

|                  |         |
|------------------|---------|
| Bäckerei:        | 507 m   |
| Drogerie:        | 969 m   |
| Fleischer:       | 1,52 km |
| Gemischtwaren:   | 2,23 km |
| Getränkeverkauf: | 3,57 km |

|             |         |
|-------------|---------|
| Konditorei: | 692 m   |
| Supermarkt: | 420 m   |
| Süßwaren:   | 2,52 km |

#### *Gesundheitsversorgung:*

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Apotheke:           | 799 m    |
| Arzt:               | 401 m    |
| Klinik:             | 9,04 km  |
| Krankenhaus:        | 14,36 km |
| Rettungsstützpunkt: | 12,59 km |
| Seniorenwohnheim:   | 8,33 km  |
| Tierarzt:           | 119 m    |
| Zahnarzt:           | 832 m    |

#### *Sonstiges:*

|                      |         |
|----------------------|---------|
| Friseur:             | 381 m   |
| Polizeidienststelle: | 1,18 km |
| Postamt:             | 1,21 km |
| Rechtsanwalt:        | 465 m   |

*Datenquelle: © OpenStreetMap contributors  
Datenstand: halbjährlich aktuell  
Tabelle Quelle: ImmoUnited*

#### Individualverkehr

Neusiedl am See ist regional sehr gut an das hochrangige Straßennetz angebunden (v. a. über die **A4 Ost Autobahn** mit Anschlussstelle „Neusiedl/See“ in der Region).

Innerörtlich ist der Bereich „Am Hausberg“ typischerweise über das städtische Straßennetz erschlossen; Stellplätze finden sich erfahrungsgemäß in Siedlungsstraßen (Eigengrund-Stellplätze, Besucherstände, öffentliche Randbereiche).

#### Öffentliche Verkehrsanbindung:

Neusiedl am See verfügt über einen **ÖBB-Bahnhof „Neusiedl am See“ (Bahnstraße 30)** mit Mobilitätsangeboten (u. a. Parkmöglichkeiten, Fahrradangebote, barrierefreie Ausstattung). Der regionale Busverkehr ist in den **Verkehrsverbund Ost-Region (VOR)** eingebunden; Liniennetze werden u. a. durch die **Verkehrsbetriebe Burgenland** bereitgestellt.

Die gegenständliche Liegenschaft ist öffentlich mittels Buslinien plus Fußweg erreichbar.

#### Standortbewertung

Die Lage „Am Hausberg“ ist – im Kontext der geplanten/üblichen Nutzung als **Reihenhaus-Wohnstandort** – insgesamt als **gut bis sehr gut** zu bewerten. Ausschlaggebend sind:

- Bezirksstadtfunktion mit stabiler Grundnachfrage,
- überregionale Nachfrageimpulse (Wien/Bratislava, See-/Freizeitregion),

gute multimodale Erreichbarkeit (Straße + Bahn/Bus). Die gegenständliche Lage ist somit als attraktiver Standort mit guter individueller und öffentlicher Erreichbarkeit zu bezeichnen und im Hinblick auf die Nutzung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft als gut bis sehr gut zu bewerten.

### III. GRUNDSTÜCKSDATEN

#### Gegenständliche Grundstücke

Katastralgemeinde 32016 Neusiedl am See, Bezirksgericht Neusiedl am See

EZ 7941 Gst.Nr. 5059/2 (Haus 2)

EZ 7942 Gst.Nr. 5059/3 (Haus 3)

EZ 7943 Gst.Nr. 5059/4 (Haus 4)

EZ 7944 Gst.Nr. 5059/5 (Haus 5)

EZ 7945 Gst.Nr. 5059/6 (Haus 6+7)

Grundbuchauszüge siehe im jeweiligen Befund

#### Auszug aus der digitalen Katastralmappe



Abbildung 5 DKM-Auszug vom 24.02.2026 / Quelle: giswebgis.bgld.gv.at

#### Altlasten und Verdachtsflächen

Die gegenständlichen Grundstücke sind nicht im Altlasten-GIS des Umweltbundesamtes verzeichnet. (Abfrage vom 24.02.2026)

## Gefahrenzonenplan

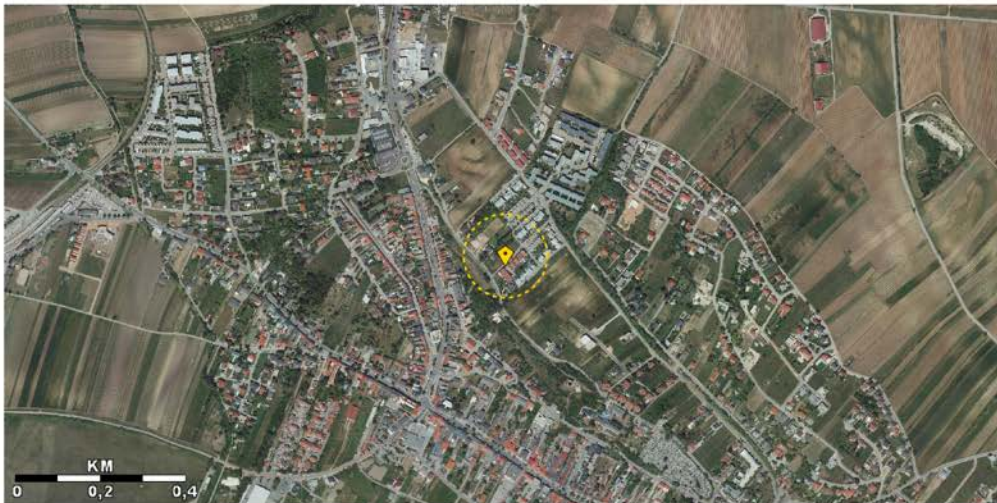
### HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

### HORA-Pass

Adresse: -  
Seehöhe: 165 m  
Auswerteradius: 100 m  
Geogr. Koordinaten: 47,95485° N | 16,83905° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](https://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:       |                                              | Gefährdung: |
|--------------------|----------------------------------------------|-------------|
| Hochwasser         | <div><div></div><div></div><div></div></div> | keine Daten |
| Oberflächenabfluss | <div><div></div><div></div><div></div></div> | niedrig     |
| Lawinen            | <div><div></div><div></div><div></div></div> | keine Daten |
| Erdbeben           | <div><div></div><div></div><div></div></div> | mittel      |
| Rutschungen        | <div><div></div><div></div><div></div></div> | keine Daten |
| Windspitzen        | <div><div></div><div></div><div></div></div> | mittel      |
| Blitzdichte        | <div><div></div><div></div><div></div></div> | niedrig     |
| Hagel              | <div><div></div><div></div><div></div></div> | hoch        |
| Schneelast         | <div><div></div><div></div><div></div></div> | niedrig     |
| Hitzeepisoden      | <div><div></div><div></div><div></div></div> | hoch        |

Abbildung 6 Auszug aus dem Gefahrenzonenplan ("HORA-Pass") (Abfrage vom 24.02.2026) / Quelle: [hora.gv.at](https://hora.gv.at) (Legende siehe Anhang)

Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

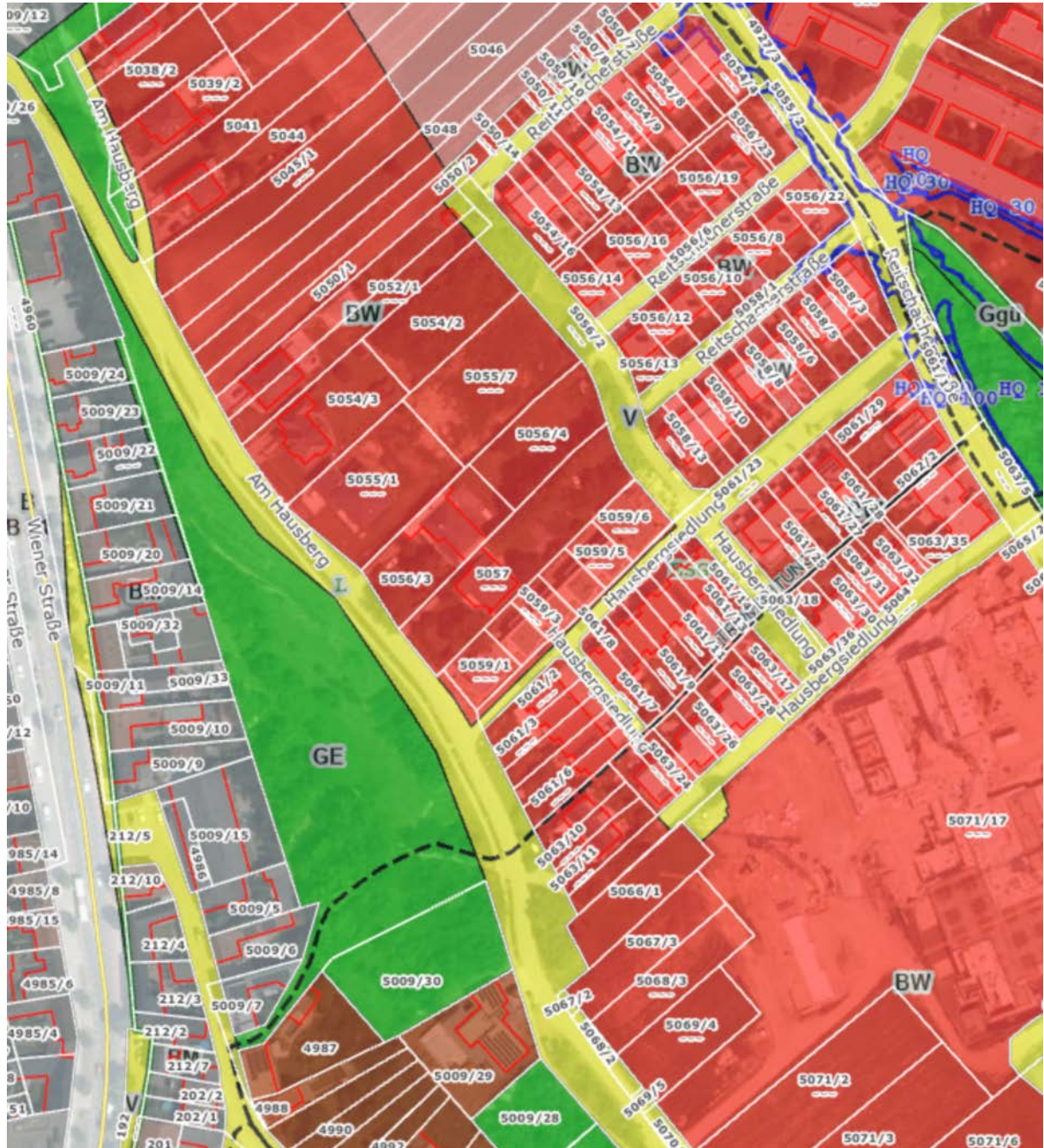


Abbildung 7 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vom 24.02.2026 / Quelle: giswebgis.bgld.gv.at (Legende siehe Anhang)

Widmung: Bauland Wohngebiet (BW)

#### IV. OBJEKT-/PROJEKTBESCHREIBUNG

*(Anmerkung: Das Objekt bzw. geplante Projekt ist dem Auftraggeber hinreichend bekannt, weswegen auf eine ausführlichere Beschreibung verzichtet wird.)*

##### Allgemeine Kurzbeschreibung<sup>1</sup>

BAUVORHABEN: Errichtung einer Reihenhausanlage bestehend aus 7 Wohneinheiten, Carports und Einfriedungen

Die Baukörper wurden mit EG und OG (Haus 2-5) und KG, EG und OG (Haus 6 und 7) in Massivkonstruktion mit Flachdach geplant.

An der südwestlichen und nordwestlichen Grundgrenze wird die Baulinie von 5m eingehalten und an der südöstlichen 2m. Die Gebäude werden halboffen in GK 1 errichtet. Haus 6 und 7 wurden als Doppelhaus errichtet.

Die Wohnhausanlage wurde in Massivbauweise geplant. Zur Erreichung optimaler Energiekennwerte wurde ein Ziegelmauerwerk mit entsprechender Wärmeschutzfassade geplant. Bei Haus 6 und 7 wurde der Keller in Stahlbeton mit extrudierter Wärmedämmung konzipiert.

Die Ausführung der Flachdächer wurde mit einer Massivdecke und Wärmedämmung im Gefälle geplant.

Die Regen- und Schmutzwässer werden in den Straßenkanal geleitet (bestehendes Trennsystem).

An der nordwestlichen Grundgrenze wird aufgrund der bestehenden Hanglage einen Meter vor der bestehenden Grundstückseinfriedung eine Stützmauer geplant, um das Gelände den Anforderungen entsprechend besser anpassen zu können und die bestehende Mauer zu entlasten. Der Erdkeil zwischen den Mauern soll als Blumen-/Sträuchertrog genutzt werden.

Die Gestaltung der Außenanlagen ist im Wesentlichen aus mit Rollrasen belegten Grünflächen. Wegeführungen, gepflastertem Carport und Zufahrten geplant.

##### Baubeschreibung (gem. Einreichplanung)

- Massivbauweise (Ziegel, Beton)
- VWS-Fassade verputzt
- Zwischenwände nichttragend: Mauerwerk
- Fenster<sup>2</sup>: Kunststoff-Alu; außenliegende Verschattung
- Flachdach mit Gefälledämmung und Kiesschüttung
- Heizung, Warmwasser: Luft-Wasser-Wärmepumpe (Aufstellung am Flachdach)
- Lichte Raumhöhen:
  - EG: 2,55 m

---

<sup>1</sup> Quelle: Am Hausberg-Baubeschreibung 18-5-2021.pdf

<sup>2</sup> Gem. Auskunft Architekt waren Kunststoff-Alufenster geplant und eine außenliegende Beschattung. Die Rolladen- oder Raffstore-Kästen wurden nicht ausgeführt, statt Kunststoff-Alufenster wurden Kunststofffenster verbaut

- OG: 2,55 m
- KG: 2,40 m

## Nachhaltigkeit

Ein Nachhaltigkeitszertifikat bzw. eine Vorprüfung für ein Nachhaltigkeitszertifikat wurde im Zuge der Bewertung nicht übermittelt.

## Bau- und Erhaltungszustand

Die jeweiligen Häuser werden nachfolgend im Detail beschrieben. Die Bauzustände werden wie folgt definiert.

## BEFUND HAUS 2 EZ 7941

### I. GRUNDSTÜCKSDATEN

#### Grundbuchauszug

GB  
 REPUBLIK ÖSTERREICH  
 GRUNDBUCH  
 Auszug aus dem Hauptbuch  
 KATASTRALGEMEINDE 32016 Neusiedl am See EINLAGEZAHL 7941  
 BEZIRKSGERICHT Neusiedl am See  
 \*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 5613/2025  
 \*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
 5059/2 G Baufl.(20) \* 213  
 Legende:  
 G: Grundstück im Grenzkataster  
 \*: Fläche rechnerisch ermittelt  
 Baufl.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)  
 \*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 2 a gelöscht  
 \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
 3 ANTEIL: 1/1  
 Exakt Real Bau Handels GmbH (FN 537166a)  
 ADR: Pichelwangergasse 16, Wien 1210  
 a 2262/2024 Rückabwicklungsvereinbarung 2024-05-03 Eigentumsrecht  
 c 5613/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-12-23  
 (28 S 199/25f, Handelsgericht Wien)  
 \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
 1 a 5313/2022 Pfandurkunde 2022-09-23  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.680.000,--  
 für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG  
 (FN 99073x)  
 b 4853/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ  
 7784  
 c 4853/2023 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 7941 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 1  
 EZ 7942 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 1  
 EZ 7943 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 1  
 EZ 7944 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 1  
 EZ 7945 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 1  
 3 a 3079/2024 Pfandurkunde 2024-06-28  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 640.000,--  
 für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG  
 (FN 99073x)  
 b 3079/2024 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 7941 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 3  
 EZ 7942 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 2  
 EZ 7943 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 3  
 EZ 7944 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 3  
 EZ 7945 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 2  
 5 a 4658/2024 Exekutionsbewilligung 2024-11-18  
 PFANDRECHT vollstr. EUR 13.601,00  
 darin enth. Nebenforderung EUR 5,00, 12,58 % Zinsen aus EUR  
 36,-- vom 21.11.2023 bis 31.12.2023, 13,08 % Zinsen aus EUR  
 36,-- vom 01.01.2024 bis 18.11.2024, 12,58 % Zinsen aus EUR  
 3.510,-- vom 29.11.2023 bis 31.12.2023, 13,08 % Zinsen aus  
 EUR 3.510,-- vom 01.01.2024 bis 18.11.2024, 13,08 % Zinsen  
 aus EUR 3.982,50 vom 27.01.2024 bis 18.11.2024, 13,08 %

- Zinsen aus EUR 2.059,50 vom 21.02.2024 bis 18.11.2024,  
 13,08 % Zinsen aus EUR 3.972,-- vom 01.03.2024  
 bis 18.11.2024, 13,08 % Zinsen aus EUR 36,-- vom 01.03.2024  
 bis 18.11.2024, sowie Zinsen in der Höhe von 9,2  
 Prozentpunkten überdem jeweiligen Basiszinssatz (das sind  
 derzeit 13,08 %) aus EUR 13.596,-- seit 19.11.2024 und 4 %  
 Zinsen aus EUR 5,-- seit 25.06.2024, Kosten EUR 1.346,88 s.  
 4% Z seit 10.07.2024, Antragskosten EUR 975,12 für  
 Julius Morak & Mag. Franz Harrand Wirtschaftstreuhand GmbH  
 & Co KG (3 E 4051/24s)
- b 4658/2024 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 7941 KG 32008 Gols, C-LNR 5  
 EZ 7942 KG 32008 Gols, C-LNR 4  
 EZ 7943 KG 32008 Gols, C-LNR 5  
 EZ 7944 KG 32008 Gols, C-LNR 5  
 EZ 7945 KG 32008 Gols, C-LNR 4
- 6 a 1353/2025 Exekutionsantrag 2025-03-28, Exekutionsbewilligung  
 2025-04-07  
 PFANDRECHT vollstr insgesamt EUR 790,40  
 Kosten aus fr. E-Verfahren EUR 68,70  
 Antragskosten EUR 101,40 für  
 Republik Österreich vertreten durch die Einbringungsstelle  
 (3 E 1122/25g)
- b 1353/2025 Simultanhaftung mit  
 EZ 7941 7942 7943 7944 7945 je KG Neusiedl am See
- 7 a 1776/2025 gleichzeitig mit 1777/2025 Exekutionsbewilligung  
 2025-04-24  
 PFANDRECHT vollstr EUR 761,28  
 darin enthalten Nebenforderung EUR 40,--  
 Zinsen und Kosten siehe Beschluss in hg. Urkundensammlung  
 Antragskosten EUR 260,10 für  
 Pöck GmbH (FN 123929z)  
 (3 E 1357/25s)
- b 1776/2025 Simultanhaftung mit  
 EZ 7941 7942 7943 7944 7945 je KG Neusiedl am See
- 8 a 1777/2025 gleichzeitig mit 1776/2025 Exekutionsbewilligung  
 2025-04-24  
 PFANDRECHT vollstr EUR 17.048,66  
 Zinsen und Kosten siehe Beschluss in hg. Urkundensammlung  
 Antragskosten EUR 1.271,71 für  
 DI Johannes Kandelsdorfer geb 1963-01-04 und  
 DI Niklas Kandelsdorfer geb 1985-05-20  
 (3 E 1358/25p)
- b 1777/2025 Simultanhaftung mit  
 EZ 7941 7942 7943 7944 7945 je KG Neusiedl am See
- 9 a 1916/2025 Exekutionsantrag 2025-05-12, Exekutionsbewilligung  
 2025-05-14  
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.630,19  
 Zinsen und Kosten siehe E-Bewilligung  
 in hg. Urkundensammlung  
 Antragskosten EUR 377,42 für  
 Würth Handelsgesellschaft m.b.H. (FN 51475z)  
 (3 E 1624/25f)
- b 1916/2025 Simultanhaftung mit  
 EZ 7941 7942 7943 7944 7945 je KG Neusiedl am See
- 10 a 1977/2025 Exekutionsbewilligung 2025-05-08, Exekutionsantrag  
 2025-05-08  
 PFANDRECHT vollstr EUR 3.400,55  
 darin enthalten Nebenforderung EUR 400,60  
 Zinsen und Kosten siehe E-Bewilligung  
 in hg. Urkundensammlung  
 Antragskosten EUR 453,29 für  
 Hornbach Baumarkt GmbH (FN 135514k)

```

      (3 E 1747/25v)
    b 1977/2025 Simultanhaftung mit
      EZ 7941 7942 7943 7944 7945 je KG Neusiedl am See
12  a 3457/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
      Hereinbringung von vollstr. EUR 1.630,19 s.A.
      Antragskosten EUR 331,50 für
      Würth Handelsgesellschaft m.b.H. (FN 51475z)
      (4 E 29/25d)
13  a 3896/2025 Exekutionsantrag 2025-09-16, Exekutionsbewilligung
      2025-09-17
      PFANDRECHT                                vollstr EUR 700,--
      Antragskosten EUR 95,60 für
      Republik Österreich vertreten durch die Einbringungsstelle
      (3 E 3338/25i)
    b 3896/2025 Simultan haftende Liegenschaften
      EZ 7941 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 13
      EZ 7942 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 12
      EZ 7943 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 13
      EZ 7944 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 13
      EZ 7945 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 12
14  a 5083/2025 Exekutionsantrag 2025-11-21, Exekutionsbewilligung
      2025-11-25
      PFANDRECHT                                vollstr EUR 350,--
      Antragskosten EUR 91,60 für
      Republik Österreich vertreten durch die Einbringungsstelle
      (3 E 4252/25a)
    b 5083/2025 Simultan haftende Liegenschaften
      EZ 7941 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 14
      EZ 7942 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 13
      EZ 7943 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 14
      EZ 7944 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 14
      EZ 7945 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 13
***** HINWEIS *****
      Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
*****
Grundbuch 24.02.2026 11:01:53

```

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im Eigentum der Exakt Real Bau Handels GmbH (FN 537166a). Die im C-Blatt vermerkten Lasten werden in der Bewertung nicht berücksichtigt, da von einer Lastenfreiheit bzw. einer Löschung der vorhandenen Lasten im Zuge eines Verkaufs der Liegenschaft ausgegangen wird.

Auszug aus der digitalen Katastralmappe



Abbildung 8 DKM-Auszug vom 24.02.2026 / Quelle: giswebgis.bgld.gv.at

Anschlüsse

Die gegenständliche Liegenschaft ist noch nicht an städtische Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen wie zB Wasser, Kanalisation, Strom und Telefon angeschlossen. Gem. Auskunft im Zuge der Besichtigung wurden die Anschlusskosten für Haus 2 bis 5 jedoch bereits entrichtet.

**II. OBJEKT-/PROJEKTBE SCHREIBUNG**

*(Anmerkung: Das Objekt bzw. geplante Projekt ist dem Auftraggeber hinreichend bekannt, weswegen auf eine ausführlichere Beschreibung verzichtet wird.)*

Allgemeine Kurzbeschreibung<sup>3</sup>

Erdgeschossig ist im Bereich des Eingangs ein Windfang/Garderobe, WC und der Haustechnikbereich angeordnet. Der Küche ist ein Abstellraum zugeordnet. Essplatz und Wohnzimmer wird als offener Wohnbereich gestaltet, von dem man auf die gartenseitige Terrasse kommt.

---

<sup>3</sup> Quelle: Am Hausberg-Baubeschreibung 18-5-2021.pdf

Über eine zweiläufige Stiege mit Zwischenpodest erreicht man das Obergeschoss mit 2 Kinderzimmern, Elternschlafzimmer, Bad und ein getrenntes WC. Einem Kinderzimmer ist ein Balkon zugeordnet.

## Baubeschreibung (gem. Einreichplanung)

- Massivbauweise (Ziegel, Beton)
- VWS-Fassade verputzt
- Zwischenwände nichttragend: Mauerwerk
- Fenster<sup>4</sup>: Kunststoff-Alu; außenliegende Verschattung
- Flachdach mit Gefälledämmung und Kiesschüttung
- Heizung, Warmwasser: Luft-Wasser-Wärmepumpe (Aufstellung am Flachdach)
- Lichte Raumhöhen:
  - EG: 2,55 m
  - OG: 2,55 m

## Nachhaltigkeit

Ein Nachhaltigkeitszertifikat bzw. eine Vorprüfung für ein Nachhaltigkeitszertifikat wurde im Zuge der Bewertung nicht übermittelt.

Ein Energieausweis wurde nicht zur Verfügung gestellt.

## III. FOTODOKUMENTATION (BESICHTIGUNG AM 11.02.2024)



Südostansicht



Carport

---

<sup>4</sup> Gem. Auskunft Architekt waren Kunststoff-Alufenster geplant und eine außenliegende Beschattung. Die Rolladen- oder Raffstore-Kästen wurden nicht ausgeführt, statt Kunststoff-Alufenster wurden Kunststofffenster verbaut



Essen/Wohnen



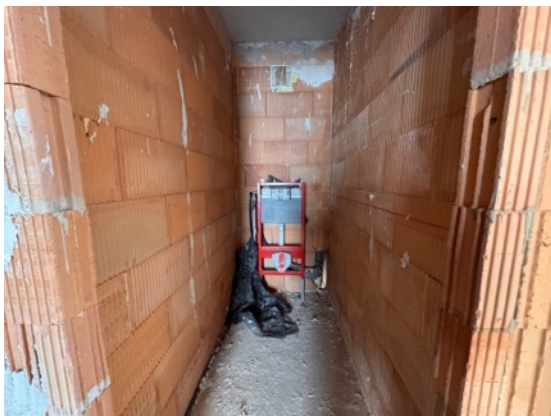
Küche/AR



Essen/Wohnen



Flur (OG)



WC



Zimmer 01



Zimmer 02



Zimmer 03



Balkon bzw. Terrasse



Balkon bzw. Terrasse



Ausgang Zimmer 03 auf Balkon



Fenster Zimmer 03



Stiegenaufgang (Fenster zugemauert)



Garten



Westansicht



Ostansicht

*Abbildung 9 Fotodokumentation Besichtigung Haus 2  
am 11.02.26 / Quelle: RESH*

#### IV. BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde anlässlich der Besichtigung festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Gebäudezustandes, der verwendeten Baumaterialien sowie der Installationen und technischen Einrichtungen sowie eine Prüfung auf Systemsicherheit (gem. ÖN B4015 Erdbebenkräfte) waren nicht auftragsgegenständlich und sind daher nicht erfolgt.

Das gegenständliche Gebäude befindet sich seit 2022 in einem Rohbauzustand. Gem. Auskunft von Seiten des planenden Architekten sind die Schwarzdeckerarbeiten sowie die Dämmung beim Flachdach fertiggestellt. Die Schwarzdeckung steht seit 2022 offen und ist voraussichtlich UV-geschädigt.

Im Innenausbau wurde mit Verputzarbeiten begonnen sowie Elektroleerverrohrungen verlegt.

Gemäß Bericht BHW-Real GmbH vom März 2025 sind folgende Arbeiten bzw. Mängelbehebungen bis zur Belagsfertigstellung durchzuführen:

- Hauseingangstüre

- Sanierungsarbeiten an der Fassade
- Prüfung und Sanierung Schwarzabdichtung
- Terrassenunterkonstruktion und -beläge sowie Balkonbeläge
- Geländer
- Spenglerarbeiten prüfen und sanieren bzw. neu herstellen
- Flachdach:
  - Schwarzdeckung überprüfen und sanieren
  - Traufenbleche und Attika ggf. neu herstellen
  - Bekiesung oder Begrünung herstellen
- Heizungsanlage (Wärmepumpe) installieren
- Außenanlagen samt Einfriedungsmauer zur Straße und Stützmauer zum westlichen Nachbargrundstück herstellen
- Anschluss an den Kanal herstellen
- Innenausbau: Innenputz, Malerarbeiten, Estricharbeiten
- Fenster überarbeiten und ggf. tauschen
- Elektro:
  - Prüfung der vorhandenen Rohinstallation
  - Ggf. Neuherstellung
  - E-Anschluss herstellen
- HKLS-Installation:
  - Rohinstallation prüfen
  - Fußbodenheizung verlegen (Verteiler sind gesetzt)

Im Bericht von BHW-Real GmbH werden Kosten bis zur Belagsfertigstellung in einer Höhe von rund 299.000 EUR zzgl. 20% USt geschätzt.

Des Weiteren konnten im Zuge der Besichtigung 11.02.2026 die folgenden Mängel augenscheinlich, ohne Detailprüfung festgestellt werden:

- Allgemein: die Ausführung des Objektes entspricht nicht (zur Gänze) der genehmigten Einreichplanung. Hier ist vom potenziellen Erwerber zu prüfen, inwieweit die Änderungen durch Auswechslungsplanung genehmigungsfähig sind (zB fehlendes Fenster im Stiegenaufgang).
- Die Fensterrahmen wurden durch die Außenputzarbeiten verschmutzt und teilweise beschädigt

Es kann seitens Sachverständiger nicht ausgeschlossen werden, dass weitere, zB verdeckte Mängel vorhanden sind. Kosten für die Behebung der genannten und gegebenenfalls weiterer Schäden sind durch eine Detailprüfung bspw. durch einen Bausachverständigen oder ein Ziviltechniker-Büro zu ermitteln und sind in der

gegenständlichen Bewertung nicht berücksichtigt. Der Zustand wird jedoch in der Zustandsnote und das Risiko weiterer Schäden in der Marktanpassung (als Risiko- bzw. Stigmaabschlag<sup>5</sup>) berücksichtigt.

## Fotodokumentation Mängel (nicht abschließend)



Schäden Abdichtung Balkon



Fassadenschäden, insbesondere im Sockelbereich

*Abbildung 10 Fotodokumentation Mängel Haus 2  
(Beispiele) / Quelle: RESH*

---

<sup>5</sup> Bei Einfamilienhäusern reagieren Marktteilnehmer, insbesondere Eigennutzer, erfahrungsgemäß sensibel auf Kostenunsicherheiten, Bauabwicklungsrisiken und nicht erkannte Folgeschäden. Neben bekannten Sanierungskosten wird daher oft ein zusätzlicher Risikoabschlag angesetzt. Darüber hinaus ist ein marktpsychologischer Abschlag (Stigma) zu berücksichtigen. Nach der Bewertungspraxis, u. a. gemäß Sprengnetter, verbleibt bei Objekten mit erheblichen Baumängeln auch nach fachgerechter Sanierung häufig eine marktwertmindernde Wahrnehmung.

V.



Abbildung 11 Einreichplan – Erdgeschoß Haus 2 / Quelle: auftraggebende Partei

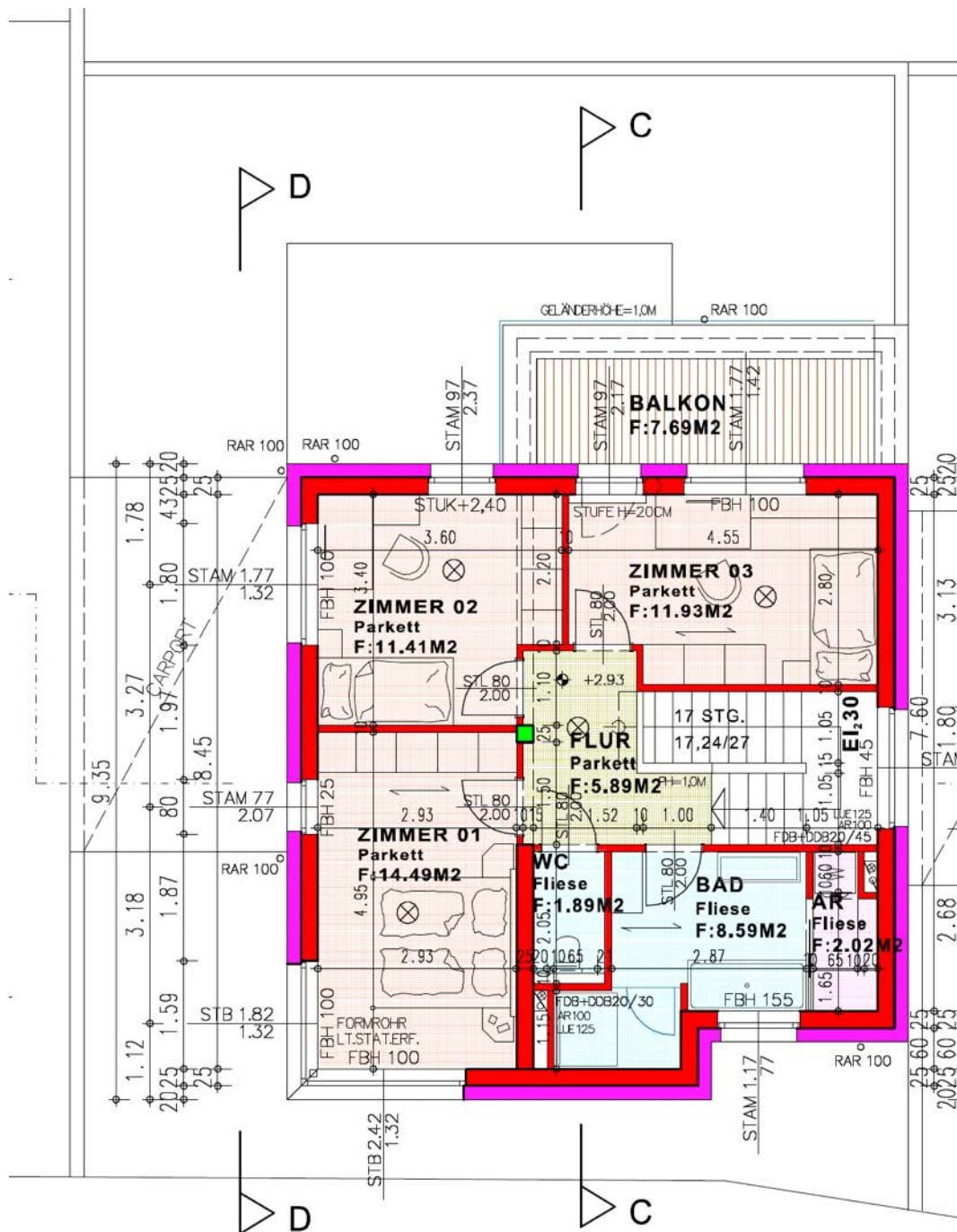


Abbildung 12 Einreichplan – Obergeschoß Haus 2 / Quelle: auftraggebende Partei

**BEFUND HAUS 3 EZ 7942**

**I. GRUNDSTÜCKSDATEN**

**Grundbuchauszug**

GB  
REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH  
Auszug aus dem Hauptbuch  
KATASTRALGEMEINDE 32016 Neusiedl am See EINLAGEZAHL 7942  
BEZIRKSGERICHT Neusiedl am See  
\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 5613/2025  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
5059/3 G Baufl.(20) \* 228  
Legende:  
G: Grundstück im Grenzkataster  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
2 a gelöscht  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
1 ANTEIL: 1/1  
Exakt Real Bau Handels GmbH (FN 537166a)  
ADR: Pichelwangergasse 16, Wien 1210  
a 5313/2022 IM RANG 3509/2022 Kaufvertrag 2022-07-07 Eigentumsrecht  
vorgemerkt  
b 5969/2022 Rechtsfertigung  
c 4853/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 7784  
e 5613/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-12-23  
(28 S 199/25f, Handelsgericht Wien)  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
1 a 5313/2022 Pfandurkunde 2022-09-23  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.680.000,--  
für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG  
(FN 99073x)  
b 4853/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ  
7784  
c 4853/2023 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 7941 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 1  
EZ 7942 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 1  
EZ 7943 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 1  
EZ 7944 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 1  
EZ 7945 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 1  
2 a 3079/2024 Pfandurkunde 2024-06-28  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 640.000,--  
für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG  
(FN 99073x)  
b 3079/2024 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 7941 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 3  
EZ 7942 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 2  
EZ 7943 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 3  
EZ 7944 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 3  
EZ 7945 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 2  
4 a 4658/2024 Exekutionsbewilligung 2024-11-18  
PFANDRECHT vollstr. EUR 13.601,00  
darin enth. Nebenforderung EUR 5,00, 12,58 % Zinsen aus EUR  
36,-- vom 21.11.2023 bis 31.12.2023, 13,08 % Zinsen aus EUR  
36,-- vom 01.01.2024 bis 18.11.2024, 12,58 % Zinsen aus EUR

- 3.510,-- vom 29.11.2023 bis 31.12.2023, 13,08 % Zinsen aus  
 EUR 3.510,-- vom 01.01.2024 bis 18.11.2024, 13,08 % Zinsen  
 aus EUR 3.982,50 vom 27.01.2024 bis 18.11.2024, 13,08 %  
 Zinsen aus EUR 2.059,50 vom 21.02.2024 bis 18.11.2024,  
 13,08 % Zinsen aus EUR 3.972,-- vom 01.03.2024  
 bis 18.11.2024, 13,08 % Zinsen aus EUR 36,-- vom 01.03.2024  
 bis 18.11.2024, sowie Zinsen in der Höhe von 9,2  
 Prozentpunkten überdem jeweiligen Basiszinssatz (das sind  
 derzeit 13,08 %) aus EUR 13.596,-- seit 19.11.2024 und 4 %  
 Zinsen aus EUR 5,-- seit 25.06.2024, Kosten EUR 1.346,88 s.  
 4% Z seit 10.07.2024, Antragskosten EUR 975,12 für  
 Julius Morak & Mag. Franz Harrand Wirtschaftsstreuhand GmbH  
 & Co KG (3 E 4051/24s)
- b 4658/2024 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 7941 KG 32008 Gols, C-LNR 5  
 EZ 7942 KG 32008 Gols, C-LNR 4  
 EZ 7943 KG 32008 Gols, C-LNR 5  
 EZ 7944 KG 32008 Gols, C-LNR 5  
 EZ 7945 KG 32008 Gols, C-LNR 4
- 5 a 1353/2025 Exekutionsantrag 2025-03-28, Exekutionsbewilligung  
 2025-04-07  
 PFANDRECHT vollstr insgesamt EUR 790,40  
 Kosten aus fr. E-Verfahren EUR 68,70  
 Antragskosten EUR 101,40 für  
 Republik Österreich vertreten durch die Einbringungsstelle  
 (3 E 1122/25g)
- b 1353/2025 Simultanhaftung mit  
 EZ 7941 7942 7943 7944 7945 je KG Neusiedl am See
- 6 a 1776/2025 gleichzeitig mit 1777/2025 Exekutionsbewilligung  
 2025-04-24  
 PFANDRECHT vollstr EUR 761,28  
 darin enthalten Nebenforderung EUR 40,--  
 Zinsen und Kosten siehe Beschluss in hg. Urkundensammlung  
 Antragskosten EUR 260,10 für  
 Pöck GmbH (FN 123929z)  
 (3 E 1357/25s)
- b 1776/2025 Simultanhaftung mit  
 EZ 7941 7942 7943 7944 7945 je KG Neusiedl am See
- 7 a 1777/2025 gleichzeitig mit 1776/2025 Exekutionsbewilligung  
 2025-04-24  
 PFANDRECHT vollstr EUR 17.048,66  
 Zinsen und Kosten siehe Beschluss in hg. Urkundensammlung  
 Antragskosten EUR 1.271,71 für  
 DI Johannes Kandelsdorfer geb 1963-01-04 und  
 DI Niklas Kandelsdorfer geb 1985-05-20  
 (3 E 1358/25p)
- b 1777/2025 Simultanhaftung mit  
 EZ 7941 7942 7943 7944 7945 je KG Neusiedl am See
- 8 a 1916/2025 Exekutionsantrag 2025-05-12, Exekutionsbewilligung  
 2025-05-14  
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.630,19  
 Zinsen und Kosten siehe E-Bewilligung  
 in hg. Urkundensammlung  
 Antragskosten EUR 377,42 für  
 Würth Handelsgesellschaft m.b.H. (FN 51475z)  
 (3 E 1624/25f)
- b 1916/2025 Simultanhaftung mit  
 EZ 7941 7942 7943 7944 7945 je KG Neusiedl am See
- 9 a 1977/2025 Exekutionsbewilligung 2025-05-08, Exekutionsantrag  
 2025-05-08  
 PFANDRECHT vollstr EUR 3.400,55  
 darin enthalten Nebenforderung EUR 400,60  
 Zinsen und Kosten siehe E-Bewilligung

in hg. Urkundensammlung  
 Antragskosten EUR 453,29 für  
 Hornbach Baumarkt GmbH (FN 135514k)  
 (3 E 1747/25v)

b 1977/2025 Simultanhaftung mit  
 EZ 7941 7942 7943 7944 7945 je KG Neusiedl am See

11 a 3457/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr. EUR 1.630,19 s.A.  
 Antragskosten EUR 331,50 für  
 Würth Handelsgesellschaft m.b.H. (FN 51475z)  
 (4 E 29/25d)

12 a 3896/2025 Exekutionsantrag 2025-09-16, Exekutionsbewilligung  
 2025-09-17  
 PFANDRECHT vollstr EUR 700,--  
 Antragskosten EUR 95,60 für  
 Republik Österreich vertreten durch die Einbringungsstelle  
 (3 E 3338/25i)

b 3896/2025 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 7941 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 13  
 EZ 7942 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 12  
 EZ 7943 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 13  
 EZ 7944 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 13  
 EZ 7945 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 12

13 a 5083/2025 Exekutionsantrag 2025-11-21, Exekutionsbewilligung  
 2025-11-25  
 PFANDRECHT vollstr EUR 350,--  
 Antragskosten EUR 91,60 für  
 Republik Österreich vertreten durch die Einbringungsstelle  
 (3 E 4252/25a)

b 5083/2025 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 7941 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 14  
 EZ 7942 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 13  
 EZ 7943 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 14  
 EZ 7944 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 14  
 EZ 7945 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 13

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

Grundbuch 24.02.2026 11:02:21

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im Eigentum der Exakt Real Bau Handels GmbH (FN 537166a).  
 Die im C-Blatt vermerkten Lasten werden in der Bewertung nicht berücksichtigt, da von einer Lastenfreiheit  
 bzw. einer Löschung der vorhandenen Lasten im Zuge eines Verkaufs der Liegenschaft ausgegangen wird.

Auszug aus der digitalen Katastralmappe



Abbildung 13 DKM-Auszug vom 24.02.2026 / Quelle: giswebgis.bgld.gv.at

Anschlüsse

Die gegenständliche Liegenschaft ist noch nicht an städtische Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen wie zB Wasser, Kanalisation, Strom und Telefon angeschlossen. Gem. Auskunft im Zuge der Besichtigung wurden die Anschlusskosten für Haus 2 bis 5 jedoch bereits entrichtet.

**II. OBJEKT-/PROJEKTBE SCHREIBUNG**

*(Anmerkung: Das Objekt bzw. geplante Projekt ist dem Auftraggeber hinreichend bekannt, weswegen auf eine ausführlichere Beschreibung verzichtet wird.)*

Allgemeine Kurzbeschreibung<sup>6</sup>

Erdgeschossig ist im Bereich des Eingangs ein Windfang/Garderobe, WC und der Haustechnikbereich angeordnet. Der Küche ist ein Abstellraum zugeordnet. Essplatz und Wohnzimmer wird als offener Wohnbereich gestaltet, von dem man auf die gartenseitige Terrasse kommt.

<sup>6</sup> Quelle: Am Hausberg-Baubeschreibung 18-5-2021.pdf

Über eine zweiläufige Stiege mit Zwischenpodest erreicht man das Obergeschoss mit 2 Kinderzimmern, Elternschlafzimmer, Bad und ein getrenntes WC. Einem Kinderzimmer ist ein Balkon zugeordnet.

## Baubeschreibung (gem. Einreichplanung)

- Massivbauweise (Ziegel, Beton)
- VWS-Fassade verputzt
- Zwischenwände nichttragend: Mauerwerk
- Fenster<sup>7</sup>: Kunststoff-Alu; außenliegende Verschattung
- Flachdach mit Gefälledämmung und Kiesschüttung
- Heizung, Warmwasser: Luft-Wasser-Wärmepumpe (Aufstellung am Flachdach)
- Lichte Raumhöhen:
  - EG: 2,55 m
  - OG: 2,55 m

## Nachhaltigkeit

Ein Nachhaltigkeitszertifikat bzw. eine Vorprüfung für ein Nachhaltigkeitszertifikat wurde im Zuge der Bewertung nicht übermittelt.

Ein Energieausweis wurde nicht zur Verfügung gestellt.

### III. FOTODOKUMENTATION (BESICHTIGUNG AM 11.02.2024)



Ostansicht



Westansicht

---

<sup>7</sup> Gem. Auskunft Architekt waren Kunststoff-Alufenster geplant und eine außenliegende Beschattung. Die Rolladen- oder Raffstore-Kästen wurden nicht ausgeführt, statt Kunststoff-Alufenster wurden Kunststofffenster verbaut



Diele



Wohnen/Essen



Wohnen/Essen



Küche/AR



Bad/AR



Zimmer 01



Zimmer 02



Zimmer 03



Balkon



Stiegenhaus (Fenster zugemauert)



Garten



Garten/Terrasse

*Abbildung 14 Fotodokumentation Besichtigung Haus 3  
am 11.02.2026 / Quelle: RESH*

## IV. BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde anlässlich der Besichtigung festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Gebäudezustandes, der verwendeten Baumaterialien sowie der Installationen und technischen Einrichtungen sowie eine Prüfung auf Systemsicherheit (gem. ÖN B4015 Erdbebenkräfte) waren nicht auftragsgegenständlich und sind daher nicht erfolgt.

Das gegenständliche Gebäude befindet sich seit 2022 in einem Rohbauzustand. Gem. Auskunft von Seiten des planenden Architekten sind die Schwarzdeckerarbeiten sowie die Dämmung beim Flachdach fertiggestellt. Die Schwarzdeckung steht seit 2022 offen und ist voraussichtlich UV-geschädigt.

Im Innenausbau sind die Rohinstallationen Elektro und Haustechnik teilweise vorhanden und die Styroporschüttung wurde hergestellt.

Gemäß Bericht BHW-Real GmbH vom März 2025 sind folgende Arbeiten bzw. Mängelbehebungen bis zur Belagsfertigstellung durchzuführen:

- Hauseingangstüre
- Sanierungsarbeiten an der Fassade
- Prüfung und Sanierung Schwarzabdichtung
- Terrassenunterkonstruktion und -beläge sowie Balkonbeläge
- Geländer
- Spenglerarbeiten prüfen und sanieren bzw. neu herstellen
- Flachdach:
  - Schwarzdeckung überprüfen und sanieren
  - Traufenbleche und Attika ggf. neu herstellen
  - Bekiesung oder Begrünung herstellen
- Heizungsanlage (Wärmepumpe) installieren
- Außenanlagen samt Einfriedungsmauer zur Straße und Stützmauer zum westlichen Nachbargrundstück herstellen
- Anschluss an den Kanal herstellen
- Innenausbau:
  - Innenputz überarbeiten bzw. neu herstellen
  - Malerarbeiten
  - Estricharbeiten
- Fenster überarbeiten und ggf. tauschen
- Elektro:
  - Prüfung der vorhandenen Rohinstallation
  - Ggf. Neuherstellung

- E-Anschluss herstellen
- HKLS-Installation:
  - Rohinstallation prüfen
  - Fußbodenheizung verlegen (Verteiler sind gesetzt)

Im Bericht von BHW-Real GmbH werden Kosten bis zur Belagsfertigstellung in einer Höhe von rund 285.000 EUR zzgl. 20% USt geschätzt.

Des Weiteren konnten im Zuge der Besichtigung 11.02.2026 die folgenden Mängel augenscheinlich, ohne Detailprüfung festgestellt werden:

- Allgemein: die Ausführung des Objektes entspricht nicht (zur Gänze) der genehmigten Einreichplanung. Hier ist vom potenziellen Erwerber zu prüfen, inwieweit die Änderungen durch Auswechslungsplanung genehmigungsfähig sind (zB fehlendes Fenster im Stiegenaufgang).
- Im Erdgeschoss im Wohnzimmerbereich sind Frostschäden an den Wänden zu erkennen.
- Im Zimmer 02 sind Feuchteschäden an den Wänden sichtbar.
- Auf dem Balkon kann das Wasser nicht abfließen

Es kann seitens Sachverständiger nicht ausgeschlossen werden, dass weitere, zB verdeckte Mängel vorhanden sind. Kosten für die Behebung der genannten und gegebenenfalls weiterer Schäden sind durch eine Detailprüfung bspw. durch einen Bausachverständigen oder ein Ziviltechniker-Büro zu ermitteln und sind in der gegenständlichen Bewertung nicht berücksichtigt. Der Zustand wird jedoch in der Zustandsnote und das Risiko weiterer Schäden in der Marktanpassung (als Risiko- bzw. Stigmaabschlag<sup>8</sup>) berücksichtigt.

Fotodokumentation Mängel (nicht abschließend)



Feuchteschäden Wand und Decke



Feuchteschäden Wand

---

<sup>8</sup> Bei Einfamilienhäusern reagieren Marktteilnehmer, insbesondere Eigennutzer, erfahrungsgemäß sensibel auf Kostenunsicherheiten, Bauabwicklungsrisiken und nicht erkannte Folgeschäden. Neben bekannten Sanierungskosten wird daher oft ein zusätzlicher Risikoabschlag angesetzt. Darüber hinaus ist ein marktpsychologischer Abschlag (Stigma) zu berücksichtigen. Nach der Bewertungspraxis, u. a. gemäß Sprengnetter, verbleibt bei Objekten mit erheblichen Baumängeln auch nach fachgerechter Sanierung häufig eine marktwertmindernde Wahrnehmung.



Fehlerhafter Abfluss Balkon



Durchfeuchtete Außenwände



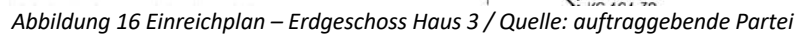
Fassadenschäden



Fassadenschäden Sockelbereich

*Abbildung 15 Fotodokumentation Mängel Haus 3  
(Beispiele) / Quelle: RESH*

V.





$\triangleright$  C

## BEFUND HAUS 4 EZ 7943

### I. GRUNDSTÜCKSDATEN

#### Grundbuchauszug

GB  
 REPUBLIK ÖSTERREICH  
 GRUNDBUCH  
 Auszug aus dem Hauptbuch  
 KATASTRALGEMEINDE 32016 Neusiedl am See EINLAGEZAHL 7943  
 BEZIRKSGERICHT Neusiedl am See  
 \*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 5613/2025  
 \*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
 5059/4 G Baufl.(20) \* 233  
 Legende:  
 G: Grundstück im Grenzkataster  
 \*: Fläche rechnerisch ermittelt  
 Baufl.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)  
 \*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 2 a gelöscht  
 \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
 1 ANTEIL: 1/1  
 Exakt Real Bau Handels GmbH (FN 537166a)  
 ADR: Pichelwangergasse 16, Wien 1210  
 a 5313/2022 IM RANG 3509/2022 Kaufvertrag 2022-07-07 Eigentumsrecht  
 vorgemerkt  
 b 5969/2022 Rechtsfertigung  
 c 4853/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 7784  
 e 5613/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-12-23  
 (28 S 199/25f, Handelsgericht Wien)  
 \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
 1 a 5313/2022 Pfandurkunde 2022-09-23  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.680.000,--  
 für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG  
 (FN 99073x)  
 b 4853/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ  
 7784  
 c 4853/2023 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 7941 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 1  
 EZ 7942 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 1  
 EZ 7943 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 1  
 EZ 7944 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 1  
 EZ 7945 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 1  
 3 a 3079/2024 Pfandurkunde 2024-06-28  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 640.000,--  
 für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG  
 (FN 99073x)  
 b 3079/2024 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 7941 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 3  
 EZ 7942 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 2  
 EZ 7943 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 3  
 EZ 7944 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 3  
 EZ 7945 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 2  
 5 a 4658/2024 Exekutionsbewilligung 2024-11-18  
 PFANDRECHT vollstr. EUR 13.601,00  
 darin enth. Nebenforderung EUR 5,00, 12,58 % Zinsen aus EUR  
 36,-- vom 21.11.2023 bis 31.12.2023, 13,08 % Zinsen aus EUR  
 36,-- vom 01.01.2024 bis 18.11.2024, 12,58 % Zinsen aus EUR

- 3.510,-- vom 29.11.2023 bis 31.12.2023, 13,08 % Zinsen aus  
 EUR 3.510,-- vom 01.01.2024 bis 18.11.2024, 13,08 % Zinsen  
 aus EUR 3.982,50 vom 27.01.2024 bis 18.11.2024, 13,08 %  
 Zinsen aus EUR 2.059,50 vom 21.02.2024 bis 18.11.2024,  
 13,08 % Zinsen aus EUR 3.972,-- vom 01.03.2024  
 bis 18.11.2024, 13,08 % Zinsen aus EUR 36,-- vom 01.03.2024  
 bis 18.11.2024, sowie Zinsen in der Höhe von 9,2  
 Prozentpunkten überdem jeweiligen Basiszinssatz (das sind  
 derzeit 13,08 %) aus EUR 13.596,-- seit 19.11.2024 und 4 %  
 Zinsen aus EUR 5,-- seit 25.06.2024, Kosten EUR 1.346,88 s.  
 4% Z seit 10.07.2024, Antragskosten EUR 975,12 für  
 Julius Morak & Mag. Franz Harrand Wirtschaftsstreuhand GmbH  
 & Co KG (3 E 4051/24s)
- b 4658/2024 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 7941 KG 32008 Gols, C-LNR 5  
 EZ 7942 KG 32008 Gols, C-LNR 4  
 EZ 7943 KG 32008 Gols, C-LNR 5  
 EZ 7944 KG 32008 Gols, C-LNR 5  
 EZ 7945 KG 32008 Gols, C-LNR 4
- 6 a 1353/2025 Exekutionsantrag 2025-03-28, Exekutionsbewilligung  
 2025-04-07  
 PFANDRECHT vollstr insgesamt EUR 790,40  
 Kosten aus fr. E-Verfahren EUR 68,70  
 Antragskosten EUR 101,40 für  
 Republik Österreich vertreten durch die Einbringungsstelle  
 (3 E 1122/25g)
- b 1353/2025 Simultanhaftung mit  
 EZ 7941 7942 7943 7944 7945 je KG Neusiedl am See
- 7 a 1776/2025 gleichzeitig mit 1777/2025 Exekutionsbewilligung  
 2025-04-24  
 PFANDRECHT vollstr EUR 761,28  
 darin enthalten Nebenforderung EUR 40,--  
 Zinsen und Kosten siehe Beschluss in hg. Urkundensammlung  
 Antragskosten EUR 260,10 für  
 Pöck GmbH (FN 123929z)  
 (3 E 1357/25s)
- b 1776/2025 Simultanhaftung mit  
 EZ 7941 7942 7943 7944 7945 je KG Neusiedl am See
- 8 a 1777/2025 gleichzeitig mit 1776/2025 Exekutionsbewilligung  
 2025-04-24  
 PFANDRECHT vollstr EUR 17.048,66  
 Zinsen und Kosten siehe Beschluss in hg. Urkundensammlung  
 Antragskosten EUR 1.271,71 für  
 DI Johannes Kandelsdorfer geb 1963-01-04 und  
 DI Niklas Kandelsdorfer geb 1985-05-20  
 (3 E 1358/25p)
- b 1777/2025 Simultanhaftung mit  
 EZ 7941 7942 7943 7944 7945 je KG Neusiedl am See
- 9 a 1916/2025 Exekutionsantrag 2025-05-12, Exekutionsbewilligung  
 2025-05-14  
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.630,19  
 Zinsen und Kosten siehe E-Bewilligung  
 in hg. Urkundensammlung  
 Antragskosten EUR 377,42 für  
 Würth Handelsgesellschaft m.b.H. (FN 51475z)  
 (3 E 1624/25f)
- b 1916/2025 Simultanhaftung mit  
 EZ 7941 7942 7943 7944 7945 je KG Neusiedl am See
- 10 a 1977/2025 Exekutionsbewilligung 2025-05-08, Exekutionsantrag  
 2025-05-08  
 PFANDRECHT vollstr EUR 3.400,55  
 darin enthalten Nebenforderung EUR 400,60  
 Zinsen und Kosten siehe E-Bewilligung

in hg. Urkundensammlung  
 Antragskosten EUR 453,29 für  
 Hornbach Baumarkt GmbH (FN 135514k)  
 (3 E 1747/25v)

b 1977/2025 Simultanhaftung mit  
 EZ 7941 7942 7943 7944 7945 je KG Neusiedl am See

12 a 3457/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr. EUR 1.630,19 s.A.  
 Antragskosten EUR 331,50 für  
 Würth Handelsgesellschaft m.b.H. (FN 51475z)  
 (4 E 29/25d)

13 a 3896/2025 Exekutionsantrag 2025-09-16, Exekutionsbewilligung  
 2025-09-17  
 PFANDRECHT vollstr EUR 700,--  
 Antragskosten EUR 95,60 für  
 Republik Österreich vertreten durch die Einbringungsstelle  
 (3 E 3338/25i)

b 3896/2025 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 7941 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 13  
 EZ 7942 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 12  
 EZ 7943 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 13  
 EZ 7944 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 13  
 EZ 7945 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 12

14 a 5083/2025 Exekutionsantrag 2025-11-21, Exekutionsbewilligung  
 2025-11-25  
 PFANDRECHT vollstr EUR 350,--  
 Antragskosten EUR 91,60 für  
 Republik Österreich vertreten durch die Einbringungsstelle  
 (3 E 4252/25a)

b 5083/2025 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 7941 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 14  
 EZ 7942 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 13  
 EZ 7943 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 14  
 EZ 7944 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 14  
 EZ 7945 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 13

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

Grundbuch 24.02.2026 11:03:51

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im Eigentum der Exakt Real Bau Handels GmbH (FN 537166a).  
 Die im C-Blatt vermerkten Lasten werden in der Bewertung nicht berücksichtigt, da von einer Lastenfreiheit  
 bzw. einer Löschung der vorhandenen Lasten im Zuge eines Verkaufs der Liegenschaft ausgegangen wird.

Auszug aus der digitalen Katastralmappe



Abbildung 18 DKM-Auszug vom 24.02.2026 / Quelle: giswebgis.bgld.gv.at

Anschlüsse

Die gegenständliche Liegenschaft ist noch nicht an städtische Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen wie zB Wasser, Kanalisation, Strom und Telefon angeschlossen. Gem. Auskunft im Zuge der Besichtigung wurden die Anschlusskosten für Haus 2 bis 5 jedoch bereits entrichtet.

II. OBJEKT-/PROJEKTBE SCHREIBUNG

*(Anmerkung: Das Objekt bzw. geplante Projekt ist dem Auftraggeber hinreichend bekannt, weswegen auf eine ausführlichere Beschreibung verzichtet wird.)*

Allgemeine Kurzbeschreibung<sup>9</sup>

Erdgeschossig ist im Bereich des Eingangs ein Windfang/Garderobe, WC und der Haustechnikbereich angeordnet. Der Küche ist ein Abstellraum zugeordnet. Essplatz und Wohnzimmer wird als offener Wohnbereich gestaltet, von dem man auf die gartenseitige Terrasse kommt.

<sup>9</sup> Quelle: Am Hausberg-Baubeschreibung 18-5-2021.pdf

Über eine zweiläufige Stiege mit Zwischenpodest erreicht man das Obergeschoss mit 2 Kinderzimmern, Elternschlafzimmer, Bad und ein getrenntes WC. Einem Kinderzimmer ist ein Balkon zugeordnet.

## Baubeschreibung (gem. Einreichplanung)

- Massivbauweise (Ziegel, Beton)
- VWS-Fassade verputzt
- Zwischenwände nichttragend: Mauerwerk
- Fenster<sup>10</sup>: Kunststoff-Alu; außenliegende Verschattung
- Flachdach mit Gefälledämmung und Kiesschüttung
- Heizung, Warmwasser: Luft-Wasser-Wärmepumpe (Aufstellung am Flachdach)
- Lichte Raumhöhen:
  - EG: 2,55 m
  - OG: 2,55 m

## Nachhaltigkeit

Ein Nachhaltigkeitszertifikat bzw. eine Vorprüfung für ein Nachhaltigkeitszertifikat wurde im Zuge der Bewertung nicht übermittelt.

Ein Energieausweis wurde nicht zur Verfügung gestellt.

### III. FOTODOKUMENTATION (BESICHTIGUNG AM 11.02.2024)



Ostansicht



Westansicht

---

<sup>10</sup> Gem. Auskunft Architekt waren Kunststoff-Alufenster geplant und eine außenliegende Beschattung. Die Rolladen- oder Raffstore-Kästen wurden nicht ausgeführt, statt Kunststoff-Alufenster wurden Kunststofffenster verbaut



Diele



Stiege



Wohnen/Essen



Wohnen/Essen – Ausblick Garten



Wohnen/Essen, Küche



Küche/AR



Flur



Bad/AR



Zimmer 01



Zimmer 02



Zimmer 03



Balkon

*Abbildung 19 Fotodokumentation Besichtigung Haus 4  
am 11.02.2026 / Quelle: RESH*

#### IV. BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde anlässlich der Besichtigung festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Gebäudezustandes, der verwendeten Baumaterialien sowie der Installationen und technischen Einrichtungen sowie eine Prüfung auf Systemsicherheit (gem. ÖN B4015 Erdbebenkräfte) waren nicht auftragsgegenständlich und sind daher nicht erfolgt.

Das gegenständliche Gebäude befindet sich seit 2022 in einem Rohbauzustand. Gem. Auskunft von Seiten des planenden Architekten sind die Schwarzdeckerarbeiten sowie die Dämmung beim Flachdach fertiggestellt. Die Schwarzdeckung steht seit 2022 offen und ist voraussichtlich UV-geschädigt.

Die Fassade ist gedämmt und verputzt, weist aber an mehreren Stellen Mängel auf. Die Außenwände sind zum Teil durchfeuchtet.

Die Fenster sind verbaut.

Im Innenausbau sind die Rohinstallationen Elektro und Haustechnik teilweise vorhanden. Der Kantenschutz für den Innenputz ist teilweise hergestellt.

Gemäß Bericht BHW-Real GmbH vom März 2025 sind folgende Arbeiten bzw. Mängelbehebungen bis zur Belagsfertigstellung durchzuführen:

- Hauseingangstüre
- Sanierungsarbeiten an der Fassade
- Prüfung und Sanierung Schwarzabdichtung
- Terrassenunterkonstruktion und -beläge sowie Balkonbeläge
- Geländer herstellen
- Spenglerarbeiten prüfen und sanieren bzw. neu herstellen
- Flachdach:
  - Schwarzdeckung überprüfen und sanieren
  - Traufenbleche und Attika ggf. neu herstellen
  - Bekiesung oder Begrünung herstellen
- Heizungsanlage (Wärmepumpe) installieren
- Außenanlagen samt Einfriedungsmauer zur Straße und Stützmauer zum westlichen Nachbargrundstück herstellen
- Anschluss an den Kanal herstellen
- Innenausbau:
  - Innenputz herstellen
  - Malerarbeiten
  - Estricharbeiten
- Fenster einbauen, bestehende überarbeiten und ggf. tauschen

- Elektro:
  - Prüfung der vorhandenen Rohinstallation
  - Fertigstellung der Installation
  - E-Anschluss herstellen
- HKLS-Installation:
  - Rohinstallation prüfen und fertigstellen
  - Fußbodenheizung verlegen (Verteiler sind gesetzt)

Im Bericht von BHW-Real GmbH werden Kosten bis zur Belagsfertigstellung in einer Höhe von rund 302.000,00 EUR zzgl. 20% USt geschätzt.

Des Weiteren konnten im Zuge der Besichtigung 11.02.2026 die folgenden Mängel augenscheinlich, ohne Detailprüfung festgestellt werden:

- Allgemein: die Ausführung des Objektes entspricht nicht (zur Gänze) der genehmigten Einreichplanung. Hier ist vom potenziellen Erwerber zu prüfen, inwieweit die Änderungen durch Auswechslungsplanung genehmigungsfähig sind (zB fehlendes Fenster im Stiegenaufgang).
- Im Erdgeschoss im Wohnzimmerbereich sind Feuchte- bzw. Frostschäden an den Wänden und am Boden zu erkennen.
- Auf dem Balkon ist die Abdichtung stark witterungsbeeinträchtigt

Es kann seitens Sachverständiger nicht ausgeschlossen werden, dass weitere, zB verdeckte Mängel vorhanden sind. Kosten für die Behebung der genannten und gegebenenfalls weiterer Schäden sind durch eine Detailprüfung bspw. durch einen Bausachverständigen oder ein Ziviltechniker-Büro zu ermitteln und sind in der gegenständlichen Bewertung nicht berücksichtigt. Der Zustand wird jedoch in der Zustandsnote und das Risiko weiterer Schäden in der Marktanpassung (als Risiko- bzw. Stigmaabschlag<sup>11</sup>) berücksichtigt.

---

<sup>11</sup> Bei Einfamilienhäusern reagieren Marktteilnehmer, insbesondere Eigennutzer, erfahrungsgemäß sensibel auf Kostenunsicherheiten, Bauabwicklungsrisiken und nicht erkannte Folgeschäden. Neben bekannten Sanierungskosten wird daher oft ein zusätzlicher Risikoabschlag angesetzt. Darüber hinaus ist ein marktpsychologischer Abschlag (Stigma) zu berücksichtigen. Nach der Bewertungspraxis, u. a. gemäß Sprengnetter, verbleibt bei Objekten mit erheblichen Baumängeln auch nach fachgerechter Sanierung häufig eine marktwertmindernde Wahrnehmung.

Fotodokumentation Mängel (nicht abschließend)



Fassadenschäden



Durchfeuchtete Türkonstruktion



Feuchtigkeitsschäden Boden



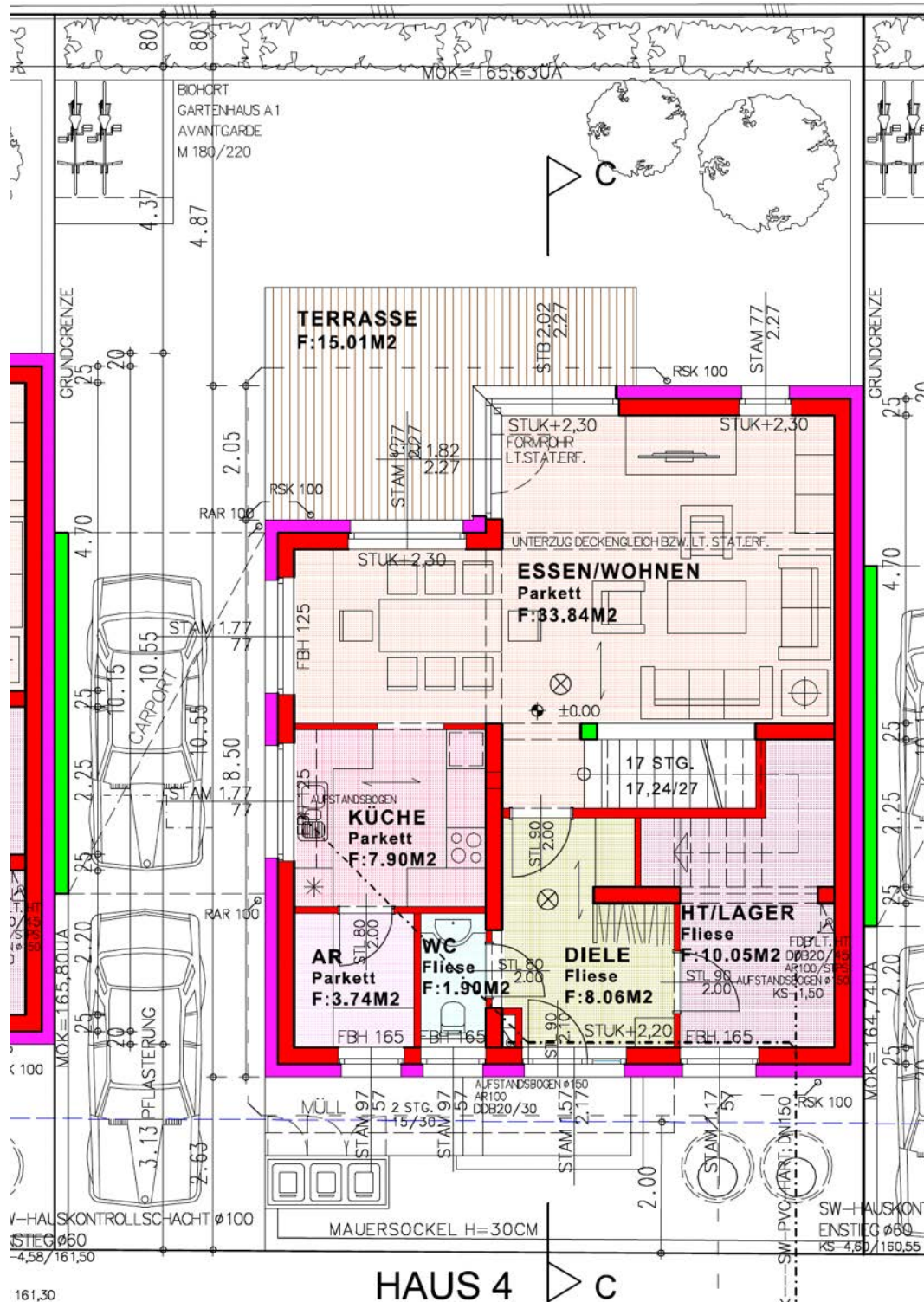
Durchfeuchtete Außenwände

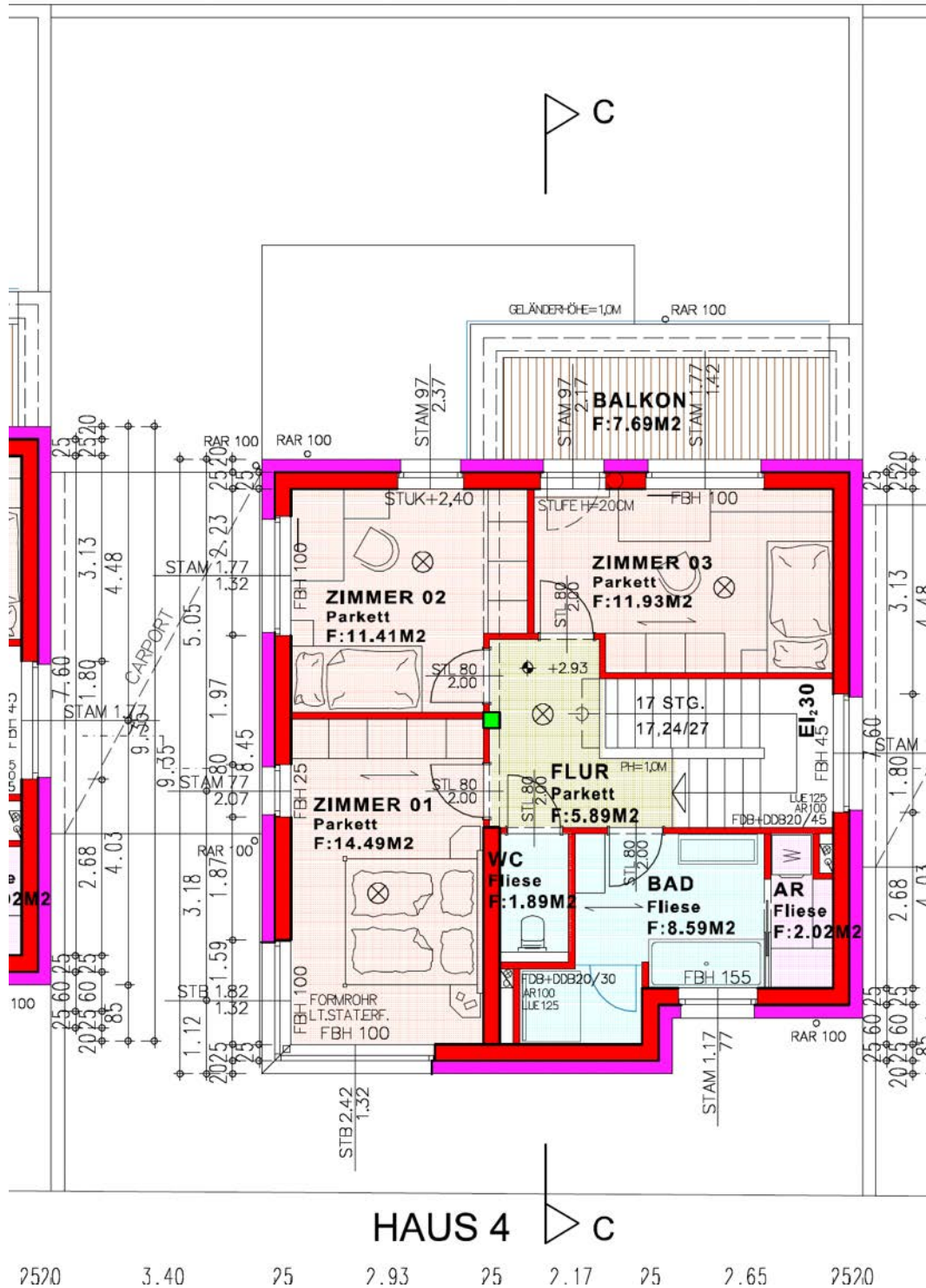


Schadhafte Abdichtung und Attika Balkon

*Abbildung 20 Fotodokumentation Mängel Haus 4  
(Beispiele) / Quelle: RESH*

## V. GRUNDRISSSE





## BEFUND HAUS 5 EZ 7944

### I. GRUNDSTÜCKSDATEN

#### Grundbuchauszug

GB  
 REPUBLIK ÖSTERREICH  
 GRUNDBUCH  
 Auszug aus dem Hauptbuch  
 KATASTRALGEMEINDE 32016 Neusiedl am See EINLAGEZAHL 7944  
 BEZIRKSGERICHT Neusiedl am See  
 \*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 5613/2025  
 \*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
 5059/5 G Bauf.(20) \* 234  
 Legende:  
 G: Grundstück im Grenzkataster  
 \*: Fläche rechnerisch ermittelt  
 Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)  
 \*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 2 a gelöscht  
 \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
 1 ANTEIL: 1/1  
 Exakt Real Bau Handels GmbH (FN 537166a)  
 ADR: Pichelwangergasse 16, Wien 1210  
 a 5313/2022 IM RANG 3509/2022 Kaufvertrag 2022-07-07 Eigentumsrecht  
 vorgemerkt  
 b 5969/2022 Rechtsfertigung  
 c 4853/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 7784  
 d 2649/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 11.06.2025  
 e 5613/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-12-23  
 (28 S 199/25f, Handelsgericht Wien)  
 \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
 1 a 5313/2022 Pfandurkunde 2022-09-23  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.680.000,--  
 für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG  
 (FN 99073x)  
 b 4853/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ  
 7784  
 c 4853/2023 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 7941 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 1  
 EZ 7942 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 1  
 EZ 7943 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 1  
 EZ 7944 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 1  
 EZ 7945 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 1  
 3 a 3079/2024 Pfandurkunde 2024-06-28  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 640.000,--  
 für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG  
 (FN 99073x)  
 b 3079/2024 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 7941 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 3  
 EZ 7942 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 2  
 EZ 7943 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 3  
 EZ 7944 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 3  
 EZ 7945 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 2  
 5 a 4658/2024 Exekutionsbewilligung 2024-11-18  
 PFANDRECHT vollstr. EUR 13.601,00  
 darin enth. Nebenforderung EUR 5,00, 12,58 % Zinsen aus EUR  
 36,-- vom 21.11.2023 bis 31.12.2023, 13,08 % Zinsen aus EUR

- 36,-- vom 01.01.2024 bis 18.11.2024, 12,58 % Zinsen aus EUR 3.510,-- vom 29.11.2023 bis 31.12.2023, 13,08 % Zinsen aus EUR 3.510,-- vom 01.01.2024 bis 18.11.2024, 13,08 % Zinsen aus EUR 3.982,50 vom 27.01.2024 bis 18.11.2024, 13,08 % Zinsen aus EUR 2.059,50 vom 21.02.2024 bis 18.11.2024, 13,08 % Zinsen aus EUR 3.972,-- vom 01.03.2024 bis 18.11.2024, 13,08 % Zinsen aus EUR 36,-- vom 01.03.2024 bis 18.11.2024, sowie Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten überdem jeweiligen Basiszinssatz (das sind derzeit 13,08 %) aus EUR 13.596,-- seit 19.11.2024 und 4 % Zinsen aus EUR 5,-- seit 25.06.2024, Kosten EUR 1.346,88 s. 4% Z seit 10.07.2024, Antragskosten EUR 975,12 für Julius Morak & Mag. Franz Harrand Wirtschaftstreuhand GmbH & Co KG (3 E 4051/24s)
- b 4658/2024 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 7941 KG 32008 Gols, C-LNR 5  
EZ 7942 KG 32008 Gols, C-LNR 4  
EZ 7943 KG 32008 Gols, C-LNR 5  
EZ 7944 KG 32008 Gols, C-LNR 5  
EZ 7945 KG 32008 Gols, C-LNR 4
- 6 a 1353/2025 Exekutionsantrag 2025-03-28, Exekutionsbewilligung 2025-04-07  
PFANDRECHT vollstr insgesamt EUR 790,40  
Kosten aus fr. E-Verfahren EUR 68,70  
Antragskosten EUR 101,40 für Republik Österreich vertreten durch die Einbringungsstelle (3 E 1122/25g)
- b 1353/2025 Simultanhaftung mit  
EZ 7941 7942 7943 7944 7945 je KG Neusiedl am See
- 7 a 1776/2025 gleichzeitig mit 1777/2025 Exekutionsbewilligung 2025-04-24  
PFANDRECHT vollstr EUR 761,28  
darin enthalten Nebenforderung EUR 40,--  
Zinsen und Kosten siehe Beschluss in hg. Urkundensammlung  
Antragskosten EUR 260,10 für Pöck GmbH (FN 123929z) (3 E 1357/25s)
- b 1776/2025 Simultanhaftung mit  
EZ 7941 7942 7943 7944 7945 je KG Neusiedl am See
- 8 a 1777/2025 gleichzeitig mit 1776/2025 Exekutionsbewilligung 2025-04-24  
PFANDRECHT vollstr EUR 17.048,66  
Zinsen und Kosten siehe Beschluss in hg. Urkundensammlung  
Antragskosten EUR 1.271,71 für DI Johannes Kandelsdorfer geb 1963-01-04 und DI Niklas Kandelsdorfer geb 1985-05-20 (3 E 1358/25p)
- b 1777/2025 Simultanhaftung mit  
EZ 7941 7942 7943 7944 7945 je KG Neusiedl am See
- 9 a 1916/2025 Exekutionsantrag 2025-05-12, Exekutionsbewilligung 2025-05-14  
PFANDRECHT vollstr EUR 1.630,19  
Zinsen und Kosten siehe E-Bewilligung in hg. Urkundensammlung  
Antragskosten EUR 377,42 für Würth Handelsgesellschaft m.b.H. (FN 51475z) (3 E 1624/25f)
- b 1916/2025 Simultanhaftung mit  
EZ 7941 7942 7943 7944 7945 je KG Neusiedl am See
- 10 a 1977/2025 Exekutionsbewilligung 2025-05-08, Exekutionsantrag 2025-05-08  
PFANDRECHT vollstr EUR 3.400,55  
darin enthalten Nebenforderung EUR 400,60

Zinsen und Kosten siehe E-Bewilligung  
in hg. Urkundensammlung  
Antragskosten EUR 453,29 für  
Hornbach Baumarkt GmbH (FN 135514k)  
(3 E 1747/25v)

b 1977/2025 Simultanhaftung mit  
EZ 7941 7942 7943 7944 7945 je KG Neusiedl am See

12 a 3457/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.630,19 s.A.  
Antragskosten EUR 331,50 für  
Würth Handelsgesellschaft m.b.H. (FN 51475z)  
(4 E 29/25d)

13 a 3896/2025 Exekutionsantrag 2025-09-16, Exekutionsbewilligung  
2025-09-17  
PFANDRECHT vollstr EUR 700,--  
Antragskosten EUR 95,60 für  
Republik Österreich vertreten durch die Einbringungsstelle  
(3 E 3338/25i)

b 3896/2025 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 7941 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 13  
EZ 7942 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 12  
EZ 7943 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 13  
EZ 7944 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 13  
EZ 7945 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 12

14 a 5083/2025 Exekutionsantrag 2025-11-21, Exekutionsbewilligung  
2025-11-25  
PFANDRECHT vollstr EUR 350,--  
Antragskosten EUR 91,60 für  
Republik Österreich vertreten durch die Einbringungsstelle  
(3 E 4252/25a)

b 5083/2025 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 7941 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 14  
EZ 7942 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 13  
EZ 7943 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 14  
EZ 7944 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 14  
EZ 7945 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 13

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
\*\*\*\*\*  
Grundbuch 24.02.2026 11:04:23

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im Eigentum der Exakt Real Bau Handels GmbH (FN 537166a).  
Die im C-Blatt vermerkten Lasten werden in der Bewertung nicht berücksichtigt, da von einer Lastenfreiheit  
bzw. einer Löschung der vorhandenen Lasten im Zuge eines Verkaufs der Liegenschaft ausgegangen wird.

Auszug aus der digitalen Katastralmappe



Abbildung 23 DKM-Auszug vom 24.02.2026 / Quelle: giswebgis.bgld.gv.at

Die gegenständliche Liegenschaft ist noch nicht an städtische Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen wie zB Wasser, Kanalisation, Strom und Telefon angeschlossen. Gem. Auskunft im Zuge der Besichtigung wurden die Anschlusskosten für Haus 2 bis 5 jedoch bereits entrichtet.

**II. OBJEKT-/PROJEKTBE SCHREIBUNG**

*(Anmerkung: Das Objekt bzw. geplante Projekt ist dem Auftraggeber hinreichend bekannt, weswegen auf eine ausführlichere Beschreibung verzichtet wird.)*

Allgemeine Kurzbeschreibung<sup>12</sup>

Erdgeschossig ist im Bereich des Eingangs ein Windfang/Garderobe, WC und der Haustechnikbereich angeordnet. Der Küche ist ein Abstellraum zugeordnet. Essplatz und Wohnzimmer wird als offener Wohnbereich gestaltet, von dem man auf die gartenseitige Terrasse kommt.

Über eine zweiläufige Stiege mit Zwischenpodest erreicht man das Obergeschoss mit 2 Kinderzimmern, Elternschlafzimmer, Bad und ein getrenntes WC. Einem Kinderzimmer ist ein Balkon zugeordnet.

---

<sup>12</sup> Quelle: Am Hausberg-Baubeschreibung 18-5-2021.pdf

## Baubeschreibung (gem. Einreichplanung)

- Massivbauweise (Ziegel, Beton)
- VWS-Fassade verputzt
- Zwischenwände nichttragend: Mauerwerk
- Fenster<sup>13</sup>: Kunststoff-Alu; außenliegende Verschattung
- Flachdach mit Gefälledämmung und Kiesschüttung
- Heizung, Warmwasser: Luft-Wasser-Wärmepumpe (Aufstellung am Flachdach)
- Lichte Raumhöhen:
  - EG: 2,55 m
  - OG: 2,55 m

## Nachhaltigkeit

Ein Nachhaltigkeitszertifikat bzw. eine Vorprüfung für ein Nachhaltigkeitszertifikat wurde im Zuge der Bewertung nicht übermittelt.

Ein Energieausweis wurde nicht zur Verfügung gestellt.

## III. FOTODOKUMENTATION (BESICHTIGUNG AM 11.02.2024)



Ostansicht



Westansicht

---

<sup>13</sup> Gem. Auskunft Architekt waren Kunststoff-Alufenster geplant und eine außenliegende Beschattung. Die Rolladen- oder Raffstore-Kästen wurden nicht ausgeführt, statt Kunststoff-Alufenster wurden Kunststofffenster verbaut



Carport



Diele



Wohnen/Essen



Wohnen/Essen



Wohnen/Essen – Ausblick Garten



Küche/AR



Bad/AR



Zimmer 01



Zimmer 03



Balkon



Zimmer 02



Stiegenhaus (Fenster zugemauert)



Garten

*Abbildung 24 Fotodokumentation Besichtigung Haus 5  
am 11.02.2026 / Quelle: RESH*

#### IV. BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde anlässlich der Besichtigung festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Gebäudezustandes, der verwendeten Baumaterialien sowie der Installationen und technischen Einrichtungen sowie eine Prüfung auf Systemsicherheit (gem. ÖN B4015 Erdbebenkräfte) waren nicht auftragsgegenständlich und sind daher nicht erfolgt.

Das gegenständliche Gebäude befindet sich seit 2022 in einem Rohbauzustand. Gem. Auskunft von Seiten des planenden Architekten sind die Schwarzdeckerarbeiten sowie die Dämmung beim Flachdach fertiggestellt. Die Schwarzdeckung steht seit 2022 offen und ist voraussichtlich UV-geschädigt.

Die Fassade ist gedämmt und verputzt, weist aber an mehreren Stellen Mängel auf. Die Außenwände sind zum Teil durchfeuchtet.

Die Fenster sind verbaut.

Im Innenausbau sind die Rohinstallationen Elektro und Haustechnik teilweise vorhanden. Der Kantenschutz für den Innenputz ist teilweise hergestellt.

Gemäß Bericht BHW-Real GmbH vom März 2025 sind folgende Arbeiten bzw. Mängelbehebungen bis zur Belagsfertigstellung durchzuführen:

- Hauseingangstüre
- Sanierungsarbeiten an der Fassade
- Prüfung und Sanierung Schwarzabdichtung
- Terrassenunterkonstruktion und -beläge sowie Balkonbeläge
- Geländer herstellen
- Spenglerarbeiten prüfen und sanieren bzw. neu herstellen
- Flachdach:

- Schwarzdeckung überprüfen und sanieren
  - Traufenbleche und Attika ggf. neu herstellen
  - Bekiesung oder Begrünung herstellen
- Heizungsanlage (Wärmepumpe) installieren
- Außenanlagen samt Einfriedungsmauer zur Straße und Stützmauer zum westlichen Nachbargrundstück herstellen
- Anschluss an den Kanal herstellen
- Innenausbau:
  - Innenputz herstellen
  - Malerarbeiten
  - Estricharbeiten
- Fenster bestehende überarbeiten und ggf. tauschen
- Elektro:
  - Prüfung der vorhandenen Rohinstallation
  - Fertigstellung der Installation
  - E-Anschluss herstellen
- HKLS-Installation:
  - Rohinstallation prüfen und fertigstellen
  - Fußbodenheizung verlegen (Verteiler sind gesetzt)

Im Bericht von BHW-Real GmbH werden Kosten bis zur Belagsfertigstellung in einer Höhe von rund 306.000,00 EUR zzgl. 20% USt geschätzt.

Des Weiteren konnten im Zuge der Besichtigung 11.02.2026 die folgenden Mängel augenscheinlich, ohne Detailprüfung festgestellt werden:

- Allgemein: die Ausführung des Objektes entspricht nicht (zur Gänze) der genehmigten Einreichplanung. Hier ist vom potenziellen Erwerber zu prüfen, inwieweit die Änderungen durch Auswechslungsplanung genehmigungsfähig sind (zB fehlendes Fenster im Stiegenaufgang).
- Im Erdgeschoss im Wohnzimmerbereich sind Feuchteschäden an den Wänden zu erkennen.
- Auf dem Balkon kann das Wasser nicht abfließen weswegen es bereits durch die Wand/Balkontürkonstruktion ins Zimmer 03 eingetreten ist

Es kann seitens Sachverständiger nicht ausgeschlossen werden, dass weitere, zB verdeckte Mängel vorhanden sind. Kosten für die Behebung der genannten und gegebenenfalls weiterer Schäden sind durch eine Detailprüfung bspw. durch einen Bausachverständigen oder ein Ziviltechniker-Büro zu ermitteln und sind in der

gegenständlichen Bewertung nicht berücksichtigt. Der Zustand wird jedoch in der Zustandsnote und das Risiko weiterer Schäden in der Marktanpassung (als Risiko- bzw. Stigmaabschlag<sup>14</sup>) berücksichtigt.

## Fotodokumentation Mängel (nicht abschließend)



Fassadenschäden bei  
Terrassenfensterkonstruktion



Ausblühungen Innenmauer (Stiegenaufgang)



Fehlerhafter Abfluss Balkon



Wassereintritt aufgrund mangelhaftem  
Wasserabfluss Balkon

---

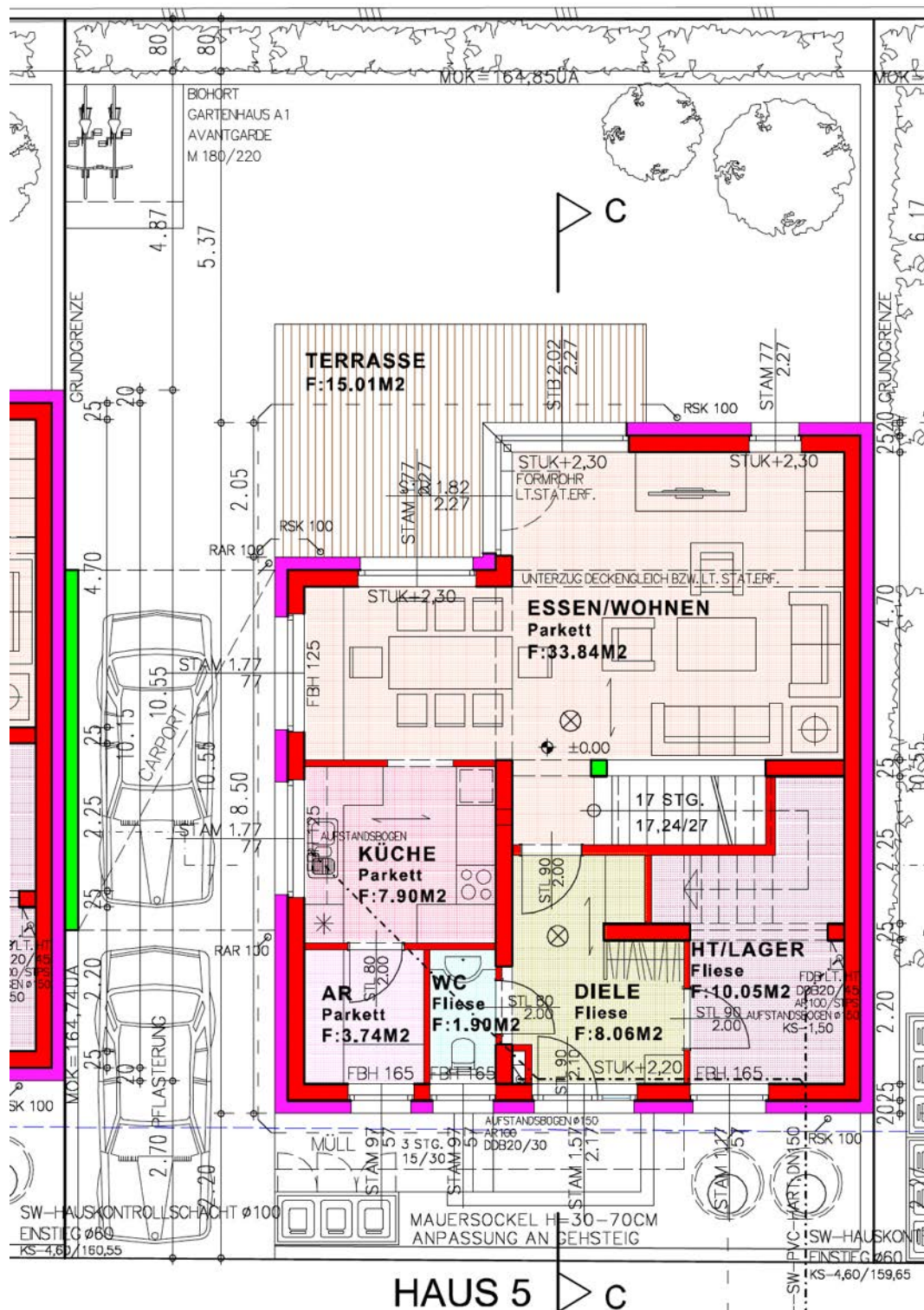
<sup>14</sup> Bei Einfamilienhäusern reagieren Marktteilnehmer, insbesondere Eigennutzer, erfahrungsgemäß sensibel auf Kostenunsicherheiten, Bauabwicklungsrisiken und nicht erkannte Folgeschäden. Neben bekannten Sanierungskosten wird daher oft ein zusätzlicher Risikoabschlag angesetzt. Darüber hinaus ist ein marktpsychologischer Abschlag (Stigma) zu berücksichtigen. Nach der Bewertungspraxis, u. a. gemäß Sprengnetter, verbleibt bei Objekten mit erheblichen Baumängeln auch nach fachgerechter Sanierung häufig eine marktwertmindernde Wahrnehmung.

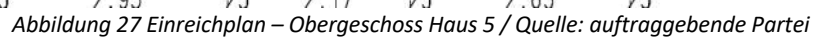


Fassadenschäden insbesondere im Sockelbereich

*Abbildung 25 Fotodokumentation Mängel Haus 5  
(Beispiele) / Quelle: RESH*

## V. GRUNDRISSSE





**BEFUND HAUS 6+7 EZ 7945**

**I. GRUNDSTÜCKSDATEN**

**Grundbuchauszug**

GB  
REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH  
Auszug aus dem Hauptbuch  
KATASTRALGEMEINDE 32016 Neusiedl am See EINLAGEZAHL 7945  
BEZIRKSGERICHT Neusiedl am See  
\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 5613/2025  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
5059/6 G Baufl.(20) \* 355  
Legende:  
G: Grundstück im Grenzkataster  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
2 a gelöscht  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
1 ANTEIL: 1/1  
Exakt Real Bau Handels GmbH (FN 537166a)  
ADR: Pichelwangergasse 16, Wien 1210  
a 5313/2022 IM RANG 3509/2022 Kaufvertrag 2022-07-07 Eigentumsrecht  
vorgemerkt  
b 5969/2022 Rechtfertigung  
c 4853/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 7784  
e 5613/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-12-23  
(28 S 199/25f, Handelsgericht Wien)  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
1 a 5313/2022 Pfandurkunde 2022-09-23  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.680.000,--  
für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG  
(FN 99073x)  
b 4853/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ  
7784  
c 4853/2023 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 7941 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 1  
EZ 7942 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 1  
EZ 7943 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 1  
EZ 7944 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 1  
EZ 7945 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 1  
2 a 3079/2024 Pfandurkunde 2024-06-28  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 640.000,--  
für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG  
(FN 99073x)  
b 3079/2024 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 7941 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 3  
EZ 7942 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 2  
EZ 7943 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 3  
EZ 7944 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 3  
EZ 7945 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 2  
4 a 4658/2024 Exekutionsbewilligung 2024-11-18  
PFANDRECHT vollstr. EUR 13.601,00  
darin enth. Nebenforderung EUR 5,00, 12,58 % Zinsen aus EUR  
36,-- vom 21.11.2023 bis 31.12.2023, 13,08 % Zinsen aus EUR  
36,-- vom 01.01.2024 bis 18.11.2024, 12,58 % Zinsen aus EUR

- 3.510,-- vom 29.11.2023 bis 31.12.2023, 13,08 % Zinsen aus  
 EUR 3.510,-- vom 01.01.2024 bis 18.11.2024, 13,08 % Zinsen  
 aus EUR 3.982,50 vom 27.01.2024 bis 18.11.2024, 13,08 %  
 Zinsen aus EUR 2.059,50 vom 21.02.2024 bis 18.11.2024,  
 13,08 % Zinsen aus EUR 3.972,-- vom 01.03.2024  
 bis 18.11.2024, 13,08 % Zinsen aus EUR 36,-- vom 01.03.2024  
 bis 18.11.2024, sowie Zinsen in der Höhe von 9,2  
 Prozentpunkten überdem jeweiligen Basiszinssatz (das sind  
 derzeit 13,08 %) aus EUR 13.596,-- seit 19.11.2024 und 4 %  
 Zinsen aus EUR 5,-- seit 25.06.2024, Kosten EUR 1.346,88 s.  
 4% Z seit 10.07.2024, Antragskosten EUR 975,12 für  
 Julius Morak & Mag. Franz Harrand Wirtschaftsstreuhand GmbH  
 & Co KG (3 E 4051/24s)
- b 4658/2024 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 7941 KG 32008 Gols, C-LNR 5  
 EZ 7942 KG 32008 Gols, C-LNR 4  
 EZ 7943 KG 32008 Gols, C-LNR 5  
 EZ 7944 KG 32008 Gols, C-LNR 5  
 EZ 7945 KG 32008 Gols, C-LNR 4
- 5 a 1353/2025 Exekutionsantrag 2025-03-28, Exekutionsbewilligung  
 2025-04-07  
 PFANDRECHT vollstr insgesamt EUR 790,40  
 Kosten aus fr. E-Verfahren EUR 68,70  
 Antragskosten EUR 101,40 für  
 Republik Österreich vertreten durch die Einbringungsstelle  
 (3 E 1122/25g)
- b 1353/2025 Simultanhaftung mit  
 EZ 7941 7942 7943 7944 7945 je KG Neusiedl am See
- 6 a 1776/2025 gleichzeitig mit 1777/2025 Exekutionsbewilligung  
 2025-04-24  
 PFANDRECHT vollstr EUR 761,28  
 darin enthalten Nebenforderung EUR 40,--  
 Zinsen und Kosten siehe Beschluss in hg. Urkundensammlung  
 Antragskosten EUR 260,10 für  
 Pöck GmbH (FN 123929z)  
 (3 E 1357/25s)
- b 1776/2025 Simultanhaftung mit  
 EZ 7941 7942 7943 7944 7945 je KG Neusiedl am See
- 7 a 1777/2025 gleichzeitig mit 1776/2025 Exekutionsbewilligung  
 2025-04-24  
 PFANDRECHT vollstr EUR 17.048,66  
 Zinsen und Kosten siehe Beschluss in hg. Urkundensammlung  
 Antragskosten EUR 1.271,71 für  
 DI Johannes Kandelsdorfer geb 1963-01-04 und  
 DI Niklas Kandelsdorfer geb 1985-05-20  
 (3 E 1358/25p)
- b 1777/2025 Simultanhaftung mit  
 EZ 7941 7942 7943 7944 7945 je KG Neusiedl am See
- 8 a 1916/2025 Exekutionsantrag 2025-05-12, Exekutionsbewilligung  
 2025-05-14  
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.630,19  
 Zinsen und Kosten siehe E-Bewilligung  
 in hg. Urkundensammlung  
 Antragskosten EUR 377,42 für  
 Würth Handelsgesellschaft m.b.H. (FN 51475z)  
 (3 E 1624/25f)
- b 1916/2025 Simultanhaftung mit  
 EZ 7941 7942 7943 7944 7945 je KG Neusiedl am See
- 9 a 1977/2025 Exekutionsbewilligung 2025-05-08, Exekutionsantrag  
 2025-05-08  
 PFANDRECHT vollstr EUR 3.400,55  
 darin enthalten Nebenforderung EUR 400,60  
 Zinsen und Kosten siehe E-Bewilligung

in hg. Urkundensammlung  
 Antragskosten EUR 453,29 für  
 Hornbach Baumarkt GmbH (FN 135514k)  
 (3 E 1747/25v)

b 1977/2025 Simultanhaftung mit  
 EZ 7941 7942 7943 7944 7945 je KG Neusiedl am See

11 a 3457/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr. EUR 1.630,19 s.A.  
 Antragskosten EUR 331,50 für  
 Würth Handelsgesellschaft m.b.H. (FN 51475z)  
 (4 E 29/25d)

12 a 3896/2025 Exekutionsantrag 2025-09-16, Exekutionsbewilligung  
 2025-09-17  
 PFANDRECHT vollstr EUR 700,--  
 Antragskosten EUR 95,60 für  
 Republik Österreich vertreten durch die Einbringungsstelle  
 (3 E 3338/25i)

b 3896/2025 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 7941 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 13  
 EZ 7942 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 12  
 EZ 7943 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 13  
 EZ 7944 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 13  
 EZ 7945 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 12

13 a 5083/2025 Exekutionsantrag 2025-11-21, Exekutionsbewilligung  
 2025-11-25  
 PFANDRECHT vollstr EUR 350,--  
 Antragskosten EUR 91,60 für  
 Republik Österreich vertreten durch die Einbringungsstelle  
 (3 E 4252/25a)

b 5083/2025 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 7941 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 14  
 EZ 7942 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 13  
 EZ 7943 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 14  
 EZ 7944 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 14  
 EZ 7945 KG 32016 Neusiedl am See, C-LNR 13

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

Grundbuch 24.02.2026 11:04:52

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im Eigentum der Exakt Real Bau Handels GmbH (FN 537166a).

Die im C-Blatt vermerkten Lasten werden in der Bewertung nicht berücksichtigt, da von einer Lastenfreiheit bzw. einer Löschung der vorhandenen Lasten im Zuge eines Verkaufs der Liegenschaft ausgegangen wird.

Die gegenständliche Liegenschaft wurde mit einem Doppelhaus bebaut. Ein Nutzwertgutachten oder eine Nutzungsvereinbarung im schlichten Miteigentum liegt nicht vor.

Auszug aus der digitalen Katastralmappe



Abbildung 28 DKM-Auszug vom 24.02.2026 / Quelle: giswebgis.bgld.gv.at

Anschlüsse

Die gegenständliche Liegenschaft ist noch nicht an städtische Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen wie zB Wasser, Kanalisation, Strom und Telefon angeschlossen. Anschlusskosten wurden noch nicht entrichtet.

**II. OBJEKT-/PROJEKTBE SCHREIBUNG**

*(Anmerkung: Das Objekt bzw. geplante Projekt ist dem Auftraggeber hinreichend bekannt, weswegen auf eine ausführlichere Beschreibung verzichtet wird.)*

Allgemeine Kurzbeschreibung<sup>15</sup>

Erdgeschossig ist im Bereich des Eingangs eine Garderobe und ein WC angeordnet. Der Küche ist ein Abstellraum zugeordnet. Essplatz und Wohnzimmer wird als offener Wohnbereich gestaltet, von dem man auf eine Terrasse und einen begrünten Flachdachbereich kommt.

<sup>15</sup> Quelle: Am Hausberg-Baubeschreibung 18-5-2021.pdf

Über eine zweiläufige Stiege mit Zwischenpodest erreicht man das Obergeschoss mit 2 Kinderzimmern, Elternschlafzimmer mit Schrankraum, Bad und ein getrenntes WC. Einem Kinderzimmer und dem Elternschlafzimmer ist ein gemeinsamer Balkon zugeordnet.

Im Keller befindet sich der Haustechnikraum sowie Lager-, Abstell- und Einstellraum. Dieser ist sowohl über eine Innenstiege als auch von außen über das Carport erreichbar.

## Baubeschreibung (gem. Einreichplanung)

- Massivbauweise (Ziegel, Beton)
- VWS-Fassade verputzt
- Zwischenwände nichttragend: Mauerwerk
- Fenster: Kunststoff-Alu; außenliegende Verschattung
- Flachdach mit Gefälledämmung und Kiesschüttung
- Heizung, Warmwasser: Luft-Wasser-Wärmepumpe (Aufstellung am Flachdach)
- Lichte Raumhöhen:
  - EG: 2,55 m
  - OG: 2,55 m
  - KG: 2,40 m

## Nachhaltigkeit

Ein Nachhaltigkeitszertifikat bzw. eine Vorprüfung für ein Nachhaltigkeitszertifikat wurde im Zuge der Bewertung nicht übermittelt.

Ein Energieausweis wurde nicht zur Verfügung gestellt.

## III. FOTODOKUMENTATION (BESICHTIGUNG AM 11.02.2024)

### Haus 6+7



Nordostansicht



Südansicht

## Haus 6



Wohnen/Essen – Blickrichtung Stiegen zu AR/Küche



Diele – Blickrichtung Eingang



WC und Garderobe



Wohnen/Essen



Küche



WC und Bad



Zimmer 01



Zimmer 02



Zimmer 03



Stiegenhaus



Lager (UG)



AR (UG)

Abbildung 29 Fotodokumentation Besichtigung Haus 6  
am 11.02.2026 / Quelle: RESH

## Haus 7



Diele – Blickrichtung Wohnen/Essen



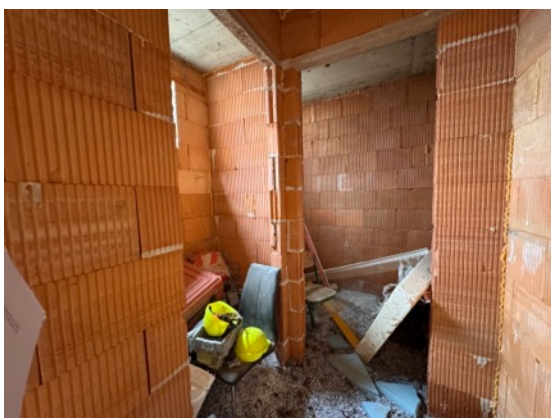
Wohnen/Essen – Blickrichtung AR und Küche



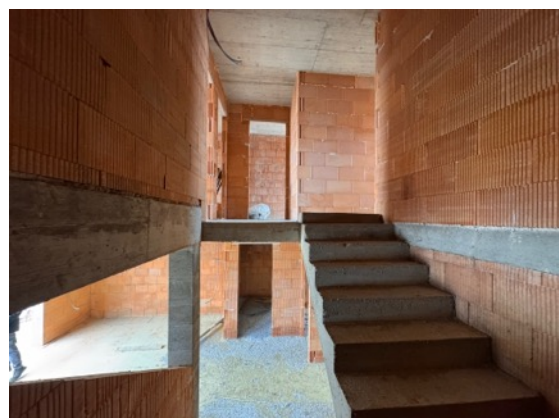
Wohnen/Essen



WC



WC und Garderobe



Stiegenhaus



WC und Bad



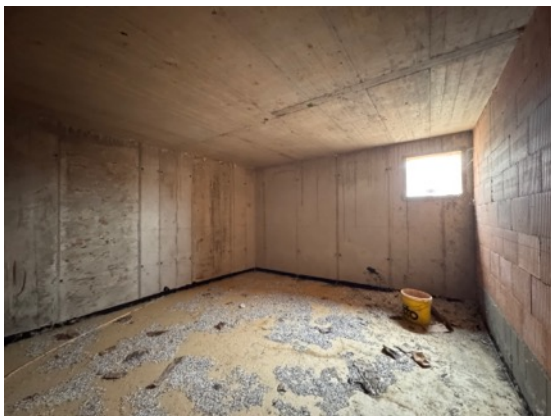
Zimmer 03



Zimmer 02



Zimmer 01



Lager (UG)



Vorplatz



Einstellraum

Abbildung 30 Fotodokumentation Besichtigung Haus 7  
am 11.02.2026 / Quelle: RESH

#### IV. BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde anlässlich der Besichtigung festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Gebäudezustandes, der verwendeten Baumaterialien sowie der Installationen und technischen Einrichtungen sowie eine Prüfung auf Systemsicherheit (gem. ÖN B4015 Erdbebenkräfte) waren nicht auftragsgegenständlich und sind daher nicht erfolgt.

Das gegenständliche Gebäude befindet sich seit 2022 in einem teilweise fertiggestellten Rohbauzustand. Gem. Auskunft von Seiten des planenden Architekten sind die Schwarzdeckerarbeiten sowie die Dämmung beim Flachdach fertiggestellt. Die Schwarzdeckung steht seit 2022 offen und ist voraussichtlich UV-geschädigt.

Der Bitumenanstrich und die Perimeterdämmung ist größtenteils angebracht, muss jedoch ergänzt werden.

Im Innenausbau sind vereinzelt die Rohinstallationen Elektro vorhanden.

Im Keller war Wasser eingedrungen.

Gemäß Bericht BHW-Real GmbH vom März 2025 sind folgende Arbeiten bzw. Mängelbehebungen bis zur Belagsfertigstellung durchzuführen:

- Hauseingangstüre
- Fassade
- Balkon- und Terrassenkonstruktion und -beläge
- Geländer
- Spenglerarbeiten prüfen und sanieren bzw. neu herstellen
- Flachdach:
  - Schwarzdeckung überprüfen und sanieren
  - Traufenbleche und Attika ggf. neu herstellen
  - Bekiesung oder Begrünung herstellen

- Heizungsanlage (Wärmepumpe) installieren
- Außenanlagen samt Einfriedungsmauer zur Straße und Stützmauer zum westlichen Nachbargrundstück herstellen
- Anschluss an den Kanal herstellen und Anschlusskosten entrichten
- Innenausbau:
  - Innenputz
  - Malerarbeiten
  - Estricharbeiten
- Fenster
- Elektro:
  - Prüfung der vorhandenen Rohinstallation
  - Neuherstellung
  - E-Anschluss herstellen
- HKLS-Installation:
  - Rohinstallation herstellen
  - Fußbodenheizung verlegen (Verteiler sind gesetzt)

Im Bericht von BHW-Real GmbH werden Kosten bis zur Belagsfertigstellung der Häuser 6+7 in einer Höhe von insgesamt rund 824.000 EUR zzgl. 20% USt geschätzt.

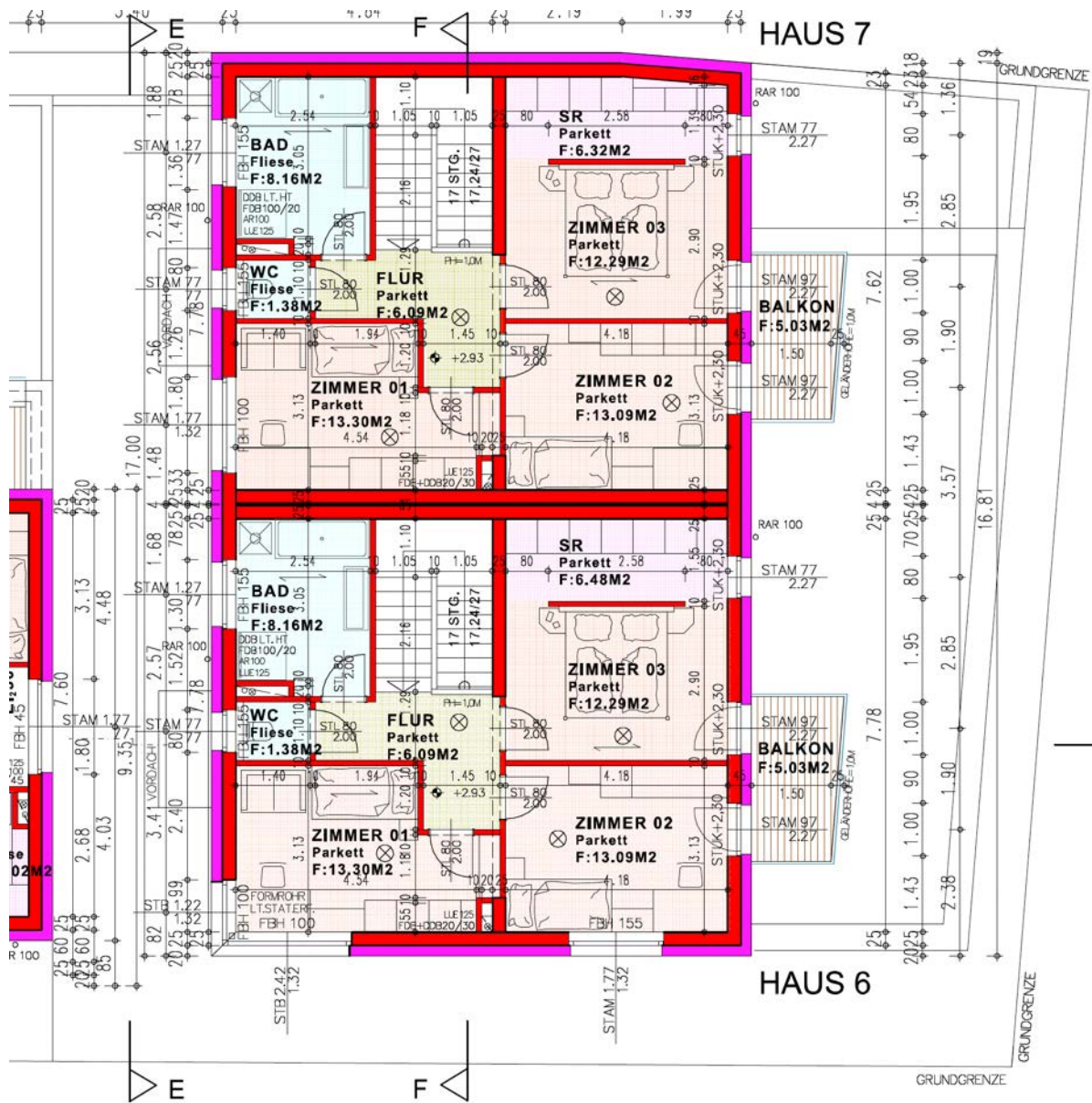
Es kann seitens Sachverständiger nicht ausgeschlossen werden, dass verdeckte Mängel vorhanden sind. Kosten für die Behebung der genannten und gegebenenfalls weiterer Schäden sind durch eine Detailprüfung bspw. durch einen Bausachverständigen oder ein Ziviltechniker-Büro zu ermitteln und sind in der gegenständlichen Bewertung nicht berücksichtigt. Der Zustand wird jedoch in der Zustandsnote und das Risiko weiterer Schäden in der Marktanpassung (als Risiko- bzw. Stigmaabschlag<sup>16</sup>) berücksichtigt.

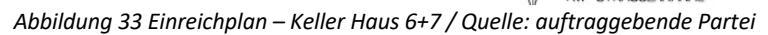
---

<sup>16</sup> Bei Einfamilienhäusern reagieren Marktteilnehmer, insbesondere Eigennutzer, erfahrungsgemäß sensibel auf Kostenunsicherheiten, Bauabwicklungsrisiken und nicht erkannte Folgeschäden. Neben bekannten Sanierungskosten wird daher oft ein zusätzlicher Risikoabschlag angesetzt. Darüber hinaus ist ein marktpsychologischer Abschlag (Stigma) zu berücksichtigen. Nach der Bewertungspraxis, u. a. gemäß Sprengnetter, verbleibt bei Objekten mit erheblichen Baumängeln auch nach fachgerechter Sanierung häufig eine marktwertmindernde Wahrnehmung.

## V. GRUNDRISSE







## BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT(EN)

Gegenstand der vorliegenden Bewertung ist im Sinne des erteilten Auftrages die Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft (en) **EZZ 7941, 7942, 7943, 7944, 7945 KG 32016 Neusiedl am See BG Neusiedl am See, 7100 Neusiedl am See, Am Hausberg/Hausbergsiedlung**

Der Verkehrswert oder Marktwert ist entsprechend der internationalen Standards der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem ausreichend liquiden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Die gegenständliche Wertermittlung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- ✓ alle Informationen, die vom Auftraggeber bzw. von Dritten schriftlich oder mündlich mitgeteilt wurden
- ✓ die Ergebnisse der Besichtigung der Liegenschaft
- ✓ den Bau- und Erhaltungszustand des Objektes
- ✓ die allgemeine Lage am lokalen Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag
- ✓ bewertungsrelevante Informationen, die bei der Untersuchung des Standortes erhoben wurden

### I. BEWERTUNGSMETHODIK

Der auftragnehmenden Partei wurden Unterlagen über die Projektentwicklung (Neubebauung der Liegenschaft(en) mit 5 Einfamilienhäusern (Haus 1-5)<sup>17</sup> und 1 Doppelhaus (Haus 6+7)) zur Verfügung gestellt. Unter den gegebenen Marktbedingungen und des Baufortschrittes ist die Übernahme und Fortführung des Projektes durch einen Bauträger/gewerblichen Projektentwickler unwahrscheinlich, weswegen als wahrscheinlichste Zielgruppe für den Erwerb der jeweiligen Liegenschaft Eigennutzer:innen identifiziert wurde. **Als „highest-and-best-use“ stellt sich unserer Analyse nach zum Bewertungsstichtag die Verwertung des jeweiligen Bestandobjektes als Einfamilienhaus bzw. Doppelhaus dar.**

Die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft(en) wird auf Grund der Art der Immobilie(n) (Projektentwicklung, Einfamilienhäuser, Doppelhaus, nicht fertiggestellt) mittels Sachwertverfahren durchgeführt:

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. 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. (Vgl. Liegenschaftsbewertungsgesetz §6)

---

<sup>17</sup> Anmerkung: Haus 1 ist nicht Gegenstand des Gutachtens

Der im Sachwertverfahren erforderliche Bodenwert wird anhand des Vergleichswertverfahrens ermittelt: 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. 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. 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. (Vgl. Liegenschaftsbewertungsgesetz §4)

## II. BODENWERT

| Haus 2                   | bewertungs-relevante Grundfläche*<br>gesamt m² | Vergleichspreis/m²<br>(lt. Wertanalyse<br>gerundet) | Zwischen-<br>ergebnis € | Zu-/Abschlag 1<br>% | Begründung                        | Zu-/Abschlag 2<br>% | Begründung            | Zu-/Abschlag 3<br>% | Begründung                           | Zu-/Abschlag<br>gesamt<br>€ | Bodenwert<br>gerundet | Bodenwert/m²<br>Grundstücks-<br>fläche |
|--------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|----------------------------------------|
| EZ 7941                  | 213,00                                         | € 387,00                                            | € 82.431,00             | 0,00%               | Aufschließungs-<br>kosten bezahlt | 5,00%               | Seeblick<br>vorhanden | -10,00%             | kleines,<br>schattiges<br>Grundstück | -€ 4.121,55                 | € 78.309,45           | € 367,65                               |
| <b>Summen<br/>gesamt</b> | <b>213,00</b>                                  |                                                     | € 82.431,00             |                     |                                   |                     |                       |                     |                                      | -€ 4.121,55                 | <b>€ 78.300,00</b>    | <b>€ 367,61</b>                        |

| Haus 3                   | bewertungs-relevante Grundfläche*<br>gesamt m² | Vergleichspreis/m²<br>(lt. Wertanalyse<br>gerundet) | Zwischen-<br>ergebnis € | Zu-/Abschlag 1<br>% | Begründung                        | Zu-/Abschlag 2<br>% | Begründung    | Zu-/Abschlag 3<br>% | Begründung                           | Zu-/Abschlag<br>gesamt<br>€ | Bodenwert<br>gerundet | Bodenwert/m²<br>Grundstücks-<br>fläche |
|--------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------------------|---------------------|---------------|---------------------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|----------------------------------------|
| EZ 7942                  | 228,00                                         | € 387,00                                            | € 88.236,00             | 0,00%               | Aufschließungs-<br>kosten bezahlt | 0,00%               | kein Seeblick | -10,00%             | kleines,<br>schattiges<br>Grundstück | -€ 8.823,60                 | € 79.412,40           | € 348,30                               |
| <b>Summen<br/>gesamt</b> | <b>228,00</b>                                  |                                                     | € 88.236,00             |                     |                                   |                     |               |                     |                                      | -€ 8.823,60                 | <b>€ 79.400,00</b>    | <b>€ 348,25</b>                        |

| Haus 4                   | bewertungs-relevante Grundfläche*<br>gesamt m² | Vergleichspreis/m²<br>(lt. Wertanalyse<br>gerundet) | Zwischen-<br>ergebnis € | Zu-/Abschlag 1<br>% | Begründung                        | Zu-/Abschlag 2<br>% | Begründung    | Zu-/Abschlag 3<br>% | Begründung                           | Zu-/Abschlag<br>gesamt<br>€ | Bodenwert<br>gerundet | Bodenwert/m²<br>Grundstücks-<br>fläche |
|--------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------------------|---------------------|---------------|---------------------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|----------------------------------------|
| EZ 7943                  | 233,00                                         | € 387,00                                            | € 90.171,00             | 0,00%               | Aufschließungs-<br>kosten bezahlt | 0,00%               | kein Seeblick | -10,00%             | kleines,<br>schattiges<br>Grundstück | -€ 9.017,10                 | € 81.153,90           | € 348,30                               |
| <b>Summen<br/>gesamt</b> | <b>233,00</b>                                  |                                                     | € 90.171,00             |                     |                                   |                     |               |                     |                                      | -€ 9.017,10                 | <b>€ 81.200,00</b>    | <b>€ 348,50</b>                        |

| Haus 5                   | bewertungs-relevante Grundfläche*<br>gesamt m² | Vergleichspreis/m²<br>(lt. Wertanalyse<br>gerundet) | Zwischen-<br>ergebnis € | Zu-/Abschlag 1<br>% | Begründung                        | Zu-/Abschlag 2<br>% | Begründung    | Zu-/Abschlag 3<br>% | Begründung                           | Zu-/Abschlag<br>gesamt<br>€ | Bodenwert<br>gerundet | Bodenwert/m²<br>Grundstücks-<br>fläche |
|--------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------------------|---------------------|---------------|---------------------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|----------------------------------------|
| EZ 7944                  | 234,00                                         | € 387,00                                            | € 90.558,00             | 0,00%               | Aufschließungs-<br>kosten bezahlt | 0,00%               | kein Seeblick | -10,00%             | kleines,<br>schattiges<br>Grundstück | -€ 9.055,80                 | € 81.502,20           | € 348,30                               |
| <b>Summen<br/>gesamt</b> | <b>234,00</b>                                  |                                                     | € 90.558,00             |                     |                                   |                     |               |                     |                                      | -€ 9.055,80                 | <b>€ 81.500,00</b>    | <b>€ 348,29</b>                        |

| Haus 6+7                 | bewertungs-relevante Grundfläche*<br>gesamt m² | Vergleichspreis/m²<br>(lt. Wertanalyse<br>gerundet) | Zwischen-<br>ergebnis € | Zu-/Abschlag 1<br>% | Begründung                      | Zu-/Abschlag 2<br>% | Begründung    | Zu-/Abschlag 3<br>% | Begründung                                                                 | Zu-/Abschlag<br>gesamt<br>€ | Bodenwert<br>gerundet | Bodenwert/m²<br>Grundstücks-<br>fläche |
|--------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------|---------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|----------------------------------------|
| EZ 7945                  | 355,00                                         | € 387,00                                            | € 137.385,00            | -5,00%              | Aufschließungs-<br>kosten offen | 0,00%               | kein Seeblick | -15,00%             | kleines<br>Grundstück,<br>wenig bis keine<br>Grünfläche,<br>Ausrichtung NO | -€ 27.477,00                | € 109.908,00          | € 309,60                               |
| <b>Summen<br/>gesamt</b> | <b>355,00</b>                                  |                                                     | € 137.385,00            |                     |                                 |                     |               |                     |                                                                            | -€ 27.477,00                | € 109.900,00          | € 309,58                               |

Abbildung 34 Bodenwertermittlung Haus 2-7 / Quelle und Darstellung: RESH

## Erläuterungen:

- \*Grundfläche lt. Grundbuch
- Wertanalyse siehe Anhang
- Zu-/Abschläge:
  1. fehlende Aufschließung
  2. Seeblick
  3. Ausrichtung, Gartenfläche

## III. BAUWERT

### Eingangsparameter, Erläuterungen

- Nutzfläche: Die Nutzfläche wurde der Flächenaufstellung im Einreichplan – siehe Anhang – entnommen.
- Baukosten<sup>18</sup>:
  - Geschätzte durchschnittliche Baukosten pro m² WNF, normale Ausstattungsqualität: EUR 3.000,00 brutto<sup>19</sup> (EUR 2.600,00 für Burgenland plus 15% Aufschlag aufgrund Kleinteiligkeit des Projektes)
    - Kostengruppe 2-4:
      - Rohbau: Gründung/Erdarbeiten (Bodenplatte oder Keller), tragende Struktur, Außenwände, Decken/Tragwerk, Dachkonstruktion, Fenster/Außentüren (Gebäudehülle bis „wetterdicht“ inkl. Außenabschluss).
      - Typische Spanne (ohne Grundstück): 28-40%

<sup>18</sup> Anmerkung: bei den Baukosten sind zum Stichtag hohe Schwankungsbreiten und Unsicherheiten vorhanden. Die Einschätzung der Kosten des/der Sachverständigen sind als durchschnittlicher Wert zum Bewertungsstichtag zu beurteilen.

<sup>19</sup> Die Baukosten werden in Anlehnung an die Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohngebäude des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Veröffentlichung in „Sachverständige“ Heft 3/2025) geschätzt. Es wird eine normale Ausstattungsqualität angenommen. Übersichtstabelle siehe Anhang

- Innenausbau: nichttragende Innenwände/Trennwände, Innenputz/Spachtel, Estrich, Bodenbeläge, Innentüren, Maler-/Lackierarbeiten, Fliesen in Nassräumen, ggf. Treppenbeläge/Innenbekleidungen.  
Typische Spanne (ohne Grundstück): 15-28%
- Haustechnik: Heizung/Warmwasser, Sanitär/Entwässerung, Elektro, Lüftung/KWL, ggf. PV/Batterie/Regelung/Smart-Home-Grundausstattung.  
Typische Spanne (ohne Grundstück): 14-25%
- Planung/Ingenieurleistungen & Genehmigungen: Architekturleistungen, Tragwerksplanung/Statik, TGA-Planung, Energieausweis/Nachweise, Vermessung, Bodengutachten, Bauaufsicht, Gebühren/Einreichung/Behördenabgaben.  
Typische Spanne: 7-15%
- Kostengruppe 1:
  - Bauliche Aufschließung  
Typische Spanne: 2-10%
- Umsatzsteuer 20%
- Carport
  - Ohne Terrasse: 20.000,00 EUR brutto
  - Mit Terrasse (Haus 6+7): 35.000,00 brutto
- Außenanlagen: 8-10% der Baukosten
- Fertigstellungsgrad:
  - Der Fertigstellungsgrad wird anhand der anteiligen Baukosten und des tatsächlichen Baufortschritts des Gebäudes bzw. der Liegenschaft geschätzt.
- Sanierungsmaßnahmen: für die Behebung der Mängel und Schäden, die im Zuge der Besichtigung festgestellt worden sind, werden in der Bewertung keine Kosten gesondert berücksichtigt. Der Zustand des Gebäudes wird in der Zustandsnote<sup>20</sup> (und dem daraus resultierenden Abschlag) berücksichtigt. Des Weiteren wird in der Marktanpassung zur Herleitung des Verkehrswertes ein Risiko- und Stigmaabschlag berücksichtigt.
- Das Material das im Gebäude gelagert bzw. zurückgelassen wurde, wird in der Bewertung nicht berücksichtigt, da nicht von einer Nutzbarkeit ausgegangen werden kann. Gegebenenfalls entstehen hier Entsorgungskosten für die Erwerbenden.

---

<sup>20</sup> Erläuterungen siehe Anhang

## Bauwertberechnung Haus 2

| Bestand              | NF<br>m² | Neuher-<br>stellungs-<br>kosten* / m²<br>NF | Neuher-<br>stellungskosten | Baubeginn | Fertig-<br>stellungs-<br>grad | Alter | Gesamt-<br>nutzungs-<br>dauer** | Rest-<br>nutzungs-<br>dauer** | lineare<br>Alterswert-<br>minderung | Zustands-<br>note<br>(Heideck) | Zustands-<br>wert-<br>minderung | technische<br>Wert-<br>minderung | Abschlag    | Bauwert gerundet |
|----------------------|----------|---------------------------------------------|----------------------------|-----------|-------------------------------|-------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------|------------------|
| <b>Haus 2</b>        |          |                                             |                            |           |                               |       |                                 |                               |                                     |                                |                                 |                                  |             |                  |
| EG                   | 65,49    | € 3.000,00                                  | € 196.470,00               | 2022      | 30%                           | 4     | 80                              | 76                            | 5%                                  | 3,00                           | 18%                             | 22%                              | € 13.120,60 | € 45.820,40      |
| OG                   | 56,22    | € 3.000,00                                  | € 168.660,00               | 2022      | 30%                           | 4     | 80                              | 76                            | 5%                                  | 3,00                           | 18%                             | 22%                              | € 11.263,40 | € 39.334,60      |
| <b>Carport</b>       |          |                                             | € 20.000,00                | 2022      | 90%                           | 4     | 80                              | 76                            | 5%                                  | 3,00                           | 18%                             | 22%                              | € 4.006,90  | € 13.993,10      |
| <b>Außenanlagen</b>  |          |                                             | € 30.000,00                | 2022      | 0%                            | 0     | 80                              | 80                            | 0%                                  | 1,00                           | 0%                              | 0%                               | € -         | € -              |
| <b>Summen gesamt</b> | 121,71   | € 3.410,81                                  | € 415.130,00               |           |                               |       |                                 |                               |                                     |                                |                                 |                                  | € 28.390,90 | € 99.100,00      |

\* Neuherstellungskosten inkl. Ust in Anlehnung an die Empfehlungen für Herstellungskosten vom Hauptverband der Sachverständigen in Heft 3/2025

\*\* Für Wohnhäuser in Massivbauweise kann von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen werden.

Abbildung 35 Bauwertermittlung Haus 2 / Quelle und Darstellung: RESH

- ✓ Fertigstellungsgrad Haus 2 (geschätzt): 30%
  - Rohbau: ca. 23%
  - Innenausbau: ca. 1%
  - Haustechnik: ca. 1%
  - Planung/Ingenieurleistungen & Genehmigungen: ca. 4%
  - Bauliche Aufschließung: ca. 1%
- ✓ Fertigstellungsgrad Carport (geschätzt): 90%
- ✓ Fertigstellungsgrad Außenanlagen: 0%

## Bauwertberechnung Haus 3

| Bestand              | NF<br>m² | Neuher-<br>stellungs-<br>kosten* / m²<br>NF | Neuher-<br>stellungskosten | Baujahr | Fertig-<br>stellungs-<br>grad | Alter | Gesamt-<br>nutzungs-<br>dauer** | wirt. Rest-<br>nutzungs-<br>dauer** | lineare<br>Alterswert-<br>minderung | Zustands-<br>note<br>(Heideck) | Zustands-<br>wert-<br>minderung | technische<br>Wert-<br>minderung | Abschlag    | Bauwert gerundet |
|----------------------|----------|---------------------------------------------|----------------------------|---------|-------------------------------|-------|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------|------------------|
| <b>Haus 3</b>        |          |                                             |                            |         |                               |       |                                 |                                     |                                     |                                |                                 |                                  |             |                  |
| EG                   | 65,49    | € 3.000,00                                  | € 196.470,00               | 2022    | 33%                           | 4     | 80                              | 76                                  | 5%                                  | 3,50                           | 33%                             | 36%                              | € 23.624,23 | € 41.210,87      |
| OG                   | 56,22    | € 3.000,00                                  | € 168.660,00               | 2022    | 33%                           | 4     | 80                              | 76                                  | 5%                                  | 3,50                           | 33%                             | 36%                              | € 20.280,26 | € 35.377,54      |
| <b>Carport</b>       |          |                                             | € 20.000,00                | 2022    | 90%                           | 4     | 80                              | 76                                  | 5%                                  | 3,00                           | 18%                             | 22%                              | € 4.006,90  | € 13.993,10      |
| <b>Außenanlagen</b>  |          |                                             | € 38.500,00                | 2022    | 0%                            | 4     | 80                              | 76                                  | 5%                                  | 1,00                           | 0%                              | 5%                               | € -         | € -              |
| <b>Summen gesamt</b> | 121,71   | € 3.480,65                                  | € 423.630,00               |         |                               |       |                                 |                                     |                                     |                                |                                 |                                  | € 47.911,38 | € 90.600,00      |

\* Neuherstellungskosten inkl. Ust in Anlehnung an die Empfehlungen für Herstellungskosten vom Hauptverband der Sachverständigen in Heft 3/2025

\*\* Für Wohnhäuser in Massivbauweise kann von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen werden.

Abbildung 36 Bauwertermittlung Haus 3 / Quelle und Darstellung: RESH

- ✓ Fertigstellungsgrad Haus 3 (geschätzt): 33%
  - Rohbau: ca. 23%
  - Innenausbau: ca. 3%
  - Haustechnik: ca. 2%
  - Planung/Ingenieurleistungen & Genehmigungen: ca. 4%
  - Bauliche Aufschließung: ca. 1%
- ✓ Fertigstellungsgrad Carport (geschätzt): 90%
- ✓ Fertigstellungsgrad Außenanlagen: 0%

## Bauwertberechnung Haus 4

| Bestand              | NF<br>m² | Neuher-<br>stellungs-<br>kosten* / m²<br>NF | Neuher-<br>stellungskosten | Baujahr | Fertig-<br>stellungs-<br>grad | Alter | Gesamt-<br>nutzungs-<br>dauer** | wirt. Rest-<br>nutzungs-<br>dauer** | lineare<br>Alterswert-<br>minderung | Zustands-<br>note<br>(Heideck) | Zustands-<br>wert-<br>minderung | technische<br>Wert-<br>minderung | Abschlag    | Bauwert gerundet |
|----------------------|----------|---------------------------------------------|----------------------------|---------|-------------------------------|-------|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------|------------------|
| <b>Haus 4</b>        |          |                                             |                            |         |                               |       |                                 |                                     |                                     |                                |                                 |                                  |             |                  |
| EG                   | 65,49    | € 3.000,00                                  | € 196.470,00               | 2022    | 31%                           | 4     | 80                              | 76                                  | 5%                                  | 3,25                           | 25%                             | 29%                              | € 17.528,11 | € 43.377,59      |
| OG                   | 56,22    | € 3.000,00                                  | € 168.660,00               | 2022    | 31%                           | 4     | 80                              | 76                                  | 5%                                  | 3,25                           | 25%                             | 29%                              | € 15.047,04 | € 37.237,56      |
| <b>Carport</b>       |          |                                             | € 20.000,00                | 2022    | 90%                           | 4     | 80                              | 76                                  | 5%                                  | 3,00                           | 18%                             | 22%                              | € 4.006,90  | € 13.993,10      |
| <b>Außenanlagen</b>  |          |                                             | € 38.500,00                | 2022    | 0%                            | 4     | 80                              | 76                                  | 5%                                  | 1,00                           | 0%                              | 5%                               | € -         | € -              |
| <b>Summen gesamt</b> | 121,71   | € 3.480,65                                  | € 423.630,00               |         |                               |       |                                 |                                     |                                     |                                |                                 |                                  | € 36.582,05 | € 94.600,00      |

\* Neuherstellungskosten inkl. Ust in Anlehnung an die Empfehlungen für Herstellungskosten vom Hauptverband der Sachverständigen in Heft 3/2025

\*\* Für Wohnhäuser in Massivbauweise kann von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen werden.

Abbildung 37 Bauwertermittlung Haus 4 / Quelle und Darstellung: RESH

- ✓ Fertigstellungsgrad Haus 4 (geschätzt): 31%
  - Rohbau: ca. 23%
  - Innenausbau: ca. 1%
  - Haustechnik: ca. 2%
  - Planung/Ingenieurleistungen & Genehmigungen: ca. 4%
  - Bauliche Aufschließung: ca. 1%
- ✓ Fertigstellungsgrad Carport (geschätzt): 90%
- ✓ Fertigstellungsgrad Außenanlagen: 0%

## Bauwertberechnung Haus 5

| Bestand              | NF<br>m² | Neuher-<br>stellungs-<br>kosten* / m²<br>NF | Neuher-<br>stellungskosten | Baujahr | Fertig-<br>stellungs-<br>grad | Alter | Gesamt-<br>nutzungs-<br>dauer** | wirt. Rest-<br>nutzungs-<br>dauer** | lineare<br>Alterswert-<br>minderung | Zustands-<br>note<br>(Heideck) | Zustands-<br>wert-<br>minderung | technische<br>Wert-<br>minderung | Abschlag    | Bauwert gerundet |
|----------------------|----------|---------------------------------------------|----------------------------|---------|-------------------------------|-------|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------|------------------|
| <b>Haus 5</b>        |          |                                             |                            |         |                               |       |                                 |                                     |                                     |                                |                                 |                                  |             |                  |
| EG                   | 65,49    | € 3.000,00                                  | € 196.470,00               | 2022    | 29%                           | 4     | 80                              | 76                                  | 5%                                  | 3,50                           | 33%                             | 36%                              | € 20.760,68 | € 36.215,62      |
| OG                   | 56,22    | € 3.000,00                                  | € 168.660,00               | 2022    | 29%                           | 4     | 80                              | 76                                  | 5%                                  | 3,50                           | 33%                             | 36%                              | € 17.822,04 | € 31.089,36      |
| <b>Carport</b>       |          |                                             | € 20.000,00                | 2022    | 90%                           | 4     | 80                              | 76                                  | 5%                                  | 3,00                           | 18%                             | 22%                              | € 4.006,90  | € 13.993,10      |
| <b>Außenanlagen</b>  |          |                                             | € 38.500,00                | 2022    | 0%                            | 4     | 80                              | 76                                  | 5%                                  | 1,00                           | 0%                              | 5%                               | € -         | € -              |
| <b>Summen gesamt</b> | 121,71   | € 3.480,65                                  | € 423.630,00               |         |                               |       |                                 |                                     |                                     |                                |                                 |                                  | € 42.589,63 | € 81.300,00      |

\* Neuherstellungskosten inkl. Ust in Anlehnung an die Empfehlungen für Herstellungskosten vom Hauptverband der Sachverständigen in Heft 3/2025

\*\* Für Wohnhäuser in Massivbauweise kann von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen werden.

Abbildung 38 Bauwertermittlung Haus 5 / Quelle und Darstellung: RESH

- ✓ Fertigstellungsgrad Haus 5 (geschätzt): 29%
  - Rohbau: ca. 22%
  - Innenausbau: ca. 1%
  - Haustechnik: ca. 1%
  - Planung/Ingenieurleistungen & Genehmigungen: ca. 4%
  - Bauliche Aufschließung: ca. 1%
- ✓ Fertigstellungsgrad Carport (geschätzt): 90%
- ✓ Fertigstellungsgrad Außenanlagen: 0%

## Bauwertberechnung Haus 6+7

| Bestand                           | NF<br>m² | Neuher-<br>stellungs-<br>kosten* / m²<br>NF | Neuher-<br>stellungs-kosten | Baujahr        | Fertig-<br>stellungs-<br>grad | Alter | Gesamt-<br>nutzungs-<br>dauer** | wirt. Rest-<br>nutzungs-<br>dauer** | lineare<br>Alterswert-<br>minderung | Zustands-<br>note<br>(Heideck) | Zustands-<br>wert-<br>minderung | technische<br>Wert-<br>minderung | Abschlag    | Bauwert gerundet |
|-----------------------------------|----------|---------------------------------------------|-----------------------------|----------------|-------------------------------|-------|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------|------------------|
| <b>Haus 6</b>                     |          |                                             |                             |                |                               |       |                                 |                                     |                                     |                                |                                 |                                  |             |                  |
| UG                                | 60,93    | € 1.740,00                                  | € 106.018,20                | 2022           | 20%                           | 4     | 80                              | 50                                  | 38%                                 | 2,50                           | 8%                              | 43%                              | € 9.023,74  | € 12.179,90      |
| EG                                | 60,53    | € 2.900,00                                  | € 175.537,00                | 2022           | 20%                           | 4     | 80                              | 76                                  | 5%                                  | 2,50                           | 8%                              | 13%                              | € 4.454,22  | € 30.653,18      |
| OG                                | 60,79    | € 2.900,00                                  | € 176.291,00                | 2022           | 20%                           | 4     | 80                              | 76                                  | 5%                                  | 2,50                           | 8%                              | 13%                              | € 4.473,35  | € 30.784,85      |
| Carport mit Terrassenkonstruktion |          |                                             | € 30.000,00                 | 2022           | 0%                            | 4     | 80                              | 76                                  | 5%                                  | 1,00                           | 0%                              | 5%                               | € -         | € -              |
| <b>Haus 7</b>                     |          |                                             |                             |                |                               |       |                                 |                                     |                                     |                                |                                 |                                  |             |                  |
| UG                                | 60,78    | € 1.740,00                                  | € 105.757,20                | 2022           | 20%                           |       | 100                             | 50                                  | 50%                                 | 2,50                           | 8%                              | 54%                              | € 11.431,51 | € 9.719,93       |
| EG                                | 60,37    | € 2.900,00                                  | € 175.073,00                | 2022           | 20%                           | 4     | 80                              | 76                                  | 5%                                  | 2,50                           | 8%                              | 13%                              | € 4.442,44  | € 30.572,16      |
| OG                                | 60,63    | € 2.900,00                                  | € 175.827,00                | 2022           | 20%                           | 4     | 80                              | 76                                  | 5%                                  | 2,50                           | 8%                              | 13%                              | € 4.461,58  | € 30.703,82      |
| Carport mit Terrassenkonstruktion |          |                                             | € 30.000,00                 | 2022           | 0%                            | 4     | 80                              | 76                                  | 5%                                  | 1,00                           | 0%                              | 5%                               | € -         | € -              |
| Außenanlagen                      |          |                                             | € 78.000,00                 | 2022           | 0%                            | 4     | 80                              | 76                                  | 5%                                  | 1,00                           | 0%                              | 5%                               | € -         | € -              |
| <b>Summen gesamt</b>              |          | 364,03                                      | € 2.891,25                  | € 1.052.503,40 |                               |       |                                 |                                     |                                     |                                |                                 |                                  | € 38.286,83 | € 144.600,00     |

\* Neuherstellungskosten inkl. Ust in Anlehnung an die Empfehlungen für Herstellungskosten vom Hauptverband der Sachverständigen in Heft 3/2025

\*\* Für Wohnhäuser in Massivbauweise kann von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen werden.

Abbildung 39 Bauwertermittlung Haus 6+7 / Quelle und Darstellung: RESH

- ✓ Fertigstellungsgrad Haus 6+7 (geschätzt): 20%
  - Rohbau: ca. 16%
  - Innenausbau: 0%
  - Haustechnik: 0%
  - Planung/Ingenieurleistungen & Genehmigungen: ca. 4%
  - Bauliche Aufschließung: 0%
- ✓ Fertigstellungsgrad Carport: 0%
- ✓ Fertigstellungsgrad Außenanlagen: 0%

IV. SACHWERT UND VERKEHRSWERT

Haus 2

|                         |   |           |
|-------------------------|---|-----------|
| <b>Bodenwert</b>        |   |           |
| <b>Bodenwert gesamt</b> | € | 78.300,00 |

|                       |   |           |
|-----------------------|---|-----------|
| <b>Bauwert</b>        |   |           |
| <b>Bauwert gesamt</b> | € | 99.100,00 |

|                 |   |                   |
|-----------------|---|-------------------|
| <b>Sachwert</b> |   |                   |
| Bodenwert       | € | 78.300,00         |
| Bauwert         | € | 99.100,00         |
| <b>Sachwert</b> | € | <b>177.400,00</b> |

↓

|                                             |              |                         |
|---------------------------------------------|--------------|-------------------------|
| Marktanpassung, Risiko- bzw. Stigmaabschlag |              | = Verkehrswert gerundet |
| -25%                                        | -€ 44.350,00 | € 133.000,00            |

**Begründung Marktanpassung:**

|                           |      |
|---------------------------|------|
| Risikoabschlag Sanierung: | -10% |
| Entrümpelung:             | -5%  |
| Stigmaabschlag:           | -5%  |
| geringe Nachfrage:        | -5%  |

**Anmerkungen zum Sachwert:**  
Der Sachwert versteht sich ohne Fahrnisse (zB Einrichtungs- und Kunstgegenstände).

Abbildung 40 Sachwertzusammenstellung und Verkehrswertermittlung Haus 2 / Quelle und Darstellung: RESH

Haus 3

|                         |   |           |
|-------------------------|---|-----------|
| <b>Bodenwert</b>        |   |           |
| <b>Bodenwert gesamt</b> | € | 79.400,00 |

|                       |   |           |
|-----------------------|---|-----------|
| <b>Bauwert</b>        |   |           |
| <b>Bauwert gesamt</b> | € | 90.600,00 |

|                 |   |                   |
|-----------------|---|-------------------|
| <b>Sachwert</b> |   |                   |
| Bodenwert       | € | 79.400,00         |
| Bauwert         | € | 90.600,00         |
| <b>Sachwert</b> | € | <b>170.000,00</b> |

↓

|                                             |              |                         |
|---------------------------------------------|--------------|-------------------------|
| Marktanpassung, Risiko- bzw. Stigmaabschlag |              | = Verkehrswert gerundet |
| -25%                                        | -€ 42.500,00 | € 128.000,00            |

**Begründung Marktanpassung:**

|                           |      |
|---------------------------|------|
| Risikoabschlag Sanierung: | -10% |
| Entrümpelung:             | -5%  |
| Stigmaabschlag:           | -5%  |
| geringe Nachfrage:        | -5%  |

**Anmerkungen zum Sachwert:**  
Der Sachwert versteht sich ohne Fahrnisse (zB Einrichtungs- und Kunstgegenstände).

Abbildung 41 Sachwertzusammenstellung und Verkehrswertermittlung Haus 3 / Quelle und Darstellung: RESH

## Haus 4

|                         |   |           |
|-------------------------|---|-----------|
| <b>Bodenwert</b>        |   |           |
| <b>Bodenwert gesamt</b> | € | 81.200,00 |

|                       |   |           |
|-----------------------|---|-----------|
| <b>Bauwert</b>        |   |           |
| <b>Bauwert gesamt</b> | € | 94.600,00 |

|                 |   |                   |
|-----------------|---|-------------------|
| <b>Sachwert</b> |   |                   |
| Bodenwert       | € | 81.200,00         |
| Bauwert         | € | 94.600,00         |
| <b>Sachwert</b> | € | <b>175.800,00</b> |

↓

|                                             |              |                         |
|---------------------------------------------|--------------|-------------------------|
| Marktanpassung, Risiko- bzw. Stigmaabschlag |              | = Verkehrswert gerundet |
| -25%                                        | -€ 43.950,00 | € 132.000,00            |

**Begründung Marktanpassung:**

|                           |      |
|---------------------------|------|
| Risikoabschlag Sanierung: | -10% |
| Entrümpelung:             | -5%  |
| Stigmaabschlag:           | -5%  |
| geringe Nachfrage:        | -5%  |

**Anmerkungen zum Sachwert:**  
 Der Sachwert versteht sich ohne Fahrnisse (zB Einrichtungs- und Kunstgegenstände).

Abbildung 42 Sachwertzusammenstellung und Verkehrswertermittlung Haus 4 / Quelle und Darstellung: RESH

## Haus 5

|                         |   |           |
|-------------------------|---|-----------|
| <b>Bodenwert</b>        |   |           |
| <b>Bodenwert gesamt</b> | € | 81.500,00 |

|                       |   |           |
|-----------------------|---|-----------|
| <b>Bauwert</b>        |   |           |
| <b>Bauwert gesamt</b> | € | 81.300,00 |

|                 |   |                   |
|-----------------|---|-------------------|
| <b>Sachwert</b> |   |                   |
| Bodenwert       | € | 81.500,00         |
| Bauwert         | € | 81.300,00         |
| <b>Sachwert</b> | € | <b>162.800,00</b> |

↓

|                                             |              |                         |
|---------------------------------------------|--------------|-------------------------|
| Marktanpassung, Risiko- bzw. Stigmaabschlag |              | = Verkehrswert gerundet |
| -25%                                        | -€ 40.700,00 | € 122.000,00            |

**Begründung Marktanpassung:**

|                           |      |
|---------------------------|------|
| Risikoabschlag Sanierung: | -10% |
| Entrümpelung:             | -5%  |
| Stigmaabschlag:           | -5%  |
| geringe Nachfrage:        | -5%  |

**Anmerkungen zum Sachwert:**  
 Der Sachwert versteht sich ohne Fahrnisse (zB Einrichtungs- und Kunstgegenstände).

Abbildung 43 Sachwertzusammenstellung und Verkehrswertermittlung Haus 5 / Quelle und Darstellung: RESH

Haus 6+7

**Bodenwert**

|                         |   |            |
|-------------------------|---|------------|
| <b>Bodenwert gesamt</b> | € | 109.900,00 |
|-------------------------|---|------------|

**Bauwert**

|                       |   |            |
|-----------------------|---|------------|
| <b>Bauwert gesamt</b> | € | 144.600,00 |
|-----------------------|---|------------|

**Sachwert**

|                 |          |                   |
|-----------------|----------|-------------------|
| Bodenwert       | €        | 109.900,00        |
| Bauwert         | €        | 144.600,00        |
| <b>Sachwert</b> | <b>€</b> | <b>254.500,00</b> |



| Marktanpassung, Risiko- bzw. Stigmaabschlag |              | = Verkehrswert gerundet |
|---------------------------------------------|--------------|-------------------------|
| -30%                                        | -€ 76.350,00 | € 178.000,00            |

**Begründung Marktanpassung:**

|                           |      |
|---------------------------|------|
| Risikoabschlag Sanierung: | -10% |
| Entrümpelung:             | -5%  |
| Stigmaabschlag:           | -5%  |
| geringe Nachfrage:        | -5%  |
| Miteigentum:              | -5%  |

**Anmerkungen zum Sachwert:**

Der Sachwert versteht sich ohne Fahrnisse (zB Einrichtungs- und Kunstgegenstände).

*Abbildung 44 Sachwertzusammenstellung und Verkehrswertermittlung Haus 6+7 / Quelle und Darstellung: RESH*

## GUTACHTEN

Der Verkehrswert der gegenständlichen, in Bau befindlichen Liegenschaften EZZ 7941, 7942, 7943, 7944, 7945 KG 32016 Neusiedl am See BG Neusiedl am See, 7100 Neusiedl am See, Am Hausberg/Hausbergsiedlung wird aufgrund der augenscheinlichen Besichtigung, der von Seiten des Auftraggebers erteilten Informationen und zur Verfügung gestellten Unterlagen, den vorangegangenen Beschreibungen und Ausführungen, der Lage am Immobilienmarkt zum Stichtag 11.02.2026 sowie aufgrund der durchgeführten Wertermittlung mittels Sachwertverfahren wie folgt geschätzt:

| Objekt   |         | Bodenwert    | Bodenwert/m <sup>2</sup><br>Grundstücks-<br>fläche | Bauwert      | Bauwert/m <sup>2</sup><br>Nutzfläche | Sachwert     | Markt-<br>anpassung | Verkehrswert | Verkehrswert/<br>m <sup>2</sup> Nutzfläche |
|----------|---------|--------------|----------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------|--------------|---------------------|--------------|--------------------------------------------|
| Haus 2   | EZ 7941 | € 78.300,00  | € 367,61                                           | € 99.100,00  | € 814,23                             | € 177.400,00 | -25%                | € 133.000,00 | € 1.092,76                                 |
| Haus 3   | EZ 7942 | € 79.400,00  | € 348,25                                           | € 90.600,00  | € 744,39                             | € 170.000,00 | -25%                | € 128.000,00 | € 1.051,68                                 |
| Haus 4   | EZ 7943 | € 81.200,00  | € 348,50                                           | € 94.600,00  | € 777,26                             | € 175.800,00 | -25%                | € 132.000,00 | € 1.084,55                                 |
| Haus 5   | EZ 7944 | € 81.500,00  | € 348,29                                           | € 81.300,00  | € 667,98                             | € 162.800,00 | -25%                | € 122.000,00 | € 1.002,38                                 |
| Haus 6+7 | EZ 7945 | € 109.900,00 | € 309,58                                           | € 144.600,00 | € 397,22                             | € 254.500,00 | -30%                | € 178.000,00 | € 488,97                                   |

Abbildung 45 Übersicht Verkehrswerte / Quelle und Darstellung: RESH

Anmerkung: Der Verkehrswert versteht sich inkl. Umsatzsteuer.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Signiert von:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Sandra Hochleitner  |
| Datum:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 05.03.2026 08:47:29 |
| <small>Dieses Dokument ist digital signiert!<br/>Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 (eIDAS-VfD) die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.<br/>Prüfinformationen: Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: <a href="http://www.a-trust.at/pdf">www.a-trust.at/pdf</a></small> |                     |

Ing. Sandra Hochleitner, MSc IREV, MRICS

Chartered Valuation Surveyor

RESH Advisory GmbH

Wien, im März 2026

## ANHANG

I. EINREICHPLAN

Plankopf

|              |                |
|--------------|----------------|
| <b>PARIE</b> | <b>A B C D</b> |
|--------------|----------------|

## EINREICHPLAN

NACH §18 DES BURGENLÄNDISCHEN BAUGESETZES 1997-BGLD BAUG UND BGLD. BAUVU 2008

**FÜR DIE ERRICHTUNG EINER REIHENHAUSANLAGE**

**BESTEHEND AUS 7 WOHN EINHEITEN MIT CARPORTS**

**AUF DEN GRST.NR.5059/1-5059/6 EZ: 7784**

**FÜR LBI HIRSCHSTETTEN PROJEKT GMBH**

**IN 7100 NEUSIEDL AM SEE, AM HAUSBERG**

**LEGENDE:**

|             |             |                 |         |
|-------------|-------------|-----------------|---------|
| STAHLBETON  | ZIEGEL-MWK. | STAHL/ALU       | NEU     |
| BETON       | DÜWA-ZIEGEL | GLAS            | ABBRUCH |
| BETONSTEIN  | GIPSKARTON  | WÄRMEDÄMMUNG    | BESTAND |
| LEICHTBETON | HOLZ        | VOLLWÄRMESCHUTZ |         |

|                        |                                                                |                     |
|------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>GRUNDEIGENTÜMER</b> | LBI HIRSCHSTETTEN PROJEKT GMBH<br>AURICKELWEG 12A<br>1220 WIEN | <b>UNTERSCHRIFT</b> |
| <b>BAUTRÄGER</b>       | LBI HIRSCHSTETTEN PROJEKT GMBH<br>AURICKELWEG 12A<br>1220 WIEN | <b>UNTERSCHRIFT</b> |
| <b>BEHÖRDE</b>         |                                                                | <b>UNTERSCHRIFT</b> |

### GRUNDRISSSE

|                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>PLANER</b><br><br>Architekten<br>Kandelsdorfer<br>Z T G m b H<br><br>Ziviltechniker<br>Diplomingenieure | <b>A R C H I T E K T E N</b><br><b>KANDELSDORFER ZT GMBH</b><br>Staatl. befugte und beeidete Ziviltechniker<br>7100 Neusiedl am See      Untere Hauptstr. 144<br>Tel.02167/8049   Fax 02167/8049-4   Mobil 0664/1242586<br>e-mail: office@kandelsdorfer.com<br>website: www.kandelsdorfer.com | <b>VERMERK</b><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br> |
| <b>MASSTAB</b> 1:100 <b>FLÄCHE</b> 0,94 M2                                                                 | <b>GEZ./GEP.</b> MAU/KAN                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>DATUM</b> 20. JULI 2021                             |
| <b>PLANNR./PROJEKTNR.</b> LBI-AHB 301A/172220                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                        |

DIE UNBEFUGTE BENUTZUNG, VERVIELFÄLTIGUNG ODER BEARBEITUNG DIESER ZEICHNUNG IST VERBOTEN, STRAFBAR UND VERPFLICHTET ZUM SCHADENERSATZ.

Abbildung 46 Einreichplan – Plankopf / Quelle: auftraggebende Partei

## Flächenzusammenstellung

### FLÄCHEN:

| HAUS                                 | EG       | OG       | GESAMT                       | TERRASSE            |
|--------------------------------------|----------|----------|------------------------------|---------------------|
| HAUS 1                               | 73,12 M2 | 70,39 M2 | 143,51 M2                    | T:21,97M2/B:16,91M2 |
| HAUS 2                               | 65,49 M2 | 56,22 M2 | 121,71 M2                    | T:15,01M2/B:7,69M2  |
| HAUS 3                               | 65,49 M2 | 56,22 M2 | 121,71 M2                    | T:15,01M2/B:7,69M2  |
| HAUS 4                               | 65,49 M2 | 56,22 M2 | 121,71 M2                    | T:15,01M2/B:7,69M2  |
| HAUS 5                               | 65,49 M2 | 56,22 M2 | 121,71 M2                    | T:15,01M2/B:7,69M2  |
| HAUS 6                               | 60,53 M2 | 60,79 M2 | 121,32 M2                    | T:16,19M2/B:5,03M2  |
| HAUS 7                               | 60,37 M2 | 60,63 M2 | 121,00 M2                    | T:19,94M2/B:5,03M2  |
| WOHNNUTZFL. GESAMT- HAUS 1-7:        |          |          | 872,67 M2                    |                     |
| HAUS 6 NUTZFLÄCHE KELLER:            |          |          | 60,93 M2                     |                     |
| HAUS 7 NUTZFLÄCHE KELLER:            |          |          | 60,78 M2                     |                     |
| NUTZFLÄCHE GESAMT:                   |          |          | 121,71 M2                    |                     |
| VERBAUTE FLÄCHE HAUS 1:              |          |          | 105,67 M2                    |                     |
| VERBAUTE FLÄCHE HAUS 2:              |          |          | 98,50 M2                     |                     |
| VERBAUTE FLÄCHE HAUS 3:              |          |          | 98,50 M2                     |                     |
| VERBAUTE FLÄCHE HAUS 4:              |          |          | 98,50 M2                     |                     |
| VERBAUTE FLÄCHE HAUS 5:              |          |          | 98,50 M2                     |                     |
| VERBAUTE FLÄCHE HAUS 6:              |          |          | 86,42 M2                     |                     |
| VERBAUTE FLÄCHE HAUS 7:              |          |          | 86,14 M2                     |                     |
| VERBAUTE FLÄCHE GESAMT - HAUS 1 - 7: |          |          | 672,23 M2                    |                     |
| UMBAUTER RAUM HAUS 1:                |          |          | 644,38 M3                    |                     |
| UMBAUTER RAUM HAUS 2:                |          |          | 543,84 M3                    |                     |
| UMBAUTER RAUM HAUS 3:                |          |          | 543,84 M3                    |                     |
| UMBAUTER RAUM HAUS 4:                |          |          | 543,84 M3                    |                     |
| UMBAUTER RAUM HAUS 5:                |          |          | 543,84 M3                    |                     |
| UMBAUTER RAUM HAUS 6:                |          |          | 648,15 M3                    |                     |
| UMBAUTER RAUM HAUS 7:                |          |          | 561,63 M3                    |                     |
| UMBAUTER RAUM GESAMT- HAUS 1 - 7:    |          |          | 4029,52 M3                   |                     |
| GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 5059/1-5059/6:     |          |          | 1600,70 M2                   |                     |
| 5059/1 HAUS 1:                       |          |          | 336,64 M2 (31,4 % VERBAUUNG) |                     |
| 5059/2 HAUS 2:                       |          |          | 213,34 M2 (46,2 % VERBAUUNG) |                     |
| 5059/3 HAUS 3:                       |          |          | 228,30 M2 (43,1 % VERBAUUNG) |                     |
| 5059/4 HAUS 4:                       |          |          | 233,11 M2 (42,3 % VERBAUUNG) |                     |
| 5059/5 HAUS 5:                       |          |          | 233,97 M2 (42,1 % VERBAUUNG) |                     |
| 5059/6 HAUS 6+7:                     |          |          | 355,34 M2 (48,6 % VERBAUUNG) |                     |
| MAX. ZULÄSSIGE VERBAUUNG             |          |          | 50%                          |                     |

HIERMIT BESTÄTIGT DER PLANVERFASSER, DASS DURCH DAS BAUVORHABEN, BAUPOLIZEILICHE INTERESSEN (GEM. §3 BGLD. BAUG. 1997, BGLD. BAUVU 2008, SOWIE DEN OIB RICHTLINIEN 1-6 I.D.G.F.) NICHT VERLETZT WERDEN.

DIE PLANGRUNDLAGEN UNTERLIEGEN DEM URHEBERSCHUTZ ©

Abbildung 47 Einreichplan – Flächenaufstellung / Quelle: auftraggebende Partei

## Haus 2

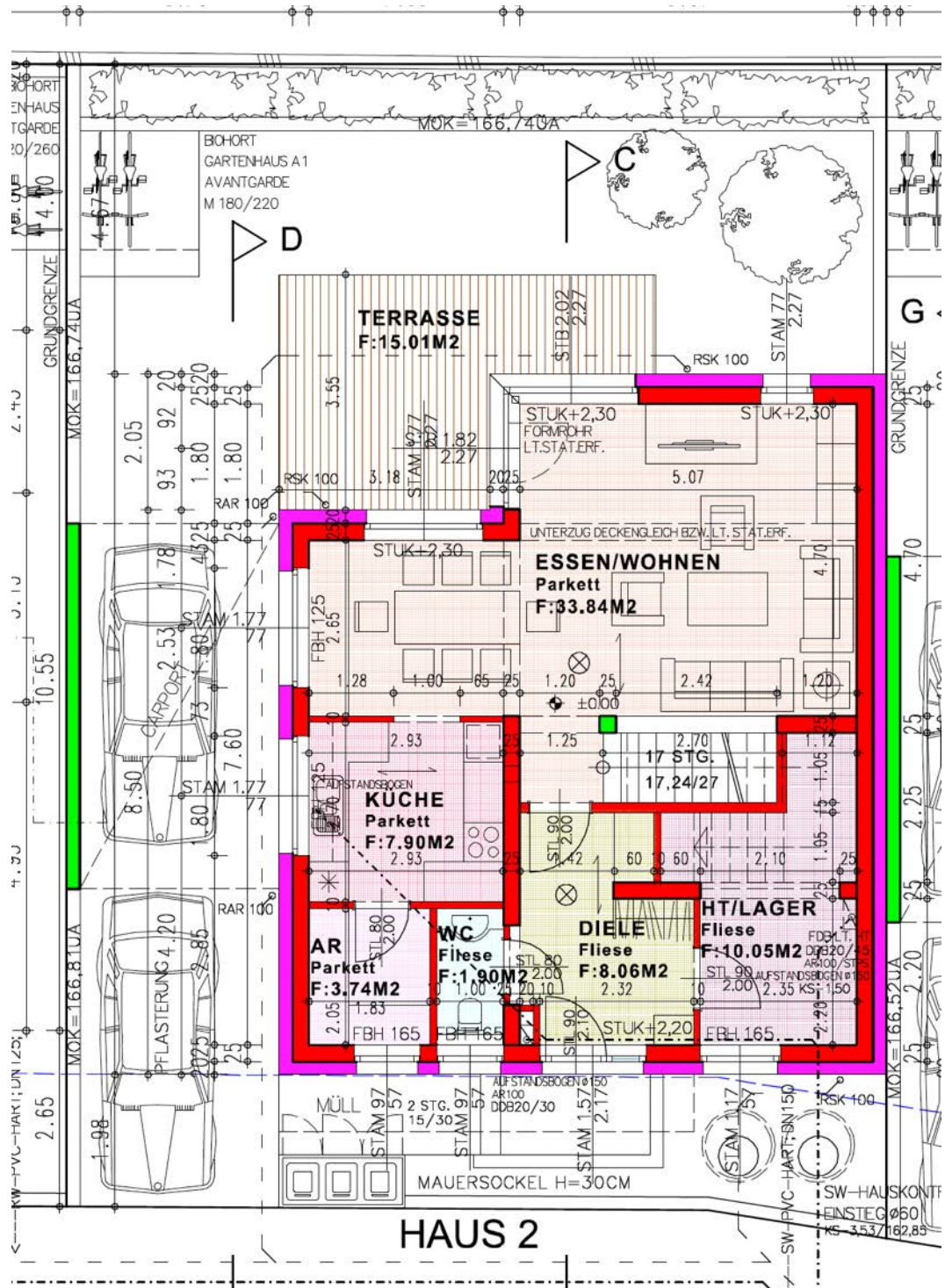
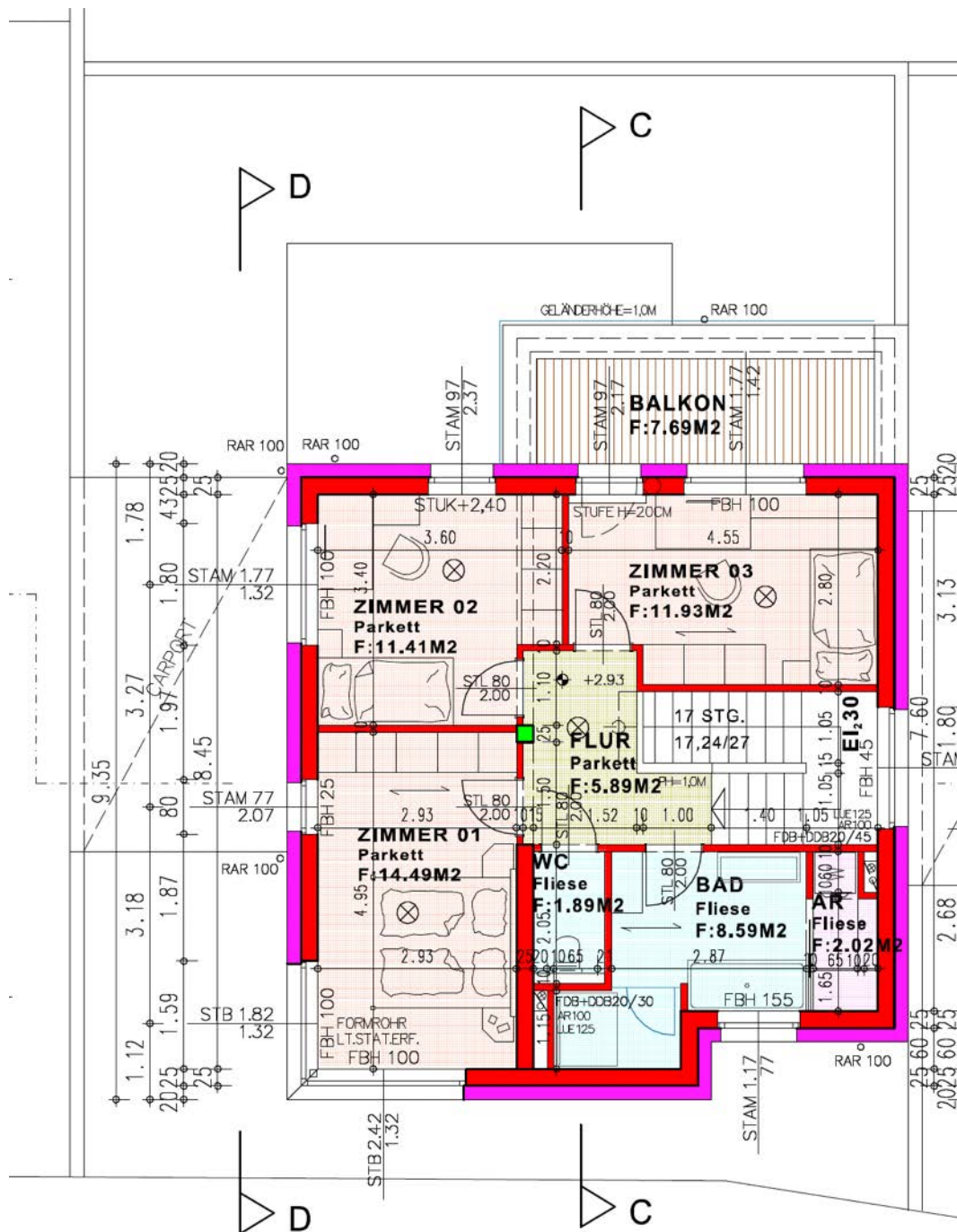


Abbildung 48 Einreichplan – Erdgeschoß Haus 2 / Quelle: auftraggebende Partei



## HAUS 2

Abbildung 49 Einreichplan – Obergeschoß Haus 2 / Quelle: auftraggebende Partei

## Haus 3

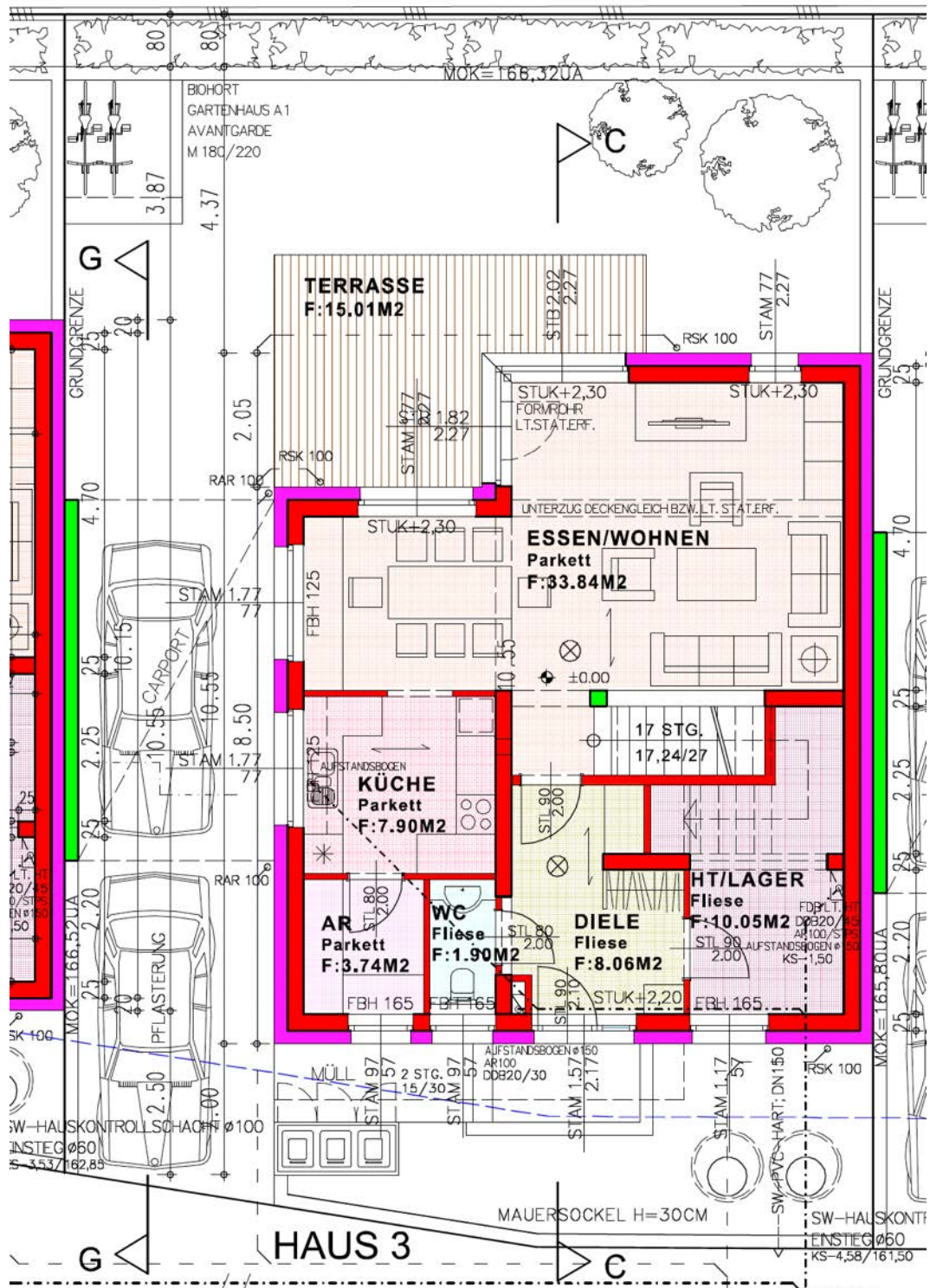


Abbildung 50 Einreichplan – Erdgeschoss Haus 3 / Quelle: auftraggebende Partei

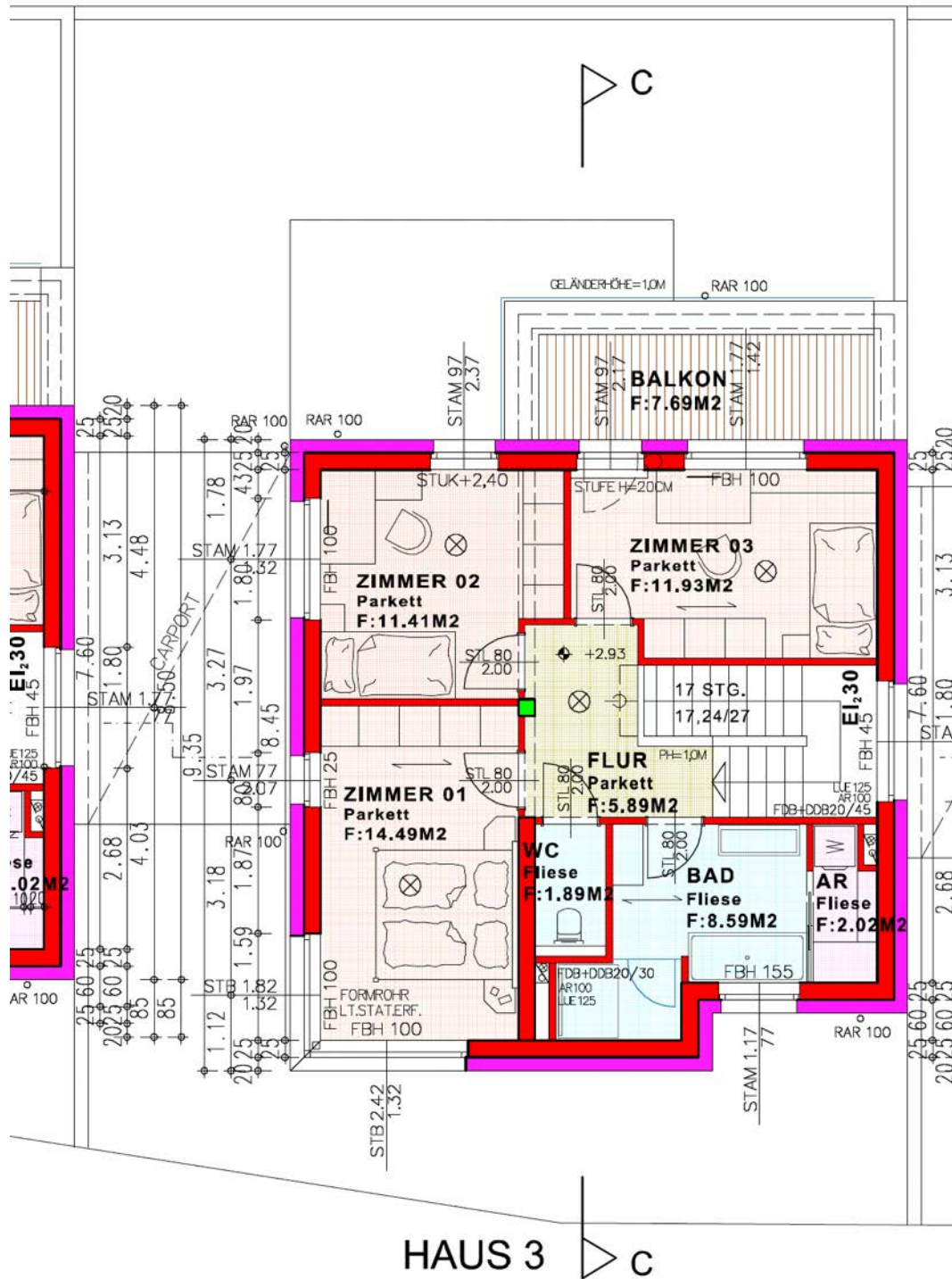
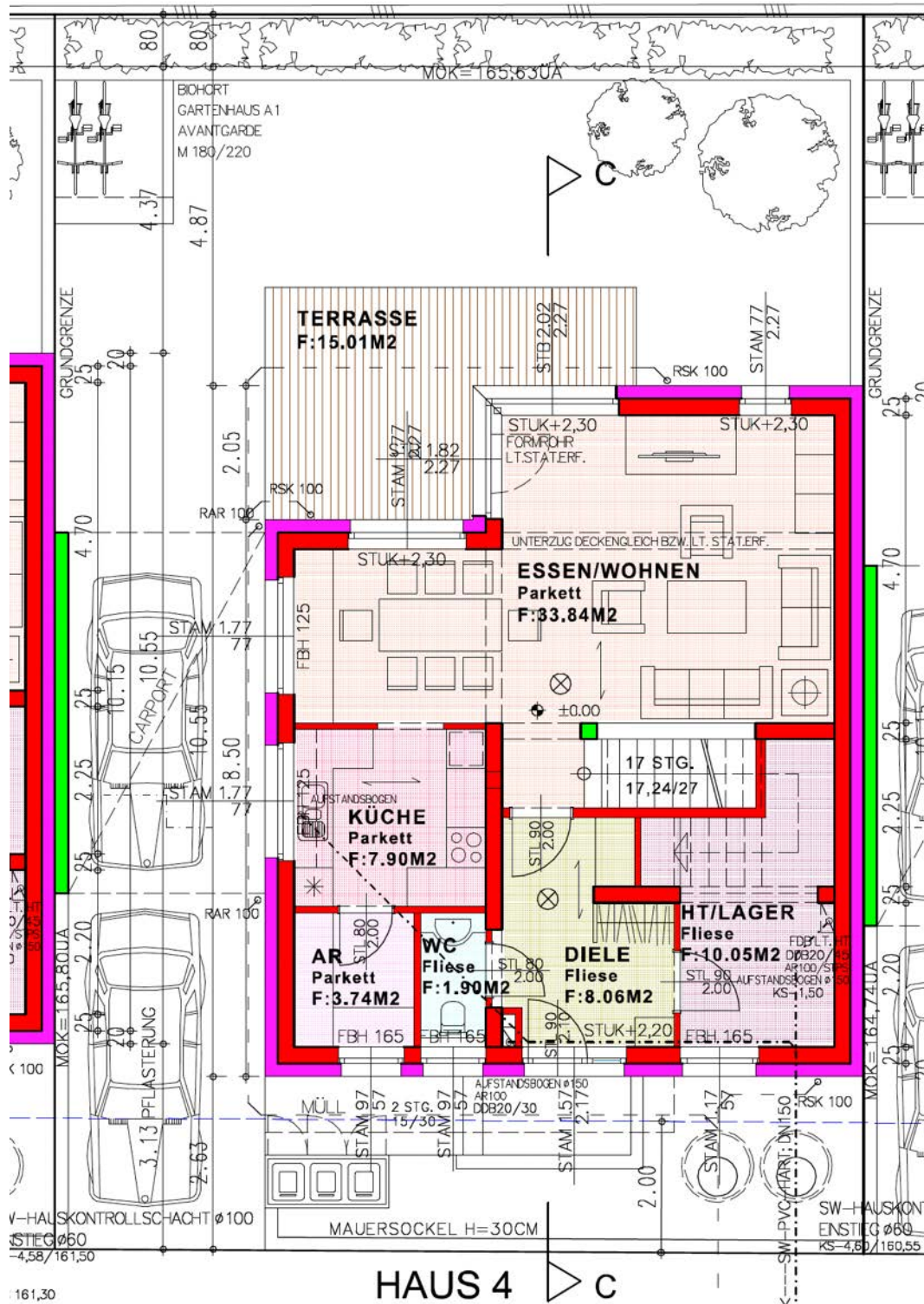


Abbildung 51 Einreichplan – Obergeschoss Haus 3 / Quelle: auftraggebende Partei

## Haus 4



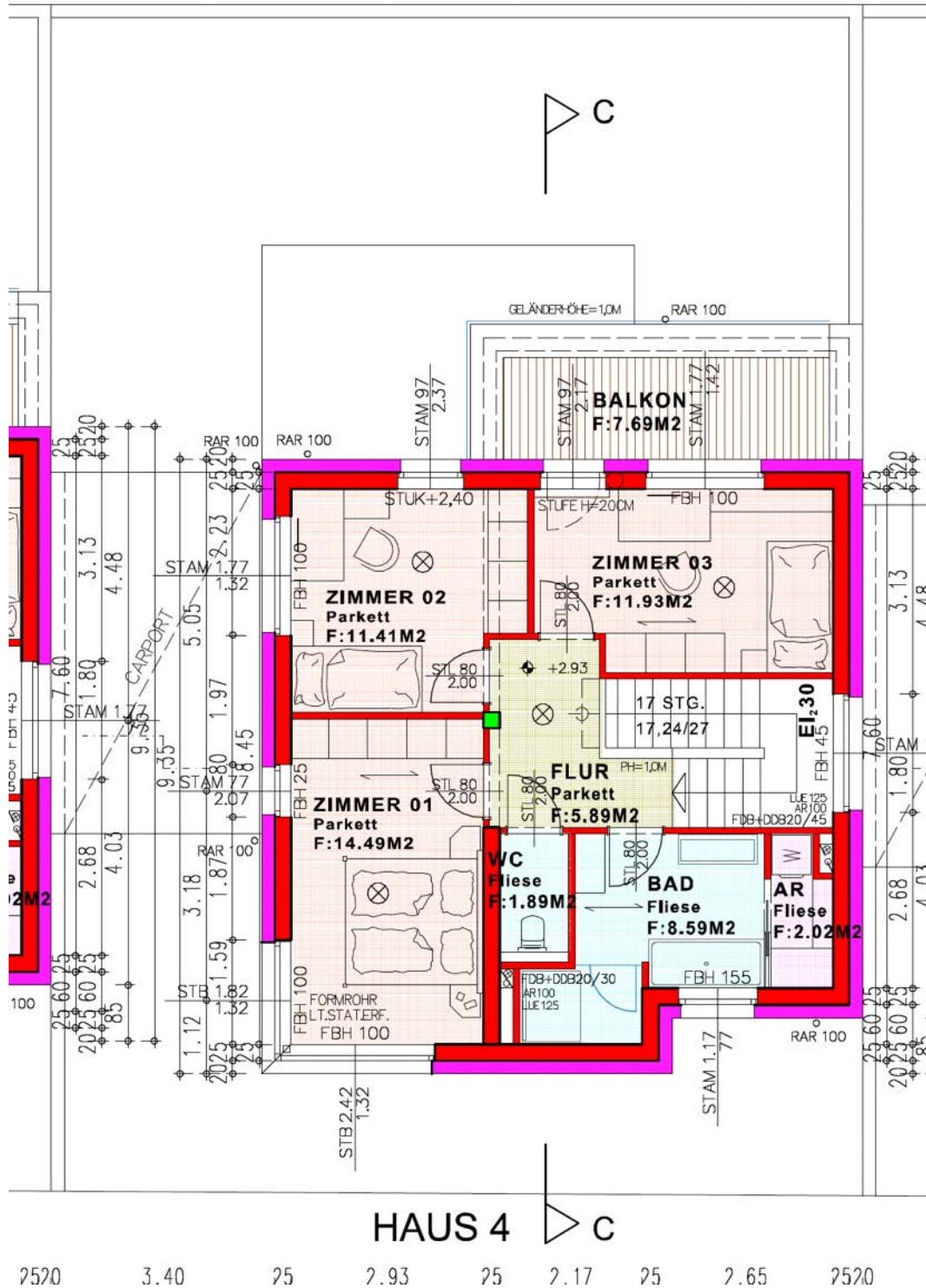


Abbildung 53 Einreichplan – Obergeschoss Haus 4 / Quelle: auftraggebende Partei

## Haus 5

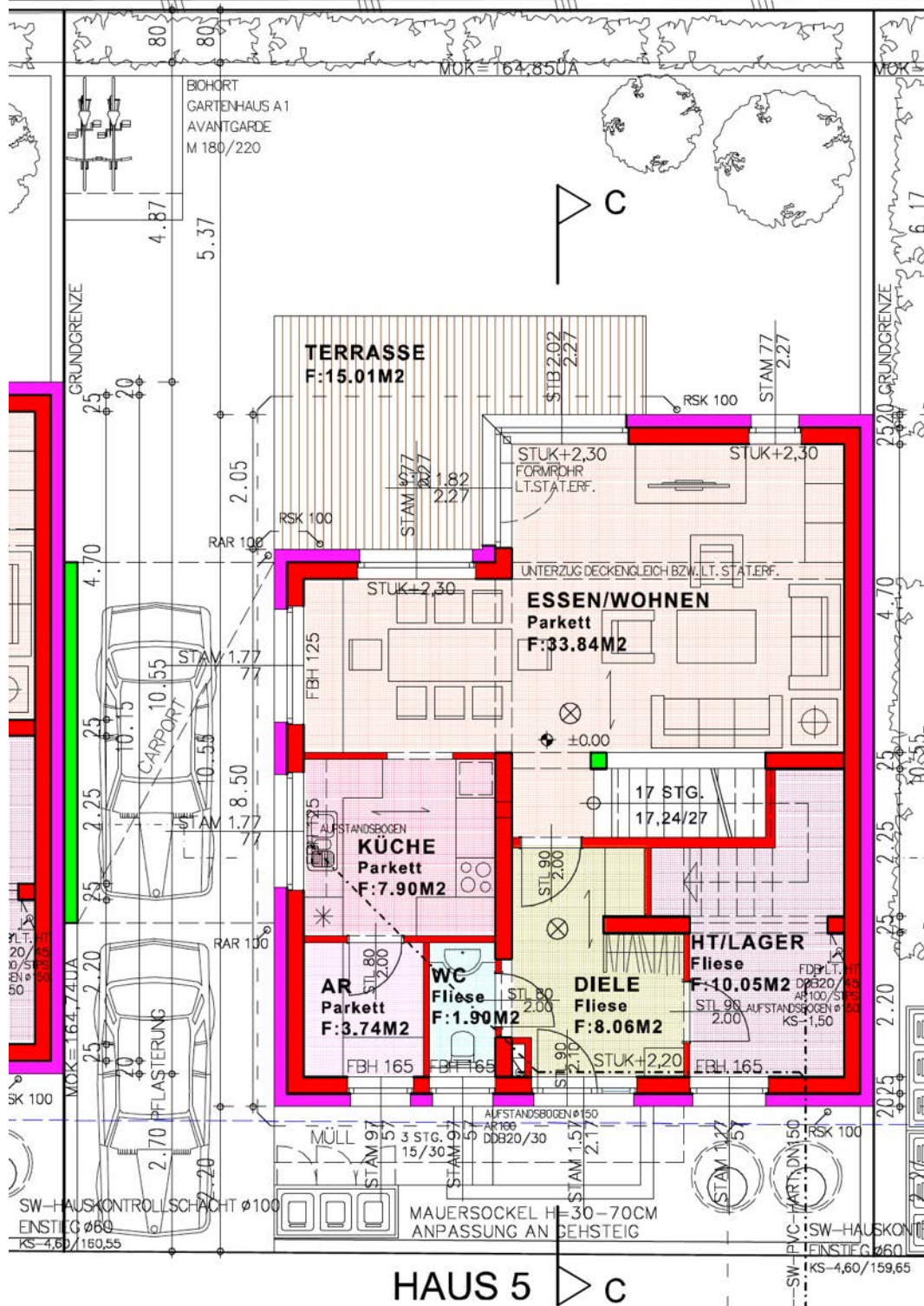
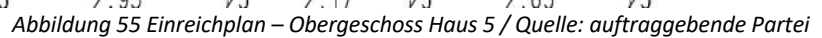


Abbildung 54 Einreichplan – Erdgeschoss Haus 5 / Quelle: auftraggebende Partei



**HAUS 7**

**HAUS 6**

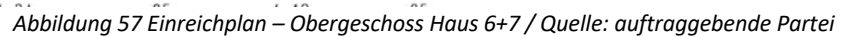
**GRUNDGRENZE**

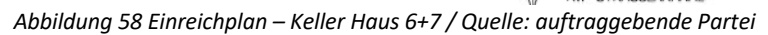
**W- HAUSKONTROLLSCHACHT Ø100**  
ENST C 460  
S- 4.60/159.65

**SW- HAUSKONTROLLSCHACHT Ø100**  
ENST C 460  
S- 3.96/159.30

**MAUERSOCKEL H=70CM - ANPASSUNG AN FALLENDEN STRASSENVERLAUF**

2026002/Insolvenz Exakt Real Bau Handels GmbH – EZZ 7941, 7942, 7943, 7944, 7945 KG Neusiedl am See





## II. BODENWERTERMITTLUNG / WERTANALYSE

### **Aufbau der Wertanalyse**

1. Bewertungstichtag
2. Leistungsumfang
3. Grundlagen
4. Befundaufnahme
  - Beschreibung des Bewertungsgegenstandes
5. Bewertung
  - Wahl des Bewertungsverfahrens
  - Auswahl der Vergleichsobjekte
  - Anpassung durch Zu- und Abschläge
  - Preisvalorisierung
6. Anhang
  - Vergleichsobjekte

### **Bewertungstichtag**

Der Bewertungstichtag ist der 11.02.2026. Auf diesen Zeitpunkt bezieht sich die Bewertung.

### **Leistungsumfang**

Soweit nicht ausdrücklich anderslautend dargestellt, wird bei der Wertermittlung von üblichen privat- und öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen ausgegangen. Die Wertermittlung versteht sich geldlastenfrei. Es wird keine rechtliche und steuerliche Beurteilung vorgenommen. Es wird des Weiteren angenommen, dass gegebenenfalls wertbeeinflussende Abgaben, Beiträge oder Gebühren zum Stichtag beglichen sind, und Grundstücksabtretungen, Sonderumlagen oder Ähnliches nicht mehr anfallen. Es wurde nicht geprüft, ob zugunsten der Bewertungsliegenschaft irgendwelche nicht im Grundbuch eingetragenen Rechte, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen, oder dinglich nicht gesicherte Verpflichtungen der Liegenschaftseigentümer bestehen.

Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgt ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme und der vorliegenden Unterlagen. Detaillierte Untersuchungen, insbesondere zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus gegebenen Auskünften, auf vorgelegte Unterlagen oder Annahmen beruhen.

Die vorliegende Wertermittlung wurde ausschließlich zu dem oben genannten Zweck erstellt. Es wird gegenüber dritten Parteien keine Haftung übernommen für den Fall, dass sich diese darauf berufen. Dieses Dokument darf ohne schriftlich vorab erteilte Zustimmung weder in Teilen noch im Ganzen in veröffentlichten Unterlagen Erwähnung finden, noch in einer anderen Weise veröffentlicht werden.

Die Wertermittlung wurde unter Verwendung der Spezialsoftware IMMOvaluation der IMMOUnited GmbH erstellt. Diese Software unterstützt die Umsetzung der Bewertungsexpertise. Die Verantwortung für den Inhalt der Wertermittlung sowie für das vorliegende Dokument verbleibt ausschließlich bei der/dem Ersteller/in der Wertermittlung.

Zwischen der/dem Ersteller/in und der IMMOUnited GmbH gelten die AGB der IMMOUnited GmbH. Das automationsgestützt erstellte Dokument ist ausschließlich für den eigenen Gebrauch durch die/den Ersteller/in bestimmt. Der eigene Gebrauch umfasst auch die Nutzung für Tätigkeiten als gerichtliche/r und außergerichtliche/r Sachverständige/r. In diesem Zusammenhang können daher Informationen mit Verweis auf die Quelle in Gutachten und Publikationen verwendet werden.

### **Grundlagen**

Die Wertermittlung wurde nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl 1992/150, sowie der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung, in der Fassung vom 01.03.2022, vorgenommen.

Bei der Wertermittlung wurde von den zur Verfügung gestellten Unterlagen, gegebenen Informationen und allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft ausgegangen. Sollten sich diese Grundlagen oder sonstige zugrunde gelegte Annahmen, auch wenn diese nach bestem Wissen und Gewissen erhoben wurden, nachträglich als unrichtig herausstellen, bleiben Änderungen des Dokuments vorbehalten.

Folgende Erhebungen und Unterlagen wurden bei der Wertermittlung berücksichtigt:

- Befundaufnahme vor Ort
- Grundbuchauszug der Liegenschaft, online abgefragt bei IMMOUnited
- Angaben der Auftraggeber bzw. Liegenschaftseigentümer
- Kartenmaterial und Luftbildaufnahmen gemäß bing-maps der Microsoft Corporation
- Kaufverträge aus der Urkundensammlung des Grundbuchs
- Erhebung von Vergleichspreisen aus Kaufverträgen durch die IMMOUnited GmbH
- Erhebung der Flächenwidmung aus dem GIS des jeweiligen Bundeslandes
- Infrastruktureinrichtungen gemäß © OpenStreetMap contributors
- Demographische Daten gemäß WIGeoGIS Softwareerstellungs- und HandelsGmbH
- Literatur:
  - Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG, in der Fassung BGBl 1992/150
  - ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung, in der Fassung vom 01.03.2022
  - Bienert / Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
  - Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
  - Kothbauer/Reithofer: Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
  - Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
  - Seiser / Kainz: Der Wert von Immobilien, 2. Auflage, 2014

## **Befundaufnahme**

Beschreibung des Bewertungsgegenstandes

Der Bewertungsgegenstand ist mit dem Nutzungsrecht für ein Grundstück verbunden.

Als Quelle für das Flächenausmaß des Grundstücks dient der Grundbuchauszug (siehe anbei). Die Qualität der Flächenangabe im Grundbuch ist von folgenden Umständen abhängig: Wurde das Grundstück bereits in den Grenzkataster überführt, befindet sich neben der Grundstücksnummer im A1-Blatt des Grundbuchs ein "G". Ist ein Grundstück im Grenzkataster enthalten, sind seine Grenzen rechtsverbindlich festgelegt. Scheint neben der Nutzungsangabe der Flächen-Indikator mit einem Stern (\*) auf, bedeutet das, dass die Fläche dieses Grundstücks auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde. Im Grenzkataster kann in diesem Fall auf die Richtigkeit der Flächenangabe aus numerischer Sicht vertraut werden.

Aus der Ersichtlichmachung des Flächenausmaßes im Grundbuch leitet sich jedoch in keinem Fall eine verbindliche Rechtsfolge ab. Auf die Flächenangabe im Grundsteuerkataster kann nicht vertraut werden.

*Widmung:*

Widmungskategorie: Bauland

Entwicklungszustand: baureifes Land, dh das Grundstück ist als Bauland gewidmet und ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar. Eine Bauplatzerklärung muss nicht zwingend vorliegen, der Erteilung einer Baubewilligung steht aber kein öffentlich-rechtliches Hindernis entgegen.

*Grundstückseigenschaften:*

Erschließung: gut, dh es kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch Aufschließungskosten oder Anliegerleistungen anfallen können.

Lage: sehr gut, dh die Lage des Grundstücks ist durch Nutzungen auf Nachbargrundstücken oder sonstigen Immissionen nicht belastet und der Boden ist sehr gut zur Bebauung geeignet (Minderbaukosten).

Zuschnitt: durchschnittlich, dh das Grundstück ist zweckmäßig geschnitten, die Nutzbarkeit jedoch geringfügig beeinträchtigt.

Hangneigung: leichte Hanglage (weniger als ca. 10% Steigung).

Ausrichtung: keine Angabe.

Das Grundstück besticht durch eine besonders schöne Aussicht.

## Bewertung

Wahl des Bewertungsverfahrens

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren, da in der näheren Umgebung genügend vergleichbare Transaktionen stattgefunden haben, die auch zeitlich gesehen in einem entsprechenden Bezug zum Bewertungsstichtag stehen. Das Vergleichswertverfahren ist insbesondere bei der Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten Liegenschaften und bei Bewertungsobjekten mit hinreichender Übereinstimmung in den wertrelevanten Merkmalen anzuwenden, wie das bei Eigentumswohnungen und Grundstücken der Regelfall ist. Das Vergleichswertverfahren ist anderen Verfahren vorzuziehen, da der Vergleich mit Kaufpreisen am nächsten am tatsächlichen Marktgeschehen ist.

Das Vergleichswertverfahren wurde entsprechend Liegenschaftsbewertungsgesetz und ÖNORM B 1802-1 durchgeführt:

*§ 4 Abs 1 LBG: 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.*

*§ 4 Abs 2 LBG: 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.*

*§ 4 Abs 3 LBG: 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.*

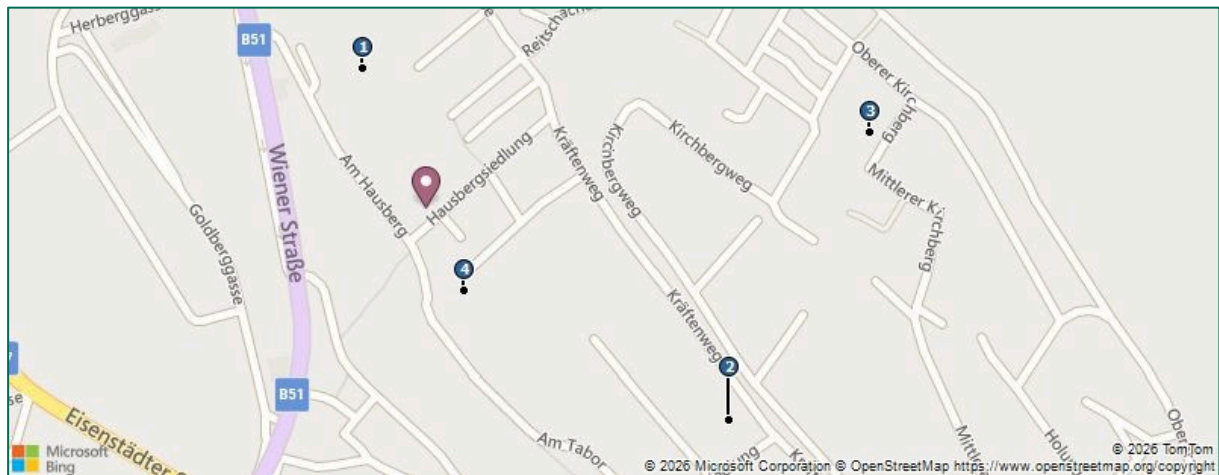
Die zum Vergleich herangezogenen Transaktionsinformationen stammen aus Kaufverträgen, die in der Urkundensammlung des Grundbuchs verbüchert sind. Die Daten wurden von der IMMOUnited GmbH erhoben und zur Verfügung gestellt und können für die Vergleichswertermittlung herangezogen werden, da wesentliche Determinanten des zugrunde liegenden Kaufpreises der Vergleichsobjekte, wie das Baujahr der Liegenschaft, der Bau- und Erhaltungszustand sowie die Ausstattung bekannt sind.

## Auswahl der Vergleichsobjekte

Die Auswahl der Vergleichsobjekte erfolgt durch den Bewerter und erfordert eine hohe Sach- und Fachkenntnis. Allgemein ist in der Bewertung eine hohe Marktkennntnis von besonderer Bedeutung. Für die Wertermittlung kritische Daten sind oft nicht aus dem Kaufvertrag unmittelbar ersichtlich. Details der Transaktionsumstände von Vergleichsobjekten können aber auf die Wertbildung einen entscheidenden Einfluss haben, weshalb eine kontinuierliche Marktbeobachtung für die Einschätzung der Eignung eines Kaufvertrages als Vergleichstransaktion unerlässlich ist.

Die zum Vergleich herangezogenen Kaufpreise sind im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag und in vergleichbaren Gebieten erzielt worden.

Folgende Vergleichstransaktionen wurden für die Bewertung herangezogen:



| 1                                | 01.02.2024 | 7100 Neusiedl am See<br>KG Neusiedl am See, KGNr. 32016, EZ 2030,<br>GStNr. 5045/1                       | € 375.000,00 | 1097 m <sup>2</sup> | € 341,84/m <sup>2</sup> |
|----------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|-------------------------|
| 2                                | 03.05.2024 | 7100 Neusiedl am See<br>KG Neusiedl am See, KGNr. 32016, EZ 6446,<br>GStNr. 5081/4                       | € 280.000,00 | 540 m <sup>2</sup>  | € 518,52/m <sup>2</sup> |
| 3                                | 18.09.2024 | Oberer Kirchberg 45, 7100 Neusiedl am See<br>KG Neusiedl am See, KGNr. 32016, EZ 1035,<br>GStNr. 4840/42 | € 325.000,00 | 674 m <sup>2</sup>  | € 482,20/m <sup>2</sup> |
| 4                                | 23.05.2025 | 7100 Neusiedl am See<br>KG Neusiedl am See, KGNr. 32016, EZ 7197,<br>GStNr. 5066/1                       | € 285.000,00 | 800 m <sup>2</sup>  | € 356,25/m <sup>2</sup> |
| <b>durchschnittlicher Preis:</b> |            |                                                                                                          | € 316.250,00 |                     | € 424,70/m <sup>2</sup> |

Anpassung durch Zu- und Abschläge

Abweichende Eigenschaften der Vergleichsobjekte zum Bewertungsobjekt wurden nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge in der Wertermittlung wie folgt berücksichtigt:

| Nr                                             | Begründung für Zu- bzw. Abschläge | m <sup>2</sup> -Preis lt. Kaufvertrag | Zu- bzw. Abschlag | harmonisierter m <sup>2</sup> -Preis |
|------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| 1                                              | Sonstiges: Größe (+10%)           | € 341,84/m <sup>2</sup>               | +10%              | € 376,03/m <sup>2</sup>              |
| 2                                              |                                   | € 518,52/m <sup>2</sup>               | 0%                | € 518,52/m <sup>2</sup>              |
| 3                                              |                                   | € 482,20/m <sup>2</sup>               | 0%                | € 482,20/m <sup>2</sup>              |
| 4                                              | Sonstiges: Größe (+5%)            | € 356,25/m <sup>2</sup>               | +5%               | € 374,06/m <sup>2</sup>              |
| <b>durchschnittlicher m<sup>2</sup>-Preis:</b> |                                   | € 424,70/m <sup>2</sup>               |                   | € 437,70/m <sup>2</sup>              |

Preisvalorisierung

Da die Kaufpreise nicht zum Bewertungsstichtag vereinbart wurden, ist eine Preisvalorisierung zu berücksichtigen. Entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes wurden die harmonisierten Preise für den Zeitraum zwischen dem jeweiligen Kaufvertragsdatum und

dem Bewertungsstichtag auf- bzw. abgewertet. Zur Bestimmung der Höhe der Preisschwankung wurde anhand der ausgewählten Vergleichswerte eine Regressionsanalyse durchgeführt bzw. wurde ein allgemein verfügbarer Preisindex dafür herangezogen.

Angewendete Preissteigerung pro Jahr: - 7,89 %

Der harmonisierte, preisvalorisierte Verkehrswert ermittelt sich rechnerisch daraus mit gerundet:

**€ 387,00/m<sup>2</sup>**

## Vergleichsobjekte

1 | 7100 Neusiedl am See (KG Neusiedl am See, KGNr. 32016, EZ 2030, GStNr. 5045/1)

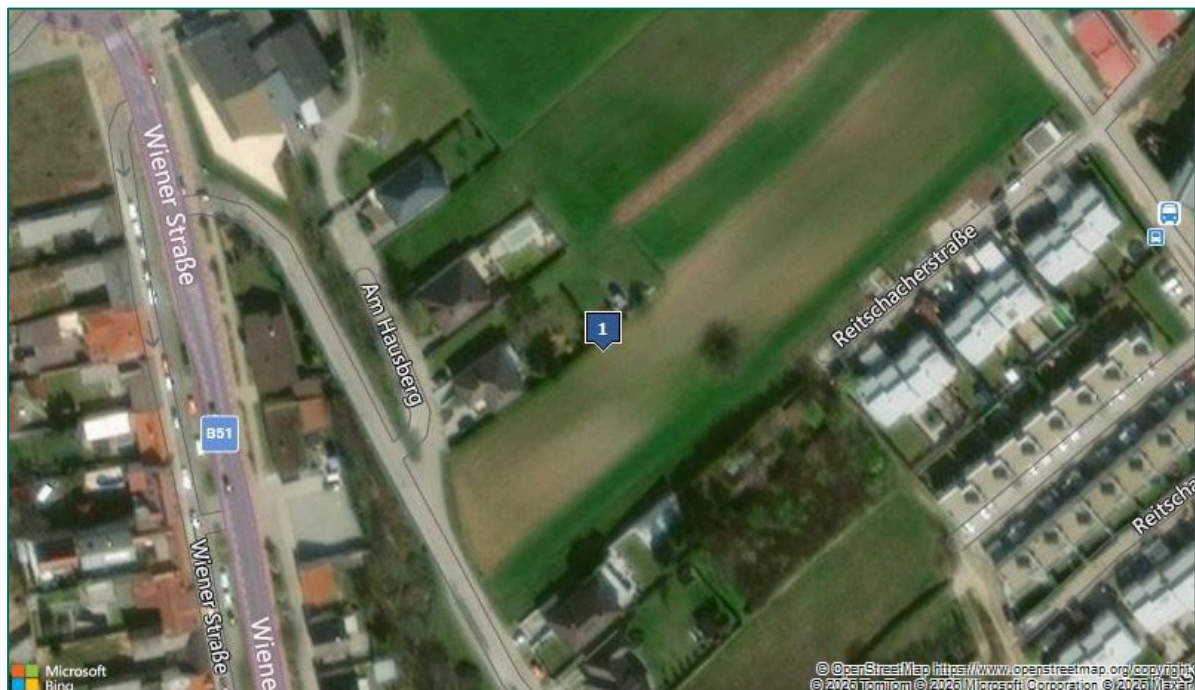
- ▶ KGNr.: Neusiedl am See
- ▶ TZ: 501/2024
- ▶ Gerichts-Nr.: 320
- ▶ Gerichts-Name: Neusiedl am See
- ▶ GSt-Fläche: 1 097 m<sup>2</sup>
- ▶ Baufl. (Gebäude): k.A.
- ▶ Baufl. (begrünt): k.A.
- ▶ B-Blatt L-Nr: k.A.
- ▶ B-Blatt-Anteile: 1/1
- ▶ Baurechtseinlage: Nein
- ▶ Auslandstransaktion: Nein
- ▶ Verwandtschaftsverhältnis: Nein
- ▶ Bauträger: Nein
- ▶ Wohnungseigentum wurde begründet im Jahr: -
- ▶ Grundfläche: 1 097,00 m<sup>2</sup>
- ▶ Kaufvertragsdatum: 01.02.2024
- ▶ Nutzfläche: 1097 m<sup>2</sup>

Flächenwidmung: 2022 - BW Bauland - Wohngebiet (§ 14 Abs. 3 lit. a) | 2023 - BW Bauland - Wohngebiet (§ 14 Abs. 3 lit. a) | 2024 - BW Bauland - Wohngebiet

Bemerkungen:

**Kaufpreis, netto (€):**  
€ 375.000,00

**m<sup>2</sup>-Preis (€/m<sup>2</sup>):**  
€ 341,84/m<sup>2</sup>



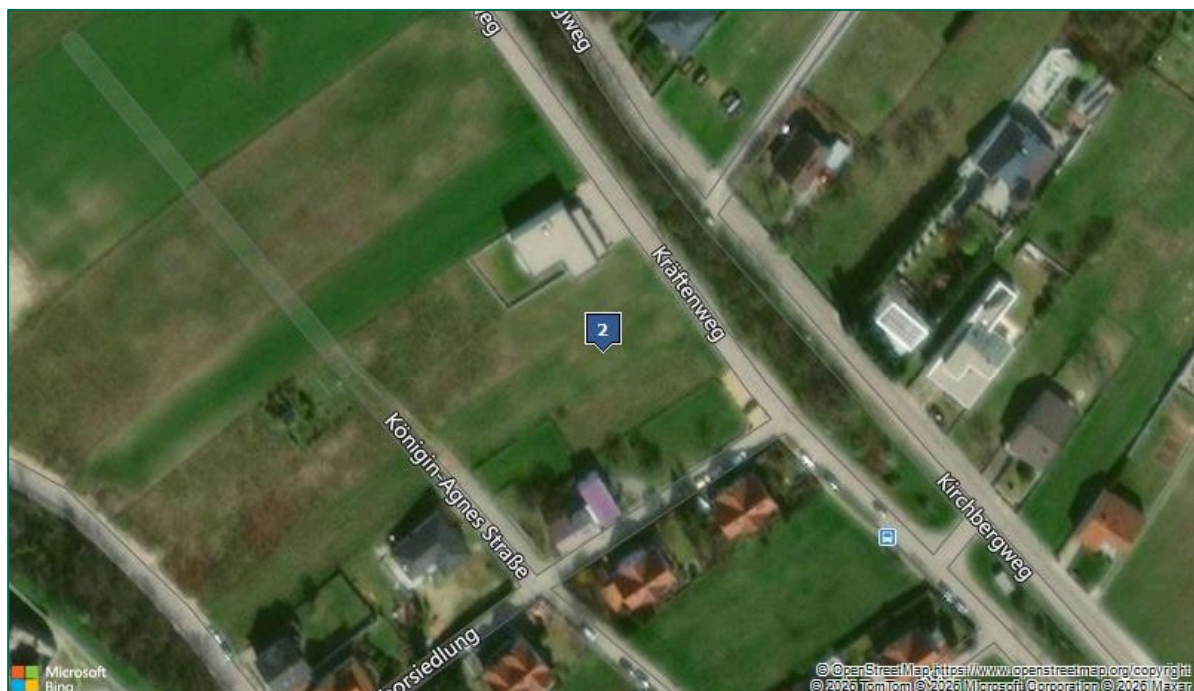
## 2 | 7100 Neusiedl am See (KG Neusiedl am See, KGNr. 32016, EZ 6446, GStNr. 5081/4)

- ▶ KName: Neusiedl am See
- ▶ TZ: 3399/2024
- ▶ Gerichts-Nr.: 320
- ▶ Gerichts-Name: Neusiedl am See
- ▶ GSt-Fläche: 540 m<sup>2</sup>
- ▶ Baufl. (Gebäude): k.A.
- ▶ Baufl. (begrünt): 540 m<sup>2</sup>
- ▶ B-Blatt L-Nr: k.A.
- ▶ B-Blatt-Anteile: 1/1
- ▶ Baurechtseinlage: Nein
- ▶ Grundfläche: 540,00 m<sup>2</sup>
- ▶ Auslandstransaktion: Nein
- ▶ Verwandtschaftsverhältnis: Nein
- ▶ Bauträger: Nein
- ▶ Kaufvertragsdatum: 03.05.2024
- ▶ Nutzfläche: 540 m<sup>2</sup>
- ▶ Wohnungseigentum wurde begründet im Jahr: -

Flächenwidmung: 2023 - BW Bauland - Wohngebiet (§ 14 Abs. 3 lit. a) | 2024 - BW Bauland - Wohngebiet  
Bemerkungen:

**Kaufpreis, netto (€):**  
€ 280.000,00

**m<sup>2</sup>-Preis (€/m<sup>2</sup>):**  
€ 518,52/m<sup>2</sup>



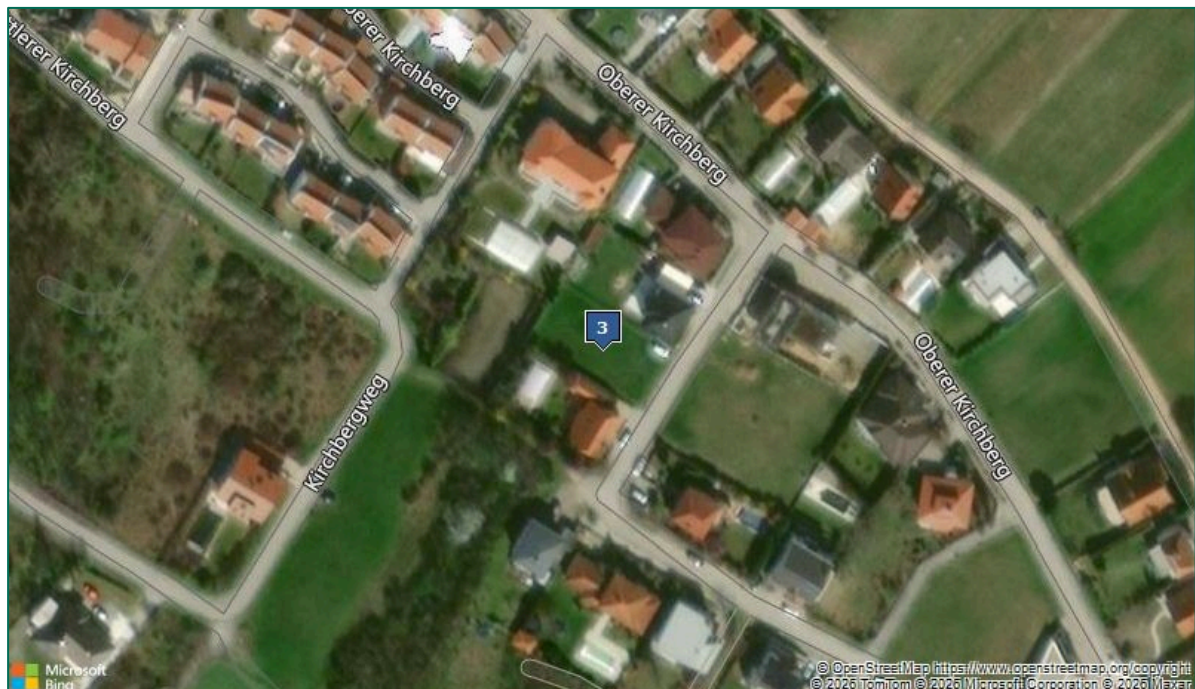
## 3 | Oberer Kirchberg 45, 7100 Neusiedl am See (KG Neusiedl am See, KGNr. 32016, EZ 1035, GStNr. 4840/42)

- ▶ KGName: Neusiedl am See
- ▶ TZ: 4677/2024
- ▶ Gerichts-Nr.: 320
- ▶ Gerichts-Name: Neusiedl am See
- ▶ GSt-Fläche: 674 m<sup>2</sup>
- ▶ Baufl. (Gebäude): k.A.
- ▶ Baufl. (begrünt): 674 m<sup>2</sup>
- ▶ B-Blatt L-Nr: k.A.
- ▶ B-Blatt-Anteile: 1/1
- ▶ Baurechtseinlage: Nein
- ▶ Grundfläche: 674,00 m<sup>2</sup>
- ▶ Auslandstransaktion: Nein
- ▶ Verwandtschaftsverhältnis: Nein
- ▶ Bauträger: Nein
- ▶ Kaufvertragsdatum: 18.09.2024
- ▶ Nutzfläche: 674 m<sup>2</sup>
- ▶ Wohnungseigentum wurde begründet im Jahr: -

Flächenwidmung: 2023 - BW Bauland - Wohngebiet (§ 14 Abs. 3 lit. a) | 2024 - BW Bauland - Wohngebiet  
Bemerkungen:

**Kaufpreis, netto (€):**  
€ 325.000,00

**m<sup>2</sup>-Preis (€/m<sup>2</sup>):**  
€ 482,20/m<sup>2</sup>



## 4 | 7100 Neusiedl am See (KG Neusiedl am See, KGNr. 32016, EZ 7197, GStNr. 5066/1)

- ▶ KGName: Neusiedl am See
- ▶ TZ: 2851/2025
- ▶ Gerichts-Nr.: 320
- ▶ Gerichts-Name: Neusiedl am See
- ▶ GSt-Fläche: 800 m<sup>2</sup>
- ▶ Baufl. (Gebäude): k.A.
- ▶ Baufl. (begrünt): k.A.
- ▶ B-Blatt L-Nr: k.A.
- ▶ B-Blatt-Anteile: 1/1
- ▶ Baurechtseinlage: Nein
- ▶ Grundfläche: 800,00 m<sup>2</sup>
- ▶ Auslandstransaktion: Nein
- ▶ Verwandtschaftsverhältnis: Nein
- ▶ Bauträger: Nein
- ▶ Wohnungeigentum wurde begründet im Jahr: -
- ▶ Kaufvertragsdatum: 23.05.2025
- ▶ Nutzfläche: 800 m<sup>2</sup>

Flächenwidmung: 2023 - AW Aufschließungsgebiet - Wohngebiet (§ 14 Abs. 2) | 2024 - BW Bauland - Wohngebiet

Bemerkungen:

**Kaufpreis, netto (€):**  
€ 285.000,00

**m<sup>2</sup>-Preis (€/m<sup>2</sup>):**  
€ 356,25/m<sup>2</sup>

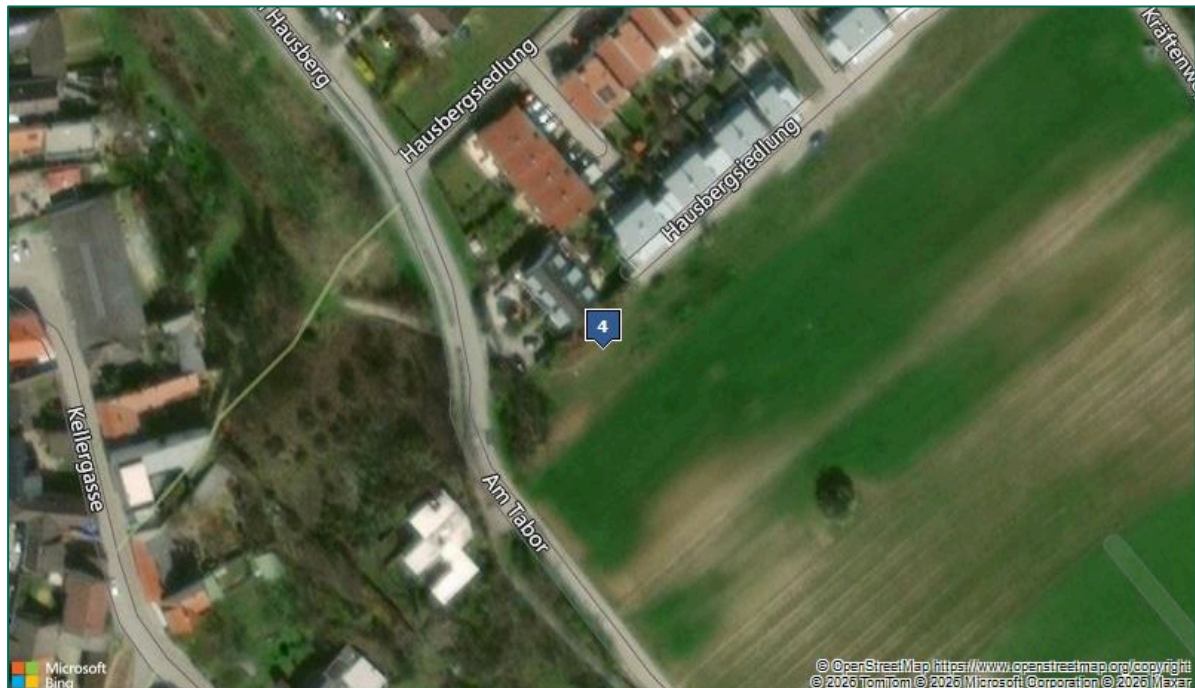


Abbildung 59 Wertanalyse zur Ermittlung des Bodenwertes / Quelle und Darstellung: ImmoUnited

## III. EMPFEHLUNGEN FÜR HERSTELLUNGSKOSTEN – WOHNGEBÄUDE

| Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025                                                                              |             |                   |                   |                   |                 |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|------|
| Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude<br>als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung |             |                   |                   |                   |                 |      |
| Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße<br>nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich |             |                   |                   |                   |                 |      |
| Ausstattungsqualität                                                                                                                | 1<br>normal |                   | 2<br>gehoben      |                   | 3<br>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)<br>können einen Aufschlag erfordern                    |             |                   | bis zu 30 %       |                   |                 |      |
| * Großprojekte können einen Abschlag erfordern                                                                                      |             |                   | bis zu –10 %      |                   |                 |      |
| * Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen<br>im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei           |             |                   | ca. 40 % bis 70 % |                   |                 |      |
| * (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten<br>der Hauptgeschoße bei                                                  |             |                   | ca. 20 % bis 50 % |                   |                 |      |

IV. ZUSTANDSNOTE – ERLÄUTERUNG

| <i>Zustandswertminderung</i> | <i>Zustandsnote</i> | <i>Wertminderung</i> |                                       |                                                    |
|------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 1,00                         | 0,00%               | 0,00%                | neu, ohne Reparaturen                 | neu, mängelfrei                                    |
| 1,50                         | 0,32%               | 0,32%                |                                       |                                                    |
| 2,00                         | 2,49%               | 2,49%                | normale Unterhaltung geringen Umfangs | normal erhalten, übliche Erhaltungsmaßnahmen       |
| 2,50                         | 8,09%               | 8,09%                |                                       |                                                    |
| 3,00                         | 18,17%              | 18,17%               | reparaturbedürftig                    | (deutlich) reparatur- und instandsetzungsbedürftig |
| 3,50                         | 33,09%              | 33,09%               |                                       |                                                    |
| 4,00                         | 52,49%              | 52,49%               | große Reparaturen erforderlich        | umfangreiche Instandsetzungen erforderlich         |
| 4,50                         | 75,32%              | 75,32%               |                                       |                                                    |
| 5,00                         | 100,00%             | 100,00%              | wertlos                               | abbruchreif, wertlos                               |

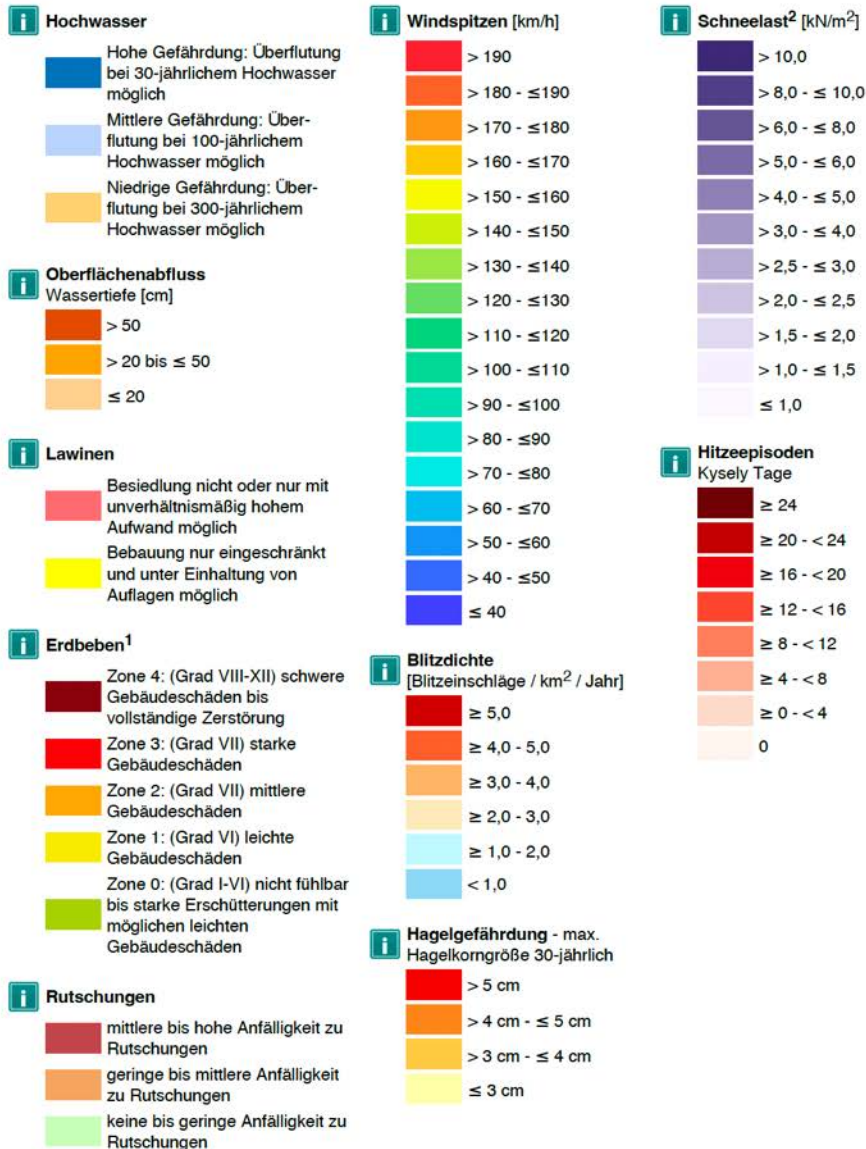
Abbildung 61 Zustandswertminderung nach Heideck / Quelle: Literatur „Immobilienbewertung Österreich“ / Darstellung:  
RESH

## V. LEGENDE GEFAHRENZONENPLAN

### HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

#### Legende und weiterführende Informationen



<sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

<sup>2</sup> ... 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.

Abbildung 62 Legende HORA-Pass / Quelle: [hora.gv.at](https://hora.gv.at)

VI. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

|          |                                                                                                                                                     |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BG       | Bezirksgericht                                                                                                                                      |
| BGF (oi) | Bruttogeschossfläche (oberirdisch)                                                                                                                  |
| BWG      | Bankwesengesetz                                                                                                                                     |
| bzw.     | beziehungsweise                                                                                                                                     |
| etc.     | et cetera                                                                                                                                           |
| EZ       | Einlagezahl                                                                                                                                         |
| gem.     | gemäß                                                                                                                                               |
| Gst./GST | Grundstück                                                                                                                                          |
| iS       | im Sinne                                                                                                                                            |
| KG       | Katastralgemeinde                                                                                                                                   |
| MRG      | Mietrechtsgesetz                                                                                                                                    |
| MSc IREV | Master of Science – International Real Estate Valuation                                                                                             |
| Nr.      | Nummer                                                                                                                                              |
| ÖN       | Ö Norm                                                                                                                                              |
| MRICS    | Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors                                                                                              |
| SDG      | Sachverständigen- und Dolmetschergesetz (Bundesgesetz über die allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und Dolmetscher) |
| TeGoVA   | The European Group of Valuers' Associations                                                                                                         |
| udgl.    | und der gleichen                                                                                                                                    |
| vgl.     | vergleiche                                                                                                                                          |

## VII. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

|                                                                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1 Makrostandort / Quelle: wien.gv.at.....                                                                                     | 8  |
| Abbildung 2 Makrostandort (Luftbild) / Quelle: wien.gv.at .....                                                                         | 9  |
| Abbildung 3 Mikrostandort / Quelle: wien.gv.at.....                                                                                     | 11 |
| Abbildung 4 Mikrostandort (Luftbild) / Quelle: wien.gv.at .....                                                                         | 12 |
| Abbildung 5 DKM-Auszug vom 24.02.2026 / Quelle: giswebgis.bgld.gv.at.....                                                               | 14 |
| Abbildung 6 Auszug aus dem Gefahrenzonenplan ("HORA-Pass") (Abfrage vom 24.02.2026) / Quelle: hora.gv.at<br>(Legende siehe Anhang ..... | 15 |
| Abbildung 7 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vom 24.02.2026 / Quelle: giswebgis.bgld.gv.at (Legende<br>siehe Anhang).....             | 16 |
| Abbildung 8 DKM-Auszug vom 24.02.2026 / Quelle: giswebgis.bgld.gv.at.....                                                               | 22 |
| Abbildung 9 Fotodokumentation Besichtigung Haus 2 am 11.02.26 / Quelle: RESH .....                                                      | 26 |
| Abbildung 10 Fotodokumentation Mängel Haus 2 (Beispiele) / Quelle: RESH .....                                                           | 28 |
| Abbildung 11 Einreichplan – Erdgeschoß Haus 2 / Quelle: auftraggebende Partei .....                                                     | 29 |
| Abbildung 12 Einreichplan – Obergeschoß Haus 2 / Quelle: auftraggebende Partei.....                                                     | 30 |
| Abbildung 13 DKM-Auszug vom 24.02.2026 / Quelle: giswebgis.bgld.gv.at.....                                                              | 34 |
| Abbildung 14 Fotodokumentation Besichtigung Haus 3 am 11.02.2026 / Quelle: RESH .....                                                   | 37 |
| Abbildung 15 Fotodokumentation Mängel Haus 3 (Beispiele) / Quelle: RESH .....                                                           | 40 |
| Abbildung 16 Einreichplan – Erdgeschoss Haus 3 / Quelle: auftraggebende Partei .....                                                    | 41 |
| Abbildung 17 Einreichplan – Obergeschoss Haus 3 / Quelle: auftraggebende Partei.....                                                    | 42 |
| Abbildung 18 DKM-Auszug vom 24.02.2026 / Quelle: giswebgis.bgld.gv.at.....                                                              | 46 |
| Abbildung 19 Fotodokumentation Besichtigung Haus 4 am 11.02.2026 / Quelle: RESH .....                                                   | 49 |
| Abbildung 20 Fotodokumentation Mängel Haus 4 (Beispiele) / Quelle: RESH .....                                                           | 52 |
| Abbildung 21 Einreichplan – Erdgeschoss Haus 4 / Quelle: auftraggebende Partei .....                                                    | 53 |
| Abbildung 22 Einreichplan – Obergeschoss Haus 4 / Quelle: auftraggebende Partei.....                                                    | 54 |
| Abbildung 23 DKM-Auszug vom 24.02.2026 / Quelle: giswebgis.bgld.gv.at.....                                                              | 58 |
| Abbildung 24 Fotodokumentation Besichtigung Haus 5 am 11.02.2026 / Quelle: RESH .....                                                   | 62 |
| Abbildung 25 Fotodokumentation Mängel Haus 5 (Beispiele) / Quelle: RESH .....                                                           | 65 |
| Abbildung 26 Einreichplan – Erdgeschoss Haus 5 / Quelle: auftraggebende Partei .....                                                    | 66 |
| Abbildung 27 Einreichplan – Obergeschoss Haus 5 / Quelle: auftraggebende Partei.....                                                    | 67 |
| Abbildung 28 DKM-Auszug vom 24.02.2026 / Quelle: giswebgis.bgld.gv.at.....                                                              | 71 |
| Abbildung 29 Fotodokumentation Besichtigung Haus 6 am 11.02.2026 / Quelle: RESH .....                                                   | 74 |
| Abbildung 30 Fotodokumentation Besichtigung Haus 7 am 11.02.2026 / Quelle: RESH .....                                                   | 77 |
| Abbildung 31 Einreichplan – Erdgeschoss Haus 6+7 / Quelle: auftraggebende Partei .....                                                  | 79 |
| Abbildung 32 Einreichplan – Obergeschoss Haus 6+7 / Quelle: auftraggebende Partei.....                                                  | 80 |
| Abbildung 33 Einreichplan – Keller Haus 6+7 / Quelle: auftraggebende Partei.....                                                        | 81 |
| Abbildung 34 Bodenwertermittlung Haus 2-7 / Quelle und Darstellung: RESH.....                                                           | 84 |
| Abbildung 35 Bauwertermittlung Haus 2 / Quelle und Darstellung: RESH .....                                                              | 86 |
| Abbildung 36 Bauwertermittlung Haus 3 / Quelle und Darstellung: RESH .....                                                              | 86 |
| Abbildung 37 Bauwertermittlung Haus 4 / Quelle und Darstellung: RESH .....                                                              | 87 |
| Abbildung 38 Bauwertermittlung Haus 5 / Quelle und Darstellung: RESH .....                                                              | 87 |
| Abbildung 39 Bauwertermittlung Haus 6+7 / Quelle und Darstellung: RESH .....                                                            | 88 |
| Abbildung 40 Sachwertzusammenstellung und Verkehrswertermittlung Haus 2 / Quelle und Darstellung: RESH<br>.....                         | 89 |

|                                                                                                                          |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Abbildung 41 Sachwertzusammenstellung und Verkehrswertermittlung Haus 3 / Quelle und Darstellung: RESH                   | 89  |
| Abbildung 42 Sachwertzusammenstellung und Verkehrswertermittlung Haus 4 / Quelle und Darstellung: RESH                   | 90  |
| Abbildung 43 Sachwertzusammenstellung und Verkehrswertermittlung Haus 5 / Quelle und Darstellung: RESH                   | 90  |
| Abbildung 44 Sachwertzusammenstellung und Verkehrswertermittlung Haus 6+7 / Quelle und Darstellung: RESH                 | 91  |
| Abbildung 45 Übersicht Verkehrswerte / Quelle und Darstellung: RESH                                                      | 92  |
| Abbildung 46 Einreichplan – Plankopf / Quelle: auftraggebende Partei                                                     | 94  |
| Abbildung 47 Einreichplan – Flächenaufstellung / Quelle: auftraggebende Partei                                           | 95  |
| Abbildung 48 Einreichplan – Erdgeschoß Haus 2 / Quelle: auftraggebende Partei                                            | 96  |
| Abbildung 49 Einreichplan – Obergeschoß Haus 2 / Quelle: auftraggebende Partei                                           | 97  |
| Abbildung 50 Einreichplan – Erdgeschoss Haus 3 / Quelle: auftraggebende Partei                                           | 98  |
| Abbildung 51 Einreichplan – Obergeschoss Haus 3 / Quelle: auftraggebende Partei                                          | 99  |
| Abbildung 52 Einreichplan – Erdgeschoss Haus 4 / Quelle: auftraggebende Partei                                           | 100 |
| Abbildung 53 Einreichplan – Obergeschoss Haus 4 / Quelle: auftraggebende Partei                                          | 101 |
| Abbildung 54 Einreichplan – Erdgeschoss Haus 5 / Quelle: auftraggebende Partei                                           | 102 |
| Abbildung 55 Einreichplan – Obergeschoss Haus 5 / Quelle: auftraggebende Partei                                          | 103 |
| Abbildung 56 Einreichplan – Erdgeschoss Haus 6+7 / Quelle: auftraggebende Partei                                         | 104 |
| Abbildung 57 Einreichplan – Obergeschoss Haus 6+7 / Quelle: auftraggebende Partei                                        | 105 |
| Abbildung 58 Einreichplan – Keller Haus 6+7 / Quelle: auftraggebende Partei                                              | 106 |
| Abbildung 59 Wertanalyse zur Ermittlung des Bodenwertes / Quelle und Darstellung: Immounited                             | 115 |
| Abbildung 60 Empfehlungen für Herstellungskosten / Quelle und Darstellung: Hauptverband der Gerichtssachverständigen     | 116 |
| Abbildung 61 Zustandswertminderung nach Heideck / Quelle: Literatur „Immobilienbewertung Österreich“ / Darstellung: RESH | 117 |
| Abbildung 62 Legende HORA-Pass / Quelle: hora.gv.at                                                                      | 118 |