



**Architekt**

**Dipl.Ing.Horst Jäger**

Allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständiger

1010 Wien Rotenturmstraße 5 - 9

T+43(1)533 67 35

e-mail: rrp@rrp.at

6 S 11/25x  
JÄ/Mb 2025-05-09  
1652-25-0627

# SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN

betreffend

Konkursverfahren I.R.C. Krenn Familienbesitz GmbH  
1230 Wien, Khekgasse 7/1a  
FN 452072m

2344 Maria Enzersdorf, Ferdinand Gießler-Gasse 2  
1/1-Anteil

GST-Nr. 628/4, EZ 540  
Grundbuch 16118 Maria Enzersdorf, Bezirksgericht Mödling

**Antragsteller:** Dr. Michael Lesigang  
Insolvenzverwalter  
Landstraßer Hauptstraße 82/11  
1030 Wien

**Lokaltermin:** 07. Mai 2025

JÄ A

# **I. ALLGEMEINES**

## **1) Auftrag**

Schriftlich erteilter Auftrag am 31.03.2025 von Herrn Dr. Michael Lesigang, Landstraßer Hauptstraße 82/11, 1030 Wien, in seiner Eigenschaft als Insolvenzverwalter, zur Ermittlung des Verkehrswertes des 1/1-Anteils der Liegenschaft 2344 Maria Enzersdorf, Ferdinand Gießler-Gasse 2, GST-Nr. 628/4, EZ 540, Grundbuch 16118 Maria Enzersdorf, Bezirksgericht Mödling.

## **2) Zweck**

Das Gutachten wurde von Herrn Dr. Michael Lesigang in seiner Eigenschaft als Insolvenzverwalter hinsichtlich der Insolvenz über das Vermögen der I.R.C. Krenn Familienbesitz GmbH, 1230 Wien, Khekgasse 7/1a, in Auftrag gegeben zur Ermittlung des Verkehrswertes der oben angeführten Liegenschaft.

## **3) Bewertungstichtag**

Als Bewertungstichtag wird der Mai 2025 festgelegt.

Die örtliche Besichtigung fand am 07.05.2025, in der Zeit von 14.45 Uhr bis 15.15 Uhr, statt.

Bei dieser Besichtigung waren anwesend:

**Schuldner:** Rudolf Krenn

**Sachverständiger:** Arch. Dipl.-Ing. Horst Jäger

Die Liegenschaft war frei zugänglich und beschränkte sich auf optische Wahrnehmungen.

#### **4) Grundlagen und Unterlagen der Bewertung**

- Lokalausweis am 07.05.2025
- Grundbuchsauszug vom 18.02.2025
- Einreichplan vom 01.03.2023
- Nicht genehmigter Auswechslungsplan (Einreichplan) vom 14.03.2022
- Google Maps
- Wikipedia
- Immobilienpreisspiegel Gewinn Mai 2025
- Immobilienpreisspiegel Wirtschaftskammer Österreich 2025
- ImmoNetZT
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- „Der Wert von Immobilien“ – Seiser/Kainz
- Eigene Archivunterlagen des Sachverständigen

#### **5) Vollständigkeitserklärung**

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung bezüglich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen und ist nicht verpflichtet, die Vollständigkeit und Richtigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen zu überprüfen und / oder zu bestätigen oder Original-Unterlagen zu prüfen.

Der Auftraggeber erklärt, dass er sämtliche ihm bekannte Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind bzw. sein könnten, an den gefertigten Sachverständigen übermittelt hat und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder Umstände bekannt sind.

#### **6) Bewertungsvoraussetzungen**

Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise zum Stichtag Gültigkeit. Das Gutachten stellt ausschließlich auf die Marktverhältnisse zum Stichtag dieses Gutachtens ab. Mögliche Änderungen der Marktverhältnisse werden und können daher auch nicht berücksichtigt werden. Nach dem Stichtag eintretende Änderungen der Marktverhältnisse und daraus folgend einzelne Bewertungsparameter müssten erforderlichenfalls zu einer Neubewertung führen.

Festgestellt wurde ausschließlich der Wert der gegenständlichen Liegenschaft. Eine Zusicherung, dass diese frei von Schäden oder sonstigen Mängeln ist, kann nicht gegeben werden.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Der Wertermittlung, sowie der rechtlichen Bewertung wurden ausschließlich Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend bei einer örtlichen Besichtigung anlässlich der Befundaufnahme, sowie aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.

Im Verkehrswert ist die Umsatzsteuer, wo diese allenfalls anfällt, enthalten.
---

Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten und unabhängig von deren Grundbucheintrag. Die Wertermittlung erfolgt in der Annahme, dass Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere, die Liegenschaft entwertenden Altbodenverhältnisse, nicht vorhanden sind. Darüber hinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse wurden durch den Sachverständigen nicht vorgenommen.

Flächen-, Raum- oder sonstige Maßnahmen wurden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und nicht mit der Natur verglichen. Eigene Vermessungen oder Messungen durch den Sachverständigen waren nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maßnahmen wird daher von Sachverständigen nicht vorgenommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und einer rechtmäßigen Nutzung der Liegenschaft wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich rechtlichen Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wurde davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten und gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Die Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde war auftragsgemäß nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.

Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen und sonstigen Nutzungsverträgen, von Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft und dergleichen waren nicht Gegenstand des Auftrages.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte

zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Das Gutachten wurde auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zur Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine Neubewertung vor.

## 7) **Haftung des Sachverständigen**

Der Sachverständige weist darauf hin, dass er dem Auftraggeber für Vermögensschäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag in der Höhe von € 1,3 Mio. haftet.

Das vorliegende Gutachten wurde mit größter Sorgfalt und gewissenhaft nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausführung und unter Beachtung der getroffenen Vereinbarungen erstellt.

Der Sachverständige haftet nicht für Änderungen der Marktverhältnisse und sich daraus ändernden Parametern der Bewertung.

Sollte eine Vorlage des Gutachtens bei Behörden und Ämtern beabsichtigt sein, weist der Sachverständige darauf hin, dass jegliche Haftung in Bezug auf dessen Anerkennung ausgeschlossen wird und der Gutachtensauftrag und dessen Erfüllung dadurch nicht berührt werden.

Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.

Dritte können gegenüber dem Sachverständigen aus diesem Vertrag und aus den unter Zugrundlegung dieses Vertrages gefertigten Gutachten keine Rechte geltend machen.

## 8) **Sonstiges**

Das Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte aus dem Sachverständigen-Vertrag an Dritte abzutreten.

## 9) **Unabhängigkeit des Sachverständigen**

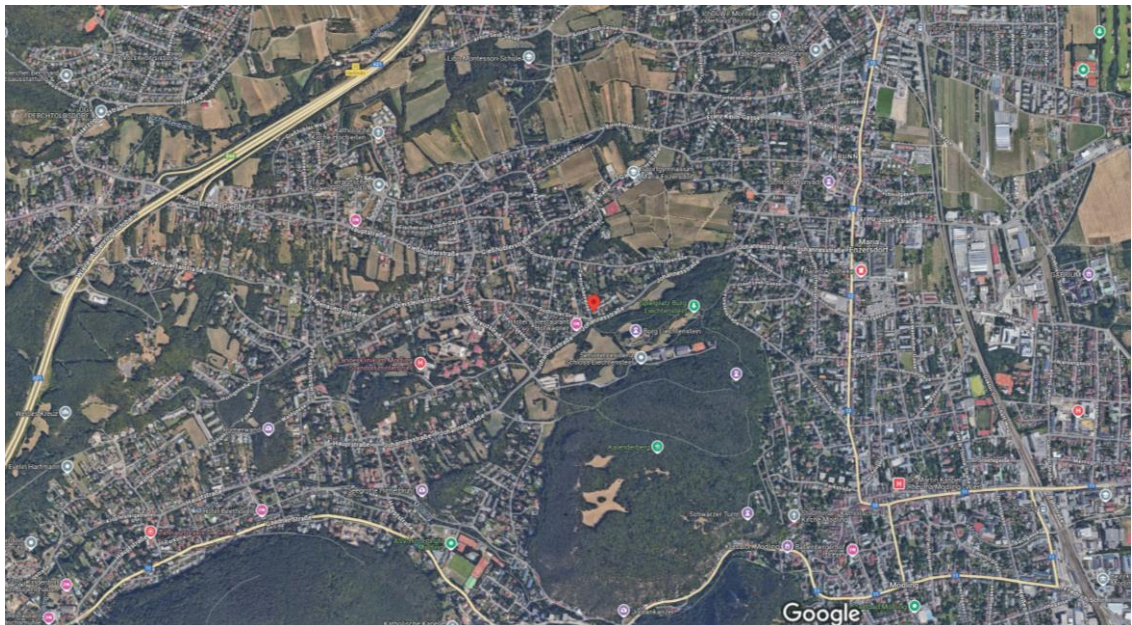
Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt.

## II. BESCHREIBUNG



### 1) Überregional

Maria Enzersdorf ist eine Marktgemeinde mit 8791 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024) an der Thermenlinie im niederösterreichischen Industrieviertel. Bis 1999 hieß die Gemeinde Maria Enzersdorf am Gebirge.

Maria Enzersdorf besteht aus dem Altort, daher dem gewachsenen Maria Enzersdorf, und der Südstadt. Während der Altort im westlichen Teil des Gemeindegebietes am Abhang des Wienerwaldes liegt, wurde die Südstadt östlich davon im ebenen Teil des Wiener Beckens angelegt. Die Südstadt wurde als geplantes Wohn- und Geschäftsgebiet als „Gartenstadt“ konzipiert. Die von den niederösterreichischen Landesgesellschaften NEWAG und NIOGAS (heute EVN AG) beauftragten Architekten Wilhelm Hubatsch, Franz Kiener und Gustav Peichl waren für die Planung des neuen Verwaltungszentrums der o. g. Gesellschaften sowie des daran angeschlossenen Wohn- und Geschäftsgebiets verantwortlich. Der erste Spatenstich erfolgte am 12. September 1960.



## 2) Statistik

Staat:	 Österreich
Land:	 Niederösterreich
Politischer Bezirk:	Mödling
Kfz-Kennzeichen:	MD
Fläche:	5,27 km <sup>2</sup>
Koordinaten:	48° 6' 3" N, 16° 17' 4" O
Höhe:	225 m ü. A.
Einwohner:	8.791 (1. Jän. 2024)
Bevölkerungsdichte:	1667 Einw. pro km <sup>2</sup>
Postleitzahl:	2344
Vorwahl:	02236
Gemeindekennziffer:	3 17 16
Adresse der Gemeindeverwaltung:	Hauptstraße 37 2344 Maria Enzersdorf
Website:	<a href="http://mariaenzersdorf.gv.at">mariaenzersdorf.gv.at</a>

## 3) Gemeinde Infrastruktur

War der ursprüngliche Haupterwerb der Weinbau, so sind nun Handel und Gewerbe maßgeblich. Auch ein großer Industriebetrieb des weltweit agierenden Druckmaschinenherstellers KBA liegt in Maria Enzersdorf. In der Südstadt ist die Zentrale der EVN, der Energieversorgungsgesellschaft für Niederösterreich (früher Newag-Niogas). Die beiden genannten und das Autohaus Stipschitz (VW-Audi) sind die größten Betriebe in Maria Enzersdorf.

Die beiden wichtigsten Zentren des Handels, die Hauptstraße und das EKZ Südstadt, haben seit Jahren mit Problemen zu kämpfen: Vor allem durch die starke Konkurrenz der nur wenige Kilometer entfernten Shopping City Süd sowie wegen der relativ hohen Mieten gibt es im EKZ Südstadt kaum Neuansiedlungen. Im Altort haben die wenigen Geschäfte durch wenige Parkplätze, ein unattraktives Ambiente und die Schließung des letzten Supermarktes (der auf ein nur wenige hundert Meter entferntes, sehr großes Grundstück umgezogen ist) einen schweren Stand. Auch hier ist die Nähe der Bezirkshauptstadt Mödling und der Shopping City Süd ein Manko.

Biomasseheizkraftwerk Mödling: Maria Enzersdorf ist im dicht verbauten Gebiet fast vollständig mit biogener Fernwärme, welche im Biomasseheizkraftwerk Mödling erzeugt wird, aufgeschlossen. Die öffentlichen Gebäude wie Schulen und Verwaltungsgebäude sowie auch die großvolumigen Wohnbauten werden mit dieser Fernwärme versorgt.

- 3 Volksschulen (Altort, Südstadt und Privatvolksschule SME)
- 1 Gymnasium (Sportgymnasium)
- 1 Hochschule (Theologische Hochschule St. Gabriel im Missionshaus St. Gabriel)

Bis zum Schuljahr 2007/2008 gab es auch eine Hauptschule in Maria Enzersdorf. Wegen zu geringer Schülerzahlen wurde diese Schule mit der Hauptschule in Brunn am Gebirge zusammengelegt. Schulstandort ist Brunn am Gebirge. Am Standort der ehemaligen Hauptschule wurde eine Vergrößerung der Volksschule, ein neuer Schulhort und ein Kindergarten errichtet. Eröffnet wurde das Zentrum im Jahr 2011.

#### 4) Öffentlicher Verkehr

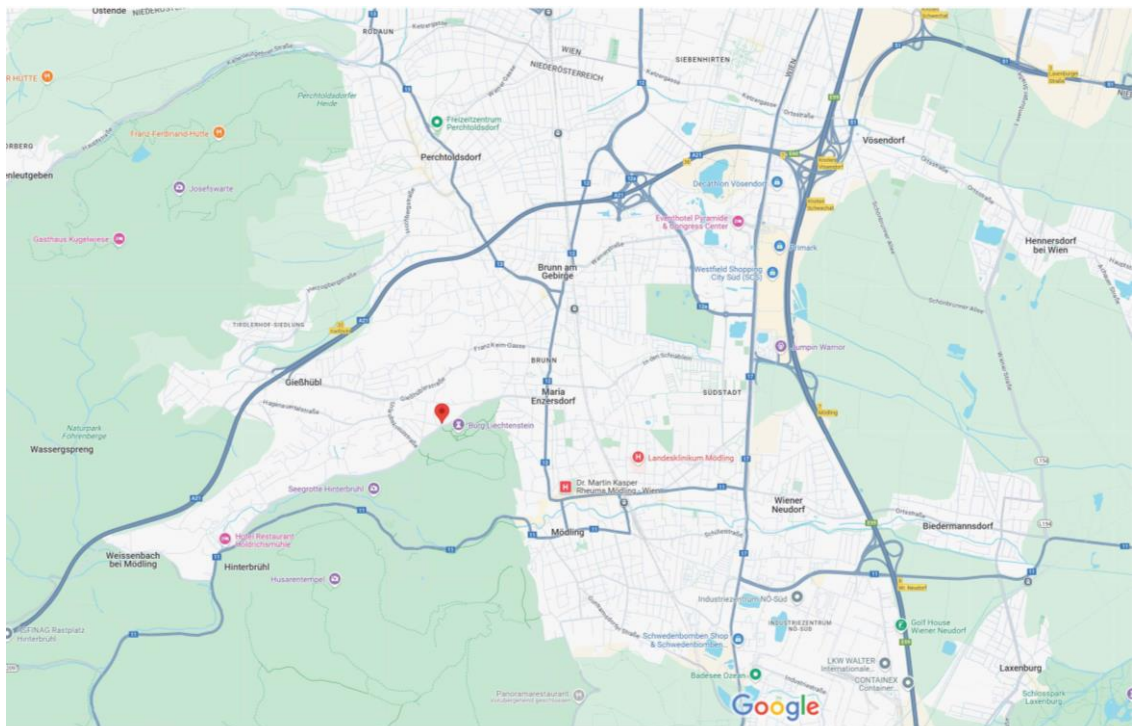
Bahn: Durch das Ortsgebiet führt die Südbahn. Der Bahnhof Brunn/Maria Enzersdorf wird mit der Nachbargemeinde Brunn am Gebirge geteilt. Er liegt auf dem Gemeindegebiet von Brunn am Gebirge, nördlich von Maria Enzersdorf. Dadurch ist Maria Enzersdorf im 15-Minuten-Takt an Wien angebunden.

Der Ortsteil Südstadt liegt direkt an der Badner Bahn, die zur Hauptverkehrszeit alle 7–8 Minuten Richtung Wiener Neudorf und Wien-Oper unterwegs ist. Die Haltestelle liegt knapp außerhalb des Gemeindegebietes auf dem Gebiet der Gemeinde Wiener Neudorf (östlich des Gemeindegebietes).

Bis 1967 verlief auch die Straßenbahnlinie 360 (Wien-Rodaun – Mödling) durch den Ort. Sie wurde durch eine Autobuslinie ersetzt.

**Bus:** Des Weiteren führt eine erhebliche Zahl an Buslinien durch den Ort, die unter anderem eine gute Anbindung in Richtung Mödling und Siebenhirten (U6) gewährleisten. Auch der Bahnhof Liesing, die Shopping City Süd und die U-Bahn-Station Hietzing (Linie U4) sind in angemessener Zeit zu erreichen.

**Straße:** Überregionale Straßenverbindungen befinden sich nicht direkt im Ort, die Südautobahn A2 und die Wiener Außenringautobahn A21 sind aber schnell erreichbar. Durch den Ort führen die Landesstraße B12 (Hauptstraße) in Nord-Süd-Richtung sowie einige weitere Landesstraßen (In den Schnablern, Franz-Josef-Straße, Johannesstraße, Urlauberkreuzstraße) in Ost-West-Richtung. In den letzten Jahren kam es, so wie im gesamten Bezirk, zu einem ansteigenden Verkehrsaufkommen, das neben den oben genannten Verkehrswegen auch einige Seitengassen des untergeordneten Straßennetzes (Heugasse/Gabrielstraße, Gießhüblerstraße/Franz-Keim-Gasse) überproportional betrifft.



### III. FERDINAND GIESSER-GASSE 2, GST-NR. 628/4, EZ 540, KG 16118 MARIA ENZERSDORF, BEZIRKSGERICHT MÖDLING

#### 1) Grundbuchsauszug vom 18.02.2025

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 16118 Maria Enzersdorf EINLAGEZAHL 540  
BEZIRKSGERICHT Mödling

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 4467/2024  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
628/4 G GST-Fläche \* 755  
Bauf.(10) 202  
Gärten(10) 553 Ferd.Gießer-Gasse 2

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

4 ANTEIL: 1/1

I.R.C. Krenn Familienbesitz GmbH (452072m)

ADR: Khekgasse 7, Wien 1230

a 10078/2021 IM RANG 9863/2021 Kaufvertrag 2021-12-02, Vollmacht

2019-02-21 Eigentumsrecht

c 901/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-02-12

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

2 a 10078/2021 Pfandurkunde 2021-11-24

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.550.000,--

für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)

b 4467/2024 Hypothekarklage (HG Wien - 41 Cg 64/24f)

3 a 3986/2023 Pfandurkunde 2023-06-21

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 600.000,--

für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)

b 4467/2024 Hypothekarklage (HG Wien - 41 Cg 64/24f)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

Grundbuch

18.02.2025 10:41:55

## 2) Regionale Lage des Grundstücks

Geographisch gesehen liegt das Grundstück im östlichen Bereich der Marktgemeinde Maria Enzersdorf am Fuße der Burg Lichtenstein und an der Johannesstraße.

Die Johannesstraße, beginnend bei der B12 der Enzersdorfer Straße und in ost/westlicher Richtung verlaufend, ist eine wichtige Verbindungsstraße mit Hinterbrühl, als auch eine Zubringerstraße zum Autobahnknotenpunkt Gießhübl der A 21.

In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich zum Teil großvolumige Einfamilienwohnhäuser.

Wenngleich die Liegenschaftsadresse Ferdinand Gießler-Gasse 2 ist, so grenzt das gegenständliche Grundstück an die Johannesgasse, Zwetschkenallee und – so wie bereits ausgeführt – an die Ferdinand Gießler-Gasse.

Die Ferdinand Gießler-Gasse selbst ist eine Sackgasse.



# Mikrolage



Makro-Lage

Ferd. Gießler-Gasse 2

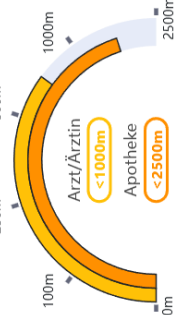
Übersicht

Lärm: Säulen

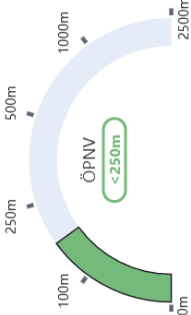
Entfernungen: Radial

Tabelle

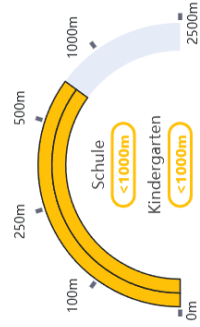
Gesundheit



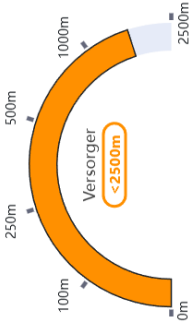
Öffentlicher Verkehr



Bildung



Versorgung



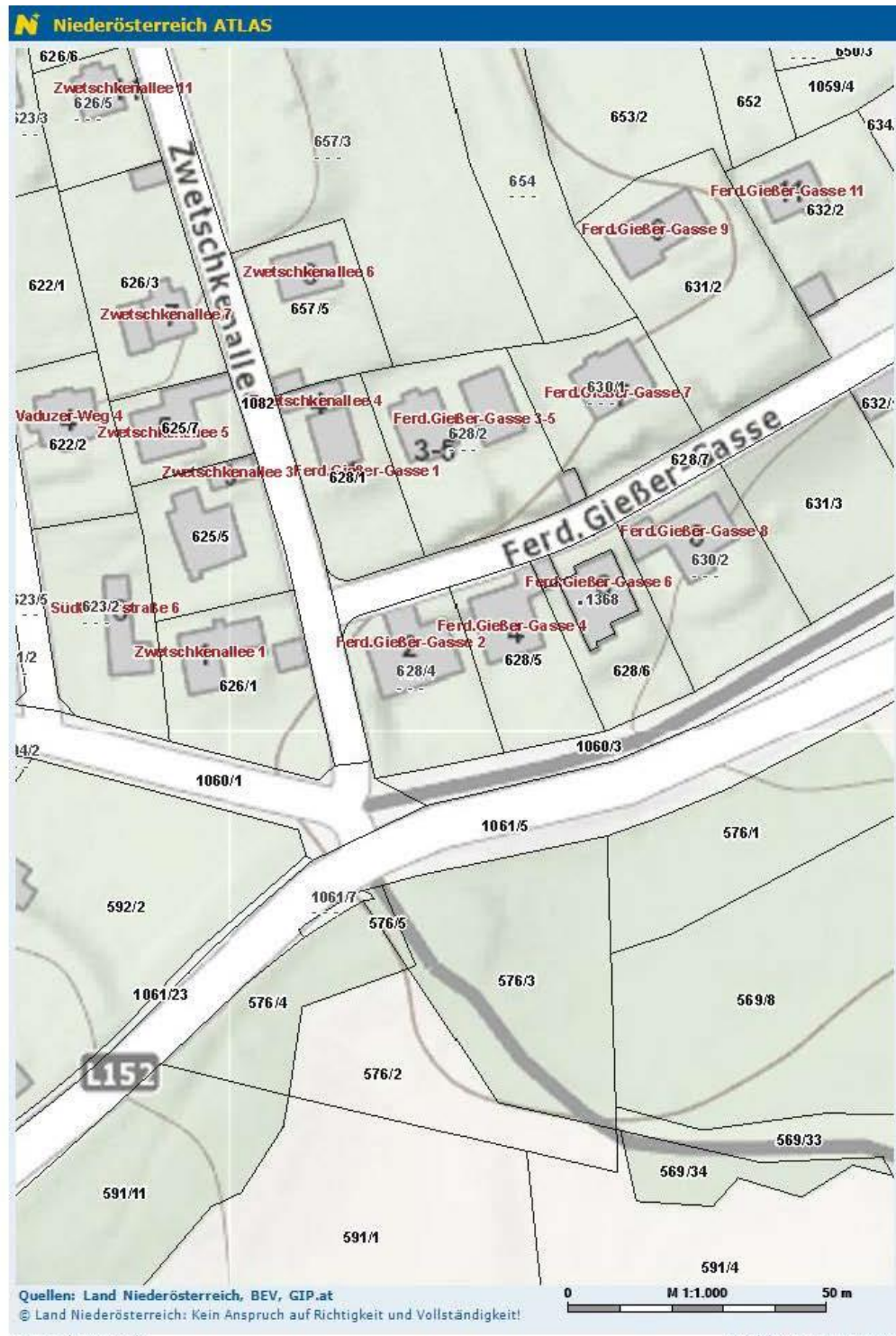
Höchste Lärmbelastung



Strabe

### 3) Größe und Form des Grundstücks

Das Grundstück ist rechteckig und fällt deutlich bis zu 3 m von Nord nach Süd ab.



Die Gesamtfläche des Grundstücks beträgt **755 m<sup>2</sup>**.

#### 4) Flächenwidmung und Bebauung

##### Flächenwidmungsplan

**BW – 2WE** entspricht **Bauland Wohnen** mit max. 2 Wohneinheiten.

##### Bebauungsplan

**25 / o / I**

Das bedeutet, die **Bebaubarkeit** des Grundstücks ist mit **25 %** begrenzt.

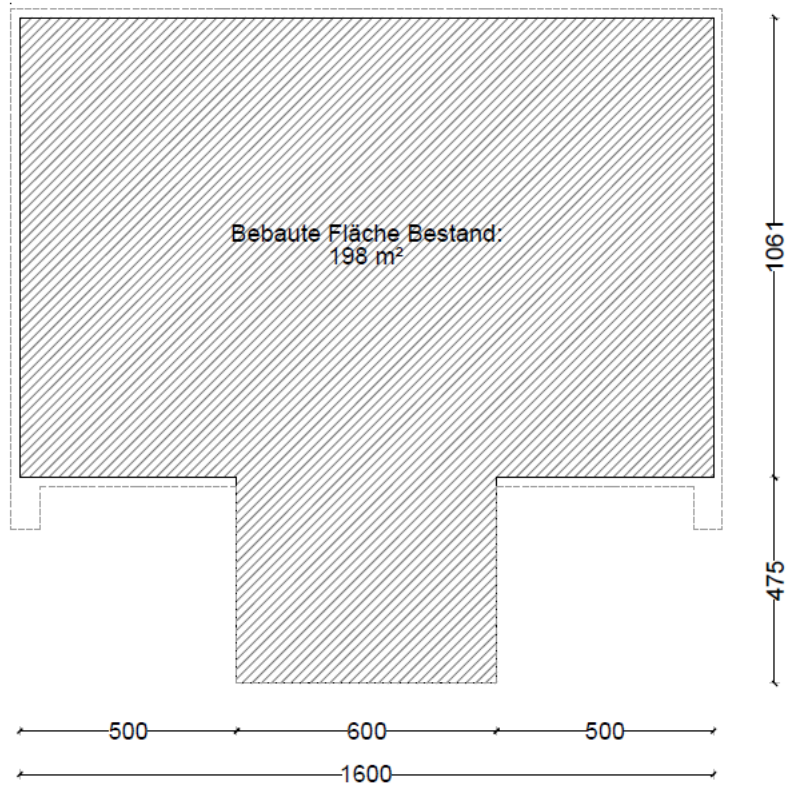
Dies in **offener Bauweise** mit der **Bauklasse I**.



##### Bestehende Bebauung

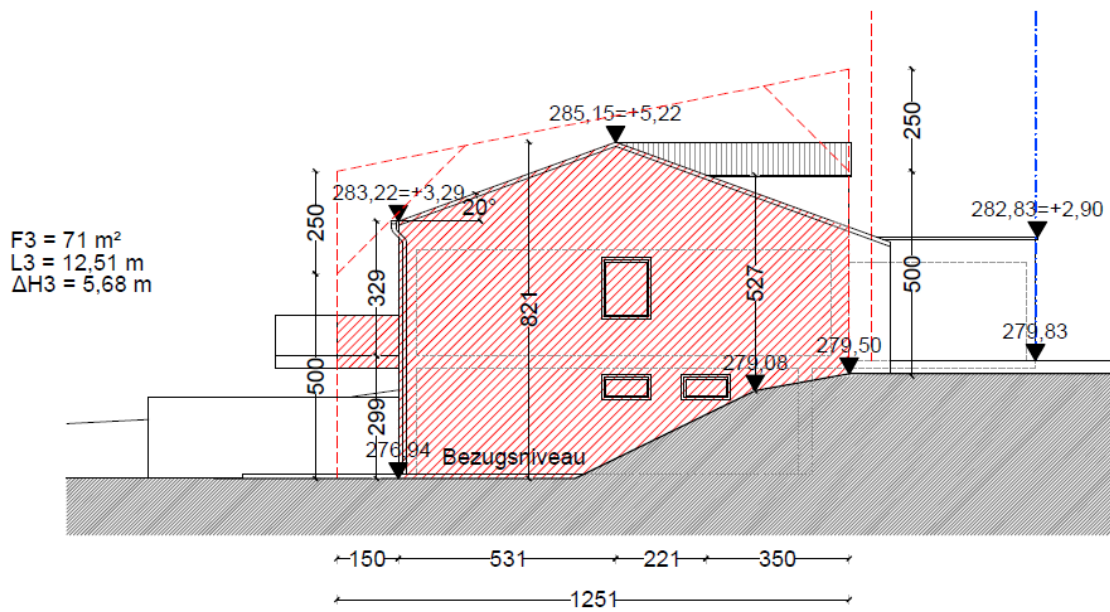
Ein 2-geschossiges Einfamilienwohnhaus mit einer vorgelagerten Garage, die derzeit generalsaniert wird, mit einer bebauten Bestandsfläche von 196,00 m<sup>2</sup>.

## BEBAUTE FLÄCHE M=1:200

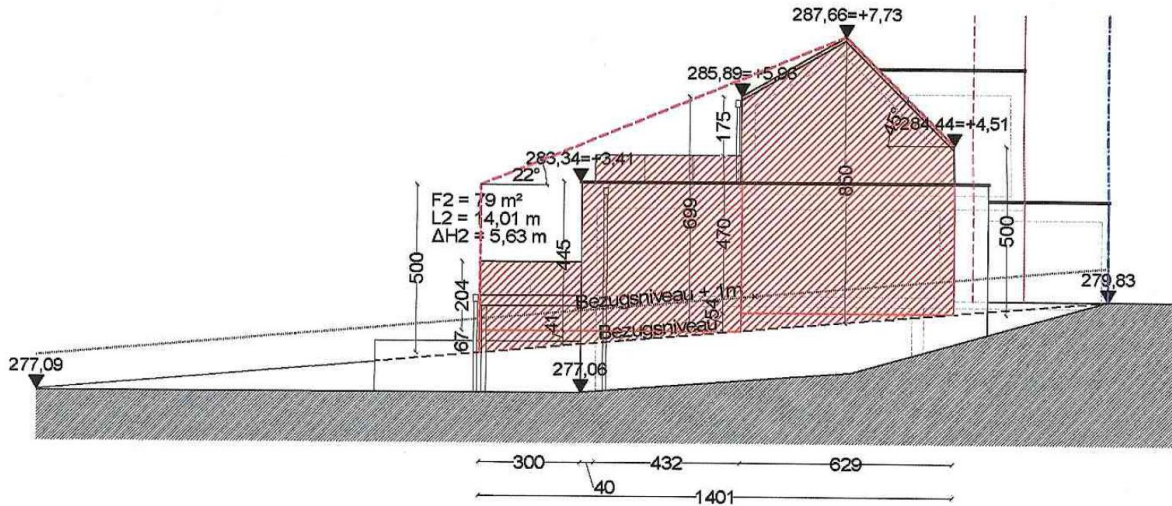


Folgender Höhennachweis ist genehmigt:

## HÖHENNACHWEIS M=1:200, ANSICHT OST



Folgende Höhe soll lt. Auswechslungsplan möglich sein:

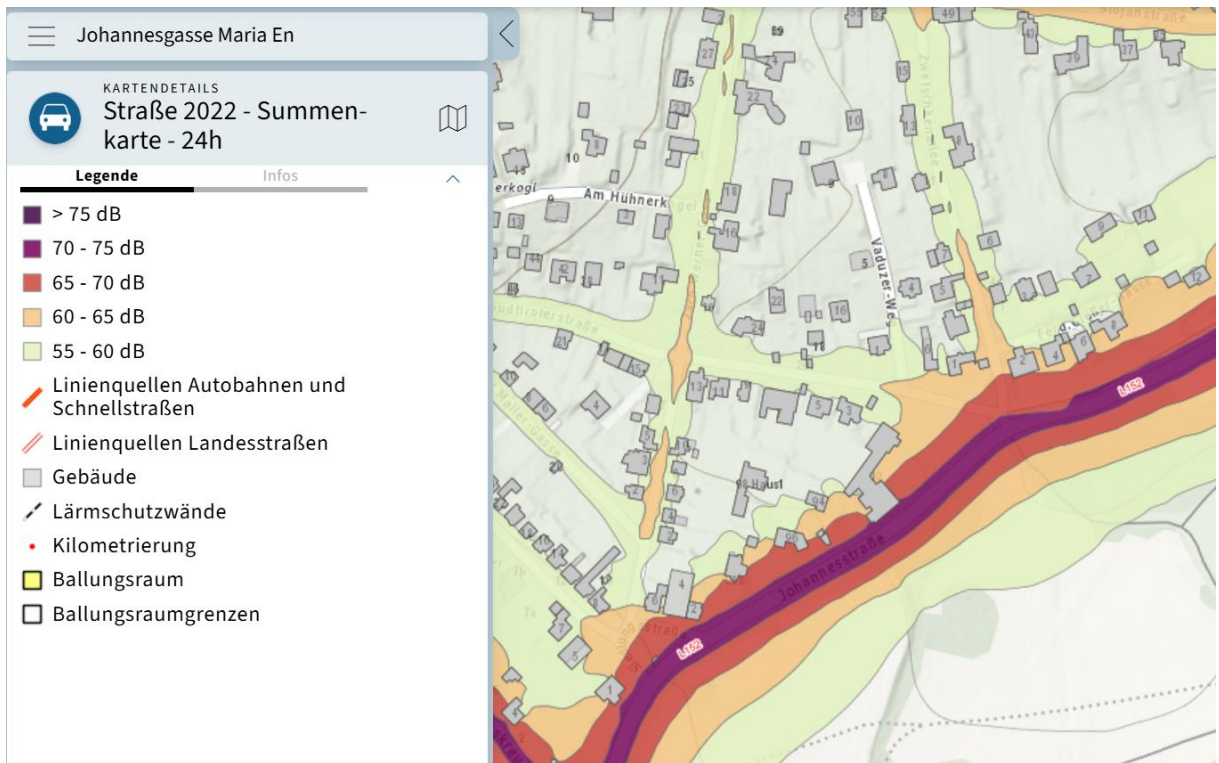


Dies wurde vom Sachverständigen nicht verifiziert.

## 5) Verdachtsflächenkataster

Das Grundstück 628/4 in der KG 16118 Maria Enzersdorf ist derzeit im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas nicht verzeichnet.

## 6) Lärmkarte



Auf der Johannesgasse, die unmittelbar an der südlichen Grundgrenze vorbeiführt, wird ein Lärmpegel von 65 dB bis 70 dB gemessen.

Somit stellt das gegenständliche Grundstück keine Ruhelage dar.

## 7) Öffentliche Ver- und Entsorgung

Gas:	wurde stillgelegt
Heizung:	Luftwärmepumpe
Wasserversorgung:	Öffentliche Versorgungseinrichtung
Kanal:	Öffentliche Entsorgung
Strom:	Öffentliche Versorgungseinrichtung
Regenwässer:	Öffentliche Entsorgung

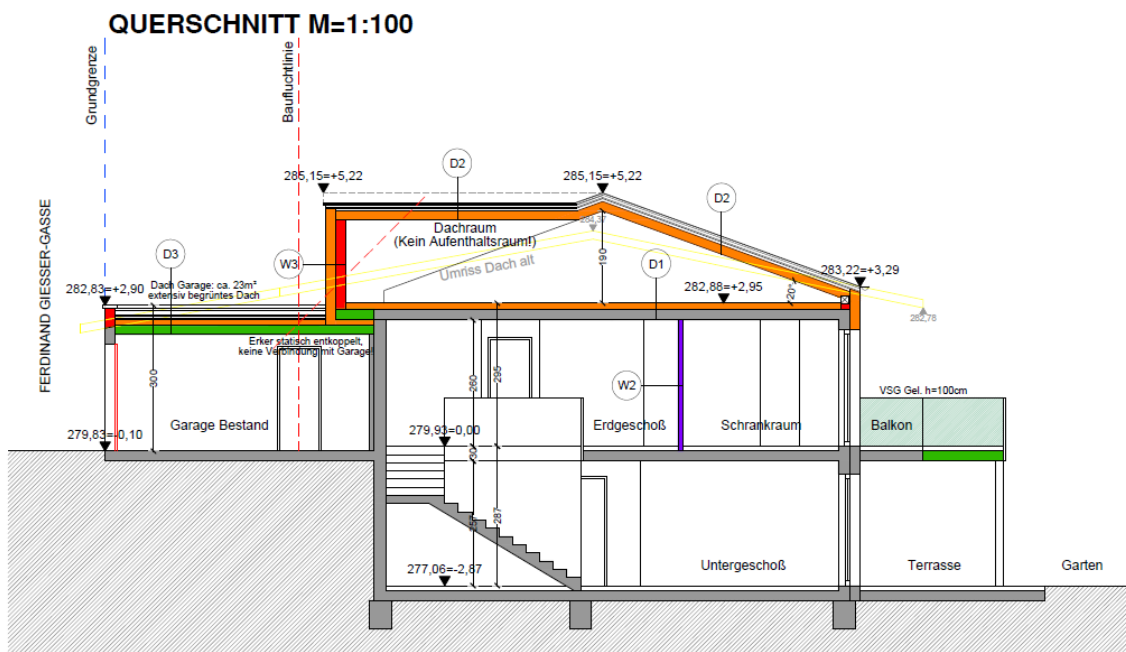
## 8) Beschreibung des Objektes

Am gegenständlichen Grundstück befindet sich ein altes zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus, das derzeit generalsaniert wird und sich weitgehend als „Edelrohbau“ darstellt.

Die Bauarbeiten sind eingestellt.

Hinsichtlich des Fertigstellungsgrades werde ich in weiterer Folge noch Stellung nehmen.

Der Eingang liegt in der Ferdinand Gießler-Gasse. Auf diesem Niveau befinden sich die Wohnräume.





Die Schlafräume befinden sich im Kellergeschoss, das gleichzeitig das Gartenniveau ist.

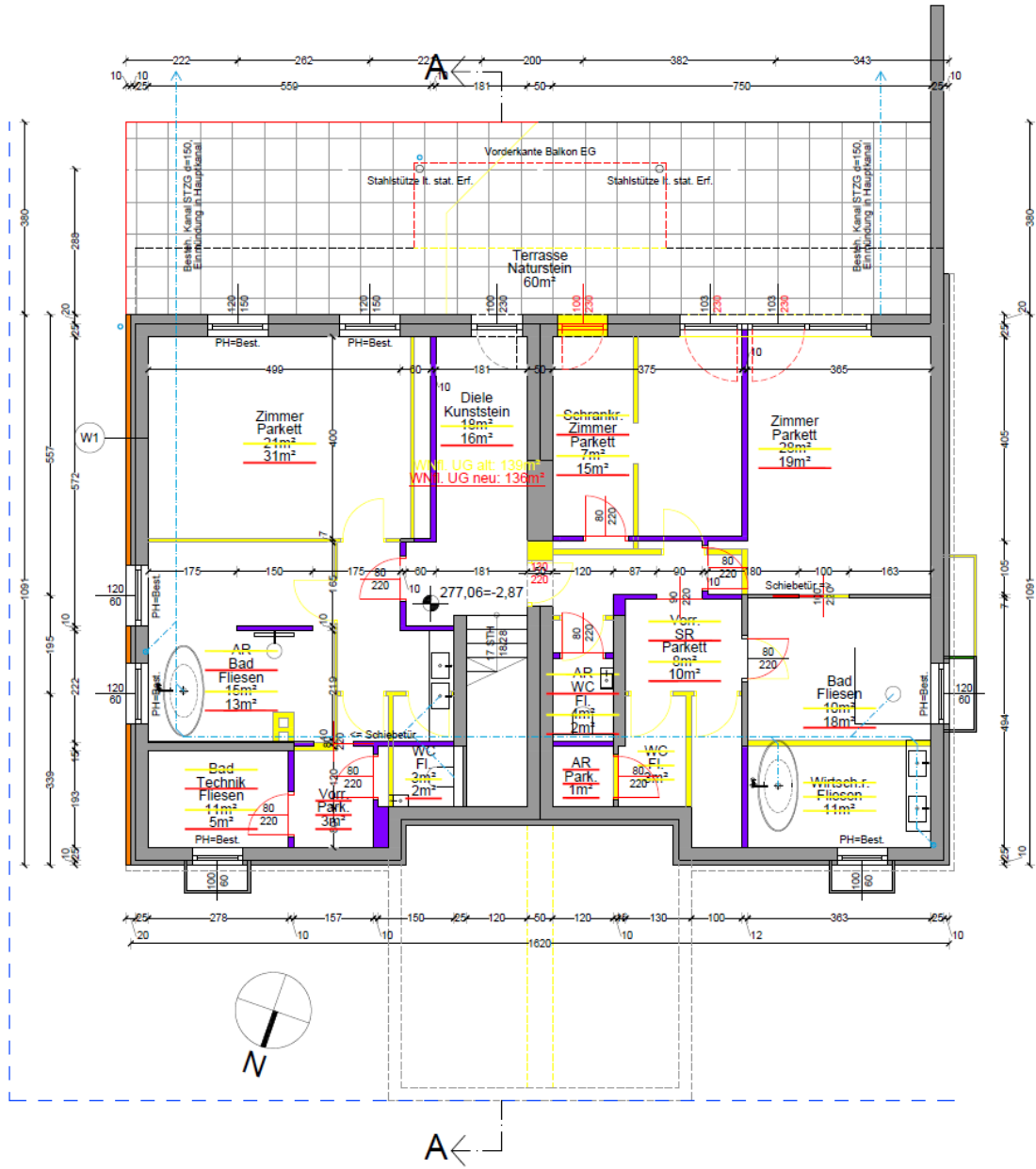


Erschlossen wird das Haus über eine ¼-gewendelte Stiege und einem Home Lift.



❖ Kellergeschoss (Gartenebene)

GRUNDRISS KELLERGESCHOSS M=1:100



## 9) Topographie

### FLÄCHENAUFSTELLUNG:

Grundstücksfläche gem. GB-Auszug:	756 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche Bestand:	198 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche alt:	276 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche neu:	274 m <sup>2</sup>

## 10) Technische Ausführung (geplant)

### ❖ Baubeschreibung

#### ZUSÄTZLICHE WICHTIGE INFORMATIONEN:

FENSTER:	Kunststofffenster
TÜREN:	Eingangstür 90/220 cm, Innentüren 80/220 cm
BODENBELÄGE:	Fliesen 60 x 60 cm in Bädern und WCs Naturstein- und Holzbohlenbelag auf Balkonen und Terrassen Parkett in allen übrigen Zimmern
HEIZUNG:	Die Beheizung erfolgt mittels Luftwärmepumpe.
LÜFTUNG:	Alle innen liegenden Räume werden mechanisch entlüftet.
SCHALLSCHUTZ:	Betreffend Schallschutz des kompletten Gebäudes kommt §5 NÖ BTV 2014 zur Anwendung.
GELÄNDER:	h = 100 cm
Ein Anschluss für eine Waschmaschine und einen Trockner ist vorgesehen!	
ENTWÄSSERUNG:	Alle Regen- und Abwässer werden in den bestehenden Kanal geleitet.
VERGLASUNGEN:	Sämtliche Verglasungen werden gem. OIB RL 4 ausgeführt.

❖ **Aufbautenkatalog****WANDAUFBAUTEN und DECKENAUFBAUTEN: ident mit Bauphysik****Die Aufbauten stimmen mit dem Energieausweis überein!****D1 DECKE ÜBER ERDGESCHOSS**

12,0 cm	EPS Dachbodendämmplatten
23,0 cm	Decke Bestand
	<u>Spachtelung Bestand</u>
<b>35,0 cm</b>	<b>Aufbau gesamt</b>

**D2 SCHRÄGDACH**

1,00 cm	Ziegel-oder Eternitdeckung
3,00 cm	Lattung (30x50mm)
5,00 cm	Hinterlüftung und Konterlattung
0,50 cm	Bauder Top Difuflex
2,40 cm	Vollschalung
22,0 cm	<u>Staffelholz, dazw. Dämmung</u>
<b>34,0 cm</b>	<b>Aufbau gesamt</b>

**D3 EXTENSIV BEGRÜNTES FLACHDACH ÜBER GARAGE**

10,0 cm	Dachsubstrat mit Vegetation
1,00 cm	Filtermatte
5,00 cm	Drain- und Wasserspeicherplatte
1,00 cm	Schutz- und Speicherplatte
1,00 cm	Bauder Elastomerbitumenbahn
12,0 cm	Bauder PIR FA TE Gefälledämmung (2%), mind.
0,40 cm	Dampfsperre
18,0 cm	<u>Stahlbetondecke neu (Dim. lt. Statik)</u>
<b>48,0 cm</b>	<b>Aufbau gesamt</b>

**W1 AUSSENWAND KELLERGESCHOSS**

0,20 cm	Silikatputz
0,30 cm	Klebespachtel
20,0 cm	EPS-F
25,0 cm	Mauerziegel voll
0,50 cm	<u>Spachtelung</u>
<b>46,0 cm</b>	<b>Aufbau gesamt</b>

**W 2 INNENWAND GIPSKARTON**

1,25 cm	GK-Platten
7,50 cm	C-Profil (75mm) + Mineralwolle
1,25 cm	<u>GK-Platten</u>
<b>10,0 cm</b>	<b>Aufbau gesamt</b>

**W3 AUSSENWAND ERKER**

0,20 cm	Silikatputz
0,30 cm	Klebespachtel
20,0 cm	EPS-F
25,0 cm	Mauerziegel voll
0,50 cm	<u>Spachtelung</u>
<b>46,0 cm</b>	<b>Aufbau gesamt</b>

## 11) Außenanlagen und Garten



## IV. BAUAUSFÜHRUNG

Folgender Ist-Stand ist derzeit gegeben:

Der Altbestand wurde ausgehöhlt. Die alte Garage ist bis dato nicht abgebrochen.

Der alte Außenputz ist noch vorhanden.

Die Fenster sind ausgebrochen und wurden teilweise vergrößert.

Das alte Welleternitdach ist noch vorhanden.

Um das Haus verläuft ein Arbeitsgraben in dem die Kanalleitungen neu verlegt wurden.

Die raumbildenden Wände sind vorhanden und grundiert.

Fertiggestellt ist der neue Heizestrich.

Fertiggestellt sind auch die abgehängten Gipskartondecken mit den Ausschnitten für die Beleuchtungspots.

Die Haustechnikrohinstitution und die Klimaverrohrung sind vorhanden.

Zusammengefasst kann man festhalten:

Der Rohbau ist dem Altbestand gleichzusetzen, die alte Garage ist noch nicht abgebrochen. Das Dach ist Altbestand, die Fenster fehlen. Im Innenbereich sind die Zwischenwände vorhanden, gespachtelt und grundiert. Der Heizestrich ist fertiggestellt, die abgehängten Decken montiert. Die Rohhaustechnikinstallation ist vorhanden. Außenanlagen gibt es keine.

Grobe Ausführungsmängel konnte ich augenscheinlich nicht feststellen.

Eine Fotodokumentation zur Bauführung ist im Anhang des Gutachtens.

## V. BEWERTUNG

Zur Anwendung kommt das **Sachwertverfahren**, der Bodenwert wird aus Vergleichen ermittelt.

### 1) Bodenwert

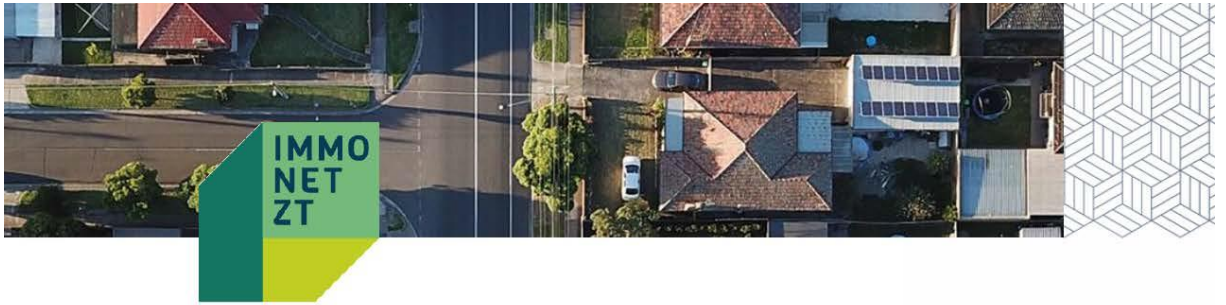
- ❖ Immobilienpreisspiegel Gewinn Mai 2025

Maria Enzersdorf: € 700,00/m<sup>2</sup> - € 1.100,00/m<sup>2</sup>

- ❖ Gemeindemittelwert

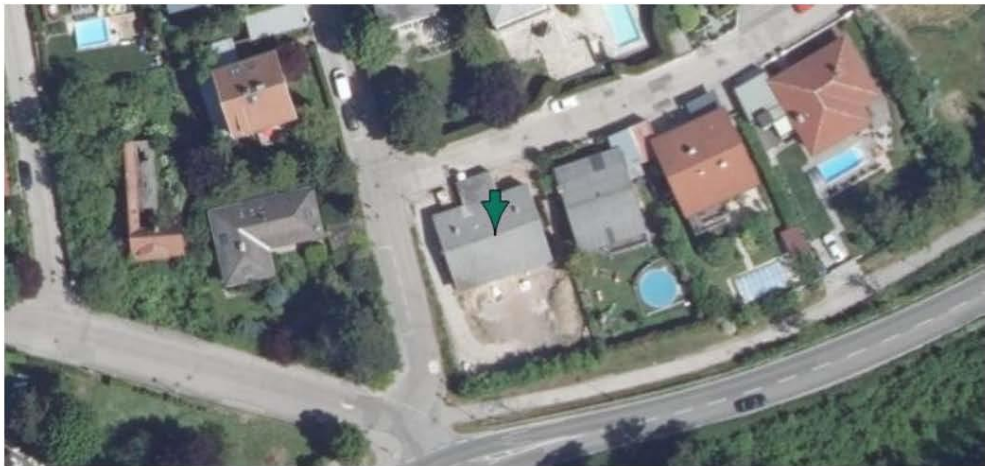


- ❖ ImmoNetZT



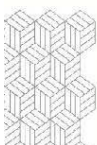
## Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - BAULAND



 **08.05.2025**  
Bewertungsstichtag

 **549,06 €**  
Wert je m<sup>2</sup>

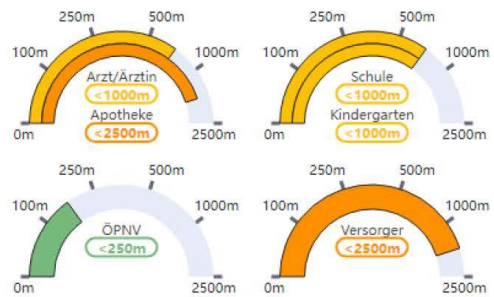




### Bewertungsobjekt - Bauland

#### Statistik

Erhobene Vergleichswerte	6
Gewählte Vergleichswerte	6
Arith. Mittel	549,06 €
Standardabweichung	229,45 €
Variationskoeffizient	41,79 %
95%-Konfidenzintervall	365,46 € - 732,66 €
Stichtag	08.05.2025

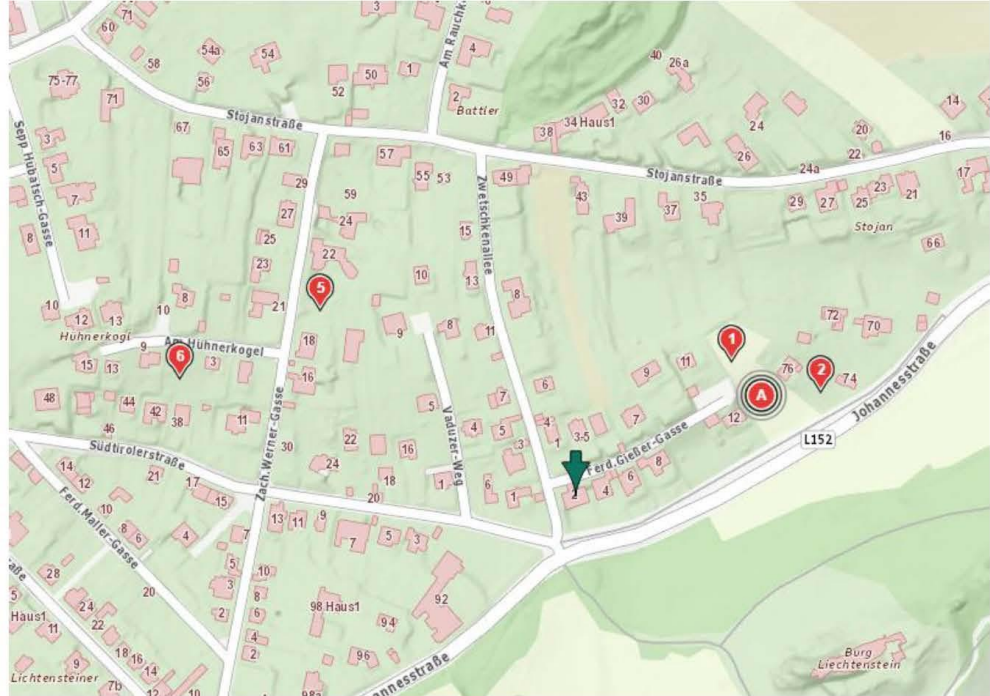


#### Bewertungsobjekt - Bauland

Adresse	Ferdinand Giesser-Gasse 2, 2344 Maria Enzersdorf, Österreich
Koordinaten	48,093647; 16,267900
Katastralgemeinde	16118 Maria Enzersdorf



## Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte

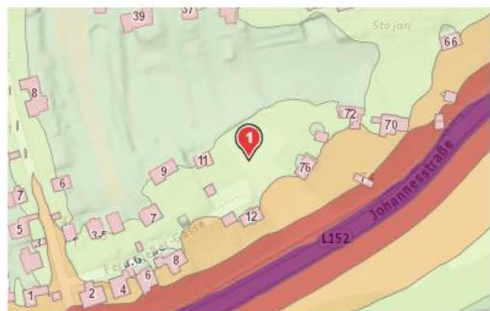
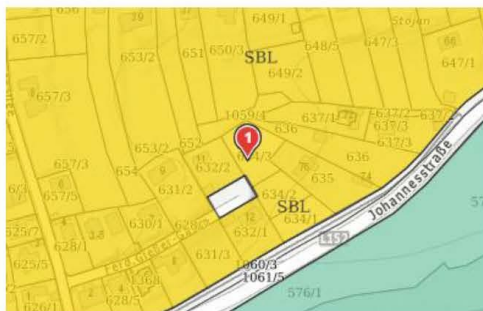
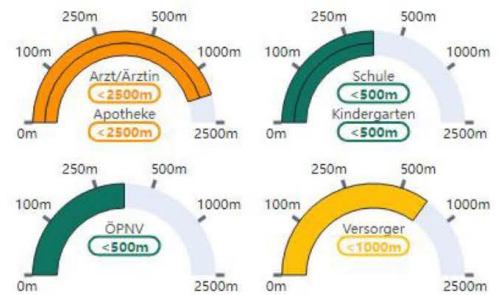


Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m <sup>2</sup> Kaufvertrag	Preis korr./m <sup>2</sup>
1	Bauland	2033/2023	23.02.2023	608,00	328,95 €	328,95 € *
2	Bauland	4781/2023	22.06.2023	414,00	289,86 €	289,86 € *
3/A	Bauland	1711/2022	08.11.2021	1.931,00	621,44 €	621,44 € *
4/A	Bauland	3471/2021	02.03.2021	1.931,00	502,33 €	502,33 € *
5	Bauland	4438/2024	22.05.2024	742,00	912,40 €	912,40 € *
6	Bauland	5677/2020	30.06.2020	391,00	639,39 €	639,39 € *

\* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt



## Nr. 1: Bauland \*



## Vertragsdaten

Vertragsdatum	23.02.2023
Tagebuchzahl	2033/2023
Grundbuch	16118 Maria Enzersdorf
EZ	3237
KG-Grundstück	16118 - 634/3
Verkäufer	LMK Immobilien GmbH
Käufer	Kurtisi   Kurtisi

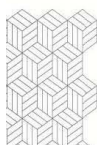
## Flächendaten

Grundstücksfläche	608,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-----------------------

## Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	200.000,00 €
Grundstücksfläche	608,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	328,95 €
Preis korr. / m <sup>2</sup>	328,95 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 136 m

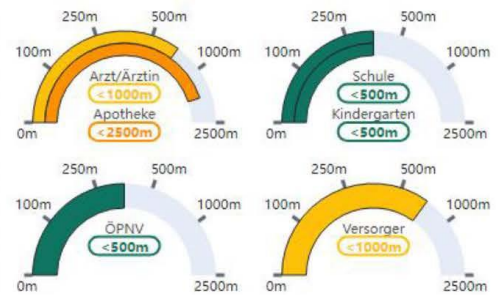
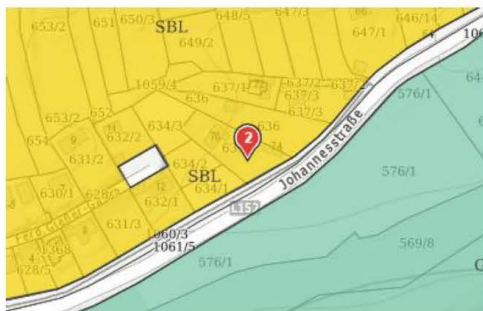


ZT datenforum eGen  
Schönaugasse 7, 8010 Graz  
[www.immoNetZT.at](http://www.immoNetZT.at)

4 von 9

Quellen für Kartendarstellungen:  
Grundkarte: [basemaps.at](http://basemaps.at)  
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,  
Salzburg, Tirol, Vorarlberg, Stadt Wien; [data.eu.at](http://data.eu.at)  
Lärm: Umweltbundesamt; [umweltbundesamt.at](http://umweltbundesamt.at)

## Nr. 2: Bauland \*



## Vertragsdaten

Vertragsdatum	22.06.2023
Tagebuchzahl	4781/2023
Grundbuch	16118 Maria Enzersdorf
EZ	498
Adresse	Johannesstraße 76 2344 Maria Enzersdorf
KG-Grundstück	16118 - 635
Verkäufer	Schwab   Schwab
Käufer	Kurtisi   Kurtisi

## Flächendaten

Grundstücksfläche	414,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-----------------------

## Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	120.000,00 €
Grundstücksfläche	414,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	289,86 €
Preis korr. / m <sup>2</sup>	289,86 €

Aus dem KV: Auslandstransaktion; Teilstück aus EZ 498 Gst 635

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 174 m

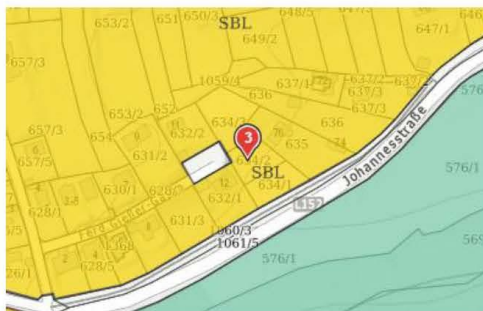
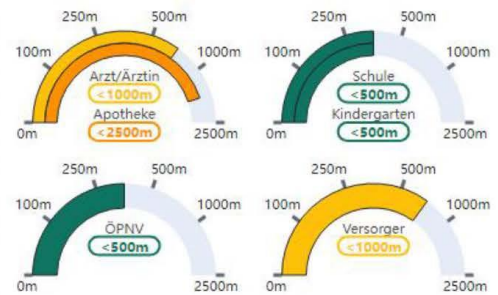


ZT datenforum eGen  
Schönaugasse 7, 8010 Graz  
[www.immoNetZT.at](http://www.immoNetZT.at)

5 von 9

Quellen für Kartendarstellungen:  
Grundkarte: [basemaps.at](http://basemaps.at)  
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: [data.wu.at](http://data.wu.at)  
Lärm: Umweltbundesamt: [umweltbundesamt.at](http://umweltbundesamt.at)

## Nr. 3: Bauland \*



## Vertragsdaten

Vertragsdatum	08.11.2021
Tagebuchzahl	1711/2022
Grundbuch	16118 Maria Enzersdorf
EZ	497
KG-Grundstück	16118 - 634
Verkäufer	CAELIA EINS Immobilienverwertung GmbH & Co KG
Käufer	Johannesgasse 100 M.E. GmbH

## Flächendaten

Grundstücksfläche	1.931,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-------------------------

## Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	1.200.000,00 €
Grundstücksfläche	1.931,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	621,44 €
Preis korr. / m <sup>2</sup>	621,44 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 136 m

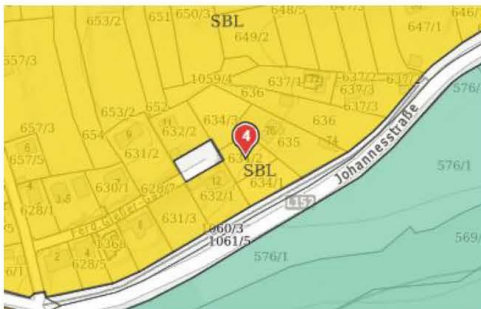
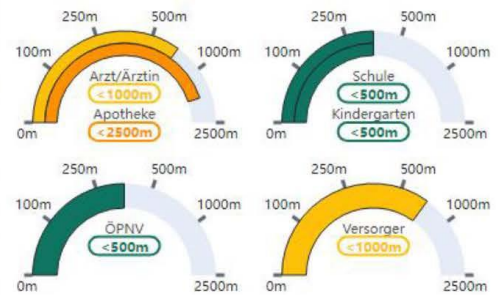


ZT datenforum eGen  
Schönaugasse 7, 8010 Graz  
[www.immoNetZT.at](http://www.immoNetZT.at)

6 von 9

Quellen für Kartendarstellungen:  
Grundkarte: [basemaps.at](http://basemaps.at)  
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: [data.wu.ac.at](http://data.wu.ac.at)  
Lärm: Umweltbundesamt: [umweltbundesamt.at](http://umweltbundesamt.at)

## Nr. 4: Bauland \*



### Vertragsdaten

Vertragsdatum	02.03.2021
Tagebuchzahl	3471/2021
Grundbuch	16118 Maria Enzersdorf
EZ	497
KG-Grundstück	16118 - 634
Verkäufer	Leeb
Käufer	ALVACOM Immobilienverwertung GmbH & Co KG

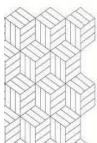
### Flächendaten

Grundstücksfläche	1.931,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-------------------------

### Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	970.000,00 €
Grundstücksfläche	1.931,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	502,33 €
Preis korr. / m <sup>2</sup>	502,33 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 140 m

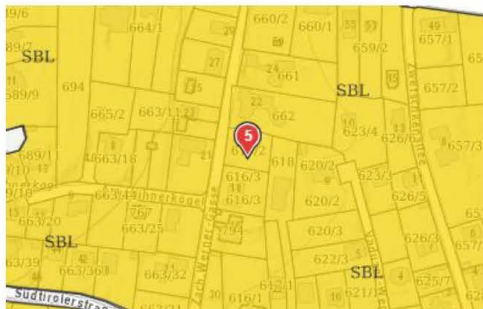
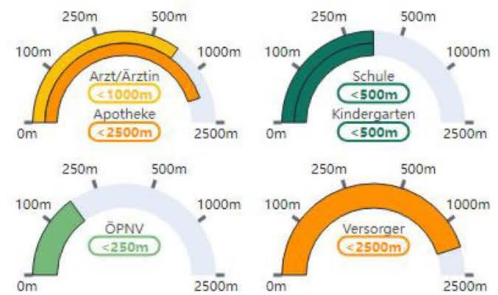


ZT datenforum eGen  
Schönaugasse 7, 8010 Graz  
[www.immoNetZT.at](http://www.immoNetZT.at)

7 von 9

Quellen für Kartendarstellungen:  
Grundkarte: [basemaps.at](http://basemaps.at)  
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: [data.wu.at](http://data.wu.at)  
Lärm: Umweltbundesamt: [umweltbundesamt.at](http://umweltbundesamt.at)

## Nr. 5: Bauland \*



## Vertragsdaten

Vertragsdatum	22.05.2024
Tagebuchzahl	4438/2024
Grundbuch	16118 Maria Enzersdorf
EZ	1452
KG-Grundstück	16118 - 614/2
Verkäufer	Stingl
Käufer	Zeidler Beck   Zeidler Beck

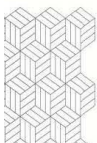
## Flächendaten

Grundstücksfläche	742,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-----------------------

## Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	677.000,00 €
Grundstücksfläche	742,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	912,40 €
Preis korr. / m <sup>2</sup>	912,40 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 207 m

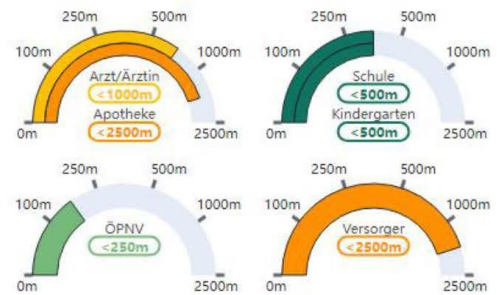
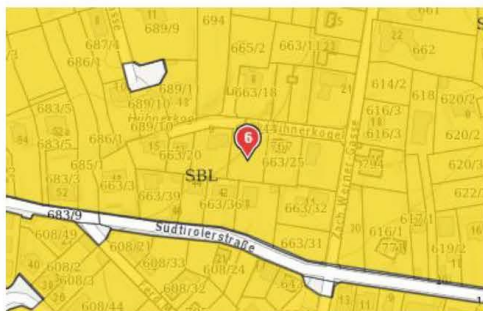


ZT datenforum eGen  
Schönaugasse 7, 8010 Graz  
[www.immoNetZT.at](http://www.immoNetZT.at)

8 von 9

Quellen für Kartendarstellungen:  
Grundkarte: [basemaps.at](http://basemaps.at)  
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,  
Salzburg, Tirol, Vorarlberg, Stadt Wien; [data.su.at](http://data.su.at)  
Lärm: Umweltbundesamt; [umweltbundesamt.at](http://umweltbundesamt.at)

## Nr. 6: Bauland \*



## Vertragsdaten

Vertragsdatum	30.06.2020
Tagebuchzahl	5677/2020
Grundbuch	16118 Maria Enzersdorf
EZ	1513
Adresse	Am Hühnerkogel 5-7Haus1 2344 Maria Enzersdorf
KG-Grundstück	16118 - 663/24
Verkäufer	V-Quadrat Bau und Wohnberatungs GmbH
Käufer	Schmidt

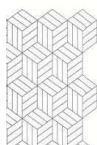
## Flächendaten

Grundstücksfläche	391,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-----------------------

## Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	250.000,00 €
Grundstücksfläche	391,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	639,39 €
Preis korr. / m <sup>2</sup>	639,39 €

Aus dem KV: Anteile: 1/2; Gesamtgröße 782m<sup>2</sup>, Doppelhaus soll errichtet werden, jedoch nicht Gegenstand dieses Vertrags, Ideeler 1/2 Anteil mit 391 m<sup>2</sup> an Liegenschaft  
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 270 m



ZT datenforum eGen  
Schönaugasse 7, 8010 Graz  
[www.immoNetZT.at](http://www.immoNetZT.at)

9 von 9

Quellen für Kartendarstellungen:  
Grundkarte: [basemaps.at](http://basemaps.at)  
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: [data.wu.at](http://data.wu.at)  
Lärm: Umweltbundesamt: [umweltbundesamt.at](http://umweltbundesamt.at)

Auf Anfrage teilte mir Herr Göksu mit, dass er für das Grundstück € 350.000,00 bezahlt hat.

Für meine Bewertung von bedeutender Relevanz erachte ich die 4 Grundstückstransaktionen in unmittelbarer Nachbarschaft.

So wurden 2 Grundstücke 2021 um € 621,44/m<sup>2</sup> bzw. € 502,22/m<sup>2</sup> und ebenfalls 2 Grundstücke 2023 um € 328,95/m<sup>2</sup> bzw. 289,86/m<sup>2</sup> verkauft.

Das Grundstück ist eine Hanglage mit Lärmpegel.

Als Berechnungsgrundlage und auf Basis der Auswertungen erscheint mir daher ein Grundpreis von **€ 600,00/m<sup>2</sup>** als angemessen.

Für bebaute Grundstücke ist ein Abschlag von – 10 % vorzunehmen.

## 2) **Bauwert**

Zu berechnen sind zuerst die Neubaukosten, in weiterer Folge werden die Neubaukosten reduziert auf den Fertigstellungsgrad entsprechend der Gewerketabelle.

Da ein Nachunternehmer die bis dato geleisteten Arbeiten noch genauer in Augenschein nehmen muss und gegebenenfalls auch Nacharbeiten zu tätigen hat, erfolgt ein Abschlag von – 10%.

Der Neubauwert ist aus der Baukostentabelle, die vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen im Heft 3/2024 veröffentlicht wurde, wie folgt anzusetzen:

In der Baukostentabelle sind auch die Baunebenkosten enthalten.

In Anlehnung an diese Baukostentabelle werden für mehrgeschossige Wohngebäude in gehobener Ausstattung in Niederösterreich € 3.600,00/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (inkl. USt) in Ansatz gebracht.

Für kleinvolumige Häuser ist dieser Wert, wie im gegenständlichen Fall, um 10 % zu erhöhen.

Basiswert	€ 4.000,00/m <sup>2</sup>
Zuzüglich 10 % für Kleinvolumigkeit	€ <u>400,00/m<sup>2</sup></u>
Zwischensumme	€ 4.400,00/m <sup>2</sup>
zuzügl. Baukostenindexsteigerung von 1,8 %	€ <u>79,00/m<sup>2</sup></u>
<b>Berechnungsgrundlage</b>	<b>€ 4.479,00/m<sup>2</sup></b>

## Gewerketabelle:

160

11. Kapitel: Bautechnik

	Anteil in %	ausgeführt
Erdarbeiten	3	
Kanalisierungsarbeiten	1	
Maurer- und Betonarbeiten bis maximal 3 Geschöße:		
1 Geschöß: Erdgeschoß + Decke	30	
2 Geschöße: Kellergeschoß + Decke	15	
Erdgeschoß + Decke	15	
3 Geschöße: Kellergeschoß + Decke	10	
Erdgeschoß + Decke	10	
Obergeschoß + Decke	10	
Zimmererarbeiten	6	
Spenglerarbeiten	1	
Dachdeckungsarbeiten	4	
höhere Häuser: $\frac{45 \times \text{errichtete Geschöße}}{\text{geplante Geschöße}}$		
Dach + Deckung sind als 1 Geschöß zu rechnen		
<b>Summe Rohbau</b>	<b>45</b>	
Trockenbauarbeiten	3	
Sanitärinstallation	2	
Sanitärgeräte	2	
Heizungsverrohrung	2	
Heizkörpermontage/Fußbodenheizung	2	
Heizkessel	4	
Elektro – Leerverrohrung	2	
Elektro – Verdrahtung	2	
Elektro – Komplettierung	2	
Fenster, Terrassen- und Balkontüren, Haustür	6	
Innenputz	4	
Außenputz/Vollwärmeschutz	6	
Estrich/Fußbodenaufbau	3	
Fliesenlegerarbeiten	3	
Innentüren – Türstöcke	1	
Innentüren – Türblätter und Komplettierung	3	
Schlosserarbeiten	2	
Bodenbeläge	4	
Maler- und Tapeziererarbeiten	2	
<b>Summe Ausbau</b>	<b>55</b>	
<b>Summe Rohbau und Ausbau</b>	<b>100</b>	

-	Rohbau		34%
-	Trockenbau		3%
-	Sanitärinstallation		2%
-	Fußbodenheizung		2%
-	Elektro Leerverrohrung		2%
-	Elektro Verdrahtung		2%
-	Innenputz		4%
-	Estrich		3%
-	<b>Zwischensumme</b>		<b>52%</b>
	Abschlag – 10%	-	5%
-	<b>SUMME</b>		<b>47%</b>

### 3) Außenanlagen

Bis dato keine.

### 4) Berechnung





## **VI. ZUSAMMENFASSUNG**

Der Verkehrswert der Wohnimmobilie am Grundstück 628/4, EZ 540, KG 16118 Maria Enzersdorf, Bezirksgericht Mödling beträgt gegenwärtig somit gerundet zum Stichtag Mai 2025:

**€ 935.000,00**

=====

**in Worten: Euro neunhundertfünfunddreißigtausend 00/100**

Der Verkehrswert nach Gesamtfertigstellung beträgt zum Stichtag Mai 2025 aus heutiger Sicht gerundet

**€ 1.707.000,00**

=====

**in Worten: Euro einmillionsiebenhundertsiebentausend 00/100**

Wie ich bereits in meiner Berechnung anführte, ist derzeit die Verkäuflichkeit in Maria Enzersdorf in dieser Gegend als leicht eingeschränkt zu bewerten, weshalb ein entsprechender Abschlag von – 5 % erfolgte.

Darüber hinaus besteht natürlich auch eine gewisse Bewertungsungenauigkeit in der Größenordnung von +/- 10 %.

Die Fertigstellung in Form eines Bauträgerprojektes erscheint mir auf Grund der Klein volumigkeit, nicht gegeben.

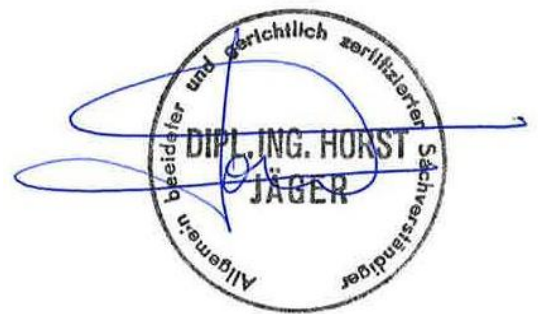
## VII. SCHLUSSBEMERKUNG

Das Gutachten umfasst 43 Seiten mit einer Fotodokumentation im Anhang.

Sollten Umstände auftreten, die dem Gutachter zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens nicht bekannt waren oder wissentlich verheimlicht wurden, so sind diese unverzüglich aufzuzeigen.

Das Gutachten wird elektronisch ausgefertigt.

Der Sachverständige





IMG\_8068



IMG\_8069



IMG\_8070



IMG\_8071



IMG\_8072



IMG\_8073



IMG\_8074



IMG\_8075



IMG\_8076



IMG\_8077



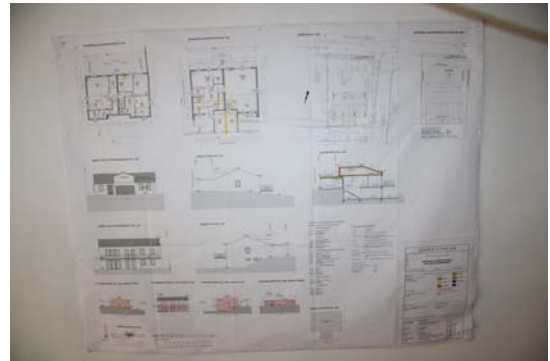
IMG\_8078



IMG\_8079



IMG\_8080



IMG\_8081



IMG\_8082



IMG\_8083



IMG\_8084



IMG\_8085



IMG\_8086



IMG\_8087



IMG\_8088



IMG\_8089



IMG\_8090



IMG\_8091



IMG\_8092



IMG\_8093



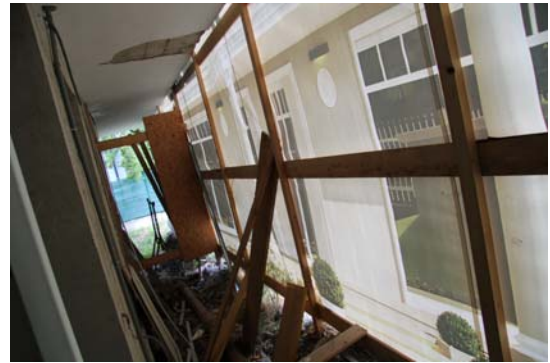
IMG\_8094



IMG\_8095



IMG\_8096



IMG\_8097



IMG\_8098



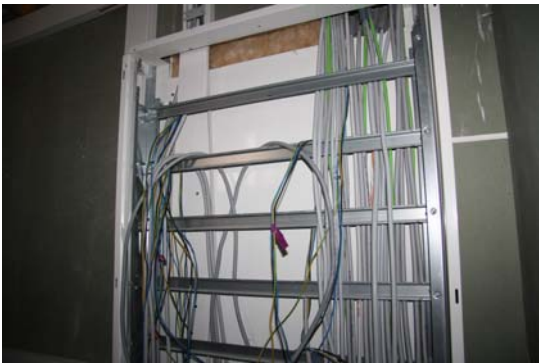
IMG\_8099



IMG\_8100



IMG\_8101



IMG\_8102



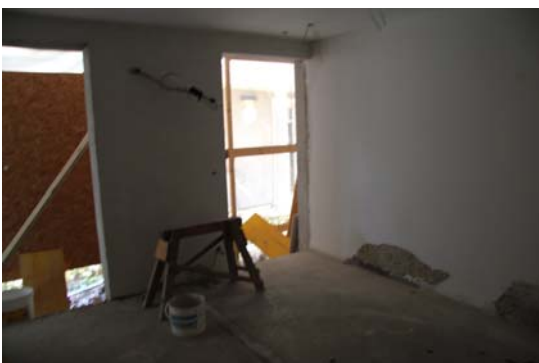
IMG\_8103



IMG\_8104



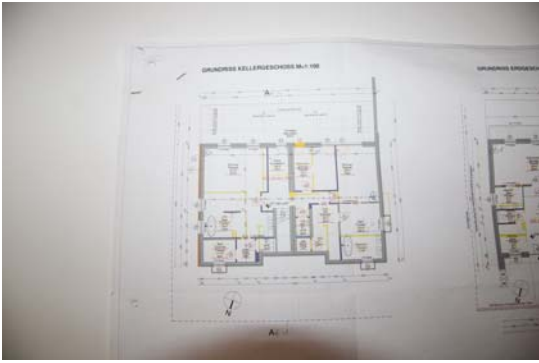
IMG\_8105



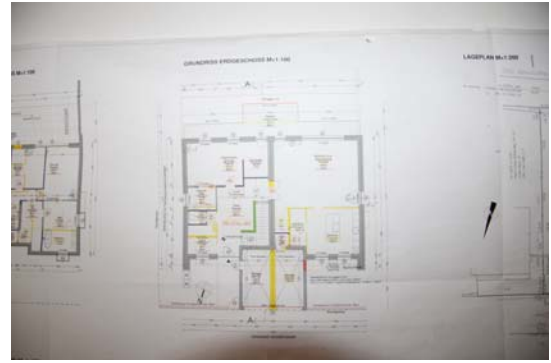
IMG\_8106



IMG\_8107



IMG\_8108



IMG\_8109



IMG\_8110



IMG\_8111



IMG\_8112



IMG\_8113



IMG\_8114



IMG\_8115



IMG\_8116



IMG\_8117



IMG\_8118



IMG\_8119



IMG\_8120



IMG\_8121



IMG\_8122



IMG\_8123