



MAG. MARKUS REITHOFER , MSC
[SV, MRICS, CIS IMMOZERT, CIPS]

IN KOOPERATION MIT

MAG. DIETMAR HOFBAUER, MSC
[SV, MRICS, CIS IMMOZERT]

MAG. (FH) DANIEL ERTL, MSC
[SV, CIS IMMOZERT]

GUTACHTEN

Auftrag: Bewertung und Ermittlung des Verkehrswertes

Grundbuch: GB 16101 Achau, EZ 35

Adresse: 2481 Achau, Hintausstraße 24

Inhaltsverzeichnis



1. Allgemeines	4
1.1. Auftraggeber	4
1.2. Auftrag / Zweck	4
1.3. Bewertungsstichtag	4
1.4. Grundlagen und Unterlagen	4
1.4.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen:	4
1.4.2. Zur Verfügung gestellte Grundlagen und Unterlagen:	4
1.4.3. Bewertungsliteratur	4
1.5. Allgemeine Vorbemerkungen	5
1.6. Anmerkung	6
2. Befund	7
2.1. Grundbuchstand	7
2.2. Lage	10
2.2.1. Infrastruktur	12
2.2.2. Öffentliche Verkehrsanbindung	13
2.2.3. Individualverkehr	14
2.2.4. Kaufkraft	15
2.3. Grundstück	16
2.3.1. Fläche, Konfiguration und Topografie	16
2.3.2. Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat	17
2.3.3. Lärmbeeinträchtigung	18
2.3.4. Umweltgefährdungen	20
2.3.5. Flächenwidmung und Bebauungsplan	24
2.3.6. Anschlüsse	25
2.3.7. Kontaminationen	26
2.4. Beschreibung und Erhaltungszustand der Liegenschaft	27
2.4.1. Bebauung und Nachbarschaft	27
2.4.2. Baubescheide / Denkmalschutz	28
2.5. Sonderrechte Mieter bzw. Dritter	28
2.6. Betriebskosten / Aufwendungen	28
2.7. Energieausweis	28
3. Gutachten	29
3.1. Bewertungsverfahren	29
3.2. Verkehrswertermittlung	30
3.2.1. Bodenwerte - Vergleichswertverfahren	30
3.2.2. Preisentwicklung	32
3.2.3. Niederösterreichische Aufschließungsabgabe	33

3.2.4. Ausreißeranalyse.....	34
3.2.5. Marktanpassung.....	35
3.3. Verkehrswertermittlung	35
3.4. Plausibilisierung Vergleichswertverfahren	35
4. Zusammenfassung.....	37
5. Anmerkung.....	38
5.1. Umsatzsteuer	38
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3.....	38
6. Fotodokumentation	40
7. Anhang	41

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Bezirkslage in Niederösterreich	10
Abb. 2:	Ortslage im Bezirk	11
Abb. 3:	Lage im Ort	11
Abb. 4:	Lage und nächste Umgebung	12
Abb. 5:	Erreichbarkeit ÖPNV (VOR-Region)	13
Abb. 6:	Straßen- / Autobahnnetz	14
Abb. 7:	Kaufkraft in Österreich	15
Abb. 8:	Kaufkraft im Bundesland	15
Abb. 9:	DKM – Digitale Katastermappe	16
Abb. 10:	Luftbild	17
Abb. 11:	Sicherheitszonenplan Flughafen Wien-Schwechat	17
Abb. 12:	Straßenlärm [dB]	18
Abb. 13:	Schienenlärm [dB]	19
Abb. 14:	Fluglärm [dB]	19
Abb. 15:	Einflugschneisen Flughafen Wien Schwechat	20
Abb. 16:	Hochwasserrisikozonierung	21
Abb. 17:	HORA-Pass (Natural Hazards Overview & Risk Assessment Austria)	22
Abb. 18:	Flächenwidmungs- und Bebauungsplan online	24
Abb. 19:	Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal	26
Abb. 20:	Grundstück Straßenseite - Befundaufnahme	27
Abb. 21:	Ungefähre Lage der Vergleichsobjekte	31

Legende zu Grundrissen:

Wandart	Bedeutung
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand

1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Rechtsanwalt Dr. Georg Freimüller von der Freimüller Rechtsanwalts GmbH mit Auftragsschreiben vom 12.12.2025.

1.2. Auftrag / Zweck

Der Sachverständige möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von 1/1 Anteilen an der Liegenschaft 2481 Achau, Hintausstraße 24, inne liegend im GB 16101 Achau, EZ 35, GST-NR 31, im Rahmen der Insolvenzabwicklung der Weiss-Home-Projektentwicklung-GmbH erstellen.

1.3. Bewertungsstichtag

Als Stichtag für die Bewertung gilt der 11. März 2026.

1.4. Grundlagen und Unterlagen

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

1.4.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen:

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 11. März 2023 unter Anwesenheit von
 - Mag. Dietmar Hofbauer MSc (SV Büro)
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der zuständigen Gemeinde
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Verdachtsflächenkataster, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- Kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

1.4.2. Zur Verfügung gestellte Grundlagen und Unterlagen:

- persönliche Erläuterungen
- Vollmacht zur Planeinsicht und Unterlageneinholung

1.4.3. Bewertungsliteratur

- Kothbauer/Reithofer, Immobilienbewertungsgesetz, 2013

- Prodinge/Kornreif, Immobilienbewertung im Steuerrecht, 2006
- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG², 2005
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, 2019
- Rössler/Langer, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004
- Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005
- Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, 2018
- Heidinger/Hubalek/Wagner, Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundsätzen, 1. Auflage, 2000
- Immobilien-Preisspiegel des Fachverbandes der Immobilien und Vermögenstreuhandler, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich

1.5. Allgemeine Vorbemerkungen

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seinen Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde nicht vorgelegt. Im Zuge der Bewertung wird daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.

1.6. Anmerkung

Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, ergeben, behält sich der SV die Rücknahme und/oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung eingeflossener Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Festgehalten wird, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Ausdrücklich wird auf die steuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 hingewiesen. Sollte die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen, wodurch eine eventuelle Vorsteuerkorrektur entfallen würde. Wird die Liegenschaft ohne Inrechnungstellung einer Umsatzsteuer verkauft, ist zu prüfen, ob eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen wären.

2. Befund

2.1. Grundbuchstand



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 16101 Achau EINLAGEZAHL 35
BEZIRKSGERICHT Mödling

Letzte TZ 8078/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
31 G Gärten(10) * 1413 Hintausstraße 24
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
3 a 7783/2020 Sicherheitszone für den Flughafen Wien-Schwechat
hins Gst 31
***** B *****
5 ANTEIL: 1/1
Weiss Home Projektentwicklung GmbH (FN 546814p)
ADR: Amerlingstraße 3/4, Wien 1060
a 9057/2021 Schenkungsvertrag 2021-03-08, Kaufvertrag 2021-10-15,
Kaufvertrag 2021-10-16, Spezialvollmacht 2021-06-02 Eigentumsrecht
b 9057/2021 Kaufvertrag 2021-10-15, Kaufvertrag 2021-10-16,
Spezialvollmacht 2021-06-02 Eigentumsrecht
c 8078/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-11-29
(2 S 173/25s - HG Wien)
***** C *****
4 a 9057/2021 Pfandurkunde 2021-10-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 600.000,--
für Raiffeisenbank Hollabrunn eGen (FN 57796w)
b gelöscht
6 a 7479/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
9548/2022) Bedingter Zahlungsbefehl 2022-07-25
PFANDRECHT vollstr. EUR 2.400,--
samt je 14,40 % Z aus je EUR 300,-- ab
1.6.2021, 1.7.2021, 1.7.2021, 1.8.2021, 1.9.2021,
1.10.2021, 1.11.2021, 1.12.2021
Kosten EUR 198,64 samt 4 % Z seit 25.7.2022
Antragskosten EUR 264,47 für Bankhaus Denzel AG (FN 49597m)
(72 E 3165/22p)
b 7479/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
9548/2022) Simultanhaftung mit
EZ 23 KG 06207 Großenzersdorf
EZ 35 KG 16101 Achau
EZ 2830 KG 01107 Simmering
EZ 105 KG 01807 Rodaun
7 a 1717/2023 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 875/2023)
Pfandurkunde 2023-03-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 900.000,--
für Raiffeisenbank Hollabrunn eGen (FN 57796w)



- b 1717/2023 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 875/2023)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 105 KG 01807 Rodaun C-LNR 6
EZ 2830 KG 01107 Simmering C-LNR 13
EZ 35 KG 16101 Achau C-LNR 7
- 8 a 6337/2023 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 2847/2023)
Pfandurkunde 2023-10-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
für Raiffeisenbank Hollabrunn eGen (FN 57796w)
- b 6337/2023 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 2847/2023)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 105 KG 01807 Rodaun C-LNR 7
EZ 2830 KG 01107 Simmering C-LNR 14
EZ 35 KG 16101 Achau C-LNR 8
- 9 a 7336/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
9307/2023) Zahlungsbefehl 2023-10-04
PFANDRECHT vollstr EUR 9.975,34
samt 11,08 % Z aus EUR 9.975,34 ab 2023-06-20 bis
2023-06-30, 12,58 % Z aus EUR 9.975,34 ab 2023-07-01
Kosten EUR 1.713,02 samt 4 % Z seit 2023-10-04
Antragskosten EUR 823,33
für Pitzal/Cerny/Partner Rechtsanwälte OG (FN 140094x)
(72 E 5518/23 v)
- b 7336/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
9307/2023) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 23 KG 06207 Großenzersdorf (C-LNR 10)
EZ 35 KG 16101 Achau (C-LNR 9)
EZ 105 KG 01807 Rodaun (C-LNR 8)
EZ 2830 KG 01107 Simmering (C-LNR 15)
- 10 a 1171/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 70.000,-- s.A. für
RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH- WIEN AG (FN 203160s)
(5 E 9/25b)
- 11 a 1924/2025 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
2512/2025) Beschluss 2025-04-09
PFANDRECHT Vollstr. EUR 16.114,74
Zinsen/Kosten laut Beschluss 2025-04-09
für Pitzal / Cerny / Partner RECHTSANWÄLTE OG
(72 E 1384/25f)
- b 1924/2025 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
2512/2025) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 23 KG 06207 Großenzersdorf C-LNR 12
EZ 35 KG 16101 Achau C-LNR 11
EZ 2830 KG 01107 Simmering C-LNR 17
EZ 105 KG 01807 Rodaun C-LNR 10
- 12 a 7141/2025 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
9416/2025) Beschluss 2025-10-24
PFANDRECHT vollstr. EUR 3.000,--
Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-10-24
für Brückner, Berger & Partner ZT GmbH (FN 274525p) (072 E
5131/25)
- b 7141/2025 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
9416/2025) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2830 KG 01107 Simmering C-LNR 18
EZ 23 KG 06207 Großenzersdorf C-LNR 13
EZ 35 KG 16101 Achau C-LNR 12
EZ 105 KG 01807 Rodaun C-LNR 11

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

18.02.2026 11:38:07

Auftragsgemäß erfolgt die Bewertung unbelastet. Außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen wurden nicht bekannt gegeben.

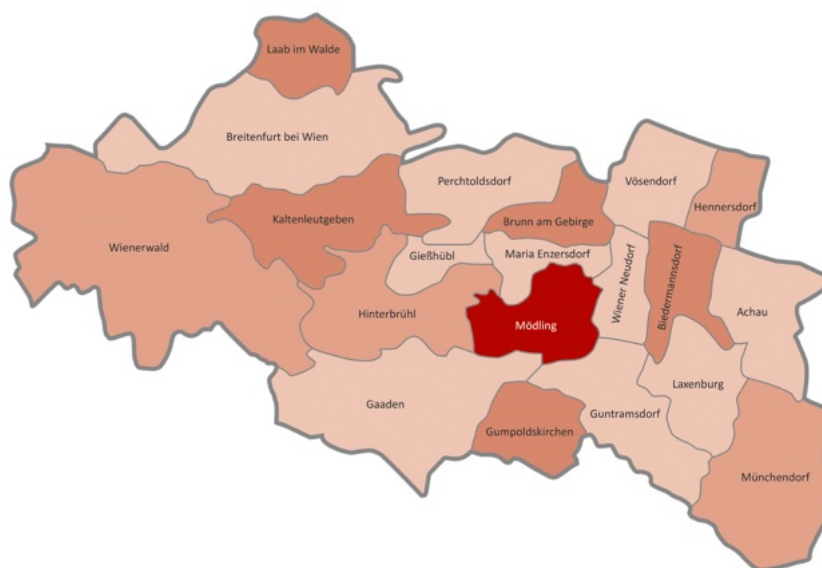
2.2. Lage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in Niederösterreich, und zwar im Ortsgebiet der Marktgemeinde Achau (Postleitzahl 2481) im politischen Bezirk Mödling.

Vom Zentrum Wiens, dem Stephansplatz, ist Achau rund 17 Straßenkilometer entfernt. Die Gemeinde liegt südlich der Wiener Stadtgrenze im politischen Bezirk Mödling und ist Teil des Wiener Umlandes. Achau befindet sich auf einer Seehöhe von etwa 170 m und erstreckt sich über eine Fläche von rund 11,9 km², die überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Die derzeitige Einwohnerzahl (Hauptwohnsitze) beträgt rund 1.700 Personen und weist in den letzten Jahrzehnten eine stetige Zunahme auf.

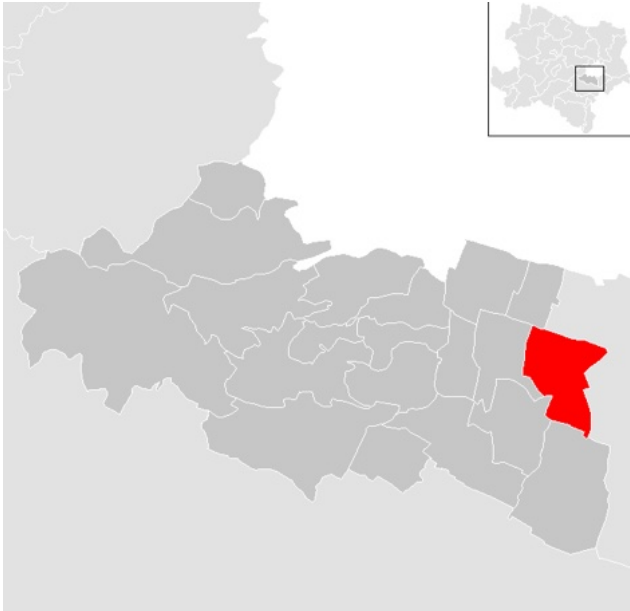
Die erstmalige urkundliche Erwähnung Achaus erfolgte im 12. Jahrhundert. Der Ortsname leitet sich vom mittelhochdeutschen „*aichowe*“ ab und verweist auf die ursprüngliche Lage in einer Aulandschaft. Die historische Entwicklung des Ortes stand unter dem Einfluss wechselnder adeliger Herrschaftsverhältnisse im Hoch- und Spätmittelalter. Prägend für das Ortsbild ist bis heute das Schloss Achau, ein ehemaliges Wasserschloss, das den historischen Mittelpunkt der Gemeinde bildet.

Abb. 1: Bezirkslage in Niederösterreich



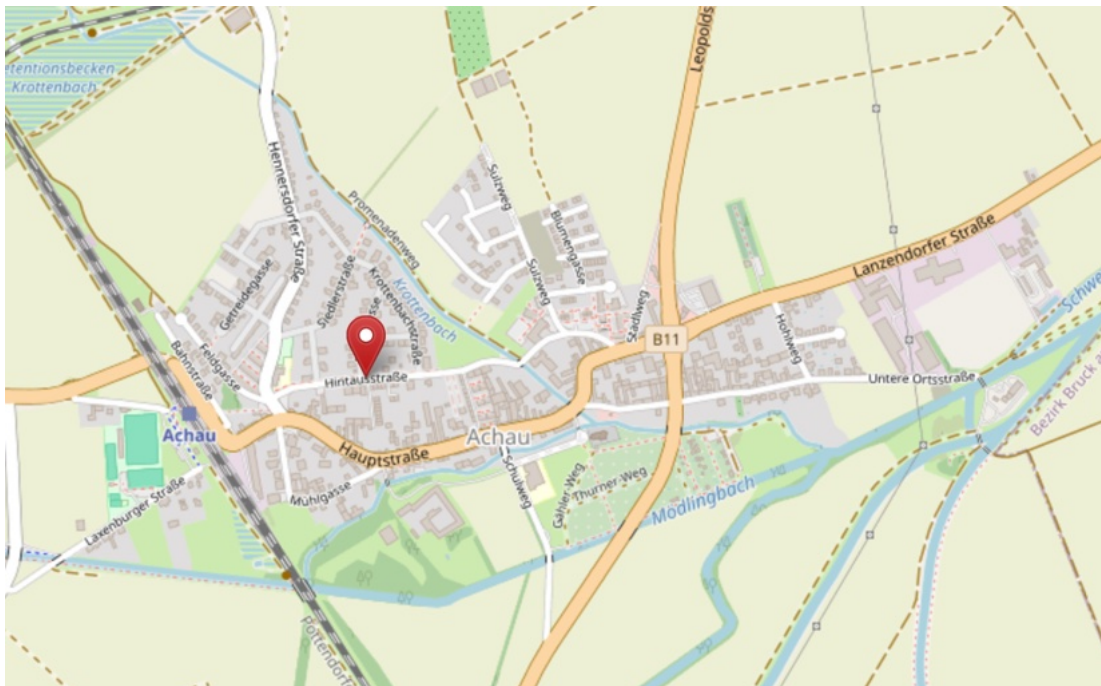
Quelle: rustler.eu/standortanalyse-bezirk-moedling/

Abb. 2: Ortslage im Bezirk



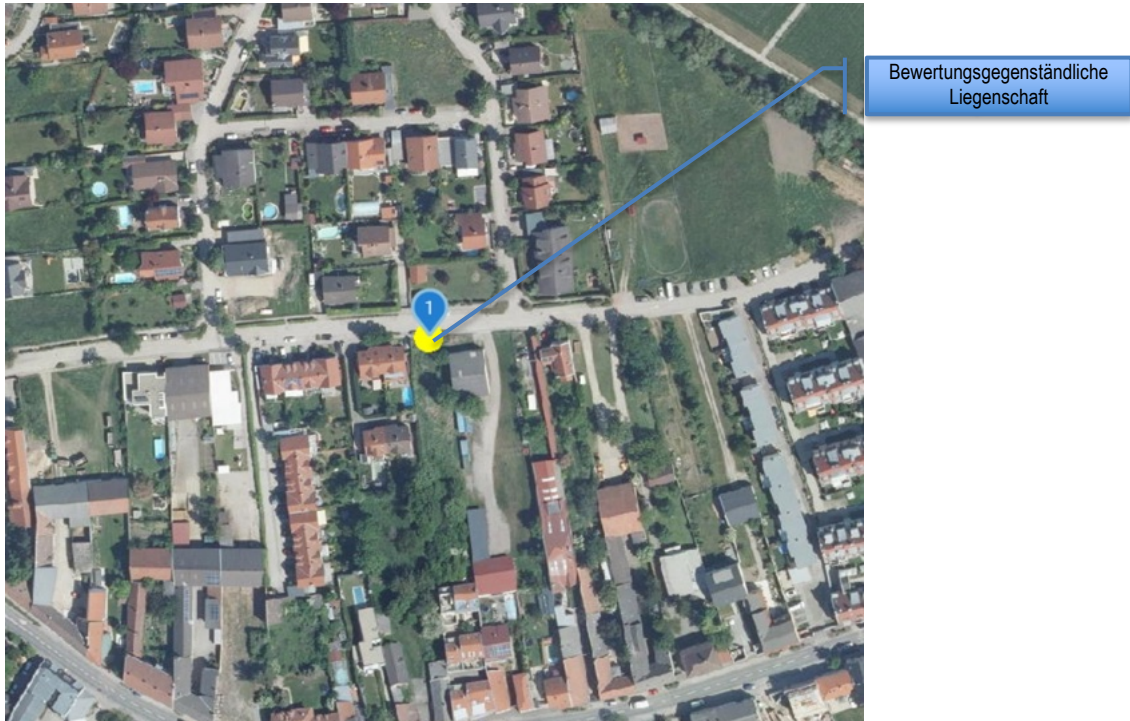
Quelle: <https://de.wikipedia.org/>

Abb. 3: Lage im Ort



Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>

Abb. 4: Lage und nächste Umgebung



Quelle: www.atlas.noel.gv

2.2.1. Infrastruktur

Achau verfügt über eine grundlegende örtliche Infrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs. Im Ort selbst sind unter anderem Nahversorger, Gastronomiebetriebe sowie Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung vorhanden. Weiterführende Infrastrukturangebote wie Apotheken, Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Kindergärten sowie Schulen stehen in den umliegenden Gemeinden, insbesondere in Biedermannsdorf, Laxenburg, Maria Enzersdorf, Mödling sowie im Süden Wiens, zur Verfügung. Größere Einkaufszentren, wie die Shopping City Süd oder weitere Handels- und Dienstleistungsstandorte im Raum Wiener Neudorf bzw. Vösendorf, sind mit dem Individualverkehr in kurzer Fahrzeit erreichbar. Das Schloss Achau sowie die umgebenden Grün- und Gewässerräume bieten Möglichkeiten zur wohnungsnahen Erholung. Das Freizeitangebot wird durch örtliche Vereine ergänzt.

Die Mobilität innerhalb der Gemeinde sowie die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz wird durch Buslinien des Verkehrsverbundes Ost-Region (VOR) sichergestellt. Diese bieten Anbindungen an die umliegenden Gemeinden sowie an regionale Verkehrsknotenpunkte, insbesondere an das Schnellbahnnetz Richtung Wien und an die Bezirkshauptstadt Mödling. Die

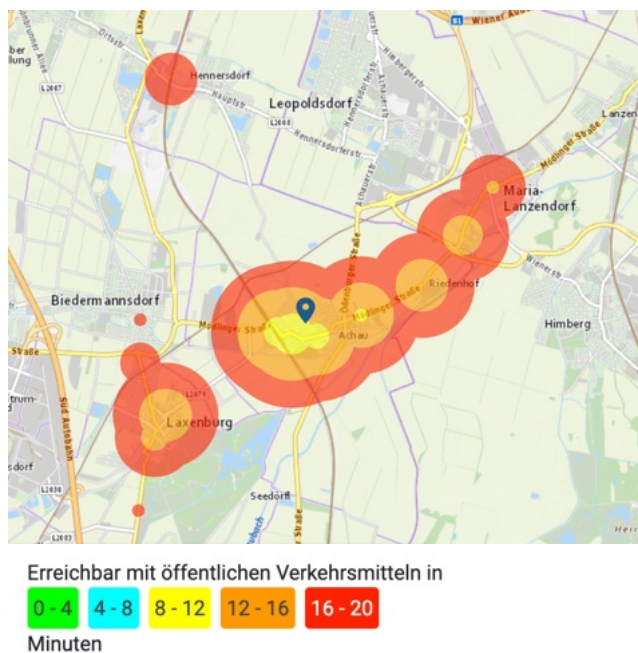
Erreichbarkeit der Wiener Stadtgebiete ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Individualverkehr als gut zu beurteilen.

2.2.2. Öffentliche Verkehrsanbindung

Der Bahnhof Achau (Schnellbahnstation der Aspangbahn) ist von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft Hintausstraße 24 in einer Entfernung von rund 1,0 km bzw. in etwa 10–15 Gehminuten erreichbar und bietet mittels Zugverbindung Anschluss Richtung Wien-Meidling, Wien-Hauptbahnhof, Wien-Praterstern bis Wien-Floridsdorf sowie in südlicher Richtung nach Mödling, Baden, Bad Vöslau und Wiener Neustadt. Die Fahrzeit in die Wiener Innenstadt beträgt rund 30 bis 35 Minuten.

Mehrere Bushaltestellen des Verkehrsverbundes Ost-Region (VOR) befinden sich in fußläufiger Entfernung von ca. 300–500 m zur gegenständlichen Liegenschaft. Diese bedienen sowohl den Ortsbereich als auch regionale Linien und bieten Verbindungen nach Wien-Liesing, zur Bezirkshauptstadt Mödling sowie in die umliegenden Gemeinden Biedermansdorf, Laxenburg und Maria Enzersdorf. Dadurch ist eine Anbindung an das überregionale Schnellbahn- und öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Wien gegeben.

Abb. 5: Erreichbarkeit ÖPNV (VOR-Region)



Quelle: anachb.vor.at/Erreichbarkeit

2.2.3. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die Adresse Hintausstraße 24 in 2481 Achau gut erreichbar. Die Parkplatzsituation ist als unproblematisch zu beurteilen; im Bereich der Straße sowie in unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft bestehen öffentliche Parkmöglichkeiten. Das Stadtzentrum Wiens liegt von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft rd. 18–20 Straßenkilometer entfernt. Das Ortszentrum von Achau mit den wesentlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in kurzer Fahrdistanz bzw. innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Die Anbindung an eine Vielzahl von Autobahnen ist sehr gut und einfach über den nahe gelegenen Autobahnanschluss „Laxenburg“ der A2-Südautobahn gegeben. Von dort sind es wenige Kilometer Richtung Norden zum Verkehrsknoten „Vösendorf“ (A23 Südosttangente, A21 Außenringautobahn mit Anbindung an die A1 Westautobahn sowie S1 Wiener Südumfahrung) bzw. Richtung Süden zur A3 Richtung Eisenstadt oder weiter auf der A2 Richtung Baden und Wr. Neustadt.

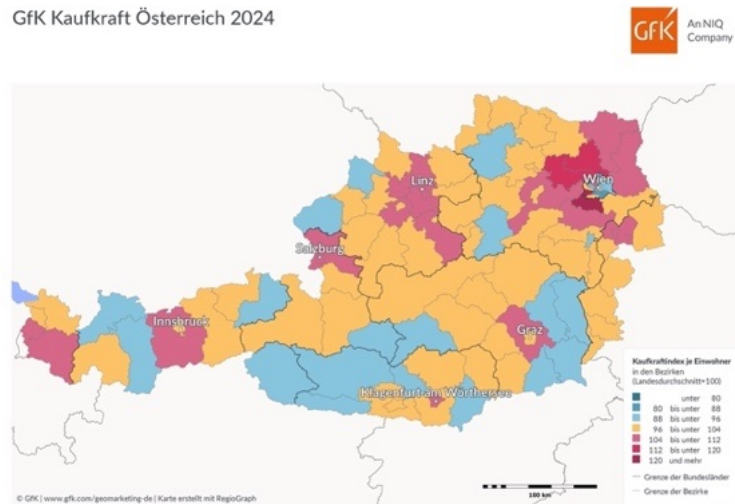
Abb. 6: Straßen- / Autobahnnetz



Quelle: www.oeamtc.at, ASFINAG, BMVIT / www.atlas.noe.gv.at

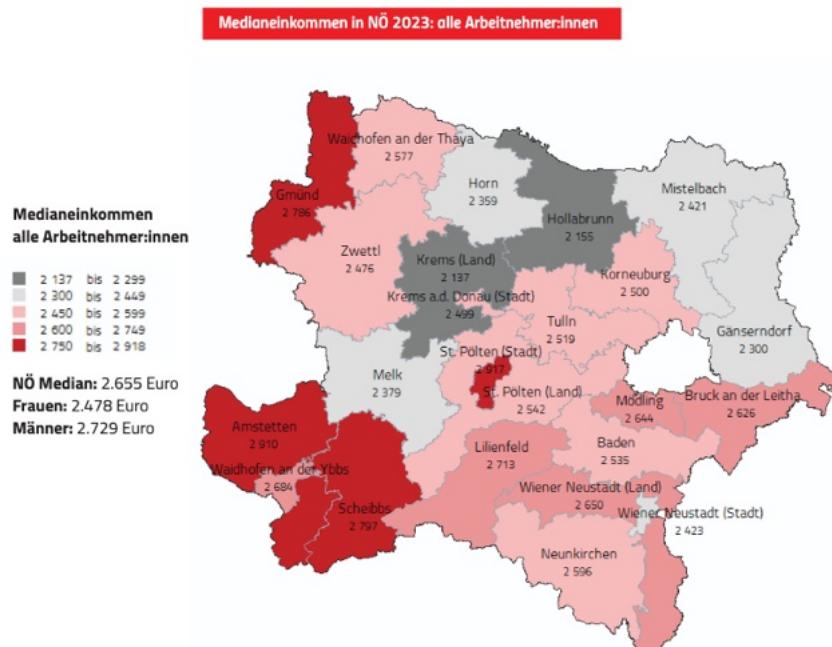
2.2.4. Kaufkraft

Abb. 7: Kaufkraft in Österreich



Quelle: APA / Regio Data

Abb. 8: Kaufkraft im Bundesland



Quelle: AK NÖ

Die Lage ist unter Berücksichtigung der Erreichbarkeit, der Bezirkskaufkraft, der Parksituation sowie den örtlichen Gegebenheiten als gut zu bezeichnen.

2.3. Grundstück

2.3.1. Fläche, Konfiguration und Topografie

Die Liegenschaft liegt in einer Mittelparzelle und ist straßenseitig grob Richtung Norden ausgerichtet. Das Niveau ist nahezu waagrecht und die Grundstücksform ist als rechteckig zu bezeichnen. Als Gesamtgröße ist gemäß Grundbuch eine Fläche von 1.413 m² ausgewiesen.

```

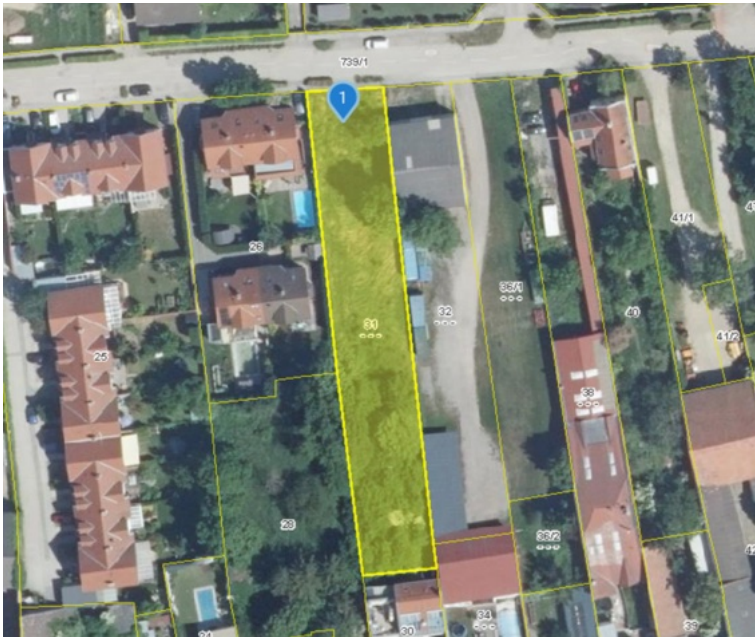
***** A1 *****
  GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
    31    G Gärten(10)      *   1413  Hintausstraße 24
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
  3 a 7783/2020 Sicherheitszone für den Flughafen Wien-Schwechat
    hins Gst 31
***** B *****
  
```

Abb. 9: DKM – Digitale Katastermappe



Quelle: www.atlas.noel.gv.at

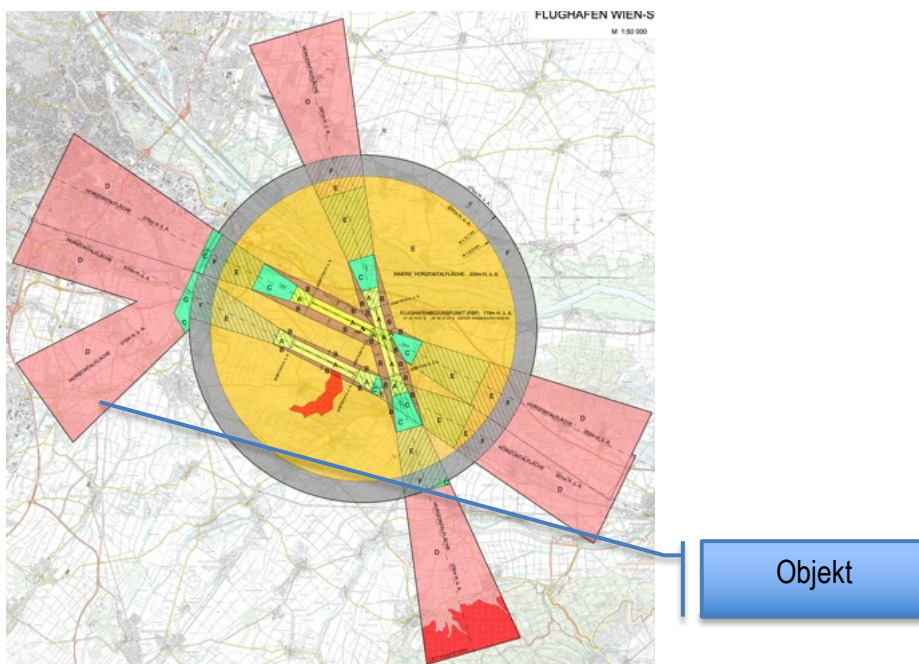
Abb. 10: Luftbild



Quelle: www.atlas.noel.gv.at

2.3.2. Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat

Abb. 11: Sicherheitszonenplan Flughafen Wien-Schwechat



Quelle: Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie

Wenn ein Gebäude im Bereich einer Sicherheitszone errichtet werden soll, so wird die Planung vom Bundesministerium für Innovation, Mobilität und Infrastruktur (BMIMI) bzw. der Austro Control GmbH nach den folgenden Parametern überprüft:

Lage des Objektes (§§ 85, 86 und 92 LFG):

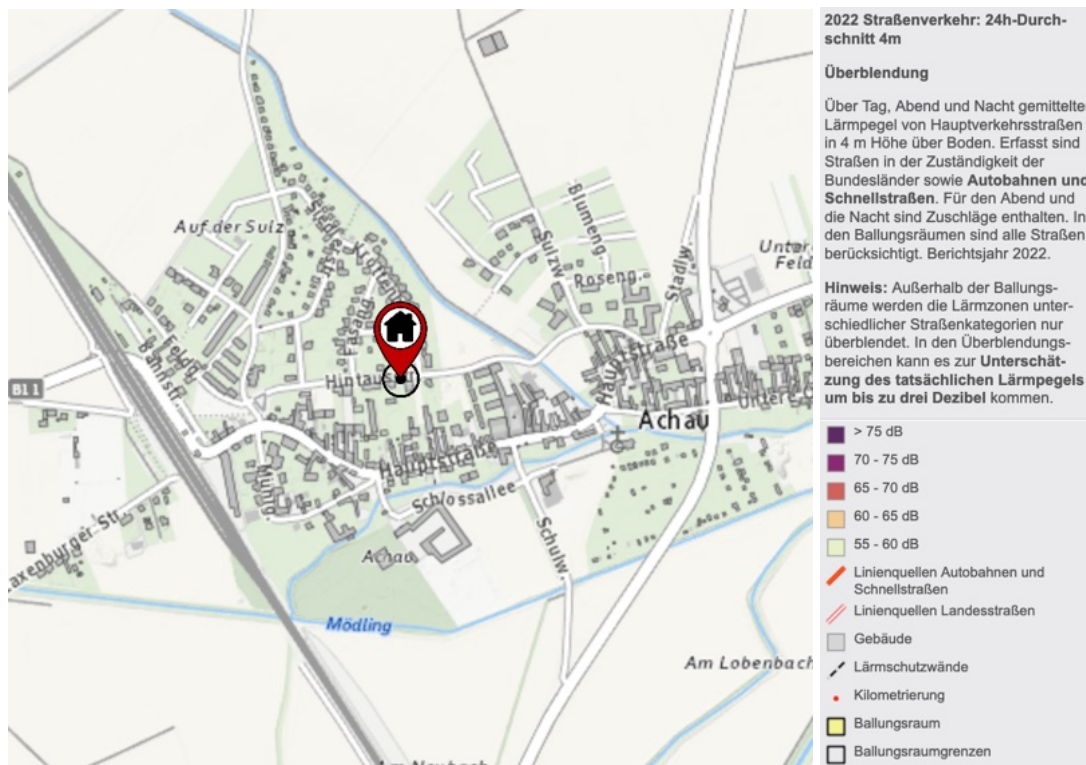
- Bereich der Sicherheitszone
- Höhe des Gebäudes
- Durchdringung der Sicherheitszone und Erfordernisse von Ausnahmegewilligungen

Elektrische oder optische Störwirkungen durch das Objekt (§ 94 LFG):

- Beeinträchtigung des Funksignals von Flugsicherungsanlagen (Abschattung, Verfälschung, Dämpfung)
- Blendung und Reflexionen auf z.B. Piloten oder Angestellte der Flugsicherungsstelle (z.B. PV-Anlagen)
- Verwechslungsgefahr mit Navigations- bzw. Befeuerungsanlagen

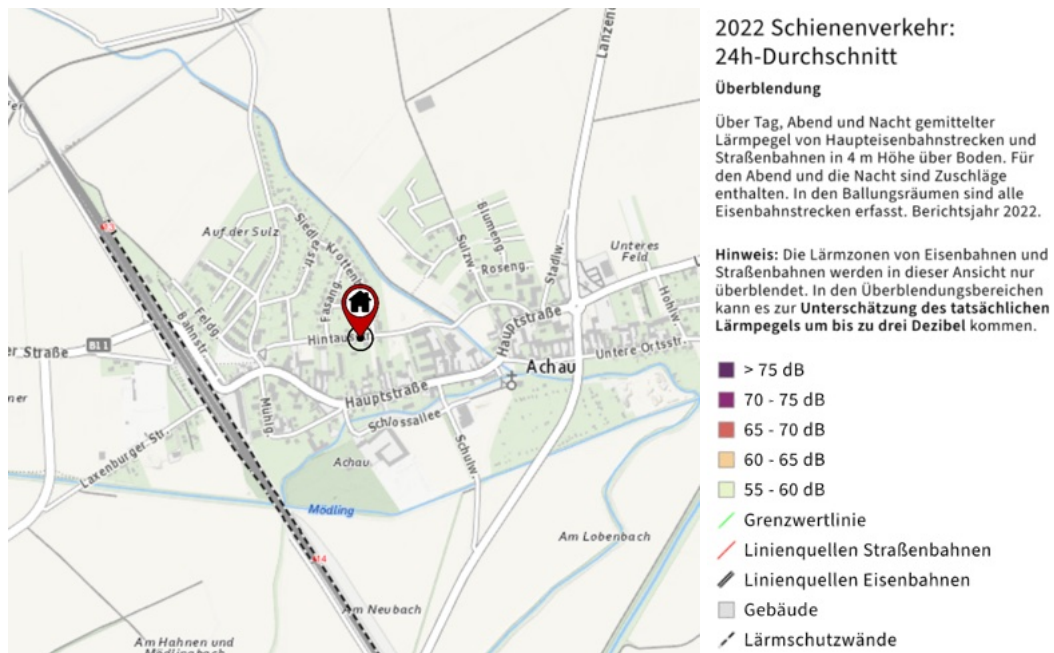
2.3.3. Lärmbeeinträchtigung

Abb. 12: Straßenlärm [dB]



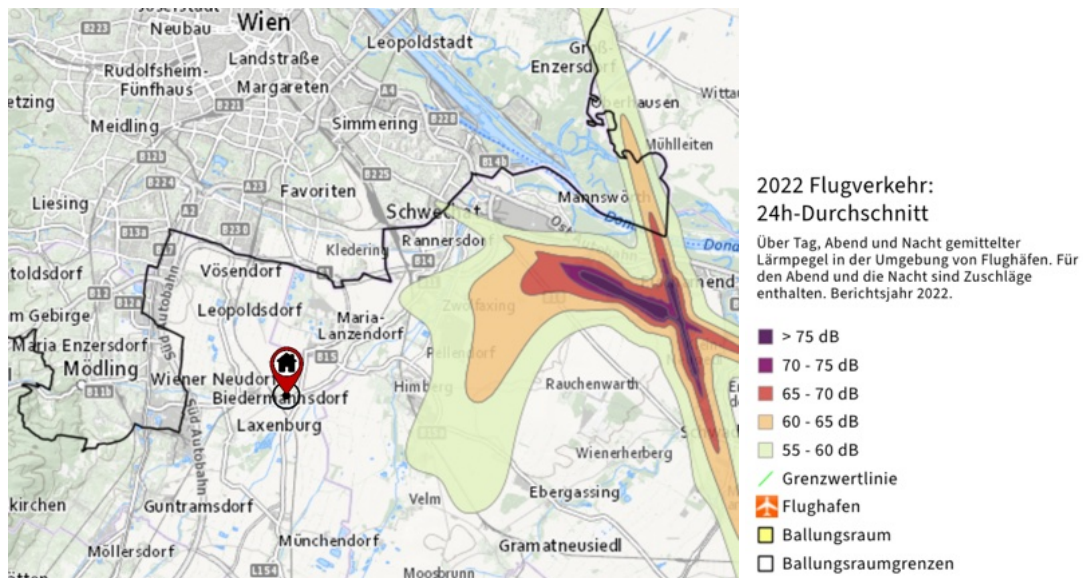
Quelle: www.laerminfo.at

Abb. 13: Schienenlärm [dB]



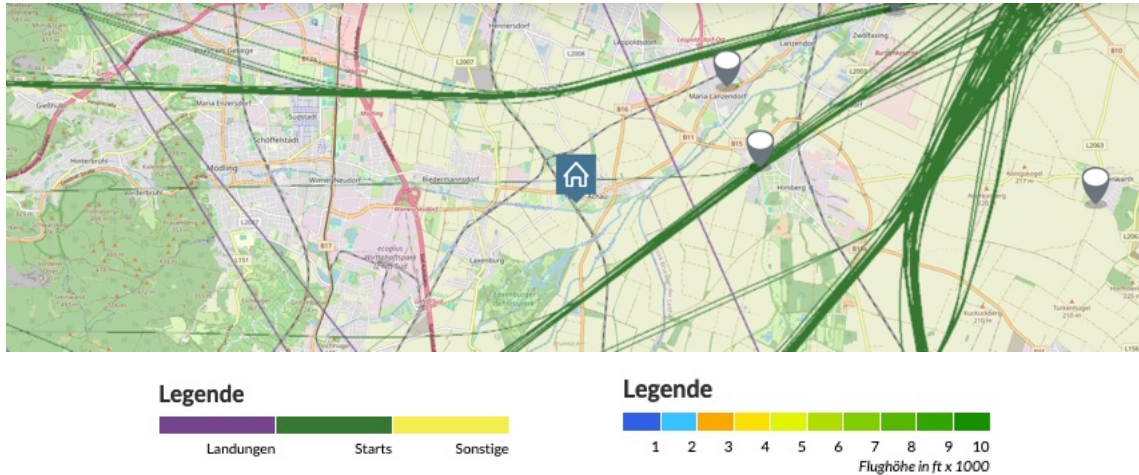
Quelle: www.laerminfo.at

Abb. 14: Fluglärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Abb. 15: Einflugschneisen Flughafen Wien Schwechat



Quelle: www.flugspuren.at (05.03.2026)

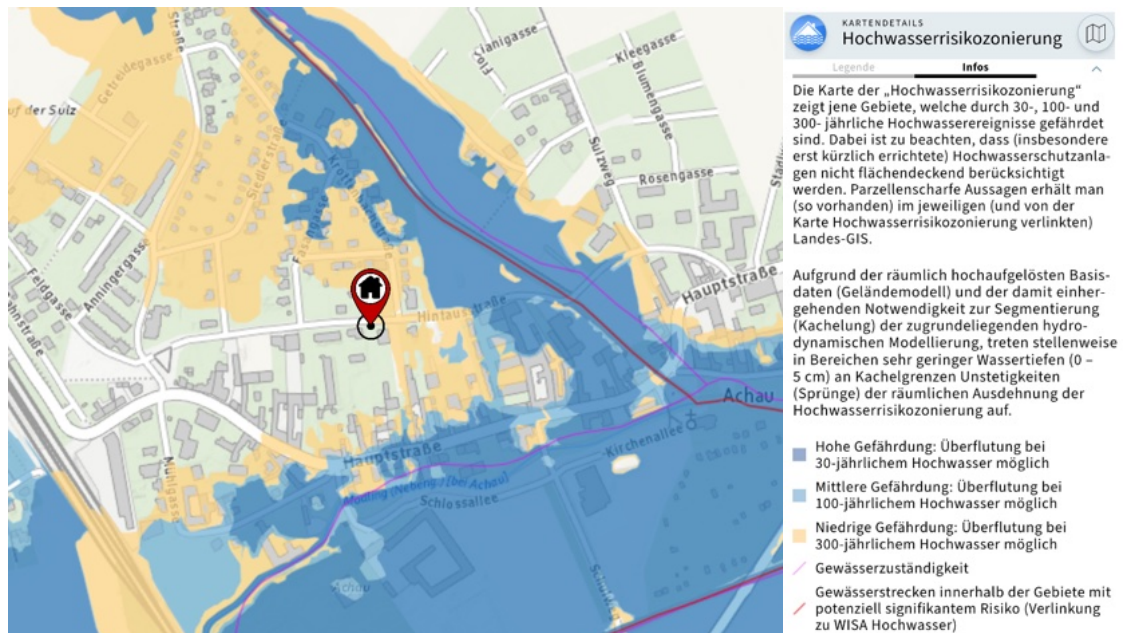
Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist straßenseitig durch den Straßenlärm 2022 keine Lärmbeeinträchtigung gegeben. Ebenso kommt es zu keiner Lärmbeeinträchtigung durch Flug- und Schienenverkehr sowie durch Industrieanlagen.

Laut Auskunft der Behörde handelt es sich bei den Lärmkarten um Jahresmittelwerte, abhängig von der Qualität der Verkehrserfassung. Es handelt sich lediglich um einen groben Überblick, um Maßnahmen evaluieren zu können. Die ausgewiesenen Lärmbeeinträchtigungen müssen nicht exakt auf eine bestimmte Liegenschaft zutreffen und könnten nur gesondert über Anfrage für die bestimmte Liegenschaft überprüft werden. Somit stellen die ausgewiesenen Kennwerte nur ein Indiz dar.

2.3.4. Umweltgefährdungen

Die Liegenschaft liegt am Rand des Hochwasserrisikobereiches für 300-jähriges Hochwasser.

Abb. 16: Hochwasserrisikozone



Quelle: www.hora.gv.at

Gemäß dem HORA-Pass besteht im Bereich von 500 m um die bewertungsgegenständliche Liegenschaft die nachfolgende Einschätzung für Risiken durch Naturgefahren.

Abb. 17: HORA-Pass (Natural Hazards Overview & Risk Assessment Austria)

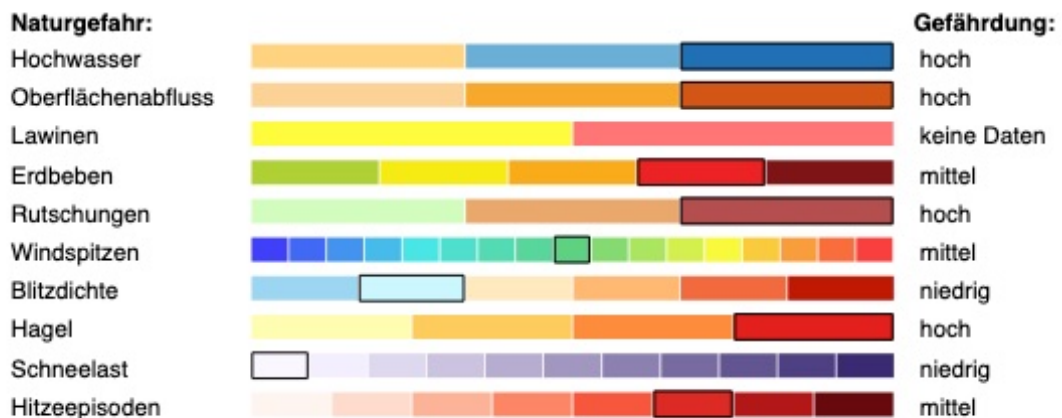
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

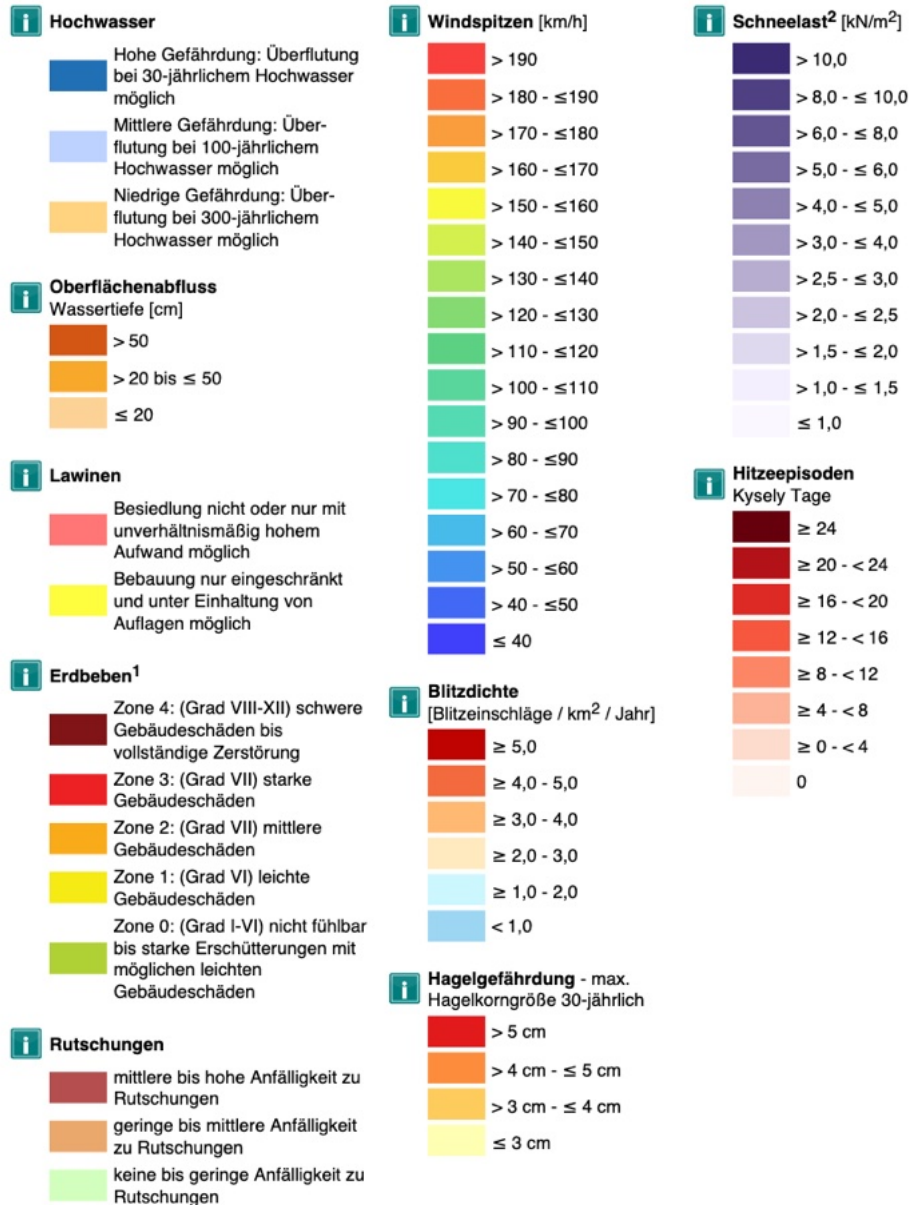
HORA-Pass

Adresse: Hintausstraße 24, 2481 Achau
Seehöhe: 173 m
Auswerteradius: 500 m
Geogr. Koordinaten: 48,08140° N | 16,38394° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Legende und weiterführende Informationen



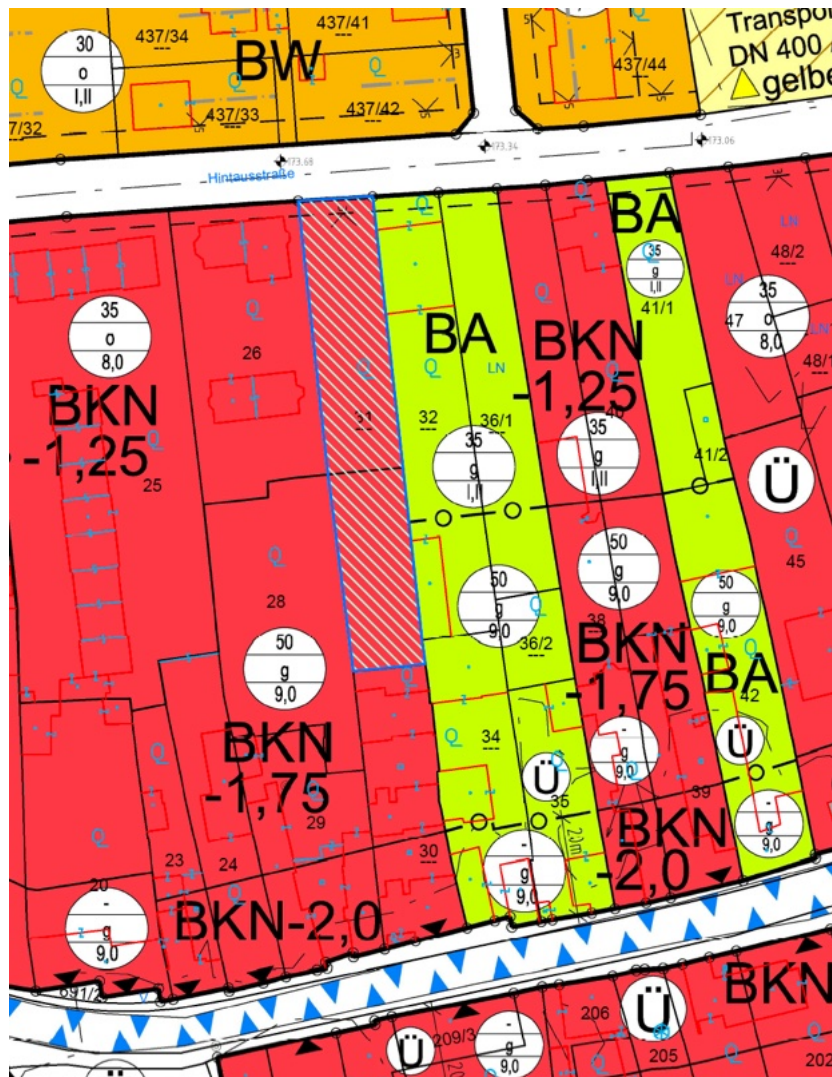
¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1
² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

i 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.

2.3.5. Flächenwidmung und Bebauungsplan

Abb. 18: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan online



Quelle: Gemeinde Achau - Bauamt

Flächenwidmung:

- Bauland-Kerngebiet (BKN) für nachhaltige Bebauung
- im vorderen, straßenseitigen Bereich BKN mit Geschossflächenzahl 1,25 sowie Bebauungsdichte 35%, offene Bauweise und maximale Bauhöhe 8 Meter
- im hinteren Teil des Grundstückes BKN mit Geschossflächenzahl 1,75 sowie Bebauungsdichte 50%, offene Bauweise und maximale Bauhöhe 9 Meter

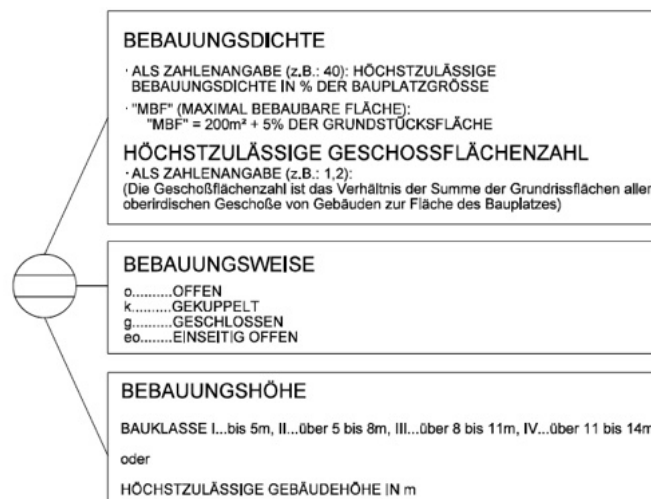
Zur Widmung BKN: (Auszug NÖ ROG 2014, §16 Zi 9)

Kerngebiete für nachhaltige Bebauung, die für die in der Z 2 aufgezählten Nutzungen bestimmt sind, wobei die Geschossflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) über 1 betragen darf. Die höchstzulässige Geschossflächenzahl ist anzugeben und muss größer als 1 sein.

Legende (auszugsweise)

BAULAND

BW	WOHNGEBIET
BWN	WOHNGEBIET FÜR NACHHALTIGE BEBAUUNG MIT ANGABE DER HÖCHSTZULÄSSIGEN GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BK	KERNGEBIET -L = LÄRMSCHUTZOPTIMIERTE BEBAUUNG
BKN	KERNGEBIET FÜR NACHHALTIGE BEBAUUNG MIT ANGABE DER HÖCHSTZULÄSSIGEN GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BA	AGRARGEBIET
BB	BETRIEBSGEBIET
BI	INDUSTRIEGEBIET
BS	SONDERGEBIET -1 = FREIWILLIGE FEUERWEHR -2 = KINDERGARTEN -3 = SPORT- UND FREIZEITANLAGE -4 = LOGISTIKBETRIEB -5 = TANKSTELLE, NAHVORSORGUNG UND ÖFFENTLICHE EINRICHTUNG (AUSGENOMMEN LÄRMSENSIBLE NUTZUNGEN)
-A...	AUFSCHLIESSUNGSZONE



Ansonsten sind in Bezug auf die nachhaltige Bebauung keine Einschränkungen bekannt. Sonstige Regelungen betreffend Bauwuch (Mindestseitenabstände), Bauhöhe etc. ergeben sich aus den aktuellen Bestimmungen der NÖ BO 2014.

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

2.3.6. Anschlüsse

Ob die Liegenschaft an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen ist, konnte nicht festgestellt werden.

Im rechten vorderen Eckbereich des Grundstücks ist ein Schacht aus Beton mit rundem Deckel erkennbar, im vorderen Drittel linksseitig ein quadratischer Betondeckel sichtbar.

2.3.7. Kontaminationen

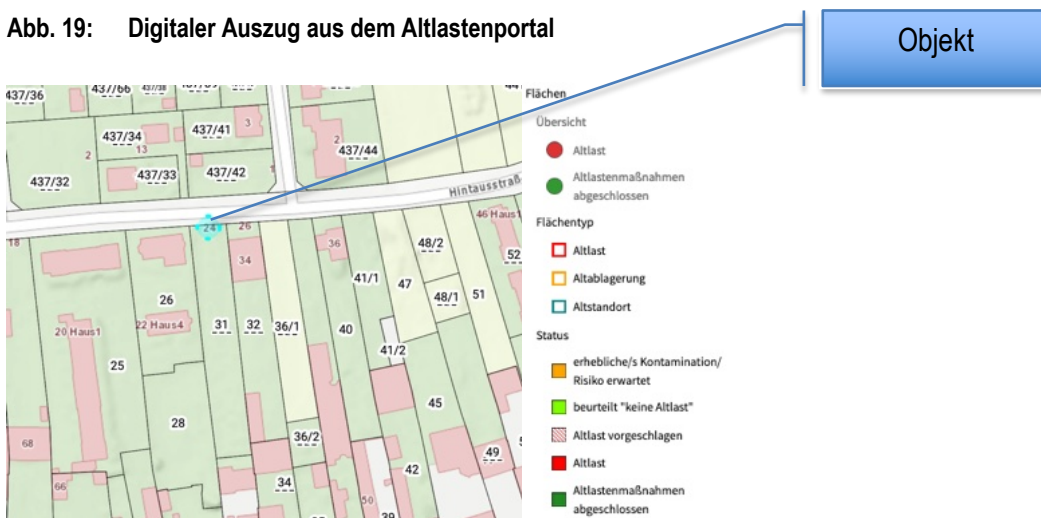
Der Verdachtsflächenkataster ist entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes seit 1. Jänner 2025 nicht mehr abfragbar. Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

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

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.

Das Grundstück wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt, jedoch wurde in das Altlastenportal Einsicht genommen und wie folgt erhoben:

Abb. 19: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal



Quelle: www.umweltbundesamt.at

Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens erfordern.

2.4. Beschreibung und Erhaltungszustand der Liegenschaft

Am Tag der Befundaufnahme befindet sich kein Gebäude auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, es handelt sich daher um ein unbebautes Grundstück.

Abb. 20: Grundstück Straßenseite - Befundaufnahme



Quelle: eigene Fotodokumentation

2.4.1. Bebauung und Nachbarschaft

Die Liegenschaft ist straßenseitig nicht eingefriedet, an der hinteren Grundstücksgrenze ist ein Zaun sichtbar.

An der linken Grundstücksgrenze - von der Straße aus betrachtet - erkennt man auf den ersten Metern einen Maschendrahtzaun samt Betonfundament und danach grenzt eine Art Garagengebäude (Halle mit 2 Rolltoren), in gekuppelter Bauweise errichtet, mit der Seitenmauer

direkt an die linke Grundstücksgrenze. Danach ist wieder ein Maschendrahtzaun samt Betonfundament erkennbar, hinter welchem am Nachbarstück etliche Container zu erkennen sind.

Am rechten Nachbargrundstück steht ein in offener Bauweise errichtetes Einfamilienhaus mit entsprechendem Abstand zur rechten Grundstücksgrenze und als Einfriedung ist ein Betonfundament mit Zaun erkennbar.

2.4.2. Baubescheide / Denkmalschutz

Laut Auskunft der zuständigen Baubehörde gibt es noch keinen Bauakt zu diesem Grundstück.

Die gegenständliche Adresse befindet sich mangels Eintragung im Grundbuch und der Denkmalliste des Bundesdenkmalamtes nicht unter Denkmalschutz.

2.5. Sonderrechte Mieter bzw. Dritter

Dem Sachverständigen liegen keine Informationen oder Auskünfte hinsichtlich Sonderrechte bzw. Bestandsrechte Dritter vor.

2.6. Betriebskosten / Aufwendungen

Etwaige Kosten oder Aufwendungen (Grundsteuer, Anschlussgebühren) wurden nicht erhoben bzw. sind noch nicht bekannt.

2.7. Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3. Gutachten

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert zu ermitteln. Dieser entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einem Verkauf zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind, müssen jedoch Berücksichtigung finden.

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

3.1. Bewertungsverfahren

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

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

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

in Betracht.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft ist aufgrund der Individualität der Liegenschaft und der dadurch fehlenden direkten Vergleichbarkeit mit gleichartigen Kauffällen lediglich bedingt möglich. In die Bewertung sind jedoch die allgemeinen Markttendenzen sowie mittelbare

Vergleichswerte, wie sie dem Sachverständigen aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit bekannt sind, eingeflossen.

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

Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung primär das *Ertragswertverfahren* angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen - und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis spiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potenziellen Käufers wider.

Da es sich bei der gegenständlichen Liegenschaft um ein unbebautes Grundstück handelt, welches von seiner Art und Beschaffenheit zum Eigengebrauch geeignet ist, gelangt im Zuge der Bewertung das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

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

3.2. Verkehrswertermittlung

3.2.1. Bodenwerte - Vergleichswertverfahren

Der Bodenwert ergibt sich aus jenem Wertansatz, den ein Käufer bereit wäre, als Preis pro Quadratmeter Grundstücksfläche zu bezahlen. Diesen Ansatz multipliziert mit der jeweiligen

Fläche in m² ergibt den Freigrundwert einer unbebauten Liegenschaft.

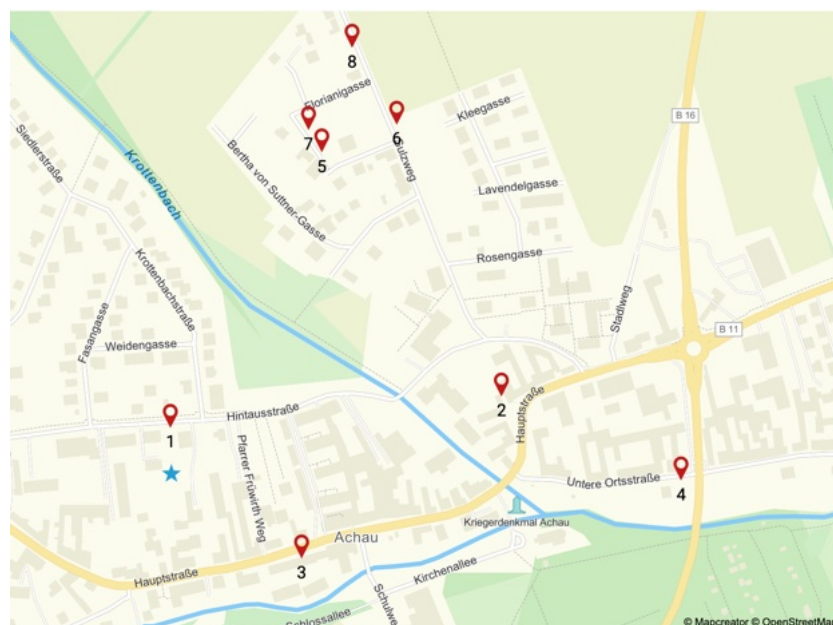
Nach ausführlichen Recherchen konnten folgende Vergleichswerte in der näheren Umgebung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erhoben werden:

LNR	TZ	Adresse	Fläche (m ²)	Kaufpreis (€)	Kaufpreis/m ²	KV-Datum
1	9057/2021	Achau	1.442,00	826.404,00	573,09	16.10.2021
2	5802/2025	Hauptstraße 14	481,00	200.000,00	415,80	26.08.2025
3	8630/2021	Hauptstraße 27	1.028,18	499.000,00	485,32	09.09.2021
4	8166/2024	Untere Ortsstr. 18	527,00	240.000,00	455,40	13.11.2024
5	3102/2025	Florianigasse 2	564,00	355.320,00	630,00	23.04.2025
6	260/2025	Sulzweg 16	507,00	390.000,00	769,23	10.06.2024
7	4434/2024	Floriangasse 4	651,00	380.000,00	583,71	03.05.2024
8	8667/2025	Sulzweg 29	500,00	380.000,00	760,00	03.11.2025

Da es sich bei LNR 1 um das bewertungsgegenständliche Grundstück handelt, wird dieses vorab ausgeschieden.

In der nachfolgenden Lagekarte der Vergleichswerte wird bei mehrfachem Vorkommen von Straße und Hausnummer der Standortmarker immer mit der Laufnummer des ersten Datensatzes von Vergleichsadressen mit mehreren Einträgen beschriftet. Der „Stern“ hingegen markiert in der Lagekarte die Position der bewertungsgegenständlichen Standortadresse.

Abb. 21: Ungefähre Lage der Vergleichsobjekte



Quelle: © Mapcreator © OpenStreetMap

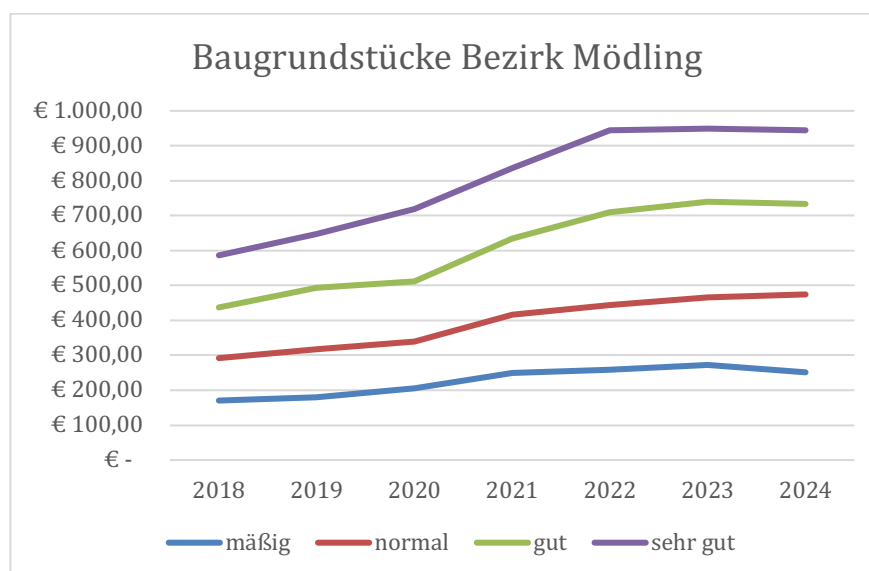
3.2.2. Preisentwicklung

Um die zeitliche Divergenz der Kaufverträge in Bezug auf den Quadratmeterpreis auszugleichen, wird eine Analyse der Preisentwicklung vorgenommen.

Im Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich finden sich zu Baugrundstücken in unterschiedlichen Wohnlagen im bewertungsgegenständlichen Bezirk folgende Werte, wobei aufgrund der vorherrschenden Seitwärtsbewegung des Marktes und noch nicht vorliegenden Werten ab 2025 Annahmen getroffen wurden.

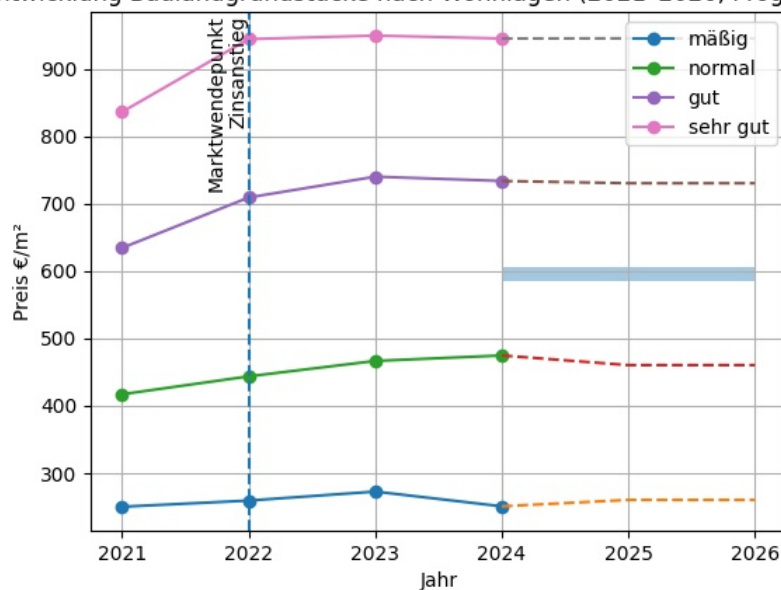
Mödling									
Bauland € / m ²									
Preisspiegel	PS 19	PS 20	PS 21	PS 22	PS 23	PS 24	PS 25	Annahme	Annahme
Datenbasis	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Wohnlage									
mäßig	170,39 €	179,80 €	205,59 €	249,84 €	258,98 €	272,37 €	250,45 €	255,00 €	260,00 €
normal	291,92 €	316,70 €	339,14 €	416,78 €	443,35 €	466,25 €	474,36 €	482,00 €	492,00 €
gut	437,10 €	492,57 €	512,33 €	634,00 €	708,85 €	739,77 €	733,37 €	745,00 €	760,00 €
sehr gut	586,25 €	648,10 €	718,44 €	835,85 €	943,89 €	949,12 €	944,80 €	960,00 €	980,00 €

Die Bodenpreisentwicklung im Zeitraum 2021–2024 zeigt nach einem starken Anstieg bis 2022 eine klare Marktstabilisierung. Unter Annahme unveränderter makroökonomischer Rahmenbedingungen ist für 2025 und 2026 von einer weitgehend seitwärts verlaufenden Preisentwicklung auszugehen.



Da die festgestellten Vergleichswerte bis zum Jahr 2021 zurückreichen, zeigt sich für den Zeitraum danach folgendes, grafische Bild der Preisentwicklung. Die bewertungsgegenständliche Lage wird vom SV zwischen normal und gut festgestellt.

Preisentwicklung Baulandgrundstücke nach Wohnlagen (2021–2026, Prognose ab 2025)



Für Lagen zwischen „normal“ und „gut“ ergibt die Zeitreihenanalyse im Raum Mödling einen aktuellen Marktkorridor von rund 490–760 €/m², wobei sich seit 2023 eine klare Marktstabilisierung erkennen lässt.

Die relative Preisentwicklung im Zeitraum 2021 bis 2026 wird im Bezirk mit 3,37% für normale Wohnlagen und 3,69% für gute Wohnlagen festgestellt. Es wird somit von einer mittleren Preisveränderung von 3,53% per anno für den angeführten Betrachtungszeitraum angesetzt.

3.2.3. Niederösterreichische Aufschließungsabgabe

Um die im Vergleichsverfahren herangezogenen Bodenwerte vergleichbar zu machen, wurde die Grundstücke auf eine bereits erfolgte Bezahlung der Niederösterreichischen Aufschließungsabgabe nach § 38 NÖ Bauordnung 2014 untersucht. Eine Anfrage bei der Gemeinde wurde telefonisch wie folgt beantwortet:

LNR	TZ	Adresse	Art	GSTKm2	KV-Datum	Aufschl.Abg.	Jahr	Kosten vor KV
1	9057/2021	Hintausstraße 24	Grundstück	1.442,00	16.10.2021	nein		
2	5802/2025	Hauptstraße 14	Grundstück	481,00	26.08.2025	nein		
3	8630/2021	Hauptstraße 27	Grundstück	1.028,18	09.09.2021	nein		
4	8166/2024	Untere Ortsstraße 18	Grundstück	527,00	13.11.2024	nein		
5	3102/2025	Florianigasse 2	Grundstück	564,00	23.04.2025	teilw	2019	- 12.201,00
6	260/2025	Sulzweg 16	Grundstück	507,00	10.06.2024	ja		
7	4434/2024	Floriangasse 4	Grundstück	651,00	03.05.2024	teilw	2019	- 13.393,00
8	8667/2025	Sulzweg 29	Grundstück	500,00	03.11.2025	teilw	2019	- 11.739,00

Da für das bewertungsgegenständliche Grundstück noch keine NOE Ausschließungsabgabe geleistet wurde, werden für Laufnummer 5, 7 und 8 die vor dem Erwerbszeitpunkt geleisteten Kosten der Aufschließungsabgabe von den Kaufpreisen abgezogen.

Dies führt zu folgenden, zeitlich angepassten Kaufpreisen der festgestellten Vergleichswerte.

LNR	Adresse	Fläche_m2	Kaufpreis (€)	Kaufpreis/m ²	KV-Datum	zeitl. Anp.	KP / m2 angep.
2	Hauptstraße 14	481,00	200.000,00	415,80	26.08.2025	1,93%	423,83
3	Hauptstraße 27	1.028,18	499.000,00	485,32	09.09.2021	16,12%	563,56
4	Untere Ortsstraße 18	527,00	240.000,00	455,41	13.11.2024	4,74%	476,98
5	Florianigasse 2	564,00	343.119,00	608,37	23.04.2025	3,16%	627,58
6	Sulzweg 16	507,00	390.000,00	769,23	10.06.2024	6,27%	817,43
7	Florianigasse 4	651,00	366.607,00	563,14	03.05.2024	6,64%	600,53
8	Sulzweg 29	500,00	368.261,00	736,52	03.11.2025	1,26%	745,77

Daraus ergeben sich folgende, statistische Kennzahlen:

Kennzahl	Anp.€/m ²
Durchschnitt	602,81
Mittelwert	607,95
Median	600,53

Eine geringe Differenz zwischen Median und arithmetischem Mittelwert zeigt, dass die Preisverteilung keine ausgeprägte Schiefe aufweist und Extremwerte keinen maßgeblichen Einfluss auf die Stichprobe ausüben. Die Vergleichsdaten können daher als statistisch konsistent angesehen werden. Dennoch wird eine Ausreißeranalyse vorgenommen.

3.2.4. Ausreißeranalyse

Werden die im Rahmen des Vergleichsverfahrens herangezogenen Bodenwerte hinsichtlich der Zustandsmerkmale gleichnamig gemacht, so werden diese Preise noch immer in einem gewissen Umfang voneinander abweichen, ohne dass diese Streuung auf bestimmte oder nachvollziehbare Einflüsse zurückgeführt werden kann. Um die Streuung dem Markt anzupassen kann ein Ausreißertest durchgeführt werden.

Als **Faustregel** für die Ausreißerprüfung kann ein **Bereich von ± 35 %** des **arithmetischen Mittelwertes** \bar{x}_a angegeben werden. Der Bereich, in dem sich keine ausreißerverdächtigen Werte befinden, liegt zwischen 35 % unter und 35 % über dem arithmetischen Mittel.

Ausreißer	angep. KP / m2 NFI.
Mittelwert +35%	820,74
Mittelwert -35%	395,17

Alle Vergleichswerte befinden sich innerhalb dieser unteren und oberen Grenze und fließen daher in die Berechnung ein. Zugleich bleiben damit auch die zuvor ermittelten Kennzahlen unverändert.

Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte und der Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird zum Stichtag am bewertungsgegenständlichen Standort ein Bodenwert von € 605,--/m² für die Widmung Bauland als angemessen erachtet.

3.2.5. Marktanpassung

Hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit wird aufgrund der sehr schmalen, länglichen Grundstückskonfiguration ein Abschlag von -15% vorgenommen.

Aufgrund der angespannten Wirtschaftslage, der hohen Finanzierungs- und Baukosten sowie der damit einhergehenden und noch immer gedämpften Nachfrage am Eigentumsmarkt wird eine Marktanpassung von weiteren -5% angenommen.

3.3. Verkehrswertermittlung

Ausgehend vom zuvor ermittelten Vergleichspreis und der Grundbuchfläche wird folgender Verkehrswert ermittelt:

	%	m ²	€/m ²	Euro
Bodenwert		1.413	€ 605	854.865,00
Marktanpassung Konfiguration	-15%			-128.229,75
Marktanpassung gedämpfte Nachfrage	-5%			-42.743,25
Verkehrswert				683.892,00
Verkehrswert gerundet				680.000

3.4. Plausibilisierung Vergleichswertverfahren

Eine Auswertung von realisierten Neubauprojekten in naher Umgebung führt unter der Annahme einer aus Preisspiegeldaten der Wirtschaftskammer abgeleiteten mittleren Preisentwicklung von 6,95% seit 2018 für den Bezirk Mödling zu folgendem Ergebnis.

Nr	TZ	Adresse / Lage	Kaufpreis	KV-Datum	Stichtag	Diff.tage	Anp.faktor
1	TZ 7367/2022	Sulzweg 5	1.000.000,00	18.07.22	11.03.26	1.332	1,2777
2	TZ 2191/2020	Lanzendorfer Straße 20	1.277.100,00	13.12.18	11.03.26	2.645	1,6267
3	TZ 8630/2021	Hauptstraße 27	499.000,00	09.09.21	11.03.26	1.644	1,3531

Nr	GSTFL m ²	GSTFL €/m ²	angepasst GSTFL €/m ²	NFL m ²	NFL €/m ²	angepasst NFL €/m ²
1	4.088	244,62	312,55	1.304	766,87	979,83
2	3.870	330,00	536,81	3.810	335,20	545,26
3	1.196	417,22	564,55	1.135	439,65	594,89
		Kennzahl	zeitlich angepasst €/m²		Kennzahl	zeitlich angepasst €/m²
		Minimum	312,55		Minimum	545,26
		Mittelwert	471,30		Mittelwert	706,66
		Median	536,81		Median	594,89
		Maximum	564,55		Maximum	979,83

Da sich das zuvor ermittelte Vergleichswertergebnis mit € 605 / m² Grundstücksfläche somit im mittleren Bereich befindet, gilt dieses als plausibilisiert.

4. Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse ergibt sich somit zum Bewertungsstichtag,

dem 11. März 2026

für die Liegenschaft per Adresse

2481 Achau, Hintausstraße 24

inneliegend im GB 16101 Achau, EZ 35, GST-NR 31

der folgende gerundete

VERKEHRSWERT (unbelastet)

€ 680.000,--

(in Worten: sechshundertachtzigtausend Euro)

Wien, 18. Mai 2026



Der allgemein beedete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS

5. Anmerkung

Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, ergeben, behält sich der SV die Rücknahme und/oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.

5.1. Umsatzsteuer

Bei der Lieferung von Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersteher kommt es ab 1.1.2005 zum Übergang der Steuerschuld auf den Ersteher. Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremdem Boden und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerfrei. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet, und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.

Bemessungsgrundlage in den Fällen des Übergangs der Steuerschuld ist das Meistbot, welches in diesem Fall einen Nettobetrag (also exklusive der auf den Erwerber übergehenden Umsatzsteuer) darstellt. Erfolgt eine Option zur Steuerpflicht und handelt es sich bei dem Erwerber weder um einen Unternehmer noch um eine juristische Person öffentlichen Rechts, stellt sich die Frage, ob man im Meistbot vermutlich weiterhin einen Bruttobetrag (inklusive Umsatzsteuer) sehen darf. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung ist an keine besondere Form gebunden; eine Option zur Steuerpflicht ist nur zulässig, wenn sie spätestens bis vierzehn Tage nach Bekanntgabe des Schätzwertes dem Exekutionsgericht mitgeteilt wird. (Quelle: Ing Mag. Walter Stingl)

5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Festgehalten wird, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.

6. Fotodokumentation

Foto 1:



Foto 2:



Foto 3:



Foto 4:



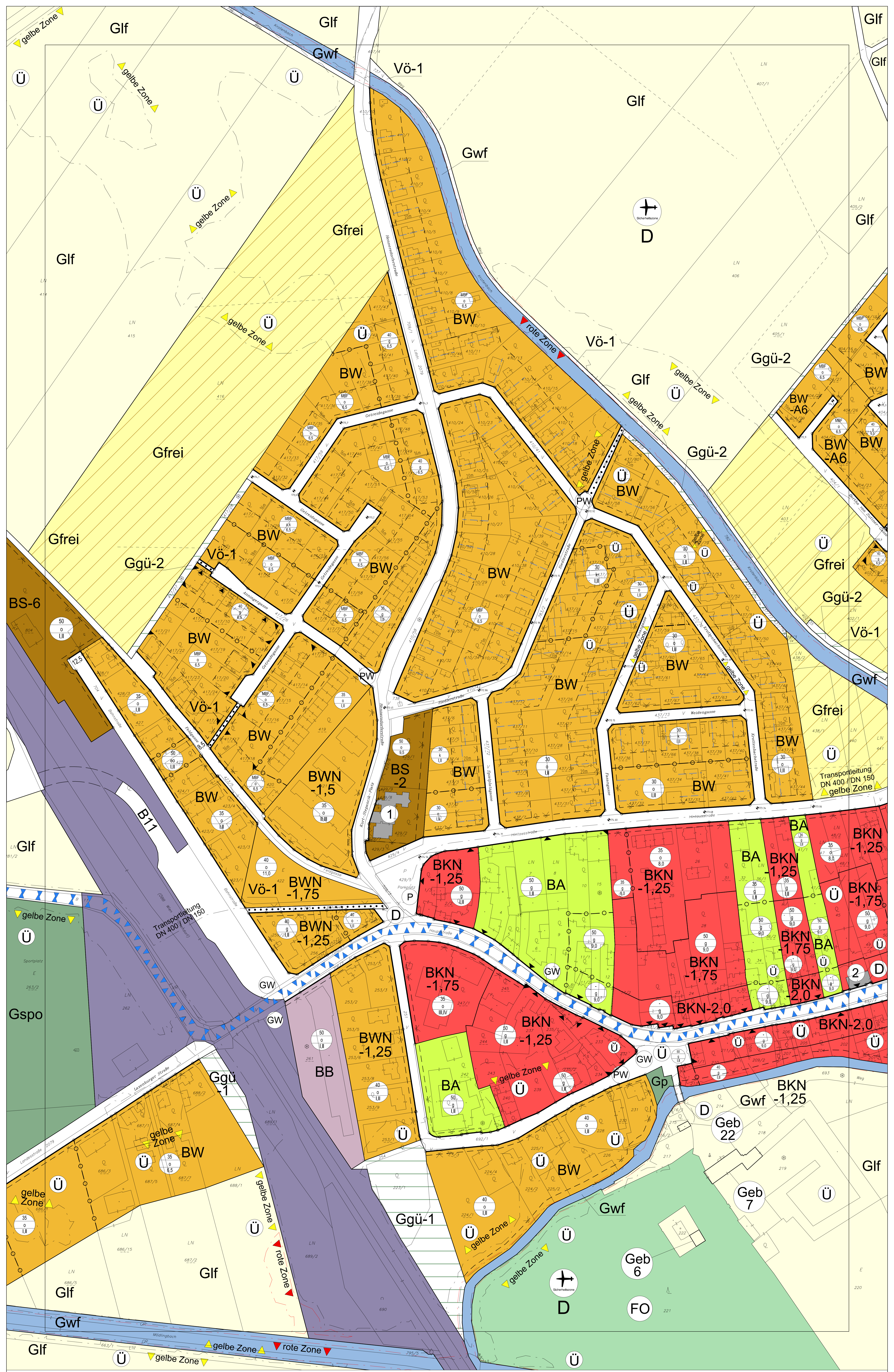
Foto 5:



7. Anhang

Anlage ./I Unterlagen Bauamt

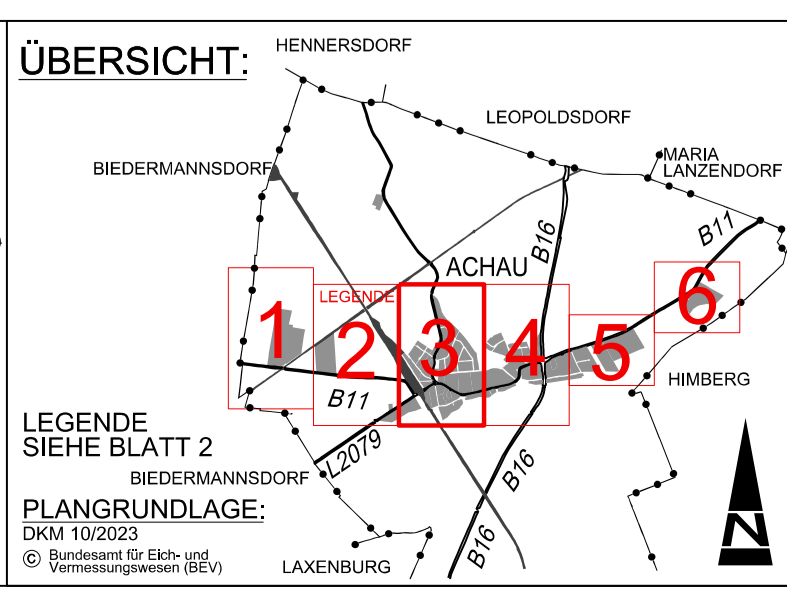
3 Seiten



PLANVERFASSER:
 DI SUSANNE
 HASELBERGER
 INGENIEURBÜRO fÜR RAUMPLANUNG
 UND RAUMORDNUNG
 Vorn. RAUMPLANUNGSBÜRO DI SIEGL
 1170 Wien
 Tel.: 014893352
 Email: raumplanung@haselberger.eu

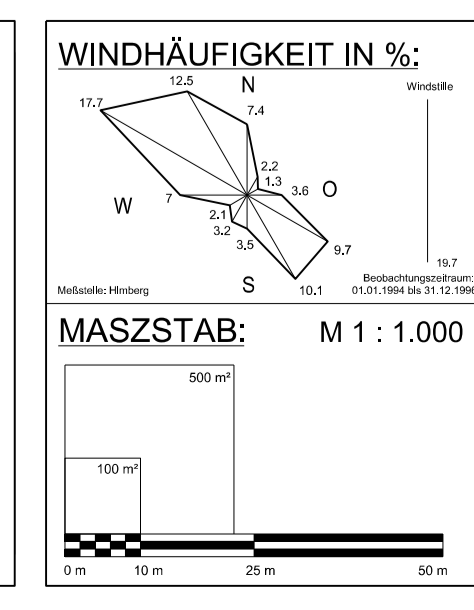
PLANZAHL:
 ACHAU - BA10 - 12665 - PD
 Wien, im September 2025

ÄNDERUNGEN:
 ACHAU - B2 - 11916 - PD -
 Wien, im September 2019
 ACHAU - BA1 - 41976 - PD
 Wien, im September 2020
 ACHAU - BA4 - 12188 - A - PD
 Wien, im November 2021
 ACHAU - BA5 - 12248 - PD
 Wien, im Juni 2022
 ACHAU - BA9 - 12349 - PD
 Wien, im Jänner 2023
 ACHAU - BA6 - 12488 - PD
 Wien, im September 2023
 ACHAU - BA9 - 12703 - PD
 Wien, im Oktober 2024



**GEMEINDE
 ACHAU**

**BEBAUUNGSPLAN
 ÄNDERUNG - NEUDARSTELLUNG**

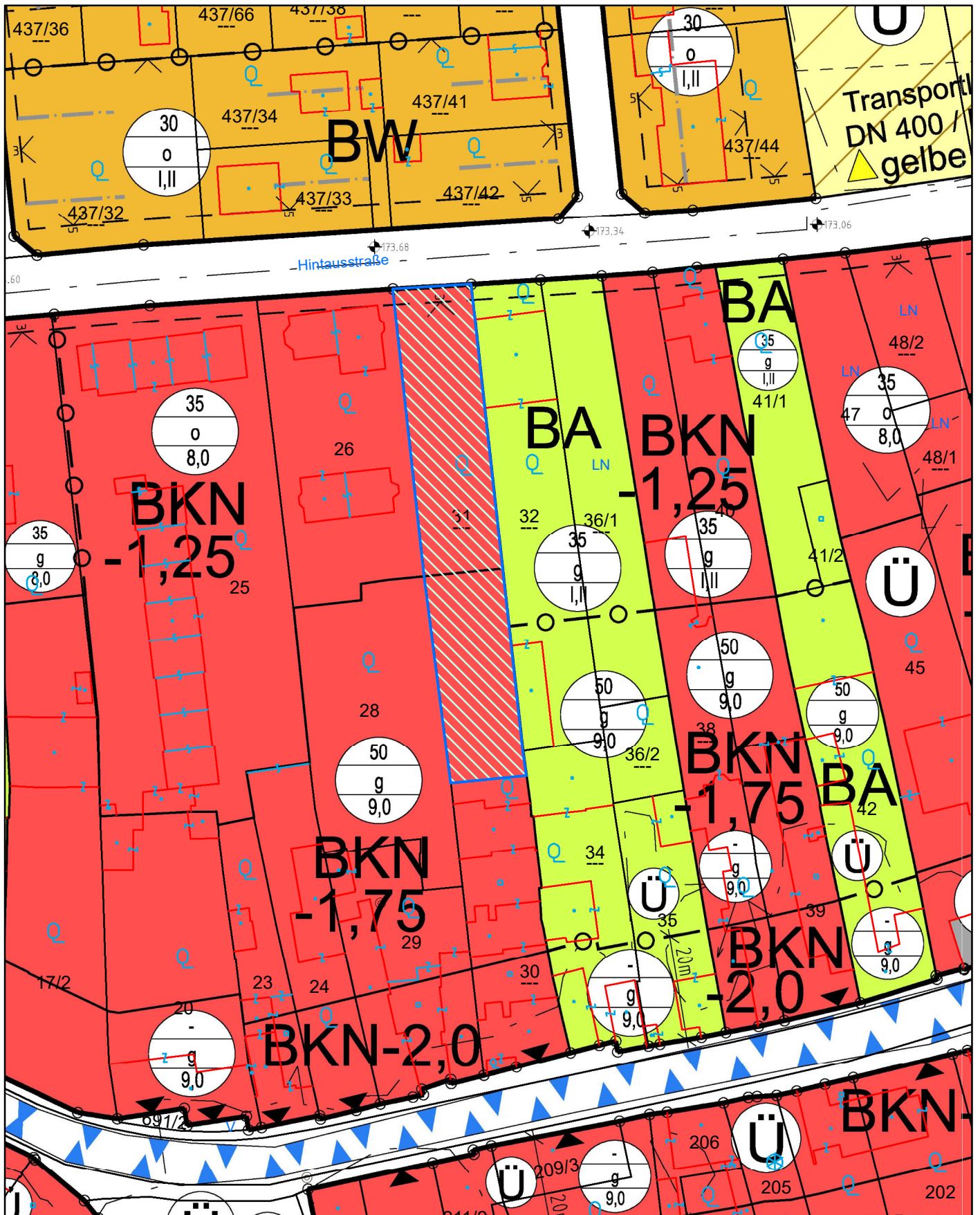


ÖFFENTLICHE AUFLAGE DES PLANENTWURFS
 VON 02.05.2025
 BIS 13.06.2025

KÜNDIGUNGSZEITRAUM DER VERORDNUNG
 VON 05.09.2025
 BIS 22.09.2025

DIESER PLAN (4 BLÄTTER) IST BESTANDTEIL DER VERORDNUNG DES GEMEINDERATES MIT BESCHLUSS VOM 25.08.2025 TOP

PROFUNGSKLAUSEL



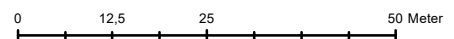
Lageplan

Gemeinde Achau
 2481 Achau, Hauptstraße 23
 Tel: 02236/71583
 e-Mail: office@achau.gv.at



Plotdatum: 25.02.2026
 Maßstab (im Original): 1:1 000
 Erstellt durch Anwender:
 Markus Gausterer_Achau

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



FESTLEGUNGEN DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

BAULAND

- BW** WOHNGBIET
- BWN** WOHNGBIET FÜR NACHHALTIGE BEBAUUNG
MIT ANGABE DER HÖCHSTZULÄSSIGEN GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- BK** KERNGEBIET
-L = LÄRMSCHUTZOPTIMIERTE BEBAUUNG
- BKN** KERNGEBIET FÜR NACHHALTIGE BEBAUUNG
MIT ANGABE DER HÖCHSTZULÄSSIGEN GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- BA** AGRARGEBIET
- BB** BETRIEBSGEBIET
- BI** INDUSTRIEGEBIET
- BS** SONDERGEBIET
-1 = FREIWILLIGE FEUERWEHR
-2 = KINDERGARTEN
-3 = SPORT- UND FREIZEITANLAGE
-4 = LOGISTIKBETRIEB
-5 = TANKSTELLE, NAHVORSORGUNG UND ÖFFENTLICHE EINRICHTUNG
(AUSGENOMMEN LÄRMSENSIBLE NUTZUNGEN)

-A... AUFSCHLISSUNGSZONE

GRÜNLAND

- Glf** LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT
- Gfrei** FREIHALTEFLÄCHEN
- Gö** ÖDLAND/ÖKOFLÄCHE
- Ggü** GRÜNGÜRTEL
FUNKTIONSBEZEICHNUNG DES GRÜNGÜRTELS
-1 = LÄRMSCHUTZ
-2 = SIEDLUNGSGLIEDERND BZW. SIEDLUNGSBEGRENZEND
-3 = REGIONALE GRÜNZONE
- Geb** ERHALTENSWERTE GEBÄUDE IM GRÜNLAND
Die Nummerierung entspricht den Datenblattnummern sowie der Liste der Erhaltenswerten Gebäude im Grünland
- Gg** GÄRTNEREIEIN
- Gkg** KLEINGÄRTEN
- Gspa** SPORTSTÄTTEN
- Gspi** SPIELPLÄTZE
- G++** FRIEDHÖFE
- Gp** PARKANLAGEN
- Glp** LAGERPLÄTZE
- Gwf** WASSERFLÄCHE

FLÄCHEN, FÜR DIE RECHTSWIRKSAME ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN BZW. NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN BESTEHEN

Die Kenntlichmachungen dienen nur der Information. Ihre Darstellung ist nicht rechtsverbindlich. Gemeinderat und Planverfasser übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Darstellung.

NATURA 2000 GEBIET NR. 20 "FEUCHTE EBENE - LEITHAAUEN"
Teile des Gemeindegebietes von Achau liegen im "Natura 2000 Gebiet" Nr. 20
Quelle: Verordnung über die Europaschutzgebiete (Stand: 06/2022)

FORSTFLÄCHEN GEMÄSS KATASTER MIT DER WIDMUNG GRÜNLAND LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT
Quelle: DKM

NATURDENKMAL
Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, Abt. Naturschutz, Bescheid II/3-2502/5-89 vom 28. Februar 1990

LANDESSTRASSE
Bauverbote und Beschränkungen bei Bundesstraßen aufgrund des Bundesstraßengesetz §21:
- "Bauverbotsbereich" beiderseits bis zu einer Entfernung von 15m

SICHERHEITZONEN FLUGHAFEN SCHWECHAT
Quelle: Verordnung betreffend die Festlegung der Sicherheitszone für den Flughafen Wien-Schwechat:
BGBl. Nr. 253/1957, in der Fassung BGBl. I Nr. 92/2017

BESCHIEDMÄSSIG FESTGELEGTE TRINKWASSERENTNAHMESTELLEN
Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, Abt. WA2 Wasserwirtschaft, Schreiben vom 25. Februar 2002
(bescheidmäßig festgelegte Brunnenschutzgebiete nicht bekannt)

GRUNDWASSERSCHONGEBIET "THERMALSCHWEFELQUELLE OBERLAA"
Quelle: Verordnung zum Schutz der "Thermalschwefelquelle Oberlaa", LGBl. 80/2016

GRUNDWASSERSCHONGEBIET "HEILQUELLEN VON BADEN UND BAD VÖSLAU"
Quelle: Verordnung betreffend die Bestimmung eines Schongebietes zum Schutz der "Heilquellen von Baden und Bad Vöslau",
BGBl. 215/1959 in der Fassung BGBl. I Nr. 73/2018

BAULICHKEIT UNTER DENKMALSCHUTZ

VERDACHTSFLÄCHEN
GEMÄSS VERDACHTSFLÄCHENKATASTER
Quelle: Datenbestand des Amtes der NÖ Landesregierung (Onlineabfrage vom 21.12.2015)

GEPLANTES RETENTIONSGBIET
Gemäß Projekt "Zwegleisiger Ausbau der Pottendorferlinie" (Planverfasser BERNARD Ingenieure ZT-GmbH,
PN: PE3311-AS30-AÜBFSP-02-1011), Stand: 07/2016

GEFAHRENZONEN (§8 WRG-GZPV)
Quelle: Gefahrenzonenplanung Schwechat Untertlauf,
wermerconsult 09.2021;
Genehmigungsschreiben des BMLRT vom 27.09.2021

VERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN DER GEMEINDE
(ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN)
V6-1 = RAD- UND FUSSWEG

PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN

PARKPLATZ

EISENBAHN

Bauverbote und Beschränkungen aufgrund des Eisenbahngesetzes 1957:
+ "Bauverbotsbereich": - 12 Meter von der Mitte des äußersten Gleises
- bei Bahnhöfen innerhalb der Bahnhofsgrenze und bis zu zwölf Meter von dieser (§38)
+ "Feuerbereich": 50 Meter von der Mitte des äußersten Gleises (§40)

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

TANKSTELLE

KLÄRANLAGE

PUMPWERK

HOCHSPANNUNGSFREILEITUNGEN AB 110kV
Schutzzone: 110kV-Freileitung: 25m
380kV-Freileitung: 30m

UNTERIRDISCHE LEITUNGEN MIT ÜBERÖRTLICHER BEDEUTUNG

OMV - Produktenleitung West
Servitut: 3m nördlich der Achse
6m südlich der Achse

EVN Wasser - Transportleitung

GRENZEN

GEMEINDEGRENZE

BEZIRKSGRENZE

SONSTIGE KENNTLICHMACHUNGEN UND PLANZEICHEN

ÖFFENTLICHES GEBÄUDE, ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

- ① - Kindergarten
- ② - Pfarsaal
- ③ - Gemeindeamt
- ④ - Volksschule
- ⑤ - Pfarrkirche
- ⑥ - Feuerwehr
- ⑦ - Aufbahnhalle

HAUPTDRAINAGEN

FESTLEGUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

STRASSENFLUCHTLINIEN MIT ANGABE DES ABSTANDES DER STRASSENFLUCHTLINIE IN m

BAUFLUCHTLINIE UND BREITE DES BAUWICHS OHNE ANBAUVERPFLICHTUNG

ANBAUVERPFLICHTUNG AN DIE STRASSENFLUCHTLINIE BZW. BAUFLUCHTLINIE

FÜR DIE GENAUE LAGE DER BAUFLUCHTLINIE IST DER VORHANDENE BAUBESTAND MASSGEBEND

VERPFLICHTUNG ZUM ZUMINDEST PUNKTWEISEN ANBAU AN DIE BAU-, BZW. STRASSENFLUCHTLINIE

BEGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT DERSELBEN BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSWEISE UND BEBAUUNGSHÖHE

STRASSENFLUCHTLINIEN, AN DENEN AUSFAHRTEN UND AUSGÄNGE NICHT EINMÜNDEN DÜRFEN ODER AN BESONDERE VORKEHRUNGEN GEBUNDEN SIND

STRASSENFLUCHTLINIEN, DIE MIT DEN IN DER NATUR BESTEHENDEN STRASSENGRUNDGRENZEN ÜBEREINSTIMMEN

BAUFLUCHTLINIEN ÜBER DIE GRUNDSÄTZLICH (AUSGENOMMEN NEBENGEBAUDE) NICHT HINAUSGEBAUT WERDEN DARF

BEBAUUNGSDICHTE

· ALS ZAHLENANGABE (z.B.: 40): HÖCHSTZULÄSSIGE BEBAUUNGSDICHTE IN % DER BAUPLATZGRÖSSE
· "MBF" (MAXIMAL BEBAUBARE FLÄCHE):
"MBF" = 200m² + 5% DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

HÖCHSTZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL
· ALS ZAHLENANGABE (z.B.: 1,2):
(Die Geschosflächenzahl ist das Verhältnis der Summe der Grundrisflächen aller oberirdischen Geschosse von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes)

BEBAUUNGSWEISE

o.....OFFEN
k.....GEKUPPELT
g.....GESCHLOSSEN
eo.....EINSEITIG OFFEN

BEBAUUNGSHÖHE

BAUKLASSE I...bis 5m, II...über 5 bis 8m, III...über 8 bis 11m, IV...über 11 bis 14m
oder
HÖCHSTZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE IN m

HAUPTFIRSTRICHTUNG

ÖFFENTLICHE WEGE, DIE WEDER DURCHZUGS- NOCH AUFSCHLISSUNGSSTRASSEN SIND

ABSTAND DER BAUFLUCHTLINIEN

NIVEAU DER VERKEHRSFLÄCHE (Stand 1999, GZ 980306)

ANBAUVERPFLICHT AN EINER SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE

