



# Mag. (FH) Markus Leichtfried MAS, MRICS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Liegenschaftswesen  
Neubaugasse 16/27, 1070 Wien, leichtfried@leichtfried-partner.at



## WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

zum Stichtag: 18.07.2025

### EINFAMILIENHAUS

3003 Gablitz, Wielandgasse 41  
EZ 2338, KG 01902 Gablitz  
Bezirksgericht Purkersdorf

SV Mag. (FH) Markus Leichtfried  
Neubaugasse 16/27  
1070 Wien

T +43-(0)664-5213770  
E leichtfried@leichtfried-partner.at  
www.leichtfried-partner.at

## **AUFTRAGGEBER**

RA Dr. Anne Marie Kosesnik-Wehrle  
Ölzeltgasse 4  
1030 Wien

Als Masseverwalterin im Insolvenzverfahren:

**GR Real GmbH**  
**Himmelfortgasse 13/Top 11-12**  
**1010 Wien**  
**HG Wien, Aktenzeichen 6 S 77/25b**

## **BEWERTUNGSGEGENSTAND**

**Einfamilienhaus**  
3003 Gablitz, Wielandgasse 41  
EZ 2338, KG 01902 Gablitz  
Bezirksgericht Purkersdorf

## **ZWECK DES GUTACHTENS**

Das Gutachten dient der Verkehrswertermittlung des Objektes zur Vermögenswertfeststellung im oben angeführten Insolvenzverfahren.

## **STICHTAG DES GUTACHTENS**

18.07.2025 (Tag der Befundaufnahme)

## **QUALITÄTSSTICHTAG**

Entspricht dem Bewertungsstichtag

## **VERKEHRSWERT - AUSGEWIESENER GUTACHTENSWERT**

**Verkehrswert gerundet ..... € 280.000,--**

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>4</b>
<b>B.</b>	<b>Befund</b>	<b>11</b>
1.	<b>Makrostandort</b>	11
2.	Mikrostandort	13
2.1	Lageplan	13
2.2	Standortbewertung	15
3.	Grundstücksdaten	20
3.1	Grundbuchauszug	20
3.2.	Auszug aus der digitalen Katastermappe	22
3.3.	Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen	23
3.4.	Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster	24
4.	Gebäudedaten	25
4.1	Kurzbeschreibung	25
4.2	Bau- und Erhaltungszustand	27
4.3	Planunterlagen	28
4.4	Fotodokumentation	32
<b>C.</b>	<b>Methodik</b>	<b>37</b>
1.	Bewertungsmethoden	37
2.	Vergleichswertverfahren	38
3.	Sachwertverfahren	39
4.	Ertragswertverfahren	40
5.	Verfahrenswahl – ‚Highest and Best Use ‘	41
<b>D.</b>	<b>Bewertung</b>	<b>42</b>
1.	Sachwertverfahren	42
2.	Ermittlung des Bodenwertes	44
3.	Verkehrswert	46
<b>E.</b>	<b>Gutachten</b>	<b>47</b>
<b>F.</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>48</b>

## A. ALLGEMEINES

### GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DES GUTACHTENS

- (1) Auftragserteilung durch RA Dr. Anne Marie Kosesnik-Wehrle am 17.06.2025.
- (2) Von Seiten des Auftraggebers in Kopie übergebene Unterlagen und erteilte Informationen.
- (3) Grundbuchauszug und Katastermappenauszug der Liegenschaft vom 18.06.2025.
- (4) Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungsplan vom Juli 2025.
- (5) Erhebungen betreffend Grundstückspreise via digitaler Abfrage von Vergleichsdaten bzw Recherche beim zuständigen Bezirksgericht (Grundbuchabteilung).
- (6) Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers/Eigentümers bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- (7) Der fertigende Sachverständige weist aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen darauf hin, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein Baurecht noch um ein Superädifikat handelt.
- (8) Örtliche Befundaufnahme und Erstellung einer Fotodokumentation am 18.07.2025 in Anwesenheit von Herrn SV Mag. (FH) Markus Leichtfried.
- (9) Anlässlich der Befundaufnahme wurden Bildaufnahmen zu Dokumentationszwecken und Publikation im Zuge des Insolvenzverfahrens angefertigt.
- (10) Die geringe zeitliche Diskrepanz von Bewertungsstichtag, Datierung der Bewertungsunterlagen und Objektbesichtigung hat keinen Einfluss auf den ausgewiesenen Wert des Gutachtens. Die zur Wertermittlung herangezogenen Vergleichsdaten (Mieten, Renditen, Marktumfeld, etc.) stammen naturgemäß aus zeitlich vorgelagerten Perioden.
- (11) Erhebungen über Mikro- und Makrostandortqualität der Liegenschaft.
- (12) Internetabfrage Umweltbundesamt: Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas.
- (13) Der Qualitätsstichtag ist der Tag, an dem aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Liegenschaftszustand zu einem anderen Zeitpunkt als zum Bewertungsstichtag maßgebend ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand der Liegenschaft zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Der Qualitätsstichtag in diesem Gutachten entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

- (14) Es wurde in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde Einsicht genommen. Eine Prüfung der baubehördlichen Dokumente wurde vom Sachverständigen jedoch nicht durchgeführt. Es wurde nicht überprüft, ob ergänzend zu den vorgefundenen Unterlagen Behördenauflagen vorliegen oder weitere offene Bauverfahren anhängig sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen. Für die Vollständigkeit und Korrektheit des Bauaktes kann keine Haftung übernommen werden.

Laut Bauakt stammt die Baubewilligung aus dem Jahr 1992.

Die Benützungsbewilligung wurde am 17.5.1993 für die Hauskanalanlage erteilt.

Die Fertigstellungsanzeige für das gesamte Wohngebäude wurde am 19.7.2006 erteilt.

#### ZUR VERFÜGUNG GESTELLTE BZW SELBST ERHOBENE UNTERLAGEN

- Grundbuchauszug
- Energieausweis
- Planunterlagen

Für die Richtigkeit der dem fertigenden Sachverständigen übermittelten Informationen und Daten übernimmt dieser keine Haftung.

**ALLGEMEINE ANNAHMEN<sup>1</sup> UND VORAUSSETZUNGEN DER BEWERTUNG**

- (15) Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethodiken des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs. 2 LBG ermittelt.
- (16) Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- (17) Die Liegenschaft wurde in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.
- (18) Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m<sup>2</sup>.
- (19) Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und die maßgeblichen Marktteilnehmer es erfordern, ist die Umsatzsteuer zB bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen. Darüber hinaus sei auf das neue Regime der Immobilienbesteuerung im Rahmen des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 mit Wirkung ab dem 1. April 2012 hingewiesen.
- (20) Sofern bewertungsrelevant, wird eine dem Grundbuchsstand entsprechende unbeschränkte und rechtsgültige Eigentümerstellung vorausgesetzt.
- (21) Sofern nicht anders angegeben, werden die Grundbucheintragungen im A2- und C-Blatt als bewertungsneutral angesehen.
- (22) Der Bewertung wurden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- (23) Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Versorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden nicht mitbewertet. Bei einem Verkehrswertgutachten handelt es sich jedenfalls nicht

---

1. ÖNORM B 1802-1, 01.03.2022: Annahmen: Sind nicht alle Daten in ausreichender Qualität vorhanden, muss der Bewerter in Ausnahmefällen zu einzelnen Kategorien Einschätzungen und Annahmen treffen

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

um eine technische due Diligence. Einem Interessenten wird gegebenenfalls die Beziehung eines Sonderfachmannes für die Beurteilung sämtlicher technischer Gegebenheiten empfohlen.

- (24) Nichtbeauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden – Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (iS des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- (25) Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- (26) Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.
- (27) Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- (28) Die Flächenausmaße und wurden anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen bzw des Bauaktes ermittelt. Eigene Vermessungen durch den fertigenden Sachverständigen wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.
- (29) Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.
- (30) Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden.
- (31) Die Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens abseits der insolvenzrechtlichen Notwendigkeiten darf weder im Ganzen noch in Teilen vorgenommen werden. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Ansichten führen, und somit kann keine wie immer geartete Verantwortung übernommen werden. Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist lediglich an den Adressaten und die im Insolvenzverfahren Beteiligten gerichtet und nicht für Dritte bestimmt.
- (32) Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4.

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

- (33) Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- (34) Die Berechnungen in diesem Gutachten werden computergestützt durchgeführt. Da das Kalkulationsprogramm auf mehrere Stellen hinter dem Komma genau rechnet, die Ergebnisse jedoch automatisch ab- oder aufgerundet dargestellt werden, können sich bei einem Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten scheinbare Ungenauigkeiten ergeben.
- (35) Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlamentes wurde vorgelegt und wird im Anhang übernommen.
- (36) Das Gutachten besteht teilweise auf Angaben und Informationen der Auftraggeberin sowie der Eigentümerin, deren Überprüfung nicht Gegenstand der Beauftragung war und sohin diese Inhalte möglicherweise als unverlässliche Grundlagen qualifiziert werden; diesbezüglich hat das Gutachten keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

## BESONDERE VORAUSSETZUNGEN UND ANNAHMEN DER BEWERTUNG

- (37) Die üblichen Untersuchungen haben keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontamination, sei sie natürlichen oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontamination betroffen ist oder dass das Grundstück in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu einer Kontamination führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern. Dies gilt auch für die eingesetzten Baustoffe und –Materialien der Baulichkeit. Es wird davon ausgegangen, dass keine gesundheitsgefährdeten Stoffe eingesetzt wurden bzw. keine Materialien vorhanden sind, die im Zuge der Entsorgung die Eluatklasse D der ÖN S2100 überschreiten, sondern auf Grundlage der Deponieverordnung 2008 eine Entsorgung auf einer Baurestmassendeponie zulassen.
- (38) Wertminderungen durch Kontaminationen oder Altlasten oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen<sup>3</sup>. Konkrete Aussagen über das Vorliegen einer Kontamination und der damit verbundenen Sanierungskosten können erst auf Basis eines entsprechenden Sachverständigengutachtens getroffen werden.
- (39) Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Verkehrswertgutachten weder ein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Gebäudes im Sinne des §37 Abs. 4 WEG 2002 darstellt, noch ein bautechnisches Gutachten bzw. eine technische Due Diligence darstellt oder ersetzen kann. Es handelt sich hierbei um zwei voneinander zu trennende Disziplinen und ist dies auch durch die Nomenklatur im österreichischen Sachverständigenwesen (Fachgruppe Immobilien einerseits und Fachgruppe Hochbau/Architektur, Bautechnik etc. andererseits) hinlänglich dokumentiert.
- (40) In diesem Gutachten wird die nach der Grammatik männliche Form in einem neutralen Sinne verwendet. Es sind immer Männer und Frauen gemeint. Der Verzicht auf "-Innen" oder "/-Innen" soll der Lesbarkeit und besseren Verständlichkeit der Texte dienen und keine sprachliche oder sonstige Diskriminierung darstellen.

<sup>3</sup> Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

### **HÖCHSTPERSÖNLICHKEITSERKLÄRUNG**

Der fertigende Sachverständige erklärt ausdrücklich, alle wesentlichen wertbeeinflussenden gutachterlichen Feststellungen, also insbesondere das Sammeln der Befundtatsachen, die Besichtigung des Bewertungsobjektes, die Prüfung der Vollständigkeit der für die Wertermittlung notwendigen Unterlagen, Informationen und Urkunden, sowie die Wertermittlung an sich höchstpersönlich durchgeführt zu haben.

### **HAFTUNG**

Das gegenständliche Gutachten ist vertraulich und dient ausschließlich dem in diesem Gutachten angeführten Zweck. Jedwede Haftungen des Sachverständigen gegenüber unbeteiligten Dritten sind daher ausgeschlossen. Die (auch nur teilweise) Veröffentlichung, die Zitierung oder Vervielfältigung jedweder Art abseits der im Insolvenzverfahren nötigen Publikation bedarf der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche oder Finanzierungszwecke zu verwenden, sondern nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen. Sämtliche Unterlagen und Informationen im Rahmen dieses Auftrages sind vertraulich zu behandeln. Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der vom fertigenden SV erbrachten Leistungen mit insgesamt € 2.500.000, -- für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, begrenzt.

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

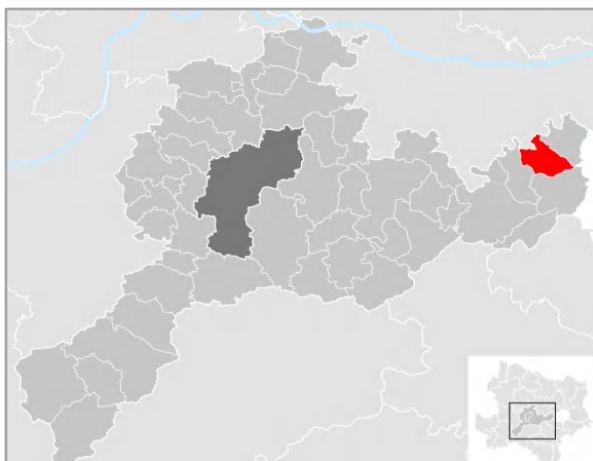
Nach Studium der Unterlagen sowie aufgrund der Ergebnisse der örtlichen Befundaufnahme erstattet die fertigende Sachverständige nachstehenden

## B. BEFUND

### 1. MAKROSTANDORT

Das bewertungsgegenständliche Einfamilienhaus befindet sich in der niederösterreichischen Marktgemeinde Gablitz an der Adresse Wielandgasse 41.

**Niederösterreich** ist mit einer Fläche von ca. 19.177,78 m<sup>2</sup> das größte Bundesland Österreichs und landschaftlich eingeteilt in Weinviertel, Waldviertel, Mostviertel und Industrieviertel. Diese Viertel (Regionen) weisen unterschiedliche geografische Strukturen auf. Während im Mostviertel die Ausläufer der Kalkalpen mit Berghöhen um die 2.000 m ü. A. das Landschaftsbild prägen, wird das Waldviertel hauptsächlich durch das Granitplateau gestaltet. Im Nordosten liegt das hügelige Weinviertel, das in das flache Marchfeld im Osten des Landes abfällt, durch die Donau vom Wiener Becken im Süden getrennt, das wiederum durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Thermenlinie vom Wienerwald getrennt wird.



**Gablitz** ist eine Marktgemeinde mit 5172 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) im Bezirk St. Pölten in Niederösterreich.

Die Gemeinde Gablitz liegt zirka fünf Kilometer westlich der Wiener Stadtgrenze im Wienerwald in Niederösterreich. Die Fläche der Marktgemeinde umfasst 18,17 km<sup>2</sup>. Davon sind 71,9 % bewaldet.

Zu Gablitz gehören die Siedlungen Allhang, Buchgraben, Fischergraben, Hauersteig, Hochbuch, Höbersbach, Laabach und Rabenstein.

Im 19. und 20. Jahrhundert war Gablitz ein beliebter Sommerfrischeort. Ab Ende des 19. Jahrhunderts wurde der Ort von Familien und Künstlern aus Wien und aus anderen Teilen des Habsburgerreiches als Sommerfrische entdeckt, Villen wurden erbaut und der Ort wurde durch vielfältige Initiativen belebt.

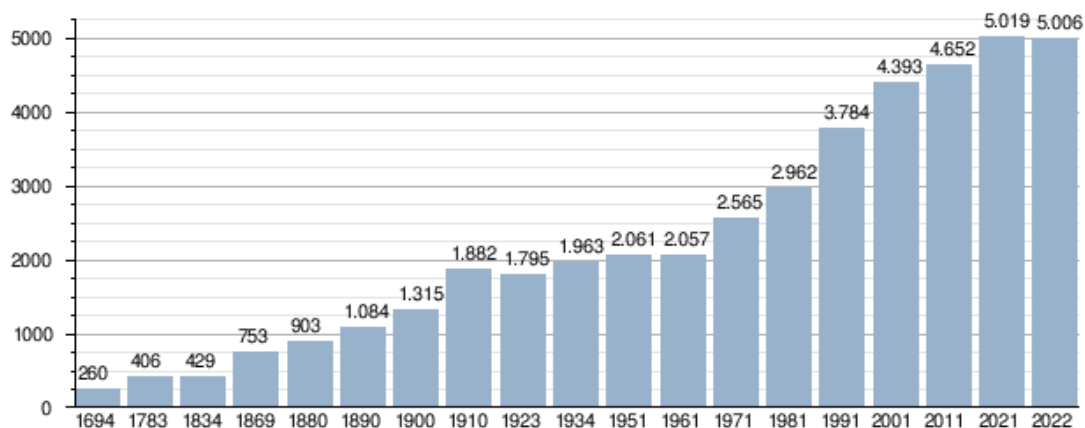
In Gablitz befinden sich zwei Kindergärten und eine Volksschule.

**Die Marktgemeinde Gablitz in Niederösterreich und im Bezirk, Quelle: Wikipedia**

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

## BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Einwohnerzahlen der Marktgemeinde Gablitz sind seit den 1960er Jahren kontinuierlich gestiegen und haben sich seit wenigen Jahren auf einem Niveau von knapp über 5.000 Einwohnern eingependelt. Mit Stand 1. Jänner 2025 leben 5.172 Menschen in Gablitz



Quelle: Statistik Austria

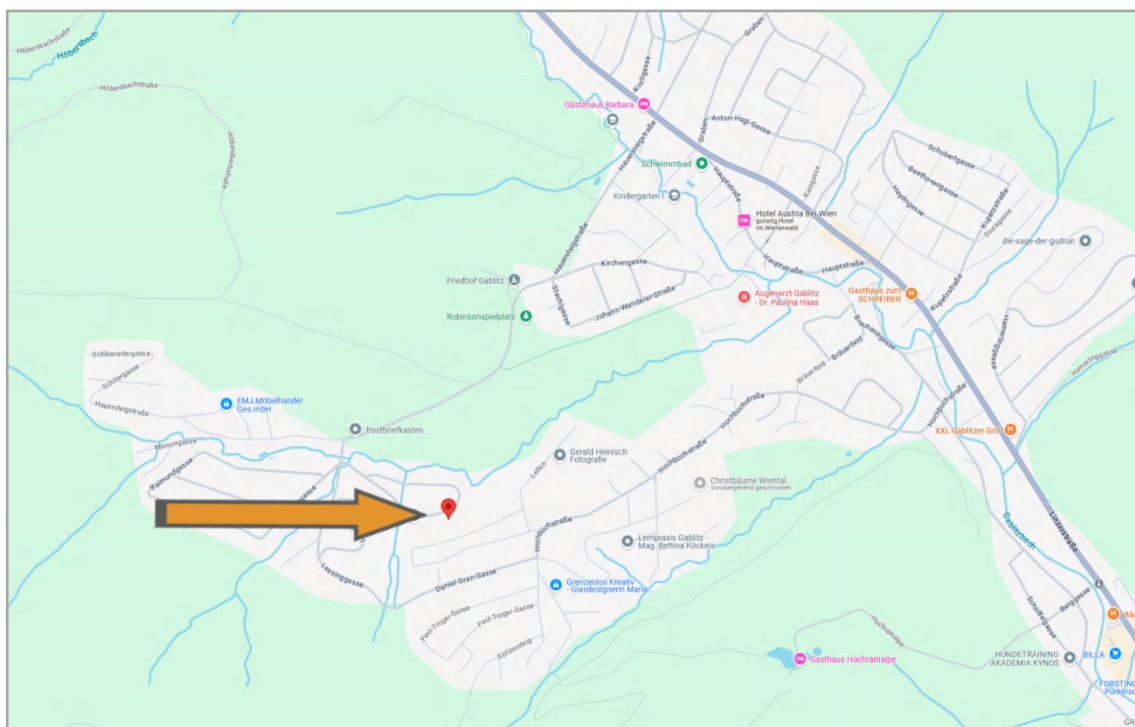
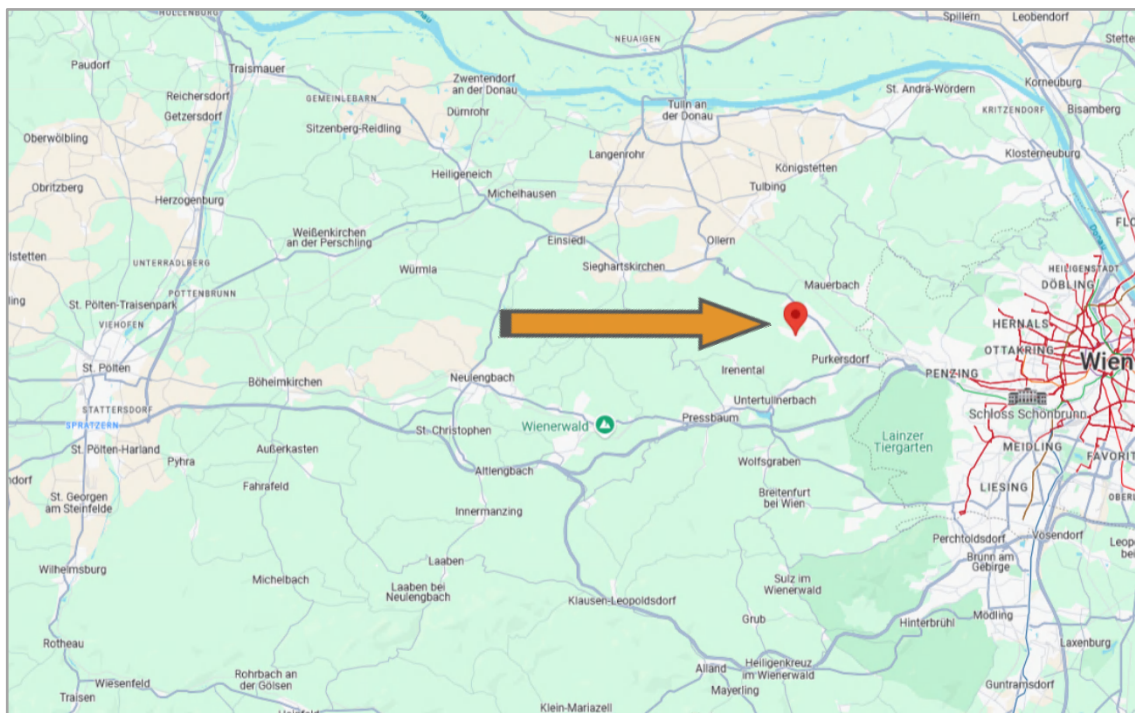
Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde Gablitz 1694 – 2022, Quelle: Statistik Austria

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

## 2. MIKROSTANDORT

### 2.1 LAGEPLAN

Das zu bewertende Einfamilienhaus befindet sich im Westen der Marktgemeinde Gablitz in der Wielandgasse 41.



Situierung der Liegenschaft sowie deren Umgebung, Quelle: Google Maps



Orthofoto der Liegenschaft und deren Umgebung, Quelle: Bing Maps

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

## 2.2 STANDORTBEWERTUNG

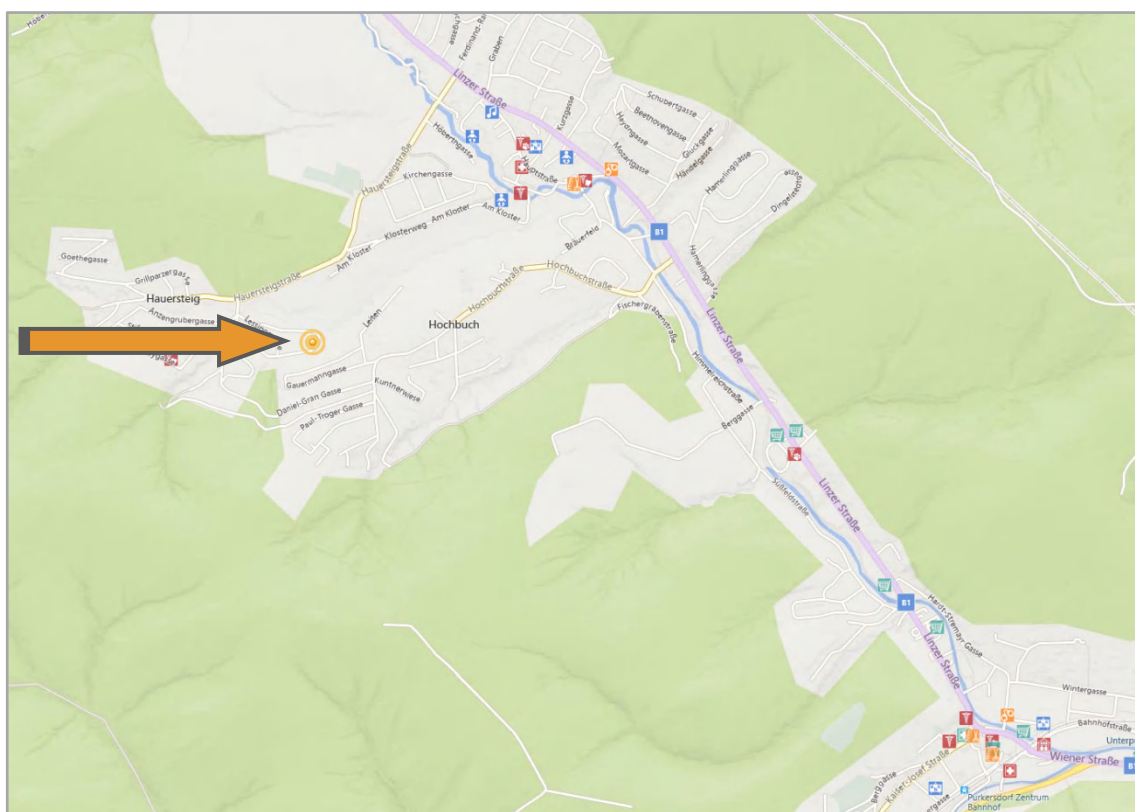
### VERKEHRSANBINDUNG

Gablitz ist mit Regionalbussen erreichbar, mit denen man in die nähere Umgebung gelangt.

Mit dem Auto gelangt man rasch zur Linzerstraße bzw. nach wenigen Fahrminuten zur Tullnerbachstraße. Die A1, die Westautobahn ist im Osten bei Auhof bzw. im Westen bei Dürrwien erreichbar.

### INFRASTRUKTUR

Direkt im Wohngebiet bei der Liegenschaft befindet sich keinerlei Infrastruktur. Gablitz verfügt jedoch über zwei Kindergärten, eine Volksschule und mehrere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Weitere Infrastruktureinrichtungen sind in Purkersdorf erreichbar bzw. in der nahe gelegenen Bundeshauptstadt.



Infrastruktur in der Nähe der Liegenschaft, Quelle: [immobase.immuneid.com/immomapping](http://immobase.immuneid.com/immomapping)

- |   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| <b>Bildung &amp; Kinderbetreuung</b><br>Musikschule<br>Fahrschule<br>Kindergarten/Kinderbetreuung<br>Universität/Kolleg<br>Kindergarten/Kinderbetreuung<br>Schule<br>Bibliothek | <b>Gesundheit</b><br>Krankenhaus<br>Arzt<br>Zahnarzt<br>Seniorenwohnheim<br>Apotheke<br>Tierarzt<br>Rettungsdienst | <b>Nahversorgung</b><br>Bäckerei<br>Drogerie<br>Süßwaren<br>Fleischerei<br>Gemischtwaren<br>Konditorei<br>Supermarkt | <b>Sonstiges</b><br>Rechtsanwalt<br>Friseur<br>Polizeiwache<br>Post<br>Bank |
|---|--|--|---|

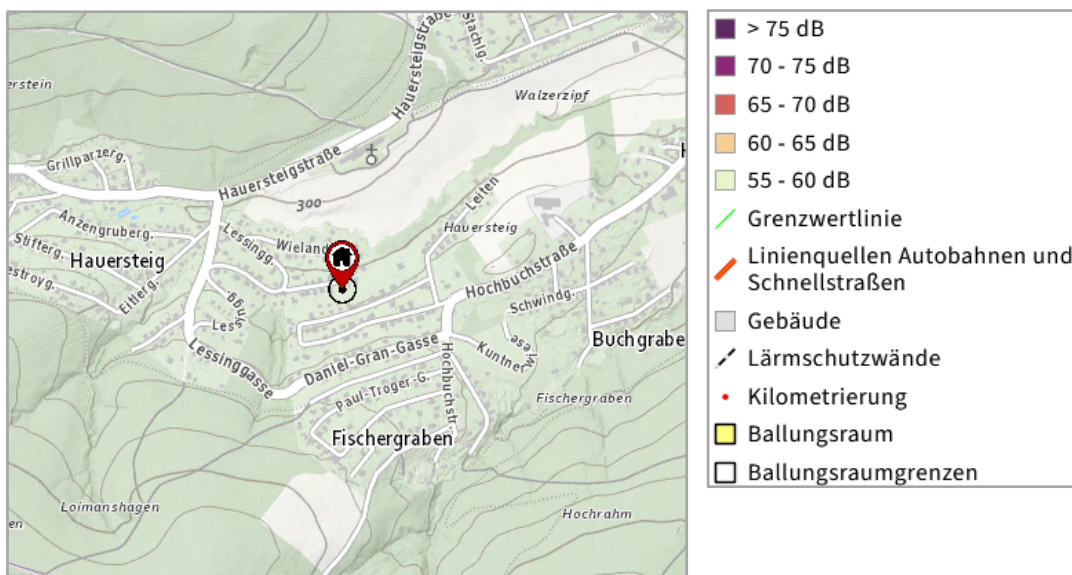


Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

## 2022 Schienenverkehr – Summenkarte 24h

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Haupteisenbahnstrecken u. Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken erfasst. Haupteisenbahnstrecken sind jene mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 30.000 Zügen pro Jahr, das sind rd. 80 Züge pro Tag. Berichtsjahr 2017.

Als Schwellenwerte gelten beim Schienenverkehr (Ansicht Eisenbahnen und Straßenbahnen gemeinsam) für den Lden ein Wert von 70 dB (Dezibel) und für den Lnight ein Wert von 60 dB.

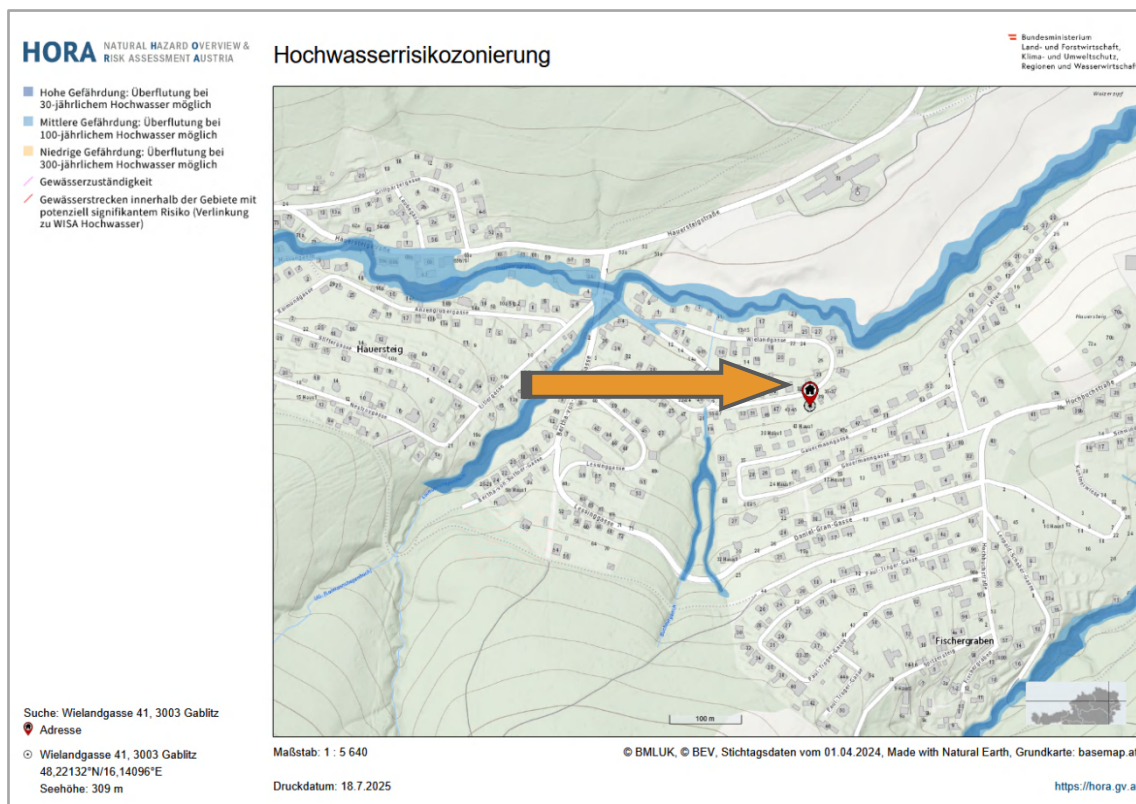


Auszug aus der Lärmkarte für Schienenverkehr, Quelle: laerminfo.at

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

## HOCHWASSER

Die Liegenschaft befindet sich in keiner HQ 30 und HQ100-Hochwasserrisikozone, in der eine Überflutung bei einem 30- bzw. 100jährlichem Hochwasser möglich ist.



Abfrage Hochwasserrisikozonierung, Quelle: [www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at)

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

## STANDORTBEWERTUNG

Die Liegenschaft befindet sich einer gut nachgefragten Wohnlage, die Anbindung an den Verkehr sowie die Infrastruktur sind durch die ländliche Lage mittelmäßig. Es kann daher von einer für den Verwendungszweck „Wohnen“ guten bis mittelmäßigen Lage ausgegangen werden.

Lage	sehr gut	gut	mittelmäßig	schlecht	nicht vorhanden
Wohnen			x		
Infrastruktur			x		
Individualverkehr			x		
Öffentlicher Verkehr			x		
Parkmöglichkeiten im öffentl. Raum		x			
Parkplatz auf Eigengrund	x				
Immissionsbelastung		x			

Anmerkung: verwendete Lagekriterien:

Sehr gut Citylage mit hoher Frequenz und hohem Nachfragepotential

**Gut** **stadtnahe Lage, gute Frequenz und gutes Nachfragepotential**

**Mittel** **Dezentrale Lage, mittlere Frequenz, mittleres Nachfragepotential**

Schlecht Dezentral, kaum Frequenz, eingeschränktes Nachfragepotential

Sehr schlecht Problemlage

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

### 3. GRUNDSTÜCKSDATEN

#### 3.1 GRUNDBUCHAUSZUG



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH



#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01902 Gablitz EINLAGEZAHL 2338  
BEZIRKSGERICHT Purkersdorf

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 872/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
419/23	GST-Fläche	584	
	Bauf.(10)	98	
	Gärten(10)	486	Wielandgasse 41

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

1 a gelöscht

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

2 ANTEIL: 1/1

GR Real GmbH (FN 476261i)

ADR: Himmelfortgasse 13/Top 11-12, Wien 1010

a 1671/2022 IM RANG 932/2022 Kaufvertrag 2022-05-19 Eigentumsrecht

c 872/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 22.05.2025

(6 S 77/25b - HG Wien)

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

2 a 548/1952

REALLAST der Verpflichtung gem Par 3 Abs 2 Kaufvertrag

1951-12-11 für Alois Blazek

b 63/1992 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ

1148

3 a 1671/2022 Pfandurkunde 2022-07-07

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 320.000,--

für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)

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

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

Grundbuch

18.06.2025 10:56:30



## ERLÄUTERUNGEN ZUM GRUNDBUCH

Von den Bezirksgerichten wird für jeden Bezirksgerichtssprengel ein Grundbuch geführt, aus dem die Rechtsverhältnisse an den im Sprengel befindlichen Liegenschaften ersichtlich sind. Die Grundbuchsprengel sind in Übereinstimmung mit dem von den Vermessungsbehörden geführten Verzeichnis (Grundkataster) in Katastralgemeinden (KG) unterteilt. Das Grundbuch ist öffentlich, das Recht auf Einsichtnahme und Anfertigung von Auszügen oder Abschriften steht jedermann zu. Seit der Umstellung auf automationsunterstützte Datenverarbeitung (ADV) ist dies bei den Grundbuchgerichten sowie bei den mit entsprechenden Anschlüssen ausgestatteten Notaren, Rechtsanwälten oder Immobilienreuhändern möglich. Lediglich das Personenverzeichnis (Verzeichnis der Liegenschaftseigentümer) ist nicht öffentlich einsehbar, sondern nur den Eigentümern selbst bezüglich der sie betreffenden Daten oder Personen zugänglich, die ein rechtliches Interesse nachweisen können (z.B. Notare in Verlassenschaftsangelegenheiten).

Die Grundbuchkörper (aus einem oder mehreren mit Nummern versehenen Grundstücken bestehend) bilden jeweils eine mit einer Einlagezahl (EZ) versehene Grundbuchseinlage. Jede Einlage enthält im Gutsbestandsblatt (A-Blatt) die zum Grundbuchkörper gehörenden Grundstücke, ihr Ausmaß und ihre Benützungsort (z.B. Baufläche, Wald, landwirtschaftliche Nutzung) sowie die mit dem Grundstück verbundenen Rechte (z.B. als herrschendes Gut bei Dienstbarkeiten) und öffentlich-rechtliche Beschränkungen. Im Eigentumsblatt (B-Blatt) scheint das Eigentumsrecht (bei Miteigentum mit Anteil) mit allfälligen persönlichen Beschränkungen des Eigentümers (z.B. Minderjährigkeit) auf. Das Lastenblatt (C-Blatt) enthält alle die Liegenschaft belastenden dinglichen Rechte (z.B. Hypotheken, Dienstbarkeiten als dienendes Gut) sowie Vor- und Wiederkaufsrechte und Belastungs- und Veräußerungsverbote.

## ERLÄUTERUNG DIENSTBARKEITEN

„Dienstbarkeiten sind beschränkte dingliche Nutzungsrechte an fremden Sachen. Der Eigentümer wird verbunden, zum Vorteil eines anderen etwas zu dulden oder zu unterlassen. Als dinglich Berechtigter hat der Servitutsinhaber ein Herrschaftsrecht und damit eine absolut geschützte Rechtsposition, die er gegenüber Jedermann verteidigen kann<sup>5</sup>.“

Dienstbarkeiten werden im C-Blatt der belasteten Liegenschaft einverleibt und im A2-Blatt der herrschenden Liegenschaft angemerkt.

Der Einfluss von Dienstbarkeiten auf den Verkehrswert hängt von mehreren Faktoren ab und ist bei jeder Bewertung zu prüfen. Dabei sind auch die jeweilige Widmung der Liegenschaft, der Umfang der Dienstbarkeit sowie deren Intensität zu erheben. Beispielhaft können noch folgende zu prüfende Faktoren genannt werden:

- Baubeschränkungen
- Nutzungsbeschränkungen
- optische Beeinträchtigung
- störende Immissionen
- Ertragsrückgänge
- etc.

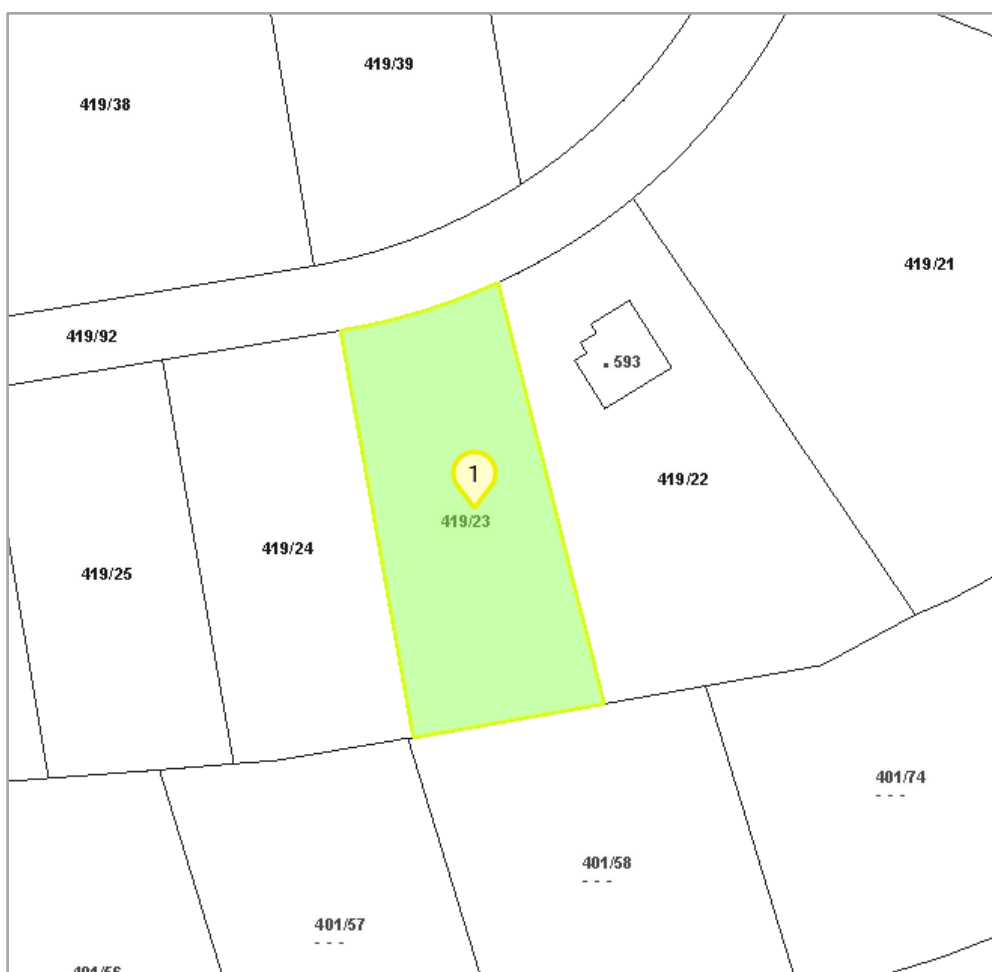
<sup>5</sup> Koziol/Welser: Bürgerliches Recht I

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

## GRUNDSTEUERKATASTER / GRENZKATASTER<sup>6</sup>

Das gegenständliche Grundstück ist noch nicht in den Grenzkataster überführt. Die mit den anrainenden Grundstücken gemeinsamen Grenzpunkte sind daher wie auch die Angaben zur Fläche nicht rechtsverbindlich. Die aus der Grundbuchsabschrift ersichtliche Nutzungsart hat auch lediglich informativen Charakter. Rechtsverbindlich ist ausschließlich die im aktuellen Flächenwidmungsplan ausgewiesene Widmung.

### 3.2. AUSZUG AUS DER DIGITALEN KATASTERMAPPE



Auszug aus der digitalen Katastermappe, Quelle: atlas.noe.gv.at

Die Grundlage der Bewertung basiert auf den im Katasterplan ausgewiesenen Grundstücksgrenzen.

<sup>6</sup> Grundsteuerkataster: Einführung 1817. Wesentlich sind die Naturgrenzen, wo sie fehlen, wird auf die Map-pengrenzen zurückgegriffen. Die Eintragung der Grenzen im Grundsteuerkataster ist nicht verbindlich – rechtlich maßgeblich sind die in der Natur vorhandenen Grenzen (Grenzkataster). Der Grenzkataster ist eine von den Vermessungsämtern geführte öffentliche Einrichtung zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke und zur bloßen Ersichtlichmachung bestimmter tatsächlicher Grundstücksverhältnisse.

### 3.3. FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN



Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Quelle: atlas.noe.gv.at

#### WIDMUNGSBESCHREIBUNG

Die Liegenschaft weist laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan folgende Bestimmungen auf:

<b>BW</b>	<b>Bauland Wohngebiet</b>
<b>2WE</b>	<b>max. 2 Wohneinheiten</b>

#### NÖ Raumordnungsgesetz 2014, § 16 Bauland

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

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

### 3.4. ATLASTENATLAS UND VERDACHTSFLÄCHENKATASTER

Der fertigende Sachverständige hat nachstehende Abfragen des Verdachtsflächen- und Altlastenkatasters durchgeführt.



Auszug Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster, Quelle: umweltbundesamt.at

#### Erläuterungen zum Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster

Laut Erhebungen des fertigenden Sachverständigen im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes sind keine Hinweise auf Altlasten, wie Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse bekannt. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Haftungen des Sachverständigen aus diesem Titel sind ausgeschlossen. Sollten dennoch derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch den fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesem Gutachten festgestellt werden. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontamination betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontamination führen könnte, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

## 4. GEBÄUDEDATEN

### 4.1 KURZBESCHREIBUNG

Die wesentlichen Bestandsmerkmale des Einfamilienhauses in 3003 Gablitz, Wielandgasse 41, werden von der fertigenden Sachverständigen aufgrund der Erhebungen und der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme, sowie unter Zugrundelegung der vom Auftraggeber bzw. der Hausverwaltung zur Verfügung gestellten Unterlagen und Pläne wie folgt ermittelt:

Die Grundstücksfläche stellt sich lt. Grundbuch wie folgt dar:

Gst. 419/3	Gst-Fläche.....	584 m <sup>2</sup>
davon	Baufläche.....	98 m <sup>2</sup>
davon	Gärten.....	486 m <sup>2</sup>

#### Aufschließung

Die Liegenschaft ist aufgeschlossen und verfügt über alle Anschlüsse an die städtischen Ver- und Entsorgungsnetze.

#### Topografie

Das Grundstück weist eine deutliche Hanglage auf und ist rechteckig figuriert.

#### Bebauung

Die Liegenschaft ist mit einem Einfamilienhaus in Fertigteilbauweise bebaut. Das Gebäude wurde 1992/93 errichtet und weist eine Kellerebene und ein Erdgeschoss auf.

#### Bauweise

Konstruktion:	Fertigteilbauweise
Baujahr:	1993
Fassade:	Putzfassade, glatt
Fenster:	Isolierglasfenster (Holz)
Energieausweis:	vorhanden

Die Heizung erfolgt mittels einzelnen Elektroradiatoren, eine Zentralheizung ist nicht vorhanden.

Die Raumaufteilung besteht aus:

EG: Wohn-/Essbereich, Schlafzimmer, Bad, WC, Vorraum  
Keller: Vorraum, Haustechnik, Kellerraum

Die Raumhöhe beträgt im EG lt. Einreichunterlagen 2,50 m und im Keller 2,30 m.

Die Nutzfläche teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoss: ca. 60 m<sup>2</sup>

Keller: ca. 53 m<sup>2</sup>



## 4.2 BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Der Bau- und Erhaltungszustand der Liegenschaft sowie der Wohnung wird vom fertigen Sachverständigen aufgrund der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme, sowie unter Zugrundelegung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Pläne, wie folgt festgestellt:

Das Gebäude befindet sich allgemein in einem mittelmäßigen bis leicht schlechten Zustand. Aufgrund des langen Leerstandes ist davon auszugehen, dass mehrere nicht augenscheinliche Mängel wie beispielsweise, jedoch nicht ausschließlich, in den Leitungssträngen (Wasser) bestehen.

Inwieweit die gesamte Technik -insbesondere die Heizung – funktionstüchtig ist, kann nicht festgestellt werden.

Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden vom fertigen Sachverständigen nicht durchgeführt.

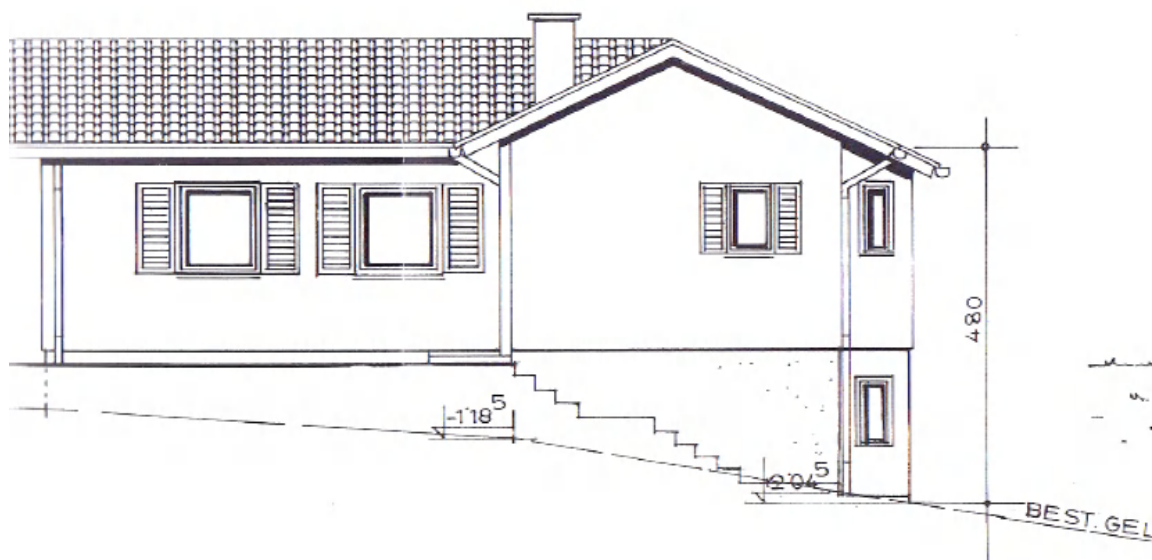
Verwendete Kriterien:

Sehr gut	Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand
Gut	Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige kleine Reparaturen erforderlich
Mittel	Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, der zum Teil kurzfristig abgearbeitet werden muss.
Schlecht	Alle Bauteile weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen.

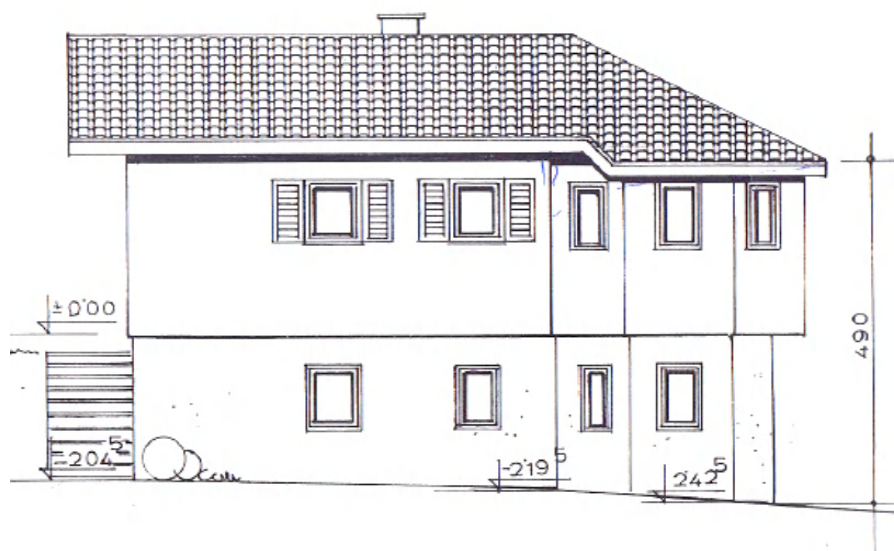
Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

### 4.3 PLANUNTERLAGEN

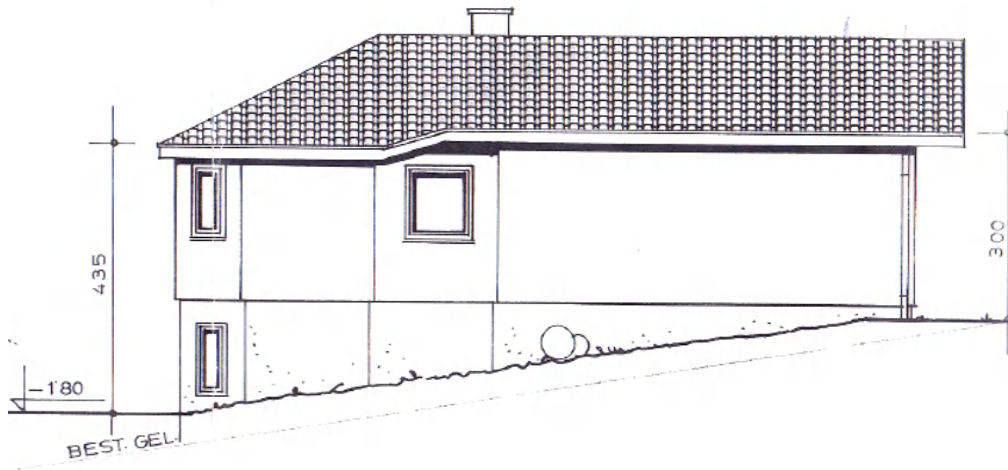
Die Planunterlagen weisen für das Einfamilienhaus eine Wohnnutzfläche von 60,20 m<sup>2</sup> aus. Eine Nachvermessung durch den fertigenden SV hat jedenfalls nicht stattgefunden.



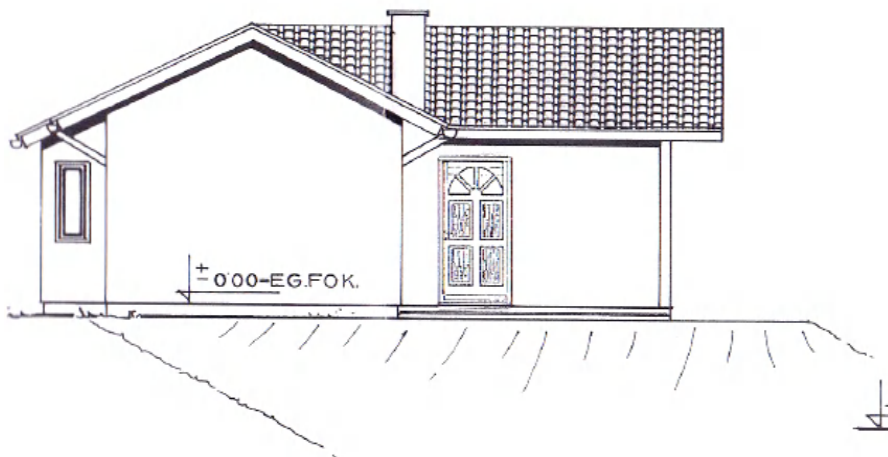
ANSICHT-OST



ANSICHT-NORD

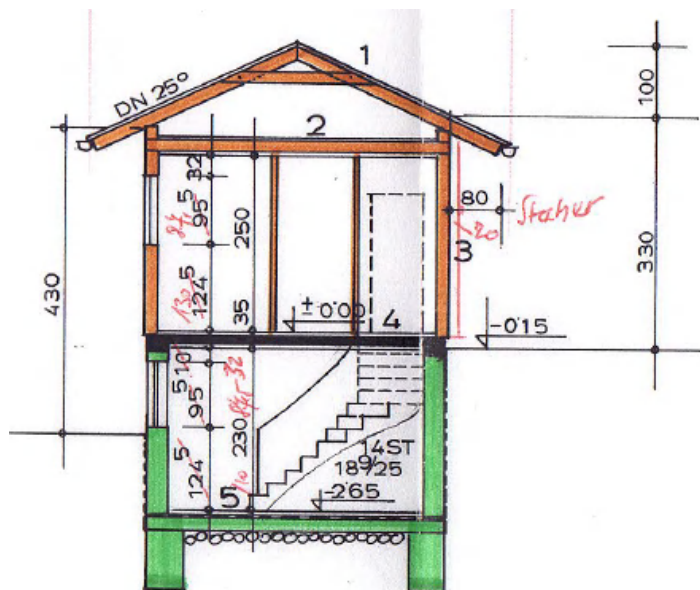


ANSICHT-WEST



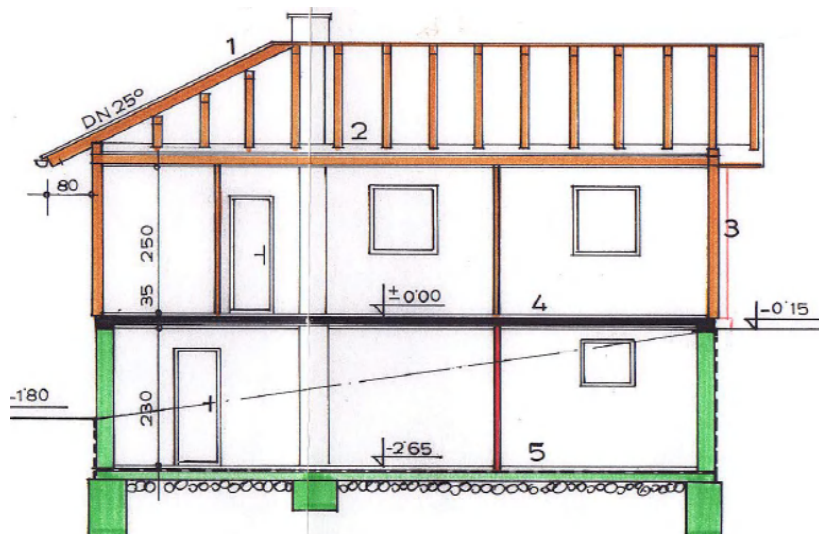
ANSICHT-SÜD

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.



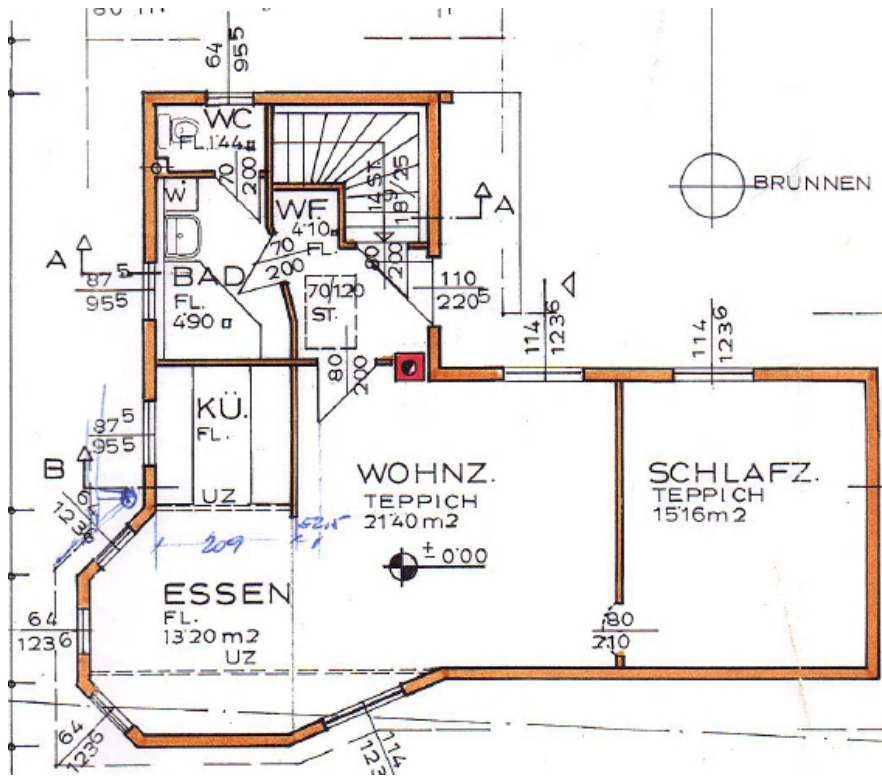
FUNDAMENTE BIS FROSTFREIE TIEFE

## SCHNITT A-A

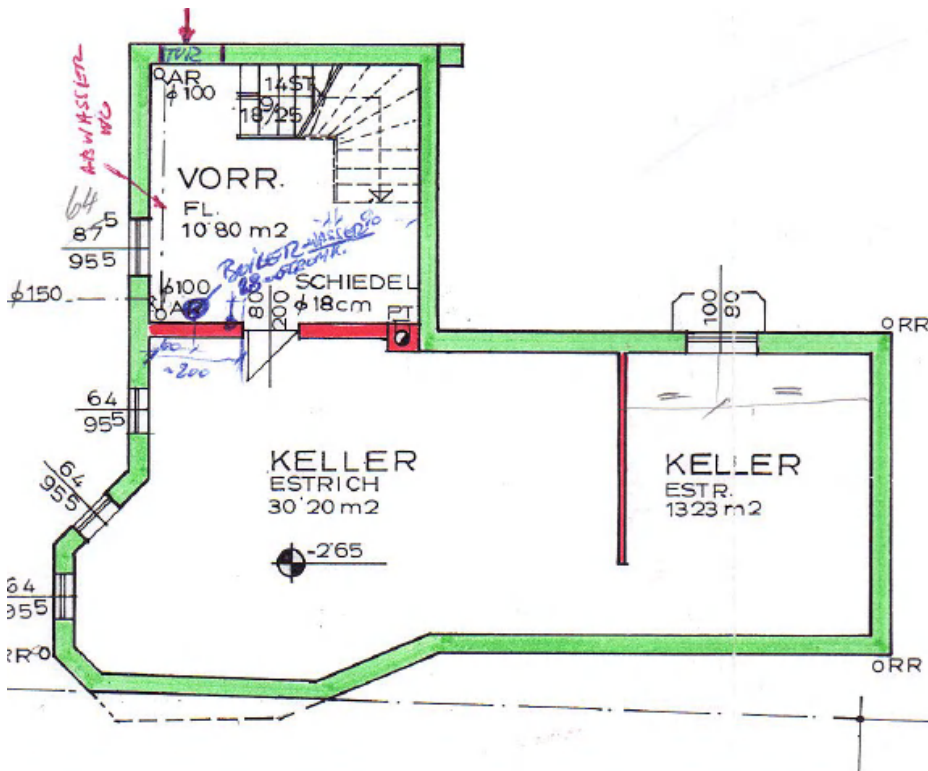


## SCHNITT B-B

**Erdgeschoss**



**Keller**



Planunterlagen, Quelle: Bauakt

## 4.4 FOTODOKUMENTATION

### Außenansichten Wohnhaus



Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.



Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

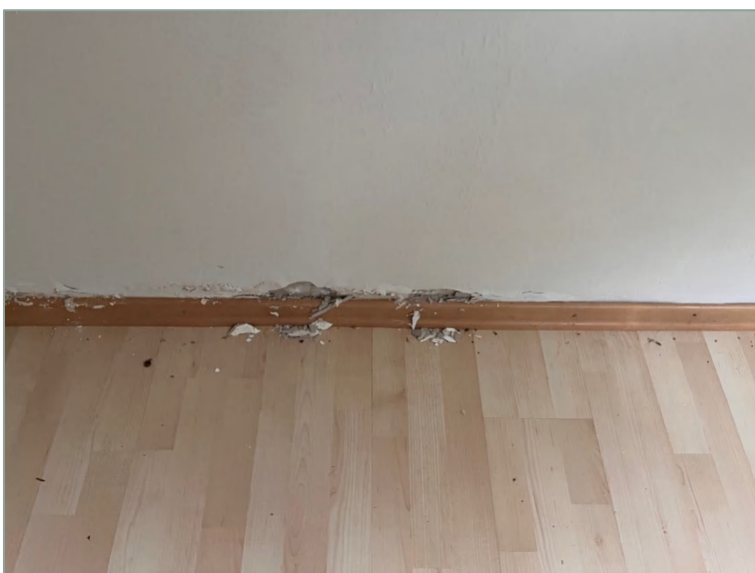
**Erdgeschoss:**



Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.



**Keller:**



## C. METHODIK

### 1. BEWERTUNGSMETHODEN

Ermittelt wird der Verkehrswert der Liegenschaft. Das ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines angemessenen Zeitrahmens erzielt werden kann. Besondere Vorlieben und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung außer Acht zu bleiben.

Für die Ableitung des Verkehrswertes kommen dabei insbesondere das

- Vergleichswertverfahren
- Sachwertverfahren
- Ertragswertverfahren

in Betracht, wobei auch der Ansatz unterschiedlicher Wertermittlungsverfahren erforderlich sein kann. Die Erstellung des Gutachtens erfolgt auf Grundlage des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG 1992) unter der Maßgabe, zur Verbesserung von Transparenz, Plausibilität und Effizienz auch andere allenfalls nicht normierte Verfahren in Ansatz zu bringen.

Anzuwenden sind nach LBG jedenfalls Wertermittlungsmethoden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Dazu ist anzumerken, dass das LBG an sich nur zwingend bei gerichtlichen Verfahren und in Verfahren auf Grund von bundesgesetzlichen Verwaltungsvorschriften anzuwenden ist und für alle übrigen Bewertungsanlässe daher nur Rahmenbedingungen, wie auch die ÖNORM B 1802 (Liegenschaftsbewertung), im weitesten Sinne vorgeben kann.

Allen Verfahren gemein ist, dass das Ergebnis kein mit mathematischer Genauigkeit errechneter Wert sein kann, sondern dass dieser vor dem Hintergrund der Gegebenheiten des Marktes kritisch zu prüfen und gegebenenfalls nach oben oder unten anzupassen ist.

So normiert § 7 LBG, dass aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens (aus dem Ergebnis mehrerer Wertermittlungsverfahren), der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln ist, d.h., es ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Dies setzt eine kontinuierliche Marktbeobachtung voraus. In gleichem Sinne Punkt 3.2 der Ö-Norm B 1802, wo vom Bewertungssachverständigen u.a. "eine sorgfältige Beobachtung des Marktes" verlangt wird.

## 2. VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden (LBG §4).

Herangezogen wird das Vergleichswertverfahren sowohl für die Wertermittlung unbebauter als auch bebauter Grundstücke und führt im Allgemeinen durch Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke direkt zum Verkehrswert. Abweichende Eigenschaften des Bewertungsgegenstandes und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Verkehrswert durch angemessene Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Anpassungen an die Gegebenheiten des Marktes, wie sie beim Ertragswert - und mehr noch beim Sachwertverfahren - erforderlich sind, können weitestgehend außer Ansatz bleiben, da die aktuelle Marktsituation sich in den erhobenen Vergleichswerten widerspiegelt.

Im praktischen Einsatz stellt sich jedoch das Problem, dass

- vielfach keine ausreichende Zahl an Kaufpreisen (Vergleichsgrundstücken) vorliegt,
- die Wertermittlungsobjekte oft nicht direkt vergleichbar sind,
- die Kaufpreise für einen Preisvergleich nicht geeignet sind
- (Liebhaberpreise, Gefälligkeitspreise, Zwangsversteigerung) oder aber die Mechanismen zur Preisbildung mangels Informationen nicht nachvollziehbar sind,
- die Kaufpreise zu wenig zeitnah um den Wertermittlungsstichtag angefallen sind.

Weisen das zu bewertende Objekt und die Vergleichsobjekte hinreichend übereinstimmende Zustandsmerkmale auf und wurden die Preise für die Objekte zeitgleich mit dem Wertermittlungsstichtag vereinbart, so handelt es sich um einen *direkten* bzw. *unmittelbaren* Preisvergleich. Dieser findet sich in der Praxis jedoch nur selten. Den Regelfall bildet der *mittelbare* bzw. *indirekte* Preisvergleich, wo die Vergleichspreise zunächst auf den Bewertungsstichtag und die Zustandsmerkmale der zu bewertenden Liegenschaft anzugleichen sind. Dazu kann es auch erforderlich sein, Beziehungen oder Relationen in Abhängigkeit der möglichen Nutzung oder (zukünftigen) Bebaubarkeit hilfsweise herzustellen.

### 3. SACHWERTVERFAHREN

Das Sachwertverfahren ist primär geeignet zur Bewertung von Gebäuden und Liegenschaften, bei denen Renditeüberlegungen zweitrangig sind. Dies wird in erster Linie auf Objekte zutreffen, die zur Befriedigung eines Wohnbedürfnisses angeschafft werden und damit der ausschließlichen Eigennutzung dienen. Geeignet ist diese Methode aber auch zur Überprüfung der Plausibilität von Ertragswertberechnungen.

Der Liegenschaftswert im Sachwertverfahren setzt sich zusammen aus den Komponenten

- Bodenwert
- Bauwert der Gebäude
- Zeitwert von Außenanlagen sowie allenfalls besonderen Betriebseinrichtungen.

Zur Ermittlung des Bodenwertes ist in erster Linie das Vergleichswertverfahren heranzuziehen. Allfällige wertmindernde Umstände, die sich aus der Bebauung oder Bestockung ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

Ausgangsbasis zur Feststellung des Bauwertes sind die Herstellungskosten. Das ist jener fiktive Kostenbetrag, der üblicherweise für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste. Der Ansatz einer Alterswertminderungsquote auf Basis der *Gewöhnlichen Lebensdauer* eines Gebäudes, die in angemessener Weise sowohl die *Technische Wertminderung* wegen Alters, Baumängel, Bauschäden und Rückstaus an Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten als auch die *wirtschaftliche Wertminderung* infolge eines den zeitgemäßen Bedürfnissen nicht mehr entsprechenden unwirtschaftlichen Aufbaus wie z. B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe, Raumtiefe, Konstruktion und dgl. mehr, berücksichtigt, führt zum Bauwert des Gebäudes.

Das Sachwertverfahren führt vorerst nur zu einem Hilfwert, dem *Sachwert*, aus dem in einem zweiten Schritt unter Bedachtnahme auf besondere den Wert beeinflussende Umstände, die bei der Ermittlung des Sachwertes noch nicht erfasst wurden, und unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse der Verkehrswert abzuleiten ist.

#### 4. ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Grundlage ist in erster Linie der aus dem Blickwinkel des Bewertungsstichtages zukünftig erzielte Ertrag und der dafür anfallende Bewirtschaftungsaufwand. Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen.

Dieses Verfahren wird üblicherweise bei (bebauten) Liegenschaften in Ansatz gebracht, aus denen (nachhaltig) Erträge aus Vermietung zu erzielen sind.

Der Ertragswert wird bestimmt durch die Faktoren

- Nachhaltiger Jahresrohertrag
- Nachhaltige Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Kapitalisierungszinsfuß.

Aus dem Jahresrohertrag bestimmt sich nach Abzug von nicht umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten sowie kalkulatorischen Instandhaltungskosten unter Berücksichtigung eines immobilienadäquaten Ausfallswagnisses der Jahresreinertrag. Auf Grund der unterschiedlichen Restnutzungsdauern von Boden und Gebäuden kann eine Aufteilung des Reinertrages auf einen Boden- und Gebäudeanteil erforderlich werden. Zur Abschätzung der Nachhaltigkeitsdauer der Erträge ist zum einen ihre Marktkonformität zu prüfen, zum anderen ist von der Restnutzungsdauer der Gebäude auszugehen, die sich bestimmt aus der gewöhnlichen Lebensdauer, dem technischen Zustand und der Art seiner Nutzung.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung. In den Kapitalisierungszinssatz fließen neben den unmittelbaren Eigenschaften des Bewertungsobjektes noch andere Gesichtspunkte ein, die nur mittelbar mit der Immobilie selbst im Zusammenhang stehen

Auch das Ertragswertverfahren führt vorerst nur zu einem Hilfwert, dem *Ertragswert*, aus dem in einem zweiten Schritt unter Würdigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände und unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse der Verkehrswert abzuleiten ist.

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

## 5. VERFAHRENSWAHL – ‚HIGHEST AND BEST USE ‘

Vom IVSC (International Valuation Standards Committee) wurde der Begriff der "höchst- und bestmöglichen Nutzung<sup>7</sup>" postuliert, die die wahrscheinlichste Nutzung einer Immobilie darstellt, "die technisch durchführbar, rechtlich zulässig sowie wirtschaftlich sinnvoll ist und die zum höchstmöglichen Wert der zu bewertenden Immobilie führt<sup>8</sup>".

Gegenständliches Bewertungsobjekt würde im Falle eines Verkaufes primär einen Käufermarkt ansprechen, der das Objekt zur Eigennutzung erwirbt. Daher wird zur Wertermittlung auf das Sachwertverfahren zurückgegriffen.

Weiters ist iS. des § 7 LBG zu prüfen, inwieweit das Ergebnis im Hinblick auf Lage, Zustand und Nutzungsmöglichkeiten den gegebenen Marktbedingungen entspricht und ob zur Feststellung des Verkehrswertes Zu- oder Abschläge aus Gründen der Marktanpassung erforderlich werden.

---

<sup>7</sup> Vgl. IVS 2013 framework §§ 32-34

<sup>8</sup> idR auf Basis der Verhältnismäßigkeit von Gewinn zu Gesamtinvestitionskosten

## D. BEWERTUNG

### 1. SACHWERTVERFAHREN

„Das Sachwertverfahren stellt das grundsätzliche Verfahren dar und kann bei allen Arten von Liegenschaften angewendet werden. Vor allem wird es bei Liegenschaften herangezogen, die der Eigennutzung dienen: Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Eigentumswohnungen, Fabrikgrundstücke. Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwerts wird vom Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche Wertminderung (zeitgemäße Bedürfnisse, nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe) gekürzt.“

(Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung)

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Sachwertverfahren sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter § 6 LBG wie folgt festgelegt:

#### § 6 LBG Sachwertverfahren

(1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

#### Erläuterung zum Sachwertverfahren

Der Sachwert ergibt sich aus folgenden Komponenten:

Bodenwert (über das Vergleichswertverfahren)

- + Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Vergleichswertverfahren)
- Korrektur wegen des Gebäudealters
- ± Korrektur wegen sonstiger Umstände
- = Sachwert

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

#### **Der Wert der baulichen Anlagen**

Dieser ergibt sich aus dem Herstellungswert, abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Raummeterpreise oder der Quadratmeterpreise ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der linearen Alterswertminderung Anwendung.

#### **Wert der Außenanlagen**

Die Außenanlagen, dh. die Befestigung der Bodenflächen die Einfriedungen, Beleuchtung der Freiflächen, gestaltete Gartenflächen, etc. werden in der vorliegenden Stellungnahme pauschal angesetzt.

#### **Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)**

Die Restnutzungsdauer wird vom technischen Zustand des Gebäudes und der wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit bestimmt, weshalb es sachgerecht ist, von Haus aus die wirtschaftliche RND am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage nach der Marktlage, unabhängig vom Alter, vom Wertermittlungszweck und ohne Berücksichtigung persönlicher oder ungewöhnlicher Verhältnisse einzuschätzen.

Als RND ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die RND verlängern, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten die RND verkürzen können.

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

## 2. ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Vergleichswerte Grundstück										
lfd. Nr.	KG	Gst.	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]	Kaufpreis pro m <sup>2</sup> [€]	Anpassung I (KV-Datum)	Anpassung II (Größe)	Anpassung III (Hanglage)	KP pro m <sup>2</sup> angepasst	KV-Datum
1	Gablitz	419/64	626 m <sup>2</sup>	420.000 €	670,93 €	0,00%	0,00%	-10,00%	603,83 €	2021
2	Gablitz	396/30, 396/31	1271 m <sup>2</sup>	470.000 €	369,79 €	0,00%	10,00%	-10,00%	369,79 €	2021
3	Gablitz	396/32, 396/33	657 m <sup>2</sup>	275.000 €	418,57 €	0,00%	0,00%	-10,00%	376,71 €	2022
4	Gablitz	401/3	686 m <sup>2</sup>	330.000 €	481,05 €	0,00%	0,00%	-10,00%	432,94 €	2022
5	Gablitz	122/18	735 m <sup>2</sup>	350.000 €	476,19 €	0,00%	0,00%	0,00%	476,19 €	2023
6	Gablitz	497/27	769 m <sup>2</sup>	416.726 €	541,91 €	0,00%	0,00%	-10,00%	487,72 €	2021
Durchschnitt:									457,86 €	
gerundet:									460,00 €	

Anpassungen der Vergleichsdaten waren bei einem Grundstück für die im Vergleich zum Bewertungsgegenstand nahezu doppelte Größe notwendig und aufgrund der erheblichen Hanglage des Bewertungsgegenstandes.

### Baukosten:

Nach ausführlicher Recherche unter Berücksichtigung der Bauweise und der gegebenen Ausstattung des Bewertungsobjektes wurde ein Betrag von € 2.200 pro m<sup>2</sup> inkl. Umsatzsteuer als Neubauwert für die Mischnutzung von Keller und Erdgeschossfläche angenommen.

### Außenanlagen:

Die Außenanlagen bestehend aus einer Terrasse, der Einfriedung, dem Wegesystem, der Gartengestaltung, dem Kfz Stellplatz, etc. wurden mit einem Zuschlag von 10,00% der Neuherstellungskosten eingepreist.

### Minderung infolge Alters:

Berechnung der Alterswertminderung		3003 Gablitz, Wielandgasse 41	
<b>1. Objektangaben</b>			
Baujahr		1993	
Alter des Gebäudes		32	
Gesamtnutzungsdauer		60	
<b>2. Formel</b>			
Prozentuelle Alterswertminderung	=	$\frac{\text{Alter des Gebäudes}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100$	
<b>3. Ergebnis</b>			
Es ergibt sich daher ein Abschlag in Höhe von rund:			<b>53,00%</b>

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

### Marktanpassung:

Aufgrund der aktuellen Marktlage iVm dem langen Leerstand des Gebäudes wird ein Abschlag in Höhe von -30 % in Ansatz gebracht. Dieser Abschlag berücksichtigt auch den Umstand, dass vermutlich mit Investitionen in das Gebäude zur rechnen sein wird, die über ein durchschnittliches Maß hinausgehen, wie beispielsweise eine Prüfung und ggf Erneuerung der Wasserleitungen und eine Erneuerung des Heizsystems.

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft:		3003 Gablitz, Wielandgasse 41
Bewertungsstichtag:	17.07.25	
<b>1. Ermittlung des Sachwertes</b>		
<b>a) Ermittlung des Grundwertes</b>		
Gesamtfläche des Grundstückes in m <sup>2</sup> lt. GB-Auszug		584,00
x angenommener Verkehrswert des unbebauten Grundstückes/m <sup>2</sup>		460,00
= ergibt Grundwert für die gesamte Liegenschaft		<b>268.640,00</b>
<b>b) Ermittlung des Bauwertes</b>		
Gesamtnutzfläche der bestehenden Bebauung in m <sup>2</sup> (60 m <sup>2</sup> EG + 53 m <sup>2</sup> KG)		113,00
x angenommener Neubauwert / m <sup>2</sup> Mischnutzung EG/KG		2.200,00
= sohin Neubauwert x Gesamtnutzfläche		<b>248.600,00</b>
+ Außenanlagen (Terrasse, Garten, Einfriedung, etc.) in Höhe von	10,00%	24.860,00
= Neubauwert der baulichen Anlagen		<b>273.460,00</b>
- Abschlag	53,00%	144.933,80
<small>wegen altersbedingter Abnutzung</small>		
= Bauwert der baulichen Anlagen (=Zeitwert)		<b>128.526,20</b>
<b>a) + b) Sachwert</b>		
	Grundwert	268.640,00
	+ Bauwert	128.526,20
	= Sachwert	397.166,20
	<b>Sachwert gerundet</b>	<b>397.000,00</b>
<b>2. Ermittlung des Verkehrswertes</b>		
		€
Sachwert		397.000,00
+/- Wertanpassung	-30%	langer Leerstand, vermutete Sanierung
= Verkehrswert		<b>277.900,00</b>
<b>VERKEHRSWERT gerundet</b>		<b>280.000,00</b>
für die lastenfreie Liegenschaft		

### 3. VERKEHRSWERT

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

Gem. § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass der ermittelte Sachwert der derzeitigen Situation am Realitätenmarkt entspricht.

Weiters ist darauf zu verweisen, 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. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer Bandbreite nach oben und unten abweichen.

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

## E. GUTACHTEN

Der Verkehrswert des Einfamilienhauses in 3003 Gablitz, Wielandgasse 41, EZ 2338, KG 01902 Gablitz wird vom fertigmachenden Sachverständigen aufgrund seiner Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme, der diesem von Seiten des Auftraggebers erteilten Informationen und den zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Beschreibungen und Ausführungen im Gutachten selbst sowie aufgrund der Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag, mit

**Verkehrswert gerundet ..... € 280.000,--**

**(In Worten: rund Zweihundertachtzigtausend Euro)**

festgesetzt.

Der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag. (FH) Markus Leichtfried, MAS MRICS

Wien, am 31.10.2025

## F. LITERATURVERZEICHNIS

### PERIODISCHE DRUCKSCHRIFTEN

Österreichische Immobilienzeitung - Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder – Österreichischer Wirtschaftsverlag  
Sachverständige - Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs – Linde Verlag  
GUG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert - Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung - Werner Verlag

### PUBLIKATIONEN NATIONAL

Liegenschaftsbewertungsgesetz - Manz Verlag – Stabentheiner  
Ö-Normen B1802 (Liegenschaftsbewertung) und B1802-2 (DCF-Verfahren)  
Liegenschaftsbewertung – Manz Verlag - Heimo Kranewitter  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kleiber \* Simon \* Weyers  
Der Wert von Immobilien – Seiser \* Kainz  
Bewertung von Spezialimmobilien – Risiken, Benchmarks und Methoden - Sven Bienert  
Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien WertR 02 -Bundesanzeiger Verlag - Kleiber \* Simon  
Immobilienbewertung Österreich - ÖVI Immobilienakademie - Bienert \* Funk  
Handbuch Immobilien & Steuern - Manz Verlag - Stingl \* Nidetzky  
BKI Objektdaten G1 - Baukosteninformationszentrum BKI- Technische Gebäudeausrüstung  
Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2006 - HV der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs  
Europäische Immobilienbewertungsstandards – Methoden und Begriffe - VDM Verlag Müller - Jens Meyer  
Immobilienbewertung im Steuerrecht – Linde Verlag - Prodinger \* Kronreif  
Lexikon der Immobilienwertermittlung - Bundesanzeiger Verlag - Sandner \* Weber

### PUBLIKATIONEN INTERNATIONAL

Internationale Bewertungsstandards RICS (Red Book) – Royal Institution of Chartered Surveyors  
Internationale Bewertungsstandards TEGoVA (Blue Book) – The European Group of Valuers Association