



WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

Grundstück mit Altbestand

2130 Mistelbach, Barnabitenstraße 6a und 6b

EZ 3435, GST-NRn. 33/2 und .350/1 inneliegend der KG

15028 Mistelbach, BG Mistelbach



zum Stichtag:

19.05.2026



Auftraggeber

Dr. Leopold Riess, Rechtsanwalt,
Zeltgasse 3/13
1080 Wien
Stellvertretung: Mag. Leopold Riess, MSc, MBA,
Rechtsanwalt
Zeltgasse 3/13
1080 Wien

als Masseverwalter in der Sache:

Insolvenz: IMMOBILIEN Invest & Partner „FIRST“ GesmbH
im Auftrag für das HG-Wien
Aktenzeichen 6 S 54/26x

Schuldner:

IMMOBILIEN Invest & Partner „FIRST“ GesmbH
Castellezgasse 15/14, 1020 Wien

Zweck des Gutachtens

Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft zur
Vermögenswertfeststellung im Zuge des Insolvenz-
verfahrens

Stichtag des Gutachtens

Datum: 19.05.2026
(Tag der Befundaufnahme)

Qualitätsstichtag

Entspricht dem Bewertungsstichtag

Verkehrswert - ausgewiesener Gutachtenswert

Gerundet € 312.000,-

(in Worten: EURO dreihundertzwölftausend)



INHALTSVERZEICHNIS

A. Allgemeines	4
B. Befund	9
1. Makrostandort	9
2. Mikrostandort	10
2.1. Lageplan	10
2.2. Standortbeschreibung	10
2.3. Standortkriterien	11
3. Grundstücksdaten	19
3.1. Grundbuchauszug	19
3.2. Auszug aus der digitalen Katastermappe	22
3.3. Grundstückskonfiguration	22
3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	22
3.5. Altlastenatlas	25
3.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)	25
4. Gebäudedaten	26
4.1. Kurzbeschreibung	26
4.2. Nutzung / Bestandsverhältnisse	26
4.3. Energieausweis, Zertifizierungen	26
4.4. Bau- und Erhaltungszustand	27
4.5. Gebäudepläne	28
4.6. Fotodokumentation	29
C. Bewertung	32
1. Standortbewertung	32
2. Bewertungsgrundsatz	32
3. Bewertungsverfahren	33
4. Verfahrenswahl	34
5. Sachwertverfahren	35
6. Nachhaltigkeitsaspekte	42
7. Verkehrswert der Liegenschaft	44
D. Ergebnis	45
E. Anlagen	46
F. Literaturverzeichnis	48



A. ALLGEMEINES

Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

- Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die weibliche oder männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der **Gleichbehandlung** grundsätzlich für alle Geschlechter. Dies soll jedoch keinesfalls eine Geschlechterdiskriminierung oder eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zum Ausdruck bringen.
 - **Auftragserteilung** durch den auf Seite 2 angeführten Auftraggeber.
 - Von Seiten des Auftraggebers in Kopie übergebene **Unterlagen** und erteilte Informationen:
 - Zinsliste 03/2026
 - Von Seiten des Eigentümers bzw. dessen Vertretung Herrn Helmut Czucka in Kopie übergebene **Unterlagen** und erteilte Informationen:
 - Mietvereinbarung vom 15.02.2019
- Für die Richtigkeit der den fertigenden Sachverständigen übermittelten Informationen und Daten übernehmen diese keine Haftung.
- **Katastermappen-** und **Grundbuchsauszug** der Liegenschaft.
 - Erhebungen betreffend **Vergleichspreise** bei ortsansässigen Maklern und Sachverständigenkollegen, sowie bei sonstigen Informationsträgern sowie durch Zugriff auf interne Datenbanken (eigene Vergleichswerte bzw. Vergleichswerte von SV Kollegen) sowie Verkaufsfälle der Urkundensammlung.
 - Örtliche **Befundaufnahme** samt Erstellung einer Fotodokumentation am 19.05.2026 in Anwesenheit von Herrn DI Dr. Gerhard Kraml, Herrn Helmut Czucka, sowie Herrn Dr. Michael P. Reinberg, PhD. REV FRICS CRE und Frau Dr. med. univ. Julia Reinberg, MSc von der beauftragten Firma Reinberg & Partner Gesellschaft m.b.H.
 - Anlässlich der Befundaufnahme wurden **Bild-, Video-** und/oder **Tonaufnahmen** zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen wurden belehrt und haben dieser Dokumentation ausdrücklich zugestimmt.
 - Das Objekt wurde in den **zugänglichen Bereichen** besichtigt und begangen.
 - Erhebungen über Mikro- und Makro**standortqualität** der Liegenschaft.
 - Internetabfrage Umweltbundesamt; Altlastenatlas.
 - Internetabfrage **Senderkataster** Österreich; Übersicht der Standorte von Sendeanlagen.
 - Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethoden des **Liegenschaftsbewertungsgesetzes** 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Unter Bezugnahme des aktuellen Stands der Bewertungspraxis wird ergänzend die ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2023 herangezogen.
 - 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.
 - **Währungsbeträge** sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m².
 - Es wurde am 24.04.2026 in den **Bauakt** der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde Einsicht genommen. Darüberhinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten oder Werkmeister der Baubehörde über u.U. anhängige und noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind ebenfalls unterblieben.
 - Die **Flächenausmaße** wurden aus den im Bauakt vorliegenden Plänen entnommen.



- Die **Nutzungen** wurden anhand der vom Auftraggeber und der vom Eigentümer bzw. dessen Vertretung Herrn Helmut Czucka zur Verfügung gestellten Unterlagen ermittelt. Inwieweit diese Angaben dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eigene Vermessungen durch die fertigenden Sachverständigen wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.
- Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und die maßgeblichen Marktteilnehmer es erfordern, ist die **Umsatzsteuer** z.B. bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragerzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, soweit eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 in Bezug auf Immobilientransaktionen¹. Darüber hinaus sei auf das neue Regime der Immobilienbesteuerung im Rahmen des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 mit Wirkung ab dem 1. April 2012 hingewiesen.
- Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Die **technischen Einrichtungen** und Ausstattungen finden nur insofern Niederschlag, als sie den allgemeinen Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren, sofern im Teil Bewertung keine abweichenden Annahmen getroffen werden, keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur **durch äußeren Augenschein** anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf **dominante Ausstattungsmerkmale**. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der im Gutachten ausgewiesene Wert versteht sich inklusive dem zum Bewertungsstichtag mit dem Gebäude **verbundenen Zubehör**, jedoch ohne Ausstattungen, die nicht mit dem Gebäude fest verbunden sind und ohne Schädigung der Substanz entfernt werden können.
- Die Beurteilung allfälliger **Instandhaltungs**-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird von den Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Etwaige Kosten für die Herstellung **barrierefreier Zugänge** iS des Bundesbehinderten-Gleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.
- 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. Des Weiteren ist zu beachten, dass aufgrund der Ausgabe von gerundeten Zahlenwerten und/oder Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen im Einzelfall Abweichungen bei den Rechengängen entstehen können.
- Der **rechtlichen 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.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behalten sich die Sachverständigen ausdrücklich die **Änderung oder Ergänzung** des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen und

¹Sollte 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.



Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.

- Haftungen der Sachverständigen **Dritten** gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden und ist daher für andere Verwendungen insbesondere für steuerliche oder versicherungstechnische Zwecke nicht geeignet.
- Die **Vielfältigkeit** des Gutachtens dürfen 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.
- Die Sachverständigen sind entsprechend den Anforderungen der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und Dolmetscher auf Grundlage des am 1. Jänner 1999 in Kraft getretenen „Bundesgesetzes über die allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und Dolmetscher (SDG)“ gem. § 2a² mit einer **Haftpflichtversicherung** gedeckt. Die Sachverständigen weisen darauf hin, dass sie dem Auftraggeber für Vermögensschäden ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag für Schäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit, unabhängig vom Rechtsgrund haften.
- Sämtliche Ansprüche des Auftraggebers, aus welchem Titel auch immer, sind insgesamt auf die **Deckungssumme** der bestehenden Vermögens- und Haftpflichtversicherung(en) beschränkt. Für entgangenen Gewinn, mittelbare Schäden und Folgeschäden, insbesondere auch Mangelfolgeschäden sowie immaterielle Schäden kann keine Haftung übernommen werden. Haftungen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen. Dritte können aus dem gegenständlichen Gutachten keine Rechte geltend machen.

Allgemeines und Annahmen³ der Bewertung

Der Bewertungsauftrag kann es erforderlich machen, dass der Gutachter eine Annahme trifft, wie bspw. bzgl. der für die Vermarktung zur Verfügung stehenden Zeit im Rahmen einer Bewertung für eine Zwangsversteigerung. Der Gutachter muss dann unter Umständen von bestimmten Annahmen ausgehen, um die Bewertung letztendlich abschließen zu können, oft auch bei Fehlen bestimmter Informationen. (Europäische Bewertungsstandards 2025, 10. Auflage).

- **Vorsteuerkürzung:** Bei Büro- bzw. Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Mieter ausschließlich Umsätze erzielt, die ihn zum Vorsteuerabzug berechtigen und der Vermieter daher nach § 6 Abs. 2 UStG die Umsätze aus der Vermietung auch als steuerpflichtig behandeln kann.⁴

² § 2a. (1) Jeder Bewerber ist verpflichtet vor Eintragung in die Gerichtssachverständigen- und Gerichtsdolmetscherliste dem für seine Eintragung in diese Liste zuständigen Landesgerichtspräsidenten (§ 3) nachzuweisen, dass zur Deckung der aus seiner gerichtlichen Sachverständigentätigkeit gegen ihn entstehenden Schadenersatzansprüche eine Haftpflichtversicherung bei einem zum Geschäftsbetrieb in Österreich berechtigten Versicherer besteht. Er hat die Versicherung während der Dauer seiner Eintragung in diese Liste aufrecht zu erhalten und dies dem zuständigen Präsidenten auf Verlangen nachzuweisen.

(2) Die Mindestversicherungssumme hat 400 000 € für jeden Versicherungsfall zu betragen.

(3) Der Ausschluss oder eine zeitliche Begrenzung der Nachhaftung des Versicherers ist unzulässig.

(4) Die Versicherer sind verpflichtet, dem aus der Gerichtssachverständigen- und Gerichtsdolmetscherliste ersichtlichen Landesgerichtspräsidenten (§ 3) unaufgefordert und umgehend jeden Umstand zu melden, der eine Beendigung oder Einschränkung des Versicherungsschutzes oder eine Abweichung von der ursprünglichen Versicherungsbestätigung bedeutet oder bedeuten kann, und auf Verlangen über solche Umstände Auskunft zu erteilen.

³ 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.

⁴ § 6 Abs. 2 UStG idF des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 (2. Abschnitt, Artikel 4). Davon ausgenommen ist grundsätzlich die Vermietung zu Wohnzwecken. Soweit keine Kleinunternehmereigenschaft des Vermieters gegeben ist, ist bei Vermietung zu Wohnzwecken immer 10% Umsatzsteuer zu verrechnen, ausgenommen eine als Nebenleistung erbrachte Lieferung von Wärme (§ 10 Abs. 2 Z 4a UStG).



Bei Wohnungsmietverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu **Wohnzwecken** vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind bzw. Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden.⁵

- Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf **Systemsicherheit** gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte kann von den fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.
- Die Funktionsfähigkeit der **elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen**, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt, sofern im Bewertungsteil keine davon abweichenden Annahmen getroffen wurden.
- Eine Prüfung über **baubehördliche Genehmigungen**, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurde von den Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Allfällige davon abweichende Angaben werden im Teil Bewertung explizit erläutert. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.
- **Außerbücherliche Rechte und Lasten** finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie den Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben und dokumentiert wurden. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert generell auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der **Baurestmassendeponie** überschreitet.
- Die fertigenden Sachverständigen gehen aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein **Baurecht** noch um ein **Superädifikat** handelt.
- Nicht beauftragt ist, Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dgl., somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach **Legionellen- oder Bleikonzentration** zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grenzwert von 0,01mg/l Blei gemäß Trinkwasserverordnung bzw. die Grenzwerte für die Legionellenkonzentration gemäß ÖNORM B5020 eingehalten werden.
- 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“ vorliegen⁶. Eine diesbezügliche historische Untersuchung war nicht Gegenstand der Beauftragung und wurde nicht durchgeführt. Sollten derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden

⁵ für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssten dann 0% Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20% Umsatzsteuer verrechnet werden.

⁶ Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093



Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch die fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesen Berechnungen festgestellt werden.

- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sämtliche **Aufschließungskosten** entrichtet wurden, bei abweichenden Annahmen wird im Gutachten explizit darauf hingewiesen.
- Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem **Bewertungsstichtag**, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen **keine Änderungen** ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
- Das Gutachten besteht teilweise auf **Angaben und Informationen der Auftraggeberin**, deren Überprüfung nicht Gegenstand der Beauftragung war und im Weiteren davon ausgegangen wird, dass diese Angaben und Informationen richtig sind.⁷
- Sofern nicht anders angegeben, werden die **Grundbucheintragungen** im C Blatt als bewertungsneutral angesehen.

Besondere Annahmen⁸ der Bewertung

Im Unterschied zu einer *Annahme*, die der fertigende Gutachter zwecks Ausübung seiner Funktion treffen muss, kann er eine besondere Annahme, normalerweise nach Anweisung treffen und von einer Gegebenheit oder Umständen ausgehen, die sich von denjenigen unterscheiden, die zum Bewertungsstichtag verifizierbar sind. Das Ergebnis ist ein Wert unter diesen besonderen Voraussetzungen (Europäische Bewertungsstandards, 10. Auflage).

- Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der **Geldlastenfreiheit** und der **sofortigen Veräußerbarkeit** der Liegenschaft.

⁷ Vgl. OGH 2 Ob 730/53, OGH 3 Ob 93/05f, OGH 6 Ob 141/16b

⁸ ÖNORM B 1802-1; 01.03.2022: Besondere Annahmen: Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. Diese besondere Annahme bezieht sich auf den Bewertungsgegenstand (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u.a.) jedoch nicht auf den Käuferkreis. Auf solche Annahmen ist im Zusammenhang mit Wertbegriffen hinzuweisen.



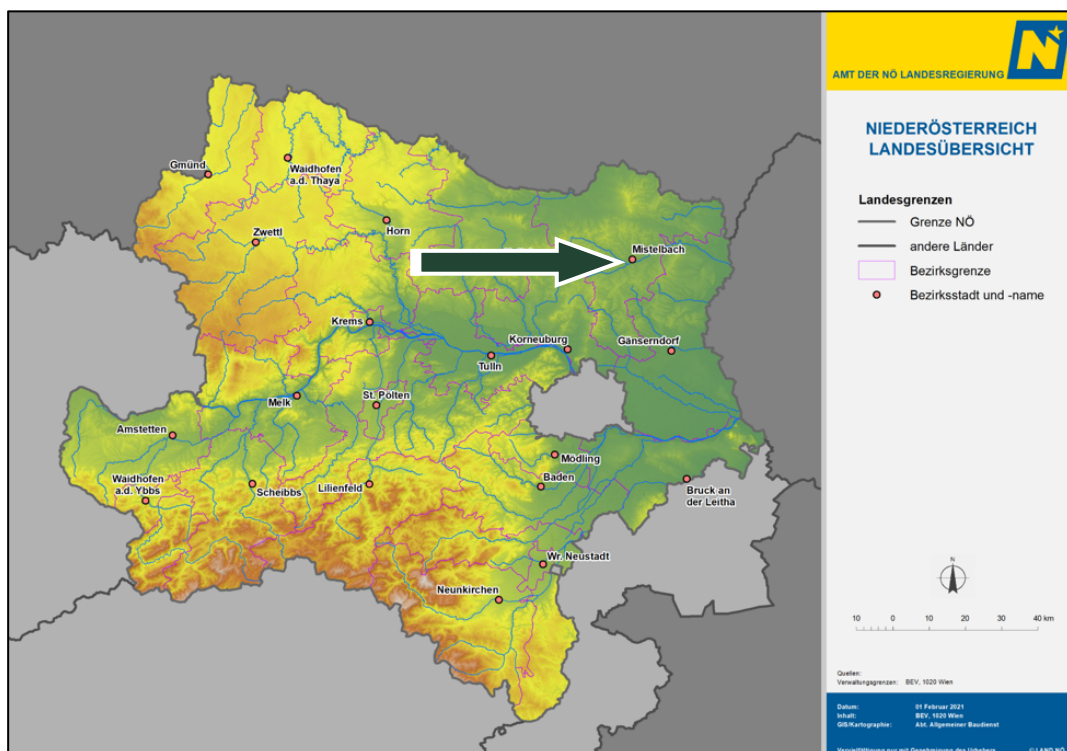
Nach Studium des Aktes sowie aufgrund der Ergebnisse der örtlichen Befundaufnahme erstatten die fertigenden Sachverständigen nachstehenden

B. BEFUND

Der Befund ist Basis für die nachfolgende Bewertung. Er dokumentiert festgestellte objektive Tatsachen, die frei von subjektiven Wertungen sind. Festgehalten wird, dass sich der Befund, auf den zum Zeitpunkt des Lokalaugenscheines vorgefundenen Zustand bezieht. Allfällige Abweichungen von diesem Zustand im Hinblick auf den Bewertungsstichtag wurden nicht geprüft.

1. MAKROSTANDORT

Lage im Großraum



Übersicht Niederösterreich, (Quelle: noe.gv.at) – Lage vom Bezirk Mistelbach

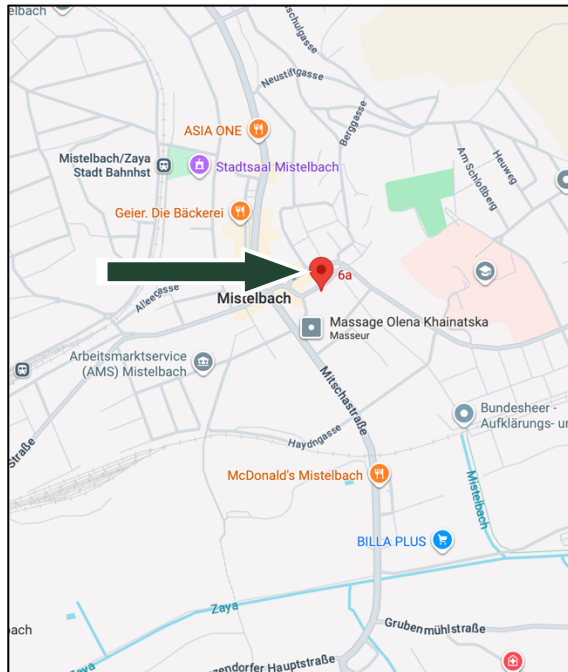
Niederösterreich ist das flächengrößte und zweitbevölkerungsreichste Bundesland der Republik Österreich.

Der Bezirk Mistelbach ist ein Verwaltungsbezirk des Landes Niederösterreich. Er ist mit 1.291,75 km² nach dem Bezirk Zwettl der flächenmäßig zweitgrößte Bezirk des Bundeslandes. Er liegt im Herzen des Weinviertels und ist auch in der Raumplanung der Hauptregion Weinviertel zugeordnet. Mistelbach ist eine Stadt mit 12.044 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) im nordöstlichen Niederösterreich und Bezirkshauptstadt des gleichnamigen Bezirks.⁹

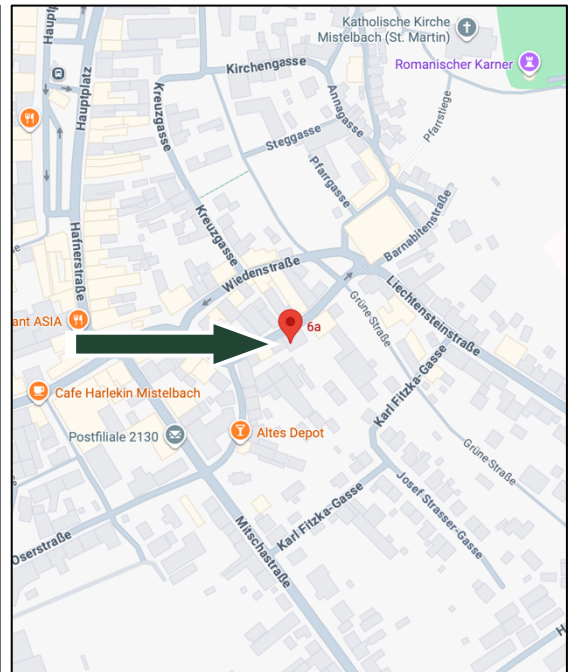
⁹ Quelle: de.wikipedia.org

2. MIKROSTANDORT

2.1. Lageplan



Lage der Liegenschaft im Stadtgebiet (google.at/maps)



Lageplan (google.at/maps)

2.2. Standortbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage von Mistelbach, an der Barnabitenstraße 6a und 6b, somit mitten im Ortskern mit sehr guter infrastruktureller Anbindung. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von einer geschlossenen Bauweise mit überwiegend Wohn- und Geschäftshäusern sowie diversen Nahversorgern und Dienstleistungsbetrieben.

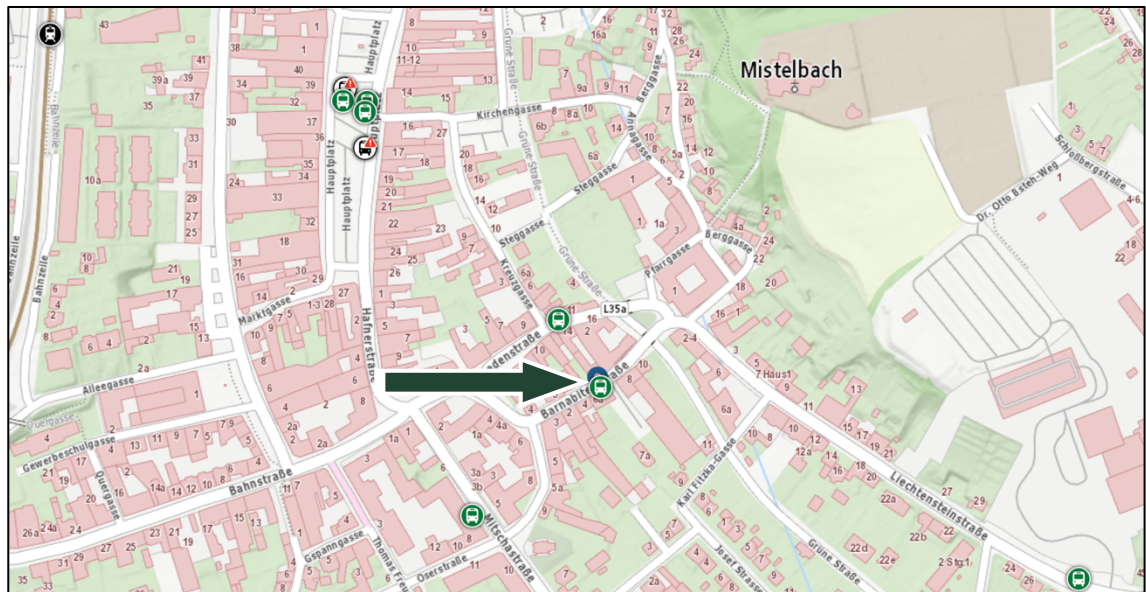


Orthofoto, rudimentäre Einzeichnung (google.at/maps)

2.3. Standortkriterien

■ Öffentliche Verkehrsanbindung

Die genaue Situierung und Linienführung der öffentlichen Verkehrsmittel sind aus nachstehender Grafik ersichtlich:



Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Quelle: anachb.vor.at

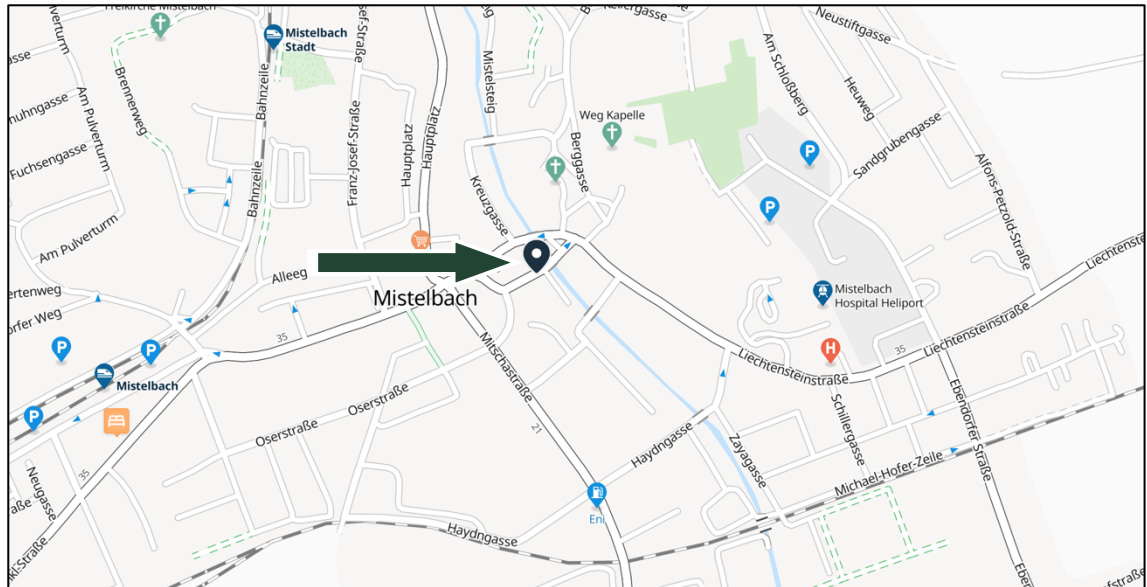
Die Liegenschaft ist fußläufig mit folgendem Verkehrsmittel erreichbar:

Autobus, Linien 535, 564, 561, 562, 563, 589, 560, 567	unmittelbar
Autobus, Linien 571, 500, 572	ca. 200 m
Autobus, Linien 89, 570, 588, 811	ca. 400 m
Bahn, Linie REX 2	ca. 900 m
Schnellbahn, Linie S2	ca. 900 m



■ Anbindung an den Individualverkehr

Die gegenständliche Liegenschaft liegt an einem zentralen Punkt der Stadt, wodurch wichtige Verkehrsrouten der Stadt gut erreichbar sind.



Lage und Anbindung der Liegenschaft an den Individualverkehr, Quelle: viamichelin.com

Entfernungen:

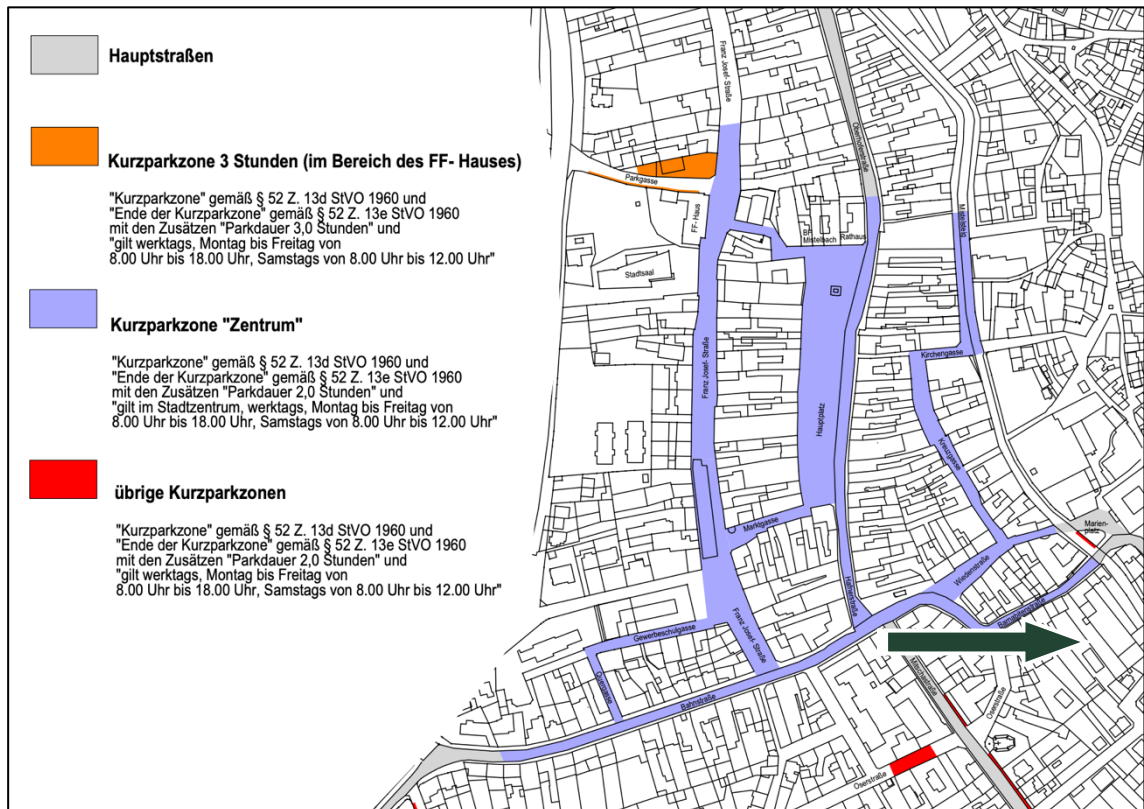
- | | |
|---|-----------|
| ■ Anbindung an die A 23 - Südosttangente: | ca. 46 km |
| ■ Anbindung an die A 22 - Donauuferautobahn: | ca. 50 km |
| ■ Anbindung an die A 4 – Ostautobahn: | ca. 54 km |
| ■ Anbindung an die S 1 – Wiener Außenring Schnellstraße : | ca. 31 km |
| ■ Anbindung an die A 5 – Nordautobahn: | ca. 7 km |
| ■ Stadtzentrum Mistelbach: | ca. 400 m |

Der nächstgelegene internationale Flughafen befindet sich in Wien/Schwechat, ca. 67 km entfernt.

Stellplätze befinden sich auf eigenem Grund, das Parken auf öffentlichem Gut ist möglich. Dieser Bereich fällt unter die generelle Parkraumbewirtschaftung.

■ Kurzparkzonen in Mistelbach¹⁰

Die Kurzparkzone in Mistelbach ist für eine Parkdauer von zwei bis drei Stunden kostenfrei; die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Bereich der blau markierten Zone.



Kurzparkzone Mistelbach, Quelle: mistelbach.at

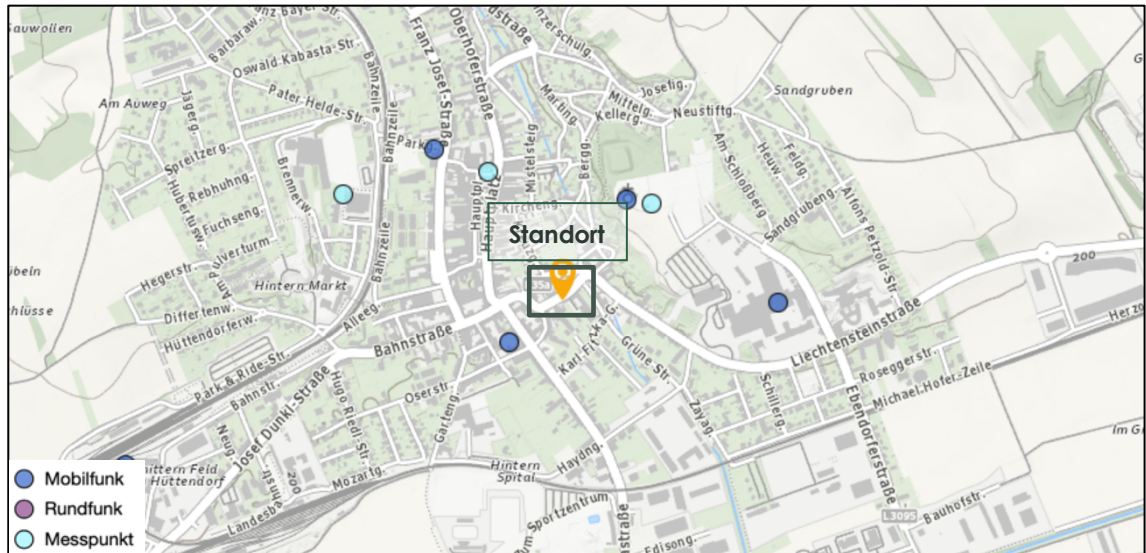
■ Senderkataster, Grenzwerte

Der Senderkataster wurde im Jahr 2003 eingerichtet und wird in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, der RTR-GmbH und dem Forum Mobilkommunikation betrieben, um einen Überblick der funkbasierten Kommunikationsinfrastruktur zu bieten.

Zu diesem Zweck werden die erfassten Ergebnisse von österreichweiten Immissionsmessungen in der Karte angegeben und Auskunft über die technischen und rechtlichen Hintergründe der öffentlichen Funknetze in Österreich erteilt.

¹⁰ Quelle: mistelbach.at

Im Nahbereich bestehen Mobilfunk-Sendeanlagen¹¹, in der nachfolgenden Darstellung mit kleinen hellblauen Punkten gekennzeichnet:



Auszug aus dem Senderkataster, Quelle: senderkataster.at

Grenzwerte für Hochfrequenzimmissionen:

Grundsätzlich sind die Grenzwerte bezüglich hochfrequenter elektromagnetischer Felder für Österreich in der "OVE-Richtlinie R23-1" geregelt.

Die dort festgelegten Immissionsgrenzwerte basieren auf den aktuellen Empfehlungen der Internationalen Kommission für den Schutz vor nicht ionisierenden Strahlen [ICNIRP 98] sowie der aktuellen Empfehlung des Europäischen Rates aus dem Jahr 1999 [99/519/EG].

Die nach der OVE-Richtlinie R23 geltenden Grenzwerte sind wie folgt:

Frequenz [MHz]	Elektrische Feldstärke E [V/m]	Magnetische Feldstärke H [A/m]	Äquivalente Leistungsdichte S [W/m ²]
10 - 400	28	0,073	2
400 - 2.000	$1,375 \cdot \sqrt{f[\text{MHz}]}$	$0,0037 \cdot \sqrt{f[\text{MHz}]}$	$f[\text{MHz}] / 200$
2.000 - 300.000	61	0,16	10

Der Frequenzbereich für Mobilfunk liegt im Bereich zwischen etwa 800 und 2600 MHz.

Die Ergebnisse der drei österreichweiten Messreihen sind unter <http://messwerte.fmk.at/> abrufbar. Auf dieser Homepage werden die Ergebnisse bundesländerweise dargestellt und technische Hintergründe erläutert.

¹¹ Die Kategorisierung der Funksender erfolgt nach der Sendeleistung (Antenneneingangsleistung):
• "Kat 1": kleiner 15W • "Kat 2": 15W bis 50W • "Kat 3": 50W bis 100W • "Kat 4": > 100W



■ Lärminformation¹²

Die am 18.07.2002 in Kraft getretene Richtlinie des Europäischen Parlaments über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm (Richtlinie 2002/49/EG) legt ein gemeinsames europaweites Konzept fest, um durch schrittweise Maßnahmen den schädlichen Auswirkungen durch Umgebungslärm vorzubeugen oder sie zu mindern. Zu Umgebungslärm zählen unerwünschte und gesundheitsschädliche Geräusche im Freien, die vom Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie von bestimmten Industrieanlagen in Ballungsräumen ausgehen. Ob eine Straße, eine Bahnstrecke, ein Flughafen oder ein Ballungsraum in den Geltungsbereich der Richtlinie fällt, hängt vom jeweiligen Verkehrsaufkommen bzw. von der Anzahl der Einwohner ab.

Die Lärmbelastung wird mit dem Tag-Abend-Nacht-Lärmindex L_{den} und dem Nachtlärmindex L_{night} beschrieben. Hierbei gelten folgende Schwellenwerte:

SCHWELLENWERT FÜR DIE AKTIONSPLANUNG		
	L_{den} [dB]	L_{night} [dB]
Straßenverkehrslärm	60	50
Flugverkehrslärm	65	55
Schienenverkehrslärm	70	60
Industrie und Gewerbe	55	50

Quelle: Bundes-Umgebungslärmschutzverordnung, 2006

In den Konfliktzonenkarten wird die Überschreitung der Schwellenwerte abgebildet. Rechtliche Grundlage ist neben der EU-Umgebungslärmrichtlinie die nationale Umsetzung.

Die Lärmkarten zeigen das Ausmaß der Belastung entlang hochrangiger Verkehrsinfrastruktur und in Ballungsräumen. Alle fünf Jahre werden die Lärmkarten und Aktionspläne überprüft und erforderlichenfalls überarbeitet (zuletzt 2012).

Durch Abfrage der Lärminformationen konnten keine Lärmbeeinträchtigungen festgestellt werden, weshalb auf die Abbildung der Karten verzichtet wird.

■ HORA¹³

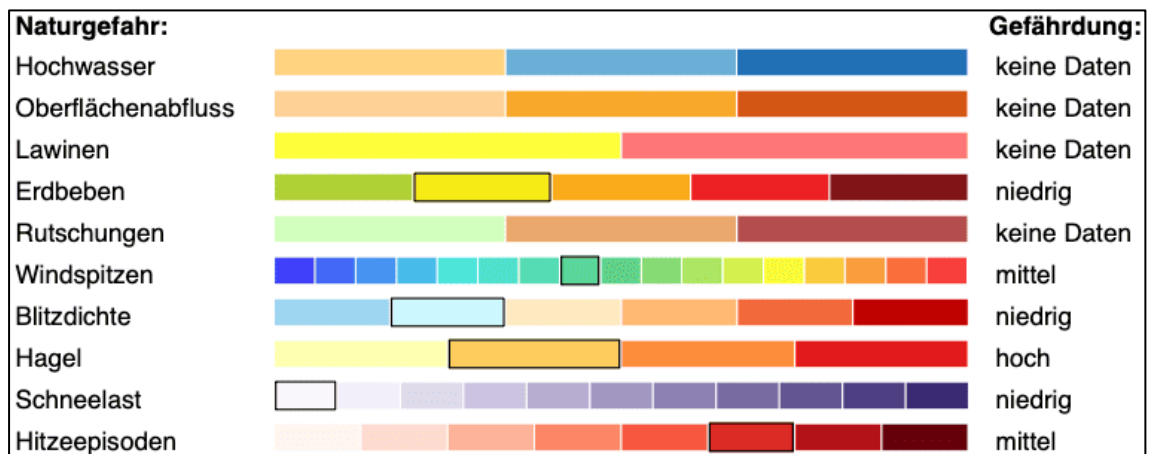
Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des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

¹² Quelle: laerminfo.at

¹³ Zur näheren Information: hora.gv.at; Gefahrendarstellung Fließgewässer:

Rechtliche Hinweise: Der Abflussbereich eines 100-jährlichen Hochwassers ist für die Raumordnung und für baurechtliche Bestimmungen maßgeblich. Die wichtigsten Bestimmungen sind: • keine Baulandwidmungen innerhalb des 100-jährlichen Hochwasserabflussbereiches (Ausnahme: Baulücken im geschlossenen Siedlungsgebiet)

• Fußböden von Wohnräumen müssen mindestens 30 cm über dem 100-jährlichen Hochwasser liegen.



HORA-Pass, Quelle: hora.gv.at, Auswerteradius: 10 m

■ Hochwasser¹⁴

Ziel des Projektes Hochwasser-Risikoflächen-Austria (HORA) ist die Visualisierung von Überschwemmungsgebieten für Hochwasserabflüsse HQT der Jährlichkeiten T=30 (Zone 1), T=100 (Zone 2) und T=300 (Zone 3) bezogen auf das im Maßstab 1:500.000 erfasste österreichische Flussnetz (ÖK 500) mit einer Gesamtlänge von etwa 26.000 km. Entsprechend der Zielsetzung von HORA handelt es sich bei den Hochwasserangaben um den Erwartungswert der HQT, der mit 50%-iger Wahrscheinlichkeit erreicht oder überschritten wird. Unsicherheiten, werden nicht durch eine Erhöhung der Durchflusswerte abgebildet, sondern entsprechen einer gewissen Streuung um die angegebenen Werte. Es handelt sich dabei also nicht um Bemessungswerte sondern um die wahrscheinlichsten Werte. Erwartungswert ("HORA-Werte") und Bemessungswerte können voneinander abweichen.

Die gegenständliche Liegenschaft liegt in keiner Gefährdungszone, weshalb auf die Abbildung der Karte verzichtet wird.

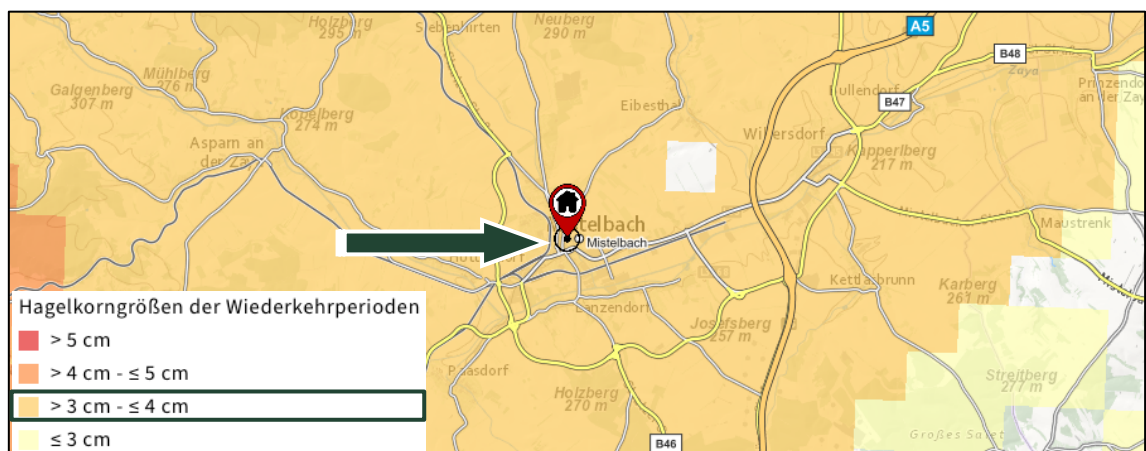
¹⁴ Zur näheren Information: hora.gv.at; Gefahrendarstellung Fließgewässer:
Rechtliche Hinweise: Der Abflussbereich eines 100-jährlichen Hochwassers ist für die Raumordnung und für baurechtliche Bestimmungen maßgeblich. Die wichtigsten Bestimmungen sind: • keine Baulandwidmungen innerhalb des 100-jährlichen Hochwasserabflussbereiches (Ausnahme: Baulücken im geschlossenen Siedlungsgebiet)
• Fußböden von Wohnräumen müssen mindestens 30 cm über dem 100-jährlichen Hochwasser liegen.



■ Hagel¹⁵

Aus der Unwetterchronik-Hageldatenbank wurden 435 Fälle im Zeitraum 01.01.1971 bis 31.12.2011 nach der "hail intensity scale" nach TORRO, Tornado and Storm Research Organisation klassifiziert. Die vorliegende Gefährdungskarte für Hagel ist eine fundierte Abschätzung basierend auf den Unwetterübersichten in den Jahrbüchern der ZAMG und den archivierten Wetterradardaten (zur Verfügung seit 2002).

Damit ist die zum aktuellen Zeitpunkt bestmögliche Darstellung der regionalen Hagelgefährdung innerhalb Österreich gegeben. Berücksichtigt sind alle Regionen bis zur Seehöhe 1500 Meter, da bis dorthin die höchste Konzentration an Agrar- und Industriegütern besteht.

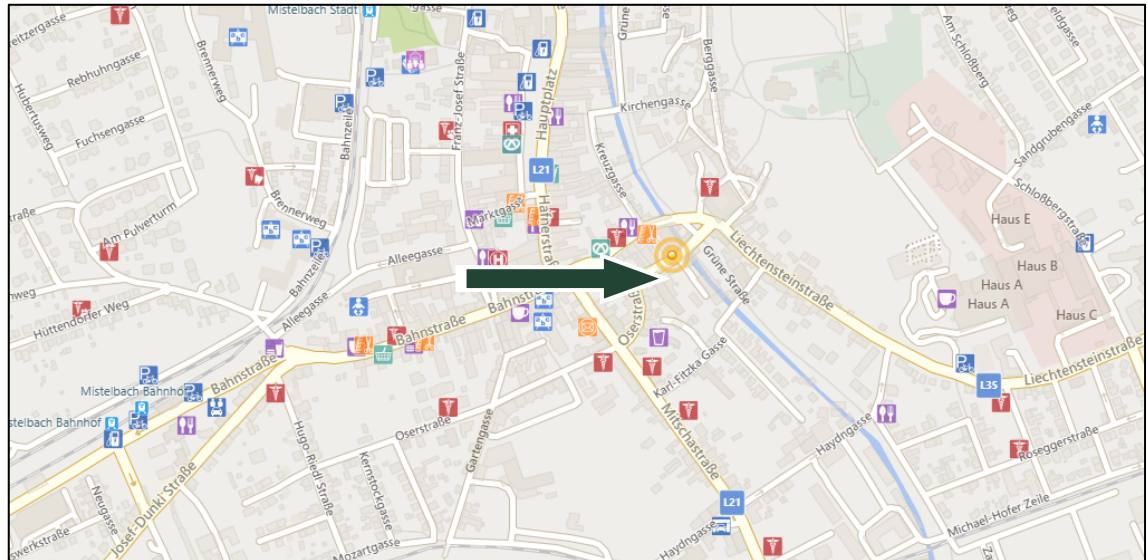


Hagelgefahrenkarte, Quelle: hora.at

¹⁵ Quelle: www.hora.gv.at



■ Infrastruktur



Übersicht über wichtige infrastrukturelle Einrichtungen; Quelle: immomapping.com

In näherer Umgebung befinden sich ausreichend infrastrukturelle Einrichtungen, wie bspw. Schulen, Banken, div. Nahversorger.

Bildung & Kinderbetreuung Musischule Fahrschule Kindergarten/Kinderbetreuung Universität/Kolleg Kindergarten/Kinderbetreuung Schule Bibliothek Unterhaltung & Kultur Kasino Kulturzentrum Kino Gemeinschaftszentrum Disco Planetarium Theater Museum Zoo Freizeitpark	Gastronomie Pub Cafe Bar Fast-Food/Imbiss Eisalon Restaurant Gesundheit Krankenhaus Arzt Zahnarzt Seniorenwohnheim/Betreutes Wohnen Apotheke Tierarzt Rettungsdienst	Sonstiges Rechtsanwalt Notar Polizeiwache Post Bank Mobilität Fahrradabstellanlage Fahrzeugverleih Car-Sharing Autowaschanlage F-Tankstelle Tankstelle Taxistandplatz Parkplatz / Parkgarage Nahversorgung Bäckerei Drogerie Süßwaren Fleischerei Gemischwaren Konditorei Supermarkt
---	--	---

Legende der Plansymbole; Quelle: immomapping.com



3. GRUNDSTÜCKSDATEN

3.1. Grundbuchauszug

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB	
Auszug aus dem Hauptbuch					
KATASTRALGEMEINDE 15028 Mistelbach			EINLAGEZAHL 3435		
BEZIRKSGERICHT Mistelbach					

Letzte TZ 9741/2023					
Plombe 2376/2026					
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012					
***** A1 *****					
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE		
33/2	G GST-Fläche	*	886		
	Gärten(10)		295		
	Sonst(40)		591		
.350/1	G GST-Fläche	*	497		
	Bauf.(10)		227		
	Gärten(10)		270	Barnabitenstraße 6a	
				Barnabitenstraße 6b	
GESAMTFLÄCHE			1383		
Legende:					
G: Grundstück im Grenzkataster					
*: Fläche rechnerisch ermittelt					
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)					
Gärten(10): Gärten (Gärten)					
Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)					
***** A2 *****					
1 b gelöscht					
***** B *****					
3 ANTEIL: 1/1					
IMMOBILIEN Invest & Partner "FIRST" GesmbH (FN 365542m)					
ADR: Hauptplatz 13, Mistelbach 2130					
a 521/2019 IM RANG 6461/2018 Kaufvertrag 2018-05-03 Eigentumsrecht					
c gelöscht					
***** C *****					
1 a 522/2019 Pfandurkunde 2018-12-04					
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 10.500.000,--					
für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG					
(FN 99073x)					
c 522/2019 Simultan haftende Liegenschaften					
EZ 14 KG 15028 Mistelbach C-LNR 5					
EZ 3435 KG 15028 Mistelbach C-LNR 1					
EZ 2032 KG 01603 Donauefeld C-LNR 8					
EZ 2031 KG 01603 Donauefeld C-LNR 8					
EZ 710 KG 01002 Alsergrund C-LNR 56					
EZ 712 KG 01002 Alsergrund C-LNR 56					
***** HINWEIS *****					
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.					

Grundbuch			24.04.2026 09:08:44		



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 Grundbuchsgerichten 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 Grundbuchskörper (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 Grundbuchskörper gehörenden Grundstücke, ihr Ausmaß und ihre Benützungsart (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.

Laut Erhebungen der fertigenden Sachverständigen im Grundbuch setzt sich das Areal aus folgenden Flächen zusammen.

EZ	GST-Nr.	Grundfläche	Art der Fläche
3435	33/2	295 m²	Gärten
		591 m²	Sonstige (Parkplätze)
	.350/1	227 m²	Bauflächen (Gebäude)
		270 m²	Gärten
Summe GST-Fläche		1.383 m²	

Die Grundstücksfläche der gegenständlichen Liegenschaft beträgt somit 1.383 m².

Wenn sich ein Stern (*) neben "BA (Nutzung)" befindet, bedeutet das, dass die Fläche dieses Grundstücks auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde.

Ein Ausweis der Flächen im Grenzkataster ist bereits erfolgt. Das Ausmaß für die eingetragenen Grundstücksnummern 33/2 und .350/1 ist sohin als verbindlich anzusehen.¹⁶

¹⁶ Grundsteuerekataster: Einführung 1817. Wesentlich sind die Naturgrenzen, wo sie fehlen wird auf die Mappengrenzen zurückgegriffen. Die Eintragung der Grenzen im Grundsteuerekataster 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.



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 kann¹⁷.

Zu ihrer Begründung bedarf es, wie auch bei anderen dinglichen Rechten, eines Titels und eines Modus. Das Ausmaß der Dienstbarkeit richtet sich nach dem Titel, das ist der Dienstbarkeitsbestellungsvertrag. Als Modus ist bei Liegenschaften die Eintragung im C-Blatt der dienenden Liegenschaften notwendig, eine Ausnahme stellt die Offenkundigkeit von Dienstbarkeiten dar, die auch ohne grundbücherliche Eintragung begründet werden kann. Relativ häufig werden Dienstbarkeiten auch im Wege der Ersitzung begründet.

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.

Erläuterung Eintragungen

Im gegenständlichen Grundbuchsatzug ist eine Plombe (2376/2026) vermerkt, diese Eintragung zeigt ein aktuell in Bearbeitung bzw. in Eintragung befindliches Ansuchen.

A2-Blatt

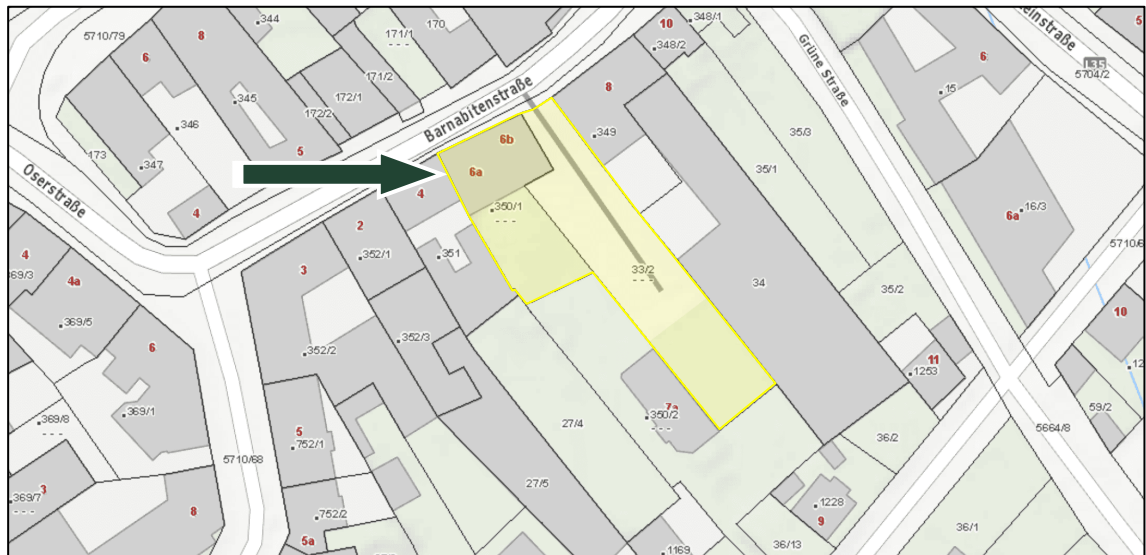
Es befinden sich keine Eintragungen im A2-Blatt.

C-Blatt

C-LNr. 1 – Pfandrecht: Diese Eintragung stellt ein Pfandrecht dar. Pfandrechte sind Geldlasten, die Bewertung findet unter der Annahme der Geldlastenfreiheit statt, weshalb die gegenständliche Eintragung wertneutral behandelt wird.

¹⁷ Koziol/Welser: Bürgerliches Recht I

3.2. Auszug aus der digitalen Katastermappe



Auszug aus der digitalen Katastermappe; Quelle: atlas.noel.gv.at

Die Grundlage der Bewertung basiert auf den im Katasterplan ausgewiesenen Grundstücksgrenzen, diese wurden in der Natur nicht überprüft.

3.3. Grundstückskonfiguration

Die Liegenschaft hat einen unregelmäßigen Zuschnitt und liegt nahezu eben.

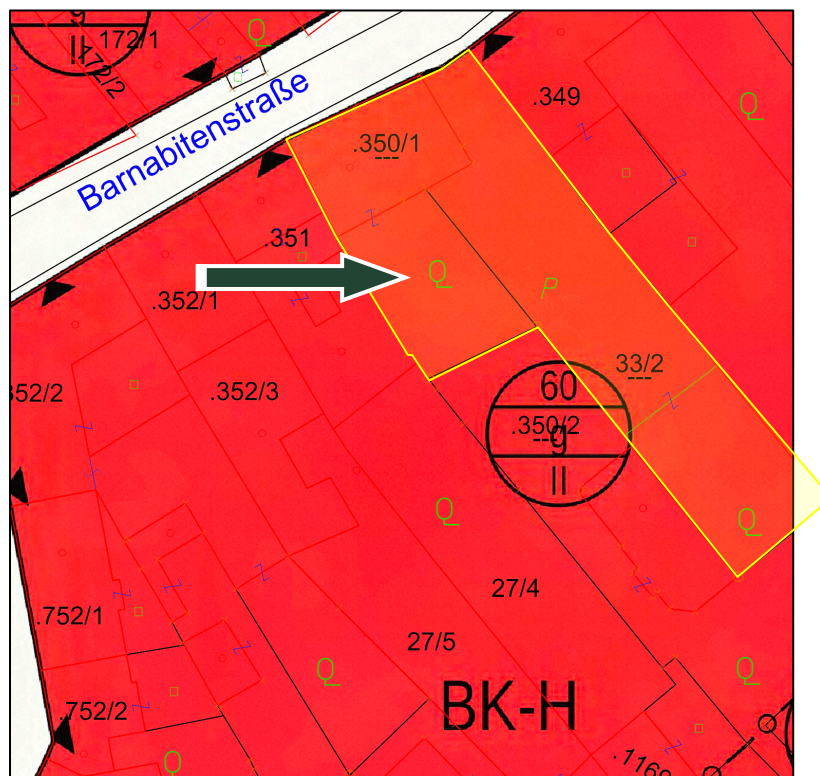
Straßenfront: etwa 24 m

Max. Tiefe: etwa 69 m

3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Die Liegenschaft weist laut Flächenwidmungsplan folgende Widmung auf:

BK-H	Bauland Kerngebiet - Handelseinrichtungen
60	60 % Bebauungsdichte
g	geschlossene Bauweise
II	Bauklasse 2 (5 bis 8 Meter)



Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Quelle: Bauamt Mistelbach

Widmung

§16 Abs 1 NÖ Raumordnungsgesetz, Bauland:

(1) Das Bauland ist entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:

2. Kerngebiete, die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen 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.

§16. NÖ Raumordnungsgesetz 2014, Bauland:

(3) Sofern die besondere Zweckbindung von Kerngebieten, Kerngebieten für nachhaltige Bebauung, Betriebsgebieten, Verkehrsbeschränkten Betriebsgebieten und Sondergebieten dies nicht ausschließt, können erforderlichenfalls in allen Baulandwidmungsarten auch Bauwerke und Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes, der öffentlichen Sicherheit sowie für die religiösen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse zugelassen werden.

§16. NÖ Raumordnungsgesetz 2014, Bauland:

(5) Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Bauland-Kerngebiet und Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung können erforderlichenfalls ganz oder für Teilbereiche hinsichtlich ihrer



speziellen Verwendung näher bezeichnet werden (z. B. Verwaltungs- und Schulungsgebäude, emissionsarme Betriebe u. dgl.).

[...] Des Weiteren darf zur Sicherung des strukturellen Charakters die Widmungsart Bauland-Kerngebiet mit einem Zusatz verbunden werden, der die maximalen Wohneinheiten festlegt, wobei eine Festlegung zwischen sechs und zwanzig Wohneinheiten zulässig ist. Ist dies erfolgt, dürfen nicht mehr Wohnungen (§ 4 Z 32a NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) pro Grundstück errichtet werden, als maximale Wohneinheiten festgelegt wurden.

§ 16. NÖ Raumordnungsgesetz 2014, Bauland:

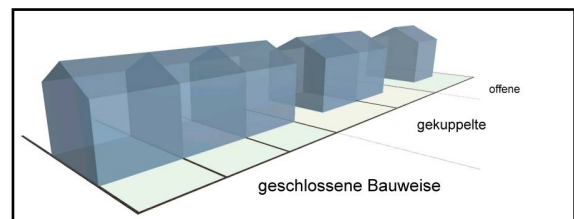
(6) Zur Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen können in den Widmungsarten Bauland-Kerngebiet, Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung, Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet und Bauland-Sondergebiet Hochhauszonen festgelegt werden. Bei dieser Festlegung ist die maximal zulässige Gebäudehöhe anzugeben. Die Raumverträglichkeit für eine Bebauung ist spätestens bei Erteilung der Baubewilligung nachzuweisen (§ 20 Abs. 1 Z 6 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015). Außerhalb von Hochhauszonen ist die Errichtung von Hochhäusern – mit Ausnahme von Silos und ähnlichen technischen Anlagen, in denen Aufenthaltsräume nicht oder nur im unbedeutenden Ausmaß vorhanden sind – unzulässig. Dieses Verbot gilt nicht im Bauland-Industriegebiet und Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet für Verwaltungsgebäude von dort zulässigen Betrieben.

§ 18 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, Handelseinrichtungen:

(1) In Zentrumszonen können die Widmungen Bauland-Kerngebiet und Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit dem Zusatz „Handelseinrichtungen“ bezeichnet werden. In dieser Widmung bestehen für die Errichtung von Handelsbetrieben keine Beschränkungen hinsichtlich der Verkaufsfläche. Im Flächenwidmungsplan kann jedoch bei Bedarf, insbesondere aus Gründen der Verkehrsinfrastruktur, ein weiterer Zusatz zur Beschränkung der Verkaufsfläche angebracht werden. Die übrigen Nutzungsmöglichkeiten gemäß § 16 Abs. 1 Z 2 und 9 bleiben zulässig.

Bauweise

Die Bauweisen regeln in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken angeordnet werden müssen. Im Bebauungsplan können u.a. folgende Bauweisen festgesetzt werden:



Die Angaben wurden dem oben angeführten Flächenwidmungsplan entnommen. Der abgebildete Plan wurde vom Bauamt Mistelbach am 06.05.2026 übermittelt und den weiteren Ausführungen zugrunde gelegt.

3.5. Altlastenatlas ¹⁸

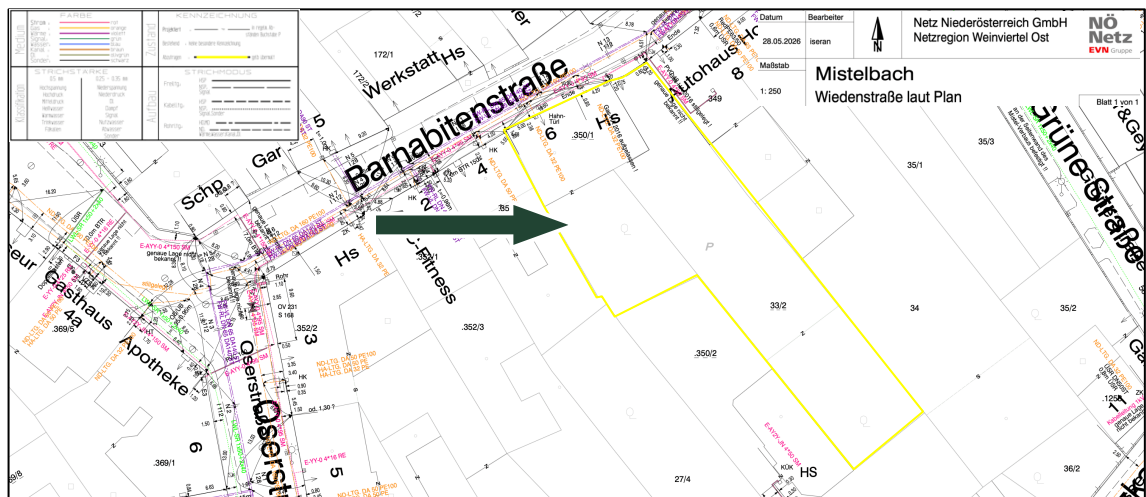
Die Abfrage des Altlastenatlas vom 05.05.2026 hat keinen Hinweis auf eine Kontaminierung ergeben.

Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

3.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)

Die gegenständliche Liegenschaft ist an sämtliche notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Gas, Wasser, Strom und öffentlichen Kanal angeschlossen.

Die nachstehende Grafik wurde bei der EVN angefragt und stellt die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen dar und zeigt deren Lage sowie Trassenführung. Abgebildet sind dabei unterschiedliche Leitungssparten wie Kanal-, Strom- und Gasleitungen, samt deren Zuordnung und Verlauf.



Ver- und Entsorgungsleitungen, Quelle: Netz Niederösterreich

¹⁸ Quelle: umweltbundesamt.at



4. GEBÄUDEDATEN

4.1. Kurzbeschreibung

Die wesentlichen Bestandsmerkmale der Liegenschaft werden von den fertigenden Sachverständigen aufgrund der Erhebungen und der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme sowie unter Zugrundelegung der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Pläne wie folgt ermittelt:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich an der Adresse Barnabitenstraße 6a und 6b und besteht aus zwei Grundstücken mit einer Gesamtfläche von 1.383 m².

Die Liegenschaft wird derzeit überwiegend als Parkplatz genutzt (vermietet) und ist mit einem eingeschossigen Wohngebäude bebaut.

Das Gebäude gliedert sich in zwei getrennte Einheiten.

Eine der Einheiten ist straßenseitig erschlossen, während die zweite Einheit ausschließlich über das Grundstück zugänglich ist; sie konnte im Zuge der Befundaufnahme nicht besichtigt werden. Nach den Angaben vom Eigentümer bzw. dessen Vertreter bei der Befundaufnahme und aufgrund des Erscheinungsbilds befinden sich die Einheiten am Ende der Nutzungsdauer.

4.2. Nutzung / Bestandsverhältnisse

Die gegenständliche Liegenschaft wird als Parkplatz genutzt. Das Gebäude kann zu Lagerzwecken genutzt werden und ist bestandsfrei.

Aufgrund der beidseitigen Kündigungsmöglichkeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat, wird das Mietverhältnis in der gegenständlichen Wertermittlung nicht ergebniswirksam berücksichtigt.

Die Mietvereinbarung ist im Anhang zu diesem Gutachten abgebildet.

4.3. Energieausweis, Zertifizierungen

Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor. Es wird weiters von einem Abbruch des Gebäudes ausgegangen.



4.4. Bau- und Erhaltungszustand¹⁹

Der Bau- und Erhaltungszustand der gegenständlichen Liegenschaft und der darauf befindlichen Gebäude wird von den fertigenden Sachverständigen aufgrund der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme sowie unter Zugrundelegung der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Pläne wie folgt festgestellt:

Im Zuge der Befundaufnahme konnte ein dem Alter entsprechend mittelmäßiger bis schlechter Bau- und Erhaltungszustand vorgefunden werden.

Bau- und Erhaltungszustand						
Bauteil	sehr gut	gut	mittelmäßig	schlecht	sehr schlecht	o.A.
Außenanlagen			✗			
Fassade				✗		
Dach						✗
Allgemeine Flächen			✗			
Fenster, Türen				✗		
Wände, Decken, Böden				✗		
Haustechnik (HKLS)						✗
Elektroinstallation						✗
Sanitärausstattung					✗	
Gesamteindruck				✗		

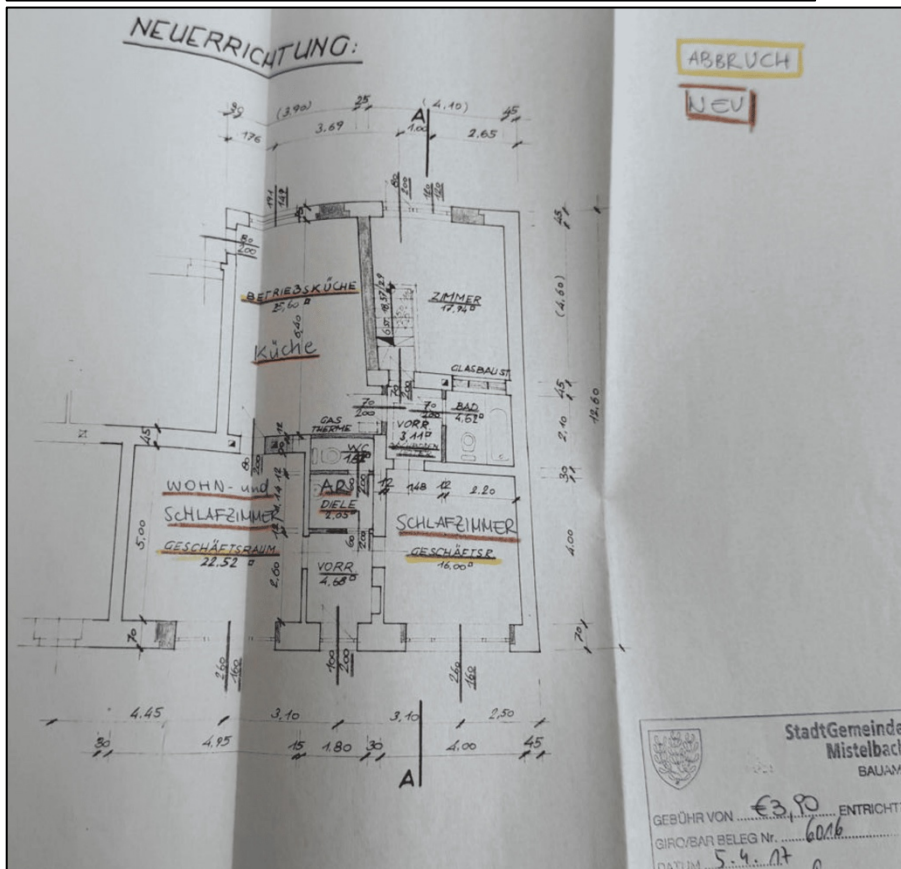
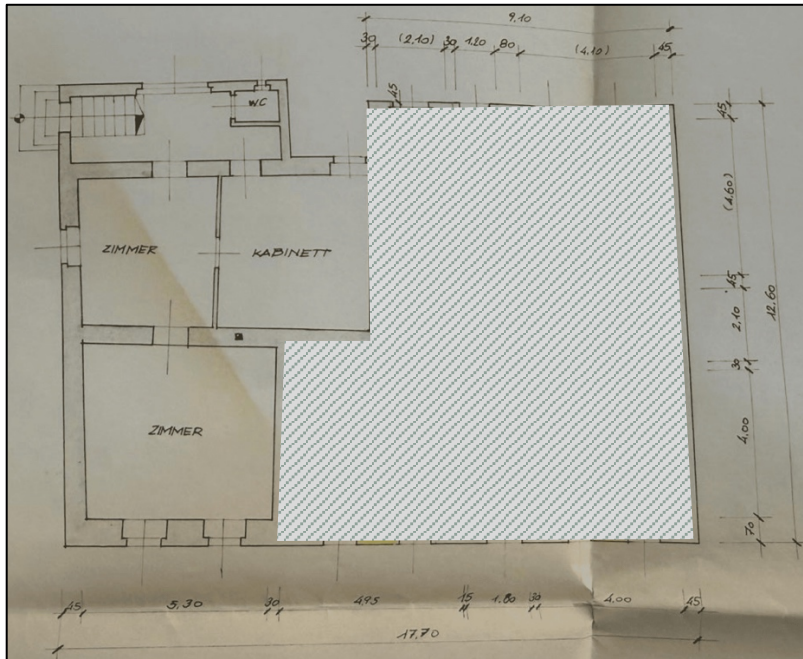
Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden von den fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt und waren nicht Gegenstand des Auftrages.

¹⁹ 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 in einem mittleren Zeithorizont von 5 Jahren abgearbeitet werden muss
Schlecht	Alle Bauteile weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen.
Sehr schlecht	Das Gebäude entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung.



4.5. Gebäudepläne



Quelle: Bauakt (Bearbeitung durch den Sachverständigen)



4.6. Fotodokumentation



Außenansicht



Umgebungsphotos



Einfahrt



Parkplatz



Grundstück



Bestandsgebäude



Bestandsgebäude



Bestandsgebäude



C. BEWERTUNG

1. STANDORTBEWERTUNG

Als erster Schritt wird eine Standortbewertung durchgeführt, um das Objekt in weiterer Folge in dem Bewertungsverfahren hinsichtlich Drittverwendungsfähigkeit und Alternativnutzungen konkret einzustufen.

- Lagekriterien²⁰:

Lagekriterien					
Lage	sehr gut	gut	mittelmäßig	schlecht	sehr schlecht
Geschäftslage (Handel/Retail)				X	
Bürolage (Office)				X	
Gewerbelage (Warehouse/Industry)			X		
Wohnlage (Residential)			X		
Individualverkehr			X		
Öffentlicher Verkehr			X		
Parken auf öffentlichem Grund			X		
Parken auf eigenem Grund		X			
Öffentliche Parkgaragen in der Umgebung			X		
Nähe zum Stadtzentrum			X		
Immissionsbelastung		X			
Standortimage		X			
Zusammenfassende Lageeinschätzung			X		

Aufgrund der oben dargestellten Lagekriterien kann man von einer mittelmäßigen Lage der zu bewertenden Liegenschaft sprechen.

2. BEWERTUNGSGRUNDSATZ

Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs. 2 LBG ermittelt. Dabei wird festgehalten, dass der im LBG definierte Kapitalisierungszinssatz durch den in der ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2022 definierten Liegenschaftszinssatz unter dem Aspekt, dass diese den aktuellen Stand der Bewertungspraxis darstellt, ersetzt.

Ziel des Gutachtens ist somit die Ermittlung des Verkehrswertes der beschriebenen Sache. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer

²⁰ Verwendete Kriterien:

Sehr gut	Citylage mit hoher Frequenz und hohem Nachfragepotential oder Cottagelage
Gut	stadtnahe Lage, gute Frequenz und gutes Nachfragepotential
Mittel	dezentrale Lage, mittlere Frequenz, mittleres Nachfragepotential
Schlecht	Dezentral, kaum Frequenz, eingeschränktes Nachfragepotential
Sehr schlecht	Problemlage



Veräußerung zu erzielen ist. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht.

Grundlage für die Erzielung des im Gutachten ermittelten Wertes sind entsprechende Vermarktungsaktivitäten. Diese sind primär ein entsprechend langer Vermarktungszeitraum und ein entsprechendes Maß der Publizität.

Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Gemäß § 2 LBG bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklung am Ort – die Gesamtsituation bildet den Preis.

Der Verkehrswert lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) definiert sich wie folgt:

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz

- (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.
- (2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.
- (3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

3. BEWERTUNGSVERFAHREN

Das Ermittlungsverfahren wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes des Jahres 1992, Bundesgesetz vom 19.03.1992, BGBl. 150, durchgeführt.

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

1. alle Informationen, die die fertigenden Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers in schriftlicher und/oder mündlicher Form erhalten hat
2. die Ergebnisse der Befundaufnahme
3. den Bau- und Erhaltungszustand des Objektes
4. die allgemeine Lage am Realitätenmarkt



Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und deren Kombination sind legal wie folgt geregelt:

§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

4. VERFAHRENSWAHL

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.

Allgemeine Erläuterungen:

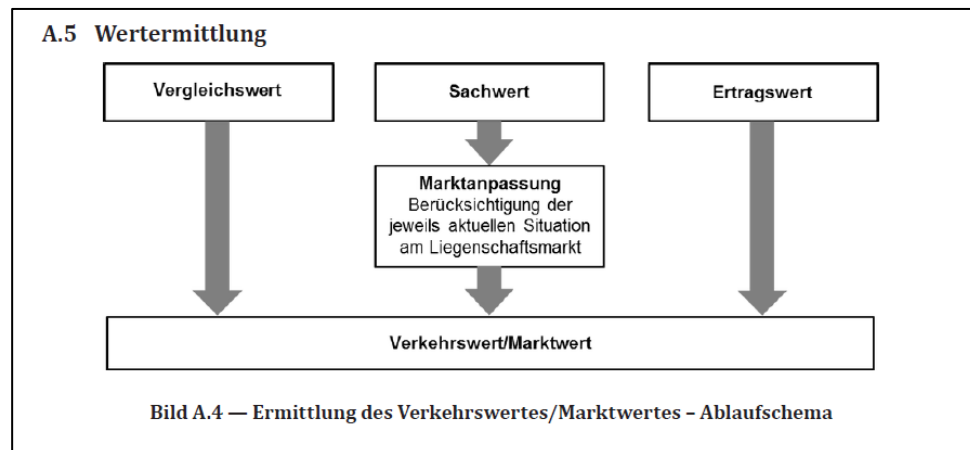
Mit Hilfe des Ertragswertverfahrens werden bebaute Liegenschaften bewertet, deren Nutzungsbestimmung es in erster Linie ist, aus den Erträgen über die Bewirtschaftungskosten hinaus eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen, welche durch den Verkehrswert der Liegenschaft repräsentiert wird. Mit diesem Verfahren werden nicht nur Liegenschaften bewertet, welche tatsächlich Erträge durch Vermietung oder Verpachtung erzielen, sondern auch eigengenutzte Liegenschaften, die bei Fremdnutzung entsprechende Erträge erzielen können.

Das Sachwertverfahren beurteilt den Wert von Grundstücken, die mit den darauf befindlichen Sachen eine Einheit bilden. Vor allem wird es bei Liegenschaften herangezogen, die der Eigennutzung dienen.

Das Vergleichswertverfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie allgemein des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im Ertragswertverfahren anzuwenden. Zudem kann es bei bebauten Liegenschaften angewendet werden, wenn zwischen den Vergleichsobjekten und dem Bewertungsgegenstand eine hinreichende Übereinstimmung in wertrelevanten Merkmalen besteht. Dies ist in der Praxis insbesondere bei Eigentumswohnungen der Fall.



Nach den Regelungen der 2022 aktualisierten ÖNORM B 1802-1 muss der Gutachter insbesondere bei der Berechnung des Verkehrs- bzw. Marktwerts den dazu berechneten Betrag, vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse, kritisch würdigen und gegebenenfalls korrigieren.²¹



Quelle: ÖNORM B1802-1

Entsprechende Verfahrenswahl:

Der Verkehrswert der bebauten Liegenschaften wird in der Regel nach dem Sachwertverfahren und/oder nach dem Ertragswertverfahren bzw. aus der Kombination dieser beiden Verfahren abgeleitet. Das Vergleichswertverfahren scheidet für die Bewertung von bebauten Liegenschaften in der Regel aus, da bei den unterschiedlichen Immobilien üblicherweise die Bebauung stark voneinander abweicht.

Da augenscheinlich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäudeteile erreicht ist wird in weiterer Folge der Bodenwert mittels Vergleichswertverfahren ermittelt und die mittels Sachwertverfahren die Abbruchkosten der Baulichkeiten erhoben. Die Abbruchkosten werden anschließend dem ermittelten Bodenwert in Abzug gebracht.

5. 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 (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe) Wertminderung gekürzt.

(Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung)

²¹ Quelle: ÖNORM B1802-1



Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren

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

Durch diese Zu- und Abschläge ergibt sich ein Endwert des jeweiligen Objektes. Die Endwerte schwanken naturgemäß in einer Bandbreite. Als Vergleichswert wird allerdings weder der höchste noch der niedrigste Wert herangezogen, sondern der Mittelwert aller Vergleichsobjekte.

Vergleichsdaten Grundstücke										
Datum	PLZ	Adresse	KG	Widmung		Grundfläche	Kaufpreis exkl. Abbruchkosten	Abbruchkosten	Kaufpreis inkl. Abbruchkosten	Kaufpreis/m² Grundfläche
19.05.2026	2130	Barabitenstraße	15028	BK-H	60 g II	1.383 m²				
16.09.2025	2130	Oberhoferstraße	15028	BK-H	60 g I,II	399 m²	α 140.000		α 140.000	351 α/m²
04.07.2025	2130	Gartengasse	15028	BK	40 o,k I,II	10.269 m²	α 3.125.000	100.000 α	α 3.225.000	314 α/m²
28.07.2021	2130	Aleegasse	15028	BKN-H-1,5	o,k II,III	529 m²	α 160.000		α 160.000	302 α/m²

Die herangezogenen Vergleichswerte stellen Transaktionen dar, die in weiterer Folge noch unter Berücksichtigung der folgenden Anpassungen an die bewertungsgegenständliche Liegenschaft angepasst wurden:

- Zeit: Die zeitliche Anpassung wurde anhand der Daten des Immobilienpreisspiegels durchgeführt.
- Lage: Zentrale Lagen und verkehrsgünstige Lage sind in der Regel stärker nachgefragt und werden in weiterer Folge teurer transaktioniert.
- Größe: Für größere Grundstücke wird in der Regel auf den einzelnen Quadratmeter bezogen weniger bezahlt als für kleine Grundstücke und vice versa.
- Figuration: rechteckig und annähernd quadratische Grundstücke sind in der Regel besser bebaubar als unregelmäßig figurierte Grundstücke, weshalb diese in der Regel teurer transaktioniert werden.
- Bebaubarkeit: Die Bebaubarkeit wurde anhand rudimentärer Ermittlung der möglichen Nutzfläche erhoben und angepasst.
- Veränderung der Nachfragesituation: Diese Anpassung spiegelt den Rückgang der Nachfrage speziell im gegenständlichen Teilmarkt, welcher sich vor allem am hohen Leerstand darstellt, wider.



Vergleichsdaten				Grundstück		Anpassungsfaktoren					Vergleichswerte nach Bereinigung			
Datum	PLZ	Adresse	KG	Zeit	Lage	Größe	Figuration	Bebau- barkeit	Veränderung Nachfrage- situation	gesamt	Vergleichs- wert	Vergleichswert/ m² Grundfläche	Ausreißer	
19.05.2026	2130	Barabitenstraße	15028											
16.09.2025	2130	Oberhoferstraße	15028	0%	-5%	-10%	0%	0%	-10%	-25%	□ 105.000	263 €/m²	nein	
04.07.2025	2130	Gartengasse	15028	0%	-10%	25%	0%	5%	-10%	10%	□ 3.547.500	345 €/m²	nein	
28.07.2021	2130	Aleegasse	15028	13%	-5%	-10%	0%	-20%	-10%	-32%	□ 109.263	207 €/m²	nein	
												272 €/m²		

Mittelwert	272 €/m²
Standardabweichung der Gesamtheit	57 €/m²
Doppelte Standardabweichung (2-Sigma Regel)	114 €/m²
Konfidenzintervall	42,0%
	-42,0%
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt	272 €/m²
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt	gerundet 272 €/m²

Der Bodenwert, welcher in der gegenständlichen Lage für den Bewertungsgegenstand angesetzt werden kann, wird auf Basis der erhobenen durchschnittlichen Vergleichswerte folgend mit **€ 272,- /m² Grundfläche** festgesetzt.

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.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Für die Festsetzung der in der Wertermittlung zur Anwendung kommenden Restnutzungsdauer ist es notwendig, die unterschiedlichen Begriffe der Nutzungs- und Lebensdauer zu definieren:

Technische Lebensdauer

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Haltbarkeit der Substanz (der tragenden Bauteile) ab und wird maßgeblich von der Qualität des Baumaterials bestimmt. An den Rohbauteilen eines Gebäudes (z.B. Außenwände, Decken, etc.) können im Laufe der Zeit faktisch keine Erneuerungs- oder Verbesserungsarbeiten vorgenommen werden. Die Qualität der Baustoffe als auch die fachgerechte Verarbeitung des Rohbaus bestimmt somit die Lebensdauer eines Gebäudes.

Die Ausbauteile eines Gebäudes (hierzu zählen z.B. der Verputz, Dacheindeckung, Fußböden, Fenster, Türen, Installationen, Heizungen, etc.) haben eine kürzere technische Lebensdauer und müssen, will man an die Lebensdauer des Rohbaus herankommen, ein- oder mehrmals erneuert werden. Es ist jedoch klar, dass die Erneuerung von Ausbauteilen keinen Einfluss auf die technische Lebensdauer des Rohbaus hat.

Neben der Qualität des ursprünglichen Baumaterials sind auch die laufenden Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei einer mangelhaften Ausführung derselben die tragenden Teile übermäßigen Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern (z.B. durch ein schadhaftes Dach).

Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer und bezeichnet jenen Zeitraum, in welchem ein Gebäude zu den jeweils aktuellen wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung wirtschaftlich nutzbar ist. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer hat mit der technischen Lebensdauer nur insofern etwas zu tun, als sich die wirtschaftliche Nutzungsdauer innerhalb des Zeitraumes der technischen Lebensdauer halten muss. Für die wirtschaftliche Nutzungsdauer und damit auch für die Restnutzungsdauer - sind vor allem wirtschaftliche Faktoren wie zum Beispiel die Lage des Objektes, die Ausstattung, der Grundriss, die Geschoßhöhe, die Raumtiefe und Raumaufteilung, die Größe einzelner Räume (Arbeits- od. Wohnraum, Bad, etc.), als auch die Verhältnisse am Markt (verschiedene Anforderungen unterschiedlicher Nutzerkreise) maßgeblich. Diese Faktoren bestimmen den nutzbaren Wert und damit den Ertrag und auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Eine Verlängerung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Elementen derart erneuert oder verbessert worden ist, so dass dieses weiter wirtschaftlich nutzbar ist (z.B. Raumaufteilung, Haustechnik etc.) – man spricht hier vom Verjüngungsprinzip.



(Wirtschaftliche) Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer hängt von der Bauart (Architektur, Konstruktion, Baustoffe), der Bauweise (Massiv, Fertigteil) und der Nutzung (Wohnen, Büro, Tourismus) sowie etwaigen Adaptionmöglichkeiten für unterschiedliche Nutzungsvarianten ab. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt damit sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Zu einer Verkürzung der Gesamtnutzungsdauer führen nicht behebbare Mängel (z.B. Fundierungsmängel) und -schäden (z. B. Setzungen, Erschütterungsschäden) sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behandelt werden können.

Eine Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauerwerk, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert worden ist.

Hat die technische Lebensdauer ihr Ende erreicht, tritt die technische Abbruchreife ein. Dank der massiven Bauweisen und dauerhaften Materialien hätte ein Gebäude heute eine Lebensdauer von deutlich über hundert Jahren, bis zum Eintritt der technischen Abbruchreife. Die wirtschaftliche Abbruchreife dagegen kann schon nach wenigen Jahrzehnten eintreten, wenn aufgrund der Gebäudestruktur ein Weiterbetrieb unwirtschaftlich wird. Das Schicksal einer zu Ertragszwecken genutzten Immobilie wird vorwiegend durch die wirtschaftliche Abbruchreife bestimmt.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass die Wertminderung eines Gebäudes aufgrund der sich wandelnden Anforderungen der Nutzer in erster Linie auf funktionelle und wirtschaftliche Ursachen zurückzuführen ist als auf rein technische Ursachen.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Dies ist also jener Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Einzelne Bauteile können dabei durchaus eine längere technische Lebensdauer aufweisen. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** wird im Allgemeinen durch Abzug des realen Alters von der **wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer** der baulichen Anlagen ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert, abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Dabei ist der Herstellungswert jener fiktive Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste und wird auch dem Begriff des Gebäudenormalherstellungswertes gleichgesetzt. Es sind damit jene spezifischen Kosten anzusetzen, zu denen ein Objekt des zu bewertenden Gebäudetyps normal (gewöhnlich) zu einem bestimmten Zeitpunkt neu errichtet werden könnte.



Da augenscheinlich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäudeteile erreicht ist wird in weiterer Folge der Bodenwert mittels Vergleichswertverfahren ermittelt und die mittels Sachwertverfahren die Abbruchkosten der Baulichkeiten erhoben. Die Abbruchkosten werden anschließend dem ermittelten Bodenwert in Abzug gebracht.

Die zugrundeliegenden Abbruchkosten wurden entsprechend der Empfehlungen nach Architekt Baumeister Dipl.-Ing. Roland Popp erhoben. (Preisbasis 1. Quartal 2025, Ziegelmauerwerk € 50,-/m³ Brutto-Rauminhalt exkl. USt.)²².

Abbruchkosten:

Empfehlungen für Abbruchkosten 2025					
Ansätze für Abbruchkosten von Gebäuden in Abhängigkeit von der Ausführung als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung					
Kosten (exkl. USt.) pro m³ Brutto-Rauminhalt (BRI) nach Untergliederung für gesamt Österreich					
Abbruchkosten in Bandbreiten	von		bis		
	Kosten netto € pro m³ BRI				
Ziegelmauerwerk (Gründerzeithaus bzw. Gebäude in Massivbauweise im städtischen Bereich errichtet)	(-) ↙	30 €	↔	50 €	(+) ↘
Ziegelmauerwerk (frei stehendes EFH in Massivbauweise errichtet)	(-) ↙	30 €	↔	40 €	(+) ↘
Hallenbau (in Skelettbauweise errichtet)	(-) ↙	15 €	↔	25 €	(+) ↘
Ergänzende Angaben:					
* Abbruchkosten in Abhängigkeit der Auftragslage von Abbruchunternehmen und projektspezifischen Eigenschaften bzw. Besonderheiten, wie beispielsweise Lage, Zufahrbarkeit, Erschwernisse, verbaute Materialien					
* Abbruchkosten (inkl. Entsorgungskosten) ausgehend von Baurestmassen <u>ohne</u> Berücksichtigung allfälliger Beseitigung von Problemstoffen					
* In den Ansätzen für Abbruchkosten sind weiters <u>nicht</u> enthalten:					
– Kosten für Stilllegung der Versorgungsleitungen (spannungsfreie/medienfreie Übergabe)					
– Kosten für Abbruchbewilligung					
– Kosten für Beweissicherung (von Nachbargebäuden etc.)					
– Kosten für Abbruchkonzept					
– Kosten für Demontage/Entsorgung von Inventar/Fahrnissen					
* In den Ansätzen für Abbruchkosten ist <u>keine</u> Umsatzsteuer enthalten.					

Quelle: Sachverständige, Heft 03/2025, S. 153

²² Veröffentlicht in der Zeitschrift „Sachverständige“, Heft 03/2025, S. 149ff



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

2130 Mistelbach, Barnabitenstraße 6a und 6b

Bodenwert					
Widmung/Nutzung	GST NR	Nutzfläche m²	Grundfläche m²	Bodenwert a/m²	Bodenwert a
BK	.350/1, 33/2		1.383 m²	272 a/m²	376.176 a
Bodenwert			Ø 272 a/m²		376.176 a

Kalkulation der Abbruchkosten			
Preisbasis nach Arch. Baumeister DI Popp 2025			
Ziegelmauerwerk	Gebäude in Massivbauweise	netto	50 a/m³
Anpassung für	Lage, Zufahrbarkeit, Erschwernisse, verbaute Materiali	0%	
Anpassung für	Problemstoffe	0%	
Preisbasis für Abbruchkosten, netto			50 a/m³
Preisbasis für Abbruchkosten		gerundet netto	50 a/m³

Herstellkosten					
Gebäudeteil	BGF	Geschoßhöhe	Brutto Rauminhalt	EUR/m³ netto	Abbruchkosten
Gebäude	227 m²	3,90 m	885 m³	50 a/m³	44.265 a
Außenanlagen				pauschal	5.000 a
Platzbefestigung				pauschal	15.000 a
Herstellungswert der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag					64.265 a
Summe Abbruchkosten					64.265 a

Verkehrswert der Liegenschaft	
Bodenwert	376.176 a
Abbruchkosten inkl. Außenanlagen und Platzbefestigung	-64.265 a
Verkehrswert der Liegenschaft	311.911 a
Verkehrswert der Liegenschaft	gerundet 312.000 a
Wert in a/m² Grundfläche	Ø 226 a/m²



6. NACHHALTIGKEITSASPEKTE

Entstehung

Am 25.9.2015 hat die UN-Generalversammlung einen Rahmen zur nachhaltigen Entwicklung verabschiedet, die Agenda 2030. Diese umfasst die 3 Dimensionen der Nachhaltigkeit: Die wirtschaftliche, die soziale und die Umweltdimension. Die EU hat diese vollinhaltlich unterstützt und am 11.12.2019 die Mitteilung zum „Green Deal“ veröffentlicht, sowie die Verordnung EU 2020/852 mit dem Ziel bis zum Jahr 2050 eine klimaneutrale Union zu erreichen.

Daher finden die ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) verstärkt Eingang in wirtschaftliche Entscheidungen der Finanz- und Immobilienwirtschaft.

Die EU-Taxonomie

Diese beschreibt in 13 Kategorien (eine davon ist die Bau- und Immobilienwirtschaft) unterteilt in etwa 90 Aktivitäten, durch technische Kriterien, wann eine Aktivität als nachhaltig bezeichnet werden darf.

So regelt die Taxonomie unter anderem:

- ✓ Den maximalen Wasserverbrauch von Wasserhähnen, Duschen und WCs.
- ✓ Eine Recyclingquote von zumindest 70% der Baumaterialien
- ✓ Die Reduktion von Lärm, Staub und Schadstoffemissionen
- ✓ Den Ausschluss von Acker- und Kulturf Flächen als Bauland

Diesbezüglich hat Österreich folgenden Fahrplan festgelegt:

- ✓ ab 2022 keine Sanierung von bestehenden Kohle- und Ölheizungen mehr
- ✓ ab 2025 keine Sanierung von Gas-Heizanlagen
- ✓ ab 2035 dürfen keine Kohle- und Ölheizungen mehr betrieben werden
- ✓ ab 2040 auch keine Gasheizanlagen mehr.

Physische und transitorische Risiken

Die Risiken, welche den Immobilienbereich betreffen können in Abhängigkeit der prognostizierten Klimaerwärmung in physische und transitorische Risiken unterschieden werden:

Um eine maximale Erwärmung von 1,5°C zu erreichen (Pariser Abkommen) müsste eine sehr rasche Dekarbonisierung erfolgen, welche sehr rigorose, vor allem politische Eingriffe in das Wirtschaftsleben erfordert -> hauptsächlich transitorische Risiken.

Bei Akzeptanz einer Erwärmung von 4,5°C (business as usual) sind kaum politische Eingriffe nötig, dafür deutliche Zunahme von Naturkatastrophen und Entstehung von unbewohnbaren Gebieten durch den Anstieg des Meeresspiegels -> vor allem physische Risiken.

Nachhaltigkeit bei der Bewertung

So wie schon bisher stellt die Nachhaltigkeit einen wichtigen Aspekt in der Bewertung dar, diese geht jedoch weit über die bisher bekannten Zertifikate (ÖGNI, LEED, DGNB etc.) hinaus und muss in letzter Instanz zu einer Kreislaufwirtschaft führen.

Bei der Wertermittlung muss der Sachverständige in jedem Einzelfall beurteilen, ob die Nachhaltigkeitsaspekte eine Auswirkung auf den Wert haben und ob diese ein werterhöhendes



oder wertminderndes Element darstellen. Die unterschiedlichen Eigenschaften der Objekte und die Heterogenität des Marktes führen dazu, dass es keine allgemeingültige Formel zur Erfassung der Nachhaltigkeitsaspekte geben kann.

Im Zuge der Wertermittlung können jedenfalls folgende Punkte wertrelevant sein:

- ✓ Kontaminationsrisiko (Altlasten und Verdachtsflächen)
- ✓ Umweltrisiken (Wasser, Wind, Schneelast, Erdbeben etc.)
- ✓ Erreichbarkeit und öffentliche Verkehrsanbindung
- ✓ Bauweise und Baumaterialien
- ✓ Gebäudeausstattung und Alter der Installationen
- ✓ Belichtung, Belüftung und Barrierefreiheit
- ✓ Energieversorgung (Strom Fernwärme, Photovoltaik etc.)
- ✓ Energieeffizienz, Wasserverbrauch und Abfallmanagement
- ✓ Gebäudezertifikat (ÖGNI, LEED etc.)
- ✓ Höhe der Bewirtschaftungskosten
- ✓ Einsparungspotenziale bei Energie und Emissionen

Einfluss auf die Bewertung

Eine Aussage zum Wert der Immobilie soll in der Regel jenen Wert wiedergeben, welcher in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum erzielbar ist²³, also den Marktwert oder Verkehrswert.

Im Gutachten werden die tatsächlichen Verhältnisse am Markt berücksichtigt. Zu einer Werterhöhung oder Wertminderung durch ESG-konforme Maßnahmen kommt es also nicht automatisch, sondern nur dann, wenn die Mehrheit der Marktteilnehmer diese auch als wertbeeinflussend akzeptiert.

Daher ist festzuhalten, dass eine Investition in die Nachhaltigkeit der Immobilie nicht zwangsläufig zu einer Werterhöhung in selbem Umfang führt. Im Zuge der Wertermittlung sind jedenfalls alle Umstände zu erheben, welche durch die Marktteilnehmer als wertrelevant eingepreist werden.

Sind durch die Sachverständigen wertrelevante ESG-Kriterien festgestellt worden, so gilt es diese im Bewertungsprozess zu berücksichtigen und darauf zu achten Redundanzen zu vermeiden.

So ist zum Beispiel im §5 Abs. 3 LBG bereits die Nachhaltigkeit in Bezug auf die Ertragssituation vorgeschrieben: „...jenen Erträgen auszugehen, die nachhaltig erzielt werden können²⁴...“

Beispielhaft können Nachhaltigkeitsaspekte in folgenden Parametern berücksichtigt werden:

- ✓ Nachhaltige Miete (bzw. Jahresertrag)
- ✓ Höhe der Betriebskosten (Gesamtbelastung Miete)
- ✓ Leerstandsaufwand (Mietausfall)
- ✓ Reparaturrückstau, Modernisierungsbedarf
- ✓ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- ✓ Liegenschaftszinssatz

²³ Auszug TEGoVA, Definition Marktwert

²⁴ Auszug §5 Abs.3 LBG



7. VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT

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 Wert 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.

Plausibilisierung:

Zur Plausibilisierung wurde der Ansatz der Bewertung als Ertragsimmobilie geprüft, in dem der nachhaltige Gebäudereinertrag ermittelt wurde.

Im Konkreten ist sowohl der Gebäudereinertrag als auch der -rohertrag niedriger als die Bodenwert-Verzinsung, insofern ist dies eine Bestätigung für das Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der Baulichkeiten.



D. ERGEBNIS

Der Verkehrswert der Liegenschaft

2130 Mistelbach, Barnabitenstraße 6a und 6b

EZ 3435, GST-NRn. 33/2 und .350/1 inneliegend der KG 15028 Mistelbach, BG Mistelbach

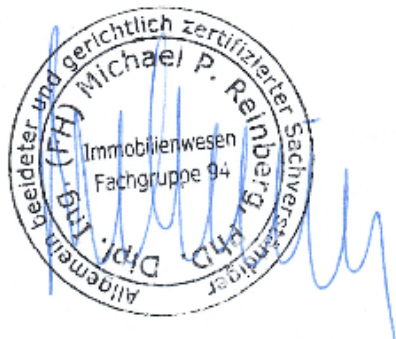
wird von den fertigenden Sachverständigen aufgrund ihrer Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme, der diesen von Seiten des Auftraggebers erteilten Informationen und den zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Beschreibungen und Ausführungen im Gutachten selbst sowie aufgrund der Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag mit

gerundet € 312.000,-

(in Worten: EURO dreihundertzwölftausend)

festgesetzt.

Die unterfertigenden Sachverständigen



PhDr. Michael Reinberg PhD., REV FRICS CRE

Wien, am 11.06.2026

Dr. med. univ. Julia Reinberg, MSc
Die Sachbearbeiterin



E. ANLAGEN

Mietvereinbarung:

Immobilien Invest & Partner First *GesmbH*

A-2130 Mistelbach – Hauptplatz 13

Firma
Gerhard Swoboda e.U.
Barnabitenstraße 2
2130 Mistelbach
UID Nr.: ATU38933008

Verwaltung: Grieshofgasse 1/10
A-1120 WIEN
Telefon: +43 1 892 44 60
e-mail: office@immoinvestfirst.at

Wien, am 15.02.2019

MIETVEREINBARUNG

Betrifft: Miete Parkplatz in 2130 Mistelbach, Barnabitenstraße 6b

Die mit der Volksbank am 28.02.2012 geschlossene Mietvereinbarung wird durch die vorliegende Mietvereinbarung ersetzt.

Nummern 1 – 18 auf dem Parkplatz Barnabitenstraße 6b sind per 01.07.2018 zugeteilt.

Die monatliche Miete pro KFZ in der Höhe von

€ 23,12 (+20%)

lt. beil. Mietvorschreibung wird per Dauerauftrag bis längstens 5. d. jew. Monats überwiesen.

Die monatliche Miete wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2010 wertgesichert. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung der diesem Index am meisten entspricht. Schwankungen bis ausschließlich 5% nach oben oder unten bleiben berücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt.

Die Kündigungsfrist beträgt 1 Monat.

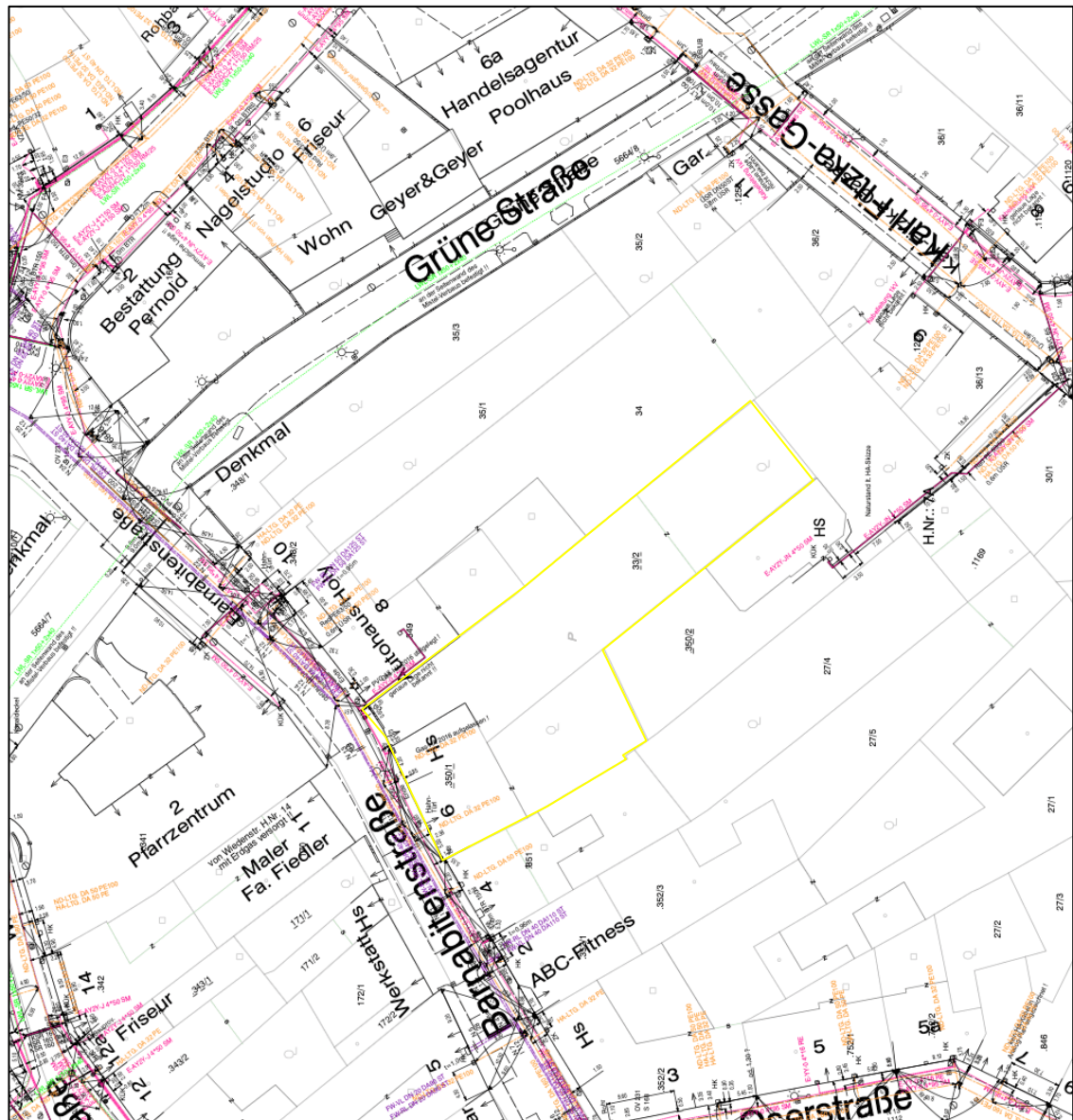
Mit freundlichen Grüßen

Firmenbuch Nr.: 365542m

UID-Nr.: ATU 67097722



Ver- und Entsorgungsleitungen:



Medium	FARBE		Zustand	KENNZEICHNUNG	
	Strom ; Gas ; Wärme ; Signal; Wasser; Kanal ; Öl ; Sonder;	rot orange violett grün blau braun olivgrün schwarz		Projektiert ;	in regel. Ab- ständen Buchstabe P
			Bestehend ;	keine besondere Kennzeichnung	
			Abzutragen ;	gelb übermalt	
Klassifikation	STRICHSTARKE		Aufbau	STRICHMODUS	
	0,5 mm Hochspannung Hochdruck Mitteldruck Heißwasser Warmwasser Trinkwasser Fäkalien	0,25 - 0,35 mm Niederspannung Niederdruck Öl Dampf Signal Nutzwasser Abwasser Sonder		Freiltg. ;	HSP NSP Signal
			Kabelltg. ;	HSP NSP Signal, Sonder	
			Rohrltg. ;	HD/MD ND Wärme, Wasser, Kanal, Öl	



F. LITERATURVERZEICHNIS

Periodische Druckschriften

„Österreichische Immobilien Zeitung“,
Herausgeber: Fachgruppe Wien der Immobilien-
und Vermögenstreuhänder, Schwarzenbergplatz
14, 1040 Wien
„Sachverständige“, Herausgeber: Hauptverband
der allgemein beeideten und gerichtlich
zertifizierten Sachverständigen Österreichs,
Doblhofgasse 3/5, 1010 Wien
**„Österreichische Zeitschrift für Liegen-
schaftsbewertung“**, Herausgeber: MANZ'sche
Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH,
Kohlmarkt 16, 1010 Wien
„ÖVI News“, Herausgeber: Österreichische
Verband der Immobilienwirtschaft, Mariahilfer
Straße 116, 1070 Wien
„Immobilien-Preisspiegel“, Herausgeber:
Fachverband der Immobilien- und
Vermögenstreuhänder, Wiedner Hauptstraße
57/2/2/5, 1040 Wien

Marktberichte

„Erster Wiener Zinshaus Marktbericht“, Herausgeber:
Otto Immobilien Wohnen, Dr. Eugen Otto GmbH,
Riemergasse 8, 1010 Wien
„Zinshaus-, Büro-, Geschäftsflächen-Marktbericht“,
Herausgeber: EHL Immobilien GmbH, Prinz Eugen
Straße 8-10, 1040 Wien
„Wiener und CEE Marktberichte“, Herausgeber:
CBRE GmbH, Ma Belvedere 10, 1010 Wien

Lehr- und Sachbücher

„Immobilienbewertung Österreich“ (Bienert ° Funk)
3. Auflage 2014, Herausgeber: ÖVI
Immobilienakademie Betriebs-GmbH,
Favoritenstraße 24/11, 1040 Wien
„Der Wert von Immobilien“ (Seiser ° Kainz) 1. Auflage
2011, Herausgeber: Seiser + Seiser Immobilien
Consulting GmbH, Kalchberggasse 10, 8010 Graz
„Liegenschaftsbewertung“ (Kranewitter), 7. Auflage
2017, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und
Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16,
1010 Wien
„Bewertung von Spezialimmobilien“ (Sven Bienert)
2019, Herausgeber: Springer Gabler Fachverlag
GmbH, Wiesbaden
„Baukosten Gebäude Neubau“ 2025 Herausgeber:
BKI Baukosteninformationszentrum, Seelbergstraße
4, 70372 Stuttgart
„Baukosten Gebäude Altbau“ 2025 Herausgeber:
BKI Baukosteninformationszentrum, Seelbergstraße
4, 70372 Stuttgart
„Das Grundbuch in der Praxis“ (Jauk), 3. Auflage
2018, Herausgeber: LexisNexis Österreich,
Marxergasse 25, 1030 Wien

„Niederösterreichisches Baurecht“ (Pallitsch
Pallitsch Kleewein), 12. Auflage 2022, Herausgeber:
Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydggasse 24, 1210
Wien
„Handbuch Immobilienbewirtschaftung“ (Braunisch
/ Fuhrmann / Ledl) 3. Auflage 2021, Herausgeber:
Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydggasse 24, 1210
Wien
„Immobilienbesteuerung Neu“ (Bovenkamp /
Cupal / Fuhrmann / Kerbl / Kühmayer / Lang /
Oberkleiner / Reisch / Resch / Sulz) 5. Auflage 2019,
Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitäts-
buchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien
„Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht“ 2007,
Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H,
Scheydggasse 24, 1210 Wien
**„Immobilienrecht und Immobilienfinanzierung in
CEE/SEE“** (Oberlechner Etzl) 1. Auflage 2013,
Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25,
1030 Wien
„Bauträger und Projektentwicklungsbeispiele“
(Faudon Malai Trenner), 4. Auflage 2021,
Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und
Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16,
1010 Wien
„Sachverständige und ihre Gutachten“ (Krammer °
Schiller ° Schmidt ° Tanczos), 3. Auflage 2019,
Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und
Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16,
1010 Wien
„Bewertung in volatilen Zeiten“ (Bertl Eberhartinger
Egger Schuch Kalls Riegler Staringer Lang Nowotny)
2011, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H,
Scheydggasse 24, 1210 Wien
„Marktwertentwicklung nach ImmoWertV“ (Kleiber)
9. Auflage 2022, Herausgeber: Reguviz Fachmedien
GmbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“
(Kleiber) 9. Auflage 2020, Herausgeber:
Bundesanzeiger Verlagsges.m.bH, Amsterdamer-
straße 192, 50735 Köln
„Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“
(Ross ° Brachmann) 30. Auflage 2012, Herausgeber:
Theodor Oppermann Verlag, Gleiwitzer Straße 6,
30916 Isernhagen
**„Handbuch Immobilienbewertung in
internationalen Märkten“** (Bobka ° Simon) 2013,
Herausgeber: Bundesanzeiger Verlagsges. mbH,
Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln
„Immobilienmärkte und Immobilienbewertung“
(Francke ° Rehkugler) 2. Auflage 2012, Herausgeber:
Verlag Franz Vahlen GmbH, Wilhelmstr. 9 80801
München
„Immobilienwirtschaftslehre - Ökonomie“ (Rottke °
Voigtländer) 2017, Herausgeber: Springer
Fachmedien, Abraham-Lincoln-Straße 46, 65189
Wiesbaden
**„Rechte und Belastungen bei der
Verkehrswertermittlung von Grundstücken“** (Kröll °



Hausmann Rolf) 5. Auflage 2015, Herausgeber: Walters Kluwer Deutschland GmbH, Sitz der Gesellschaft Luxemburger Straße 449 50939 Köln

„**Praxishandbuch Immobilien-Investitionen**“ (Schäfer ° Conzen) 4. Auflage 2020, Herausgeber: Verlag C. H. Beck OHG, Wilhelmstraße 9 80801 München

„**Spezialimmobilien von A – Z**“ (Bobka) 3. Auflage 2018, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlags GesmbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„**Immobilienwertermittlung**“ (Gottschalk), 3. Auflage 2014, Herausgeber: Verlag C. H. Beck OHG, Wilhelmstraße 9 80801 München

„**Mietrecht kompakt**“ (Tanczos), 5. Auflage 2022, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H., Scheydgasse 24, 1210 Wien

„**Immobilienbewertung im Steuerrecht**“ (Prodingner / Ziller), 4. Auflage 2020, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H., Scheydgasse 24, 1210 Wien

„**Der Mietzins**“ (Karuscheck/Strafella), 2. Auflage 2014, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H., Scheydgasse 24, 1210 Wien

„**Praxishandbuch Immobilienrecht**“ (Artnr / Kohlmaier), 3. Auflage 2020, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H., Scheydgasse 24, 1210 Wien

Auszug rechtliche Grundlagen²⁵

„**Bürgerliches Recht**“ (Perner / Spitzer / Kodek), 7. Auflage 2022, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„**MRG Mietrechtsgesetz und ABGB-Mietrecht**“ (Prader) 6. Auflage 2021, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„**Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017 Das Wohnungseigentumsgesetz idF der WRN 2015**“ (Dirnbacher) 8. Auflage 2017, Herausgeber: ÖVI Immobilienakademie

„**Wohnungsgesetze 2022**“ (Doralt) 20. Auflage 2022, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien

„**Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)**“

Standards

„**Wertermittlungsrichtlinien 2016**“, (Kleiber) 12. Auflage 2016, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlags GesmbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„**RICS Valuation - Professional Standards, November 2019, gültig seit 31.01.2020**“, Herausgeber: Royal Institution of Chartered Surveyors

„**European Valuation Standards**“ 2025, 10th Edition, Herausgeber: The European Group of Valuers' Associations

„**IFRS 2022**“ (Grünberger) 19. Auflage 2021, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien

„**International Valuation Standards**“, 2021, gültig seit 31.01.2022, International Valuation Standards Council

„**ÖNORM B 1800-Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken**“, Herausgeber: Austrian Standards plus GmbH, Heinestraße 38, 1020 Wien

„**ÖNORM B 1802-1-Liegenschaftsbewertung – Grundlagen**“

Abkürzungsverzeichnis

BG	Bezirksgericht
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschossfläche
DG	Dachgeschoß
EG	Erdgeschoß
evt.	eventuell
GKA	Grundkostenanteil
GST. NR	Grundstücksnummer
GSt.FL.	Grundstücksfläche
i.d.F.	in der Fassung
i.d.R.	in der Regel
i.S.	im Sinne
KG	Kellergeschoß
m²	Quadratmeter
NFL	Nutzfläche
NGF	Nettogeschossfläche
OG	Obergeschoß
u.dgl.	und dergleichen
u.U.	unter Umständen
UStG	Umsatzsteuergesetz
WE	Wohnungseigentum
WFL	Wohnfläche

²⁵ Quelle: jusline.at