

G U T A C H T E N

Ermittlung des Verkehrswertes

**von 82/1630 Anteilen, verbunden mit WE an Wohnung mit Terrasse TOP 1
samt Gartenanteil Top 1 und ER 1,**

**von 108/1630 Anteilen, verbunden mit WE an Wohnung mit Terrasse TOP
3 samt Gartenanteil Top 3 und ER 3,**

**von 67/1630 Anteilen, verbunden mit WE an Wohnung mit Balkon TOP 8
samt ER 8,**

**von 78/1630 Anteilen, verbunden mit WE an Wohnung mit Balkon TOP 9
samt ER 9**

**von 111/1630 Anteilen, verbunden mit WE an Wohnung mit Balkon,
Terrasse und Dachgarten TOP 17 samt ER 17**

**von insgesamt 149/1630 Anteilen,
verbunden mit WE an den Abstellplätzen für KFZ 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 14,
15, 17, 19, 21, 22, 23, 24, 30, 31
an der Liegenschaft**



2391 Kaltenleutgeben, Hauptstraße 188

inneliegend in der Einlagezahl 889, Katastralgemeinde 16115

Kaltenleutgeben, Bezirksgericht Mödling

Bewertungsstichtag 29.04.2026

Dr. Funk Sachverständigen GmbH
Liechtensteinstraße 22-22A/1/5, 1090 Wien, Tel. 01/ 533 46 44, Fax DW 4, funk@funk-immobilienbewertung.at

Informationen zu unserer Datenschutzpolitik finden Sie auf: www.funk.at/datenschutzinformation-bewertung oder rufen Sie uns unter +43 1 533 46 44 diesbezüglich an



EXECUTIVE SUMMARY

Auftraggeberin	Dr. Romana Weber-Wilfert als Masseverwalterin der AVORIS Immobilienentwicklungs GmbH Mariahilferstraße 88a A-1070 Wien
Bewertungsgegenstand	von 82/1630 Anteilen, verbunden mit WE an Wohnung mit Terrasse TOP 1 samt Gartenanteil Top 1 und ER 1; von 108/1630 Anteilen, verbunden mit WE an Wohnung mit Terrasse TOP 3 samt Gartenanteil Top3 und ER 3; von 67/1630 Anteilen, verbunden mit WE an Wohnung mit Balkon TOP 8 samt ER 8; von 78/1630 Anteilen, verbunden mit WE an Wohnung mit Balkon TOP 9 samt ER 9; von 111/1630 Anteilen, verbunden mit WE an Wohnung mit Balkon, Terrasse und Dachgarten TOP 17 samt ER 17; von 8/1630 Anteilen, verbunden mit WE an Abstellplatz für KFZ 2, 3, 4, 5, 8, 9,10, 11, 14, 15, 17, 19, 21, 22, 23, 24, 30, 31
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswertes
Zweck	Verkaufszwecke
Bewertungsstichtag	29.04.2026
Gesamtgrundstücksgröße	1.782 m² (lt. Grundbuchauszug)
Bewertungsmethodik	Vergleichswertverfahren gem. § 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz
Wohnnutzfläche TOP 1	68,08 m² zzgl. 15,24 m ² Terrasse, 117,43 m ² Gartenanteil und 1,76 m ² ELR (lt. Nutzwertgutachten vom 30.01.2023)
Wohnnutzfläche TOP 3	83,94 m² zzgl. 15,49 m ² Terrasse, 225,36 m ² Gartenanteil und 1,63 m ² ELR (lt. Nutzwertgutachten vom 30.01.2023)
Wohnnutzfläche TOP 8	65,52 m² zzgl. 17,09 m ² Balkon und 1,64 m ² ELR (lt. Nutzwertgutachten vom 30.01.2023)
Wohnnutzfläche TOP 9	69,16 m² zzgl. 30,20 m ² Balkon und 1,64 m ² ELR (lt. Nutzwertgutachten vom 30.01.2023)
Wohnnutzfläche TOP 17	87,91 m² zzgl. 37,35 m ² Balkon, 18,33 m ² Terrasse, 44,58 m ² Dachgarten und 1,08 m ² ELR (lt. Nutzwertgutachten vom 30.01.2023)
Nutzfläche der Abstellplätze	<u>KFZ 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 24, 30, 31:</u> jeweils 12,50 m ² <u>KFZ 14:</u> 12,75 m ² <u>KFZ 15, 17, 19, 21:</u> 14,28 m ² <u>KFZ 22:</u> 14,69 m ² <u>KFZ 23:</u> 14,00 m ² (lt. Nutzwertgutachten vom 30.01.2023)

SV Flödl: Verkehrswertgutachten

2391 Kaltenleutgeben, Hauptstraße 188, WE-Anteile an Wohnung Top 1, Top 3, Top 8, Top 9, Top 17
sowie KFZ-Stellplätze Nr. 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 17, 19, 21, 22,23, 24, 30, 31

Verkehrswert von 82/1630 Anteilen Wohnung mit Terrasse TOP 1 samt Gartenanteil Top 1 und ER 1	€ 368.000,00 (rd. € 5.400,00/m ² Wohnnutzfläche)
Verkehrswert von 108/1630 Anteilen Wohnung mit Terrasse TOP 3 samt Gartenanteil Top 3 und ER 3	€ 467.000,00 (rd. € 5.560,00/m ² Wohnnutzfläche)
Verkehrswert von 67/1630 Anteilen Wohnung mit Balkon TOP 8 samt ER 8	€ 320.000,00 (rd. € 4.880,00/m ² Wohnnutzfläche)
Verkehrswert von 78/1630 Anteilen Wohnung mit Balkon TOP 9 samt ER 9	€ 349.000,00 (rd. € 5.040,00/m ² Wohnnutzfläche)
Verkehrswert von 111/1630 Anteilen Wohnung mit Balkon, Terrasse und Dachgarten TOP 17 samt ER 17	€ 521.000,00 (rd. € 5.930,00/m ² Wohnnutzfläche)
8/1630 Anteile Abstellplatz für KFZ 2	€ 14.700,00
8/1630 Anteile Abstellplatz für KFZ 3	€ 14.700,00
8/1630 Anteile Abstellplatz für KFZ 4	€ 14.700,00
8/1630 Anteile Abstellplatz für KFZ 5	€ 14.700,00
8/1630 Anteile Abstellplatz für KFZ 8	€ 14.700,00
8/1630 Anteile Abstellplatz für KFZ 9	€ 14.700,00
8/1630 Anteile Abstellplatz für KFZ 10	€ 14.700,00
8/1630 Anteile Abstellplatz für KFZ 11	€ 14.700,00
8/1630 Anteile Abstellplatz für KFZ 14	€ 14.700,00
9/1630 Anteile Abstellplatz für KFZ 15	€ 14.700,00
9/1630 Anteile Abstellplatz für KFZ 17	€ 14.700,00
9/1630 Anteile Abstellplatz für KFZ 19	€ 14.700,00
9/1630 Anteile Abstellplatz für KFZ 21	€ 14.700,00
9/1630 Anteile Abstellplatz für KFZ 22	€ 14.700,00

8/1630 Anteile Abstellplatz für KFZ 23	€ 14.700,00
8/1630 Anteile Abstellplatz für KFZ 24	€ 14.700,00
8/1630 Anteile Abstellplatz für KFZ 30	€ 14.700,00
8/1630 Anteile Abstellplatz für KFZ 31	€ 14.700,00

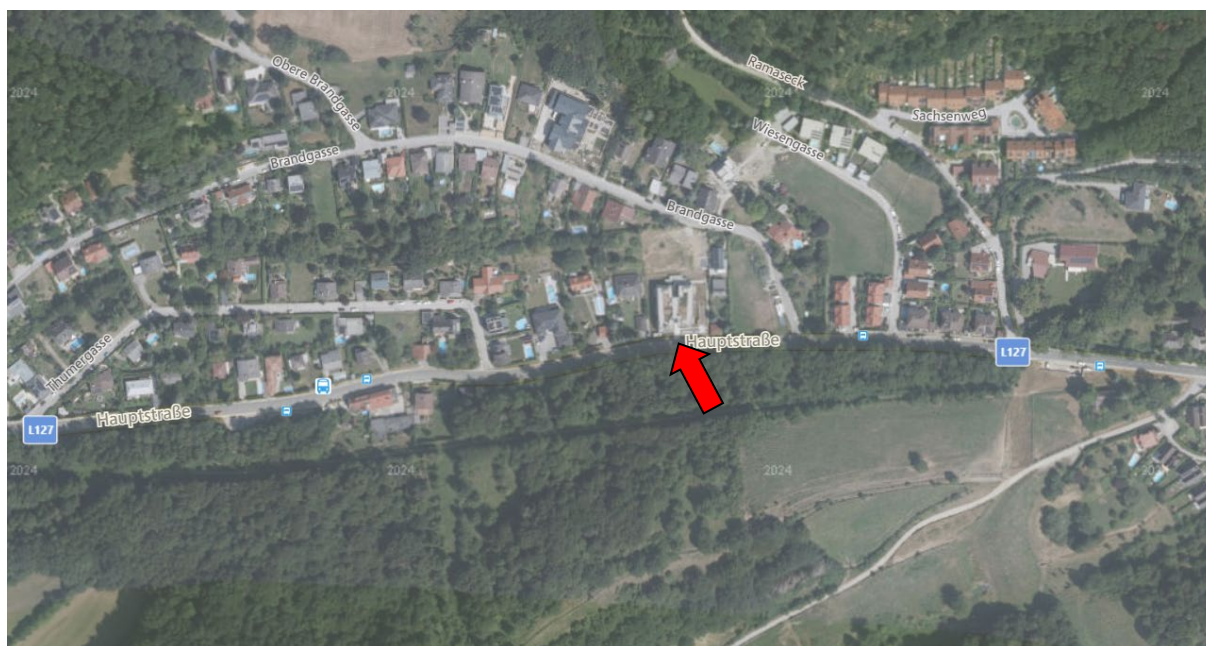


Abbildung 1: Luftbild der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft samt Umgebung¹

¹ lt. www.immounited.com/IMMOmapping, Stand 30.04.2026

INHALT

1.	Allgemeines	6
1.1.	Auftraggeberin	6
1.2.	Auftrag	6
1.3.	Zweck	6
1.4.	Bewertungsstichtag	6
1.5.	Grundlagen und Unterlagen	6
1.6.	Vollständigkeitserklärung	7
1.7.	Gutachtensweitergabe	7
2.	Befund	9
2.1.	Lage der Liegenschaft	9
2.1.1.	Makrostandort – Kaltenleutgeben	9
2.1.2.	Mikrostandort	10
2.2.	rechtliche Situation / Eigentumssituation	11
2.2.1.	Grundbuchauszug	11
2.2.2.	Nutzwertgutachten	15
2.3.	Liegenschaft	16
2.4.	Bebauung	20
2.4.1.	Allgemeines	20
2.4.2.	gegenständliche Einheiten	20
2.4.2.1.	Beschreibung Wohnung TOP 1	21
2.4.2.2.	Beschreibung Wohnung TOP 3	22
2.4.2.3.	Beschreibung Wohnung TOP 8	23
2.4.2.4.	Beschreibung Wohnung TOP 9	24
2.4.2.5.	Beschreibung Wohnung TOP 17	25
2.4.2.6.	Beschreibung Stellplätze	26
2.4.3.	Ausstattung	27
2.4.4.	Bau- und Erhaltungszustand	28
2.4.5.	Nutzflächenaufstellung	29
3.	Gutachten	31
3.1.	allgemeine Bewertungsgrundlagen	31
3.2.	Auftrag und Bewertungsverfahren	34
3.3.	Ermittlung Rechte und Lasten	35
3.4.	Standortklassifizierung	36
3.5.	Vergleichswertverfahren	37
3.5.1.	Wohnung TOP 1, TOP 3, TOP 8, TOP 9 und TOP 17	37
3.5.2.	Wertermittlung KFZ-Stellplätze	45
3.5.3.	Verkehrswertermittlung	47
4.	B E W E R T U N G S E R G E B N I S S E	49
5.	Beilagen	50
5.1.	Fotodokumentation	50
5.2.	Planunterlagen	67
6.	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	76

1. Allgemeines

1.1. Auftraggeberin

Dr. Romana Weber-Wilfert
als Masseverwalterin der
AVORIS Immobilienentwicklungs GmbH
Mariahilferstraße 88a
A-1070 Wien

1.2. Auftrag

Ermittlung des **Verkehrswertes** von 446/1630 Anteilen,
verbunden mit WE an Wohnungen TOP 1 samt ER 1, TOP 3 samt ER 3, TOP 8 samt ER
8, TOP 9 samt ER 9 und TOP 17 Mit Balkon, Terrasse und Dachgarten samt ER 17 und
von 149/1630 Anteilen, verbunden mit WE an Abstellplätzen für KFZ 2, 3, 4, 5, 8, 10, 11,
14, 15, 17, 19, 21, 22, 23, 4, 30, 31 an der Liegenschaft 2391 Kaltenleutgeben, Hauptstraße
188, inliegend in der EZ 889, KG 16115 Kaltenleutgeben, BG Mödling

1.3. Zweck

Verkaufszwecke

1.4. Bewertungstichtag

29.04.2026 – Datum der Befundaufnahme

1.5. Grundlagen und Unterlagen

allgemein

- Angebot vom 27.04.2026
- Beauftragung durch die Masseverwalterin am 28.04.2026 per Mail
- Befundaufnahme der Einheiten durch den Sachverständigenmitarbeiter Jonas Halmer, BA im Beisein von Frau Mag. Marta Truntschnig (Vertrieb & Verwaltung AVORIS) am 29.04.2026
- Grundbuchauszug vom 28.04.2026
- digitale Mappenkopie des Grundstückes
- Nutzwertgutachten der Arch.DI Gisela Amlacher vom 30.01.2023
- Kaufvertrag abgeschlossen zwischen Frau Elisabeth Wild und der AVORIS Immobilienentwicklungs GmbH vom 05.03.2019
- Erhebungen auf der Homepage Kaltenleutgeben (<https://www.kaltenleutgeben.gv.at/>)
- Erhebungen im digitalen Altlastenatlas des Umweltbundesamtes (www.umweltbundesamt.at)
- Erhebungen im digitalen Lärminfokataster des Lebensministeriums (www.laerminfo.at)
- Erhebungen im digitalen Senderkataster Austria (www.senderkataster.at)

- Erhebungen auf der Homepage der Statistik Austria (www.statistik.at)
- Erhebungen im Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes (www.ris.bka.gv.at)
- Plausibilisierung im Maklerkollegen- und Sachverständigenkreis
- Fotodokumentation

Unterlagen – von der Schuldnerin zur Verfügung gestellt:

- Energieausweis vom 11.09.2019
- Verkaufspläne vom 16.09.2021
- Übersichtspläne vom 24.01.2022
- BAB_1ReiheWienerwald_final, ohne Datum

1.6. Vollständigkeitserklärung

Die an den gefertigten Sachverständigen übergebenen Unterlagen sind unter dem Punkt „1.5. Grundlagen und Unterlagen“ umfassend aufgelistet. Darüber hinaus gehende Unterlagen wurden dem Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt und konnten bei der Verkehrswertermittlung daher nicht berücksichtigt werden.

Die Auftraggeberin hat erklärt, dass sie sämtliche ihr bekannten Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaften von Relevanz sind bzw. sein könnten, an den Sachverständigen übermittelt hat, und ihr keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder bewertungsrelevante Umstände bekannt sind.

1.7. Gutachtensweitergabe

Das Gutachten dient ausschließlich der Auftraggeberin für den unter Pkt. 1.3. angeführten Zweck und ist nicht zur Weitergabe an nichtbeteiligte Dritte vorgesehen. Haftungen des Sachverständigen gegenüber nichtbeteiligten Dritten sind ausgeschlossen. Die Veröffentlichung, Zitierung oder Vervielfältigung des Gutachtens zum Teil oder zur Gänze darf nur nach ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen erfolgen.

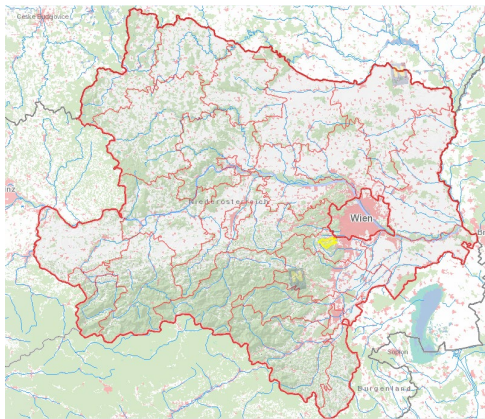
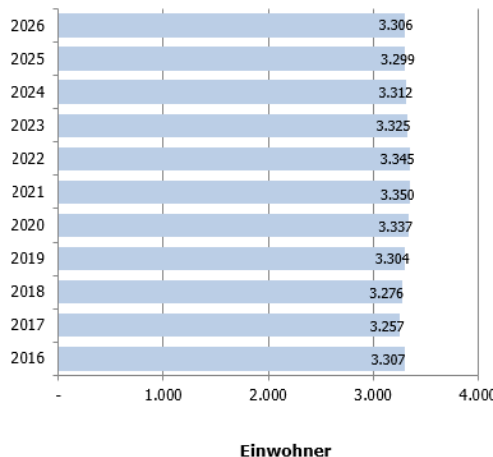
Literaturnachweis (auszugsweise):

- Bienert/ Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022, ÖVI-Edition, Wien
- Bienert/ Wagner (Hrsg.): Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage 2008, Springer Gabler
- BKI Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern, BKI Baukosten 2025, Teil 1: Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, 2025, Stuttgart
- Bobka (Hrsg.): Spezialimmobilien von A-Z, 2024, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020, Graz
- Immobilienpreisspiegel 2018-2026
- Immolex / SV-Zeitung / Österreichische Immobilienzeitung / Österreichische Zeitung für Liegenschaftsbewertung
- IVSC: International Valuation Standards, IVS, Auflage 2020 effective 31st January 2025
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Kothbauer/Reithofer: Liegenschaftsbewertungsgesetz - Praxiskommentar, 2013, Linde Verlag, Wien
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017, Manz Verlag, Wien
- ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, 2013, Wien
- ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung – Teil 1, Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren, 01.03.2022, Wien
- ÖNORM B 1802-2: Liegenschaftsbewertung – Teil 2, Discounted-Cash-Flow-Verfahren, Österreichisches Normungsinstitut, 2008, Wien
- ÖNORM B 1802-3: Liegenschaftsbewertung – Teil 3, Residualwertverfahren, Österreichisches Normungsinstitut, 2014, Wien
- Prader: MRG Mietrechtsgesetz und ABGB-Mietrecht, 6. Auflage 2021, Manz Verlag,
- Reithofer/Stocker: Residualwertverfahren, 2016, Linde Verlag, Wien
- RICS: Valuation Global Standards 2019 effective 31st January 2020
- Seiser/ Kainz: Der Wert von Immobilien, 2. Auflage 2014, Verlag Seiser&Seiser, Graz
- Studien der HypZert GmbH, Berlin
- TEGoVA - The European Group of Valuers' Associations (Hrsg.): European Valuation Standards – EVS 2025, 10. Auflage 2025
- Würth/Zingher/Kovanyi: Miet- und Wohnrecht, Band I: MRG und sonstige bestandsrechtliche Vorschriften, WGG sowie dazugehörige Verfahrensvorschriften des AußStrG und der ZPO, 23. Auflage 2015, Manz Verlag, Wien
- Würth/Zingher/Kovanyi: Miet- und Wohnrecht, Band II: WEG, HeizKG, BTVG und Maklerrecht, 24. Auflage 2024, Manz Verlag, Wien

2. Befund

2.1. Lage der Liegenschaft

2.1.1. Makrostandort – Kaltenleutgeben²

Lage	südwestlich von Wien sowie westlich von Perchtoldsdorf angeordnet, im Bezirk Mödling gelegen  <i>Abbildung 2: Übersichtsplan Niederösterreich Marktgemeinde Kaltenleutgeben markiert</i>
Fläche	rd. 17,51 km²³
Begrenzung	grenzt im Norden an Breitenfurt, im Nordosten an Wien, im Osten an Perchtoldsdorf, im Süden an Hinterbrühl sowie im Westen an den Wienerwald
Bevölkerung	<i>Bevölkerungsstand:</i> rund 3.300 Einwohner (Stand 09.02.2026) <i>Bevölkerungsentwicklung:</i>  <i>Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung, grafische Aufbereitung SV Flödl⁴</i>
Bedeutendes / Sehenswertes	Wienerwald, Naturpark Föhrenberge

² Beschreibung entnommen aus <https://www.kaltenleutgeben.gv.at/>, www.statistik.at

³ lt. www.kaltenleutgeben.gv.at/

⁴ lt. Statistik Austria, www.statistik.at, Bevölkerung zu Jahresbeginn 2002-2026 nach Gemeinden, Stand 09.02.2026

2.1.2. Mikrostandort

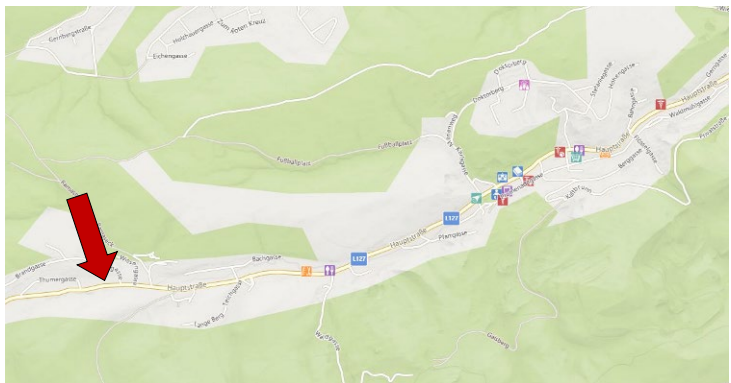
Lage	bewertungsgegenständliche Liegenschaft im westlichen Bereich von Kaltenleutgeben gelegen; zwischen der Brandgasse und der Thumergasse angeordnet
Umgebungs- verbauung	überwiegend Wald und Einfamilienhäuser
Erreichbarkeit für Individualverkehr	vom Zentrum (Gemeindeamt) über die Hauptstraße, die Karlsgasse und die Hauptstraße Liegenschaft in ca. 5 Fahrminuten erreichbar A21 Wiener Außenring Autobahn ca. 15 Fahrminuten von der Liegenschaft entfernt
Erreichbarkeit mit öffentl. Verkehrs- mitteln	<u>Autobus:</u> Haltestelle „Kaltenleutgeben Wiesengasse“ der Linie 255 in ca. 3 Gehminuten entfernt angeordnet Zentrum (Gemeindeamt) in ca. 10 Fahrminuten erreichbar
Infrastruktur	in unmittelbarer Umgebung ein Frisör und ein Gastronomiebetrieb vorhanden; weitere Infrastruktureinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, eine Schule, Ärzte, ein Kindergarten, ein Tierarzt, ein Postamt sowie eine Apotheke in ca. 15 min fußläufiger Entfernung oder ca. 5 Fahrminuten entfernt angeordnet 
Naherholungs- möglichkeiten	Naturpark Sparbach öffentlich gut erreichbar

Abbildung 4: Infrastruktur⁵; Lage der Liegenschaft markiert

⁵ lt. www.immounited.com/IMMOmapping, Stand 30.04.2026

2.2. rechtliche Situation / Eigentumssituation

2.2.1. Grundbuchauszug

Es werden lediglich die gegenständlichen Liegenschaftsanteile sowie deren Rechte und Lasten dargestellt und erläutert.



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 16115 Kaltenleutgeben EINLAGEZAHL 889
BEZIRKSGERICHT Mödling

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: AVORIS Immobilienentwick* ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2687/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
207/4	G	GST-Fläche	*	1782
		Bauf.(10)		663
		Gärten(10)		1119 Hauptstraße 188

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

7 a 3488/2023 Verwalter der Liegenschaft
Hausverwaltung Dr. Brandstetter GmbH

***** B *****

6 ANTEIL: 8/1630

AVORIS Immobilienentwicklungs GmbH (FN 410947i)

ADR: Karls gasse 15/Top 5, Wien 1040

a 3344/2019 IM RANG 1572/2019 Kaufvertrag 2019-03-05 Eigentumsrecht

b 3488/2023 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ 2

c 2388/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 07.04.2026

(HG Wien - 4 S 51/26s)

7 ANTEIL: 8/1630

AVORIS Immobilienentwicklungs GmbH (FN 410947i)

ADR: Karls gasse 15/Top 5, Wien 1040

a 3344/2019 IM RANG 1572/2019 Kaufvertrag 2019-03-05 Eigentumsrecht

b 3488/2023 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ 3

c 2388/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 07.04.2026

(HG Wien - 4 S 51/26s)

8 ANTEIL: 8/1630

AVORIS Immobilienentwicklungs GmbH (FN 410947i)

ADR: Karls gasse 15/Top 5, Wien 1040

a 3344/2019 IM RANG 1572/2019 Kaufvertrag 2019-03-05 Eigentumsrecht

b 3488/2023 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ 4

c 2388/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 07.04.2026

(HG Wien - 4 S 51/26s)

9 ANTEIL: 8/1630

AVORIS Immobilienentwicklungs GmbH (FN 410947i)

ADR: Karls gasse 15/Top 5, Wien 1040

a 3344/2019 IM RANG 1572/2019 Kaufvertrag 2019-03-05 Eigentumsrecht

b 3488/2023 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ 5

SV Flödl: Verkehrswertgutachten

2391 Kaltenleutgeben, Hauptstraße 188, WE-Anteile an Wohnung Top 1, Top 3, Top 8, Top 9, Top 17
sowie KFZ-Stellplätze Nr. 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 17, 19, 21, 22, 23, 24, 30, 31

- c 2388/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 07.04.2026
(HG Wien - 4 S 51/26s)
- 12 ANTEIL: 8/1630
AVORIS Immobilienentwicklungs GmbH (FN 410947i)
ADR: Karlsgasse 15/Top 5, Wien 1040
a 3344/2019 IM RANG 1572/2019 Kaufvertrag 2019-03-05 Eigentumsrecht
b 3488/2023 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ 8
c 2388/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 07.04.2026
(HG Wien - 4 S 51/26s)
- 13 ANTEIL: 8/1630
AVORIS Immobilienentwicklungs GmbH (FN 410947i)
ADR: Karlsgasse 15/Top 5, Wien 1040
a 3344/2019 IM RANG 1572/2019 Kaufvertrag 2019-03-05 Eigentumsrecht
b 3488/2023 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ 9
c 2388/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 07.04.2026
(HG Wien - 4 S 51/26s)
- 14 ANTEIL: 8/1630
AVORIS Immobilienentwicklungs GmbH (FN 410947i)
ADR: Karlsgasse 15/Top 5, Wien 1040
a 3344/2019 IM RANG 1572/2019 Kaufvertrag 2019-03-05 Eigentumsrecht
b 3488/2023 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ 10
c 2388/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 07.04.2026
(HG Wien - 4 S 51/26s)
- 15 ANTEIL: 8/1630
AVORIS Immobilienentwicklungs GmbH (FN 410947i)
ADR: Karlsgasse 15/Top 5, Wien 1040
a 3344/2019 IM RANG 1572/2019 Kaufvertrag 2019-03-05 Eigentumsrecht
b 3488/2023 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ 11
c 2388/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 07.04.2026
(HG Wien - 4 S 51/26s)
- 19 ANTEIL: 8/1630
AVORIS Immobilienentwicklungs GmbH (FN 410947i)
ADR: Karlsgasse 15/Top 5, Wien 1040
a 3344/2019 IM RANG 1572/2019 Kaufvertrag 2019-03-05 Eigentumsrecht
b 3488/2023 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ 14
c 2388/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 07.04.2026
(HG Wien - 4 S 51/26s)
- 20 ANTEIL: 9/1630
AVORIS Immobilienentwicklungs GmbH (FN 410947i)
ADR: Karlsgasse 15/Top 5, Wien 1040
a 3344/2019 IM RANG 1572/2019 Kaufvertrag 2019-03-05 Eigentumsrecht
b 3488/2023 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ 15
c 2388/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 07.04.2026
(HG Wien - 4 S 51/26s)
- 23 ANTEIL: 9/1630
AVORIS Immobilienentwicklungs GmbH (FN 410947i)
ADR: Karlsgasse 15/Top 5, Wien 1040
a 3344/2019 IM RANG 1572/2019 Kaufvertrag 2019-03-05 Eigentumsrecht
b 3488/2023 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ 17
c 2388/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 07.04.2026
(HG Wien - 4 S 51/26s)
- 26 ANTEIL: 9/1630
AVORIS Immobilienentwicklungs GmbH (FN 410947i)
ADR: Karlsgasse 15/Top 5, Wien 1040
a 3344/2019 IM RANG 1572/2019 Kaufvertrag 2019-03-05 Eigentumsrecht
b 3488/2023 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ 19
c 2388/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 07.04.2026
(HG Wien - 4 S 51/26s)
- 28 ANTEIL: 9/1630
AVORIS Immobilienentwicklungs GmbH (FN 410947i)
ADR: Karlsgasse 15/Top 5, Wien 1040
a 3344/2019 IM RANG 1572/2019 Kaufvertrag 2019-03-05 Eigentumsrecht
b 3488/2023 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ 21
c 2388/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 07.04.2026
(HG Wien - 4 S 51/26s)
- 29 ANTEIL: 9/1630
AVORIS Immobilienentwicklungs GmbH (FN 410947i)
ADR: Karlsgasse 15/Top 5, Wien 1040
a 3344/2019 IM RANG 1572/2019 Kaufvertrag 2019-03-05 Eigentumsrecht

- b 3488/2023 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ 22
- c 2388/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 07.04.2026
(HG Wien - 4 S 51/26s)
- 30 ANTEIL: 8/1630
AVORIS Immobilienentwicklungs GmbH (FN 410947i)
ADR: Karlsgasse 15/Top 5, Wien 1040
 - a 3344/2019 IM RANG 1572/2019 Kaufvertrag 2019-03-05 Eigentumsrecht
 - b 3488/2023 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ 23
 - c 2388/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 07.04.2026
(HG Wien - 4 S 51/26s)
- 31 ANTEIL: 8/1630
AVORIS Immobilienentwicklungs GmbH (FN 410947i)
ADR: Karlsgasse 15/Top 5, Wien 1040
 - a 3344/2019 IM RANG 1572/2019 Kaufvertrag 2019-03-05 Eigentumsrecht
 - b 3488/2023 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ 24
 - c 2388/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 07.04.2026
(HG Wien - 4 S 51/26s)
- 37 ANTEIL: 8/1630
AVORIS Immobilienentwicklungs GmbH (FN 410947i)
ADR: Karlsgasse 15/Top 5, Wien 1040
 - a 3344/2019 IM RANG 1572/2019 Kaufvertrag 2019-03-05 Eigentumsrecht
 - b 3488/2023 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ 30
 - c 2388/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 07.04.2026
(HG Wien - 4 S 51/26s)
- 38 ANTEIL: 8/1630
AVORIS Immobilienentwicklungs GmbH (FN 410947i)
ADR: Karlsgasse 15/Top 5, Wien 1040
 - a 3344/2019 IM RANG 1572/2019 Kaufvertrag 2019-03-05 Eigentumsrecht
 - b 3488/2023 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ 31
 - c 2388/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 07.04.2026
(HG Wien - 4 S 51/26s)
- 42 ANTEIL: 82/1630
AVORIS Immobilienentwicklungs GmbH (FN 410947i)
ADR: Karlsgasse 15/Top 5, Wien 1040
 - a 3344/2019 IM RANG 1572/2019 Kaufvertrag 2019-03-05 Eigentumsrecht
 - b 3488/2023 Wohnungseigentum an Wohnung mit Terrasse TOP 1 samt
Gartenanteil Top 1 und ER 1
 - c 2388/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 07.04.2026
(HG Wien - 4 S 51/26s)
- 44 ANTEIL: 108/1630
AVORIS Immobilienentwicklungs GmbH (FN 410947i)
ADR: Karlsgasse 15/Top 5, Wien 1040
 - a 3344/2019 IM RANG 1572/2019 Kaufvertrag 2019-03-05 Eigentumsrecht
 - b 3488/2023 Wohnungseigentum an Wohnung mit Terrasse TOP 3 samt
Gartenanteil Top 3 und ER 3
 - c 2388/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 07.04.2026
(HG Wien - 4 S 51/26s)
- 49 ANTEIL: 67/1630
AVORIS Immobilienentwicklungs GmbH (FN 410947i)
ADR: Karlsgasse 15/Top 5, Wien 1040
 - a 3344/2019 IM RANG 1572/2019 Kaufvertrag 2019-03-05 Eigentumsrecht
 - b 3488/2023 Wohnungseigentum an Wohnung mit Balkon TOP 8 samt ER 8
 - c 2388/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 07.04.2026
(HG Wien - 4 S 51/26s)
- 50 ANTEIL: 78/1630
AVORIS Immobilienentwicklungs GmbH (FN 410947i)
ADR: Karlsgasse 15/Top 5, Wien 1040
 - a 3344/2019 IM RANG 1572/2019 Kaufvertrag 2019-03-05 Eigentumsrecht
 - b 3488/2023 Wohnungseigentum an Wohnung mit Balkon TOP 9 samt ER 9
 - c 2388/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 07.04.2026
(HG Wien - 4 S 51/26s)
- 60 ANTEIL: 111/1630
AVORIS Immobilienentwicklungs GmbH (FN 410947i)
ADR: Karlsgasse 15/Top 5, Wien 1040
 - a 3344/2019 IM RANG 1572/2019 Kaufvertrag 2019-03-05 Eigentumsrecht
 - b 3488/2023 Wohnungseigentum an Wohnung mit Balkon, Terrasse und
Dachgarten TOP 17 samt ER 17
 - c 2388/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 07.04.2026
(HG Wien - 4 S 51/26s)

***** C *****

4 auf Anteil B-LNR 6 bis 9 12 bis 15 19 20 23 26 28 bis 34 37
38 42 44 49 50 51 60
a 2515/2022 Pfandurkunde 2022-03-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 5.100.000,--
für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p)
c gelöscht

9 auf Anteil B-LNR 6 bis 9 12 bis 15 19 20 23 26 28 bis 34 37
38 42 44 49 50 51 60
a 2404/2023 (Entscheidendes Gericht BG Floridsdorf - 1547/2023)
Pfandurkunde 2023-04-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.750.000,--
für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p)
b 2404/2023 (Entscheidendes Gericht BG Floridsdorf - 1547/2023)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2152 KG 01613 Leopoldau C-LNR 3
EZ 2200 KG 01613 Leopoldau C-LNR 6
EZ 889 KG 16115 Kaltenleutgeben C-LNR 9
c gelöscht

10 a 3488/2023 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002

16 auf Anteil B-LNR 6 bis 9 12 bis 15 19 20 23 26 28 bis 34 37
38 42 44 49 50 51 60
a 6456/2025 Pfandbestellungsurkunde 2025-09-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.300.000,--
für Gebo Immobilia - Rondel s.r.o. (HRA 252 20 217)

18 auf Anteil B-LNR 6 bis 9 12 bis 15 19 20 23 26 28 bis 34 37
38 42 44 49 50 51 60
a 129/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(LG Wr. Neustadt - 28 Cg 5/26v)

19 auf Anteil B-LNR 6 bis 9 12 bis 15 19 20 23 26 28 bis 34 37
38 42 44 49 50 51 60
a 684/2026 (Entscheidendes Gericht BG Graz-Ost - 1457/2026)
Exekutionsbewilligung 2026-02-23
PFANDRECHT vollstr EUR 3.924,--
samt Zinsen und Kosten lt Exekutionsbewilligung 2026-02-23
für ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH (FN 219623a)
(241 E 659/26k)
b 684/2026 (Entscheidendes Gericht BG Graz-Ost - 1457/2026)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 9 KG 63106 Jakomini C-LNR 58
EZ 450 KG 63104 Lend C-LNR 24
EZ 248 KG 60327 Leoben C-LNR 16
EZ 207 KG 01302 Fünfhaus C-LNR 56
EZ 889 KG 16115 Kaltenleutgeben C-LNR 19

20 auf Anteil B-LNR 6 bis 9 12 bis 15 19 20 23 26 28 bis 34 37
38 42 44 49 50 51 60
a 2687/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (29 C 269/26k)

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

Grundbuch 09.06.2026 16:09:50

Im **A2-Blatt** ist als Verwalter der Liegenschaft die Hausverwaltung Dr. Brandstetter GmbH eingetragen.

Im **C-Blatt** sind diverse Pfandrechte zugunsten der Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen und der Gebo Immobilia - Rondel s.r.o. einverleibt. Im C-Blatt sind ebenfalls eine Klage gem. § 27 Abs. 2 WEG 2002 (LG Wr. Neustadt – 28 Cg 5/26v) und eine Exekutionsbewilligung vom 23.02.2026 ersichtlich, ebenso wie eine Klage gem. § 27 Abs 2 WEG 2002 (29 C 269/26k).

Weiters ist eine Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 grundbücherlich ersichtlich.

Außerbücherliche Rechte bzw. Lasten wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt bzw. wurden von ihm nicht erhoben.

2.2.2. Nutzwertgutachten

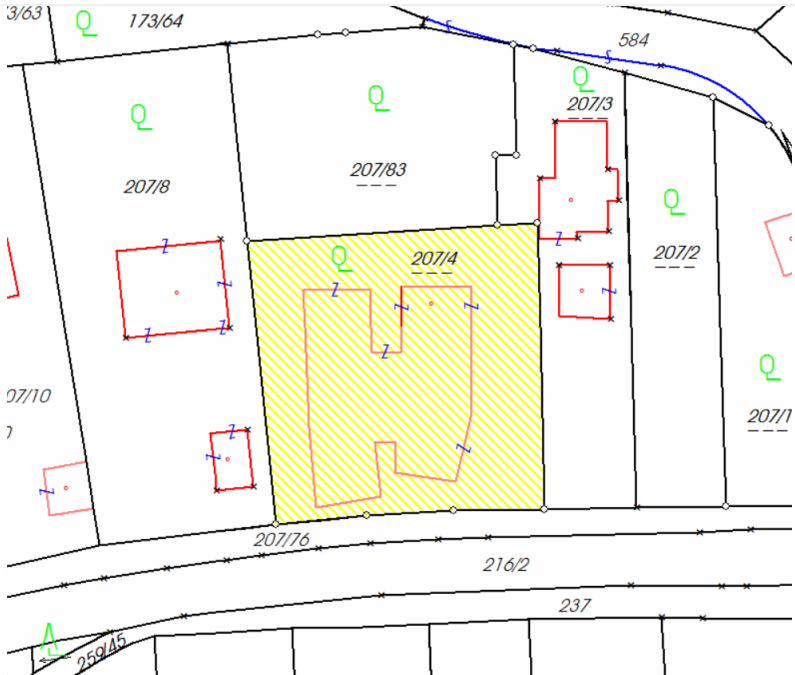
Für die Einheiten wird das Nutzwertgutachten der Arch.DI Gisela Amlacher vom 30.01.2023 für die Liegenschaft herangezogen. Dieses Nutzwertgutachten basiert auf baubehördlich genehmigten Einreichplänen vom 15.03.2021, dem Bestandsplan vom 15.12.2022, dem Teilungsplan vom 14.06.2021 sowie dem Baubescheid vom 15.03.2021.

Die gegenständlichen Einheiten stellen sich lt. Nutzwertgutachten vom 30.01.2023 wie folgt dar:

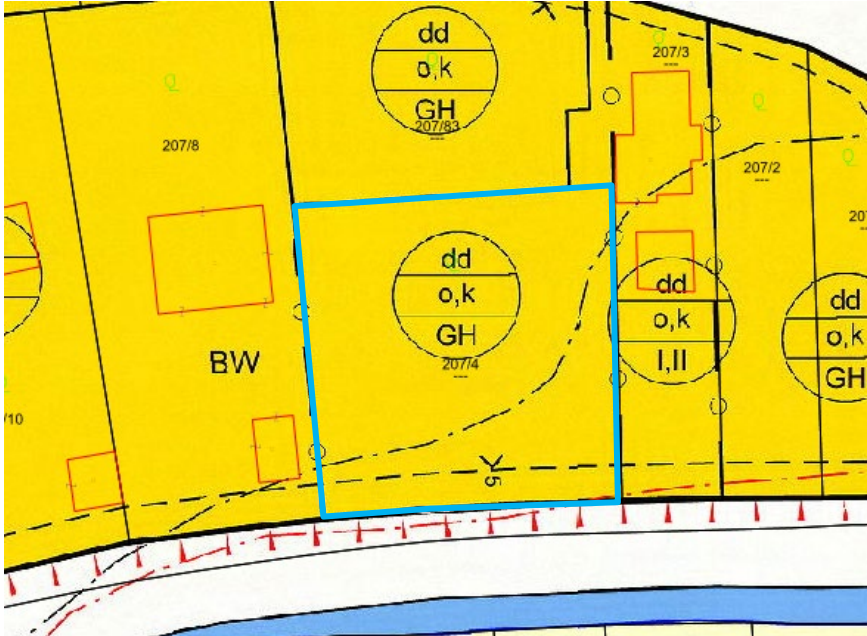
	Geschoß	Top	Bestandsgegenstand	Nutzfl. in m²	NW/m²	Einzel NW	Summe gerundet	NW ges.
Erdgeschoss	TOP 1	Wohnung		m²	NW/m²	NW		
			Terrasse	68,08	0,950	64,68	65	
			Gartenanteil Top 1	15,24	0,24	3,62	4	
			ER 1	117,43	0,10	11,74	12	
				1,76	0,20	0,35	1	82
Erdgeschoss	TOP 3	Wohnung		m²	NW/m²	NW		
			Terrasse	83,94	0,950	79,74	80	
			Gartenanteil Top 3	15,49	0,24	3,68	4	
			ER 3	225,36	0,10	22,54	23	
				1,63	0,20	0,33	1	108
1. Obergeschoss	TOP 8	Wohnung		m²	NW/m²	NW		
			Balkon	65,52	0,950	62,24	62	
			ER 8	17,09	0,24	4,06	4	
				1,64	0,20	0,33	1	67
1. Obergeschoss	TOP 9	Wohnung		m²	NW/m²	NW		
			Balkon	69,16	1,000	69,16	69	
			ER 9	30,20	0,25	7,55	8	
				1,64	0,20	0,33	1	78
2. Obergeschoss	TOP 17	Wohnung		m²	NW/m²	NW		
			Balkon	87,91	1,050	92,31	92	
			Terrasse	37,35	0,26	9,80	10	
			Terrasse	4,45	0,26	1,17	1	
			Terrasse	5,69	0,05	0,31	0	
			Terrasse	7,99	0,05	0,42	0	
			Dachgarten	44,58	0,16	7,02	7	
			ER 17	1,08	0,20	0,22	1	111
Tiefgarage	KFZ 2	Abstellplatz für KFZ		m²	NW/m²	NW		
			12,50	0,600	7,50	8	8	
Tiefgarage	KFZ 3	Abstellplatz für KFZ		m²	NW/m²	NW		
			12,50	0,600	7,50	8	8	
Tiefgarage	KFZ 4	Abstellplatz für KFZ		m²	NW/m²	NW		
			12,50	0,600	7,50	8	8	
Tiefgarage	KFZ 5	Abstellplatz für KFZ		m²	NW/m²	NW		
			12,50	0,600	7,50	8	8	
Tiefgarage	KFZ 8	Abstellplatz für KFZ		m²	NW/m²	NW		
			12,50	0,600	7,50	8	8	
Tiefgarage	KFZ 9	Abstellplatz für KFZ		m²	NW/m²	NW		
			12,50	0,600	7,50	8	8	
Tiefgarage	KFZ 10	Abstellplatz für KFZ		m²	NW/m²	NW		
			12,50	0,600	7,50	8	8	
Tiefgarage	KFZ 11	Abstellplatz für KFZ		m²	NW/m²	NW		
			12,50	0,600	7,50	8	8	
Tiefgarage	KFZ 14	Abstellplatz für KFZ		m²	NW/m²	NW		
			12,75	0,600	7,65	8	8	
Tiefgarage	KFZ 15	Abstellplatz für KFZ		m²	NW/m²	NW		
			14,28	0,600	8,57	9	9	
Tiefgarage	KFZ 17	Abstellplatz für KFZ		m²	NW/m²	NW		
			14,28	0,600	8,57	9	9	
Tiefgarage	KFZ 19	Abstellplatz für KFZ		m²	NW/m²	NW		
			14,28	0,600	8,57	9	9	
Tiefgarage	KFZ 21	Abstellplatz für KFZ		m²	NW/m²	NW		
			14,28	0,600	8,57	9	9	
Tiefgarage	KFZ 22	Abstellplatz für KFZ		m²	NW/m²	NW		
			14,69	0,600	8,81	9	9	
Tiefgarage	KFZ 23	Abstellplatz für KFZ		m²	NW/m²	NW		
			14,00	0,600	8,40	8	8	
Tiefgarage	KFZ 24	Abstellplatz für KFZ		m²	NW/m²	NW		
			12,50	0,600	7,50	8	8	
Tiefgarage	KFZ 30	Abstellplatz für KFZ		m²	NW/m²	NW		
			12,50	0,600	7,50	8	8	
Tiefgarage	KFZ 31	Abstellplatz für KFZ		m²	NW/m²	NW		
			12,50	0,600	7,50	8	8	

2.3. Liegenschaft

Anhand der Grundbuchauszuges, der digitalen Mappenkopie des Grundstückes, der Wahrnehmungen vor Ort sowie aufgrund der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen wird folgendes festgestellt:

Grundstücksgröße	<table><tr><th>Gst. Nr</th><th>Nutzung lt. Grundbuch</th><th>Fläche</th></tr><tr><td>207/14</td><td>Bauflächen (Gebäude)</td><td>663 m²</td></tr><tr><td></td><td>Gärten (Gärten)</td><td>1.119 m²</td></tr><tr><td colspan="2">Gesamtfläche</td><td>1.782 m²</td></tr></table> Abbildung 5: Gesamtgrundstücksgröße	Gst. Nr	Nutzung lt. Grundbuch	Fläche	207/14	Bauflächen (Gebäude)	663 m²		Gärten (Gärten)	1.119 m²	Gesamtfläche		1.782 m²
Gst. Nr	Nutzung lt. Grundbuch	Fläche											
207/14	Bauflächen (Gebäude)	663 m²											
	Gärten (Gärten)	1.119 m²											
Gesamtfläche		1.782 m²											
Konfiguration	 Abbildung 6: digitaler Auszug aus der Katastermappe⁶, Gesamtgrundstück gelb markiert												
Niveau	eben												
Anschlüsse	Wasser, Strom, Kanal												

⁶ Auszug aus der digitalen Katastralmappe vom 30.04.2026

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	Bauland Wohngebiet⁷, gekuppelte Bebauungsweise⁸, offene Bebauungsweise⁹ Bebauungsdichte lt. Verordnung vom 21.08.2005 § 3 Abs. 1 Z. 1.1 und Dichtediagramm¹⁰, Bauklasse GH¹¹  <i>Abbildung 7: Auszug aus dem digitalen Bebauungsplan¹² gegenständliche Gesamtgrundstücksfläche blau markiert</i>
Kontaminierung	Laut Abfrage im digitalen geografischen Informationssystem Altlasten des Umweltbundesamtes ist keine Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft ersichtlich.

⁷ lt. § 16 (1) 6 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014): „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.“

⁸ lt. § 31 (1) Z2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014: „gekuppelte Bebauungsweise: Die Hauptgebäude auf zwei Bauplätzen sind an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze überwiegend aneinander anzubauen und an den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwuch einzuhalten.“

⁹ lt. § 31 (1) Z4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014: „offene Bebauungsweise: An beiden Seiten ist ein Bauwuch einzuhalten.“

¹⁰ lt. Legende Bebauungsplan der Gemeinde Kaltenleutgeben: „Für Grundstücke über 5000m² beträgt die maximal bebaubare Fläche jeweils 525m². Der exakte Wert der Bebauungsdichte (in %) wird mit folgender Formel ermittelt: $\text{Bebauungsdichte} = \frac{52500}{\text{Grundstücksfläche}}$ “, Stand 05.05.2026

¹¹ lt. Legende Bebauungsplan der Gemeinde Kaltenleutgeben: „Scheint im Bebauungsplan "GH" auf, so beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe: - bergseitig (für Gebäudefronten gegen den höher gelegenen Bauwuch) 6,0m, - seitlich (für Gebäudefronten gegen den seitlichen Bauwuch) 6,5m, - talseitig (für Gebäudefronten gegen den tiefer gelegenen Bauwuch) 7,0m“, Stand 05.05.2026

¹² lt. https://publicmaps.gisquadrat.com/BP/WEPM.aspx?site=GMSC&project=KALTENLEUTGEBEN_31713&lang=de-de, Stand 05.05.2026



Abbildung 8: Kontaminierung¹³, Liegenschaft markiert

Lärmimmissionen

Laut Abfrage im digitalen Lärminfokataster des Lebensministeriums konnte **keine Lärmbeeinträchtigung durch Straßenverkehr** oder **Schienenverkehr** im gegenständlichen Bereich **festgestellt** werden ¹⁴.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

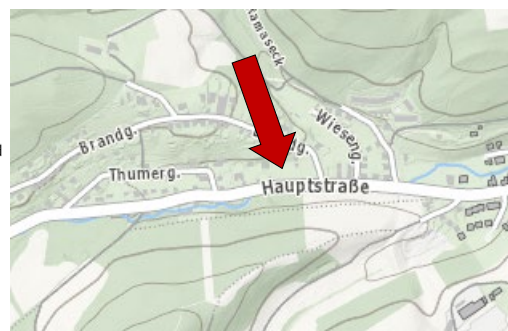


Abbildung 9: Lärmbeeinträchtigung Straßenverkehr, Lage der Liegenschaft markiert¹⁵



Abbildung 10: Lärmbeeinträchtigung Schienenverkehr, Lage der Liegenschaft markiert¹⁶

¹³ lt. <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/?servicehandler=publicgis>, Stand 30.04.2026

¹⁴ Als Schwellenwerte für die Aktionsplanung gelten beim Straßenverkehrslärm für den Lden ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Lnight ein Wert von 50 dB. Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch Lden-Lärmindex beschrieben. Der Lden entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel, wobei für den Abendzeitraum (19:00 bis 22:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 5 dB und für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 10 dB berücksichtigt wird. Lärm für den Nachtzeitraum wird durch den Lnight-Lärmindex beschrieben. Der Lnight entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr).

¹⁵ lt. <http://www.laerminfo.at/>, Stand 30.04.2026

¹⁶ lt. <http://www.laerminfo.at/>, Stand 30.04.2026

Senderkataster

Laut Abfrage im digitalen Senderkataster befinden sich mehrere Sendeanlagen in näherer Umgebung der Liegenschaft, die nächstgelegenen werden beschrieben:

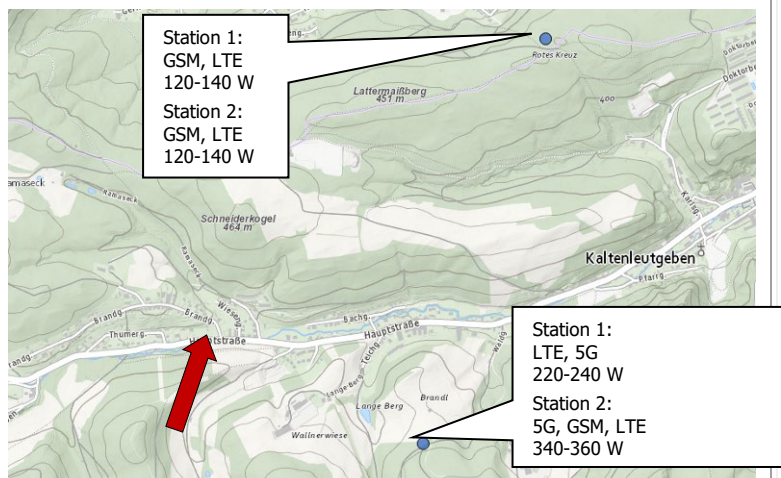
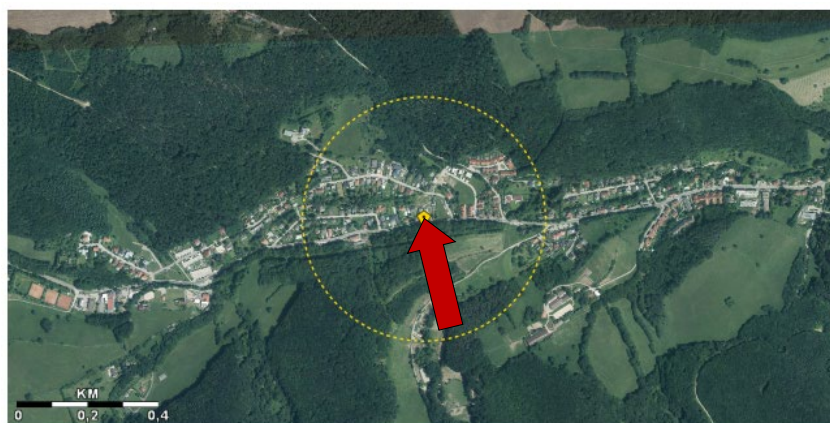


Abbildung 11: Auszug aus dem digitalen Senderkataster¹⁷,
Lage der Liegenschaft markiert

Gefahrenlandkarte

Laut Abfrage in der digitalen Gefahrenlandkarte HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) sind folgende Gefährdungen gegeben:



Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	hoch
Oberflächenabfluss	hoch
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	hoch
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	niedrig
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig
Hitzeepisoden	mittel

Abbildung 12: Auszug aus Gefahrenlandkarte¹⁸
Lage der Liegenschaft markiert

¹⁷ lt. www.senderkataster.at, Stand 30.04.2026

¹⁸ lt. www.hora.gv.at, Stand 30.04.2026

2.4. Bebauung

Aufgrund der Ergebnisse der Befundaufnahme, der vorliegenden Unterlagen, insbesondere des Nutzwertgutachtens vom 30.01.2023, der Verkaufspläne und der BAB_1ReiheWienerwald_final, ohne Datum sowie der durchgeführten Erhebungen werden die Bestands- und Ausstattungsmerkmale – das Wesentliche stichwortartig zusammengefasst – wie folgt dargestellt:

2.4.1. Allgemeines

Art der Bebauung	Wohngebäude mit insgesamt 17 Wohneinheiten sowie 34 Tiefgaragenstellplätzen¹⁹
Baudaten	Baujahr 2019²⁰
Bauweise	Massivbau, Stahlbeton
Geschoße	Untergeschoß, Erdgeschoß, 2 Obergeschoße
Eingangsbereich	Video-Gegensprechanlage mit Zutrittskontrolle und Funk-Schloss vorhanden; wärmegegedämmte Aluminiumtüre mit Glasfüllung, Wände gestrichen, Hausbrieffachanlage als Unterputz Briefkastenanlage aus Aluminium
Fenster	Kunststofffenster mit Aluminium-Deckschale außen, 3-fach Isolierverglasung, elektrisch zu steuernde Unterputzraffstore
Lift	vorhanden, Tragkraft ca. 630 kg / 8 Personen
Sonstiges	Kinderwagen und Einlagerungsräume aus Trennwandsystem aus Holzprofilen mit Unterkonstruktion aus verzinktem Stahl in Untergeschoß
Ansicht	Silikat-Dünnputz Reibstruktur GK 1,5mm, Balkone

2.4.2. gegenständliche Einheiten

Nachfolgend erfolgt eine Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsanteile.

¹⁹ lt. Nutzwertgutachten vom 30.01.2023

²⁰ lt. Energieausweis vom 11.09.2019

2.4.2.1. Beschreibung Wohnung TOP 1

Stockwerk	Erdgeschoß
Grundrissgestaltung	 Abbildung 13: Grundriss Wohnung Top 1²¹
Fläche	68,08 m² Wohnnutzfläche zzgl. 15,24 m² Terrasse, 117,43 m² Gartenanteil u. 1,76 m² Einlagerungsraum (lt. Nutzwertgutachten vom 30.01.2023)
Eingangsbereich	Zugang über das allgemeine Stiegenhaus
Wände und Decken	gestrichen; in Sanitärräumen Wände teils Feinsteinzeug bzw. verflies, teils gestrichen
Fußboden	Parkettbodenbelag; Feinsteinzeug in Badezimmer und WC
Innentüren	einflügelig
Beleuchtung	Deckenleuchten
Sanitäreinrichtungen	Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken, WC separat
Heizung	Luftwärmepumpe mit zwei Verdichtern und zwei getrennten Kältekreisen, Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
Balkon	Betonplatten, grau; Geländer Stahlformrohr
Gartenanteil	begrünt, 117,43 m² (lt. Nutzwertgutachten vom 30.01.2023)
Einlagerungsraum	im Untergeschoß angeordnet, 1,76 m² (lt. Nutzwertgutachten vom 30.01.2023)

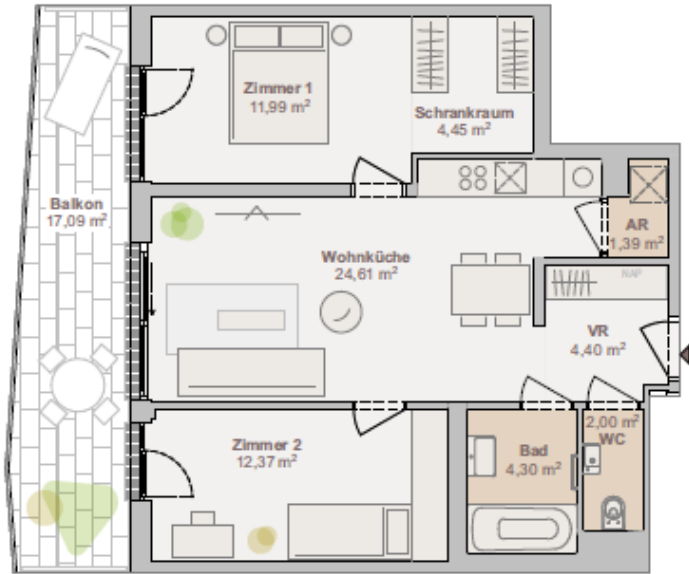
²¹ von Auftraggeberseite übermittelter Verkaufsplan vom 16.09.2021

2.4.2.2. Beschreibung Wohnung TOP 3

Stockwerk	Erdgeschoß
Grundrissgestaltung	 Abbildung 14: Grundriss Wohnung Top 3²²
Fläche	83,94 m² Wohnnutzfläche zzgl. 15,49 m² Terrasse, 225,36 m² Gartenanteil u. 1,63 m² Einlagerungsraum (lt. Nutzwertgutachten vom 30.01.2023)
Eingangsbereich	Zugang über das allgemeine Stiegenhaus
Wände und Decken	gestrichen; in Sanitärräumen Wände teils Feinsteinzeug bzw. verflies, teils gestrichen
Fußboden	Parkettbodenbelag; Feinsteinzeug in Badezimmer und WC
Innentüren	einflügelig
Beleuchtung	Deckenleuchten
Sanitäreinrichtungen	Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken, WC separat
Heizung	Luftwärmepumpe mit zwei Verdichtern und zwei getrennten Kältekreisen, Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
Balkon	Betonplatten, grau; Geländer Stahlformrohr
Gartenanteil	begrünt, 117,43 m² (lt. Nutzwertgutachten vom 30.01.2023)
Einlagerungsraum	im Untergeschoß angeordnet, 1,63 m² (lt. Nutzwertgutachten vom 30.01.2023)

²² von Auftraggeberseite übermittelter Verkaufsplan vom 16.09.2021

2.4.2.3. Beschreibung Wohnung TOP 8

Stockwerk	1. Obergeschoß
Grundrissgestaltung	 Abbildung 15: Grundriss Wohnung Top 8²³
Fläche	65,52 m² Wohnnutzfläche zzgl. 17,09 m² Balkon u. 1,64 m² Einlagerungsraum (lt. Nutzwertgutachten vom 30.01.2023)
Eingangsbereich	Zugang über das allgemeine Stiegenhaus
Wände und Decken	gestrichen; in Sanitärräumen Wände teils Feinsteinzeug bzw. verflies, teils gestrichen
Fußboden	Parkettbodenbelag; Feinsteinzeug in Badezimmer und WC
Innentüren	einflügelig
Beleuchtung	Deckenleuchten
Sanitäreinrichtungen	Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken, WC separat
Heizung	Luftwärmepumpe mit zwei Verdichtern und zwei getrennten Kältekreisen, Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
Balkon	Betonplatten, grau; Geländer Stahlformrohr
Einlagerungsraum	im Untergeschoß angeordnet, 1,64 m² (lt. Nutzwertgutachten vom 30.01.2023)

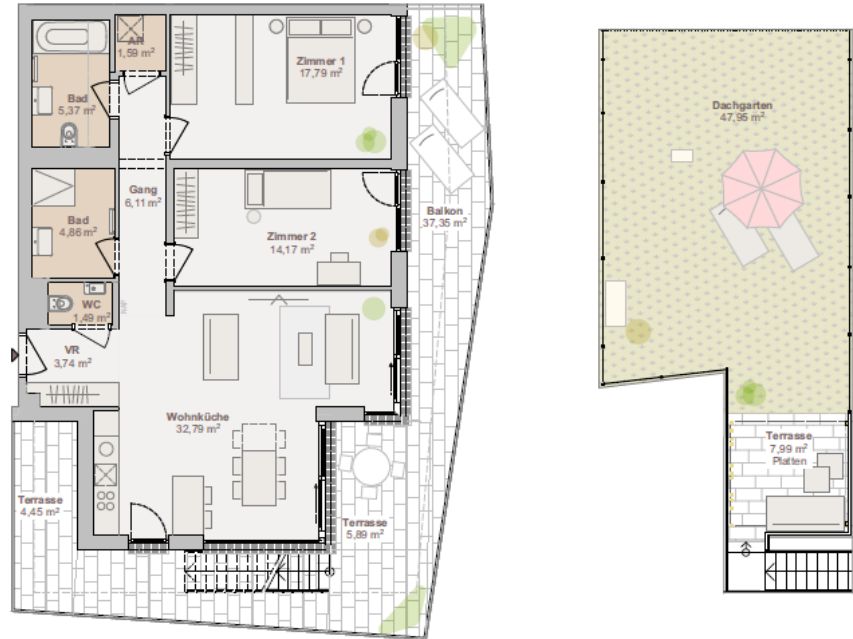
²³ von Auftraggeberseite übermittelter Verkaufsplan vom 16.09.2021

2.4.2.4. Beschreibung Wohnung TOP 9

Stockwerk	1. Obergeschoß
Grundrissgestaltung	 Abbildung 16: Grundriss Wohnung Top 9²⁴
Fläche	69,16 m² Wohnnutzfläche zzgl. 30,20 m² Balkon u. 1,64 m² Einlagerungsraum (lt. Nutzwertgutachten vom 30.01.2023)
Eingangsbereich	Zugang über das allgemeine Stiegenhaus
Wände und Decken	gestrichen; in Sanitärräumen Wände teils Feinsteinzeug bzw. verflies, teils gestrichen
Fußboden	Parkettbodenbelag; Feinsteinzeug in Badezimmer und WC
Innentüren	einflügelig
Beleuchtung	Deckenleuchten
Sanitäreinrichtungen	Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken, WC separat
Heizung	Luftwärmepumpe mit zwei Verdichtern und zwei getrennten Kältekreisen, Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
Balkon	Betonplatten, grau; Geländer Stahlformrohr
Einlagerungsraum	im Untergeschoß angeordnet, 1,64 m² (lt. Nutzwertgutachten vom 30.01.2023)

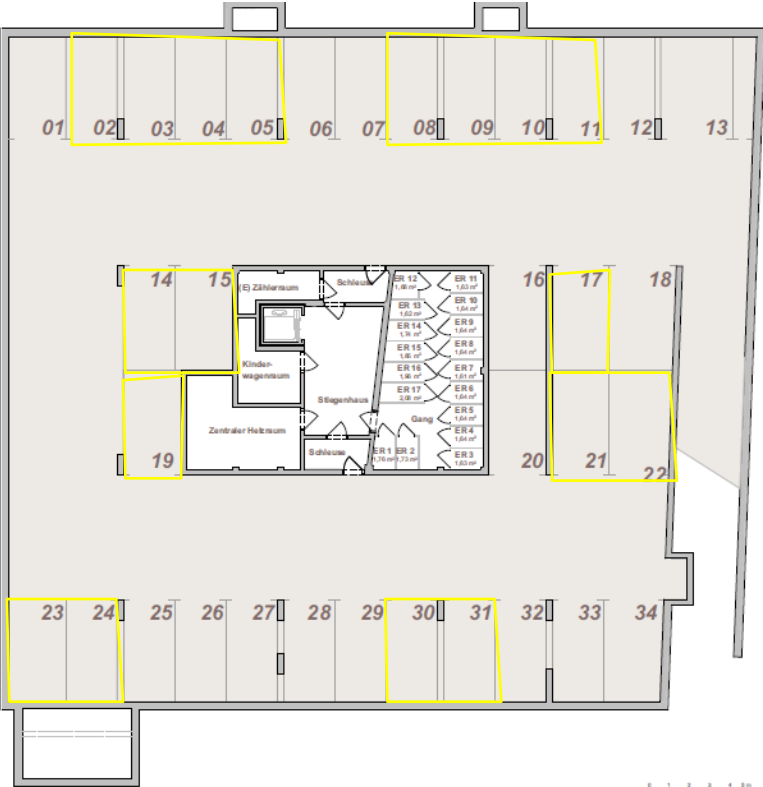
²⁴ von Auftraggeberseite übermittelter Verkaufsplan vom 16.09.2021

2.4.2.5. Beschreibung Wohnung TOP 17

Stockwerk	2. Obergeschoß
Grundrissgestaltung	 Dachgeschoss Abbildung 17: Grundriss Wohnung Top 17²⁵
Fläche	87,91 m² Wohnnutzfläche zzgl. 37,35 m² Balkon, 18,33 m² Terrasse, 47,95 m² Dachgarten u. 1,08 m² Einlagerungsraum (lt. Nutzwertgutachten vom 30.01.2023)
Eingangsbereich	Zugang über das allgemeine Stiegenhaus
Wände und Decken	gestrichen; in Sanitärräumen Wände teils Feinsteinzeug bzw. verflies, teils gestrichen
Fußboden	Parkettbodenbelag; Feinsteinzeug in Badezimmer und WC
Innentüren	einflügelig
Beleuchtung	Deckenleuchten
Sanitäreinrichtungen	Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken, WC separat
Heizung	Luftwärmepumpe mit zwei Verdichtern und zwei getrennten Kältekreisen, Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
Balkon	Betonplatten, grau; Geländer Stahlformrohr
Einlagerungsraum	im Untergeschoß angeordnet, 1,08 m² (lt. Nutzwertgutachten vom 30.01.2023)

²⁵ von Auftraggeberseite übermittelter Verkaufsplan vom 16.09.2021

2.4.2.6. Beschreibung Stellplätze

Stellplatzart	Nr. 2: Tiefgaragenstellplatz Nr. 3: Tiefgaragenstellplatz Nr. 4: Tiefgaragenstellplatz Nr. 5: Tiefgaragenstellplatz Nr. 8: Tiefgaragenstellplatz Nr. 9: Tiefgaragenstellplatz Nr. 10: Tiefgaragenstellplatz Nr. 11: Tiefgaragenstellplatz Nr. 14: Tiefgaragenstellplatz Nr. 15: Tiefgaragenstellplatz Nr. 17: Tiefgaragenstellplatz Nr. 19: Tiefgaragenstellplatz Nr. 21: Tiefgaragenstellplatz Nr. 22: Tiefgaragenstellplatz Nr. 23: Tiefgaragenstellplatz Nr. 24: Tiefgaragenstellplatz Nr. 30: Tiefgaragenstellplatz Nr. 31: Tiefgaragenstellplatz
Lage	im Untergeschoß situiert  Abbildung 18: Auszug Lage Tiefgaragenstellplätze²⁶

²⁶ von Auftraggeberseite übermittelter Übersichtsplan vom 24.01.2022

Fläche	<u>KFZ 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 24, 30, 31:</u> jeweils 12,50 m ² <u>KFZ 14:</u> 12,75 m ² <u>KFZ 15, 17, 19, 21:</u> 14,28 m ² <u>KFZ 22:</u> 14,69 m ² <u>KFZ 23:</u> 14,00 m ² (lt. Nutzwertgutachten vom 30.01.2023)
Bodenbelag	Epoxidharz auf STB-Platte

2.4.3. Ausstattung

Die Ausstattung der gegenständlichen **Wohnungen** wird von dem Sachverständigen anhand der folgenden Ausstattungsskala qualifiziert als:

sehr gut

Skala Ausstattung (eigene Skala des Sachverständigen)

hochwertig und repräsentativ: z.B. exklusive Holzbodenausstattung bzw. Steinböden, Boden- oder Wandheizung in den Sanitäreinheiten bzw. in den Eingangsbereichen, Aluminium-/ Holzverbundfenster, Vollholztürblätter mit exklusiven Beschlägen, Holztürstöcke, Alarmanlage und sonstige Sicherheitseinrichtungen, Gegensprecheinrichtungen mit Videoeinsatz, elektrisch zu steuerndes Beschattungssystem

sehr gut: z.B. hochwertige Holzbodenausstattung bzw. Steinböden, Kunststoff- oder Holzverbundfenster, Holztürstöcke, hochwertige Keramikausstattung und qualitativ sehr gute Badeinrichtung, Gegensprechanlagen, elektrisch zu steuernde Jalousien

gut: z.B. Holz- bzw. Steinböden, Holztürstöcke, Außenjalousien, Zentralheizung (keine Bodenheizung), moderne Sanitärausstattung

durchschnittlich: z.B. Jalousien, zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung, keine Sicherheitseinrichtungen, Metallzargen, beschichtete Türblätter, durchschnittliche Fliesenausstattung mit Schmuckaufhellung

einfach und zweckdienlich: z.B. funktionelle Bodenbeläge, Dreh-/Kippfenster, fallweise Innenjalousien, fehlende Sicherheitseinrichtungen, Metallzargen, beschichtete Türblätter, Wände gestrichen oder tapeziert, Teiletagenheizungen, davon Unterschiede in der Warmwasseraufbereitung z.B. elektrische Boiler

sehr einfach: z.B. keine zentrale Wärmeversorgung - Einzelheizung, Sanitäreinrichtungen einfachst ausgestattet - keine Verfliesung an den Wänden, PVC- bzw. Melanbodenbeläge unterschiedlichen Alters und Abnutzungsgrades

2.4.4. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand der Wohnanlage und der bewertungsrelevanten Wohnungen wird anhand der folgenden Zustandsskala qualifiziert als

Wohnanlage:	sehr gut
Wohnungen:	sehr gut
Kfz-Stellplätze:	sehr gut

Skala Zustand (eigene Skala des Sachverständigen)

sehr gut - keine erkennbare Abnutzung oder durch Renovierung in neuwertigen Zustand gebracht

gut - wenig abgenutzt bzw. kaum abgewohnt, Teilerneuerungen sind erfolgt, Renovierungen nur zur Verwirklichung einer besseren Nutzung erforderlich

durchschnittlich abgenutzt - seit dem Erstbezug bzw. seit der letzten Renovierung keine wesentlichen Erneuerungen oder Verbesserungen

renovierungsbedürftig - sanierungsbedürftig, überdurchschnittlich stark abgenutzt

unbrauchbar - derzeit nicht nutzbar, nur mittels durchgreifender Erneuerung verwendungsfähig

Zusammenfassend lässt sich der Bau- und Erhaltungszustand wie folgt darstellen:

Bereiche	Bau- und Erhaltungszustand				
	sehr gut	gut	durchschnittl. abgenutzt	renovierungsbedürftig	unbrauchbar
Fassade	x				
Fenster	x				
Eingangsbereich	x				
Stiegenhaus	x				

2.4.5. Nutzflächenaufstellung

Die bewertungsgegenständliche Wohnung verfügt über nachfolgend aufgelistete Nutzflächen. Die Flächenangaben wurden dem Nutzwertgutachten vom 30.01.2023 entnommen. Diese stimmen überwiegend mit dem zur Verfügung gestellten Verkaufsplan vom 16.09.2021 überein. Es kommt lediglich zu folgenden geringen Abweichungen in den Flächenmaßen:

Flächenabweichungen			
Wohnung TOP 1	Nutzwertgutachten vom 30.01.2023	Verkaufspläne vom 16.09.2021	Abweichungen
Gartenanteil	117,43 m ²	116,51 m ²	0,92 m ²
Wohnung TOP 3	Nutzwertgutachten vom 30.01.2023	Verkaufspläne vom 16.09.2021	Abweichungen
Wohnnutzfläche	83,94 m ²	84,21 m ²	-0,27 m ²
Wohnung TOP 8	Nutzwertgutachten vom 30.01.2023	Verkaufspläne vom 16.09.2021	Abweichungen
Wohnnutzfläche	65,52 m ²	65,51 m ²	0,01 m ²
Wohnung TOP 9	Nutzwertgutachten vom 30.01.2023	Verkaufspläne vom 16.09.2021	Abweichungen
Wohnnutzfläche	69,16 m ²	69,17 m ²	-0,01 m ²
Wohnung TOP 17	Nutzwertgutachten vom 30.01.2023	Verkaufspläne vom 16.09.2021	Abweichungen
Dachgarten	44,58 m ²	47,95 m ²	-3,37 m ²
Einlagerungsraum	1,08 m ²	2,08 m ²	-1,00 m ²

Wohnungen (lt. Verkaufsplänen vom 16.09.2021):

TOP 1		TOP 3		TOP 8	
Raumbezeichnung	Nutzfläche	Raumbezeichnung	Nutzfläche	Raumbezeichnung	Nutzfläche
Vorraum	5,31 m ²	Vorraum	5,38 m ²	Vorraum	4,40 m ²
Gang	4,23 m ²	Gang	4,34 m ²	Wohnküche	24,61 m ²
Wohnküche	25,92 m ²	Wohnküche	24,76 m ²	Zimmer	12,37 m ²
Zimmer	11,06 m ²	Zimmer	11,77 m ²	Zimmer	11,99 m ²
Zimmer	13,92 m ²	Zimmer	14,27 m ²	Schrankraum	4,45 m ²
Bad	4,74 m ²	Zimmer	11,37 m ²	Bad	4,30 m ²
Abstellraum	1,30 m ²	Schrankraum	4,47 m ²	Abstellraum	1,39 m ²
WC	1,60 m ²	Bad	4,92 m ²	WC	2,00 m ²
-	-	Abstellraum	1,42 m ²	-	-
Nutzfläche gesamt	68,08 m²	WC	1,51 m ²	Nutzfläche gesamt	65,51 m²
Terrasse	15,24 m ²	Nutzfläche gesamt	84,21 m²	Balkon	17,09 m ²
Gartenanteil	116,51 m ²	Terrasse	15,49 m ²	Einlagerungsraum	1,64 m ²
Einlagerungsraum	1,76 m ²	Gartenanteil	225,36 m ²		
		Einlagerungsraum	1,63 m ²		

TOP 9		TOP 17	
Raumbezeichnung	Nutzfläche	Raumbezeichnung	Nutzfläche
Vorraum	5,31 m ²	Vorraum	3,74 m ²
Gang	4,34 m ²	Gang	6,11 m ²
Wohnküche	25,94 m ²	Wohnküche	32,79 m ²
Zimmer	13,92 m ²	Zimmer	14,17 m ²
Zimmer	11,77 m ²	Zimmer	17,79 m ²
Bad	4,93 m ²	Bad	4,86 m ²
Abstellraum	1,42 m ²	Bad	5,37 m ²
WC	1,54 m ²	Abstellraum	1,59 m ²
-	-	WC	1,49 m ²
Nutzfläche gesamt	69,17 m²	Nutzfläche gesamt	87,91 m²
Balkon	30,20 m ²	Balkon	37,35 m ²
Einlagerungsraum	1,64 m ²	Terrasse	18,33 m ²
		Dachgarten	47,95 m ²
		Einlagerungsraum	2,08 m ²

Wohnungen (lt. Nutzwertgutachten vom 30.01.2023)

	Geschoß	Top	Bestandsgegenstand	Nutzfl. in m²	NW/m²	Einzel NW	Summe gerundet	NW ges.
Erdgeschoss	TOP 1	Wohnung		m²	NW/m²	NW		
			Terrasse	68,08	0,950	64,68	65	
			Gartenanteil Top 1	15,24	0,24	3,62	4	
			ER 1	117,43	0,10	11,74	12	
				1,76	0,20	0,35	1	82
				1,76	0,20	0,35	1	51
Erdgeschoss	TOP 3	Wohnung		m²	NW/m²	NW		
			Terrasse	83,94	0,950	79,74	80	
			Gartenanteil Top 3	15,49	0,24	3,68	4	
			ER 3	225,36	0,10	22,54	23	
				1,63	0,20	0,33	1	108
1. Obergeschoss	TOP 8	Wohnung		m²	NW/m²	NW		
			Balkon	65,52	0,950	62,24	62	
			ER 8	17,09	0,24	4,06	4	
				1,64	0,20	0,33	1	67
1. Obergeschoss	TOP 9	Wohnung		m²	NW/m²	NW		
			Balkon	69,16	1,000	69,16	69	
			ER 9	30,20	0,25	7,55	8	
				1,64	0,20	0,33	1	78
2. Obergeschoss	TOP 17	Wohnung		m²	NW/m²	NW		
			Balkon	87,91	1,050	92,31	92	
			Terrasse	37,35	0,26	9,80	10	
			Terrasse	4,45	0,26	1,17	1	
			Terrasse	5,89	0,05	0,31	0	
			Terrasse	7,99	0,05	0,42	0	
			Dachgarten	44,58	0,16	7,02	7	
			ER 17	1,08	0,20	0,22	1	111

Stellplätze (lt. Nutzwertgutacht:

Tiefgarage	KFZ 2	Abstellplatz für KFZ	m²	NW/m²	NW		
			12,50	0,600	7,50	8	8
Tiefgarage	KFZ 3	Abstellplatz für KFZ	m²	NW/m²	NW		
			12,50	0,600	7,50	8	8
Tiefgarage	KFZ 4	Abstellplatz für KFZ	m²	NW/m²	NW		
			12,50	0,600	7,50	8	8
Tiefgarage	KFZ 5	Abstellplatz für KFZ	m²	NW/m²	NW		
			12,50	0,600	7,50	8	8
Tiefgarage	KFZ 8	Abstellplatz für KFZ	m²	NW/m²	NW		
			12,50	0,600	7,50	8	8
Tiefgarage	KFZ 9	Abstellplatz für KFZ	m²	NW/m²	NW		
			12,50	0,600	7,50	8	8
Tiefgarage	KFZ 10	Abstellplatz für KFZ	m²	NW/m²	NW		
			12,50	0,600	7,50	8	8
Tiefgarage	KFZ 11	Abstellplatz für KFZ	m²	NW/m²	NW		
			12,50	0,600	7,50	8	8
Tiefgarage	KFZ 14	Abstellplatz für KFZ	m²	NW/m²	NW		
			12,75	0,600	7,65	8	8
Tiefgarage	KFZ 15	Abstellplatz für KFZ	m²	NW/m²	NW		
			14,28	0,600	8,57	9	9
Tiefgarage	KFZ 17	Abstellplatz für KFZ	m²	NW/m²	NW		
			14,28	0,600	8,57	9	9
Tiefgarage	KFZ 19	Abstellplatz für KFZ	m²	NW/m²	NW		
			14,28	0,600	8,57	9	9
Tiefgarage	KFZ 21	Abstellplatz für KFZ	m²	NW/m²	NW		
			14,28	0,600	8,57	9	9
Tiefgarage	KFZ 22	Abstellplatz für KFZ	m²	NW/m²	NW		
			14,69	0,600	8,81	9	9
Tiefgarage	KFZ 23	Abstellplatz für KFZ	m²	NW/m²	NW		
			14,00	0,600	8,40	8	8
Tiefgarage	KFZ 24	Abstellplatz für KFZ	m²	NW/m²	NW		
			12,50	0,600	7,50	8	8
Tiefgarage	KFZ 30	Abstellplatz für KFZ	m²	NW/m²	NW		
			12,50	0,600	7,50	8	8
Tiefgarage	KFZ 31	Abstellplatz für KFZ	m²	NW/m²	NW		
			12,50	0,600	7,50	8	8

Die Flächenangaben scheinen plausibel. Für die gegenständliche Verkehrswertermittlung werden die Flächenmaße aus dem Nutzwertgutachten vom 30.01.2023 zu Grunde gelegt.

3. Gutachten

3.1. allgemeine Bewertungsgrundlagen

- Das Gutachten hat **nur im Gesamten** und nicht auszugsweise **Gültigkeit**.
- **Währungsbeträge** sind in **Euro**, **Flächenmaße** sind in **m²** angegeben.
- Die Bewertung wird zum Stichtag erstellt. Die möglichen weiteren wirtschaftlichen Auswirkungen der **augenblicklichen wirtschaftlichen Krise** können derzeit noch nicht nachvollziehbar und realistisch erfasst werden. Sie beziehen sich auf die zukünftige, noch nicht voraussehbare Entwicklung der Liegenschaft und können daher bei der stichtagsbezogenen Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt **ohne Berücksichtigung von etwaigen grundbücherlichen Rechten oder Lasten**.
Außerbücherliche Rechte und Lasten werden lediglich dann berücksichtigt, wenn diese dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Da dies im gegenständlichen Fall nicht erfolgte, basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
Es wird somit der Wert von **(geld-)lastenfreien Liegenschaftsanteilen** ermittelt.
- Der Verkehrswertermittlung werden die **Umstände** zugrunde gelegt, die im Rahmen der örtlichen Befundaufnahme, bei einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes bzw. der zur Verfügung gestellten Unterlagen erkennbar waren oder bekannt geworden sind.
- Das vorliegende Gutachten bezieht sich auf die angeführten Unterlagen und erhaltenen Informationen. Ergeben sich **neue Fakten und Umstände**, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Neue bzw. andere Unterlagen oder Informationen führen zu einer Änderung des Gutachtens und können somit einen anderen Verkehrswert bedeuten.
- Bei der Verkehrswertermittlung werden weder die **steuerliche Situation** des Eigentümers bzw. des potenziellen Erwerbers, noch gegebenenfalls Optimierungen, die sich aus der Liegenschaftstransaktion des Bewertungsgegenstandes ergeben können, berücksichtigt.
- Ein **Energieausweis** über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments, umgesetzt im Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012) wurde vorgelegt. Es wird generell festgehalten, dass bei Verkauf bzw. In-Bestand-Gabe ein höchstens 10 Jahre alter Energieausweis vorzulegen ist. Bereits erstellte Energieausweise (die nur den HWB-Kennwert enthalten) behalten ihre Gültigkeit 10 Jahre ab Ausstellungsdatum. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Energiesituation des Gebäudes keine explizite wertmäßige Berücksichtigung findet – es wird von einer dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz ausgegangen.

- **Barrierefreiheit:** Seit 01.01.2016 sind die Bestimmungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGStG) auch für Gebäude anzuwenden, welche aufgrund einer vor dem 01.01.2006 erteilten Baubewilligung errichtet wurden.
Es wird an dieser Stelle festgehalten, dass Vermieter von Gebäuden, welche bauliche Barrieren aufweisen und diese mit zumutbaren Mitteln zu beseitigen wären, somit mit Schadenersatzforderungen betreffend dem Diskriminierungsverbot nach §§ 4 ff BGStG konfrontiert werden können.
Die Barrierefreiheit gegenständlicher Liegenschaft wurde jedoch nicht überprüft und wird in nachstehender Bewertung nicht berücksichtigt.
- **Bodengutachten** wurden nicht vorgelegt und sind auch nicht Gegenstand dieser Bewertung. Eine Kontaminierung des Bodens oder von Gebäudeteilen konnte bei der Befundaufnahme nicht festgestellt werden. Eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht – lediglich eine Online-Abfrage hinsichtlich Eintragung im Verdachtsflächenkataster/ Altlastenatlas wurde vorgenommen.
Die Bewertung erfolgt somit unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.
- Der **Bau- und Erhaltungszustand** des Gebäudes wurde durch die Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme sowie durch die zur Verfügung gestellten baulichen Unterlagen festgestellt und klassifiziert. Bautechnische Detailuntersuchungen des Bauzustandes/ zerstörende Untersuchungen wurden seitens des Sachverständigen nicht durchgeführt bzw. waren nicht auftragsgegenständlich.
Weiters wurden die elektrischen, sanitären und sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Es wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Befundaufnahme **keine Zustandsbeurteilung im Sinne der ÖNORM B 1300** darstellt.
- Festgehalten wird, dass in die digitale **Katastermappe** (DKM) Einsicht genommen wurde. Die darin dargestellten Grenzen wurden für die Erstellung des Gutachtens herangezogen und wurden nicht in der Natur überprüft.
- Es wurde **nicht** in den **Bauakt** der Liegenschaft eingesehen. Weitere Erhebungen beim zuständigen Referenten der Baubehörde wurden ebenfalls nicht durchgeführt.
Es wird davon ausgegangen, dass konsensgemäß gebaut wurde und somit keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt wurden. Überprüfungen in der Natur mit dem genehmigten Plan (insbesondere im Inneren der Mieteinheiten) wurden nicht durchgeführt.
- Bei der Verkehrswertermittlung wird davon ausgegangen, dass die seitens der Auftraggeberin übergebenen **Kopien** den Originalunterlagen entsprechen.

- Nicht beauftragt ist eine Prüfung der Gebäude bzw. der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B4015 **Erdbebenkräfte**. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche bei der Bewertung nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.
- Hinsichtlich der **Genauigkeitsanforderungen** und der Hinweispflicht gem. ÖNORM B1802 Pkt. 4.4. wird folgendes festgestellt: In Anbetracht der Unsicherheit einzelner Faktoren, die in die Bewertung einfließen, wie beispielsweise die Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann es sich bei dem ermittelten Bewertungsergebnis keinesfalls um eine mathematisch exakte Größe handeln. Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden **computergestützt** erstellt. Dadurch werden die Kalkulationen auf mehrere Kommastellen genau durchgeführt und automatisch gerundet. Dies führt zu Rechendifferenzen bei händischer Rechenkontrolle.
Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass nicht notwendigerweise der ermittelte Verkehrswert zu jedem Zeitpunkt am Markt erzielbar ist. Dies gilt insbesondere dann nicht, wenn eine Immobilie kurzfristig veräußert werden soll und
- Die **Haftung** für allenfalls eintretende Schadensfälle ist insgesamt auf die Deckungssumme der bestehenden Vermögens- und Haftpflichtversicherung beschränkt (für die Tätigkeit als allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Fachgebiet Immobilien; mitversichert gilt auch die außergerichtliche Tätigkeit für dieses Fachgebiet).
- Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als **unabhängiger Gutachter** gem. der Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA objektiv und unparteiisch erstellt hat.

3.2. Auftrag und Bewertungsverfahren

Auftrag/ Ziel

Ziel ist die **Ermittlung der Verkehrswerte von gesamt 595/1630 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an o.a. Wohnungen und Kfz-Stellplätzen** auf der beschriebenen Liegenschaft zum **Bewertungsstichtag 29.04.2026**.

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz BGBl. Nr. 150/1992: *„(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.“

Der **Verkehrswert** entspricht dem Betrag, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt zu verstehen, bei dem sich die Preise nach Angebot und Nachfrage richten. Der Verkehrswert bezieht sich zwar auf einen bestimmten Zeitpunkt; Umstände, welche jedoch am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind, müssen Berücksichtigung finden, wobei allerdings spekulative Momente auszuschneiden sind; z.B. muss Ertragsänderungen, die in absehbarer Zeit zu erwarten sind, durchaus Rechnung getragen werden.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht dem **Marktwert**. In diesem Zusammenhang sei auf die international gültige Definition des Marktwertes hingewiesen: *„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“*²⁷

Bewertungsverfahren

In der Bewertungslehre und –praxis gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei Objekten wie den vorliegenden die Anwendung des Vergleichswertverfahrens als Wertermittlungsmethode anerkannt und kommt zum Einsatz.

§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz: *„(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.*

²⁷ The International Valuation Standards Committee, IVSC

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) 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."

Datenquellen für Vergleichswerte:

Vergleichswerterhebungen,

Erhebungen in der digitalen Kaufpreisdatabank von www.immounited.com sowie

Plausibilisierung im Sachverständigen- und Maklerkollegienkreis

3.3. Ermittlung Rechte und Lasten

Im **A2-Blatt** ist als Verwalter der Liegenschaft die Hausverwaltung Dr. Brandstetter GmbH eingetragen.

Im **C-Blatt** sind diverse Pfandrechte zugunsten der Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen und der Gebo Immobilien - Rondel s.r.o. einverleibt. Im C-Blatt sind ebenfalls eine Klage gem. § 27 Abs. 2 WEG 2002 (LG Wr. Neustadt – 28 Cg 5/26v) und eine Exekutionsbewilligung vom 23.02.2026 ersichtlich.

Weiters ist eine Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 grundbücherlich ersichtlich.

Die Eintragungen sind nicht bewertungsrelevant und werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Außerbücherliche Rechte bzw. Lasten wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt bzw. wurden von ihm nicht erhoben.

Es erfolgt die **Bewertung** von **(geld-)lastenfreien Liegenschaftsanteilen**.

3.4. Standortklassifizierung

	ausgezeichnet	sehr gut	gut	durchschnittlich	mäßig	schlecht
überregionale Anbindung			x			
Erreichbarkeit für Individualverkehr			x			
Erreichbarkeit öffentl. Verkehrsmittel				x		
Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund		x				
Infrastruktur					x	
Nähe zum Stadtzentrum				x		
Eignung für Wohnzwecke		x				
gute Wohnlage in Kaltenleutgeben						
gesamt gesehen durchschnittliche Wohnlage im Bezirk Mödling						

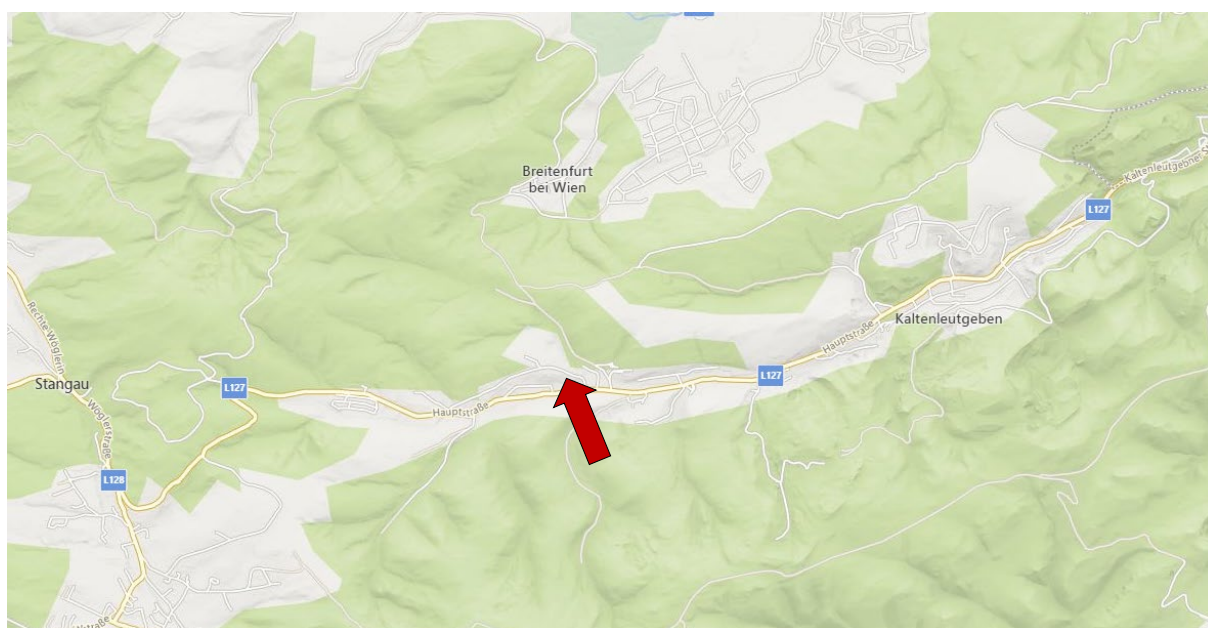


Abbildung 19: Mikrolage der Liegenschaft²⁸

²⁸ lt. <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand 30.04.2026

3.5. Vergleichswertverfahren

Für die bewertungsgegenständlichen Einheiten wird im Folgenden mittels Vergleichswertverfahren der Verkehrswert ermittelt.

Der Sachverständige hat umfangreiche **Erhebungen über den Verkauf vergleichbarer Wohnungen und KFZ-Stellplätze** bei Verwalter- und Maklerkollegen durchgeführt.

Darüber hinaus wurden entsprechende Recherchen im Kreise von Sachverständigenkollegen und Erhebungen auf IMMOmapping (online-Datenbank zu Grundbuchabfragen) vorgenommen. Die Dokumentation über die einzelnen Vergleichsobjekte liegen in der Kanzlei des Sachverständigen auf, wird jedoch aus Anonymisierungsgründen im Folgenden nicht detailliert angeführt.

3.5.1. Wohnung TOP 1, TOP 3, TOP 8, TOP 9 und TOP 17

Es wurden Vergleichspreise von **Erstbezugs-Wohnungen** in der **gegenständlichen Liegenschaft** in **zeitlicher Nähe** zum Bewertungsstichtag herangezogen.

Lage: Die Vergleichsobjekte sind in vergleichbarer Lage des Bewertungsobjektes situiert. Eine Bereinigung der Lagequalität wird nach Einschätzung des Sachverständigen vorgenommen.

Größe: Es erfolgt eine jeweilige Anpassung anhand einer Größenskala, wobei unterstellt wird, dass kleinere Flächen einen höheren m²-Preis aufweisen. Es handelt sich um folgende Größenskala, die Bereinigung erfolgt in 3 %-Schritten:

$< 30 \text{ m}^2 / 30,1 - 40 \text{ m}^2 / 40,1 - 60 \text{ m}^2 / 60,1 - 85 \text{ m}^2 / 85,1 - 100 \text{ m}^2 / > 100 \text{ m}^2$

Stockwerk: Die unterschiedlichen Geschoßlagen werden bei gegenständlicher Verkehrswertermittlung berücksichtigt und bereinigt²⁹.

Zeitraum: Des Weiteren erfolgt eine **zeitliche Anpassung der Vergleichswerte** an die jährliche Preissteigerung für Wohnungen Erstbezug in normaler Lage im Bezirk Mödling mit sehr gutem Wohnwert lt. Immobilienpreisspiegel der WKO.

Entwicklung Eigentumswohnungen Erstbezug in normaler Wohnlage im Bezirk Mödling und sehr gutem Wohnwert		
Jahr	€/m ²	Veränderung in Bezug auf 2026
2024	€ 4.020,54/m ²	+0,43%
2025	€ 4.057,22/m ²	-0,47%
2026	€ 4.037,97/m ²	

Zubehör & Freiflächen: Das Vorhandensein von Freiflächen sowie von Einlagerungsräumen wird in 3 %-Schritten berücksichtigt.

²⁹ in Anlehnung an Böhm/Fazekas/Fußenegger/Hauswirth/Hauswirth/Heindl: Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, 5. Auflage, 2025, S. 101

Zustand: Der Zustand der zum Vergleich gelangenden Gebäude wird folgendermaßen bereinigt:

renovierungsbed.	+18%
durchschnittl. bis renov.	+15%
durchschnittlich	+12%
gut bis durchschnittlich	+9%
gut	+6%
sehr gut bis gut	+3%
sehr gut	0%

Ausreißertest: Nach Durchführung der Anpassung der Vergleichsobjekte auf die gegenständlichen Einheiten wird jeweils ein Ausreißertest vorgenommen – Werte über bzw. unter 35 % des Mittelwertes werden ausgeschieden.³⁰

Statistische Methoden bieten beim Vergleichswertverfahren eine Hilfestellung, um die Aussagekraft der herangezogenen Vergleichswerte besser einschätzen zu können. Folgende Werte wurden statistisch ermittelt:

Median:

Der Zentralwert gibt den Wert an, bei dem 50 % der Werte darüber und 50 % der Werte darunter liegen.

Standardabweichung:

Die Standardabweichung des arithmetischen Mittels gibt an, um wie viel die Vergleichswerte (als mutmaßliche Mittelwerte eines großen Datensatzes) vom tatsächlichen Mittelwert abweichen. Eine geringe Standardabweichung deutet auf eine hohe Treffsicherheit des abgeleiteten Mietwertes mithilfe des arithmetischen Mittels hin.

Variationskoeffizient v:

Der Variationskoeffizient misst die relative Streuung der Vergleichswerte. Ein Variationskoeffizient von 0,00 bis 0,05 wird in der Bewertungsliteratur als „sehr guter Bereich“, 0,05 bis 0,10 als „noch guter Bereich“, 0,10 bis 0,15 als „unter Umständen noch ordentlicher Bereich“, 0,15 bis 0,20 als „noch unbedenklicher Bereich“ und über 0,20 als „zu verwerfender Bereich“ eingestuft.³¹

³⁰ It. Funk/Hattinger/Hubner/Stocker in Bienert/ Funk (Hrsg.,2014): Immobilienbewertung Österreich, S. 193

³¹ It. Funk/ Hattinger/ Hubner/ Stocker in Bienert/ Funk (2022): Immobilienbewertung Österreich, S. 202

Lage der Vergleichsobjekte

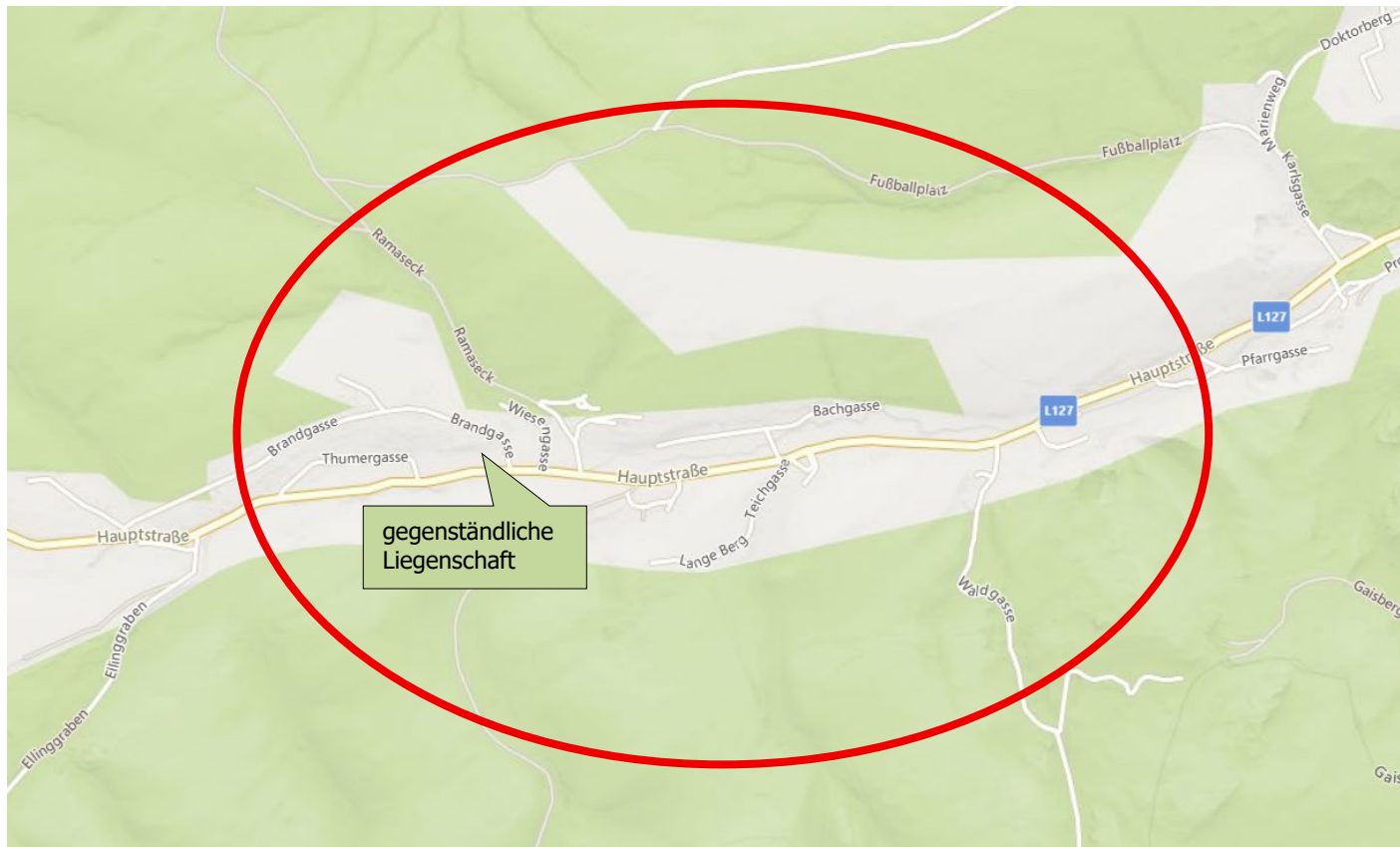


Abbildung 20: Lage der Vergleichsobjekte Wohnungen³², Aufbereitung durch SV Flödl

³² lt. www.immounited.com/IMMOMapping, Stand 30.04.2026

Vergleichswerte EG:

Wohnung Top 1																	
Ifd. Nr.	Jahr	WNFL (inkl. Loggia)	Kaufpreis	Kaufpreis/m²	Adresse	Zustand Gebäude	Zubehör, Freiflächen	Geschoßlage	Bereinig. Lage	Bereinig. Zustand	Bereinig. Größe	Bereinig. Zubehör	Bereinig. Stockwerk	Bereinig. Zeitraum	Summe Bereinig.	Vergl.werte bereinigt	Ausreißer-test **
1	10/2025	68,04 m²	355.000,00 €	5.217,52 €	2391, Hauptstraße	sehr gut	21,85 m² Balkon, Einlagerungsraum	1.OG	0,00%	0,00%	0,00%	15,00%	-10,00%	-0,47%	4,53%	€ 5.453,64	€ 5.453,64
2	04/2024	69,02 m²	372.000,00 €	5.389,74 €	2391, Hauptstraße	sehr gut	29,90 m² Balkon, Einlagerungsraum	1.OG	0,00%	0,00%	0,00%	15,00%	-10,00%	+0,43%	+5,43%	€ 5.682,60	€ 5.682,60
3	02/2025	67,48 m²	359.000,00 €	5.320,09 €	2391, Hauptstraße	sehr gut	12,74 m² Terrasse, 77,87 m² Garten, Einlagerungsraum	EG	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	+0,00%	-0,47%	-0,47%	€ 5.294,85	€ 5.294,85
4	08/2025	65,51 m²	315.000,00 €	4.808,43 €	2391, Hauptstraße	sehr gut	Balkon mit 16,83 m², Einlagerungsraum	2.OG/DG	0,00%	0,00%	0,00%	+18,00%	-10,00%	-0,47%	7,53%	€ 5.170,29	€ 5.170,29
5	04/2026	93,02 m²	518.000,00 €	5.568,69 €	2391, Hauptstraße	sehr gut	113,21 m² Garten, Einlagerungsraum	1.OG	0,00%	0,00%	+3,00%	0,00%	-10,00%	0,00%	-7,00%	€ 5.178,89	€ 5.178,89
6	08/2025	89,23 m²	389.000,00 €	4.359,52 €	2391, Hauptstraße	sehr gut	8,46 m² Terrasse, Einlagerungsraum	2.OG/DG	0,00%	0,00%	+3,00%	+21,00%	-10,00%	-0,47%	+13,53%	€ 4.949,17	€ 4.949,17
7	11/2025	49,57 m²	296.500,00 €	5.981,44 €	2391, Hauptstraße	sehr gut	28,51 m² Garten, Einlagerungsraum	1.OG	0,00%	0,00%	-3,00%	15,00%	-10,00%	-0,47%	1,53%	€ 6.072,69	€ 6.072,69
															Durchschnittswert bereinigt	€ 5.400,30	
															Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest	€ 5.400,30	
															Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest gerundet	€ 5.400,00	

Bereinigung Lage: Auf Grund Einschätzung des Sachverständigen.

Bereinigung Größe: gegenständliche Whg. 68,08 m²

Größe Vergleichsobj.	Bereinigung auf
Wohnungsgröße	gegenständl. Wohnung
< 30 m²	-9%
30,1 - 40 m²	-6%
40,1 - 60 m²	-3%
60,1 - 85 m²	0%
85,1 - 105 m²	+3%
> 105 m²	+6%

** obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes
untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes

Bereinigung Zubehör: gegenständl. Einlagerungsraum, Terrasse 15,24 m² + Garten 117,43 m²

Größe Vgl.-Whg	Bereinigung
kein Zubehör	+24%
< 10,99 m²	+21%
11 m² - 20,99 m²	+18%
21 m² - 30,99 m²	+15%
31 m² - 40,99 m²	+12%
41 m² - 50,99 m²	+9%
51 m² - 60,99 m²	+6%
61 m² - 70,99 m²	+3%
> 71 m²	0%
kein Einlagerungsraum	+3%
Einlagerungsraum	0%

€ 7.290,41 - Werte darüber werden ausgeschlossen
€ 3.510,20 - Werte darunter werden ausgeschlossen

Bereinigung Zustand:

Bereinigung Zustand/Ausstattung/Anpassung an ggstdl.

Vergleichsobjekt	Gebäude (sehr gut)
renovierungsbed.	+18%
durchschnittl. bis renov.	+15%
durchschnittlich	+12%
gut bis durchschnittlich	+9%
gut	+6%
sehr gut bis gut	+3%
sehr gut	0%

Bereinigung Stockwerk:

EG	0%
1. OG	-10%
2.OG/DG	-10%

Median € 5.294,85
Standardabweichung 348,714382
Variationskoeffizient v 0,06

Bereinigung Zeitraum:

Entwicklung Eigentumswohnungen Erstbezug in normaler Wohnlage im Bezirk Mödling und sehr gutem Wohnwert

Jahr	€/m²	Veränderung in Bezug auf 2026
2024	€ 4.020,54/m²	+0,43%
2025	€ 4.057,22/m²	-0,47%
2026	€ 4.037,97/m²	

Wohnung Top 3																	
lfd. Nr.	Jahr	WNFL (inkl. Loggia)	Kaufpreis	Kaufpreis/m²	Adresse	Zustand Gebäude	Zubehör, Freiflächen	Geschoßlage	Bereinig. Lage	Bereinig. Zustand	Bereinig. Größe	Bereinig. Zubehör	Bereinig. Stockwerk	Bereinig. Zeitraum	Summe Bereinig.	Vergl.werte bereinigt	Ausreißertest **
1	10/2025	68,04 m²	355.000,00 €	5.217,52 €	2391, Hauptstraße	sehr gut	21,85 m² Balkon, Einlagerungsraum	1.OG	0,00%	0,00%	0,00%	15,00%	-5,00%	-0,47%	9,53%	€ 5.714,52	€ 5.714,52
2	04/2024	69,02 m²	372.000,00 €	5.389,74 €	2391, Hauptstraße	sehr gut	29,90 m² Balkon, Einlagerungsraum	1.OG	0,00%	0,00%	0,00%	15,00%	-5,00%	+0,43%	+10,43%	€ 5.952,08	€ 5.952,08
3	02/2025	67,48 m²	359.000,00 €	5.320,09 €	2391, Hauptstraße	sehr gut	12,74 m² Terrasse, 77,87 m² Garten, Einlagerungsraum	EG	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	+0,00%	-0,47%	-0,47%	€ 5.294,85	€ 5.294,85
4	08/2025	65,51 m²	315.000,00 €	4.808,43 €	2391, Hauptstraße	sehr gut	Balkon mit 16,83 m², Einlagerungsraum	2.OG/DG	0,00%	0,00%	0,00%	+18,00%	-10,00%	-0,47%	7,53%	€ 5.170,29	€ 5.170,29
5	04/2026	93,02 m²	518.000,00 €	5.568,69 €	2391, Hauptstraße	sehr gut	113,21 m² Garten, Einlagerungsraum	1.OG	0,00%	0,00%	+3,00%	0,00%	-5,00%	0,00%	-2,00%	€ 5.457,32	€ 5.457,32
6	08/2025	89,23 m²	389.000,00 €	4.359,52 €	2391, Hauptstraße	sehr gut	8,46 m² Terrasse, Einlagerungsraum	2.OG/DG	0,00%	0,00%	+3,00%	+21,00%	-10,00%	-0,47%	+13,53%	€ 4.949,17	€ 4.949,17
7	11/2025	49,57 m²	296.500,00 €	5.981,44 €	2391, Hauptstraße	sehr gut	28,51 m² Garten, Einlagerungsraum	1.OG	0,00%	0,00%	-3,00%	15,00%	-5,00%	-0,47%	6,53%	€ 6.371,76	€ 6.371,76
															Durchschnittswert bereinigt		€ 5.558,57
															Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest		€ 5.558,57
															Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest gerundet		€ 5.560,00

Median
Standardabweichung
Variationskoeffizient v

€ 5.457,32
453,932572
0,08

Bereinigung Lage: Auf Grund Einschätzung des Sachverständigen.

Bereinigung Größe: gegenständliche Whg. 68,45 m²

Größe Vergleichsobj.	Bereinigung auf gegenständl. Wohnung
Wohnungsgröße < 30 m²	-9%
30,1 - 40 m²	-6%
40,1 - 60 m²	-3%
60,1 - 85 m²	0%
85,1 - 105 m²	+3%
> 105 m²	+6%

Bereinigung Zubehör: gegenständl. Einlagerungsraum,
Terrasse 15,49 m² +
Garten 225,36 m²

Größe Vgl.-Whg	Bereinigung
kein Zubehör	+24%
< 10,99 m²	+21%
11 m² - 20,99 m²	+18%
21 m² - 30,99 m²	+15%
31 m² - 40,99 m²	+12%
41 m² - 50,99 m²	+9%
51 m² - 60,99 m²	+6%
61 m² - 70,99 m²	+3%
> 71 m²	0%
kein Einlagerungsraum	+3%
Einlagerungsraum	0%

** obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes
untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes

€ 7.504,07 - Werte darüber werden ausgeschlossen
€ 3.613,07 - Werte darunter werden ausgeschlossen

Bereinigung Zustand:

Bereinigung Zustand/Ausstattung: Anpassung an ggstl.

Vergleichsobjekt	Gebäude (sehr gut)
renovierungsbed.	+18%
durchschnittl. bis renov.	+15%
durchschnittlich	+12%
gut bis durchschnittlich	+9%
gut	+6%
sehr gut bis gut	+3%
sehr gut	0%

Bereinigung Stockwerk:

EG	0%
1. OG	-5%
2.OG/DG	-10%

Bereinigung Zeitraum:

Entwicklung Eigentumswohnungen Erstbezug in normaler Wohnlage im Bezirk Mödling und sehr gutem Wohnwert		
Jahr	€/m²	Veränderung in Bezug auf 2026
2024	€ 4.020,54/m²	+0,43%
2025	€ 4.057,22/m²	-0,47%
2026	€ 4.037,97/m²	

Vergleichswerte 1.OG:

Wohnung Top 8																	
Ifd. Nr.	Jahr	WNFL (inkl. Loggia)	Kaufpreis	Kaufpreis/m²	Adresse	Zustand Gebäude	Zubehör, Freiflächen	Geschoßlage	Bereinig. Lage	Bereinig. Zustand	Bereinig. Größe	Bereinig. Zubehör	Bereinig. Stockwerk	Bereinig. Zeitraum	Summe Bereinig.	Vergl.werte bereinigt	Ausreißer-test **
1	10/2025	68,04 m²	355.000,00 €	5.217,52 €	2391, Hauptstraße	sehr gut	21,85 m² Balkon, Einlagerungsraum	1.OG	0,00%	0,00%	0,00%	-3,00%	0,00%	-0,47%	-3,47%	€ 5.036,24	€ 5.036,24
2	04/2024	69,02 m²	372.000,00 €	5.389,74 €	2391, Hauptstraße	sehr gut	29,90 m² Balkon, Einlagerungsraum	1.OG	0,00%	0,00%	0,00%	-3,00%	0,00%	+0,43%	+2,57%	€ 5.251,42	€ 5.251,42
3	02/2025	67,48 m²	359.000,00 €	5.320,09 €	2391, Hauptstraße	sehr gut	12,74 m² Terrasse, 77,87 m² Garten, Einlagerungsraum	EG	0,00%	0,00%	0,00%	-18,00%	+5,00%	-0,47%	-13,47%	€ 4.603,24	€ 4.603,24
4	08/2025	65,51 m²	315.000,00 €	4.808,43 €	2391, Hauptstraße	sehr gut	Balkon mit 16,83 m², Einlagerungsraum	2.OG/DG	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-5,00%	-0,47%	-5,47%	€ 4.545,19	€ 4.545,19
5	04/2026	93,02 m²	518.000,00 €	5.568,69 €	2391, Hauptstraße	sehr gut	113,21 m² Garten, Einlagerungsraum	1.OG	0,00%	0,00%	+3,00%	-18,00%	0,00%	0,00%	-15,00%	€ 4.733,39	€ 4.733,39
6	08/2025	89,23 m²	389.000,00 €	4.359,52 €	2391, Hauptstraße	sehr gut	8,46 m² Terrasse, Einlagerungsraum	2.OG/DG	0,00%	0,00%	+3,00%	+3,00%	-5,00%	-0,47%	+0,53%	€ 4.382,43	€ 4.382,43
7	11/2025	49,57 m²	296.500,00 €	5.981,44 €	2391, Hauptstraße	sehr gut	28,51 m² Garten, Einlagerungsraum	1.OG	0,00%	0,00%	-3,00%	-3,00%	0,00%	-0,47%	-6,47%	€ 5.594,17	€ 5.594,17
															Durchschnittswert bereinigt		€ 4.878,01
															Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest		€ 4.878,01
															Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest gerundet		€ 4.880,00

Bereinigung Lage: Auf Grund Einschätzung des Sachverständigen.

Bereinigung Größe: gegenständliche Whg. 83,94 m²	
Größe Vergleichsobj.	Bereinigung auf
Wohnungsgröße	gegenständl. Wohnung
< 30 m²	-9%
30,1 - 40 m²	-6%
40,1 - 60 m²	-3%
60,1 - 85 m²	0%
85,1 - 105 m²	+3%
> 105 m²	+6%

** obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes
untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes

Bereinigung Zubehör: gegenständlich Einlagerungsraum, Balkon 17,09 m²

Größe Vgl.-Whg	Bereinigung
kein Zubehör	+6%
< 10,99 m²	+3%
11 m² - 20,99 m²	+0%
21 m² - 30,99 m²	-3%
31 m² - 40,99 m²	-6%
41 m² - 50,99 m²	-9%
51 m² - 60,99 m²	-12%
61 m² - 70,99 m²	-15%
> 71 m²	-18%
kein Einlagerungsraum	+3%
Einlagerungsraum	0%

€ 6.585,32 - Werte darüber werden ausgeschieden
€ 3.170,71 - Werte darunter werden ausgeschieden

Bereinigung Zustand:

Bereinigung Zustand/Ausstattung/Anpassung an ggstl.	
Vergleichsobjekt	Gebäude (sehr gut)
renovierungsbed.	+18%
durchschnitl. bis renov.	+15%
durchschnittlich	+12%
gut bis durchschnittlich	+9%
gut	+6%
sehr gut bis gut	+3%
sehr gut	0%

Bereinigung Stockwerk:

EG	+5%
1. OG	0%
2.OG/DG	-5%

Median € 4.733,39
Standardabweichung 401,806489
Variationskoeffizient v 0,08

Bereinigung Zeitraum:

Entwicklung Eigentumswohnungen Erstbezug in normaler Wohnlage im Bezirk Mödling und sehr gutem Wohnwert		
Jahr	€/m²	Veränderung in Bezug auf 2026
2024	€ 4.020,54/m²	+0,43%
2025	€ 4.057,22/m²	-0,47%
2026	€ 4.037,97/m²	

Wohnung Top 9																	
lfd. Nr.	Jahr	WNFL (inkl. Loggia)	Kaufpreis	Kaufpreis/m²	Adresse	Zustand Gebäude	Zubehör, Freiflächen	Geschoßlage	Bereinig. Lage	Bereinig. Zustand	Bereinig. Größe	Bereinig. Zubehör	Bereinig. Stockwerk	Bereinig. Zeitraum	Summe Bereinig.	Vergl.werte bereinigt	Ausreißer-test **
1	10/2025	68,04 m²	355.000,00 €	5.217,52 €	2391, Hauptstraße	sehr gut	21,85 m² Balkon, Einlagerungsraum	1.OG	0,00%	0,00%	0,00%	+0,00%	0,00%	-0,47%	-0,47%	€ 5.192,76	€ 5.192,76
2	04/2024	69,02 m²	372.000,00 €	5.389,74 €	2391, Hauptstraße	sehr gut	29,90 m² Balkon, Einlagerungsraum	1.OG	0,00%	0,00%	0,00%	+0,00%	0,00%	+0,43%	+0,43%	€ 5.413,11	€ 5.413,11
3	02/2025	67,48 m²	359.000,00 €	5.320,09 €	2391, Hauptstraße	sehr gut	12,74 m² Terrasse, 77,87 m² Garten, Einlagerungsraum	EG	0,00%	0,00%	0,00%	-15,00%	+5,00%	-0,47%	-10,47%	€ 4.762,84	€ 4.762,84
4	08/2025	65,51 m²	315.000,00 €	4.808,43 €	2391, Hauptstraße	sehr gut	Balkon mit 16,83 m², Einlagerungsraum	2.OG/DG	0,00%	0,00%	0,00%	+3,00%	-5,00%	-0,47%	-2,47%	€ 4.689,44	€ 4.689,44
5	04/2026	93,02 m²	518.000,00 €	5.568,69 €	2391, Hauptstraße	sehr gut	113,21 m² Garten, Einlagerungsraum	1.OG	0,00%	0,00%	+3,00%	-15,00%	0,00%	0,00%	-12,00%	€ 4.900,45	€ 4.900,45
6	08/2025	89,23 m²	389.000,00 €	4.359,52 €	2391, Hauptstraße	sehr gut	8,46 m² Terrasse, Einlagerungsraum	2.OG/DG	0,00%	0,00%	+3,00%	+6,00%	-5,00%	-0,47%	+3,53%	€ 4.513,22	€ 4.513,22
7	11/2025	49,57 m²	296.500,00 €	5.981,44 €	2391, Hauptstraße	sehr gut	28,51 m² Garten, Einlagerungsraum	1.OG	0,00%	0,00%	-3,00%	+0,00%	0,00%	-0,47%	-3,47%	€ 5.773,62	€ 5.773,62
															Durchschnittswert bereinigt	€ 5.035,06	
															Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest	€ 5.035,06	
															Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest gerundet	€ 5.040,00	

Bereinigung Lage: Auf Grund Einschätzung des Sachverständigen.

Bereinigung Größe: gegenständliche Whg. 69,16 m²	
Größe Vergleichsobj.	Bereinigung auf
Wohnungsgröße	gegenständl. Wohnung
< 30 m²	-9%
30,1 - 40 m²	-6%
40,1 - 60 m²	-3%
60,1 - 85 m²	0%
85,1 - 105 m²	+3%
> 105 m²	+6%

** obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes
untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes

Bereinigung Zubehör: gegenständlich Einlagerungsraum, Balkon 30,20 m²

Größe Vgl.-Whg	Bereinigung
kein Zubehör	+9%
< 10,99 m²	+6%
11 m² - 20,99 m²	+3%
21 m² - 30,99 m²	0%
31 m² - 40,99 m²	-3%
41 m² - 50,99 m²	-6%
51 m² - 60,99 m²	-9%
61 m² - 70,99 m²	-12%
> 71 m²	-15%
kein Einlagerungsraum	+3%
Einlagerungsraum	0%

€ 6.797,34 - Werte darüber werden ausgeschlossen
€ 3.272,79 - Werte darunter werden ausgeschlossen

Bereinigung Zustand:

Bereinigung Zustand/Ausstattung Anpassung an ggstl.	
Vergleichsobjekt	Gebäude (sehr gut)
renovierungsbed.	+18%
durchschnittl. bis renov.	+15%
durchschnittlich	+12%
gut bis durchschnittlich	+9%
gut	+6%
sehr gut bis gut	+3%
sehr gut	0%

Bereinigung Stockwerk:

EG	+5%
1. OG	0%
2.OG/DG	-5%

Median
Standardabweichung
Variationskoeffizient v

€ 4.900,45
413,56468
0,08

Bereinigung Zeitraum:

Entwicklung Eigentumswohnungen Erstbezug in normaler Wohnlage im Bezirk Mödling und sehr gutem Wohnwert		
Jahr	€/m²	Veränderung in Bezug auf 2026
2024	€ 4.020,54/m²	+0,43%
2025	€ 4.057,22/m²	-0,47%
2026	€ 4.037,97/m²	

Vergleichswerte 2.OG:

Wohnung Top 17																	
lfd. Nr.	Jahr	WNFL (inkl. Loggia)	Kaufpreis	Kaufpreis/m²	Adresse	Zustand Gebäude	Zubehör, Freiflächen	Geschoßlage	Bereinig. Lage	Bereinig. Zustand	Bereinig. Größe	Bereinig. Zubehör	Bereinig. Stockwerk	Bereinig. Zeitraum	Summe Bereinig.	Vergl.werte bereinigt	Ausreißer-test **
1	10/2025	68,04 m²	355.000,00 €	5.217,52 €	2391, Hauptstraße	sehr gut	21,85 m² Balkon, Einlagerungsraum	1.OG	0,00%	0,00%	-3,00%	+15,00%	+5,00%	-0,47%	16,53%	€ 6.079,74	€ 6.079,74
2	04/2024	69,02 m²	372.000,00 €	5.389,74 €	2391, Hauptstraße	sehr gut	29,90 m² Balkon, Einlagerungsraum	1.OG	0,00%	0,00%	-3,00%	+15,00%	+5,00%	+0,43%	+17,43%	€ 6.329,36	€ 6.329,36
3	02/2025	67,48 m²	359.000,00 €	5.320,09 €	2391, Hauptstraße	sehr gut	12,74 m² Terrasse, 77,87 m² Garten, Einlagerungsraum	EG	0,00%	0,00%	-3,00%	0,00%	+10,00%	-0,47%	6,53%	€ 5.667,26	€ 5.667,26
4	08/2025	65,51 m²	315.000,00 €	4.808,43 €	2391, Hauptstraße	sehr gut	Balkon mit 16,83 m², Einlagerungsraum	2.OG/DG	0,00%	0,00%	-3,00%	+18,00%	0,00%	-0,47%	14,53%	€ 5.506,88	€ 5.506,88
5	04/2026	93,02 m²	518.000,00 €	5.568,69 €	2391, Hauptstraße	sehr gut	113,21 m² Garten, Einlagerungsraum	1.OG	0,00%	0,00%	+0,00%	0,00%	+5,00%	0,00%	5,00%	€ 5.847,13	€ 5.847,13
6	08/2025	89,23 m²	389.000,00 €	4.359,52 €	2391, Hauptstraße	sehr gut	8,46 m² Terrasse, Einlagerungsraum	2.OG/DG	0,00%	0,00%	+0,00%	+21,00%	0,00%	-0,47%	+20,53%	€ 5.254,34	€ 5.254,34
7	11/2025	49,57 m²	296.500,00 €	5.981,44 €	2391, Hauptstraße	sehr gut	28,51 m² Garten, Einlagerungsraum	1.OG	0,00%	0,00%	-6,00%	+15,00%	+5,00%	-0,47%	13,53%	€ 6.790,46	€ 6.790,46
															Durchschnittswert bereinigt	€ 5.925,02	
															Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest	€ 5.925,02	
															Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest gerundet	€ 5.930,00	

Median
Standardabweichung
Variationskoeffizient v

€ 5.847,13
483,084325
0,08

Bereinigung Lage: Auf Grund Einschätzung des Sachverständigen.		Bereinigung Zubehör: ggst.		Einlagerungsraum, Balkon 37,35 m², Terrasse 18,33 m², Dachgarten 44,58 m²	
Bereinigung Größe: gegenständliche Whg. 87,91 m²					
Größe Vergleichsobj.	Bereinigung auf	Größe Vgl.-Whg	Bereinigung		
Wohnungsgröße	gegenständl. Wohnung	kein Zubehör	+24%		
< 30 m²	-12%	< 10,99 m²	+21%		
30,1 - 40 m²	-9%	11 m² - 20,99 m²	+18%		
40,1 - 60 m²	-6%	21 m² - 30,99 m²	+15%		
60,1 - 85 m²	-3%	31 m² - 40,99 m²	+12%		
85,1 - 105 m²	0%	41 m² - 50,99 m²	+9%		
> 105 m²	+3%	51 m² - 60,99 m²	+6%		
		61 m² - 70,99 m²	+3%		
		> 71 m²	0%		
		kein Einlagerungsraum	+3%		
		Einlagerungsraum	0%		

** obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes
untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes

€ 7.998,78 - Werte darüber werden ausgeschieden
€ 3.851,27 - Werte darunter werden ausgeschieden

Bereinigung Zustand:	
Bereinigung Zustand/Ausstattung	Anpassung an ggstl.
Vergleichsobjekt	Gebäude (sehr gut)
renovierungsbed.	+18%
durchschnittl. bis renov.	+15%
durchschnittlich	+12%
gut bis durchschnittlich	+9%
gut	+6%
sehr gut bis gut	+3%
sehr gut	0%
Bereinigung Stockwerk:	
EG	+10%
1. OG	+5%
2.OG/DG	0%

Bereinigung Zeitraum:		
Entwicklung Eigentumswohnungen Erstbezug in normaler Wohnlage im Bezirk Mödling und sehr gutem Wohnwert		
Jahr	€/m²	Veränderung in Bezug auf 2026
2024	€ 4.020,54/m²	+0,43%
2025	€ 4.057,22/m²	-0,47%
2026	€ 4.037,97/m²	

3.5.2. Wertermittlung KFZ-Stellplätze

Es wurden entsprechende Recherchen und Erhebungen auf IMMOmapping (online-Datenbank zu Grundbuchabfragen) vorgenommen. Die Dokumentation über die einzelnen Vergleichsobjekte liegen in der Kanzlei des Sachverständigen auf, wird jedoch aus Anonymisierungsgründen im Folgenden nicht detailliert angeführt.

Die Vergleichsobjekte sind in vergleichbarer Lage des Bewertungsobjektes situiert. Es wurden Vergleichspreise aus **2391 Kaltenleutgeben** in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag herangezogen.

Lage: Eine Bereinigung der Lagequalität wird nach Einschätzung des Sachverständigen vorgenommen.

Zeitraum: Da für KFZ-Stellplätze keine Preissteigerungen im Preisspiegel veröffentlicht werden, erfolgt eine zeitliche Bereinigung durch Einschätzung des Sachverständigen mit 2 %.

Ausreißertest: Nach Durchführung der Anpassung der Vergleichsobjekte auf den gegenständlichen KFZ-Stellplatz wird jeweils ein Ausreißertest vorgenommen – Werte über bzw. unter 35 % des Mittelwertes werden ausgeschieden.³³

³³ lt. Funk/Hattinger/Hubner/Stocker in Bienert/ Funk (Hrsg.,2014): Immobilienbewertung Österreich, S. 193

SV Flödl: Verkehrswertgutachten
2391 Kaltenleutgeben, Hauptstraße 188, WE-Anteile an Wohnung Top 1, Top 3, Top 8, Top 9, Top 17
sowie KFZ-Stellplätze Nr. 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 17, 19, 21, 22,23, 24, 30, 31

Vgl.- werte	Jahr	Straßenzug	Kaufpreis/ Stellplatz	Bereinig. Parkplatzart	Bereinig. Zeitraum	Bereinig. Summe	bereinigte Vergl.werte	Ausreißertest*
1	07/2025	Hauptstraße	€ 16.500,00	0,00%	+2,00%	+2,00%	€ 16.830,00	€ 16.830,00
2	07/2025	Hauptstraße	€ 16.500,00	0,00%	+2,00%	+2,00%	€ 16.830,00	€ 16.830,00
2	02/2025	Hauptstraße	€ 15.000,00	0,00%	+2,00%	+2,00%	€ 15.300,00	€ 15.300,00
3	08/2025	Hauptstraße	€ 12.000,00	0,00%	+2,00%	+2,00%	€ 12.240,00	€ 12.240,00
4	10/2025	Hauptstraße	€ 12.000,00	0,00%	+2,00%	+2,00%	€ 12.240,00	€ 12.240,00
Durchschnittswert bereinigt							€ 14.688,00	
Durchschnittswert unter Berücksichtigung Ausreißertest								€ 14.688,00
angemessener Verkaufspreis KFZ-Stellplatz gerundet								€ 14.700,00

Zeitliche Bereinigung: wird mit 2% nach Einschätzung des Sachverständigen bereinigt

Median € 15.300,00
Standardabweichung 2075,392975

Variationskoeffizient v 0,14

* obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes: € 19.828,80 Werte darüber werden ausgeschieden
untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes: € 9.547,20 Werte darunter werden ausgeschieden

3.5.3. Verkehrswertermittlung

Wohnungen:

Nutzfläche Wohnung Top 1	68,08 m ²		
x Vergleichswert	5.400,00 €/m ² =	€	367.632,00
Verkehrswert von 82/1630 Anteilen -			
Wohnung mit Terrasse TOP 1 samt Gartenanteil Top 1 und ER 1			€ 368.000,00
Nutzfläche Wohnung Top 3	83,94 m ²		
x Vergleichswert	5.560,00 €/m ² =	€	466.706,40
Verkehrswert von 108/1630 Anteilen -			
Wohnung mit Terrasse TOP 3 samt Gartenanteil Top 3 und ER 3			€ 467.000,00
Nutzfläche Wohnung Top 8	65,52 m ²		
x Vergleichswert	4.880,00 €/m ² =	€	319.737,60
Verkehrswert von 67/1630 Anteilen -			
Wohnung mit Balkon TOP 8 samt ER 8			€ 320.000,00
Nutzfläche Wohnung Top 9	69,16 m ²		
x Vergleichswert	5.040,00 €/m ² =	€	348.566,40
Verkehrswert von 78/1630 Anteilen -			
Wohnung mit Balkon TOP 9 samt ER 9			€ 349.000,00
Nutzfläche Wohnung Top 17	87,91 m ²		
x Vergleichswert	5.930,00 €/m ² =	€	521.306,30
Verkehrswert von 111/1630 Anteilen -			
Wohnung mit Balkon, Terrasse und Dachgarten TOP 10 samt ER 17			€ 521.000,00

KFZ Stellplätze:

Ergebnis nach dem Vergleichswertverfahren entspricht Verkehrswert	€	14.688,00
Verkehrswert von 8/1630 Anteilen -		
Abstellplatz für KFZ 2	€	14.700,00
Ergebnis nach dem Vergleichswertverfahren entspricht Verkehrswert	€	14.688,00
Verkehrswert von 8/1630 Anteilen -		
Abstellplatz für KFZ 3	€	14.700,00
Ergebnis nach dem Vergleichswertverfahren entspricht Verkehrswert	€	14.688,00
Verkehrswert von 8/1630 Anteilen -		
Abstellplatz für KFZ 4	€	14.700,00
Ergebnis nach dem Vergleichswertverfahren entspricht Verkehrswert	€	14.688,00
Verkehrswert von 8/1630 Anteilen -		
Abstellplatz für KFZ 5	€	14.700,00
Ergebnis nach dem Vergleichswertverfahren entspricht Verkehrswert	€	14.688,00
Verkehrswert von 8/1630 Anteilen -		
Abstellplatz für KFZ 8	€	14.700,00
Ergebnis nach dem Vergleichswertverfahren entspricht Verkehrswert	€	14.688,00
Verkehrswert von 8/1630 Anteilen -		
Abstellplatz für KFZ 9	€	14.700,00
Ergebnis nach dem Vergleichswertverfahren entspricht Verkehrswert	€	14.688,00
Verkehrswert von 8/1630 Anteilen -		
Abstellplatz für KFZ 10	€	14.700,00

Ergebnis nach dem Vergleichswertverfahren entspricht Verkehrswert	€	14.688,00
Verkehrswert von 8/1630 Anteilen - Abstellplatz für KFZ 11	€	14.700,00
Ergebnis nach dem Vergleichswertverfahren entspricht Verkehrswert	€	14.688,00
Verkehrswert von 8/1630 Anteilen - Abstellplatz für KFZ 14	€	14.700,00
Ergebnis nach dem Vergleichswertverfahren entspricht Verkehrswert	€	14.688,00
Verkehrswert von 9/1630 Anteilen - Abstellplatz für KFZ 15	€	14.700,00
Ergebnis nach dem Vergleichswertverfahren entspricht Verkehrswert	€	14.688,00
Verkehrswert von 9/1630 Anteilen - Abstellplatz für KFZ 17	€	14.700,00
Ergebnis nach dem Vergleichswertverfahren entspricht Verkehrswert	€	14.688,00
Verkehrswert von 9/1630 Anteilen - Abstellplatz für KFZ 19	€	14.700,00
Ergebnis nach dem Vergleichswertverfahren entspricht Verkehrswert	€	14.688,00
Verkehrswert von 9/1630 Anteilen - Abstellplatz für KFZ 21	€	14.700,00
Ergebnis nach dem Vergleichswertverfahren entspricht Verkehrswert	€	14.688,00
Verkehrswert von 9/1630 Anteilen - Abstellplatz für KFZ 22	€	14.700,00
Ergebnis nach dem Vergleichswertverfahren entspricht Verkehrswert	€	14.688,00
Verkehrswert von 8/1630 Anteilen - Abstellplatz für KFZ 23	€	14.700,00
Ergebnis nach dem Vergleichswertverfahren entspricht Verkehrswert	€	14.688,00
Verkehrswert von 8/1630 Anteilen - Abstellplatz für KFZ 24	€	14.700,00
Ergebnis nach dem Vergleichswertverfahren entspricht Verkehrswert	€	14.688,00
Verkehrswert von 8/1630 Anteilen - Abstellplatz für KFZ 30	€	14.700,00
Ergebnis nach dem Vergleichswertverfahren entspricht Verkehrswert	€	14.688,00
Verkehrswert von 8/1630 Anteilen - Abstellplatz für KFZ 31	€	14.700,00

4. BEWERTUNGSERGEBNISSE

Die **gerundeten Verkehrswerte** von **82/1630 Anteilen**, verbunden mit WE an **Wohnung mit Terrasse TOP 1 samt Gartenanteil Top 1 und ER 1**; von **108/1630 Anteilen**, verbunden mit WE an **Wohnung mit Terrasse TOP 3 samt Gartenanteil Top3 und ER 3**; von **67/1630 Anteilen**, verbunden mit WE an **Wohnung mit Balkon TOP 8 samt ER 8**; von **78/1630 Anteilen**, verbunden mit WE an **Wohnung mit Balkon TOP 9 samt ER 9**; von **111/1630 Anteilen**, verbunden mit WE an **Wohnung mit Balkon, Terrasse und Dachgarten TOP 17 samt ER 17** und von insgesamt **149/1630 Anteilen**, verbunden mit WE an **Abstellplatz für KFZ 2, 3, 4, 5, 8, 9,10, 11, 14, 15, 17, 19, 21, 22, 23, 24, 30, 31** der Liegenschaft 2391 Kaltenleutgeben, Hauptstraße 188, inneliegend in der Einlagezahl 889, Katastralgemeinde 16115 Kaltenleutgeben, Bezirksgericht Mödling, werden von dem gefertigten Sachverständigen aufgrund der Ergebnisse der Befundaufnahme, der durchgeführten Erhebungen und Recherchen sowie des erstellten Befundes unter Bedachtnahme auf die Situation am Immobilienmarkt

zum Bewertungsstichtag 29.04.2026

wie folgt festgestellt:

Top	Geschoß	Verkehrswert gesamt gerundet
Wohnung Top 1	EG	€ 368.000,00
Wohnung Top 3	EG	€ 467.000,00
Wohnung Top 8	1.OG	€ 320.000,00
Wohnung Top 9	1.OG	€ 349.000,00
Wohnung Top 17	2.OG/DG	€ 521.000,00
KFZ Nr. 2	TG Stellplatz	€ 14.700,00
KFZ Nr. 3	TG Stellplatz	€ 14.700,00
KFZ Nr. 4	TG Stellplatz	€ 14.700,00
KFZ Nr. 5	TG Stellplatz	€ 14.700,00
KFZ Nr. 8	TG Stellplatz	€ 14.700,00
KFZ Nr. 9	TG Stellplatz	€ 14.700,00
KFZ Nr. 10	TG Stellplatz	€ 14.700,00
KFZ Nr. 11	TG Stellplatz	€ 14.700,00
KFZ Nr. 14	TG Stellplatz	€ 14.700,00
KFZ Nr. 15	TG Stellplatz	€ 14.700,00
KFZ Nr. 17	TG Stellplatz	€ 14.700,00
KFZ Nr. 19	TG Stellplatz	€ 14.700,00
KFZ Nr. 21	TG Stellplatz	€ 14.700,00
KFZ Nr. 22	TG Stellplatz	€ 14.700,00
KFZ Nr. 23	TG Stellplatz	€ 14.700,00
KFZ Nr. 24	TG Stellplatz	€ 14.700,00
KFZ Nr. 30	TG Stellplatz	€ 14.700,00
KFZ Nr. 31	TG Stellplatz	€ 14.700,00

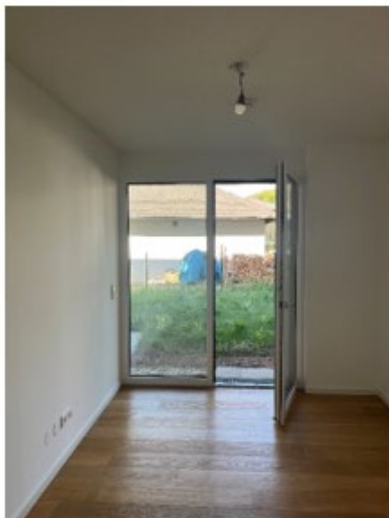
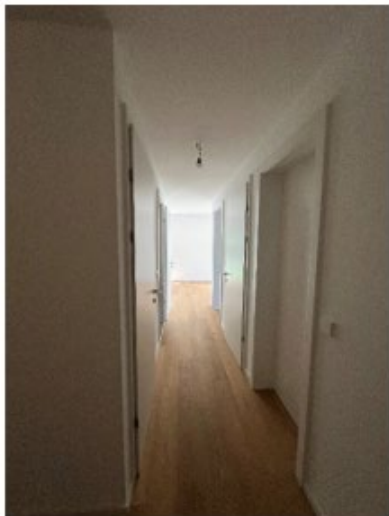
Georg Flödl, MA MRICS REV

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

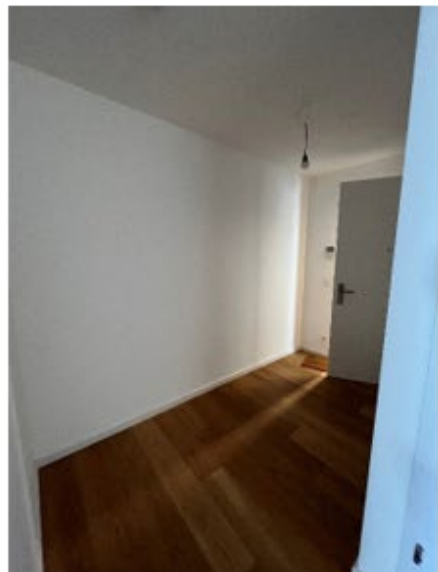
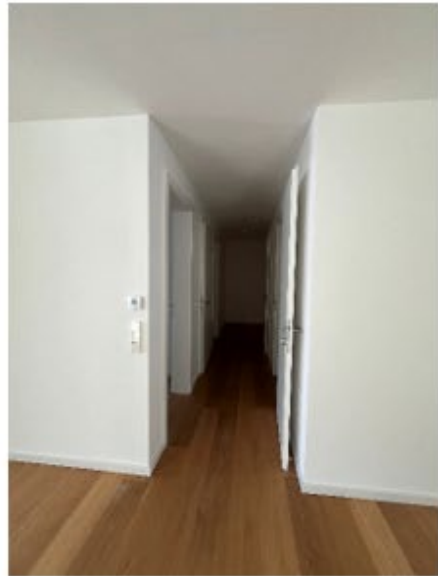
Wien, am 16.06.2026

5. Beilagen

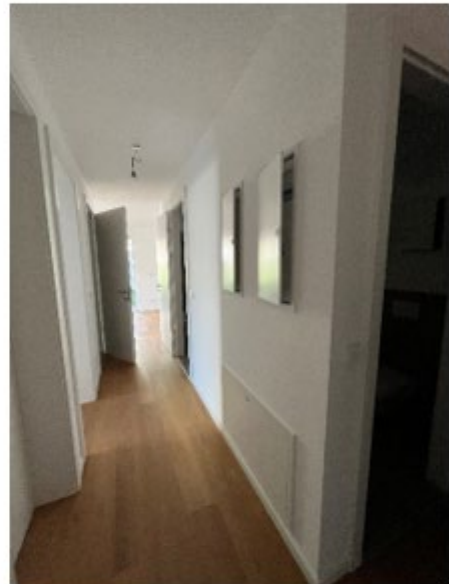
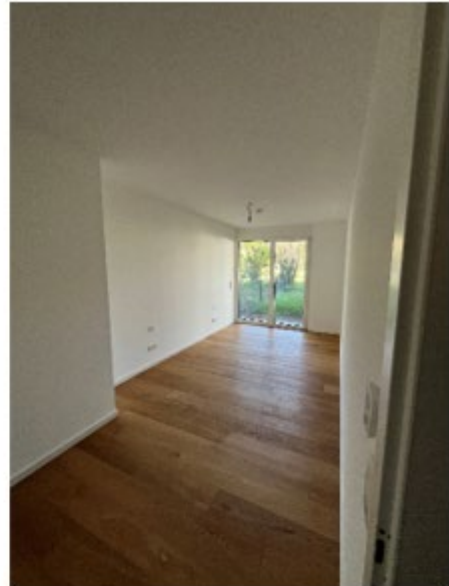
5.1. Fotodokumentation



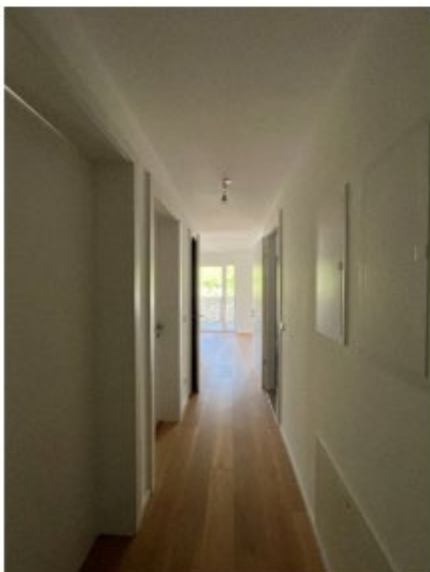


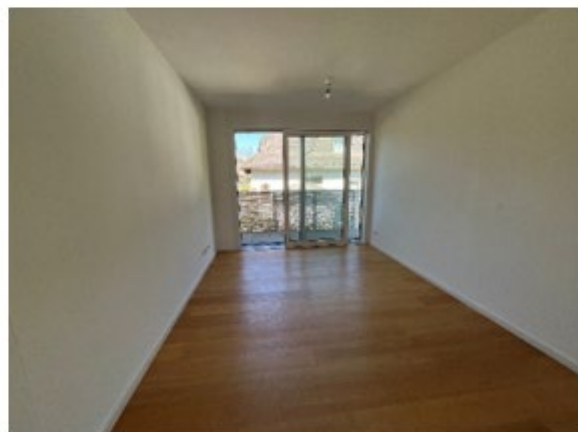


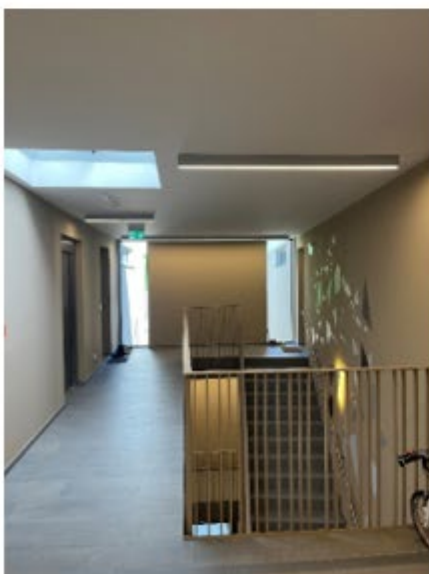












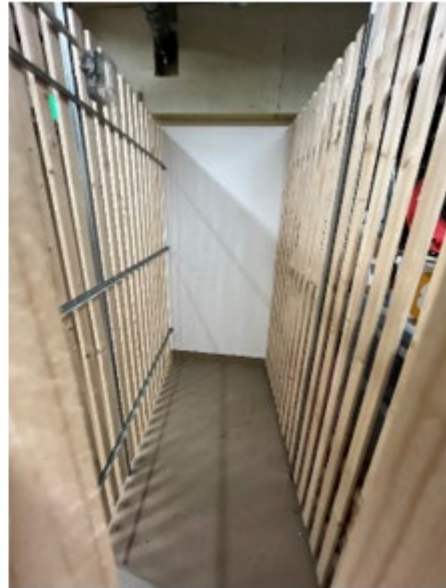




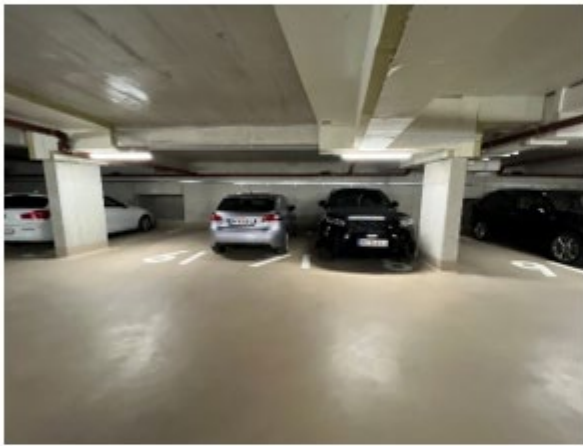
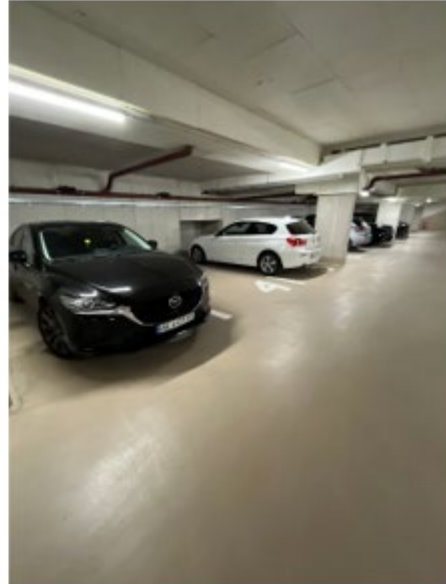


SV Flödl: Verkehrswertgutachten
2391 Kaltenleutgeben, Hauptstraße 188, WE-Anteile an Wohnung Top 1, Top 3, Top 8, Top 9, Top 17
sowie KFZ-Stellplätze Nr. 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 17, 19, 21, 22, 23, 24, 30, 31





SV Flödl: Verkehrswertgutachten
2391 Kaltenleutgeben, Hauptstraße 188, WE-Anteile an Wohnung Top 1, Top 3, Top 8, Top 9, Top 17
sowie KFZ-Stellplätze Nr. 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 17, 19, 21, 22,23, 24, 30, 31







5.2. Planunterlagen

AVOIS

1. REIHE WIENERWALD

Hauptstraße 188 - 192
2391 Kaltenleutgeben

Übersichtsplan
Erdgeschoss

pld 24.01.2022



SV Flödl: Verkehrswertgutachten
2391 Kaltenleutgeben, Hauptstraße 188, WE-Anteile an Wohnung Top 1, Top 3, Top 8, Top 9, Top 17
sowie KFZ-Stellplätze Nr. 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 17, 19, 21, 22, 23, 24, 30, 31

AVOHS

1. REIHE WIENERWALD

Hauptstraße 188 - 192
2391 Kaltenleutgeben

Übersichtsplan 1. Obergeschoss

plot: 24.01.2022



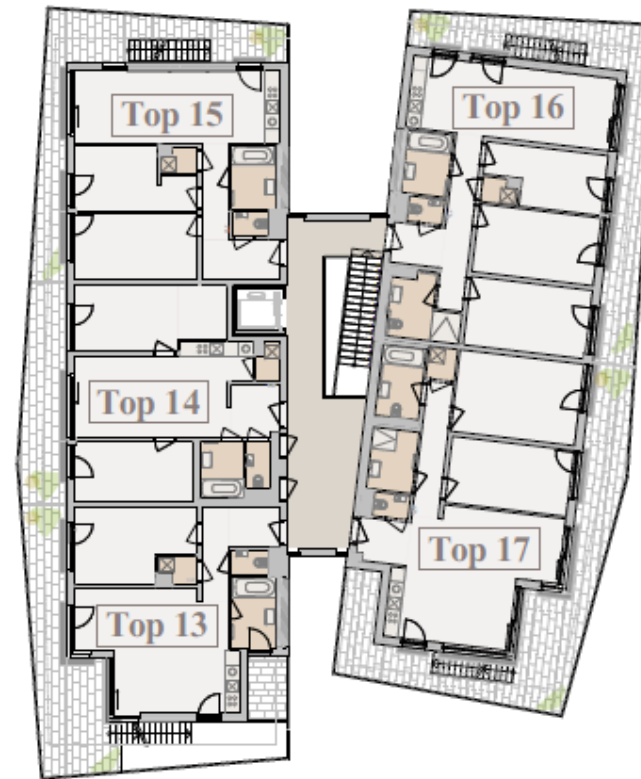
SV Flödl: Verkehrswertgutachten
2391 Kaltenleutgeben, Hauptstraße 188, WE-Anteile an Wohnung Top 1, Top 3, Top 8, Top 9, Top 17
sowie KFZ-Stellplätze Nr. 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 17, 19, 21, 22, 23, 24, 30, 31

AVORIS

1. REIHE WIENERWALD

Hauptstraße 188 - 192
2391 Kaltenleutgeben

Übersichtsplan 2. Obergeschoss



plot 24.01.2022



0 1 2 3 4 5 m

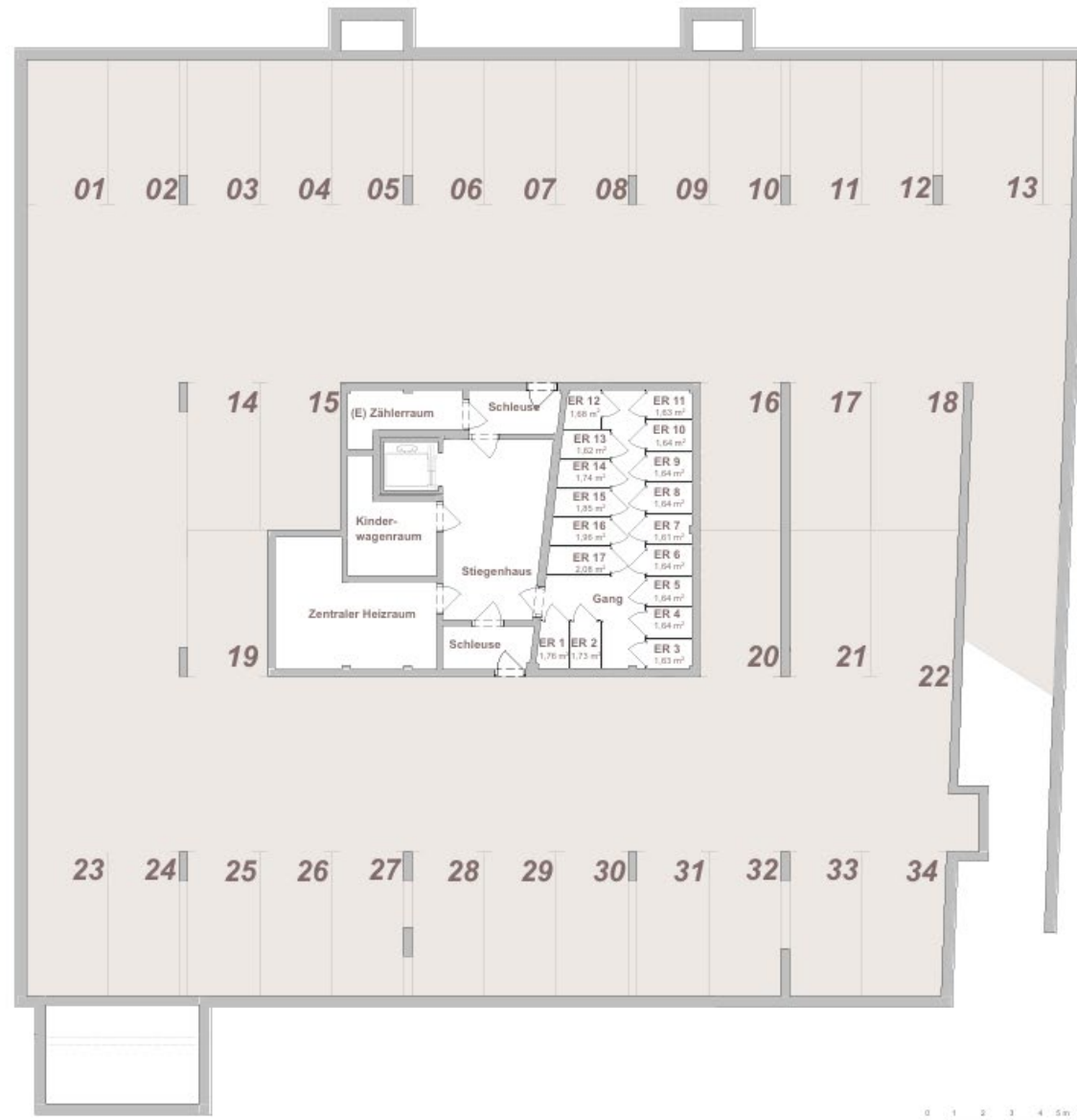
SV Flödl: Verkehrswertgutachten
2391 Kaltenleutgeben, Hauptstraße 188, WE-Anteile an Wohnung Top 1, Top 3, Top 8, Top 9, Top 17
sowie KFZ-Stellplätze Nr. 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 17, 19, 21, 22, 23, 24, 30, 31

AVORIS

1. REIHE WIENERWALD

Hauptstraße 188 - 192
2391 Kaltenleutgeben

Übersichtsplan
Untergeschoss / Garage



plot 24.01.2022

SV Flödl: Verkehrswertgutachten
2391 Kaltenleutgeben, Hauptstraße 188, WE-Anteile an Wohnung Top 1, Top 3, Top 8, Top 9, Top 17
sowie KFZ-Stellplätze Nr. 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 17, 19, 21, 22, 23, 24, 30, 31

AVORIS

1. REIHE WIENERWALD

Hauptstraße 188 - 192
2391 Kaltenleutgeben

Top 1 Erdgeschoss

Wohnfläche	68,08 m ²
Terrasse	15,24 m ²
Garten	116,51 m ²
Einlagerungsraum	1,76 m ²



AVORIS

1. REIHE WIENERWALD

Hauptstraße 188 - 192
2391 Kaltenleutgeben

Top 3 Erdgeschoss

Wohnfläche	84,21 m ²
Terrasse	15,49 m ²
Garten	225,36 m ²
Einlagerungsraum	1,63 m ²



SV Flödl: Verkehrswertgutachten
2391 Kaltenleutgeben, Hauptstraße 188, WE-Anteile an Wohnung Top 1, Top 3, Top 8, Top 9, Top 17
sowie KFZ-Stellplätze Nr. 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 17, 19, 21, 22, 23, 24, 30, 31

AVO^{ri}S

1. REIHE WIENERWALD

Hauptstraße 188 - 192
2391 Kaltenleutgeben

Top 8

1. Obergeschoss

Wohnfläche	65,51 m ²
Balkon	17,09 m ²
Einlagerungsraum	1,64 m ²



plot 16.09.2021



0 1 2 3 4 5 m

AVORIS

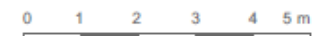
1. REIHE WIENERWALD

Hauptstraße 188 - 192
2391 Kaltenleutgeben

Top 9

1. Obergeschoss

Wohnfläche	69,17 m ²
Balkon	30,20 m ²
Einlagerungsraum	1,64 m ²



SV Flödl: Verkehrswertgutachten
2391 Kaltenleutgeben, Hauptstraße 188, WE-Anteile an Wohnung Top 1, Top 3, Top 8, Top 9, Top 17
sowie KFZ-Stellplätze Nr. 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 17, 19, 21, 22, 23, 24, 30, 31

AVOHS

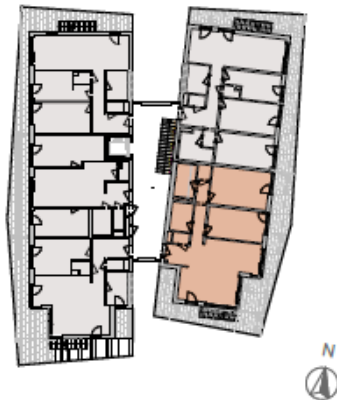
1. REIHE WIENERWALD

Hauptstraße 188 - 192
2391 Kaltenleutgeben

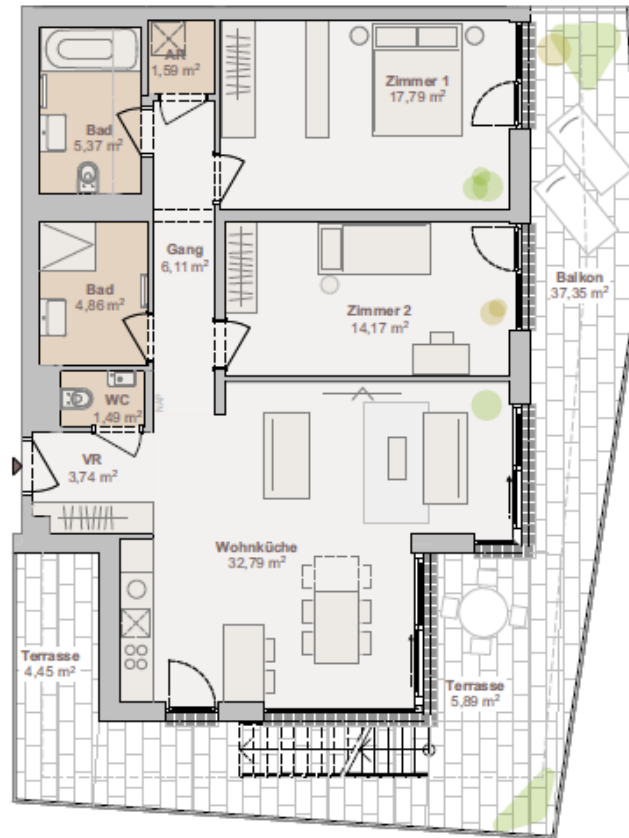
Top 17

Dachgeschoss & Dachgarten

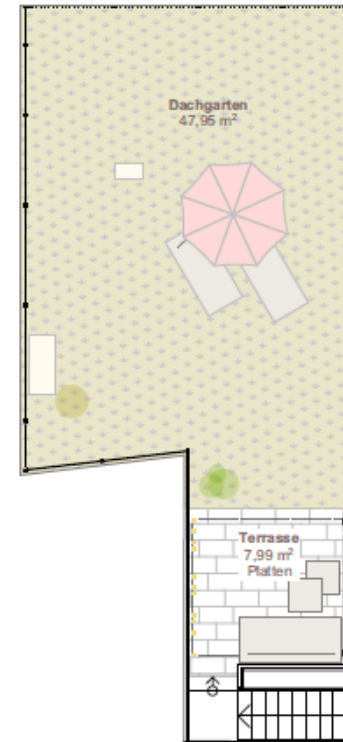
Wohnfläche	87,91 m ²
Balkon	37,35 m ²
Terrasse	18,33 m ²
Dachgarten	47,95 m ²
Einlagerungsraum	2,08 m ²



plot 16.09.2021



Dachgeschoss



0 1 2 3 4 5 m

6. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<i>Abbildung 1: Luftbild der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft samt Umgebung.....</i>	<i>4</i>
<i>Abbildung 2: Übersichtsplan Niederösterreich Marktgemeinde Kaltenleutgeben markiert.....</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung, grafische Aufbereitung SV Flödl.....</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 4: Infrastruktur; Lage der Liegenschaft markiert</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 5: Gesamtgrundstücksgröße.....</i>	<i>16</i>
<i>Abbildung 6: digitaler Auszug aus der Katastermappe, Gesamtgrundstück gelb markiert</i>	<i>16</i>
<i>Abbildung 7: Auszug aus dem digitalen Bebauungsplan.....</i>	<i>17</i>
<i>Abbildung 8: Kontaminierung, Liegenschaft markiert.....</i>	<i>18</i>
<i>Abbildung 9: Lärmbeeinträchtigung Straßenverkehr, Lage der Liegenschaft markiert.....</i>	<i>18</i>
<i>Abbildung 10: Lärmbeeinträchtigung Schienenverkehr, Lage der Liegenschaft markiert.....</i>	<i>18</i>
<i>Abbildung 11: Auszug aus dem digitalen Senderkataster,</i>	<i>19</i>
<i>Abbildung 12: Auszug aus Gefahrenlandkarte Lage der Liegenschaft markiert</i>	<i>19</i>
<i>Abbildung 13: Grundriss Wohnung Top 1</i>	<i>21</i>
<i>Abbildung 14: Grundriss Wohnung Top 3</i>	<i>22</i>
<i>Abbildung 15: Grundriss Wohnung Top 8</i>	<i>23</i>
<i>Abbildung 16: Grundriss Wohnung Top 9</i>	<i>24</i>
<i>Abbildung 17: Grundriss Wohnung Top 17.....</i>	<i>25</i>
<i>Abbildung 18: Auszug Lage Tiefgaragenstellplätze</i>	<i>26</i>
<i>Abbildung 19: Mikrolage der Liegenschaft7F</i>	<i>36</i>
<i>Abbildung 20: Lage der Vergleichsobjekte Wohnungen31F, Aufbereitung durch SV Flödl.....</i>	<i>39</i>