



Insolvenzsache „Goldfisch Immobilien und Handels GmbH“

GZ: 9 S 4/25i

Schätzungsgutachten

über den **Verkehrswert**
der Liegenschaft samt Mietwohnhaus in



KG (Katastralgemeinde)
EZ (Grundbucheinlagezahl)

05205 (Gramatneusiedl)
282

in digitaler Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis:

1	<u>ALLGEMEINES UND AUFGABENSTELLUNG:</u>	4
1.1	VORAUSETZUNG:	4
1.2	AUFTRAGGEBER:	4
1.3	AUFTRAG:	4
1.4	OBJEKT:	5
1.5	ZWECK:	5
1.6	RECHTLICHE GRUNDLAGEN:	5
1.7	DEFINITION „VERKEHRSWERT“:	5
1.8	DEFINITION „MARKTWERT“:	6
1.9	GEGENÜBERSTELLUNG „VERKEHRSWERT – MARKTWERT“:	6
1.10	DEFINITION „RESTNUTZUNGSDAUER“:	6
1.11	GRUNDSTÜCKSRERBE:	7
1.12	WERT DER EINRICHTUNG:	7
1.13	UMSATZSTEUER:	7
1.14	DEFINITION - HERSTELLUNGSWERT, HERSTELLUNGSKOSTEN:	8
1.15	RENDITE – KENNGRÖÖE UND ZIELGRÖÖE (TARGET):	8
1.15.1	DEFINITION:	8
1.15.2	WERTIGKEIT DER AUSSAGE:	8
1.16	RECHENMODUS:	9
1.17	ABKÜRZUNGEN:	9
2	<u>BEFUND:</u>	11
2.1	ALLGEMEINES:	11
2.1.1	STICHTAG DER SCHÄTZUNG:	11
2.1.2	TAG DER BESICHTIGUNG:	11
2.1.3	BEI DER BESICHTIGUNG ANWESENDE PERSONEN:	11
2.1.4	UNTERLAGEN:	11
2.2	LAGE UND ALLGEMEINE OBJEKTBECHREIBUNG:	12
2.2.1	LAGEBECHREIBUNG:	12
2.2.2	GRUNDSTÜCKSFÖRM:	12
2.3	RECHTLICHE ERHEBUNGEN:	13
2.3.1	GUTSBESTAND:	13
2.3.2	EIGENTÜMER:	13
2.3.3	WIDMUNG:	13
2.3.4	NUTZUNG:	13
2.3.5	TITEL DER NUTZUNG:	13
2.3.6	HAUSVERWALTUNG:	13
2.3.7	BELASTUNGEN:	14
2.4	TECHNISCHE GEBÄUDEBECHREIBUNG:	16
2.4.1	ENERGIEKLASSE:	16
2.4.2	BAUJAHR:	16
2.4.3	KONZEPTIONELLE BECHREIBUNG:	16
2.4.4	TECHNISCHE BECHREIBUNG, AUSSTATTUNG:	17

2.4.5	SCHÄDEN, MÄNGEL UND TECHNISCHER ZUSTAND:	17
2.4.6	NUTZFLÄCHEN:	17
2.5	VERGLEICH AM IMMOBILIENMARKT:	18
3	<u>BEWERTUNG:</u>	19
3.1	METHODE:.....	19
3.2	BAUWERT:	19
3.3	GRUNDWERTANTEIL:.....	19
3.4	ERTRAGSWERT:.....	20
3.5	MARKTGÄNGIGKEIT:	21
3.6	VERKEHRSWERT:.....	21
4	<u>ZUSAMMENFASSUNG:.....</u>	23
5	<u>BEILAGEN NACH DER LETZTEN SEITE:.....</u>	24

1 Allgemeines und Aufgabenstellung:

1.1 Voraussetzung:

Das Schätzungsgutachten ist in seiner Gänze für die Aussagekraft des Schätzwertes zu lesen. Die Schätzung ist nur im Rahmen des vereinbarten Zwecks zu verwenden.

Das Schätzungsgutachten ist kein Baugutachten und es werden im Rahmen der Befundaufnahme keine fachspezifischen Prüfungen, wie Messungen, Druckproben, Standprüfungen, Sicherheitsprüfungen etc., durchgeführt. Sofern sich keine augenscheinlichen wertbeeinflussenden Umstände zeigen, können derartige Mängel nicht in die Schätzung einfließen. Schadenersatzansprüche aus solchen Gründen werden ausgeschlossen.

Es wird davon ausgegangen und es ist der Schätzung unterstellt, dass von Auftraggeberseite und sämtlichen Beteiligten alle relevanten Umstände, von welchen sie Kenntnis haben bzw. Kenntnis haben müssten, mitgeteilt wurde.

1.2 Auftraggeber:

Herr Rechtsanwalt
Dr. Martin Koroschetz

im Insolvenzverfahren „Goldfisch Immobilien und Handels GmbH“, anhängig beim Handelsgericht Wien unter der Gerichtszahl 9 S 4/25i.

1.3 Auftrag:

Erstattung von Befund und Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft mit der Adresse 2440 Gramatneusiedl, Hauptstraße 68 mit der Grundbucheinlagezahl 282 inliegend der Katastralgemeinde 05205 (Gramatneusiedl).

1.4 Objekt:

Mietwohnhaus

1.5 Zweck:

Wertermittlung im Rahmen des Insolvenzverfahrens „Goldfisch Immobilien und Handels GmbH“ anhängig beim Handelsgericht Wien unter der Gerichtszahl 9 S 4/25i.

1.6 Rechtliche Grundlagen:

Das Gutachten ist im Sinne der entsprechenden Gesetze, Normen, Empfehlungen und in Anlehnung an diverse Literatur erstellt. Bei der Gutachtenserstellung fanden die Inhalte und Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes – LBG 1992 (BGBl. 150), jene der ÖNORM B1802 v. Juli 2019, die des Buches „Liegenschaftsbewertung“ von Heimo Krane-witter sowie des Buches „Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bau-teilen“ von Seiser + Seiser, ebenso wie anderer Fachliteratur Berücksichtigung. Die angeführten Definitionen sind eine Darstellung aus diesen Schriftwerken.

1.7 Definition „Verkehrswert“:

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben. I.S.d. §2 Abs.2 u 3 Art.I LBG (Liegenschaftsbewertungsge-setz, BGBl. Nr. 150/1992)

Laut ÖNORM wird der Verkehrswert definiert als:
Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redli-chen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.
Der Verkehrswert entspricht inhaltlich und per Definition dem Marktwert.

1.8 Definition „Marktwert“:

Als Marktwert (§ 103 Z. 10 lit. F BWG) gilt „der Preis, zu dem die Immobilie im Rahmen eines privaten Vertrages zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem unabhängigen Käufer zum Zeitpunkt der Schätzung verkauft werden könnte, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.“ (BGBl. I Nr. 2/2001)
Der Marktwert entspricht inhaltlich und per Definition dem Verkehrswert.

1.9 Gegenüberstellung „Verkehrswert – Marktwert“:

Die Bezeichnungen Marktwert und Verkehrswert bedeuten inhaltlich eine idente Wertbeimessung der Sache Immobilie.

1.10 Definition „Restnutzungsdauer“:

Bei der Einschätzung der Restnutzungsdauer ist zu berücksichtigen, dass, neben dem reinen technischen Verschleiß, der Konstruktionsstil, die Auslegung, die Versorgungseinrichtungen sowie die Raumeinteilungen für den Benutzer im Verhältnis zu modernen Strukturen ebenso an Wert verlieren. Die Restnutzungsdauer ist die nach Ablauf einer bestimmten Zeit noch verbleibende Nutzungsdauer eines Anlagegutes. Dabei ist die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer eines Wirtschaftsgutes zu berücksichtigen, welche im Allgemeinen der Zeitraum ist, in dem dieses Wirtschaftsgut voraussichtlich seiner Zweckbestimmung nach genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird ab dem Stichtag gezählt. Auf der Einschätzung der Restnutzungsdauer beruhen die Abschläge zur Ermittlung des Bauzeitwertes.

1.11 Grundstücksreserve:

Eventuelle Grundstücksreserven wären definiert durch Dachgeschoßausbau, Aufstockung, Zu- und Vorbauten sind nur mit ungefähren Ausmaßen angegeben und sind nicht unbedingt, sondern nur mit hoher Wahrscheinlichkeit, realisierbar. Exakte Angaben und daraus resultierende Ansätze sind nur durch eine entsprechende Studie, einer baurechtlichen Abklärung, sowie dem Ausschließen sonstiger vereitelnder Bestands- oder Nutzungsrechte zu tätigen. Eine derart qualitative Prüfung (Machbarkeitsstudie mit Rechts- und Negativprüfung) wurde nicht in Auftrag gegeben und auch nicht durchgeführt. Ein Schadenersatzanspruch wird aus diesem Titel ausgeschlossen.

1.12 Wert der Einrichtung:

Als Einrichtungen werden nur die mit dem Mauerwerk fest verbundenen Sanitärgegenstände sowie die Haustechnik berücksichtigt. Einbaumöbel und spezielle Ausstattungen sind in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Die Kücheneinrichtung ist keine mit dem Gebäude fest verbundene Einrichtung. Diese kann jedoch im Verkaufsfalle, wenn sie dem Geschmack des Käufers entspricht, einen Wert darstellen.

Die Höhe dieses Wertes ist im Verhältnis zum Gesamtwert der Liegenschaft gering und meistens in der Bandbreite des Schätzwertes enthalten.

1.13 Umsatzsteuer:

In den angesetzten Bauwerten ist die Umsatzsteuer bei einem Endverbraucherobjekt (Eigentümer für die Befriedigung der persönlichen Wohnbedürfnisse) enthalten und bei gewerblich genutzten Objekten nicht enthalten.

Es kann bei Abverkäufen zu Vorsteuerkorrekturen führen. Dies ist in den Ansätzen und Werteinschätzungen nicht beinhaltet.

1.14 Definition - Herstellungswert, Herstellungskosten:

Der Herstellungswert ist jener Betrag zu dem ein gleichartiges Bauwerk errichtet werden kann, welches von jedermann zur gleichen Nutzung wie das zu Bewertende oder zu einem äquivalenten Gebrauch verwendet werden kann. Der Herstellungswert muss daher nicht den Kosten entsprechen, mit denen das Gebäude in kongruenter Weise nochmals errichtet werden kann. Der Herstellungswert ist aber ein Neuherstellungswert (=Neubauwert) und wird mit aktuellen Kostenätzen berechnet.

1.15 Rendite – Kenngröße und Zielgröße (Target):

1.15.1 Definition:

Die Rendite (Bruttoanfangsrendite) ist definiert als jener Prozentsatz, welchen der Nettoertrag (Nettomiete, Nettomietzins) im Verhältnis zum Marktwert (Basis mit 100%) hat.

1.15.2 Wertigkeit der Aussage:

Für neue Ertragsobjekte:

Für neue Ertragsobjekte ist dies eine wichtige Kenngröße. Die Voraussetzung ist eine Bebauung mit einem neuen, annähernd optimalen Gebäude mit annähernder Vollvermietung.

Für alle anderen Objekte:

Für alle anderen Objekte hat die Angabe der Rendite nur eine bedingte Aussage. Auf jeden Fall hat der entscheidungstheoretische Ansatz „Rendite“ für eine Investition nur eine bedingte Aussage.

Zur Erklärung: Die Rendite berücksichtigt nur tatsächliche und fiktiv angesetzte Einnahmen. Entwicklungspotentiale, wie Grundreserve und unter dem Marktniveau vermietete (underrented) Objekte, sind in der angegebenen Rendite nicht berücksichtigt. Sämtliche Renditen aus Marktvergleichen beziehen sich auf neue Objekte, oder Objekte mit ausreichender Nutzungs- bzw. Restnutzungsdauer. Grundreserven könnten mit einer Marktwertschätzung in Form des Residualverfahrens gerechnet werden. Dabei können Impondera-

bilien aus Nutzungsrechten, dem Mietrechtsgesetz, Anrainerstellungen etc. nach wie vor nur in geschätzter Form aufgenommen werden.

1.16 Rechenmodus:

Die Berechnungen erfolgen auf mehrere Dezimalstellen genau. Im Wesen einer Schätzung ist es begründet, dass die Angaben von Ergebnissen auch in gerundeter Form erfolgen. Bei der Verwendung von Zwischenergebnissen zur weiteren Berechnung werden jeweils die genauen Werte (inklusive aller Dezimalen) herangezogen. Die Angaben in den Rechen tabellen werden auf zwei Dezimalstellen gerundet. Daher können beim händischen Nachrechnen von einzelnen Rechenschritten (mit den so gerundeten Werten) sich Rundungsfehler ergeben. Diese sind in ihrer Wertigkeit vernachlässigbar und beeinflussen den zu ermittelnden Wert nicht.

1.17 Abkürzungen:

Auflistungen von Abkürzungen, welche im Gutachten vorkommen können und fachspezifische Ausdrücke darstellen.

A2 LNR	Grundbuchabteilung A2 laufende Nummer
B LNR	Grundbuchabteilung B laufende Nummer
BGBL	Bundesgesetzblatt
BGF	Brutto-Grundfläche
BGFL	Bruttogeschossfläche
BRI	Brutto-Rauminhalt
BWG	Bankwesengesetz
C LNR	Grundbuchabteilung C laufende Nummer
DKM	Digitale Katastermappe
EZ	(Grundbuch) Einlagezahl
FF	Funktionsfläche
GB	Grundbuch
Gew. ND	Gewöhnliche Nutzungsdauer
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRST-NR	Grundstücksnummer
HNF	Hauptnutzfläche
HSL	Heizung Sanitär Lüftung
ImmoInvFG	Immobilien-Investmentfondsgesetz

iVm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
KGF	Konstruktions-Grundfläche
KRI	Konstruktions-Rauminhalt
LBG 1992	Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
MRG	Mietrechtsgesetz
NF	Nutzfläche
NGF	Netto-Grundfläche
NNF	Nebennutzfläche
NRI	Netto-Rauminhalt
Stb.	Stahlbeton
VF	Verkehrsfläche
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohn- haussanierungsgesetz
Z	Ziffer

2 Befund:

Erhebung der objektbezogenen Daten, Beschreibung der Bausubstanz, der Lage und Topografie des Baugrundes. Erfragung der Marktsituation.

2.1 Allgemeines:

2.1.1 Stichtag der Schätzung:

01.06.2026

2.1.2 Tag der Besichtigung:

01.06.2026

Die Wohnungen konnten im Inneren nicht besichtigt werden. Der Zustand der Wohnungen wird aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes sowie aus einem Gespräch mit einer zufällig anwesenden Bewohnerin geschlossen.

2.1.3 Bei der Besichtigung anwesende Personen:

Bei der Besichtigung waren außer dem Verfasser oder Mitarbeiter des Verfassers keine Personen anwesend.

2.1.4 Unterlagen:

- ◇ Besichtigung
- ◇ Grundbuchausdruck vom 14.04.2026
- ◇ Ausdruck der digitalen Katastermappe vom 14.04.2026
- ◇ Flächenwidmungsplan erhoben am 14.04.2026
- ◇ Hochwasserzonierung erhoben am 14.04.2026
- ◇ Lärmkarte erhoben am 14.04.2026
- ◇ Zinsliste 06/2026
- ◇ Bestandsplan
- ◇ Informationen von Maklern
- ◇ Besprechung in Fachkreisen

Für einen allfälligen Verkauf wäre ein aktueller Energieausweis zu erstellen. Die Kosten hierfür sind nicht beinhaltet und bei einem allenfalls schlechteren Ergebnis ist der Schätzwert zu überprüfen.

2.2 Lage und allgemeine Objektbeschreibung:

2.2.1 Lagebeschreibung:

Lage / Ortsverband: Das Objekt befindet sich in Gramatneusiedl einer Marktgemeinde im Bezirk Bruck an der Leitha in Niederösterreich südlich von Wien an der Fischa im Wiener Becken.

Fläche: 6,75 km²

Einwohner: 3.700 (Stand 1.Jän 2025)

Infrastrukturelle Versorgung: Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Gas, Kanal, Wasser, Strom, Müllabfuhr) sind vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten von Gütern des täglichen Bedarfs sind in ca. 320 m Entfernung vorhanden.

Lärmbeeinflussung: Es besteht keine erhöhte Lärmbeeinflussung durch Straßen- oder Schienenverkehr.

Öffentliche Verkehrsmittel: Bus Linien 222, 248 und 226 (Haltestelle Maiental): vis á vis der gegenständlichen Liegenschaft
Bahnhof Gramatneusiedl: ca. 1,5 km

2.2.2 Grundstücksform:

Lage im Straßenverlauf: Eckliegenschaft

Straßenfronten: Hauptstraße

Konfiguration: unregelmäßig

Terrainverlauf: annähernd ebenflächig

2.3 Rechtliche Erhebungen:

2.3.1 Gutsbestand:

EZ	Grst. Nr.	Einzelflächen	Bemerkungen
282	720/1	1.615,00 m ²	ist bereits im Grenzkataster eingetragen
Gesamtfläche		1.615,00 m²	

Das Grundstück 720/1 ist bereits im Grenzkataster eingetragen.

Wenn Grundstücke noch nicht im Grenzkataster erfasst sind, könnten sich beim Nachmessen Änderungen ergeben. Allfällige Änderungen könnten zu Wertanpassungen führen. Augenscheinlich konnte keine zu berücksichtigende Flächendifferenz zwischen gesehenem Ausmaß und dem Katasterbestand festgestellt werden. Aus einer grundflächenmäßig notwendigen Anpassung des Schätzwertes kann kein Schadenersatz abgeleitet werden.

2.3.2 Eigentümer:

B lfd. Nr.	Anteile	Eigentümer	rechn. Anteil an der gesamten Grundstücksfläche	
7	1 / 1	Goldfisch Immobilien und Handels GmbH	1.615,00 m ²	100,00 %
gesamt			1.615,00 m²	100,00 %

2.3.3 Widmung:

BW Bauland Wohngebiet

2.3.4 Nutzung:

zu Wohnzwecken

2.3.5 Titel der Nutzung:

Vermietung

2.3.6 Hausverwaltung:

Immobilienmanagement Wondrak GmbH

Kärntner Straße 39/11
1010 Wien

2.3.7 Belastungen:

2.3.7.1 *Rechtlich:*

Bücherliche:	C-LNR 10 a 3555/2020 Pfandurkunde 2020-02-26 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.200.000,- für Raiffeisenbank Bruck-Carnuntum eGen (FN 96390a) b gelöscht C-LNR 12 a 2261/2024 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt 4225/2024) Zahlungsbefehl 2024-07-12 PFANDRECHT vollstr EUR 5.749,48 darin enthaltene Nebenforderung EUR 706,34, samt jeweils 13 % Z aus EUR 5.118,14 ab 2023-10-26 bis 2024-01-30, aus EUR 5.043,14 ab 2024-01-31, Kosten EUR 890,65 samt 4 % Z seit 2024-07-12, EUR 549,97 für Raiffeisen Bank International AG (FN 122119m) (22 E 3422/24f BG Leopoldstadt) b 2261/2024 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt 4225/2024) Simultanhafte Liegenschaften EZ 5107 KG 01657 Leopoldstadt, CLNR 68 EZ 282 KG 05205 Gramatneusiedl, CLNR 12 EZ 495 KG 04002 Baden, CLNR 10 C-LNR 13 a 3079/2024 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt 5978/2024) Exekutionsbewilligung 2024-12-05 PFANDRECHT vollstr EUR 604,80 darin enthaltene Nebenforderung EUR 226,80, samt 12,58 % Z aus EUR 378,-- ab 2023-07-27 bis 2023-12-31, 13,08 % Z aus EUR 378,-- ab 2024-01-01, 13,08 % Z aus EUR 226,80 ab 2024-06-07, Kosten EUR 212,60 samt 4 % Z seit 2024-07-03, Antragskosten EUR 249,10 für Alfred Gruber geb 1974-07-02 (22 E 4700/24x)
--------------	--

	b 3079/2024 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt 5978/2024) Simultan haftende Liegenschaften EZ 5107 KG 01657 Leopoldstadt, C-LNR 72 EZ 282 KG 05205 Gramatneusiedl, C-LNR 13 EZ 495 KG 04002 Baden, C-LNR 11 siehe Grundbuchausdruck
Außerbücherliche:	Insolvenzverfahren Bei vermieteten Objekten könnten Kauti- onen vorliegen. Diese sind im Verkaufs- falle zu übergeben oder sind in ihrer ak- tuellen Gesamtsumme vom Kaufpreis in Abzug zu bringen Es konnten keine weiteren offensichtli- chen wertrelevanten Belastungen wahr- genommen werden. Es wurden keine weiteren Belastungen bekannt gegeben. Öffentliche Abgaben/dingliche Lasten. Öffentliche Abgaben, bzw. nicht entrichtete Abgabenschulden stellen dingliche Lasten dar, welche an der Immobilie verbleiben und nur den Forderungstitel mit vollständiger Be- zahlung verlieren. Abgabenschulden sind zum Stichtag der Veräußerung vom Kauf- preis abzuziehen!

Pfandrechtliche Belastungen haben keine Auswirkungen auf den ermittelten Verkehrswert und werden im Rahmen einer Verwertung in ihrer tatsächlich aushaftenden Summe in Abzug gebracht.

2.3.7.2 **Kontaminierung:**

Das Grundstück 720/1 ist nicht im Altlastenportal verzeich-
net.

Es konnten auf der Seite des Museums keine Hinweise für
eine dort befindliche Apotheke gefunden werden und dürften
keine derartigen Kontaminationen (Quecksilber, Arsen) vor-
handen sein. Eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht.
Ein Schadenersatz daraus kann nicht abgeleitet werden.

Eine Kontaminierung von Grundflächen oder Gebäudeteilen
konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden. Aus der Art

der bisherigen Nutzung des Wohngebäudes ergeben sich keine Verdachtsmomente einer Kontamination. Dem Auftraggeber sind keine Kontaminationen bekannt. Es wurden keine Verunreinigungen von Grund und Boden mitgeteilt. Eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht.

2.3.7.3 Gefahrensituation:

In der eHORA-Datenbank (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) liegen keine Daten zur Hochwassersituation vor.

Die weiteren Gefahren sind aus dem HORA-Pass (siehe Anhang) zu entnehmen. Die dort ausgewiesenen Gefahren betreffen auch die verwendeten Vergleiche. Hinsichtlich Baustoffen muss unterstellt werden, dass diese fachgerecht unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ausgeführt wurden.

2.4 Technische Gebäudebeschreibung:

2.4.1 Energieklasse:

Schlechte Energieeffizienzklasse

2.4.2 Baujahr:

Das Gebäude ist vor 1900 errichtet worden, es war ein Krankenhaus und wurde etwa in 60iger Jahren umgebaut.

2.4.3 Konzeptionelle Beschreibung:

2.4.3.1 Wohnhaus:

Gebäude: Erdgeschoß, 1. Obergeschoß, unausgebautes Dachgeschoß

Hauszugang: von der Hauptstraße

vertikale Erschließung: mittels Stiegen

2.4.3.2 Außenanlagen:

Innenhof nur tlw. befestigt mit Waschbetonplatten ansonst bekiester Boden.

2.4.4 Technische Beschreibung, Ausstattung:

Die Wohnungen konnten im Inneren nicht besichtigt werden. Der Zustand der Wohnungen wird aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes sowie aus einem Gespräch mit einer zufällig anwesenden Bewohnerin geschlossen.

Konstruktion; Außenwände, Fassade:	massiv errichtetes Gebäude mit tlw. Aufgebrachtem Vollwärmeschutz
Innenwände:	massiv
Dachdeckung:	Satteldachstuhl mit Saumrinne, Tonziegeldeckung
Decken, Deckenuntersichten:	glatte Untersichten
Boden- und Wandbeläge:	Unterschiedliche Beläge
Fenster:	Fenster unterschiedliche Bauarten, Kunststoff-Holz, Kunststoff in verschiedene Ausführungen
Stiege / Stiegenhaus:	Natursteinstiegen, beidseitig eingespannt
Elektroinstallationen:	Kippsicherungen und FI vorhanden
Sanitäreinrichtung:	Porzellaneinrichtungsgegenstände
Heizung, Klima, Warmwasseraufbereitung:	Beheizung erfolgt tlw. mittels Gasöfen, tlw. Konvektoröfen oder Holzöfen

2.4.5 Schäden, Mängel und technischer Zustand:

Das Gebäude weist durchwegs aufgestauten Sanierungsbedarf auf und entspricht nicht modernen Standard hinsichtlich Sanitärausstattung und Energiebilanz.

Anmerkung: Funktionsüberprüfungen erfolgten nicht.

2.4.6 Nutzflächen:

Es wird die Nettogrundfläche (Siehe Kranewitter Seite 307) im adäquaten Verständnis der Nutzflächenaufstellung für die

Nutzwertermittlung angegeben. (Hierbei ist zwischen Einfamilienhäuser und dem mehrgeschoßigen Wohnbau zu unterscheiden).

Die Werte wurden der Zinsliste 06/2026 entnommen und zusammengestellt.

Abweichungen zu den tatsächlichen Ausmaßen sind möglich, wirken sich jedoch auf den Gesamtwert nur sehr minimal aus und sind vernachlässigbar. Es erfolgte keine gesonderte technische Aufnahme.

Bezeichnung	Etage	Nutzungsart	NFL effektiv
			947,31 m²
1		Wohnung	81,92 m²
3		Wohnung	54,01 m²
4		Wohnung	57,59 m²
5		Wohnung	84,20 m²
6		Wohnung	35,26 m²
7		Wohnung	40,40 m²
8		Wohnung	63,63 m²
9		Wohnung	68,20 m²
10		Wohnung	57,90 m²
11		Wohnung	51,80 m²
12		Wohnung	55,30 m²
13		Wohnung	29,40 m²
14		Wohnung	57,20 m²
15		Wohnung	27,00 m²
16		Wohnung	55,00 m²
17		Wohnung	45,90 m²
18		Wohnung	52,70 m²
19		Wohnung	29,90 m²

2.5 Vergleich am Immobilienmarkt:

Zur Darlegung des Grundwertanteils siehe Punkt 3.3.

3 Bewertung:

In die Bewertung flossen alle vorstehenden Beschreibungen in ihrer wertrelevanten Weise ein.

Die allgemeine Lage am Realitätenmarkt wurde erfragt und bildet mit eine Grundlage der Bewertung. Dabei wurden Kaufpreise erfragt, welche für ähnliche Objekte allgemein bezahlt werden. Für die Anpassung des Verkehrswertes wurden die so erhobenen Preise aufgrund der wertbeeinflussenden Differenzfaktoren gewichtet. Die Werte wurden somit nach indirekten Vergleichspreisen ermittelt.

3.1 Methode:

Die Bewertung erfolgt nach dem Ertragswertverfahren mit einem hinzugezählten diskontierten Grundwertanteil pro Nutzfläche.

3.2 Bauwert:

Die Schätzung erfolgt in Kombination aus der Ertragswert- und der Vergleichswertmethode (siehe Punkt 3.1). Der Bauwert wird daher nicht für die Schätzung angegeben

3.3 Grundwertanteil:

Zur Darlegung des Grundwertanteils wird von einem Neubauprojekt der Grundwertanteil abgeleitet (Wert inkl. Ust).

Neubauprojekt Preis Endverbraucher		5.000,00 EUR	Vergleich inkl. Ust
Herstellkosten		-3.600,00 EUR	Empfehlungen des SV-Verbandes; angenommene Bauqualität des Projektes gehoben
Management Fee	10 %	-500,00 EUR	Management fee
Vermarktungs- und Finanzierungskosten	8 %	-400,00 EUR	Vermarktungs- und Finanzierungskosten

500,00 EUR

*) Die Diskontierung wird mit dem gleichen Liegenschafts-
zinssatz berechnet wie die Kapitalisierung des Ertrages.

3.4 Ertragswert:

Die Basis für die Ertragswertberechnung bilden die derzeit
bezahlten, auf Nachhaltigkeit allenfalls korrigierten Erträge.
Hiervon werden die Bewirtschaftungskosten in Abzug ge-
bracht und der auf diese Weise ermittelte mögliche jährliche
Reinertrag kapitalisiert. Der Kapitalisierungszinssatz (Real-
Netto-Rendite) wird primär aus der Marktbeobachtung in
spezifischer Anlehnung an die Art des Objektes abgeleitet
und im Rahmen der vom Hauptverband der allgemein beeidi-
geten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Öster-
reichs empfohlenen Bandbreite angesetzt. Werte exkl. USt.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,0 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,0 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,5 – 6,5 %	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Industrielliegenschaft	4,0 – 7,5 %	4,5 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,0 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 % bis 3,5 %		
Forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 % bis 2,5 %		

Spanne 1								
Bezeich- nung Nutzungsart	NFL	Erträge	Annahme wenn leer	Zinssatz Kap.	Ausfalls- risiko	IH- Auf- wand	sonst. Auf- wendun- gen	Spanne 1 *)
	m ² bzw. Stk.	EUR	€/m ² od. €/Stk	%	%	%	€/m ² od. €/Stk	Jahre
Wohnung	947,31	5.804,74	5,50	5,00	10,00	1,00	0,00	20,00

Barwert	467.643,48 EUR
Ertragswert	467.643,48 EUR

Instandhaltungsaufwand: Es besteht aufgestauter Sanierungsbedarf, wodurch der laufende Instandhaltungsaufwand höher anzusetzen ist.

Ausfallsrisiko: Aufgrund der Annahme der Kategorien könnten Rückforderungsansprüche geltend gemacht werden, wodurch das Ausfallsrisiko höher angesetzt wird.

3.5 Marktgängigkeit:

Die Marktgängigkeit für das gesamte Objekt wird als schlecht eingeschätzt. Die schlechte Marktgängigkeit ist im Liegenschaftszinssatz enthalten.

Falls sich ein kurz- bis mittelfristiger Verkaufserfolg nicht einstellt, so muss mit weiteren deutlichen Preisabschlägen aufgrund der aktuellen Marktsituation gerechnet werden.

3.6 Verkehrswert:

Der Verkehrswert entspricht dem Ertragswert zuzüglich des diskontierten Grundwertes.

Ertragswert	467.643,48 EUR
Grundwertanteil diskontiert	148.762,99 EUR
Verkehrswert auf Ertragswertbasis	616.406,47 EUR
Verkehrswert auf Ertragswertbasis gerundet	615.000,00 EUR

Es handelt sich um einen Schätzwert, welcher mit einer Bandbreite zu interpretieren ist. Ein tatsächlicher Verkaufserfolg hängt auch von der Professionalität der maklermäßigen Bearbeitung ab. Aus dem nicht Erreichen des Schätzwertes kann somit kein Schadenersatz abgeleitet werden.

Der gefertigte Sachverständige weist darauf hin, dass der tatsächliche Kaufpreis in einer üblichen Schwankungsbreite zum geschätzten Verkehrswert liegen kann.

Die Bewertung erfolgte auf Grundlage konkreter Annahmen, der angegebenen Fakten, übergebenen Unterlagen und Informationen über die Liegenschaft. Sollten sich diese

Grundlagen ändern, so ist auch aus diesem Grund eine neuerliche Bewertung durchzuführen.

4 Zusammenfassung:

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der Adresse 2440 Gramatneusiedl, Hauptstraße 68 mit der Grundbucheinlagezahl 282 inliegend der Katastralgemeinde 05205 (Gramatneusiedl) kann somit per 01.06.2026 im auftragsgemäßen und sonstigen geldlastenfreien Zustand mit

zirka 615.000,00 EUR eingeschätzt werden
>in Worten **Sechshundertfünftehntausend EURO**<

Bad Vöslau am 10.06.2026



„Sämtliche Daten dieses Gutachtens dürfen nur im vereinbarten Rahmen des Auftrages verwendet werden. Sie dienen nur für dieses Gutachten als Beleg und Information.“

Bei jeder darüber hinausgehenden Verwendung müssen sämtliche betroffene Personen über die Weiterverwendung ihrer Daten informiert werden.“

5 Beilagen :

- Grundbuchausdruck
- DKM-Auszug
- Flächenwidmungsplan
- Lärmkarten
- Kopie des Ortsplanes mit Markierung des Standortes
- Plankopien
- Fotodokumentation

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 05205 Gramatneusiedl
BEZIRKSGERICHT Schwechat

EINLAGEZAHL 282

Letzte TZ 1714/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
720/1	G GST-Fläche	*	1615
	Bauf.(10)		765
	Bauf.(20)	850	Hauptstraße 68

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

7 ANTEIL: 1/1

Goldfisch Immobilien und Handels GmbH (FN 420557t)

ADR: Wollzeile 31/23, Wien 1010

a 3555/2020 IM RANG 1430/2020 Kaufvertrag 2020-02-12 Eigentumsrecht

b 90/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-01-13

(9 S 4/25i - Handelsgericht Wien)

***** C *****

10 a 3555/2020 Pfandurkunde 2020-02-26

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.200.000,--

für Raiffeisenbank Bruck-Carnuntum eGen (FN 96390a)

b gelöscht

12 a 2261/2024 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt -

4225/2024) Zahlungsbefehl 2024-07-12

PFANDRECHT

vollstr EUR 5.749,48

darin enthaltene Nebenforderung EUR 706,34, samt jeweils 13

% Z aus EUR 5.118,14 ab 2023-10-26 bis 2024-01-30, aus EUR

5.043,14 ab 2024-01-31, Kosten EUR 890,65 samt 4 % Z seit

2024-07-12, EUR 549,97 für

Raiffeisen Bank International AG (FN 122119m)

(22 E 3422/24f BG Leopoldstadt)

b 2261/2024 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt -

4225/2024) Simultan haftende Liegenschaften

EZ 5107 KG 01657 Leopoldstadt, CLNR 68

EZ 282 KG 05205 Gramatneusiedl, CLNR 12

EZ 495 KG 04002 Baden, CLNR 10

13 a 3079/2024 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt -

5978/2024) Exekutionsbewilligung 2024-12-05

PFANDRECHT

vollstr EUR 604,80

darin enthaltene Nebenforderung EUR 226,80, samt 12,58 % Z

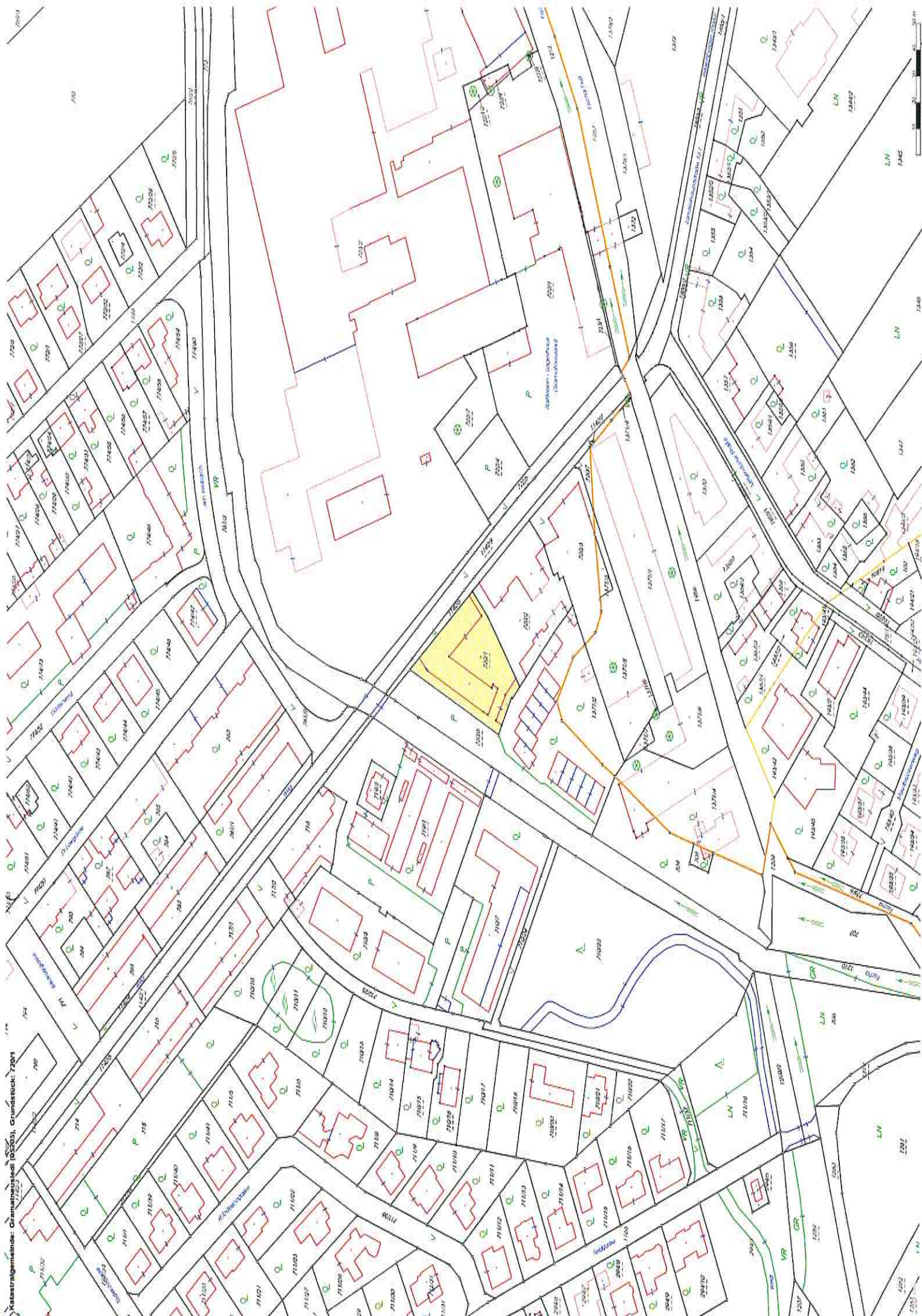
aus EUR 378,-- ab 2023-07-27 bis 2023-12-31, 13,08 % Z aus

EUR 378,-- ab 2024-01-01, 13,08 % Z aus EUR 226,80 ab

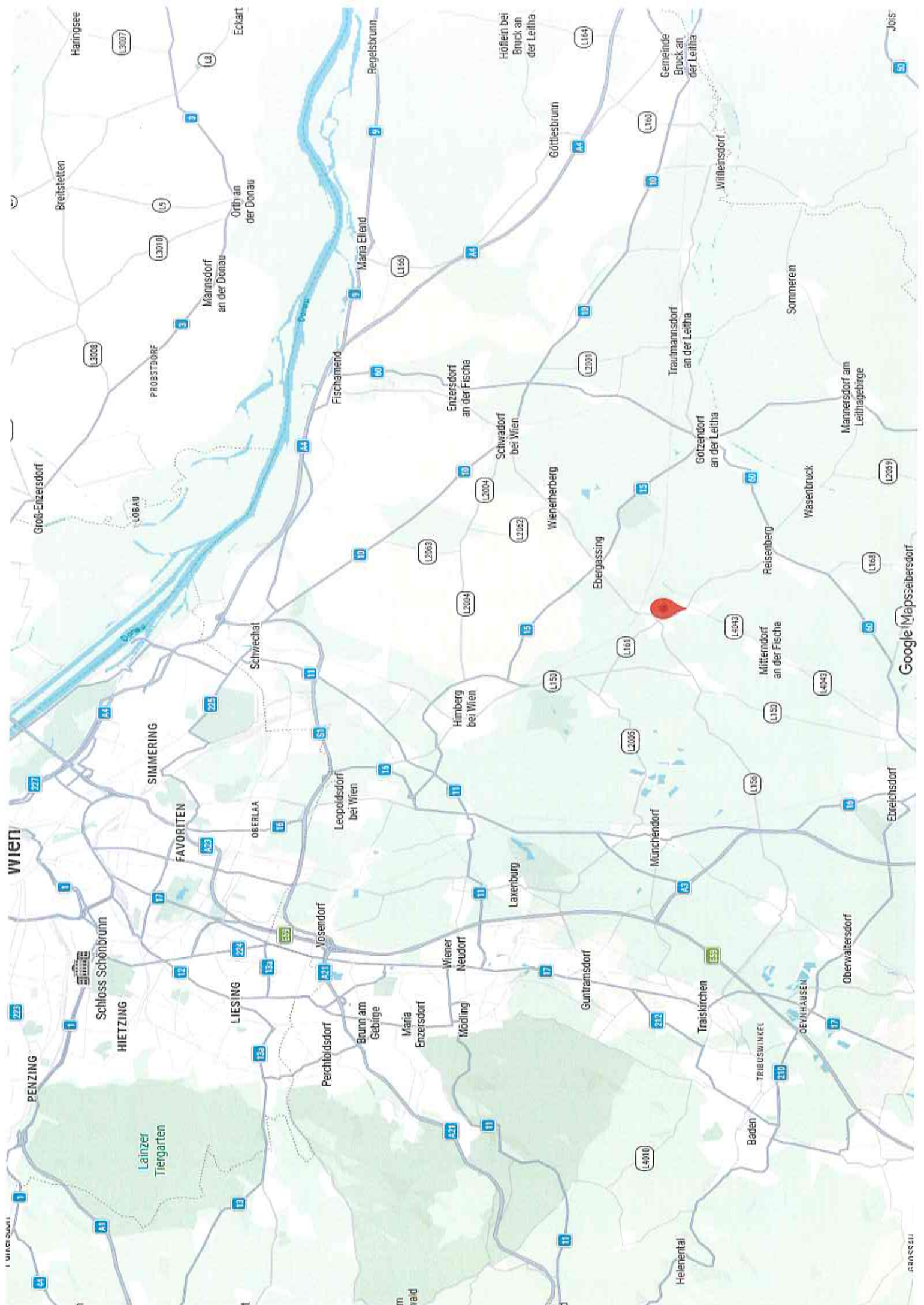
2024-06-07, Kosten EUR 212,60 samt 4 % Z seit 2024-07-03,
Antragskosten EUR 249,10 für Alfred Gruber geb 1974-07-02
(22 E 4700/24x)

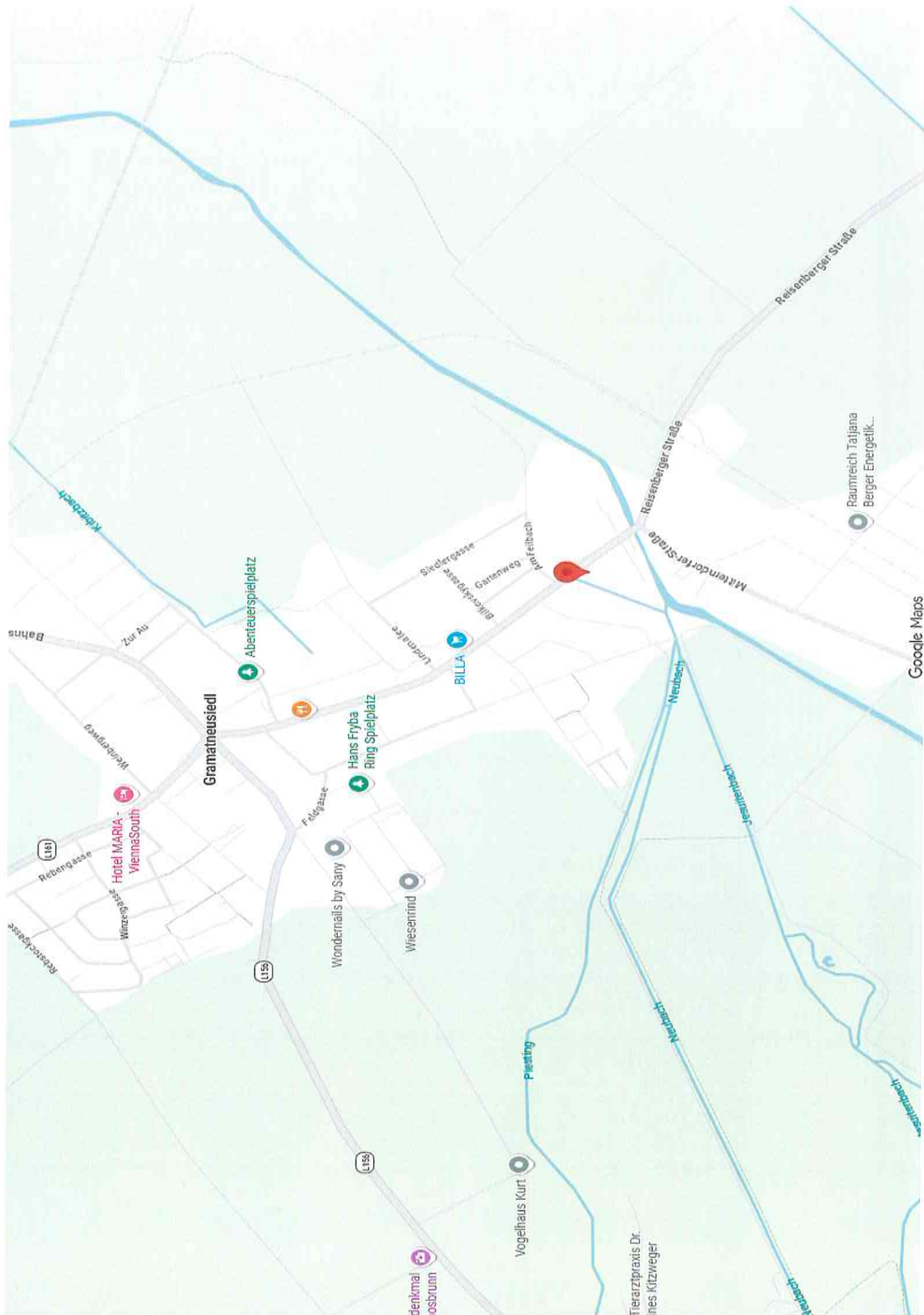
b 3079/2024 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt -
5978/2024) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 5107 KG 01657 Leopoldstadt, C-LNR 72
EZ 282 KG 05205 Gramatneusiedl, C-LNR 13
EZ 495 KG 04002 Baden, C-LNR 11

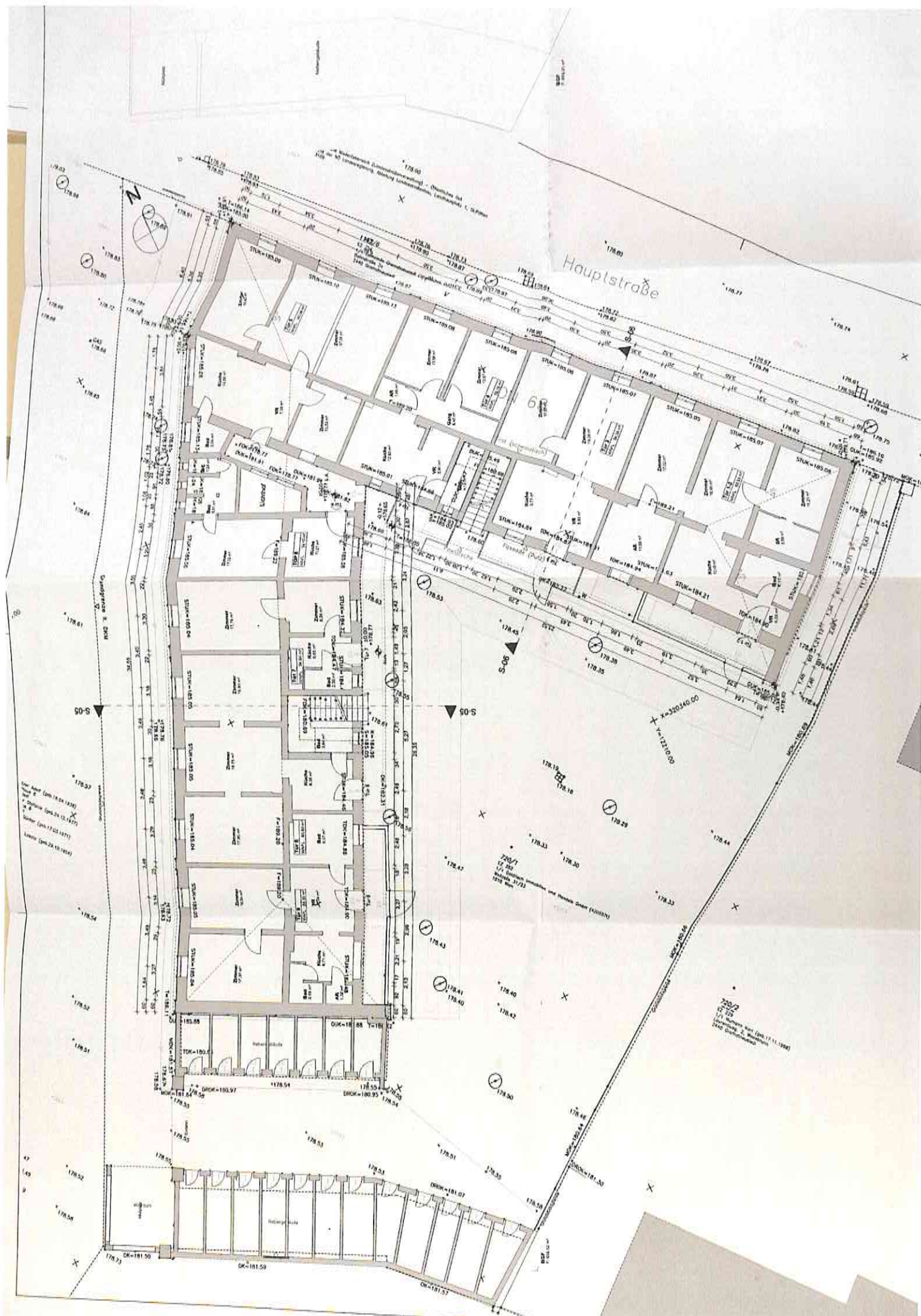
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



Katastralgemeinde: Grammatnebel (65305), Grundsnuch: 7204







Fotodokumentation





