

BEFUND & GUTACHTEN ÜBER DEN VERKEHRSWERT

AZ 4507.2/2025

der Liegenschaft

EZ 322 | KG 14114 Gerolding | BG Melk
GSt-Nr 613/20



1010 Wien, Am Hof 5 A
+43 1 535 69 40 T
office@sv-mw.at E
www.sv-mw.at H





Verkehrswertgutachten



EZ 322
BG Melk

KG 14114 Gerolding
GSt-Nr 613/20

Auftraggeber

Herr Dr. Edmund Roehlich
in der Funktion als Insolvenzverwalter
PROKSCH & PARTNER RECHTSANWÄLTE OG
Am Heumarkt 9/1/11
AT-1030 Wien

Zweck

Insolvenzverfahren der Immacon Projektentwicklung
GmbH, Engelsberggasse 4/Top 1, 1030 Wien
HG Wien (6 S 90/25i)

Bewertungsstichtag

24. September 2025

Verkehrswert

€ 190.000,00
(in Worten: einhundertneunzigtausend)

Datum Ausfertigung

7. Oktober 2025



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines	6
1.1.	Auftrag	6
1.2.	Zweck des Gutachtens	6
1.3.	Bewertungstichtag	6
1.4.	Recherchezeitraum	6
1.5.	Vollständigkeitserklärung	6
1.6.	Qualitätsstichtag	7
1.7.	Gutachtenweitergabe und Vervielfältigung	7
1.8.	Bild-, Ton- und Videoaufzeichnung – DSG	8
1.9.	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	8
1.9.1.	Einsichtnahme am 24. September 2025	9
1.10.	Bewertungsvoraussetzungen	9
1.10.1.	Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung	9
1.10.2.	Besondere Voraussetzungen der Bewertung	14
2.	Befund	16
2.1.	Beschreibung der Liegenschaft	16
2.1.1.	Grundbuchauszug	16
2.1.2.	Mikrostandort der Liegenschaft	18
2.1.3.	Maße, Form und Topographie	19
2.1.4.	Flächenwidmung und Bebauung	20
2.1.5.	Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur	20
2.1.6.	Allgemeines	22
2.1.7.	Transitorische & physische Risiken	22
2.1.8.	Wert & Preis	24
2.1.9.	Einpreisung wertrelevanter ESG-Kriterien	24
2.1.10.	ESG Datenerhebung	25
2.2.	Beschreibung der Baulichkeiten	31
2.2.1.	Gebäude	31
2.2.2.	Planmaterial	31
2.2.3.	Räumliche Konfiguration und Ausstattung	33
2.2.4.	Nutzflächenaufstellung	34
2.3.	Zubehör	34
2.4.	Mietvertragliche Situation & Nutzung	34
2.5.	Außenanlagen	35
2.6.	Ver- und Entsorgungsleitungen	35
3.	Bilddokumentation vom 24.09.2025	36
4.	Gutachten	38
4.1.	Anwendungsbereich - ÖNORM B 1802-1	38
4.2.	Verkehrswert - Marktwert	38
4.2.1.	Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG	38
4.2.2.	Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1	39
4.2.3.	Voraussetzungen des Verkehrswertes	39
4.3.	Standortbewertung	40



4.4.	Bau- und Erhaltungszustand	40
4.4.1.	Allgemeines	40
4.4.2.	Bau- und Erhaltungszustand EFH	41
4.5.	Wahl der Wertermittlungsmethodik	42
4.5.1.	Wahl der Wertermittlungsmethodik gem § 3 LBG	42
4.5.2.	Wahl der Wertermittlungsmethodik – ÖNORM B 1802-1	43
4.6.	Bewertungsvorgang	43
4.7.	Sachwertverfahren gem § 6 LBG	44
4.7.1.	Gesetzliche Normen - LBG	44
4.7.2.	ÖNORM B 1802-1	44
4.8.	Vergleichswertverfahren gem § 4 LBG - Bodenwertermittlung	45
4.8.1.	§ 303 ABGB	45
4.8.2.	Gesetzliche Normen - LBG	45
4.8.3.	ÖNORM-B 1802-1	46
4.9.	Verfahrensablauf	47
4.10.	Vergleichswerterhebung	48
4.10.1.	Grundbuchsabfragen	48
4.10.2.	Statistische Kennzahlen	51
4.11.	Wirtschaftszeitung Gewinn 2025	52
4.12.	Statistik Austria – Immobilien-Durchschnittspreise 2024	53
4.1.	Immobilienpreisspiegel 2024	53
4.2.	Festsetzung des Vergleichswertes	55
4.3.	Ermittlung des Bodenwertes	55
4.4.	Ermittlung des Bauzeitwertes im Sachwertverfahren gem § 6 LBG	56
4.4.1.	Verfahrensablauf	56
4.4.2.	Empfehlungen für die Neuherstellungskosten	57
4.4.3.	Gewöhnliche Lebensdauer - Restnutzungsdauer	60
4.4.4.	Bauwert	61
4.5.	Sachwert der Liegenschaft	62
4.6.	Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes	63
4.6.1.	Transaktionen zur Plausibilisierung	64
4.7.	Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG	66
4.7.1.	Verkehrswertdefinition gem § 2 Abs 2 LBG	66
4.7.2.	Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1	66
4.7.3.	Verkehrswert	67
5.	Erklärungen des Sachverständigen	68
5.1.	EVS - Europäische Bewertungsstandards 2025 - 10. Auflage	68
5.2.	Erklärungen des Sachverständigen	70
5.3.	EN 16775 Dezember 2015 ICS 03.080.99	71
5.4.	Internationale Ethikstandards - IES	71
5.5.	Allgemeine Datenschutzerklärung - DSGVO	71
5.6.	Höchstpersönlichkeitserklärung	71
5.7.	Mitwirkende Personen bei der Gutachtenserstellung	72
6.	Beilagen	73
6.1.	Ablaufschema Vergleichswertverfahren gem ÖNORM B 1802-1	73
6.2.	Ablaufschema Sachwertverfahren gem ÖNORM B 1802-1	74



6.3.	HORA-Pass Abfrage	75
6.4.	Energieausweis	77
7.	Literaturverzeichnis	79
8.	Abkürzungsverzeichnis	81
9.	Abbildungsverzeichnis	83



1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag

Herr RA Dr. Edmund Roehlich, PROKSCH & PARTNER Rechtsanwälte OG, 1030 Wien, Am Heumarkt 9/1/11, erteilt in seiner Funktion als Insolvenzverwalter im Insolvenzverfahren der Immacon Projektentwicklung GmbH, Engelsberggasse 4/Top 1, 1030 Wien, HG Wien (6 S 90/25i), am 5. August 2025 den Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 322, KG 14114 Gerolding, BG Melk, GSt-Nr. 613/20.

1.2. Zweck des Gutachtens

Zweck der Wertermittlung ist die Verwendung im Insolvenzverfahren der Immacon Projektentwicklung GmbH, Engelsberggasse 4/Top 1, 1030 Wien (6 S 90/25i, HG Wien).

1.3. Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag entspricht dem Tag der Befundaufnahme und ist somit der 24. September 2025.

1.4. Recherchezeitraum

Der Recherchezeitraum beginnt mit der Einholung oder Erteilung der ersten für die Erstellung des Gutachtens notwendigen Information und endet mit der Einholung der letzten für die Wertermittlung notwendigen Information.

Die Recherchen des beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Auftragserteilung und enden am 3. Oktober. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekannte gegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw. neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.

1.5. Vollständigkeitserklärung

Die vom Auftraggeber an den gefertigten Sachverständigen übergebenen Unterlagen sind unter dem Punkt „Grundlagen und Unterlagen“ umfassend aufgelistet.¹ Darüber hinaus gehende Unterlagen wurden dem Sachverständigen nicht beigebracht und können bei der Wertermittlung daher keine Berücksichtigung finden.

¹ Siehe Pkt. „Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens“



Der Auftraggeber hat erklärt, dass er sämtliche ihm bekannten Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind bzw sein könnten, an den Sachverständigen übermittelt hat und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder Umstände bekannt sind.

1.6. Qualitätsstichtag²

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lage- und sonstigen Merkmale.

Neben dem Entwicklungszustand ist bei der Wertermittlung insbesondere zu berücksichtigen, ob

- ||| eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist,
- ||| Flächen auf Grund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können,
- ||| Flächen von städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind,
- ||| Flächen einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung unterliegen,
- ||| Flächen für bauliche Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von erneuerbaren Energien bestimmt sind,
- ||| Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzlich geschützte Biotope befinden.

Der Qualitätsstichtag in diesem Gutachten entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

1.7. Gutachtenweitergabe und Vervielfältigung

Das Gutachten dient ausschließlich dem Auftraggeber (Adressaten) zum bedungenen Zweck und ist nicht zur Weitergabe an nicht beteiligte Dritte vorgesehen. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf der Inhalt des Gutachtens Dritten ohne ausdrückliche Einwilligung durch den Sachverständigen zur Kenntnis gebracht werden. Von dieser Bestimmung ausgenommen ist die Weitergabe an öffentliche Stellen bzw die Weitergabe an Gesellschaften des Auftraggebers.

² Definition iS des § 4 der ImmoWertV Deutschland



Die Veröffentlichung, Zitierung oder Vervielfältigung des Gutachtens zum Teil oder zur Gänze darf nur nach ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung durch den Sachverständigen erfolgen. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Ansichten führen. In diesem Fall wird keine wie immer geartete Verantwortung übernommen.

1.8. Bild-, Ton- und Videoaufzeichnung – DSGVO

Anlässlich der Befundaufnahme wurden Bild-, Video- und Tonaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die Verarbeitung der Bild- und Tonaufnahmen der anwesenden Personen erfolgt auf Grundlage des Art 6 Abs 1b DSGVO zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen wurden über die ihnen zustehenden Rechte iS der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) belehrt.

Die anwesenden Personen haben jederzeit das Recht auf Auskunft nach Art 15 DSGVO, das Recht auf Berichtigung nach Art. 16 DSGVO, das Recht auf Löschung Art 17 DSGVO, das Recht auf Einschränkung nach Art 18 DSGVO, das Recht auf Widerspruch aus Art 21 DSGVO sowie das Recht auf Datenübertragbarkeit aus Art 20 DSGVO. Darüber hinaus haben die anwesenden Personen jederzeit das Recht Beschwerde bei der Datenschutzbehörde geltend zu machen.

Die bei der Befundaufnahme und der Erstellung der Tonaufnahmen (Diktat) anwesenden Personen wurden vom beauftragten Sachverständigen darauf hingewiesen, dass etwaige Richtigstellungen, Korrekturen oder gewünschte Änderungen des Diktates umgehend, sohin während der Erstellung der Tonaufnahme durch den beauftragten Sachverständigen, moniert werden müssen. Die anlässlich der Befundaufnahme erteilten Informationen und Auskünfte bilden uU eine Grundlage für die Erstellung des Gutachtens und fließen dann in die Wertermittlung ein.

1.9. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- ||| Der erteilte Auftrag im Sinne des Punktes 1.1.
- ||| Sämtliche Unterlagen und Informationen die vom Auftraggeber übergeben und mitgeteilt wurden.
- ||| Eine Besichtigung der Liegenschaft am 24. September 2025 durch Herrn SV Mag (FH) Manuel Wipfler MBA MRICS REV CIS ImmoZert, 1010 Wien, Am Hof 5.
- ||| Die Anfertigung von Bilddokumentationen am 24. September 2025.
- ||| Einsichtnahme in das Grundbuch am 18. September 2025.
- ||| Erhebung von Vergleichstransaktionen auf der Homepage der IMMOUnited GmbH, 1010 Wien, Tuchlauben 13, 3.Stock, am 24. September 2025.
- ||| Die Einsichtnahme in den elektronischen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan auf der Homepage des GIS Niederösterreich am 24. September 2025.
- ||| Die Einsichtnahme in die DKM digitale Katastralmappe Bebauungsplan auf der Homepage des GIS Niederösterreich am 24. September 2025.
- ||| Einsichtnahme in den elektronischen Altlastenatlas des Umweltbundesamtes am 24. September 2025.
- ||| Einsichtnahme in den Lärminfokataster am 24. September 2025.



- III Erhebungen auf der Homepage der Verkehrsbund-Ost Region am 24. September 2025.
- III Einsichtnahme in den Gefährdungskataster HORA Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria und Erstellung eines HORA Passes am 24. September 2025.
- III Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der Marktgemeinde Dunkelsteinerwald in Gerolding, 3392 Gerolding, Gemeindeplatz 1 am 24. September 2025.
- III E-Mail des Herrn RA Dr. Edmund Roehlich, 1030 Wien, Am Heumarkt 9/1/11, vom 5. August 2025 (Auftrag, Vollmacht zur Einsichtnahme in den Bauakt und Grundbuchsauszug).
- III E-Mail des Herrn Erich Viktor Böhm, 3873 Brand-Nagelberg, Brand 27, vom 18. September 2025 (Übermittlung diverser Unterlagen):
 - Mappe Gerolding
 - Flächenwidmungsplan Gerolding
 - Zufahrtsplan Gerolding
 - Kanalplan KG Gerolding
 - Gemeindeunterlage
 - Lichtbilder Gerolding
 - Baubeschreibung Gerolding
 - Planunterlagen
 - Beilage zum Baubewilligungsbescheid
 - Bauführerbekanntgabe Gerolding NÖ
 - Polierplan Lageplan Gerolding
 - Polierplan Lageplan mit Höhenkoten
 - Teilfertigstellungsmeldung Gerolding
 - Löschungserklärung
 - Energieausweise Gerolding, Reihenhäuser Top 1–4
 - Konvolut Lichtbilder Gerolding
- III E-Mail des Herrn Erich Viktor Böhm, 3873 Brand-Nagelberg, Brand 27, vom 24. September 2025 (Übermittlung der Mängelprotokolle betreffend Haus 2, Haus 3 und Haus 4 sowie der Entwurfsmappe).

1.9.1. Einsichtnahme am 24. September 2025

in den Bauakt der Liegenschaft bei der Baubehörde der Marktgemeinde Gerolding wurde Einsicht genommen. Dabei wurden folgende Bescheide vorgelegt:

- III **Bescheid** **vom 25.05.2022**
Aktenzeiche: BAU-2-22
baubehördliche Bewilligung

1.10. Bewertungsvoraussetzungen

1.10.1. Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung

- III Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.



- III Auf eine gegenderte Schreibweise wurde zugunsten der Lesbarkeit verzichtet. Dennoch ist der Text genderneutral zu verstehen.
- III Das Gutachten wird in Anlehnung an die EVS 2025 (Europäische Bewertungsstandards), 9. Auflage der TEGoVA The European Group of Valuers Associations und nach den Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- III Es wird der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt. Dabei werden die Hinweise für die Qualitätssicherung bei der Ermittlung von Marktwerten der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung E. V., D -65185 Wiesbaden, Wilhelmstraße 12, Stand März 2006, auf das Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 transformiert und folgend berücksichtigt.
- III Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gem § 2 Abs 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis iS der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitione unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw. sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechend großen Bandbreite nach oben oder unten zu sehen. Die angesprochenen Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten.
- III Weiter wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegen und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann. Je nach Verwertungsdauer, Art der Vermarktung, professioneller Durchdringung des Marktes und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer über das normale Maß hinausgehenden Bandbreite nach oben und unten vom ermittelten Wert abweichen.
- III Der Verkehrswert stellt eine gerundete Größe dar und beinhaltet nicht die im üblichen Geschäftsverkehr anfallenden Erwerbsnebenkosten, Steuern, Notarkosten, Maklergebühren und dgl, die gewöhnlich durch den Käufer der Liegenschaft getragen werden. Er entspricht dem Betrag, den der Verkäufer im Falle eines theoretischen Verkaufes, ohne Berücksichtigung von eventuell sonstigen persönlichen Kosten oder Steuern, die durch den Verkauf dem Verkäufer entstehen, erhalten würde.
- III Ausdrücklich festgehalten wird, dass der beauftragte Sachverständige dem Auftraggeber kein bestimmtes, vom Auftraggeber vorgegebenes Ergebnis schuldet.
- III Bei der Wertermittlung werden steuerliche Vorteile und gegebenenfalls Optimierungen, die sich aus der Liegenschaftstransaktion des Bewertungsgegenstandes ergeben könnten, nicht berücksichtigt.
- III Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- III Währungsbeträge sind in Euro (€) angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter (m²).
- III Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch ab- oder aufgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren



Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Die Genauigkeit von Marktanalysen, also auch dieses Gutachtens, liegt erfahrungsgemäß bei einigen Prozent. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf 1 € eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber bei Rundungen im Rechengang oft vermeintliche Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, was zu unnützen Mehrarbeiten und Kosten führt, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.

Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in Kopie übergebenen Unterlagen und Urkunden echt und richtig sind und dem jeweiligen Original entsprechen. Eine Überprüfung der Übereinstimmung zwischen den übergebenen Kopien und dem Original wurde nicht durchgeführt.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Befundaufnahme, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden auftragsgemäß nicht mitbewertet. Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.

Festgehalten wird, dass in die öffentliche digitale Katastermappe Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft oder nachvermessen wurden.

Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile, sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Die technischen Einrichtungen und Ausstattungen finden nur insofern Niederschlag, als sie den allgemeinen Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.

Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Angenommen wird, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.



- III Es wird weiter davon ausgegangen, dass das Gebäude zur Gänze den genehmigten Einreichplänen entspricht. Es wurde daher nicht überprüft, ob der konsensgemäße Planstand mit der Natur übereinstimmt.
- III Eine Prüfung baubehördlicher Genehmigungen, öffentlich-rechtlicher Auflagen und rechtmäßiger Nutzungen wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglich erforderlichen und notwendigen behördlichen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.
- III Nicht beauftragt ist eine Prüfung des Gebäudes oder 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 Wertermittlung nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.
- III Nicht beauftragt ist, Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhanden Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dgl, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiter Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellen Konzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellen Konzentration (iS des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- III Bautechnische, bauphysikalische, installationstechnische, chemische oder sonstige Art von Untersuchungen am Bauwerk oder am Baugrund sind, sofern nicht auf diese explizit eingegangen wird, nicht Gegenstand der Beauftragung und werden nicht durchgeführt.
- III Wertminderungen durch Kontaminationen oder Altlasten oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen. Konkrete Aussagen über das Vorliegen einer Kontamination und der damit verbundenen Sanierungskosten können erst auf Basis eines entsprechenden Sachverständigengutachtens getroffen werden.
- III Die Bewertung erfolgt auch unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.
- III Die Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt.



- III Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.
- III Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglichen bzw nicht zugänglich gemachten Bauteilen, sowie für sonstige nicht festgestellte wertrelevante Merkmale (zB Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile usw) wird ausgeschlossen.
- III Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem Bewertungsstichtag, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen keine Änderungen ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
- III Der Befundteil ist eine umfassende Beschreibung einzelner, auf die Wertermittlung des Bewertungsgegenstandes, einfließender Faktoren. Einzelne Faktoren des Befundes können aber auch nur Dokumentationszwecken dienen, und keinen Einfluss auf den zu ermittelten Verkehrswert haben.
- III Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der beauftragte Sachverständige hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert ermittelt.
- III Ergeben sich neue Fakten oder Umstände behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Der Auftraggeber nimmt somit zur Kenntnis, dass für die Wertermittlung nötige, aber dem beauftragten Sachverständigen nicht vorliegende Unterlagen und Informationen wertrelevant sein können.
- III ÖNORMEN werden nur insoweit als Unterlage, Informationsquelle, Grundlage und Bewertungsvoraussetzung herangezogen, sofern im Befund bzw Gutachten zu einer ÖNORM auf einen konkreten Punkt bzw ein konkretes Diagramm, Tabelle etc explizit Bezug genommen wird. Die Erwähnung einer ÖNORM oder Teile einer ÖNORM bedeutet nicht, dass eine ÖNORM in seiner Gesamtheit vom Sachverständigen angewendet wird.
- III Im Interesse des Auftraggebers und sonstiger von der Wertermittlung betroffener Personen wird bei der Erstellung des Befundes und der Ausarbeitung des Gutachtens mit der Sorgfalt einer ordentlichen Fachperson der Liegenschaftsbewertung vorgegangen. Dazu gehören insbesondere eine sorgfältige Beobachtung des Marktes, die Berücksichtigung aller wertbestimmenden Umstände und die Nachvollziehbarkeit und Schlüssigkeit des Gutachtens. Wertbestimmende Umstände werden bei der Wertermittlung nur einmal berücksichtigt. Nutzungen werden mit kaufmännischer Sorgfalt auf ihre Nachhaltigkeit geprüft.



1.10.2. Besondere Voraussetzungen der Bewertung

- ||| Beim gegenständlichen Wertermittlungsgutachten handelt es sich ausschließlich um ein Verkehrswertgutachten und ist es daher insbesondere für steuerliche, aber auch andere Zwecke nicht geeignet.
- ||| Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt wird. Genauer kann der Verkehrswert bezeichnet werden als der Marktwert, also der geschätzte Betrag, für den eine Immobilie am Bewertungsstichtag zwischen einem kaufwilligen Käufer und einem verkaufswilligen Verkäufer nach erfolgter ordnungsgemäßer Vermarktung übertragen wird, wobei die Kontrahenten unabhängig, wissentlich und ohne Zwang handeln und eine Umnutzung der Liegenschaft theoretisch möglich ist. Der Highest-and-Best-Use ist die wahrscheinlichste Nutzung der Liegenschaft durch einen rationalen – nach Gewinnmaximierung strebenden – Investor, welche technisch durchführbar, rechtlich zulässig, wirtschaftlich sinnvoll ist, und in dem höchsten Wert der Liegenschaft zum Ausdruck kommt. Daraus wird deutlich, dass nicht immer die gegenwärtige Nutzungsform der jeweiligen Liegenschaft, sondern möglicherweise eine alternative Nutzungsform aus Sicht der Marktteilnehmer – iS einer gewinnmaximierenden Nutzung – zu Grunde zu legen ist. Daraus wird deutlich, dass nicht immer die gegenwärtige Nutzungsform der jeweiligen Liegenschaft, sondern möglicherweise eine alternative Nutzungsform aus Sicht der Marktteilnehmer – iS einer gewinnmaximierenden Nutzung – zu Grunde zu legen ist. Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine Umnutzungsüberlegungen anzustellen sind.
- ||| Der beauftragte Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass die Baulichkeiten weder ein Superädifikat sind, noch aus dem Titel eines Baurechtes errichtet wurden.
- ||| Der Bodenwert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird im Vergleichswertverfahren gem § 4 LBG ermittelt. Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Ankaufsfinanzierungen der erhobenen entgeltlichen Vergleichstransaktionen zu einem branchenüblichen Verschuldungskoeffizienten (Verhältnis Eigen- zu Fremdkapital) erfolgten. Ein branchenunübliches und naturgemäß wertbeeinflussendes Verhältnis aus Eigen- zu Fremdkapital konnte bei den Vergleichstransaktionen nicht festgestellt werden und findet daher bei der Bewertung keine Berücksichtigung.³ In die den Vergleichstransaktionen zu Grunde liegenden Kaufverträge wurde keine Einsicht genommen.
- ||| Erhebungen darüber, ob die Liegenschaften der Vergleichswerterhebung aufgeschlossen waren oder nicht, konnten nicht angestellt werden.
- ||| Es wird in den elektronischen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Einsicht genommen. Weiterführende Erhebungen bei der Gemeinde über dessen Gültigkeit oder eine bevorstehende Umwidmung sind unterblieben.
- ||| Eine Überprüfung der behördlichen Raumwidmungen des Einfamilienhauses wurde nicht durchgeführt. Der beauftragte Sachverständige geht davon aus, dass die Raumwidmung der Räume und Einheiten iS der übergebenen Unterlagen und der erteilten Informationen den behördlichen Raumwidmungen entsprechen.
- ||| Die für die Bewertung herangezogenen Nutzflächen wurden ausschließlich aus den übergebenen Bestandplänen entnommen und nicht mit anderen Quellen

3 GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Ausgabe 4/2009



plausibilisiert. Eine Plausibilisierung der bewertungsrelevanten Nutzflächen erfolgt durch den beauftragten Sachverständigen nur dann, wenn Nutzflächenangaben offenkundig nicht richtig sein können. Eine Vermessung anlässlich der Befundaufnahme oder in der Natur wurde auch nicht vorgenommen.

||| Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem beauftragten Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers, oder durch Dritte bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen erteilt. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert aus diesem Grund auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten vorliegen.

||| Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine Miet-, Wohn- bzw Bestands- oder Nutzungsrechte am bewertungsgegenständlichen Einfamilienhaus vorliegen.

||| Die Eintragung im C-Blatt des Grundbuches wird als bewertungsneutral angesehen, da der Verkehrswert ein geldlastenfreier Wert ist.

||| Die Eintragungen im A2-Blatt und im C-Blatt des Grundbuches werden als bewertungsneutral angesehen. In die Bezug habenden Urkunden wurde keine Einsicht genommen.

||| Es wurde in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde Einsicht genommen. Darüberhinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten oder Werkmeister über noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind allerdings unterblieben.

||| Anlässlich der Befundaufnahme war die Stromzufuhr zum bewertungsgegenständlichen Objekt nicht gegeben. Mangels Beleuchtung der Räumlichkeiten ist die Klassifikation des Bau- und Erhaltungszustandes des Bewertungsobjektes, sowie die Beschreibung der Oberflächen der einzelnen Räume uU ungenau.

||| Die EU-Taxonomie spielt eine Schlüsselrolle bei der Neuausrichtung der Kapitalströme hin zu nachhaltigen Investitionen. Sie stellt daher einen wichtigen Schritt zur Verwirklichung des übergeordneten Ziels einer klimaneutralen EU bis 2050 dar. Den Bewertungsmaßstab stellen die nachstehenden sechs Umweltziele dar: Klimaschutz, Klimawandelanpassung, Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung und Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme. Im Sinne dieser Regelung ist eine Wirtschaftstätigkeit als nachhaltig einzustufen, wenn sie einen substanziellen Beitrag zur Verwirklichung eines oder mehrerer Umweltziele leistet, nicht zu einer bestimmten erheblichen Beeinträchtigung eines oder mehrerer Umweltziele führt, unter Einhaltung des Mindestschutzes (also soziale Mindestkriterien) ausgeübt wird und technischen Bewertungskriterien, die die Europäische Kommission festgelegt hat, entspricht. Im Zug der Befundaufnahme konnten keine Tatsachen festgestellt werden, die der EU-Taxonomie widersprechen. Sollten solche Befundtatsachen nach der Befundaufnahme bekannt oder festgestellt werden, kann es zu einer teils maßgeblichen Änderung des im Gutachten ausgewiesenen Wertes kommen.

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



2. BEFUND

2.1. Beschreibung der Liegenschaft

2.1.1. Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 14114 Gerolding
BEZIRKSGERICHT Melk

EINLAGEZAHL 322

Letzte TZ 3401/2025
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
613/20 G GST-Fläche * 448
Bauf.(10) 59
Gärten(10) 389

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
2 a 5918/2022 Aufschließungsabgabe EUR 11.905,88 entrichtet
hins. Gst. 613/20
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Immacon Projektentwicklung GmbH (FN 379150z)
ADR: Kirchstetterngasse 27, Wien 1160
a 3177/2022 Kaufvertrag 2022-03-17 Eigentumsrecht
b 3177/2022 Vorkaufsrecht
c 4681/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 319
d 3401/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-06-23 (HG Wien - 6 S 90/25i)

***** C *****
1 a 3177/2022
VORKAUFSRECHT
gem. Pkt. 7. Kaufvertrag 2022-03-17 für
Marktgemeinde Dunkelsteinerwald
b 4681/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 319
2 a 3177/2022
WIEDERKAUFSRECHT
gem. Pkt. 7. Kaufvertrag 2022-03-17 für
Marktgemeinde Dunkelsteinerwald
b 4681/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 319



- 3 a 3177/2022 Pfandurkunde 2022-05-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
für Raiffeisenbank Region Hausruck eGen (FN 93474m)
IM RANG NACH C-LNR 1 und 2
b 4681/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 319
c 4681/2022 963/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 320 KG 14114 Gerolding
EZ 321 KG 14114 Gerolding
EZ 322 KG 14114 Gerolding

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 18.09.2025 10:10:09

	Datum/Zeit	2025-09-18T10:10:11+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur

Abbildung 1:

GB-Auszug

Bei Grundstücken die im Grenzkataster eingetragen sind, sind die Flächen der Grundstücke rechtsverbindlich festgelegt. Dies wird mit einem „G“ ersichtlich gemacht. Wenn sich ein Stern (*) neben "BA (Nutzung)" befindet, bedeutet das, dass die Fläche dieses Grundstücks auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde. Die Eintragung im Grenzkataster bedeutet, dass die Liegenschaftsgrenzen rechtsverbindlich festgelegt sind.

Sind die Grundstücke nicht im Grenzkataster eingetragen und wurde die Grundstücksfläche auch nicht auf Grundlage numerischer Angabe berechnet, haben die Flächenangaben im Grundstücksverzeichnis daher die Genauigkeit der historischen graphischen Ermittlung aus dem 19. Jahrhundert. Die Flächenangaben können dementsprechend um mehr als 10% nach oben oder unten divergieren. Der Wertermittlung wurden mangels anderer verifizierter Flächenangaben die grundbücherlichen Flächen zugrunde gelegt. Diese sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist im Grenzkataster einverleibt, die Liegenschaftsfläche wurden aufgrund numerischer Angaben berechnet.

Von den Bezirksgerichten wird für jeden Bezirksgerichtssprengel ein Grundbuch geführt, aus dem die Rechtsverhältnisse an den im Sprengel befindlichen Liegenschaften ersichtlich ist. Die Grundbuchsprengel sind in Übereinstimmung mit dem von den Vermessungsbehörden geführten Verzeichnis (Grundkataster) in Katastralgemeinden (KG) unterteilt. Das Grundbuch



ist öffentlich, das Recht auf Einsichtnahme und Anfertigung von Auszügen oder Abschriften steht jedermann zu. Seit der Umstellung auf automationsunterstützte Datenverarbeitung (ADV) ist dies bei den Grundbuchgerichten sowie bei den mit entsprechenden Anschlüssen ausgestatteten Notaren, Rechtsanwälten oder Immobilienreuhändern möglich. Lediglich das Personenverzeichnis (Verzeichnis der Liegenschaftseigentümer) ist nicht öffentlich einsehbar, sondern nur den Eigentümern selbst bezüglich der sie betreffenden Daten oder Personen zugänglich, die ein rechtliches Interesse nachweisen können (z.B. Notare in Verlassenschaftsangelegenheiten).

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

Die im A2-Blatt eingetragene Aufschließungsabgabe in Höhe von EUR 11.905,88 wird als bewertungsneutral angesehen.

Die im C-Blatt eingetragenen Belastungen (Vorkaufsrecht zugunsten der Marktgemeinde Dunkelsteinerwald sowie Pfandrecht zugunsten der Raiffeisenbank Region Hausruck eGen) werden im Rahmen der Verkehrswertermittlung als bewertungsneutral behandelt, da der Verkehrswert auf Grundlage eines geldlastenfreien Erwerbes zu ermitteln ist.

2.1.2. Mikrostandort der Liegenschaft

Die Liegenschaft befindet sich in 3392 Gerolding, in einer durch Einfamilienhausbebauung geprägten, aufgelockerten Wohngegend. Die umliegenden Objekte werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.



Abbildung 2:

Planausschnitt © atlas.no.e.gv.at



Abbildung 3:

Orthofoto © atlas.no.e.gv.at

2.1.3. Maße, Form und Topographie

Die Liegenschaft weist eine unregelmäßige Grundstücksconfiguration auf und ist im Wesentlichen eben ausgebildet, mit einer leichten Neigung im östlichen Bereich. Die Grundstücksfläche beträgt laut Grundbuch 448 m².

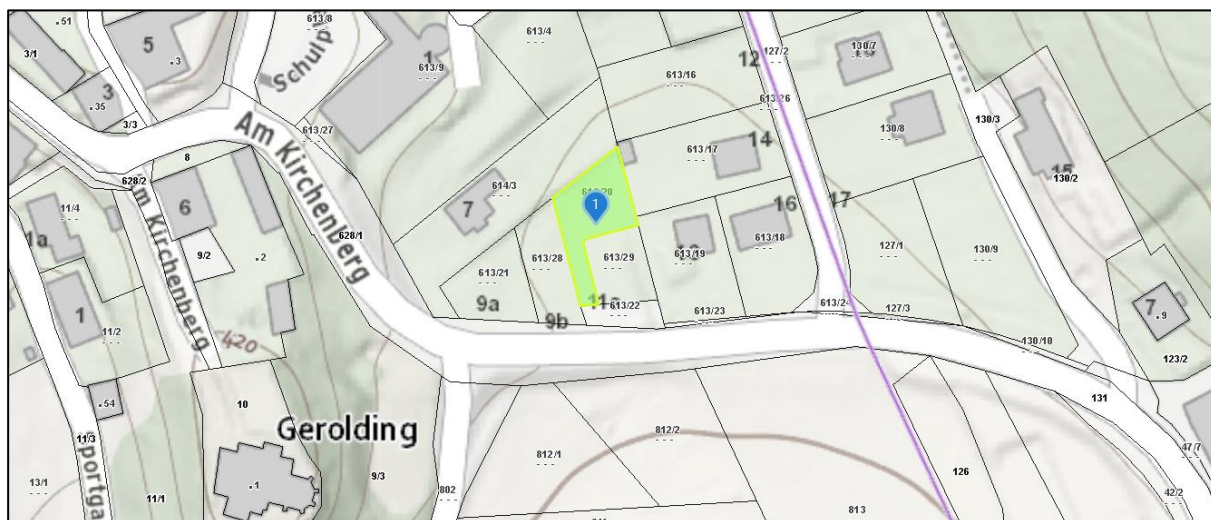


Abbildung 4:

DKM © atlas.no.e.gv.at

2.1.4. Flächenwidmung und Bebauung

In den Bebauungsplänen wird festgelegt, ob beziehungsweise in welcher Weise die von den Flächenwidmungsplänen erfassten Grundflächen in Zukunft bebaut werden dürfen. Bestehende und bewilligte Bauten sind von neuen Bebauungsbestimmungen erst dann betroffen, wenn wesentliche Änderungen am Bestand vorgenommen werden sollen.

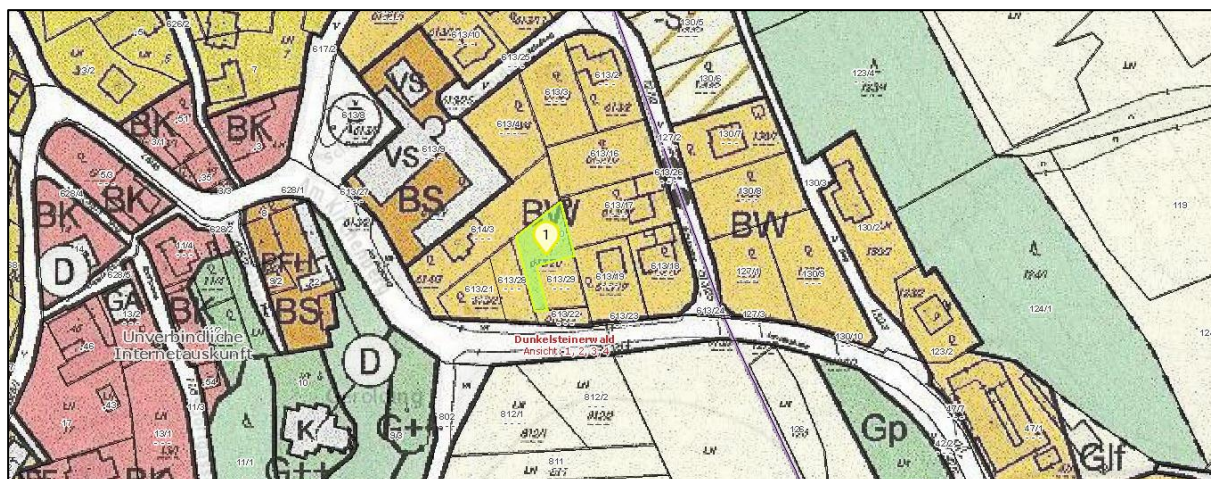


Abbildung 5:

Flächenwidmung © atlas.no.e.gv.at

Für den gesamten Liegenschaftsbereich gilt:

BW

Bauland - Wohngebiet

2.1.5. Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur

Die nachstehende Grafik veranschaulicht die Anfahrtstrecke vom Bahnhof Melk zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft unter Verwendung öffentlicher Verkehrsmittel. Die



Fahr- und Gehzeit der zur Tageszeit schnellsten Verbindung beträgt rund 46 Minuten

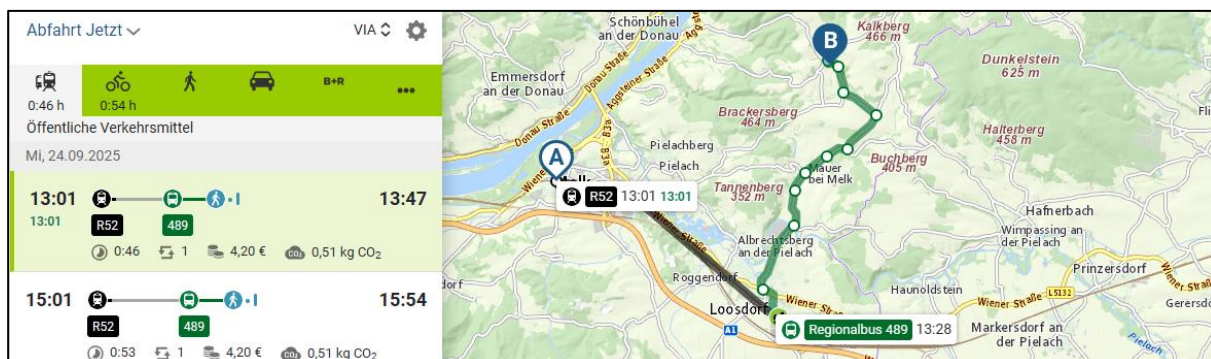


Abbildung 6:

Öffentlicher Verkehr © anachb.at

Die nachstehende Grafik zeigt die Anbindung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, an das kommunale Straßennetz. Über die Ortsstraße Richtung Melk ist die Westautobahn Anschlussstelle Melk in rund 10 Fahrminuten erreichbar

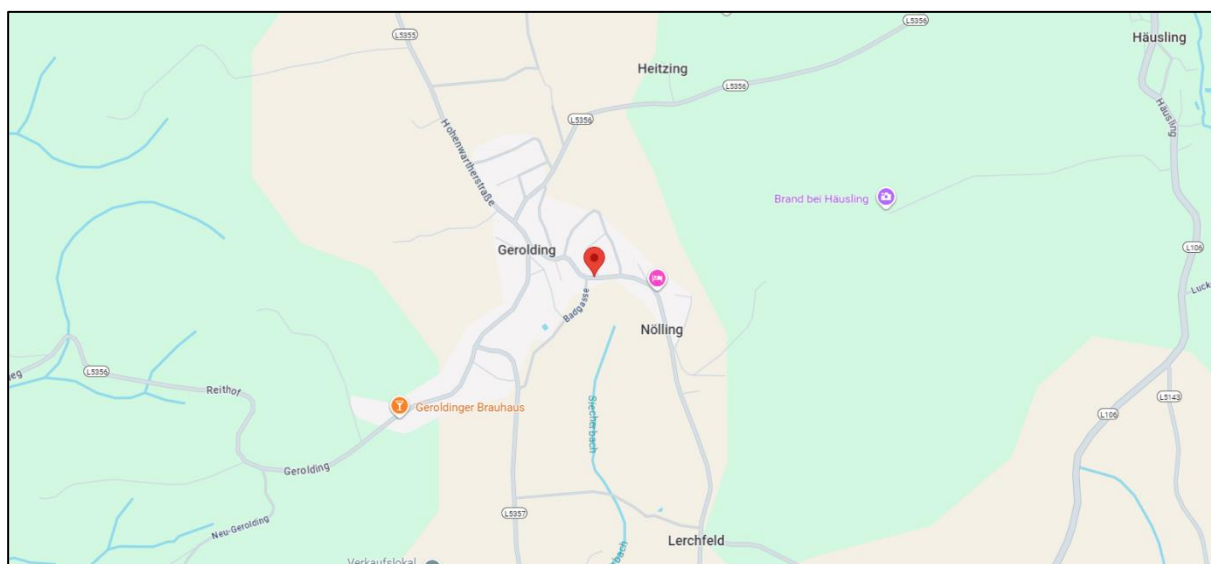
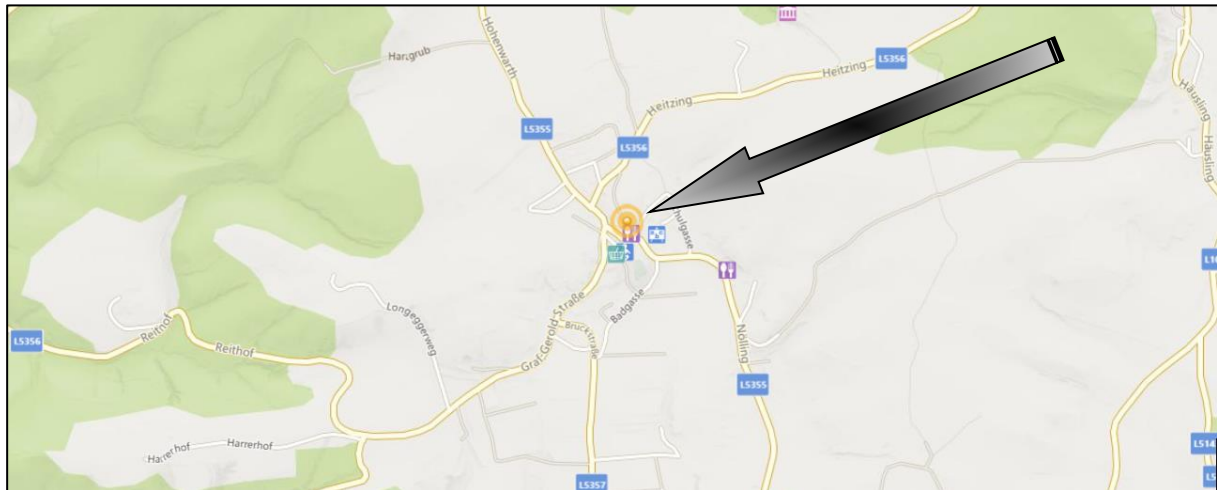


Abbildung 7:

Straßennetz © google.at/maps

Nachstehende Grafik zeigt die gewerbliche, öffentliche und soziale Infrastruktur der näheren Umgebung:



Infrastruktur © immobase.immounited.com

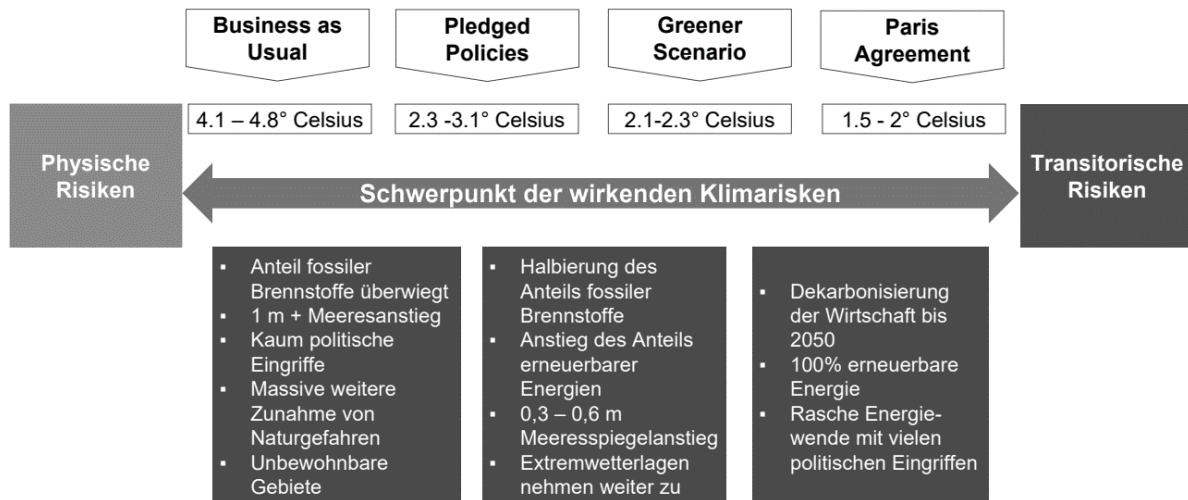


Abbildung 9: Schwerpunkt der wirkenden Klimarisiken © Sven Bienert - Sprengnetter Vortrag 2021

Im Zentrum der Immobilienbewertung steht aktuell daher die Frage der Nachhaltigkeit und der Umwelt weit über die bisher bekannten Zertifikate wie zB LEED, DGNB, BREEAM usw hinausgehend. Aber die Marktentwicklung wird sich zukünftig nicht nur auf Environmental beschränken.

Bei der Wertermittlung besteht für den Sachverständigen die Herausforderung darin, für jeden konkreten Einzelfall ein Verständnis dafür zu entwickeln, ob die Frage der Nachhaltigkeit eine werterhöhende oder wertmindernde Auswirkung hat.

Die Vielfalt an Immobilien und die wachsende Fülle an Nachhaltigkeitsthemen führen dazu, dass es keine allgemeine Checkliste geben kann, die alle Themen erschöpfend erfasst. Je nach Immobilienart kann es jedoch sinnvoll sein, einen oder mehrere der nachstehenden Punkte zu berücksichtigen.

Bei einer Verkehrswertermittlung sind daher ua nachstehende Aspekte wertrelevant:⁵

- ||| Bodenbeschaffenheit und Kontaminationsrisiko (Altlasten- und Verdachtsflächen)
- ||| Umweltrisiken (HORA)
- ||| Anbindung der Liegenschaft an öffentliche Verkehrsmittel und den Individualverkehr
- ||| Nachhaltigkeitszertifikat zB LEED, DGNB, BREEAM usw
- ||| Bauweise eines Gebäudes (Baumaterialien, Gebäudeausstattung und Alter und Qualität der Installationen)
- ||| Qualität des Gebäudes als Arbeitsumfeld im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und Barrierefreiheit (Auswirkungen auf Effizienz und Gesundheit der Nutzer)
- ||| Energiequelle (grüner Strom, Fernwärme usw)
- ||| Energieeffizienz & Energiemanagement (Energieintensität in kWh / m² Nutzfläche)
- ||| Wassereffizienz und Abfallmanagement
- ||| Verbrauch nicht erneuerbarer Ressourcen während der Nutzung vermeiden

5 Vgl RICS 2013



- ||| CO2 Emissionen verringern bzw reduzieren (Cradle-to-Cradle Prinzip)
- ||| Potenzial für die Nutzung erneuerbarer Energiequellen (Machbarkeit und Kosten-Nutzen Rechnung) lokalisieren
- ||| Risiken für die Umwelt durch Emissionen beurteilen
- ||| Höhe und Marktüblichkeit der Bewirtschaftungskosten prüfen
- ||| Möglichkeiten der Verbrauchsminderung von Energie, Wasser usw

Dabei ist allerdings festzustellen, dass Investitionen in die Verbesserung der Nachhaltigkeit einer Immobilie jedoch nicht automatisch dazu führen, dass es in derselben Höhe der Investitionskosten zu einem Wertzuwachs der Immobilie kommt.

2.1.8. Wert & Preis

Ein Verkehrswertgutachten soll in seinem Ergebnis immer den Markt widerspiegeln. Der im Gutachten ausgewiesene Wert soll bestmöglich dem Preis entsprechen, der – bei einer der Immobilienart entsprechenden Vermarktung – erzielt werden kann. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind möglichst alle Umstände, die von der Mehrheit der Marktteilnehmer wertbeeinflussend eingepreist werden, zu berücksichtigen. Es ist daher in einem Gutachten abzubilden, was im Markt oder einem Teilmarkt tatsächlich passiert und nicht zu antizipieren, dass zB ESG-konforme Gebäude automatische einen Mehrwert haben müssen und vice versa.⁶

Allgemein können folgende Zusammenhänge festgestellt werden, woraus sich konkrete Handlungsempfehlungen für den Gutachter ergeben.

Bereich	Erläuterung	Priorität
› Energetisch schlechte Gebäude	Veränderungen der Eingangsparameter beziehen sich typischerweise auf: • Sinkende erzielbare Marktmieten • Steigende nicht-umlegbare Bewirtschaftungskosten • Steigende Risiken und damit steigende Liegenschaftszinssätze • Sinkende wirtschaftliche Restnutzungsdauer	› GutachterInnen müssen bei verstärkt die Veränderung dieser Parameter bei Objekten mit hoher Energieintensität hinterfragen.
› Redundanzen	Sachverständige müssen auf die Vermeidung von Redundanzen achten.	› Bereits bei der textlichen Erläuterung sollte klar werden, an welcher Stelle in der Bewertung eine Veränderung eingepreist wird.
› Marktbezug	Ausgehend vom grundlegenden Bewertungszugang darf nur in die Bewertung nur einfließen, was am Markt auch beobachtbar ist. Der Sachverständige muss somit auf die Marktsensibilität für transitorische Risiken eingehen. Ignorieren Marktteilnehmer bei ihrer Preisfindung diese Aspekte darf auch keine Berücksichtigung in der Bewertung stattfinden.	› Eingepreist wird nur, was ausgehend von Marktdaten belastbar ist.

Abbildung 10:

ESG & Gutachten © Sven Bienert - Sprengnetter Vortrag 2021

2.1.9. Einpreisung wertrelevanter ESG-Kriterien

Konnten im Zuge der Erhebungen durch den beauftragten Sachverständigen einzupreisende ESG-Kriterien lokalisiert werden, stellt sich die Frage in welcher Form diese im Gutachten methodisch zu berücksichtigen sind. Dabei ist sicherzustellen, dass diese wertbeeinflussenden Umstände nur einmal berücksichtigt werden um Redundanzen zu

6 Vgl EVS III der TEGoVA | 9 Auflage | Edlauer; Hubner; Muhr; Reinberg | S 197



vermeiden.

Im Vergleichswertverfahren gem § 4 LBG können wertrelevante ESG-Kriterien durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.

Im Ertragswertverfahren gem § 5 LBG bieten sich zB folgende Möglichkeiten an Risiken zu berücksichtigen:

- ||| Nachhaltige Miete
- ||| Betriebskosten
- ||| Leerstellungsaufwendungen, Vermarktungsdauer, Mietausfall
- ||| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- ||| Liegenschaftszinssatz

Im Sachwertverfahren gem § 6 LBG stehen folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- ||| Rückgestauter Reparaturaufwand / fehlende Arbeiten
- ||| Fiktives Gebäudealter
- ||| Abschlag für besonders wertbeeinflussende Umstände
- ||| Mängelbeseitigungskosten
- ||| Wahl der Alterswertminderung

2.1.10. ESG Datenerhebung

2.1.10.1. HORA-Pass Abfrage

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar.

Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

Der vollständige HORA Pass ist dem Beilagen Konvolut angeschlossen (siehe dazu detailliert Pkt 6.3. des Gutachtens).

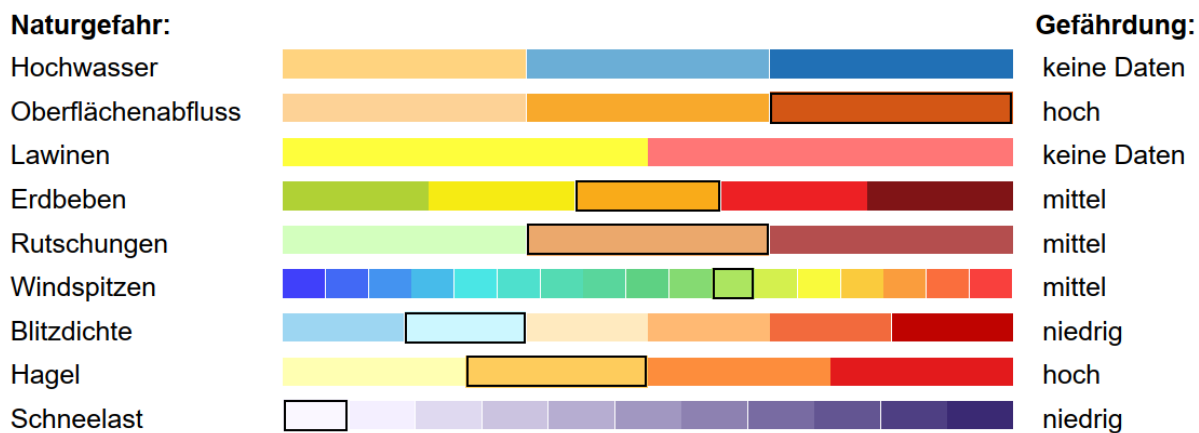


Abbildung 11:

Auszug HORA-Pass Gefährdungsstufen © hora.gv.at

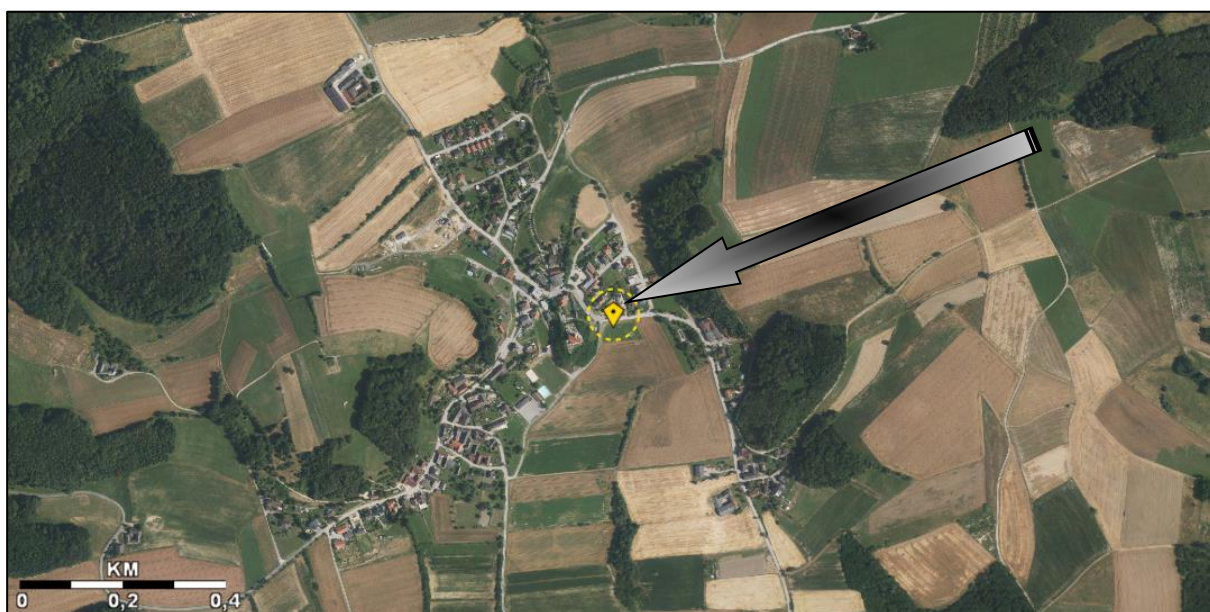


Abbildung 12:

Auszug HORA-Pass © hora.gv.at

2.1.10.2. Altlastenatlas

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 idgF) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Altlastenflächen bekanntzugeben. Wertminderungen durch Altlasten, wie zB Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Darüberhinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen, oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.

Nachstehend die Abfrage des Altlastenatlas:

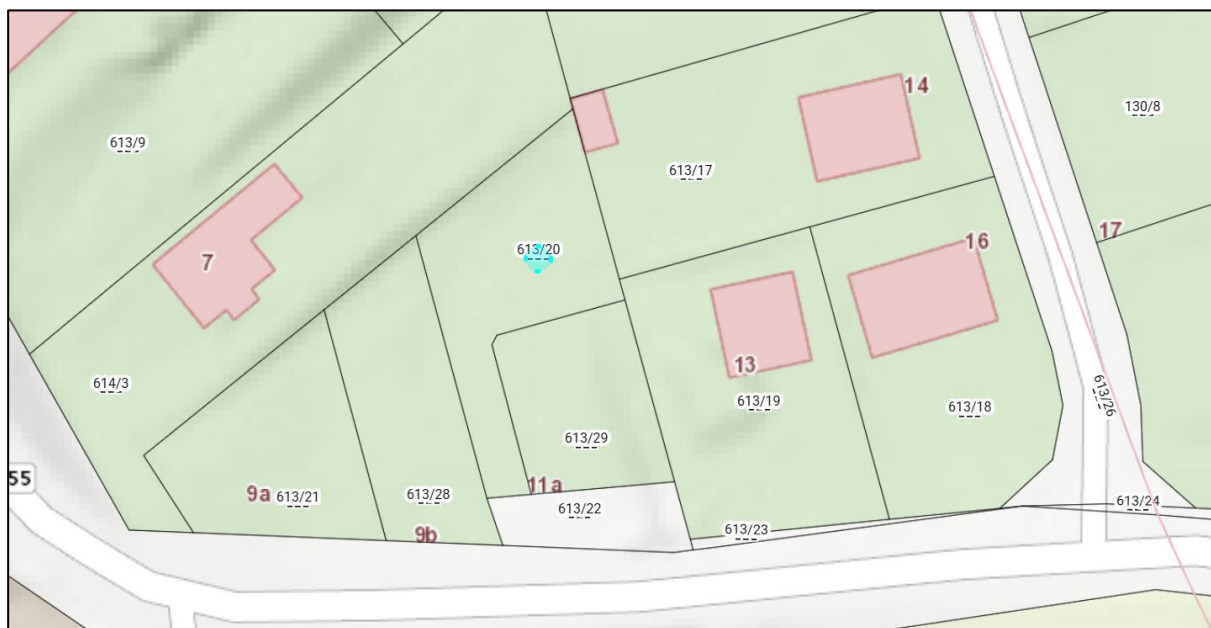


Abbildung 13:

Abfrage Altlastenatlas

Wertminderungen durch Altlasten, wie zB Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt

2.1.10.3. Lärminformation Straßenverkehr – 24 h

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich am Kirchberg. Eine Ausweisung in der Lärmkarte liegt nicht vor. Nach den örtlichen Gegebenheiten ist von einer insgesamt geringen Verkehrsbelastung auszugehen, da im Wesentlichen lediglich Anrainerverkehr besteht.

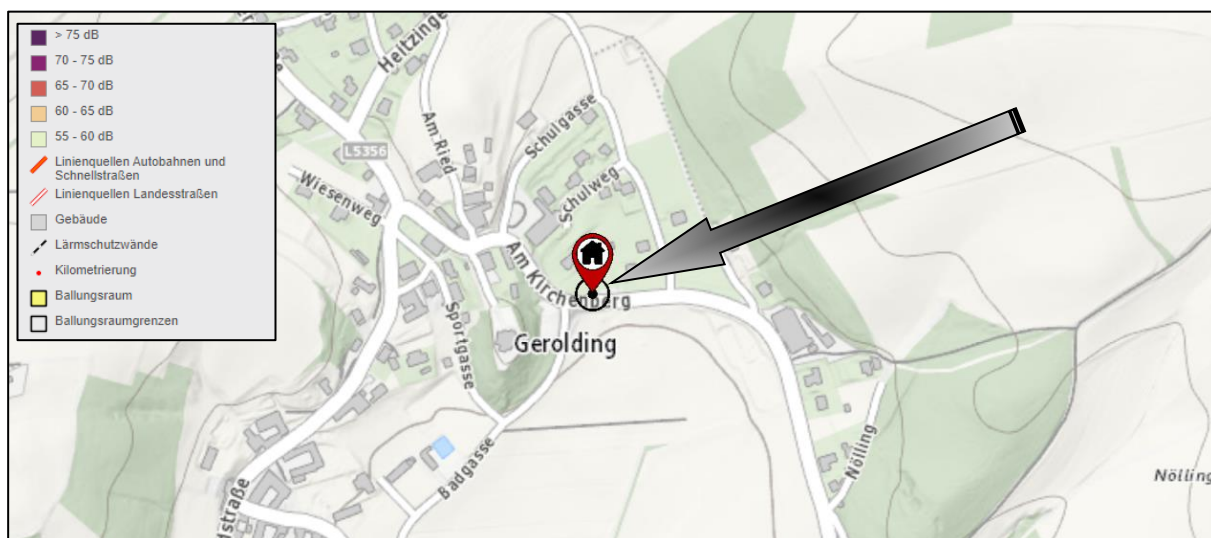


Abbildung 14:

Auszug Straßenlärnkataster © lärminfo.at



Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022. Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.⁷

2.1.10.4. Energieausweis

Der Energieausweis enthält viele interessante Kennwerte eines Gebäudes, wie zum Beispiel der zu erwartende Heizenergieverbrauch. Je nach Bundesland sind die Berechnungsmodelle etwas unterschiedlich.

Der wichtigste Kennwert ist die Energiekennzahl für das gesamte Gebäude (spezifischer Heizwärmebedarf). Der Energieausweis muss von einer befugten und qualifizierten Person ausgestellt werden (siehe Liste der Energieausweisaussteller). Gemäß der umzusetzenden EU-Richtlinie benötigt man bei allen neuen Gebäuden einen Energieausweis bereits beim behördlichen Bauverfahren. Auch bei umfassender Sanierung, bei Zu- und auch bei Umbauten ist ein Energieausweis nötig. Seit 2009 ist ein Energieausweis ebenfalls bei Verkauf, Verpachtung oder Vermietung von Häusern, Wohnungen, Büros oder Betriebsobjekten vorzulegen. Die Gültigkeitsdauer des Energieausweises beträgt zehn Jahre. Verantwortlich für das Vorliegen ist der Bauherr, der Vermieter bzw. der Verkäufer des Objekts. Aber auch in Inseraten muss seit Dezember 2012 der Heizwärmebedarf und der Energieeffizienzfaktor angegeben werden.

Wenn trotz Verpflichtung kein Energieausweis (oder ein zu alter bzw. unvollständiger Energieausweis) vorgelegt wird, dann wird davon ausgegangen, dass die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht. Seit Dezember 2012 kann der Käufer oder Mieter jedoch den Energieausweis einklagen oder selbst einen Ausweis erstellen lassen und die Kosten dem Verkäufer oder Vermieter rückfordern (innerhalb von 3 Jahren nach Abschluss).

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes **wurde vorgelegt**.

2.1.10.5. Senderkataster

Im Senderkataster Austria finden Sie die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen in Ihrer Umgebung. Der Senderkataster wurde auf Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie im Jahr 2003 eingerichtet und wird in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH und dem Forum Mobilkommunikation betrieben, um den Bürgerinnen und Bürgern einen Überblick zur funkbasierten allgemeinen Kommunikationsinfrastruktur und

⁷ Homepage des BM für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie



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

Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden regelmäßig aktualisiert. Die Informationen werden auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten erstellt. Aufgrund des umfangreichen Datenmaterials sind Irrtümer und Fehler bei der Datenabfrage bzw. -erfassung nicht 100%ig auszuschließen. Es kann daher keine Haftung für die Richtigkeit der Abfrageergebnisse übernommen werden. Darüber hinaus kann aus rechtlichen Gründen keine Offenlegung der Standortadressen erfolgen.⁸

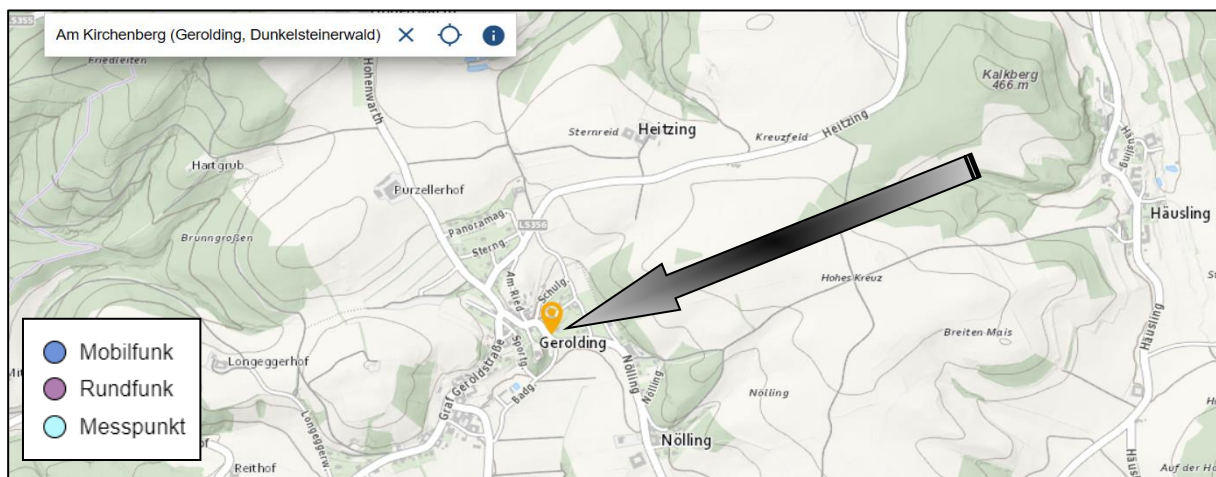


Abbildung 15:

Auszug Senderkataster © senderkataster.at

2.1.10.6. Radonkarte9

Auf Basis von österreichweiten Radonmessungen in Wohnungen wurden Radonschutzgebiete und Radonvorsorgegebiete festgelegt. Dies ermöglicht einen effizienten und nachhaltigeren Gesundheitsschutz vor Radon.

Die Radonkonzentration in Innenräumen hängt vor allem vom Gebäudezustand und von der Beschaffenheit des Untergrundes ab. In einigen Gebieten Österreichs muss aufgrund der Beschaffenheit des Untergrundes mit erhöhter Wahrscheinlichkeit mit hohen Radonkonzentrationen in Gebäuden gerechnet werden. Im Sinne des Gesundheitsschutzes ist es daher sinnvoll, solche Gebiete zu identifizieren und dort entsprechende Maßnahmen zu treffen.

Um dem Gesundheitsschutz entsprechend Rechnung zu tragen, wurde eine großangelegte, österreichweite Messkampagne zu Radon in Innenräumen (ÖNRAP 2) durchgeführt. Neben der Messung der Radonkonzentration wurden bautechnische Angaben zum Gebäude über einen Fragebogen erhoben. Anders als beim Vorläuferprojekt ÖNRAP erfolgten die Messungen in dieser Kampagne geografisch basiert durch systematische Auswahl. Im Rahmen dieser neuen Messkampagne wurden circa 50.000 Messungen in ganz Österreich

⁸ BM für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus

⁹ BM für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie



durchgeführt. Auf Basis der dadurch erhobenen Messergebnisse und Daten wurden mit wissenschaftlichen Methoden Radonschutzgebiete und Radonvorsorgegebiete ermittelt.

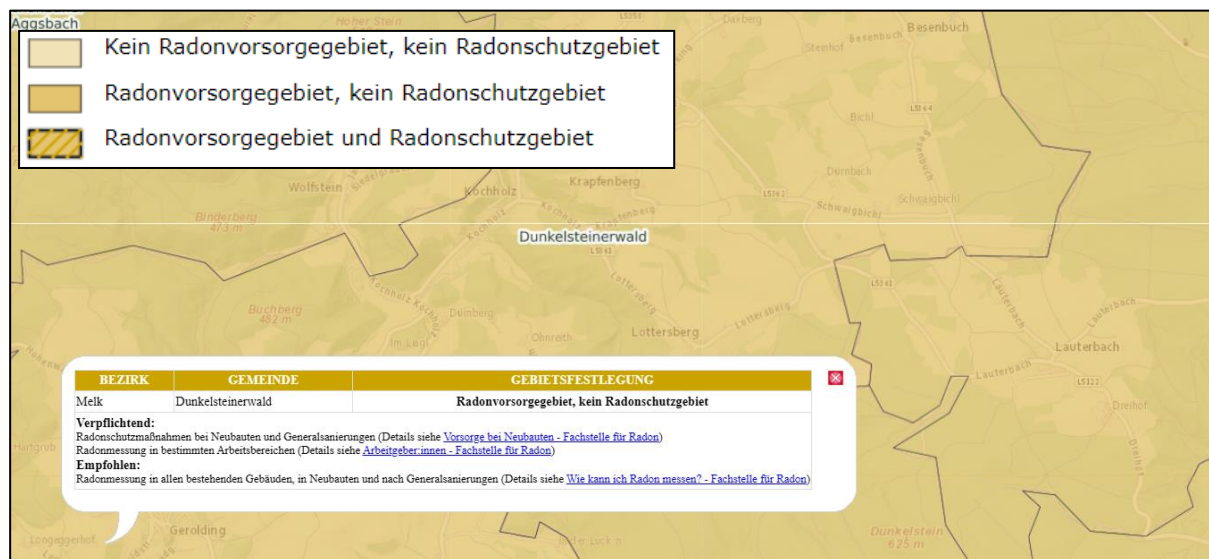


Abbildung 16:

Auszug Radonschutzkarte © geogis.ages.at

2.1.10.7. Conclusio

Inwieweit sich ein Gutachten auf das Thema der Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit bezieht ist davon abhängig, ob diese Themen einen direkten und messbaren Einfluss auf die Wertermittlung haben.

Die EU-Taxonomie spielt eine Schlüsselrolle bei der Neuausrichtung der Kapitalströme hin zu nachhaltigen Investitionen. Sie stellt daher einen wichtigen Schritt zur Verwirklichung des übergeordneten Ziels einer klimaneutralen EU bis 2050 dar. Den Bewertungsmaßstab stellen die nachstehenden sechs Umweltziele dar: Klimaschutz, Klimawandelanpassung, Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung und Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme. Im Sinne dieser Regelung ist eine Wirtschaftstätigkeit als nachhaltig einzustufen, wenn sie einen substantiellen Beitrag zur Verwirklichung eines oder mehrerer Umweltziele leistet, nicht zu einer bestimmten erheblichen Beeinträchtigung eines oder mehrerer Umweltziele führt, unter Einhaltung des Mindestschutzes (also soziale Mindestkriterien) ausgeübt wird und technischen Bewertungskriterien, die die Europäische Kommission festgelegt hat, entspricht.

Bewertungsgegenständlich ist ein Einfamilienhaus in Gerolding. Die Marktbeobachtung des beauftragten Sachverständigen hat ergeben, dass wertbestimmende ESG-relevante Parameter aus dem Markt noch nicht hinreichend ableitbar und somit nicht evidenzbasiert sind. Ein wertrelevanter Einfluss von ESG-Eigenschaften der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kann aktuell noch nicht festgestellt werden.

Im Zug der Befundaufnahme könnten keine Tatsachen festgestellt werden, die der EU-Taxonomie widersprechen. Sollten solche Befundtatsachen nach der Befundaufnahme



bekannt oder festgestellt werden, kann es zu einer teils maßgeblichen Änderung des im Gutachten ausgewiesenen Wertes kommen.

2.2. Beschreibung der Baulichkeiten

2.2.1. Gebäude

Das Bewertungsobjekt ist das neu errichtete Wohnhaus **Haus 3** einer Doppelhausanlage. Das Gebäude ist zweigeschossig in Massivbauweise ausgeführt und nicht unterkellert.

Die Fassade ist mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgeführt und einfach verputzt. Sämtliche Fenster- und Türelemente bestehen aus modernen Kunststoff-/Aluminiumrahmen mit Isolierverglasung. Straßenseitig befindet sich der Hauseingang sowie eine vorgelagerte Einzelgarage.

Das Hauptgebäude ist mit einem Walmdach ausgestattet. Die angrenzenden Nebentrakte (Garage, Zubauten) verfügen über Flachdächer. Die Entwässerung erfolgt über außenliegende Dachrinnen und Fallrohre aus Metall.

Im Obergeschoss bestehen Austrittsmöglichkeiten auf die Flachdachbereiche, welche zum Bewertungsstichtag noch ohne Geländer ausgeführt sind. Die Außenanlagen befinden sich im unfertigen Zustand; der Eigengarten ist ungestaltet, die straßenseitigen Bereiche sind geschottert bzw. mit Bauschutt belegt.

2.2.2. Planmaterial

Nachstehende Plankopien wurden im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft Am Kirchenberg 9b, 3392 Gerolding, am 24. September 2025 angefertigt.

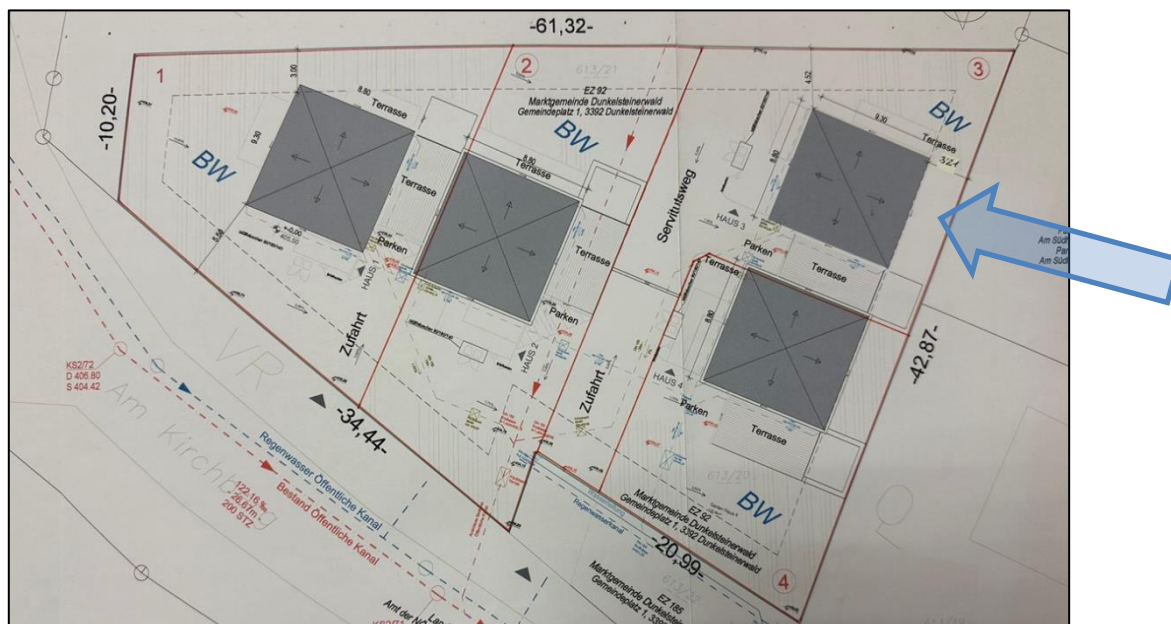


Abbildung 17:

Einreichplan | Lageplan

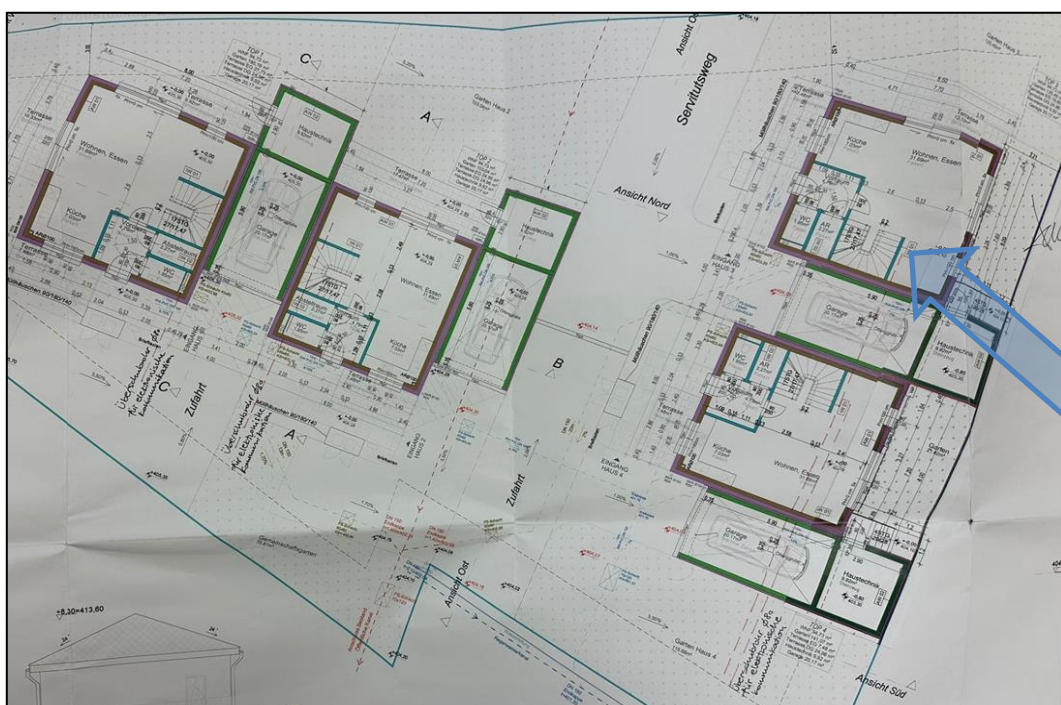


Abbildung 18:

Einreichplan | Erdgeschoss

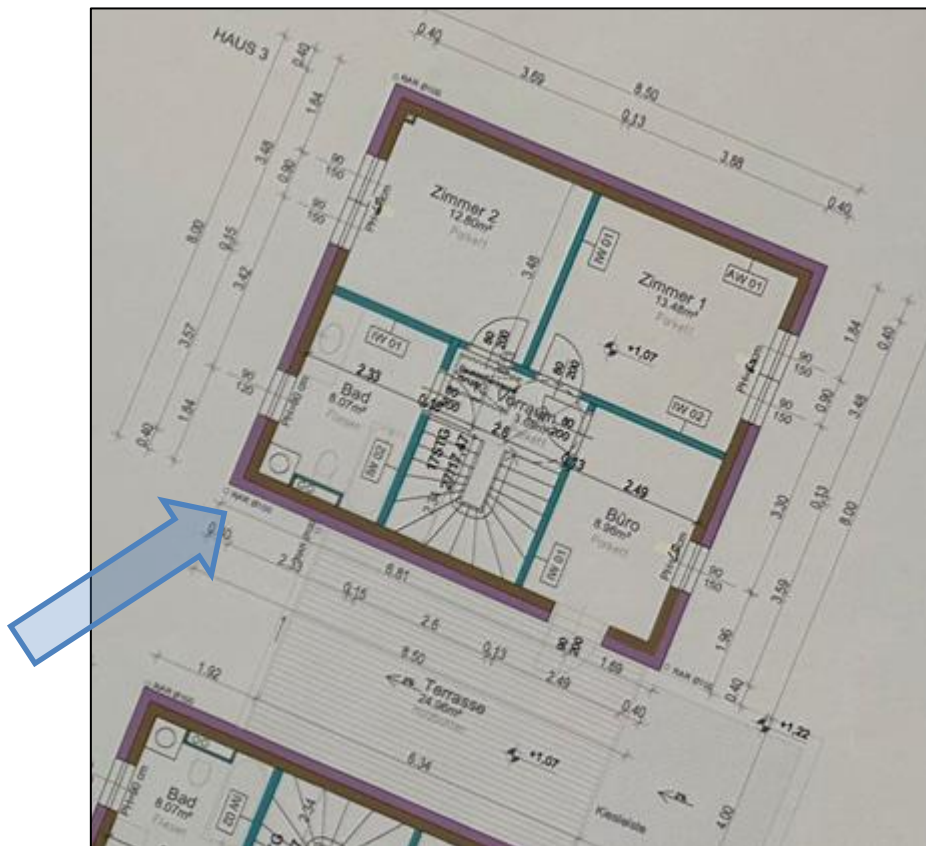


Abbildung 19:

Einreichplan | 1.Stock

2.2.3. Räumliche Konfiguration und Ausstattung

Die räumliche Konfiguration ist dem obenstehenden Planmaterial zu entnehmen.

Heizung	Mittels Wärmepumpe
Fenster	Kunststofffenster, weiß, mit Dreh-Kipp-Beschlägen
Fensterbretter (innen)	Holz, kunststoffbeschichtet
Fensterbretter (außen)	Aluminium
Hauseingangstüre	Kunststofftüre, außen dunkelgrau,
Wohnungsinnentüren	k.A.
Türzargen	Stahlzargen
Böden	Es sind rohe Unterlagsböden / OSB-Platten erkennbar
Decken	Die Innenwände sind in Trockenbauweise gestellt und großteils bereits beplankt. Teilweise fehlen die Endverspachtelungen und Oberflächenbehandlungen
Sanitärräume	Zum Bewertungsstichtag sind keine Sanitärinstallationen erkennbar. Weder Vorwandinstallationen noch Sanitärobjekte sind eingebaut; ein Ausbau dieser Bereiche steht noch aus



2.2.4. Nutzflächenaufstellung

Die für die Bewertung herangezogenen Nutzflächen wurden den ausgehobenen Einreichplänen entnommen und nicht mit anderen Quellen plausibilisiert. Eine Plausibilisierung der bewertungsrelevanten Nutzflächen erfolgt durch den beauftragten Sachverständigen nur dann, wenn Nutzflächenangaben offenkundig nicht richtig sein können. Eine Vermessung der Bestandsobjekte anlässlich der Befundaufnahme oder in der Natur wurde auch nicht vorgenommen.

Nutzflächenaufstellung		
Stockwerk	Bezeichnung	Nutzfläche
EG	Wohnen, Essen	31,69 m ²
	Küche	7,03 m ²
	Abstellraum	2,27 m ²
	Vorraum	4,79 m ²
	WC	1,95 m ²
1.Stock	Büro	8,96 m ²
	Zimmer 1	13,48 m ²
	Zimmer 2	12,80 m ²
	Bad	8,07 m ²
	Vorraum	3,69 m ²
Garten		125,45 m ²
Terrasse EG		19,80 m ²
Terrasse DG		24,96 m ²
Haustechnik		9,92 m ²
Garage		20,17 m ²
Summe		295,03 m²
Summe EG		47,73 m²
Summe 1.Stock		47,00 m²
Summe Terrassen		44,76 m²
Summe Garage + HT		30,09 m²
Summe Garten		125,45 m²

Abbildung 20:

Nutzflächenaufstellung

2.3. Zubehör

Sämtliches Zubehör wie Einrichtungsgegenstände, sonstige Fahrnisse, Ziergegenstände Bepflanzung und dgl. in und außerhalb der Sache sind nicht Gegenstand dieser Bewertung.

2.4. Mietvertragliche Situation & Nutzung

Es wird bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine Mietverhältnisse, Wohnrechte oder sonstige Bestands- oder Nutzungsrechte an der zu bewertenden Sache vorliegen.



2.5. Außenanlagen

Die unbebauten Liegenschaftsflächen sind derzeit roh belassen, teils bewachsen und teils mit Schotterflächen versehen. Eine gärtnerische Gestaltung ist noch nicht erfolgt. Zufahrts- und Gehwege sind provisorisch mit Schotter befestigt. Eine straßenseitige Einfriedung ist nicht vorhanden, aktuell ist lediglich ein Bauzaun aufgestellt. Die Garage ist als Nebengebäude mit Flachdach errichtet. Terrassen- oder sonstige Aufenthaltsflächen im Freien sind noch nicht fertiggestellt.

2.6. Ver- und Entsorgungsleitungen

Folgende Ver- und Entsorgungsleitungen konnten anlässlich der Befundaufnahme festgestellt werden: Wasser, Strom, Kanal sowie eine Wärmepumpe



3. BILDDOKUMENTATION VOM 24.09.2025



Foto 1: Außenansicht Gebäude



Foto 2: Außenansicht Gebäude



Foto 3: Außenansicht Gebäude



Foto 4: Außenansicht Gebäude



Foto 5: Innenraum im Ausbauzustand



Foto 6: Innenraum im Ausbauzustand



Foto 7: Flachdach



Foto 8: Innenraum im Ausbauzustand



Foto 9: Innenraum im Ausbauzustand



Foto 10: Eingangstüre

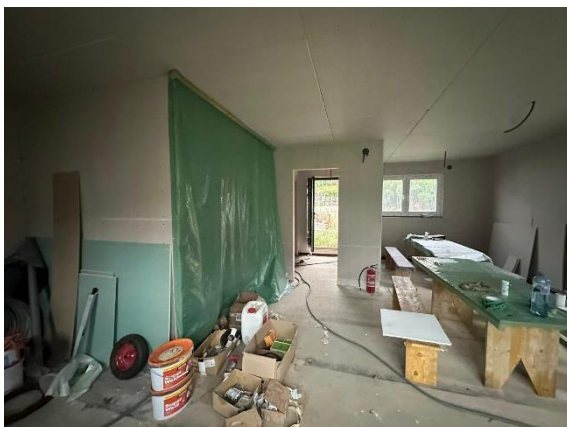


Foto 11: Innenraum im Ausbauzustand

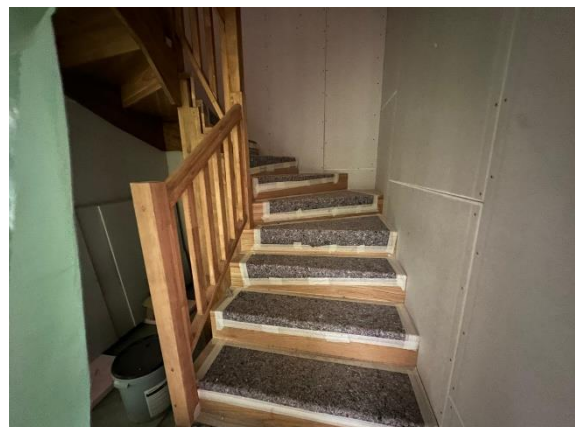


Foto 12: Stiegen



4. GUTACHTEN

4.1. Anwendungsbereich - ÖNORM B 1802-1¹⁰

Die ÖNORM ist anwendbar für die Ermittlung des Wertes von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen, einschließlich deren Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und Kellereigentum sowie von Superädifikaten (Überbauten) und von Baurechten.

Es werden in der vorliegenden ÖNORM die folgenden Begriffe festgelegt: Verkehrswert oder Marktwert, beizulegender Zeitwert, beizulegender Wert, Beleihungswert nach BWG, Beleihungswert nach EVS, fairer Wert, fiktive Anschaffungskosten, Fixpreis nach WGG, gemeiner Wert, Individualwert, Teilwert und Bauwert.

Die Empfehlungen dieser ÖNORM können in Bezug auf die Ermittlung steuerlicher Wertmaßstäbe nur insoweit gelten, als dem nicht abgaben- und unternehmensrechtliche Gesetzesbestimmungen, Verordnungen, Rechtsprechungen, Richtlinien, Erlässe oder aus steuerlichem Schrifttum ableitbare Verfahrensweisen entgegenstehen.

Es wird der grundsätzliche Aufbau einer Liegenschaftsbewertung festgelegt. Diese ÖNORM schließt grobe Einschätzungen des Wertes einer Liegenschaft aufgrund unvollständiger Befundaufnahme, reduzierter Gutachtensmethodik sowie Begründung (wie zB Kurzgutachten, Gutachterliche Stellungnahme, Verkehrswertplausibilisierung, Wertermittlung zur Gebührenbemessung) aus.

4.2. Verkehrswert - Marktwert

4.2.1. Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG

Die Bewertungsgrundsätze sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) geregelt.

§ 2 Abs 1 LBG *Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.*

§ 2 Abs 2 LBG *Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.*

§ 2 Abs 3 LBG *Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.*

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln, also jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.¹¹ Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse. Ziel des Gutachtens ist sohin die Ermittlung des Verkehrswertes der beschriebenen Sache.

¹⁰ ÖNORM B1802-1

¹¹ § 2 Abs 2 LBG



Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftliche Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht.¹²

4.2.2. Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1¹³

Dem Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft ist die „höchste und beste Nutzung“ zugrunde zu legen. Die besondere Vorliebe und andere Wertzumessungen einzelner Personen dürfen nicht berücksichtigt werden.

Der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft berücksichtigt das vom Markt wahrgenommene volle Nutzungspotenzial dieser Liegenschaft. In den meisten Fällen spiegelt der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft die höchste und beste Nutzung wider. Diese ergibt den maximalen Wert der Liegenschaft unter Ausnutzung der Möglichkeiten und bei Einhaltung aller Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie aller weiteren relevanten Gesetze und Verordnungen.

Die Nutzung der Liegenschaft hängt von ihrer besonderen Beschaffenheit ab und kann sich verändern, wenn sie mit anderen Liegenschaften zusammen bewertet wird. Wird in der Praxis die Annahme einer „höchsten und besten Nutzung“ getroffen, führt das dazu, dass für Liegenschaften die besten vergleichbaren Daten für ihre Bewertung anzusetzen sind. Dies kann auch die Wahl des Bewertungsverfahrens beeinflussen.

4.2.3. Voraussetzungen des Verkehrswertes

Grundlage für die Erzielung des im Gutachten ermittelten Wertes sind entsprechende Vermarktungsaktivitäten. Diese sind primär ein entsprechend langer Vermarktungszeitraum und ein entsprechendes Maß der Publizität. Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

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

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen, Beschreibungen und Erläuterungen, unter Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und unter Bedachtnahme auf die aktuellen Verhältnisse am Realitätenmarkt.

¹² § 2 Abs 3 LBG

¹³ ÖNORM B1802-1 Pkt 5.4.1.



4.3. Standortbewertung

Nachstehend erfolgt eine Einschätzung der Lagekriterien, der Verkehrsverhältnisse und der gewerblichen / sozialen Infrastruktur im näheren Umfeld des Bewertungsgegenstandes. Grundlage für diese wertende Einschätzung durch den beauftragten Sachverständigen sind die durchgeführte Befundaufnahme und die weiteren Erhebungen im Zuge der Erstellung des Befundteiles des Gutachtens.

Lagekriterien, Verkehrsverhältnisse & Infrastruktur						
	ausgezeichnet	sehr gut	gut	mittel-mäßig	schlecht	sehr schlecht
Bürolage						
Wohnlage						
Gewerbelage						
Individualverkehr						
Öffentlicher Verkehr						
Parkmöglichkeit auf öffentlichem Grund						
Gewerbliche Infrastruktur						
Soziale Infrastruktur						
Öffentliche Infrastruktur						
Nähe zum Stadt- oder Ortszentrum						
Immissionsbelastung						
Standortimage						

Abbildung 21:

Lagekriterien, Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur

4.4. Bau- und Erhaltungszustand

4.4.1. Allgemeines

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden vom fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt und waren nicht Gegenstand des Auftrages.

Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.



Bautechnische, bauphysikalische, installationstechnische, chemische oder sonstige Art von Untersuchungen am Bauwerk oder am Baugrund sind, sofern nicht auf diese explizit eingegangen wird, nicht Gegenstand der Beauftragung und werden nicht durchgeführt.

4.4.2. Bau- und Erhaltungszustand EFH

Das gegenständliche Einfamilienhaus befindet sich in einem unfertigen Bauzustand. Es handelt sich um eines von insgesamt drei Objekten einer Anlage, über die ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde. Das hier gegenständliche Haus 3 weist im Vergleich den geringsten Fertigstellungsgrad auf und ist dementsprechend von einer Bezugsfertigkeit entfernt. Dem Sachverständigen wurde ein Mängelprotokoll (erstellt von BM Ing. Gerd Reitz, September 2025) übermittelt, in welchem diverse Ausführungs- und Fertigstellungsmängel angeführt sind. Dazu zählen unter anderem nicht fachgerecht ausgeführte Spenglerarbeiten (fehlender Einlaufkasten, unzureichender Anschluss des Terrassenablaufs, fehlerhafte Fallrohrführung), Mängel im Bereich des Wärmedämmverbundsystems (Anschluss an Blechteile nicht fachgerecht), Funktionsmängel am Garagentor (fehlende Notentriegelung, Tor liegt auf dem Rohboden auf, keine Fernbedienung übergeben) sowie noch offene Fragen hinsichtlich der Ausführung der Innenstiege.

Eine eigenständige Überprüfung dieser Angaben durch den Sachverständigen erfolgte nicht. Das Protokoll wurde bei der Bewertung berücksichtigt, ohne dass inhaltlich eine technische Detailprüfung vorgenommen wurde. Insgesamt ist davon auszugehen, dass ein wesentlicher Fertigstellungs- und Nachbesserungsaufwand erforderlich ist, um das Gebäude in einen gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen.

Bau- u Erhaltungszustand Bewertungsobjekt							
	Neu- wertig	sehr gut	gut	mittel- mäßig	schlecht	sehr schlecht	keine Angaben
Fassadenflächen							
Dach							
Spenglerarbeiten							
Kaminköpfe							
Eingangstüre							
Innentüren/Türstöcke							
Boden							
Wand/Decke							
Sanitärräume							
Fenster							
Elektroanlage							



Heizanlage							
Balkon/Loggia/Terrasse							
Außenanlagen							

Abbildung 22:

Bau- und Erhaltungszustand

Die Einteilung der Klassifikationskriterien des Bau- und Erhaltungszustandes bezieht sich auf dominante bauliche Teile.

Sehr gut

Es ist kein Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand nötig.

Gut

Es besteht kaum Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand. Kleinere Reparaturen sind nötig.

Mittel

Von Reparaturrückstau ist auszugehen. Es besteht kurz- mittelfristig (Zeithorizont ca 5 Jahre) Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand.

Schlecht

Von Reparaturrückstau ist überwiegend auszugehen. Wesentliche Bauteile weisen Mängel auf. Es ist erheblicher Instandhaltung-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand nötig. Eine durchgreifende Sanierung/Modernisierung wird für die Ertragssicherheit empfohlen.

Sehr schlecht

Von Reparaturrückstau ist umfassend auszugehen. Alle wesentlichen Bauteile weisen Mängel auf. Es ist durchgreifend Instandhaltung-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand nötig. Eine Sanierung/Modernisierung zur Sicherung der Ertragssituation ist nötig. Die Baulichkeiten sind annähernd abbruchreif.

4.5. Wahl der Wertermittlungsmethodik

4.5.1. Wahl der Wertermittlungsmethodik gem § 3 LBG

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

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

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



4.5.2. Wahl der Wertermittlungsmethodik – ÖNORM B 1802-1

Der Wert (insbesondere Verkehrswert/Marktwert, beizulegender Zeitwert, beizulegender Wert, Beleihungswert nach BWG, Beleihungswert nach EVS, fairer Wert, fiktive Anschaffungskosten, Fixpreis nach WGG, gemeiner Wert, Individualwert, Teilwert und Bauwert) von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen, einschließlich der Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und Kellereigentum sowie von Superädifikaten (Überbauten) und von Baurechten ist in der Regel mit folgenden Verfahren zu ermitteln: Vergleichswertverfahren, Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren, Discounted-Cash-Flow-Verfahren (gem ÖNORM B 1802-2), Residualwertverfahren (gem ÖNORM B 1802-3), sonstige dem Stand der Technik entsprechende Wertermittlungsverfahren (zB Investment Method) oder aus abgabenrechtlichen Spezifika resultierende Verfahren (für steuerliche Zwecke).

Der Gutachter hat das Wertermittlungsverfahren auszuwählen und seine Wahl zu begründen. Er hat dabei den Stand der Technik und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert begründet abzuleiten.

Dazu ist der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen. Beim Vergleichswertverfahren und beim Ertragswertverfahren sind die stichtagsbezogenen Marktverhältnisse bereits bei der Wahl der bewertungsrelevanten Faktoren zu berücksichtigen. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist allenfalls eine Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes vorzunehmen.

Die Anwendung mehrerer Verfahren ist insbesondere dann geboten, wenn einzelne Verfahren nur Teilaussagen erlauben oder die Ableitung des Wertes auf diese Weise besser begründet werden kann. Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Eine Gewichtung von Ergebnissen aus unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren zur Wertableitung entspricht nicht dem Stand der Technik.

4.6. Bewertungsvorgang

Unvermietete, zur Eigennutzung bestimmte Einfamilienhäuser erzielen in der Regel einen weit höheren Kaufpreis als vermietete Objekte. Bei vermieteten oder durch ein Wohnrecht belasteten Einfamilienhäusern muss der Käufer bis zu seiner möglichen Eigennutzung einen längeren Wartezeitraum berücksichtigen, räumt der sich im Objekt befindende Mieter oder Wohnrechtberechtigte nicht vorzeitig oder freiwillig.

Es handelt sich bei der zu bewertenden Sache unter Berücksichtigung des gewöhnlichen, ortsüblichen Geschäftsverkehrs nicht um ein übliches Renditeobjekt. Einfamilienhäuser oder Villen werden im Hinblick auf die übliche Eigennutzung vorrangig – fast ausschließlich – nach Sachwertüberlegungen erworben.

Die Bewertung erfolgt daher grundsätzlich nach dem **Sachwertverfahren gem § 6 LBG**. Solche bestandsfreien Immobilien werden in der Regel von Privaten erworben, welche sie selbst als Familiensitz nutzen. Dabei wird der Bodenwert im direkten **Vergleichswertverfahren gem § 4 LBG** ermittelt.



4.7. Sachwertverfahren gem § 6 LBG

4.7.1. Gesetzliche Normen - LBG

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

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

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

4.7.2. ÖNORM B 1802-1¹⁴

Der Sachwert ist insbesondere bei bebauten Liegenschaften zu ermitteln, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht. Dabei sind der Bodenwert, der Bauwert und der Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zu ermitteln.

Der Bodenwert leitet sich in der Regel aus den Vergleichswerten vergleichbarer Liegenschaften ab. Die Kosten der Aufschließung (nach ÖNORM B 1801-1) sind zu berücksichtigen.

Neubauwert

Der Neubauwert von Objekten ist aus den marktüblichen Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag je Raum- oder Flächeneinheit durch Vervielfachung zu ermitteln.

Wertminderung infolge Alters

Diese Wertminderung ist nach dem Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu bestimmen.

Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs

Diese Wertminderung ist nachvollziehbar zu begründen oder nach den für die Beseitigung erforderlichen Kosten zu bestimmen. Die Beseitigungskosten sind jedenfalls dann anzusetzen, wenn die Beseitigung für die weitere Benutzung unabdingbar ist.

¹⁴ ÖNORM B 1802-1 Pkt 6.4.



III Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands

Der Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude den zeitgemäßen Vorstellungen, z. B. durch einen unwirtschaftlichen Aufbau (Grundrissgestaltung, übergroße Raumhöhen) oder eine aufwendige Extraausführung, nicht voll entspricht oder eine starke Zweckgebundenheit (insbesondere bei Industriebauten) aufweist, ist als wirtschaftliche Wertminderung zu bestimmen. Sie ist vom Bauwert in Abzug zu bringen.

III Wert von sonstigen Bestandteilen und Zubehör

Der Wert sonstiger Bestandteile, wozu auch Einrichtungen, Außenanlagen und eine besondere Ausstattung zählen, ist ausgehend von Erfahrungssätzen oder von den marktüblichen Herstellungskosten zu bestimmen. Er ist nur insoweit anzusetzen, als er nicht schon im Bauwert berücksichtigt ist. Dies gilt auch für Zubehör, soweit dieses in die Wertermittlung einzubeziehen ist.

Das graphische Ablaufschema ist dem Beilagenkonvolut angeschlossen (siehe dazu detailliert Pkt 6.2. des Gutachtens).

4.8. Vergleichswertverfahren gem § 4 LBG - Bodenwertermittlung

4.8.1. § 303 ABGB

§ 303 ABGB *Schätzbare Sachen sind diejenigen, deren Wert durch Vergleichung mit andern zum Verkehre bestimmt werden kann; darunter gehören auch Dienstleistungen, Hand- und Kopfarbeiten. Sachen hingegen, deren Werth durch keine Vergleichung mit andern im Verkehre befindlichen Sachen bestimmt werden kann, heißen unschätzbare.*

Die bei der Wertvermittlung schätzbarer Sachen des § 303 ABGB vorzunehmende Vergleichung bedeutet nicht, dass die zu bewertende Sache nur zu solchen Stücken in Beziehung gesetzt werden dürfe, bei denen alle oder doch die wesentlichen preisbestimmenden Faktoren sowohl richtungsmäßig (mindernd oder erhöhend) als auch gewichtmäßig gleich wären.

Die gebotene Vergleichung fordert eine möglichst vollständige Erfassung aller konkret wirksamen preisbildenden Umstände der zu bewertenden Sache und die Bestimmung ihrer Einflüsse auf den in Währungseinheiten (§ 304 ABGB) auszudrückenden Wert.

4.8.2. Gesetzliche Normen - LBG

§ 4 Abs 1 LBG *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.*



§ 4 Abs 2 LBG 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.

§ 4 Abs 3 LBG 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.

§ 10 Abs 1 LBG Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs 1), Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs 3) zu begründen.

4.8.3. ÖNORM-B 1802-1¹⁵

Der Vergleichswert der Liegenschaft ist durch den Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw mit den Mieten vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln.

Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Es setzt die sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus. Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen. Die zum Vergleich herangezogenen Liegenschaften und ihre Kaufpreise bzw Mieten sind zu nennen, sofern keine rechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Ihre Wertbestimmungsmerkmale sind zu beschreiben. Allfällige Preisschwankungen auf dem Markt sind begründet zu berücksichtigen.

Soweit örtlich keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, darf auf geeignete Liegenschaften in vergleichbaren Gebieten zurückgegriffen werden, sofern die örtlichen Verhältnisse und die Marktlage einen Vergleich zulassen. Soweit zum Bewertungsstichtag keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, darf auf geeignete Liegenschaften zurückgegriffen werden, sofern diese zum Bewertungsstichtag einen Vergleich zulassen. Vergleichspreise bzw Vergleichsmieten, 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 bzw Mieten entsprechend berichtigt werden.

Das graphische Ablaufschema ist dem Beilagenkonvolut angeschlossen (siehe dazu detailliert Pkt 6.1. des Gutachtens).

¹⁵ ÖNORM B1802-1 Pkt 6.3.



4.9. **Verfahrensablauf**

Das Vergleichswertverfahren vollzieht sich schematisch in folgenden Stufen¹⁶:

Stufe 1 Ausgangspunkt des Verfahrens ist die Suche nach Kaufpreisen, die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte erzielt werden. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Kriterien der hinreichenden Übereinstimmung sind neben der Stichtagsbezogenheit auch der Grundstückszustand, der sich nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ergibt.

Weitere wertbeeinflussende Merkmale im Sinne der hinreichenden Übereinstimmung sind sohin Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit, wertbeeinflussende Rechte oder Lasten, der beitrags- oder abgabenrechtliche Zustand, die Beschaffenheit und die tatsächliche Eigenschaft des Bewertungsgegenstandes, sowie die Lage, die durch Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage und die Umwelteinflüsse charakterisiert wird.

Stufe 2 Da sich der Verkehrswert nach dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbaren Preis bemisst, dürfen die herangezogenen Vergleichswerte nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sein. Die Vergleichspreise müssen daher auf eine solche Beeinflussung untersucht werden. Wird festgestellt, dass die Höhe eines Kaufpreises durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden ist, so ist dieser Kaufpreis als Vergleichswert auszuschneiden, es sei denn, die Auswirkungen der Besonderheiten auf den Kaufpreis sind „sicher“ zu erfassen. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich also nur dann herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Stufe 3 Jede Liegenschaft hat ihre eigene Individualität und weist mehr oder weniger große Unterschiede in seinen Zustandsmerkmalen gegenüber den in Betracht kommenden Vergleichsgrundstücken auf. Neben diesen qualitativen Unterschieden ist zu berücksichtigen, dass die für die für die Vergleichsgrundstücke auf dem Markt ausgehandelten Preise zu einer Zeit vereinbart wurden, die gegenüber dem Wertermittlungsstichtag von einem unterschiedlichen allgemeinen Preis- oder Wertniveau bestimmt ist. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind nämlich insbesondere aufgrund von Veränderungen in allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen idR stetigen Schwankungen unterworfen und nur selten, allenfalls kurzfristig konstant. 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.

¹⁶ Kleiber-Simon-Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage 1998, Seite 685 ff.



Stufe 4 Hat man die zum Preisvergleich herangezogenen Kaufpreise aufeinander abgestimmt, so werden diese Kaufpreise immer noch in einem gewissen Umfang voneinander abweichen, ohne dass diese Streuung auf bestimmte Einflüsse zurückgeführt werden kann. Nicht der höchste und nicht der niedrigste Preis innerhalb des Streuungsbereiches kann der Vergleichswert sein. Das gewogene Mittel der Vergleichspreise ist als der am wahrscheinlichsten zu erzielendem Preis des Bewertungsgegenstandes und somit als Vergleichswert anzusehen.

Stufe 5 Der so ermittelte Vergleichswert kann, muss aber nicht identisch mit dem Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes sein. Wenn Anhaltspunkte gegeben sind, nach denen die Lage auf dem Grundstücksmarkt noch nicht hinreichend Eingang in das Wertermittlungsverfahren genommen hat, ist der Verkehrswert in der Folge durch Zu- und Abschläge aus dem ermittelten Vergleichswert abzuleiten.

Vergleichswerte sind die beste Basis zur Verkehrswertermittlung, sofern sie aussagefähig vorliegen. Das grundlegende Problem ist jedoch die Begutachtung der Vergleichbarkeit. Bei der Heranziehung von Vergleichswerten kann ebenso wie beim Sachwert und beim Ertragswert auch eine Trennung des Bodens vom Gebäude vorgenommen werden. Dies erleichtert dann die ohnehin schwierige Vergleichbarkeit.

Darüber hinaus ist die Marktsituation zu beachten, so dass es insgesamt zwei Vergleichsebenen gibt:



Vergleichbarkeit des Bodens Vergleichbarkeit der Marktsituation



Vergleichbarkeit des Bodens

Für die Vergleichbarkeit des Bodens müssen nachstehende Eigenschaften hinreichend übereinstimmend sein: Ortslage, Grundstückslage, Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, Grundstücksgröße, Erschließungszustand, Umgebungsinfrastruktur und die demographische Struktur.



Vergleichbarkeit der Marktsituation

Die Vergleichbarkeit der Marktsituation ist ebenfalls immer zu untersuchen. Da es sich beim Preis des Vergleichsobjektes um einen bereits vollzogenen Interessensausgleich handelt, muss ermittelt werden, ob die unterschiedlichen Zeitpunkte und Orte des Marktgeschehens überhaupt miteinander vergleichbar sind. Darüber hinaus ist festzustellen, ob die seinerzeitigen Marktteilnehmer als Anbieter und Nachfrager heute ebenfalls erwartet werden können. Es ist daher zu untersuchen, ob das Angebot und die Nachfrage vergleichbar sind.

4.10. Vergleichswerterhebung

4.10.1. Grundbuchsabfragen

Die nachstehende Tabelle zeigt Vergleichstransaktionen der letzten Jahre von vergleichbaren Liegenschaften im näheren Umkreis und weitgehend vergleichbaren Lagen. Zum Vergleich werden diejenigen Werte herangezogen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erzielt wurden.



Lfd Nr	TZ	PLZ	Adresse	Widmung	Liegenschafts- fläche in m ²	Kaufpreis	Kaufpreis / m ² Liegenschafts- fläche
1	181/2022	3392	KG 14114 EZ 310 GSt-Nr 662/11	BW	790	€ 38.710	€ 49
2	830/2022	3392	KG 14114 EZ 310 GSt-Nr 662/1	BW	369	€ 18.081	€ 49
3	5934/2024	3392	KG 14114 EZ 315	BW	738	€ 21.402	€ 29
4	5049/2024	3392	KG 14114 EZ 231	BW	700	€ 37.800	€ 54
5	3692/2022	3392	KG 14114 EZ 217	BW	851	€ 65.000	€ 76
					3448	€ 180.993	

Abbildung 23:

Vergleichspreise

Die erhobenen Vergleichstransaktionen ergeben ein Preisband von **€ 29,00 - € 76,00 / m² Liegenschaftsfläche.**

Im § 4-Verfahren sind unterschiedliche Wertbestimmungsmerkmale der Vergleichsobjekte im Verhältnis zum Bewertungsgegenstand durch korrigierende Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Die Analyse zeigt, dass Korrekturfaktoren zu berücksichtigen sind.

Größe der Liegenschaft

Grundsätzlich kann man davon ausgehen, dass bei kleineren Liegenschaften tendenziell der Kaufpreis/m² Liegenschaftsfläche höher ist als bei größeren Liegenschaften, sollte die größere Liegenschaft nicht sinnvoll geteilt werden können. Aber auch in diesem Fall wären die mit der Teilung verbundenen Kosten und Gebühren zu berücksichtigen.

Die korrigierten Vergleichswerte stellen sich daher wie folgt dar:

Lfd Nr	Liegenschafts- fläche in m ²	Kaufpreis	Kaufpreis / m ² Liegenschafts- fläche	Zu- und Abschläge	Vergleichs- wert	Vergleichs- wert / m ² Liegenschafts- fläche
1	790	€ 38.710	€ 49	€ 1.936	€ 40.646	€ 51
2	369	€ 18.081	€ 49	€ -	€ 18.081	€ 49
3	738	€ 21.402	€ 29	€ 1.070	€ 22.472	€ 30
4	700	€ 37.800	€ 54	€ 1.890	€ 39.690	€ 57
5	851	€ 65.000	€ 76	€ 3.250	€ 68.250	€ 80
3448		€ 180.993		€ 8.146	€ 189.139	€ 54

Abbildung 24:

Vergleichswerte nicht korrigiert

Die Vergleichswerte ergeben einen arithmetischen Mittelwert von **€ 54,00 / m² Liegenschaftsfläche.**

Diese erhobenen Vergleichsdaten werden in der Folge dahingehend untersucht, welche Datensätze um mehr als 45 % vom ermittelten statistischen Mittelwert abweichen. Gegebenenfalls werden diese Datensätze nachstehend für die Berechnung des mittleren



Vergleichswertes eliminiert.

Nachstehend eine Darstellung der Selektionsgrenzen. Vergleichswerte über oder unter den angeführten Selektionsgrenzen werden als sog „Ausreißer“ eliminiert.

Selektionsgrenzen			
Vergleichswert gerundet	€		47
Ausreißer Obergrenze	45% €		68
Ausreißer Untergrenze	-45% €		26

Abbildung 25:

Selektionsgrenzen

Die Selektion zeigt, dass alle Vergleichspreise – mit nur einer Ausnahme – in einem **homogenen Band von +45 % und – 45 % um den errechneten arithmetischen Mittelwert** liegen.

Lfd Nr	Kaufpreis	Kaufpreis / m ² Liegenschafts- fläche	Zu- und Abschläge	Vergleichs- wert	Vergleichs- wert / m ² Liegenschafts- fläche	Selektion			
						Liegenschafts- fläche in m ²	Vergleichs- wert	Vergleichs- wert / m ² Liegenschafts- fläche	
1	€ 38.710	€ 49	€ 1.936	€ 40.646	€ 51	790	€ 40.646	€ 51	
2	€ 18.081	€ 49	€ -	€ 18.081	€ 49	369	€ 18.081	€ 49	
3	€ 21.402	€ 29	€ 1.070	€ 22.472	€ 30	738	€ 22.472	€ 30	
4	€ 37.800	€ 54	€ 1.890	€ 39.690	€ 57	700	€ 39.690	€ 57	
5	€ 65.000	€ 76	€ 3.250	€ 68.250	€ 80	0	€ -	€ -	
	€ 180.993		€ 8.146	€ 189.139	€ 54	2.597	€ 120.889	€ 47	

45%	Vergleichswert gerundet	€	50
-----	----------------------------	---	----

Abbildung 26:

Selektionsverfahren

Die entgeltlichen, korrigierten und selektionierten Transaktionen ergeben einen arithmetischen Durchschnittswert von **rd € 50,00 / m² Grundstücksfläche**.

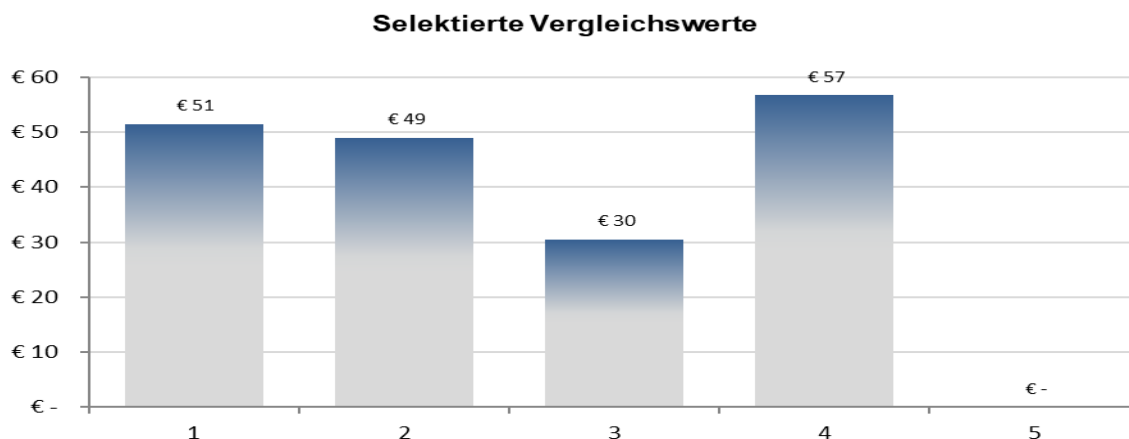


Abbildung 27:

Grafik selektierte Vergleichswerte



4.10.2. Statistische Kennzahlen

Mit Hilfe von statistischen Kennzahlen, den Lageparametern und den Streuungsparametern können Vergleichswerte beschreiben und hinsichtlich ihres Informationsgehaltes ausgewertet werden. Man spricht hierbei von Verdichtung des Datenmaterials und nennt die statistischen Kennzahlen aus diesem Grund auch Verdichtungsparameter.

Als Lageparameter bezeichnet man Kennzahlen, die die innere Verteilung der erhobenen Vergleichsdaten hinsichtlich ihrer Häufungs- bzw Verdichtungspunkte beschreiben. Die wichtigsten Lageparameter sind der Mittelwert als durchschnittlicher Stichprobenwert, der Median als Wert der die Stichprobe in zwei gleich große Hälften teilt, der Modus als der am häufigsten auftretende Stichprobenwert und die Quantile, die eine Stichprobe in Teilbereiche mit einer Größe von $x\%$ und $(1-x)\%$ in beliebig wählbaren Abstufungen zerlegt. Der arithmetische Mittelwert ergibt sich aus der Summe der Kaufpreise, dividiert durch die Anzahl aller Kaufpreise in der Stichprobe. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Stichprobenwerte gleichgewichtig, unabhängig voneinander und zufällig verteilt sind. Aus diesem Grund ist der Aussagewert des arithmetischen Mittelwertes bei nicht systematisch verteilten Stichproben stark eingeschränkt. Sollen verlässliche Aussagen auf Basis des arithmetischen Mittelwertes getroffen werden, ist zunächst eine Prüfung der Stichprobenverteilung oder eine Korrektur der Vergleichswerte nach wertbestimmenden Eigenschaften erforderlich.

Der Median wird häufig als Zentralwert der erhobenen Vergleichsdaten bezeichnet. Er bildet denjenigen Wert der erhobenen Vergleichswerte ab, bei dem 50% aller erhobenen Werte oberhalb und 50% der erhobenen Werte unterhalb liegen und trennt somit die Vergleichswerte in zwei gleich große Hälften. Im Median ist ein sehr robuster Lageparameter gefunden, da er gegenüber externen Ausreißern relativ unempfindlich reagiert. Dies ist insbesondere dann von Vorteil, wenn mit empirischen Daten gearbeitet wird. Quantile sind statistische Trennungspunkte einer nach Rang und Größe der Einzelwerte sortierten Datenverteilung. Wird die Gesamtverteilung in n gleich große Teile geteilt, so existieren $n - 1$ Quantile (Schnittstellen) in der Stichprobe. Während der Median ein spezielles Quantil ist, nämlich das 50% - Quantil, können auch beliebig andere Quantile festgelegt werden, zB bei $n = 4$ die 25%, 50% und 75% Quantile. Diese werden aufgrund der Verteilung auch Quartile genannt. So teilt etwa das 25%-Quantil die Stichprobe an derjenigen Stelle an der 25% der Stichprobe unterhalb und 75% der Stichprobe oberhalb liegen. Die Differenz zwischen diesen beiden Werten nennt man Interquartilabstand, welche die mittleren 50% der erhobenen Vergleichswerte umfasst und unabhängig von der Art der Verteilung zur Ausreißererkennung verwendet werden kann.

Aus den erhobenen Vergleichswerten ergeben sich nachstehende statistische Lageparameter:

Statistische Kennzahlen		
arithmetischer Mittelwert	€	54
arithmetisch selektierter Mittelwert	€	47
Median	€	50
25% Quantil	€	44
75% Quantil	€	53
Interquartilabstand	€	8

Abbildung 28:

Statistische Kennzahlen

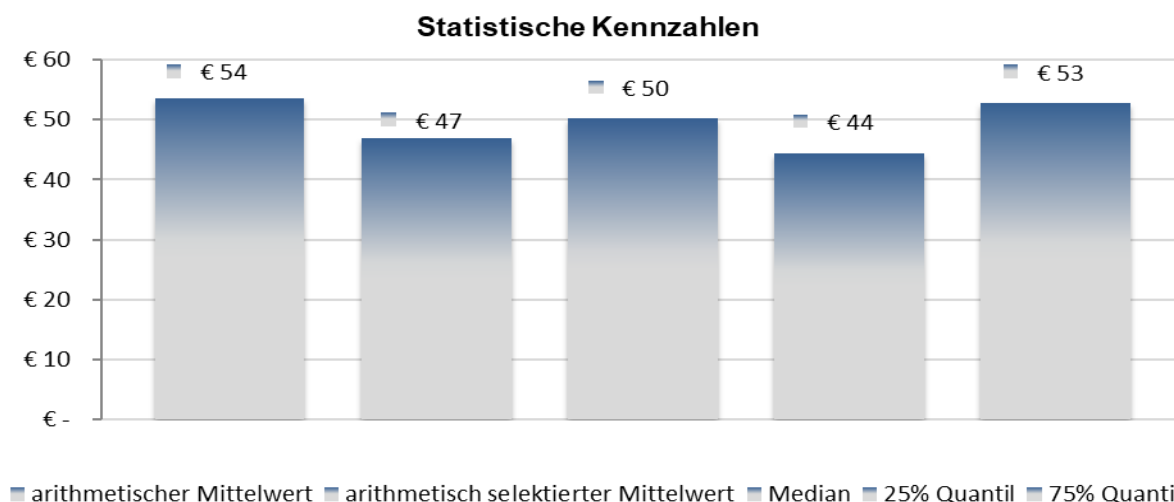


Abbildung 29:

Grafik statistische Kennzahlen

4.11. Wirtschaftszeitung Gewinn 2025

Die periodische Zeitschrift GEWINN weist auf Seite 29 der Ausgabe Mai 2025 für Grundstücke im Dunkelsteinerwald ein Preisband von **€ 49,00 - € 55,00 / m² Liegenschaftsfläche** aus. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Gewinn-Grundstückspreisübersicht eine Mischung aus Preisangaben von Gemeinden, echten Kaufpreisdaten aus den Grundbüchern, Maklerangaben und der statistischen Berechnung der Technischen Universität Wien ist. Folgende Punkte sind zu beachten:

Preis für gute Lagen

Die Von-bis-Preise beziehen sich auf Grundstücke in guten Lagen. Schlechte Lagen liegen um rd 30 Prozent darunter.

Trend

Wie die Gemeinde oder Makler die zukünftige Entwicklung einschätzen bzw. wann im WEBSERVICEunited-Preisspiegel ein Trend ablesbar war, wurde in der Spalte ganz rechten Spalte vermerkt: stark fallend ↘↘, leicht fallend ↘, gleich bleibend →, leicht steigend ↗, stark steigend ↗↗. Die von der TU berechneten Daten enthalten keine Trendangabe.

Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die angeführten Preise gelten für ein- und zweifamilienhaustaugliche Baugrundstücke, aber nicht für Grünland, Büro- und Gewerbegrundstücke. An- und Aufschließungskosten sind nicht enthalten.

Grundstücke mit höheren Bauklassen

Für Grundstücke mit höheren Bauklassen wird der Preis folgendermaßen bestimmt. Statt der Größe des Grundstücks wird die maximal zu erzielende Wohnnutzfläche (zB 2.000 m²) mit dem in den GEWINN-Tabellen angeführten Quadratmeterpreis multipliziert. Hinweis: Die maximal zu erzielende Wohnnutzfläche erfährt man von der Gemeinde.



III Gemeinde- und Kaufpreisangaben

Über 50 Prozent aller Angaben wurden GEWINN direkt aus den Gemeindeämtern gemeldet. In größeren Städten wurden zusätzlich mit Echtpreisdaten aus dem WEBSERVICESunited-Preisspiegel und Maklerangaben recherchiert.

III TU-Berechnung

Basierend auf den Gemeinden und Kaufpreisdaten hat die Technische Universität Wien mittels „Regressionsanalyse“ die Durchschnittspreise für alle anderen Gemeinden berechnet. Die Analyse resultiert aus allgemeinen Statistiken zur Kaufkraft, Bevölkerungsdichte u.a. sowie konkreten Verkaufsabschlüssen.

4.12. Statistik Austria – Immobilien-Durchschnittspreise 2024

Die Immobilien-Durchschnittspreise bilden das durchschnittliche Preisniveau bzw den durchschnittlichen Wert von Immobilien in Österreich auf regionaler Ebene ab. Die Datengrundlage bilden die von Privathaushalten getätigten Käufe von Häusern, Wohnungen und Grundstücken. Für Häuser und Wohnungen liegen Ergebnisse auf Bezirksebene, unterteilt in neun Größenkategorien, vor. Bei Grundstücken werden neben Bezirksdurchschnittspreisen auch Gemeindedurchschnittspreise veröffentlicht.

Zur Berechnung der Werte des Zieljahres werden auch die Transaktionen der vier Vorjahre berücksichtigt. Ein Regressionsmodell valorisiert die Preise der Vorjahre unter Berücksichtigung von Unterschieden in Wohnflächen, Grundfläche, Bauperioden und Lage der Objekte.

Melk		Bezirksdurchschnitt	56,6
	31502	Artstetten-Pöbring	42,6
	31503	Bergland	70,6
	31504	Bischofstetten	45,5
	31505	Blindenmarkt	65,4
	31506	Dorfstetten	42,6
	31507	Dunkelsteinerwald	57,9
	31508	Erlauf	58,6
	31509	Golling an der Erlauf	58,6
	31511	Hofamt Priel	52,0
	31513	Hürm	48,5
	31514	Kilb	45,5

Abbildung 30:

Statik Austria Bodenwerte Baugrundstücke 2024

Der durchschnittliche m²-Preis von Baugrundstücken im Dunkelsteinerwald laut Statistik Austria im Jahr 2024 bei **€ 57,90 / m² Liegenschaftsfläche**.

4.1. Immobilienpreisspiegel 2024

Die durchschnittlichen Verkaufspreise sind in EURO pro Quadratmeter (EUR/m²) angegeben. Bei den angegebenen Durchschnittsverkaufspreisen ist keine Umsatzsteuer enthalten, diese Beträge sind umsatzsteuerneutral. Es handelt sich um Baugrundstücke, die zur Bebauung mit



freistehenden Einfamilienhäusern geeignet sind.

Die Lagekomponenten berücksichtigen die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und Infrastruktur, andererseits auch allfällige Beeinträchtigungen. Hinzu kommen Faktoren, die sich aus der historischen Entwicklung der Städte ergeben (besonders geschätzte Wohnlage, Villenlage etc.).

- Q1** Sehr gute Wohnlage
- Q2** Gute Wohnlage
- Q3** Normale Wohnlage

Melk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Baugrundstücke EFH, Q1	90	93	94	95	104	113	119	142	149	156
		+3,33%	+1,08%	+1,06%	+9,47%	+8,65%	+5,31%	+19,33%	+4,93%	+4,70%
Baugrundstücke EFH, Q2	68	68	65	68	75	77	77	86	87	88
		+0,00%	-4,41%	+4,62%	+10,29%	+2,67%	+0,00%	+11,69%	+1,16%	+1,15%
Baugrundstücke EFH, Q3	40	41	38	46	50	48	50	53	56	56
		+2,50%	-7,32%	+21,05%	+8,70%	-4,00%	+4,17%	+6,00%	+5,66%	+0,00%
Mittelwert	66	67	66	70	76	79	82	94	97	100
		+1,97%	-2,38%	+6,09%	+9,47%	+3,93%	+3,40%	+14,27%	+3,84%	+2,77%

Abbildung 31:

Preisentwicklung © Immarate Sprengnetter

Der durchschnittliche Kaufpreis für Baugrundstücke zur Errichtung von Einfamilienhäusern der Qualitätsstufe Q3 in Melk liegt im Jahr 2024 bei **€ 56,00 / m² Liegenschaftsfläche**.

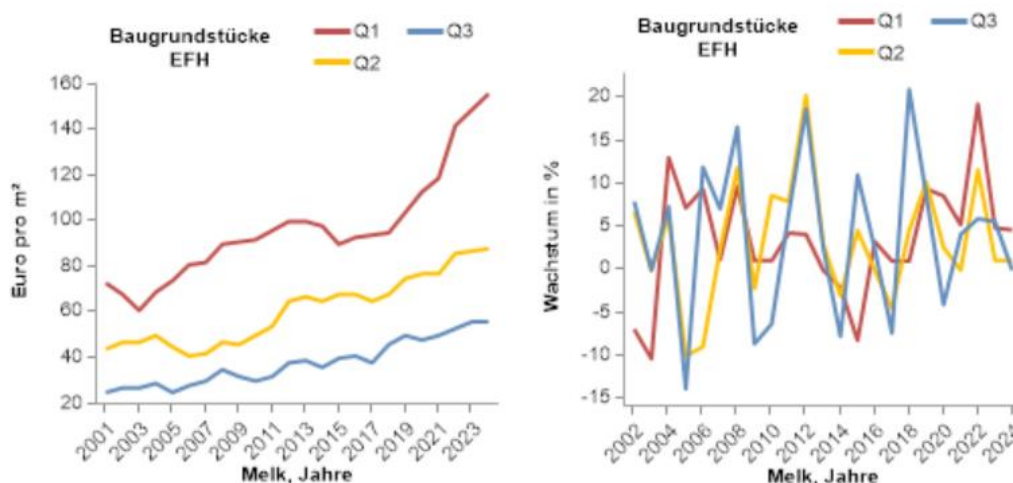


Abbildung 32:

Preisentwicklung Q1-Q3 2001-2024 © Immarate Sprengnetter

Der Immobilienpreisspiegel 2024 zeigt für Baugrundstücke zur Errichtung von Einfamilienhäusern der Qualitätsstufe Q3 in Melk eine Preissteigerung in den letzten 24 Jahren



von **€25,00 - € 56,00 / m² Liegenschaftsfläche** aus. Der Mittelwert liegt bei € 37,96 / Liegenschaftsfläche.

Melk	Baugrundstücke EFH, Q1	Baugrundstücke EFH, Q2	Baugrundstücke EFH, Q3
Standardabweichung	23,90	14,97	9,82
Variationskoeffizient	0,25	0,24	0,26
Mittelwert	97,08	61,21	37,96
Min	61,00	41,00	25,00
Max	156,00	88,00	56,00
Anzahl Jahre	24	24	24

Abbildung 33:

Statistische Preisentwicklung © Immarate Sprengnetter

4.2. Festsetzung des Vergleichswertes

Der Vergleichswert wird auf Basis der Datenerhebung, der erhobenen Vergleichswerte, des Research, der eigenen Datenbank sohin folgend mit rund

€ 50,00 / m² Liegenschaftsfläche

festgesetzt.

4.3. Ermittlung des Bodenwertes

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist nicht im Grenzkataster einverleibt, die Liegenschaftsflächen wurden aufgrund numerischer Angaben berechnet.

Die Liegenschaftsfläche wird im Grundbuch mit 448 m² ausgewiesen. Unter diesen Annahmen errechnet sich der Bodenwert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wie folgt:

Bodenwert - Verkehrswert		Vergleichswert	
Liegenschaftsfläche			448 m ²
Euro		€	50
Bodenreserve			0 m ²
Euro		€	-
Zwischensumme		€	22.400
Bebauungsabschlag %	0%	€	-
Bodenwert		€	22.400
Miteigentumsanteil	1	€	22.400
Kosten Teilungsklage		€	-
Bodenwert		€	22.400

Abbildung 34:

Bodenwertermittlung



4.4. Ermittlung des Bauzeitwertes im Sachwertverfahren gem § 6 LBG

4.4.1. Verfahrensablauf

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert (Neuherstellungskosten), abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Raummeterpreise oder der Quadratmeterpreise ermittelt.

Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag von den Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach der linearen Abschreibung Berücksichtigung. Die Herstellungskosten ist die Summe der Bauwerkskosten, den Kosten der Außenanlagen, anteiliger Planungsleistungen und anteiliger Projektnebenleistungen iS der ÖNORM B 1801-1.¹⁷ Außerordentliche Wertminderungen werden nach den Kosten ihrer Beseitigung ermittelt. Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist der in der Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegte Zeitraum (in Jahren ausgedrückt), in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung ohne Modernisierungsmaßnahmen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer kann sich beispielsweise durch Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verlängern. Andererseits auch verkürzen, wenn unterlassene notwendige Reparaturmaßnahmen oder andere Umstände dazu führen, dass die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes im Vergleich zu anderen als kürzer angesehen werden muss.¹⁸

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer kann von der technischen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes abweichen. Der beauftragte Sachverständige geht von einer Gesamtnutzungsdauer derartiger Objekte von 60 Jahren, unter Berücksichtigung der dafür erforderlichen Bewirtschaftungskosten, aus.

Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bauwertes der Baulichkeiten sind sohin die Neuherstellungskosten.

¹⁷ ÖNORM B 1802-1 Pkt 3

¹⁸ ÖNORM B 1802-1 Pkt 3



4.4.2. Empfehlungen für die Neuherstellungskosten¹⁹

4.4.2.1. Allgemeines

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist grundsätzlich von den Neuherstellungskosten (NHK) auszugehen und von diesem die technische Alterswertminderung abzuziehen.

Der Herstellungswert ist auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag zu ermitteln. Es ist dabei jener fiktive Kostenbeitrag zu berechnen, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste. Zur Ermittlung des Herstellungswertes der zu bewertenden Sache werden die Baukosten je m² Nutzfläche herangezogen und mit den umfangreichen Erfahrungswerten des gefertigten Sachverständigen abgeglichen.

Bei den Empfehlungen für Herstellungskosten werden die Herstellungskosten von Gebäuden – in Abhängigkeit zu deren Ausstattungsqualität und in Bezug auf deren Flächeneinheiten – in Bandbreiten vorgeschlagen.

Diese Kostenkennwerte sollen als empirisch unterlegte Orientierungswerte vorwiegend für Wertermittlungsgutachten eine valide Richtlinie bilden. Die praktischen Anwendungen liegen hierbei insbesondere im Sachwertverfahren zur Ermittlung des Herstellungswerts bzw der Neuherstellungskosten, im Residualwertverfahren zur Ermittlung der Gesamtinvestitionskosten und schließlich im Ertragswertverfahren als Grundlage zur Ermittlung der Instandhaltungskosten als Teil der Bewirtschaftungskosten.

Darüber hinaus können die Kostenkennwerte auch als Grundlage für weitere Zwecke dienen, wie zB für die Ermittlung von Kostenrahmen in der Projektvorbereitungsphase, zur Evaluierung von Kostenschätzungen und Kostenberechnungen auf Grundlage von Vor- und Entwurfsplanungen, sowie für Plausibilitätsprüfungen von Kostenanschlägen und Kostenermittlungen.

Statistisch verfügen die ausgewerteten Wohngebäude zwischen einem und 12 Geschoßen, zwischen einer und rd 250 Wohneinheiten und über eine Wohnnutzfläche zwischen rund 100 m² und 20.000 m². Im arithmetischen Mittel liegt der Durchschnitt der in die Auswertung eingegangenen Wohnbauten bei rd vier Geschoßen, 30 Wohnungen bzw bei ca 2.000 m² Wohnnutzfläche. Die Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohnbauten wurden auf Basis der im Vorjahr erhobenen Daten und der im ersten Quartal 2020 durchgeführten Erhebung ausgewertet und aktualisiert.

4.4.2.2. Ausstattungsstandards und detaillierte Aufgliederung der Einstufungen

Es wurden für Wohngebäude drei Ausstattungsqualitätsstufen hinsichtlich der Ausführung des Bauwerks für Rohbau, Technik und Ausbau definiert und diese Qualitätsstufen mit „Normal (1)“, „Gehoben (2)“ und „Hochwertig (3)“ bezeichnet. Diese Qualitätsstufen haben zusammengefasst folgende Eigenschaften:

¹⁹ Der Sachverständige, Hauptverband der Sachverständigen Österreichs, Heft 2/2020, S 89 ff



Normal 1,00

Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individualausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher).

Gehoben 2,00

Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf.

Hochwertig 3,00

Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten.

Nachstehend die zusammengefasste Ausstattungsqualität nach Eigenschaften von Wohngebäuden:

Normal
Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher)
Gehoben
Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf
Hochwertig
Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten

Abbildung 35:

Ausstattungsqualitäten

4.4.2.3. Umfang der Herstellungskosten

Die Herstellungskosten definieren sich iS der ÖNORM B 1801-1:2015. In den dargelegten Empfehlungen für Herstellungskosten sind unter Berücksichtigung der in der ÖNORM B 1801-1:2015 definierten Kostengruppen (Baugliederung) folgende Kostenbereiche enthalten: Bauliche Aufschließung (anteiliger Kostenbereich 1), Bauwerk-Rohbau (Kostenbereich 2), Bauwerk-Technik (Kostenbereich 3), Bauwerk- Ausbau (Kostenbereich 4), Planungsleistungen (Kostenbereich 7) und Projektnebenleistungen mit Ausnahme der unter Punkt 8B .05 angeführten Finanzierung während der Bauzeit (anteiliger Kostenbereich 8).

Allfällig anfallende sonstige Herstellungskosten sind in den Empfehlungen für die Herstellungskosten von Wohngebäuden nicht enthalten und diese sind erforderlichenfalls sachverständig, objektspezifisch zu ermitteln und zusätzlich zu berücksichtigen.

Dazu zählen: Die Kosten im Sinne der ÖNORM B 1801-1:2015 für Grund (Kostenbereich 0), sonstige Aufschließung (sonstiger Kostenbereich 1), Einrichtung (Kostenbereich 5),



Außenanlagen (Kostenbereich 6), Finanzierungskosten während der Bauzeit (anteiliger Kostenbereich 8, Punkt 8B .05) und Reserven (Kostenbereich 9). Ebenso sind allfällige Kosten für die Vermarktung des fertigen Projekts und der Entwicklungsgewinn eines Projektentwicklers im Sinne von Punkt 4.2.3. der ÖNORM B 1802-3:2014 in den Empfehlungen für Herstellungskosten nicht enthalten.

4.4.2.4. Empfehlung der Herstellungskosten 2024²⁰



Abbildung 36:

Empfehlung der Neuherstellungskosten 2024

4.4.2.5. Weitere Einflussfaktoren auf die Neuherstellungskosten

Großprojekte

Bei Großprojekten bzw bei der gesamtheitlichen Vergabe von mehreren Einzelprojekten an den gleichen Unternehmer kann ein angemessener Abschlag auf die empfohlenen Herstellungskosten erforderlich sein.

Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke

Für kleinere, individuell gestaltete Wohngebäude ist üblicherweise auf die empfohlenen Herstellungskosten für mehrgeschossige Wohngebäude ein angemessener Aufschlag anzusetzen.

Überdurchschnittliche Raumhöhen

Die Kostenkennwerte in den Empfehlungen für Herstellungskosten beziehen sich auf zeitgemäße, übliche Raumhöhen für den mehrgeschossigen Wohnbau. Bei Wohngebäuden im Bereich des Altbaus ist bei überdurchschnittlichen Raumhöhen beispielsweise ein entsprechender Zuschlag auf die empfohlenen Herstellungskosten je m² Wohnnutzfläche vorzusehen.

Nebengeschoße

Die in den empirisch erhobenen Herstellungskosten enthaltenen Kosten für Nebengeschoße wurden von den Herstellungskosten rechnerisch in Abzug gebracht, sodass die Kennwerte in den vorliegenden Empfehlungen für Herstellungskosten keine Kosten für die Errichtung von Nebengeschoßen enthalten. Die in den Empfehlungen für Herstellungskosten dargelegten Beträge sind somit Herstellungskosten für Hauptgeschosse. Die Herstellungskosten für Nebengeschoße können von den Empfehlungen für Herstellungskosten für Hauptgeschoße abgeleitet werden. Die Herstellungskosten für Nebengeschoße, wie zB Tiefgaragen, Keller, Lager, Dachgeschoße etc, sind nach Erfordernis den Herstellungskosten der Hauptgeschoße – unter Berücksichtigung der in den Nebengeschoßen vorgesehenen Nutzung und dem damit verbundenen Ausbaugrad – hinzuzurechnen. Dachgeschoße können je nach Ausbaugrad und Ausstattungsqualität bzw Ausstattungsstandard die Empfehlungen für Herstellungskosten für Hauptgeschoße erreichen. Bei unterschiedlicher Ausstattung bzw Bauweise ist eine geschoßweise Aufgliederung der Herstellungskosten sinnvoll (Normalgeschoße, Dachgeschoße, Dachböden, Kellergeschoß, Garagengeschoß, Lager usw).

20 Der Sachverständige, Hauptverband der Sachverständigen Österreichs, Heft 3/2024



Umsatzsteuer

Die Empfehlungen für Herstellungskosten von Wohngebäuden beinhalten die Umsatzsteuer. In Bewertungsverfahren ist ein allfälliger Einfluss der Umsatzsteuer entsprechend zu berücksichtigen (vgl. ÖNORM B 1802-1:2019, Punkt 5.4.3.).

4.4.2.6. Festsetzung der Neuherstellungskosten

Die Neuherstellungskosten des Einfamilienhauses werden auf Basis der Empfehlung, von Vergleichswerten, eigener Datenbank und statistischen Materials unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung mit

rd € 2.500,00²¹ / m² Wohnnutzfläche (Erdgeschoss und 1.Stock)

rd € 1.500,00²² / m² Garage und Haustechnik

mit

rd € 800,00²³ / m² Terrassen

festgesetzt.

4.4.3. Gewöhnliche Lebensdauer - Restnutzungsdauer

Zur Berechnung des Bauwertes des Gebäudes wird im Hinblick auf die bestehende Nutzung und der Bauweise von einer **gewöhnlichen Lebensdauer von 80 Jahren²⁴** ausgegangen.

Die Restnutzungsdauer stellt die Anzahl der Jahre dar, in denen das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer müssen die örtlichen und allgemeinen Verhältnisse in Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen berücksichtigt werden.

Die Restnutzungsdauer ist unter Beachtung des technischen Zustandes und der Art der Nutzung sowie unter der Voraussetzung ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung zu bestimmen.²⁵

Als Baujahr wird das Jahr 2025 angenommen, da das Gebäude zum Bewertungsstichtag noch nicht fertiggestellt ist. Für die Berechnung wird von einer fiktiven Fertigstellung ausgegangen. Die gewichtete Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses ergibt sich daher wie folgt:

21 Vgl. Empfehlung für Herstellungskosten 2024, Der Sachverständige, Heft 3/2024

22 Vgl. Empfehlung für Herstellungskosten 2024, Der Sachverständige, Heft 3/2024

23 Vgl. Empfehlung für Herstellungskosten 2024, Der Sachverständige, Heft 3/2024

24 Vgl. Seiser, Die Nutzungsdauer, 1. Auflage 2020, S. 51 ff

25 Vgl. ÖNORM B 1802, S. 4, Pkt. 5.3.5



Restnutzungsdauer				
Jahr der Bewertung - Stichtag	2025			
Baujahr	2025			
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80			
Gewöhnliche Restnutzungsdauer (RND)	80			
	Baujahr	% - Anteil Sanierung Bauteile	RND	RND in Jahren
Baulichkeiten	2025	100,00%	80	80
		100%		80

Restnutzungsdauer (RND)	80
--------------------------------	-----------

Abbildung 37: Restnutzungsdauer

Fiktives Baujahr	
Jahr der Bewertung	2025
Gewöhnliche Restnutzungsdauer	80
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	-80
Baujahr	2025

Fiktives Gebäudealter	
Jahr der Bewertung	2025
Baujahr	-2025
Gebäudealter	0,00

Abbildung 38: Fiktives Gebäudealter

Im Sinne der obigen Ausführungen wird unter Berücksichtigung des aktuellen Bau- und Erhaltungszustandes von einer gewichteten Restnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

Alterswertminderung		
Gebäudealter		0
Gesamtnutzungsdauer (GND)		80
Restnutzungsdauer (RND) gewichtet		80
Lineare Alterswertminderung	in %	0,00

Abbildung 39: Lineare Alterswertminderung

4.4.4. Bauwert

Für die noch erforderlichen Fertigstellungsmaßnahmen wurde ein Betrag von € 95.000,- in Abzug gebracht. Dieser Ansatz berücksichtigt insbesondere den fehlenden Innenausbau (Böden, Wand- und Deckenoberflächen, Sanitärausstattung, Elektroinstallation, Heizungsanlage), die Fertigstellung der Außenanlagen sowie diverse Nachbesserungen an Bauteilen (u. a. Spenglerarbeiten, Garagentor, WDVS-Anschlüsse).

Der Bauwert errechnet sich somit aus dem Neubauwert der Baulichkeit, vermindert um wertrelevante Abschläge infolge festgestellter Mängel, Schäden sowie des erheblichen Fertigstellungsaufwandes. Für die Außenanlagen wurde zusätzlich ein pauschaler Ansatz von 2 % des Bauwertes des Gebäudes berücksichtigt, entsprechend einem Betrag von € 4.455,-.



Bauwert Gebäude		
Nutzfläche EG		47,73 m ²
Neuherstellungskosten - NHK	€	2.500
Zwischensumme	€	119.325
Nutzfläche 1.Stock		47,00 m ²
Neuherstellungskosten - NHK	€	2.500
Zwischensumme	€	117.500
Nutzfläche Terrassen		44,76 m ²
Neuherstellungskosten - NHK	€	800
Zwischensumme	€	35.808
Nutzfläche Garage und Haustechnik		30,09 m ²
Neuherstellungskosten - NHK	€	1.500
Zwischensumme	€	45.135
Summe	€	317.768
Baukostensteigerung	€	-
Summe Neuherstellungskosten - NHK	€	317.768
Fehlende Arbeiten	€	-
Gekürzter Herstellungswert	€	317.768
Lineare Alterswertminderung	0,00% €	-
Gebäudesachwert	€	317.768
Abschläge wertbeeinflussende Umstände	€	-
Baumängel und Bauschäden	€	-
Fertigstellungsmaßnahmen	-€	95.000
Bauwert des Gebäudes	€	222.768

Bauwert der Außenanlagen		
Bauwert der Außenanlagen	€	4.455

Abbildung 40:

Bauwert

4.5. Sachwert der Liegenschaft

Der Sachwert der zu bewertenden Liegenschaft berücksichtigt den Bodenwert und den Bauwert der Baulichkeiten und Außenanlagen. Er errechnet sich unter diesen Annahmen wie folgt:

Sachwert der Liegenschaft		
Bodenwert	€	21.673
Bauwert Gebäude	€	222.768
Bauwert der Außenanlagen	€	4.455
Zubehör	€	-
Sachwert der Liegenschaft	€	248.897

Abbildung 41:

Sachwert der Liegenschaft



4.6. Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Gem § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass der ermittelte Sachwert nicht der derzeitigen Situation am Realitätenmarkt entspricht. Eine Anpassung gem § 7 LBG zur Ermittlung des Verkehrswertes ist daher nötig.

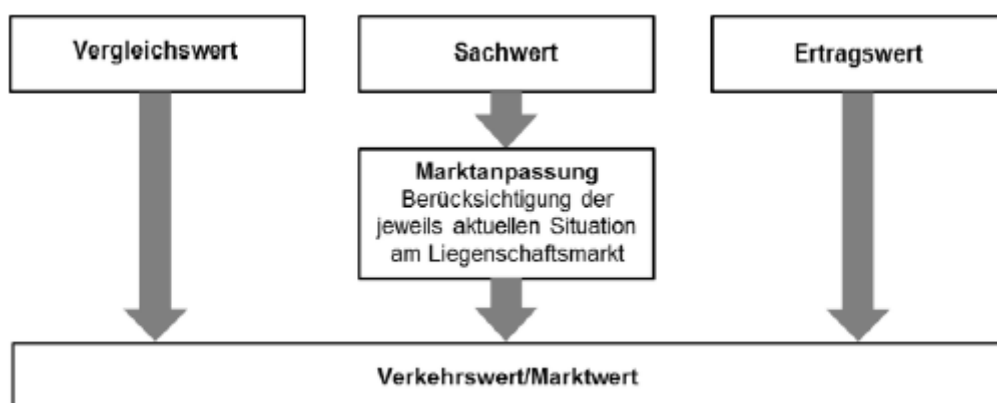


Abbildung 42:

ÖNORM B 1802-1 Anpassungsmethodik an den Verkehrswert

Seit den letzten beiden Jahren ist auch im Segment der Einfamilienhäuser eine rückläufige Nachfragesituation zu beobachten. Ursache hierfür sind einerseits die allgemeine geopolitische Unsicherheit sowie insbesondere die restriktiveren Kreditvergaberichtlinien der inländischen Banken in Verbindung mit der hohen Inflation. Dieser Umstand wird im Rahmen der Bewertung mit einem Abschlag von 5 % berücksichtigt.

Darüber hinaus wird ein zusätzlicher Abschlag in Höhe von 12,50 % in Ansatz gebracht, welcher den marktüblichen Entwickler- bzw. Bauträgergewinn („Developerprofit“) widerspiegelt. Hintergrund dieses Abschlags ist, dass ein potentieller Investor bzw. Bauträger bei der Verwertung einer Liegenschaft nicht nur die reinen Baukosten berücksichtigt, sondern auch eine angemessene Gewinnmarge einpreist, die im österreichischen Markt in der Regel zwischen 8 % und 15 % liegt. Dieser Risiko- und Gewinnzuschlag dient der Abgeltung von Marktunsicherheiten, Vorfinanzierungsrisiken sowie dem allgemeinen Unternehmerrisiko. Im Vergleich zu Haus 2, bei welchem lediglich ein Abschlag von 10 % berücksichtigt wurde, erscheint hier ein höherer Abschlag von 12,50 % sachgerecht, da sich das Bewertungsobjekt noch in einem früheren Entwicklungsstadium befindet und die Fertigstellungs- sowie Vorfinanzierungsrisiken entsprechend höher einzuschätzen sind.

Zusätzlich wird für die Lage im Ensemble (rückwärtige Position, Einsichtigkeit u. ä.) ein Abschlag von 5 % berücksichtigt.

Ab- Zuschläge zur Anpassung an den Verkehrswert	
Marktlage	-5,00%
Anlage in Bau - Developerprofit	-12,50%
Lage im Ensemble (rückwärtig, einsichtig uäm)	-5,00%
Standort	0,00%
Denkmalschutz	0,00%



Wertminderung und Werterhöhung %

-22,50%

Abbildung 43:

Anpassung an den Verkehrswert

Unter diesen Annahmen errechnet sich der Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wie folgt:

Verkehrswert der Liegenschaft		
Sachwert der Liegenschaft	€	249.000
Ertragswert der Liegenschaft	€	-
Sachwert der Liegenschaft	€	249.000
Anpassung an den Verkehrswert / -22,5%	-€	56.025
Zwischensumme	€	192.975
Abzug für Barwert von Rechten	€	-
Verkehrswert Liegenschaft	€	192.975
Miteigentumsanteil	€	-
Abschlag für Miteigentumsanteil	€	-
Verkehrswert Liegenschaft	€	192.975
Verkehrswert Liegenschaft gerundet	€	190.000

Abbildung 44:

Verkehrswert

4.6.1. Transaktionen zur Plausibilisierung

Zur Plausibilisierung des angesetzten Verkehrswertes von 190.000 € wurden sowohl aktuelle Kaufverträge als auch verfügbare Vergleichsangebote aus dem regionalen Umfeld herangezogen. Besonders hervorzuheben ist das Reihenhause Am Kirchenberg 9a Top 1 in Dunkelsteinerwald, welches derselben Reihenhauseanlage entstammt und im September 2022 als Erstbezug, schlüsselfertig errichtet, zu einem Kaufpreis von 319.448 € veräußert wurde. Dieses Objekt dokumentiert eindrucksvoll das erzielbare Preisniveau für vollständig fertiggestellte und sofort bezugsfertige Reihenhäuser.

Darüber hinaus verdeutlichen aktuelle Neubauangebote die Marktlage: In Melk-Pielachberg werden Doppelhaushälften mit einer Nutzfläche von rund 110 m² zu Preisen zwischen 373.300 € und 374.300 € angeboten. Aufgrund der besseren Lagequalität und der vollständigen Fertigstellung sind diese Objekte oberhalb des gegenständlichen Hauses einzustufen. In Loosdorf werden vergleichbare Doppelhaushälften mit ca. 102 m² Nutzfläche zu einem Kaufpreis von 359.000 € offeriert, womit auch dort ein deutlich höheres Niveau im Vergleich zum Bewertungsobjekt ersichtlich wird. Am unteren Ende der regionalen Preisbandbreite ist ein im Jahr 2025 in Gerolding veräußertes Einfamilienhaus mit einem Kaufpreis von 190.000 € anzuführen. Dieses Objekt war jedoch älteren Baujahres, einfacher ausgeführt und ist daher nur eingeschränkt mit einem Neubau-Reihenhause vergleichbar.

Insgesamt zeigt sich, dass im regionalen Umfeld nur vereinzelt unmittelbar vergleichbare Transaktionen mit Neubau-Reihenhäusern vorliegen. Der angesetzte Verkehrswert von 190.000 € reflektiert den Umstand, dass das Bewertungsobjekt noch nicht fertiggestellt und somit nicht bezugsfertig ist. Im Unterschied zu schlüsselfertig errichteten Neubauten ergibt sich daraus ein deutlicher Abschlag. Unter Würdigung der herangezogenen Vergleichswerte sowie



der maßgeblichen Unterschiede in Lagequalität, Bauausführung und Fertigstellungsgrad erweist sich der ermittelte Wert als sachlich fundiert und marktkonform.

Lfd Nr	TZ	PLZ	Adresse	Anzahl	Kaufpreis	Kaufpreis/ m ² Nutzfläche
1	5329/2022	3392	Am Kirchenberg 9a Top 1	1	€ 319.448	€ 319.448
2	2881/2021	3382	Robert-Stolz-Gasse 19 Top 2	1	€ 249.000	€ 249.000
3	2884/2021	3882	Robert-Stolz-Gasse 19 Top 1	1	€ 259.000	€ 259.000
4	76/2025	3392	Hohenwartherstraße 4	1	€ 190.000	€ 190.000
				4,00	€ 1.017.448	

Abbildung 45:

Transaktionen



➤ Doppelhaushälfte 7/1-A in Melk-Pielachberg:
schlüsselfertig & provisionsfrei

📍 3390 Melk

110 m² **4 Zimmer** Doppelhaushälfte

Raiffeisen Immobilien  Raiffeisen Immobilien Vermittlung
Ges.m.b.H.

€ 374.300



➤ Doppelhaushälfte 7/1-B in Melk-Pielachberg:
schlüsselfertig & provisionsfrei

📍 3390 Melk

110 m² **4 Zimmer** Doppelhaushälfte

Raiffeisen Immobilien  Raiffeisen Immobilien Vermittlung
Ges.m.b.H.

€ 373.300



➤ Doppelhaushälften in Loosdorf

📍 3382 Loosdorf

102 m² **5 Zimmer** Doppelhaushälfte

WIMBERGER  WIMBERGER

€ 359.000

Abbildung 46:

Angebote



4.7. Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG

4.7.1. Verkehrswertdefinition gem § 2 Abs 2 LBG

*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.*²⁶

Diese Wertdefinition deckt sich mit der Definition des Market Values der Europäischen Bewertungsstandards 2020, 9. Auflage der **TEGoVA The European Group of Valuers Associations**:²⁷ „Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

4.7.2. Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1²⁸

Dem Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft ist die „höchste und beste Nutzung“ zugrunde zu legen. Die besondere Vorliebe und andere Wertzumessungen einzelner Personen dürfen nicht berücksichtigt werden.

Der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft berücksichtigt das vom Markt wahrgenommene volle Nutzungspotenzial dieser Liegenschaft. In den meisten Fällen spiegelt der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft die höchste und beste Nutzung wider. Diese ergibt den maximalen Wert der Liegenschaft unter Ausnutzung der Möglichkeiten und bei Einhaltung aller Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie aller weiteren relevanten Gesetze und Verordnungen.

Die Nutzung der Liegenschaft hängt von ihrer besonderen Beschaffenheit ab und kann sich verändern, wenn sie mit anderen Liegenschaften zusammen bewertet wird. Wird in der Praxis die Annahme einer „höchsten und besten Nutzung“ getroffen, führt das dazu, dass für Liegenschaften die besten vergleichbaren Daten für ihre Bewertung anzusetzen sind. Dies kann auch die Wahl des Bewertungsverfahrens beeinflussen.

²⁶ § 2 Abs 2 und 3 LBG

²⁷ Vgl EVS III der TEGoVA | 9. Auflage | Edlauer; Hubner; Muhr; Reinberg |

²⁸ ÖNORM B1802-1 Pkt 5.4.1.



4.7.3. Verkehrswert

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 322, KG 14114 Gerolding, BG Melk, Grundstück GSt-Nr 613/20 wird mit

Stichtag 24. September 2025

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

€ 190.000,00
(in Worten: Euro einhundertneunzigtausend)



5. ERKLÄRUNGEN DES SACHVERSTÄNDIGEN

5.1. EVS - Europäische Bewertungsstandards 2025 - 10. Auflage²⁹

Der beauftragte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als Qualifizierter Gutachter in Anlehnung an die **EVS 3** der European Valuation Standards der TEGoVA 2025, 10. Auflage erstellt hat.



EVS 3 Allgemeines

Jede Bewertung, die in Übereinstimmung mit diesen Standards durchgeführt wird, muss von einem qualifizierten Gutachter durchgeführt werden.

Gutachter haben jederzeit die höchsten Standards hinsichtlich Redlichkeit und Integrität einzuhalten, sowie ihre Handlungen auf eine Weise durchzuführen, dass diese weder ihren Auftraggebern noch der Öffentlichkeit, ihrem Berufsstand oder der jeweiligen nationalen Berufsvereinigung zum Nachteil geraten.

Der Gutachter muss berufliche Erfahrung, Sachkenntnis, Sorgfalt und ethisches Verhalten nachweisen können, die hinsichtlich ihrer Art und ihres Umfangs der jeweiligen Bewertung angemessen sind und er muss alle Aspekte offenlegen, die eine objektive Bewertung in Frage stellen könnten. Jede Bewertung muss eine sachkundige und unabhängige Einschätzung des Wertes liefern, die sich auf eine oder mehrere anerkannte Bewertungsmethoden stützt.



EVS 3.4. Qualifizierter Gutachter

Ein qualifizierter Gutachter: ist eine natürliche Person, unabhängig davon, ob sie bei einer Bewertungsgesellschaft oder einer anderen juristischen Person angestellt sind, die für die und wer Folgendes nachweisen kann:

- Ein einschlägiger Universitätsabschluss oder eine postgraduale Qualifikation, oder eine sonstige anerkannte akademische oder berufliche, immobilienpezifische Qualifikation die den Mindestanforderungen an die Ausbildung (MER) von TEGOVA entspricht.
- Mindestens zwei Jahre Berufserfahrung in der Immobilienbewertung oder eine langjährige einschlägige Berufserfahrung.
- Pflege und Vertiefung des fachlichen Wissens durch lebenslange Weiterbildung.
- Ausreichende Erfahrung in der Bewertung von Immobilien der entsprechenden Assetklasse.
- Einhaltung aller gesetzlichen, regulatorischen, ethischen und vertraglichen Anforderungen im Zusammenhang mit der Bewertung.
- Einhaltung des TEGOVA European Valuers' Code of Conduct oder eines anderen ebenso strengen Code of Ethics.

²⁹ Vgl EVS 2025 der TEGoVA | 10. Auflage | Deutsche Übersetzung Muhr



EVS 3.5.2. Unabhängigkeit & Interessenskonflikt

Es gibt verschiedenste Umstände, unter denen die Beziehung zum Auftraggeber oder zu einem anderen Dritten es erforderlich machen, dass der Gutachter objektiv und unabhängig ist und auch als solcher angesehen wird, und es keine nicht offengelegten, tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikte gibt, die zum Zeitpunkt der Annahme des Auftrages vorhersehbar waren. Jede Art von Abhängigkeit des Gutachters, andere potenzielle Interessenkonflikte oder weitere Sachverhalte, die die Unabhängigkeit und Objektivität des Gutachters bedrohen, sind dem Auftraggeber schriftlich mitzuteilen und im Gutachten festzuhalten.

Jeder tatsächliche oder vermeintliche Konflikt muss dem Auftraggeber vor der Gutachtenserstellung schriftlich mitgeteilt werden.

Sind mehrere Gutachter gemeinsam beauftragt, unterliegen diese jeder für sich den oben angeführten Anforderungen hinsichtlich Unabhängigkeit und Objektivität.



EVS V Verhaltenskodex für europäische Gutachter

Die TEGOVA erwartet von den Gutachtern in ihren Mitgliedsverbänden, dass sie sich im Rahmen ihrer persönlichen Verantwortung uneingeschränkt an diesen Kodex halten. Dieser beruht auf:

- den Grundsätzen des professionellen Verhaltens und
- der Erwartungshaltung des Auftraggebers, dass eine Bewertung von einem qualifizierten Gutachter professionell erstellt wird.

Gutachter müssen bei ihrer Arbeit professionelle Standards einhalten und befolgen und auf diese Weise das Vertrauen der Auftraggeber, denen gegenüber eine Sorgfaltspflicht besteht, der Aufsichtsbehörden und ganz allgemein der Gesellschaft wahren. Die in den Kodex eingebetteten Kernwerte umfassen:

- Fairness,
- einen angemessenen professionellen Respekt gegenüber anderen und gegenüber Standards,
- Verantwortung und Vertrauenswürdigkeit.

Berufliche Standards dieser Art gehen über die gesetzlichen Anforderungen (die für alle Personen gelten) hinaus und erfordern eine Sorgfaltspflicht gegenüber dem Kunden und Respekt gegenüber anderen, wobei der Gutachter nach bestem Wissen und Gewissen handelt, ohne Personen aufgrund ihrer Nationalität, Abstammung, Rasse oder sozialen Herkunft, Hautfarbe, Religion, Weltanschauung oder politischen Meinung, ihres Familienstands, Geschlechts, Geschlechtsausdrucks oder ihrer sexuellen Orientierung, ihres Alters oder einer Behinderung zu diskriminieren.



Ein Verstoß gegen diesen Kodex durch einen Gutachter kann zu Disziplinarmaßnahmen des jeweiligen Mitgliedsverbandes und zum möglichen Verlust des Status des Gutachters als anerkannter europäischer Gutachter (REV) oder TEGOVA Residential Valuer (TRV) führen.

- Gutachter müssen jederzeit ehrlich, integer und sorgfältig handeln. Sie haben eine Sorgfaltspflicht gegenüber dem Auftraggeber und allen anderen, die sich auf den Rat des Gutachters verlassen.
- Gutachter müssen bei der Durchführung ihrer Arbeit objektiv und unabhängig sein und, soweit relevant, die Pflichten als Fachleute gegenüber einem Gericht, Tribunal oder einem gleichwertigen Forum erfüllen.
- Gutachter müssen einen Stand an Fachkenntnissen und technischen Fähigkeiten aufrechterhalten, der zumindest den Anforderungen jenes Berufsverbandes, dem der Gutachter angehört, entsprechen bzw. müssen Gutachter, die einen REV- oder TRV-Status besitzen, die diesbezüglichen Anforderungen erfüllen, wobei sich Gutachter in fachlichen Fragen und über relevante aktuelle Entwicklungen auf dem Laufenden halten müssen, um in der beruflichen Praxis kompetent zu sein.
- Gutachter muss dem Auftraggeber gegenüber transparent und verantwortlich sein, wenn er für diesen professionelle Dienste leistet.
- Gutachter müssen alle tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikte in Bezug auf die betreffende Immobilie, den Bewertungsprozess und das Ergebnis der Bewertung vermeiden, dürfen kein direktes oder indirektes Interesse an der Immobilie haben und dürfen weder mit dem Käufer noch mit dem Verkäufer der Immobilie verwandt sein. Gutachter müssen die Auftraggeber schriftlich und vor Erstellung des Gutachtens informieren, wenn ein Interessenkonflikt auftritt.
- Handelt es sich beim Auftraggeber des Gutachtens um ein Kreditinstitut, dürfen Gutachter nicht in die Kreditbeantragung, -beurteilung, -entscheidung oder -verwaltung involviert sein und sich nicht von der Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers leiten oder beeinflussen lassen.
- Gutachter dürfen keine schutzwürdigen oder vertraulichen Informationen preisgeben.
- Gutachter müssen über ein Verfahren zum Umgang mit Beschwerden, die im Zusammenhang mit dem beruflichen Verhalten vorgebracht werden können, verfügen oder einem solchen Verfahren unterliegen und müssen die Auftraggeber schriftlich über dessen Existenz informieren.

Wenn eine Bewertung im Namen einer Bewertungsgesellschaft unterzeichnet werden muss, gilt dieser Kodex sowohl für die Gesellschaft als auch für jede juristische oder natürliche Person, die die Bewertungsarbeiten durchführt.

5.2. Erklärungen des Sachverständigen

Der unterfertigende Sachverständige unterliegt einer Schweigepflicht, die alle nicht öffentlichen Daten, Informationen usw umfasst. Demzufolge erklärt er, das Gutachten selbst, Unterlagen und Informationen sowie Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse die ihm im Rahmen seiner Tätigkeit in der Vorbereitung und Erledigung seines Auftrages bekannt geworden sind



oder anvertraut wurden, nicht unbefugt zu offenbaren oder weiterzugeben.

Der Sachverständige erklärt weiter, dass seine tatsächlichen Feststellungen im Rahmen des Möglichen und Erwartbaren vollständig sind, seine fachlichen Beurteilungen dem verfügbaren allgemeinen Stand von Wissenschaft, Technik und Erfahrung entsprechen und seine fachlichen Schlussfolgerungen mit der sachlich gebotenen Sorgfalt eines ordentlichen Sachverständigen vorgenommen wurden.

Der unterfertigende Sachverständige erklärt schließlich

- sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen die er von dem Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und
- den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte

vertraulich zu behandeln.

5.3. EN 16775 Dezember 2015 ICS 03.080.99³⁰

Der unterfertigende Sachverständige erklärt weiter, dass er seine Dienstleistung unter Berücksichtigung der normierten Anforderungen als qualifizierter Sachverständiger erbringt.

5.4. Internationale Ethikstandards - IES

Der unterfertigende Sachverständige erklärt auch, alle Arbeiten im Zuge der Gutachtenserstellung, nämlich vom Zeitpunkt der ersten Kontaktaufnahme mit dem Auftraggeber bis zur Ausfertigung des Gutachtens, in Anlehnung an die IES, den International Ethic Standards, Stand Mai 2021, durchgeführt zu haben.

5.5. Allgemeine Datenschutzerklärung - DSGVO

Der unterfertigende Sachverständige hat der Auftraggeber bei der ersten Kontaktaufnahme auf seine Allgemeine Datenschutzerklärung gem Artikel 13. und 14. der DSGVO ausdrücklich hingewiesen und auf die Möglichkeit des Downloads der Allgemeinen Datenschutzerklärung auf der Homepage verwiesen.

5.6. Höchstpersönlichkeitserklärung

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

30 ÖNORM EN 16775 Ausgabe 15. Jänner 2016: Sachverständigentätigkeiten – Allgemeine Anforderungen an Sachverständigenleistungen



5.7. Mitwirkende Personen bei der Gutachtenserstellung

Der unterfertigende Sachverständige erklärt das Gutachten, insbesondere die Wertermittlung führend, unter weiterer Mitwirkung von Frau Julieta Strasser-Vizcaino,^{BSc³¹} erstellt zu haben.

Wien, am 7. Oktober 2025



SV Mag (FH) Manuel Wipfler MBA MRICS REV CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
Zertifizierter Sachverständiger nach CIS ImmoZert
Recognised European Valuer
Universitätslektor

³¹ Assistenz Immobilienbewertung



6. BEILAGEN

6.1. Ablaufschema Vergleichswertverfahren gem ÖNORM B 1802-1

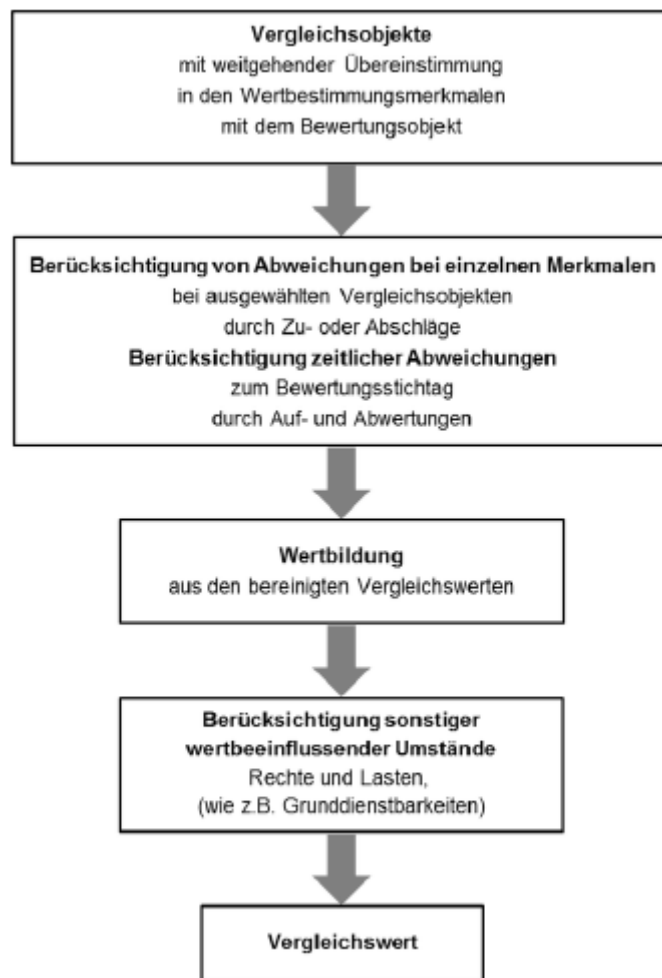


Abbildung 47:

Ablaufschema Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802-1



6.2. Ablaufschema Sachwertverfahren gem ÖNORM B 1802-1

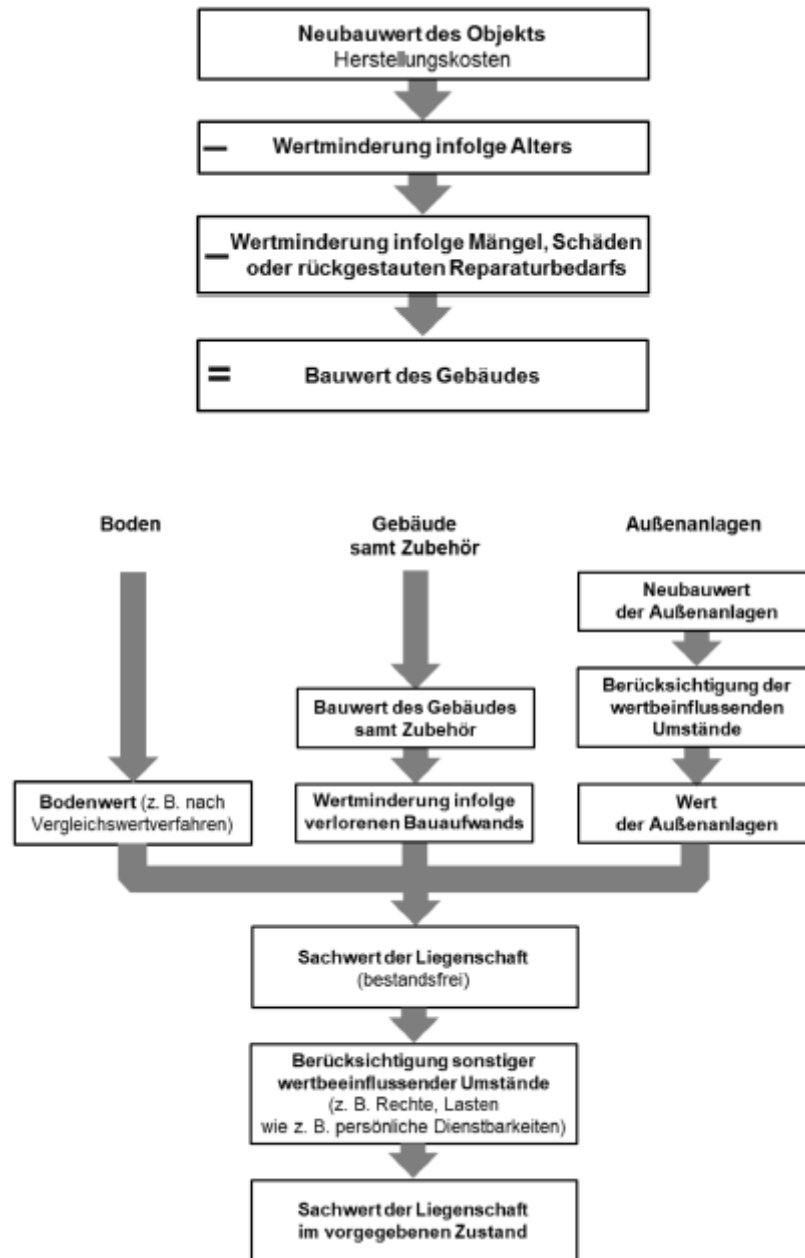


Abbildung 48:

Ablaufschema Sachwertverfahren ÖNORM B 1802-1



6.3. HORA-Pass Abfrage

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse: -
Seehöhe: 404 m
Auswerteradius: 50 m
Geogr. Koordinaten: 48,25089° N | 15,42328° O

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



Naturgefahr:

Hochwasser

Oberflächenabfluss

Lawinen

Erdbeben

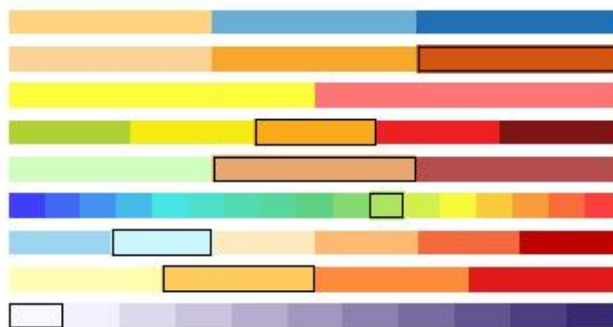
Rutschungen

Windspitzen

Blitzdichte

Hagel

Schneelast



Gefährdung:

keine Daten

hoch

keine Daten

mittel

mittel

mittel

niedrig

hoch

niedrig



HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Erdbeben¹

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40

Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm

Schneelast² [kN/m²]

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

 Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

Abbildung 49:

HORA-Pass Abfrage



6.4. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	21020 Reihenhäuser Gerolding	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	TOP 3	Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße		Katastralgemeinde	Gerolding
PLZ/Ort	3392 Gerolding	KG-Nr.	14114
Grundstücksnr.	613/20	Seehöhe	208 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A++		A++	A++	A+
A+				
A				
B	B			
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebautechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorgabe-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.



Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	136,0 m²	Heiztage	236 d	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Bezugsfläche (BF)	108,8 m²	Heizgradtage	3 681 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V _B)	476,8 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	4,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	362,4 m²	Norm-Außentemperatur	-15,2 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,76 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (l _c)	1,32 m	mittlerer U-Wert	0,20 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m²	LEK _T -Wert	17,85	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m²	Bauweise	leicht	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse			Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor	
			Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 38,3 kWh/m²a	entspricht	HWB _{Ref,RK,zul} = 52,5 kWh/m²a	
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 32,2 kWh/m²a			
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 22,8 kWh/m²a			
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 0,59	entspricht	f _{GEE,RK,zul} = 0,75	
Erneuerbarer Anteil	alternatives Energiesystem	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 5 944 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 43,7 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 5 036 kWh/a	HWB _{SK} = 37,0 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{hw} = 1 042 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 2 493 kWh/a	HEB _{SK} = 18,3 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 0,79
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 0,28
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 0,36
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 1 889 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 3 331 kWh/a	EEB _{SK} = 24,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 5 430 kWh/a	PEB _{SK} = 39,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,em,SK} = 3 398 kWh/a	PEB _{n,em,SK} = 25,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem,SK} = 2 032 kWh/a	PEB _{em,SK} = 14,9 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 756 kg/a	CO _{2eq,SK} = 5,6 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 0,58
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = 2 729 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = 20,1 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Architekturbüro Friessnig Augustinerplatz 5, 8280 Fürstenfeld
Ausstellungsdatum	07.09.2021	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	06.09.2031		
Geschäftszahl	21020		

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Abbildung 50:

Energieausweis



7. LITERATURVERZEICHNIS

-  **Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992**
Manz Verlag – Stabentheiner
-  **Liegenschaftsbewertung**
Manz Verlag 7. Auflage – Kranewitter
-  **EVS Europäische Bewertungs-standards 2020**
TEGoVA 9. Auflage – Deutsche Übersetzung – Hubner / Edlauer / Muhr / Reinberg
-  **Sachverständige und ihre Gutachten**
Manz Verlag – Krammer / Schiller / Schmidt / Tanczos
-  **Immobilienbewertung Österreich**
ÖVI Immobilienakademie – Bienert / Funk
-  **WEG Österreich idIF**
ÖVI Immobilienakademie – Gumhold / Schmied
-  **MRG – Praxishandbuch idIF**
ÖVI Immobilienakademie – Kothbauer
-  **Handbuch Immobilienbewirtschaftung**
Linde Verlag – Bammer / Fuhrmann / Ledl
-  **Fachlexikon Immobilienwirtschaft**
Verlag Immobilien Wissen 3. Auflage – Falk
-  **Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum**
Luchterhand Verlag – Dröge
-  **Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020**
Landesverband der Sachverständigen Steiermark und Kärnten
-  **Lexikon der Immobilienwertermittlung**
Bundesanzeiger Verlag – Sandner / Weber
-  **Die Gebäudeanalyse in der Immobilienwertermittlung**
Diplomica Verlag – Heinrich
-  **Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung**
Luchterhand Verlag – Sommer / Kröll
-  **Immobilienmärkte und Immobilienbewertung**
Verlag Vahlen 2. Auflage – Francke / Rehkugler
-  **Der Immobilienmarkt**
Liegenschaftsbewertungsakademie 2008/2009 – Muhr
-  **Der Mietzins**
Linde Verlag – Karauscek / Strafella
-  **Baurecht – Alles Wissenswerte für Juristen, Sachverständige und Bauunternehmer**
Manz Verlag 2. Auflage – Vitek / Vitek
-  **Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung**
Bundesanzeiger Verlag – Meinen / Morgenstern / Kock



-  **Immobilienkennzahlen – Fundierte Immobilienanalyse in der Praxis**
Linde Verlag – Wendlinger
-  **Nutzungsdauer – von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen**
Verlag Seiser + Seiser / Seiser
-  **Grundstücks- und Gebäude-wertermittlung für die Praxis**
Verlag Hauffe – Sommer / Piehler
-  **Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten**
Verlag Luchterhand 8. Auflage – Rössler / Langner / Simon / Kleiber / Joeris
-  **Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch**
Bundesanzeiger Verlag 6. Auflage – Kleiber
-  **Der Wert von Immobilien**
Verlag Seiser + Seiser 1. Auflage, Seiser / Kainz
-  **Außenanlagen und Immobilienbewertung**
Bundesanzeiger Verlag – Gerber / Kock / Kuhl / Stienegard / Teckentrup
-  **Lehrbuch zur Immobilienbewertung – 6. Auflage**
Werner Verlag – Sommer / Kröll
-  **Außenanlagen und Immobilienbewertung**
Bundesanzeiger Verlag – Gerber / Kock / Kuhl / Stienegard / Teckentrup
-  **Handbuch zum Nachbarrecht**
Verlag Lexis Nexis 4. Auflage – Illedits / Illedits / Lohr
-  **Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken**
Bundesanzeiger Verlag 2. Auflage – Tillmann / Kleiber / Seitz
-  **Handbuch Mietrecht – Recht & Steuerrecht**
Linde Verlag – Denk / Pelinka
-  **Geschäftsraummiete – Der angemessene Mietzins in der Praxis und seine Stolpersteine**
Linde Verlag – Brey / Pelinka
-  **ÖNORM B 1802-1**
-  **ÖNORM EN 16775:2015-12**
Sachverständigentätigkeiten – Allgemeine Anforderungen an Sachverständigenleistungen



8. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetz-buch
Abs	Absatz
ADR	Adresse
AG	Aktiengesellschaft
A-LNr	A-Blatt – laufende Nummer
Arch	Architekt
Art	Artikel
AZ	Aktenzahl

B

BauRG	Baurechtsgesetz
BG	Bezirksgericht
BGF	Bruttogeschossfläche
bzw	beziehungsweise
BREEAM	Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology
BWG	Bewertungsgesetz

C

ca	circa
CIS	CIS Immozertifizierter Sachverständiger
C-LNr	C-Blatt – laufende Nummer

D

dB	Dezibel
DCF	Discounted Cash Flow
Dgl	dergleichen
DGNB	Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen
DI	Diplomingenieur
DKM	digitale Katastermappe
DVGW	Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches
DSG	Datenschutzgesetz
DSGVO	Datenschutzgrundverordnung
Dr	Doktor

E

EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ESG	Environmental, Social, Governance
etc	et cetera
EV	eingetragener Verein
EVS	European Valuation Standards
EZ	Einlagezahl

F

FH	Fachhochschule
FRICS	Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors

G

GA	Gutachten
GB	Grundbuch
gem	gemäß
GIS	Geoinformationssystem
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRV	Gross Residual Value
GSt	Grundstück
GSt-Nr	Grundstücksnummer

H

HK	Herstellungskosten
HLS	Heizung, Lüftung, Sanitär
HMZ	Hauptmietzins
HORA	Hazard Overview Risk Austria

I

ICVS	International Certified Valuation Specialist
ImmowertV	Immobilienwertverordnung
inkl	inklusive
Ing	Ingenieur
iS	im Sinne

K

kA	keine Angaben
KG	Katastralgemeinde
KG	Kellergeschoss
kWh	Kilowattstunde

L

LBG	Liegenschaftsbewertungs-gesetz
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design
Lfd Nr	laufende Nummer
LFI	Liegenschaftsfläche

M

MBA	Master of Business Administration
MRG	Mietrechtsgesetz



N

NFI	Nutzfläche
NGF	Nettogeschossfläche
NHK	Neuherstellungskosten
NRV	Net Residual Value

O

oa	oben angeführt
OG	Offene Gesellschaft
OG	Obergeschoss
ON	Ordnungsnummer

P

pa	per anno
pm	per mense
PLZ	Postleitzahl
Pkt	Punkt
PKW	Personenkraftwagen

R

RA	Rechtsanwalt
rd	rund
REV	Recognized European Valuer
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
RND	Restnutzungsdauer

S

S	Seite
Str	Straße
SV	Sachverständiger

T

TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TZ	Tagebuchzahl

U

udgl	und dergleichen
UrhG	Urhebergesetz
USt	Umsatzsteuer
UStG	Umsatzsteuergesetz
usw	und so weiter
uU	unter Umständen
UVA	unvorhersehbare Aufwendungen

V

VF	Verkehrsfläche
Vgl	vergleiche
VPI	Verbraucherpreisindex

W

WE	Wohnungseigentumsobjekt
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Z

zB	zum Beispiel
Zit	Zitat



9. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	GB-Auszug	17
Abbildung 2:	Planausschnitt	19
Abbildung 3:	Orthofoto	19
Abbildung 4:	DKM	20
Abbildung 5:	Flächenwidmung	20
Abbildung 6:	Öffentlicher Verkehr	21
Abbildung 7:	Straßennetz	21
Abbildung 8:	Infrastruktur	22
Abbildung 9:	Schwerpunkt der wirkenden Klimarissen	23
Abbildung 10:	ESG & Gutachten	24
Abbildung 11:	Auszug HORA-Pass Gefährdungsstufen	26
Abbildung 12:	Auszug HORA-Pass	26
Abbildung 13:	Abfrage Altlastenatlas	27
Abbildung 14:	Auszug Straßenlärnkataster	27
Abbildung 15:	Auszug Senderkataster © senderkataster.at	29
Abbildung 16:	Auszug Radonschutzkarte © geogis.ages.at	30
Abbildung 17:	Einreichplan Lageplan	32
Abbildung 18:	Einreichplan Erdgeschoss	32
Abbildung 19:	Einreichplan 1.Stock	33
Abbildung 20:	Nutzflächenaufstellung	34
Abbildung 21:	Lagekriterien, Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur	40
Abbildung 22:	Bau- und Erhaltungszustand	42
Abbildung 23:	Vergleichspreise	49
Abbildung 24:	Vergleichswerte nicht korrigiert	49
Abbildung 25:	Selektionsgrenzen	50
Abbildung 26:	Selektionsverfahren	50
Abbildung 27:	Grafik selektierte Vergleichswerte	50
Abbildung 28:	Statistische Kennzahlen	51
Abbildung 29:	Grafik statistische Kennzahlen	52
Abbildung 30:	Statik Austria Bodenwerte Baugrundstücke 2024	53
Abbildung 31:	Preisentwicklung © Immarate Sprengnetter	54
Abbildung 32:	Preisentwicklung Q1-Q3 2001-2024 © Immarate Sprengnetter	54
Abbildung 33:	Statistische Preisentwicklung © Immarate Sprengnetter	55
Abbildung 34:	Bodenwertermittlung	55
Abbildung 35:	Ausstattungsqualitäten	58
Abbildung 36:	Empfehlung der Neuherstellungskosten 2024	59
Abbildung 37:	Restnutzungsdauer	61
Abbildung 38:	Fiktives Gebäudealter	61
Abbildung 39:	Lineare Alterswertminderung	61
Abbildung 40:	Bauwert	62
Abbildung 41:	Sachwert der Liegenschaft	62
Abbildung 42:	ÖNORM B 1802-1 Anpassungsmethodik an den Verkehrswert	63
Abbildung 43:	Anpassung an den Verkehrswert	64
Abbildung 44:	Verkehrswert	64
Abbildung 45:	Transaktionen	65
Abbildung 46:	Angebote	65



Abbildung 47:	Ablaufschema Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802-1	73
Abbildung 48:	Ablaufschema Sachwertverfahren ÖNORM B 1802-1	74
Abbildung 49:	HORA-Pass Abfrage	76
Abbildung 50:	Energieausweis	78

SV DDr Heinz Muhr REV ICVS FRICS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors
International Certified Valuation Specialist
Recognised European Valuer
RICS Regulated Valuer

SV Andreas Rauscher MFP CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Zertifizierter Sachverständiger nach CIS ImmoZert
Master of Financial Planning

SV Mag (FH) Manuel Wipfler MBA MRICS REV CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
Zertifizierter Sachverständiger nach CIS ImmoZert
Lektor Donau Universität Krems
Recognised European Valuer

