

An den Kreditgeber
Wiener Neustädter Sparkasse
Neunkirchner Str. 4
2700 Wr. Neustadt

Enzesfeld-Lindabrunn, 11.10.2024

Betrifft: unbebaute Liegenschaft/Wohnbauliegenschaft in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b

Nur für den internen Gebrauch des Auftraggebers

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert der Liegenschaft

Es liegt eine baubehördliche Bewilligung für 3 Doppelhäuser in Summe 6 Wohneinheiten vor. Diese Baubewilligung mit der erzielbaren Wohnnutzfläche soll allerdings nicht als Grundlage für die Immobilienbewertung herangezogen werden! Es wird von einer gänzlich unbebauten Liegenschaft ausgegangen

EZ: 1072
GST-NR.: 88/1
GB: 23404 Dreistetten
BG: Wiener Neustadt
Objektart: unbebaute Liegenschaft/Wohnbauland
Auftrag/ Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes für Finanzierungszwecke

Bewertungsstichtag: 11.10.2024



Quelle: Auszug aus dem Luftbild und dem Kataster



VEHRKEHRSWERT „Bodenwert der unbebauten Liegenschaft“ **€ 497.000.-**
Es wird unterstellt das 3 Einfamilienhausparzellen geschaffen werden

Grundstücksfläche 2401 m² / Schaffung von 3 Einfamilienhausparzellen mit wechselseitigen Servituten

Das Gutachten umfasst 77 Seiten, 0 Seiten Anhang und 3 Seite Fotodokumentation und wird digital an den Auftraggeber übermittelt.

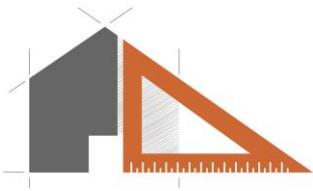
Seite 1 von 77

Ing. Michael Mittermüller
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



IBAN: AT892011128444493902
BIC: GIBAATWWXXX
UID: ATU70313145

2551 Enzesfeld, Kreuzgasse 16
office@sv-mittermueller.at
www.sv-mittermueller.at



BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072

Präambel:

Die kreditgebende Bank hat den Auftrag erteilt, trotz der vorliegenden Baubewilligung für die Errichtung von 3 Doppelhäusern (6 Wohneinheiten) mit Überarbeitung des Erstgutachtens mit Stichtag 31.10.2022 nur den reinen Bodenwert zu ermitteln. Es soll der „Marktwert“ der unbebauten Liegenschaft im aktuellen Marktumfeld aktualisiert werden.

Grundlagen:

Das Bewertungs-Update erfolgt auf Grundlage der Erstbewertung mit Stichtag 31.10.2022
Von der kreditgebenden Bank wurden weiters folgende Unterlagen für das Bewertungs-Update zur Verfügung gestellt:

- Baubescheid Aktenzeichen: B. Pr.38/2022 datiert mit 14.04.2023
 - Einreichplan datiert mit 20.12.2022/Plankopf mit Genehmigungsvermerk der Behörde
 - Energieausweis mit Ausstellungsdatum 20.12.2022 und Gültigkeitsdatum bis 19.12.2032
- Grundbuchsatzung datiert mit 12.10.2024

Grundbuch:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23404 Dreistetten EINLAGEZAHL 1072
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

Letzte TZ 1276/2023

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
88/1	G Landw(10)	* 2401	Dreistetten 67b

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
***** A2 *****

1 a gelöscht
***** B *****

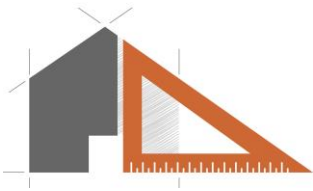
1 ANTEIL: 1/1
Bauwerk WB 60 Projektbau Ges.m.b.H. (FN 342552d)
ADR: Garbergasse 8/25-27, Wien 1060
a 1276/2023 Kaufvertrag 2022-09-20 Eigentumsrecht

***** C *****
1 a 1276/2023 Pfandurkunde 2022-12-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 680.000,--
für Wiener Neustädter Sparkasse (FN 110105w)

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


Grundbuch 12.10.2024 12:31:06





BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072

Kataster:

 Bundesamt
für Eich- und
Vermessungswesen

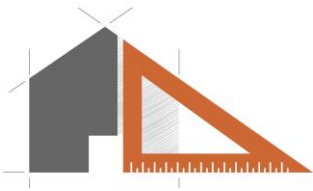
Österreichischer Kataster



© BEV, CC BY 4.0 Keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit des Karteninhaltes. Koordinatenangaben in der Projektion MGI_M34 (EPSG:31256)

Erstellt am 2024-10-12





Nutzwertfestsetzung:

Ein Gutachten über die Nutzwertfestsetzung liegt nicht vor

Behörde:

Der Baubescheid liegt vor!



Gemeinde



Markt Piesting

2753 Markt Piesting, Marktplatz 1, Telefon: 02633/42 241, Fax: 02633/42 241-22, E-Mail: gemeinde@piesting.at, Internet: www.piesting.at

An die
Bauwerk WB 60 Projektbau Ges.m.b.H.
Garbergasse 8/25-27
1060 Wien

Aktenzeichen: B.Pr.38/2022
Bearbeiter: Simon Colle
Datum: 14.04.2023

Betrifft: baubehördliche Bewilligung

BESCHEID

SPRUCH

I.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Markt Piesting als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 23.12.2022, gemäß § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung die

baubehördliche Bewilligung

für den Neubau von 3 Doppelhäusern (6 Wohneinheiten) mit 12 überdachten Pkw-Abstellplätzen, Müllraum und Einfriedungen in 2753 Markt Piesting, Dreistetten, auf dem Grundstück Nr. 88/1, KG Dreistetten, EZ 1072, Grundbuch Dreistetten.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung – Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen. Die angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung sind genauestens einzuhalten.

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn die erforderlichen Unterlagen nach § 30 Abs. 2 oder 3 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung vorgelegt werden.

Die Niederschrift vom 14.04.2023 sowie das Gutachten des Bausachverständigen vom 20.03.2023 bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides und sind die darin angeführten Punkte und Auflagen genauestens einzuhalten.

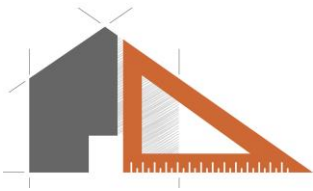
Weiters ergehen seitens der Baubehörde folgende Auflagen:

- Das Gerinne an der nördlichen Grundstücksgrenze ist von einer Ver- und Überbauung freizuhalten sowie weiters
- regelmäßig zu pflegen und zu warten, um eine Beeinträchtigung von Nachbarrechten durch Überlauf zu verhindern.



Raiffeisenbank Wr. Neustadt-Schneebergland eGen, IBAN: AT92 3293 7000 0810 0323, BIC: RNLWATWWWRN





BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072

Planunterlagen:

Die Plangrundlage der baubehördlichen Bewilligung liegt wie folgt vor:

ARCHITEKTURWERKSTATT

EINREICHPLAN

PARIE **B** PL.NR.: AW131-02-01 DATUM 2022-12-20
GEZ. | hg | m2

ÜBER DEN NEUBAU EINER DOPPELHAUSANLAGE MIT 6 WOHNHEINHEITEN, 12 ÜBERDACHTEN PKW STELLPLÄTZEN UND MÜLLPLATZ, AUF DEM GST.NR: 88/1, IN DER KG 23404 DREISTETTEN, 2753 MARKT PIESING. FÜR DIE FIRMA BAUWERK WB60 PROJEKTBAU GES.M.B.H.

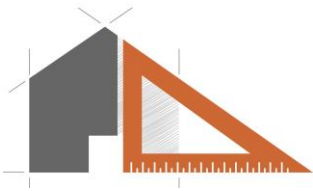
BAUWERBER: Bauwerk WB60 Projektbau Ges.m.b.H. Garbengasse 8 / Top 2/2/1 1060 Wien	PLANVERFASSER: ARCHITEKTURWERKSTATT Dipl.-Ing. Andreas Heigl Müllfeldleitha 2481 1040 Wien
GRUNDEIGENTUMER: GRUNDBÜRGERLICHE ÄNDERUNG IN DURCHFÜHRUNG Bauwerk WB60 Projektbau Ges.m.b.H. Garbengasse 8 / Top 2/2/1 1060 Wien	PLANNHALT: GRUNDRISSSE M 1:100
BAUFÜHRER: Vergebührt mit Markt Piesing, am	SYMBOLBILD:
BEHÖRDE: Hierauf bezieht sich der Bescheid der Gemeinde Markt Piesing vom 14. April 2023 Zahl 7.7.30/2023 Markt Piesing, am 14. April 2023	SYMBOLBILD:

ARCHITEKT DIPL.-ING. ANDREAS HEIGL
STAATLICH BEFUGTER UND BEIEDETER ZIVILTECHNIKER
2754 WALDEGG, PIESCHING 4 | TEL. 0282420905 | FAX. 0282420905-55
2481 NEUFELDLEITHA, HAUPTSTRASSE 97 | TEL. 0282420906 | FAX. 0282420906-50
E-MAIL: office@architekturwerkstatt.at | HOMEPAGE: www.architekturwerkstatt.at

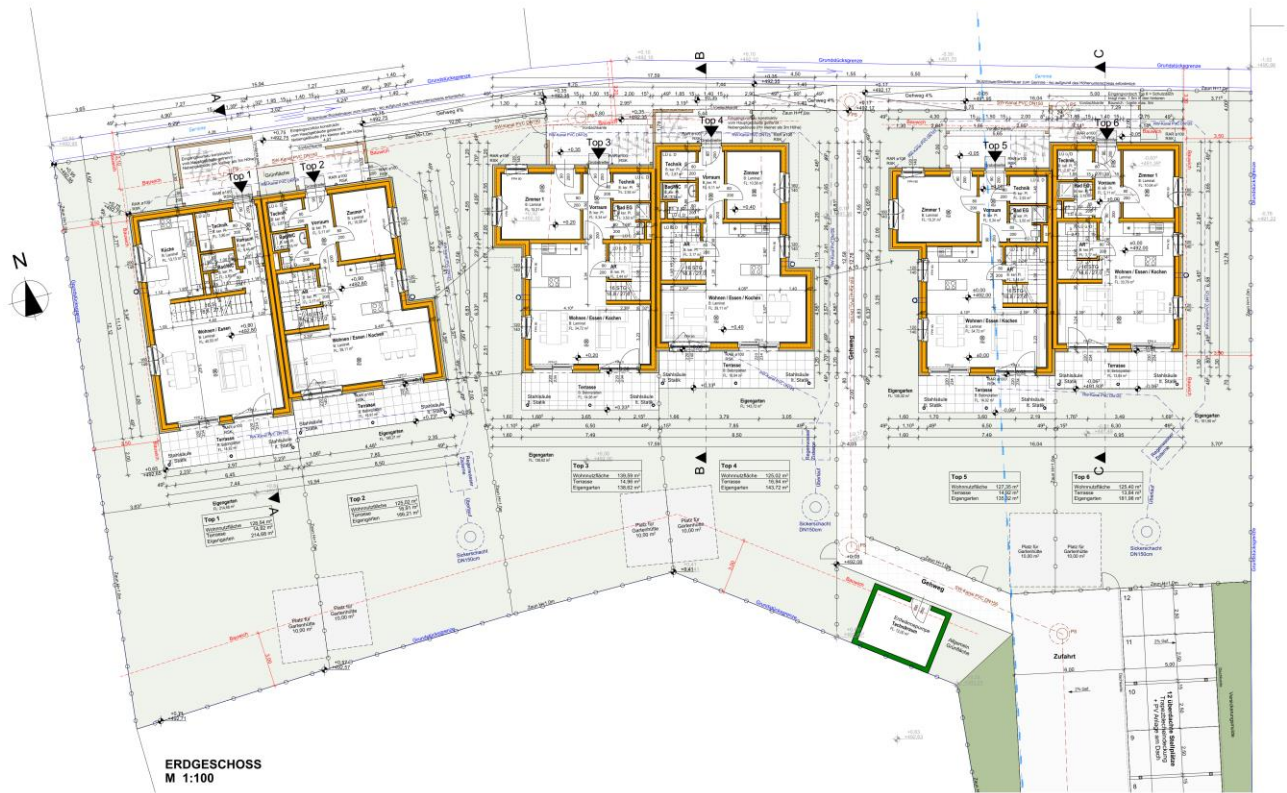


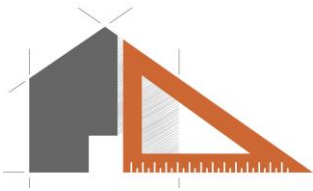
LAGEPLAN
M 1:500



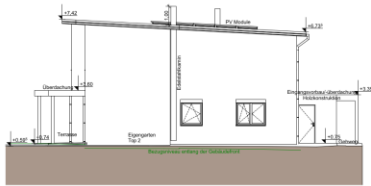


BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072





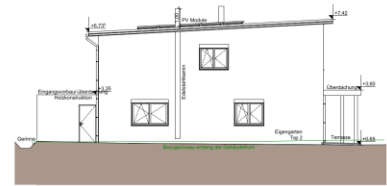
BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072



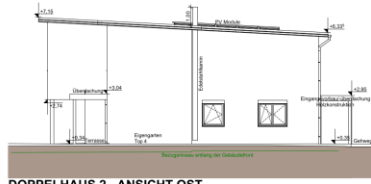
DOPPELHAUS 1 - ANSICHT OST
M 1:100



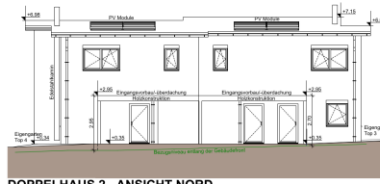
DOPPELHAUS 1 - ANSICHT SÜD
M 1:100



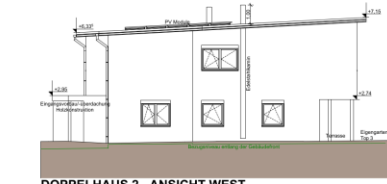
DOPPELHAUS 1 - ANSICHT WEST
M 1:100



DOPPELHAUS 2 - ANSICHT OST
M 1:100



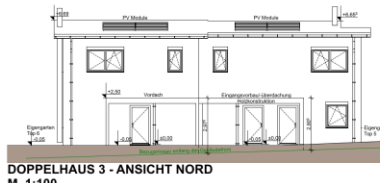
DOPPELHAUS 2 - ANSICHT NORD
M 1:100



DOPPELHAUS 2 - ANSICHT WEST
M 1:100



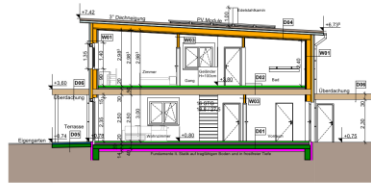
DOPPELHAUS 3 - ANSICHT OST
M 1:100



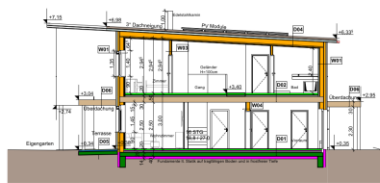
DOPPELHAUS 3 - ANSICHT NORD
M 1:100



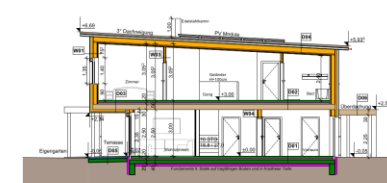
DOPPELHAUS 3 - ANSICHT WEST
M 1:100



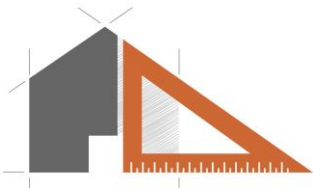
Schnitt A
M 1:100



Schnitt B
M 1:100



Schnitt C
M 1:100



BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072

Energieausweis:
Es wurde ein Energieausweis wie folgt zur Verfügung gestellt:

Energieausweis für Wohngebäude

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

BEZEICHNUNG	Dreistetten Bauwerk DH1	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)		Baujahr	2023
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Feldgasse	Katastralgemeinde	Dreistetten
PLZ/Ort	2753 Piesting	KG-Nr.	23404
Grundstücksnr.	88/1	Seehöhe	349 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMMISSIONEN 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 normaliv 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 gebäudetechnischen 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_{nren}) Anteil auf.

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

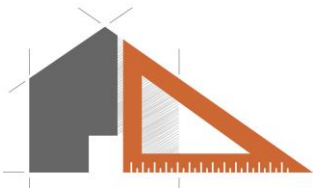
SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäuestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at Geschäftszahl 131 20.12.2022 Bearbeiter Arch. DI Andreas Heigl
Seite 1





BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072

Energieausweis für Wohngebäude

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

GEBÄUDEKENNDATEN

GEBÄUDEKENNDATEN			EA-Art:		
Brutto-Grundfläche (BGF)	354,6 m ²	Heiztage	233 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	283,7 m ²	Heizgradtage	3 771 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	1 182,9 m ³	Klimaregion	NSO	Photovoltaik	4,1 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	729,7 m ²	Norm-Außentemperatur	-13,2 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,62 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,62 m	mittlerer U-Wert	0,19 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	16,10	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	leicht	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				


WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)		Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor	
Ergebnisse		Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 27,7 kWh/m ² a	entspricht	HWB _{Ref,RK,zul} = 45,6 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 27,7 kWh/m ² a		
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 34,4 kWh/m ² a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 0,55	entspricht	f _{GEE,RK,zul} = 0,75
Erneuerbarer Anteil	PEB _{n,ern.} ohne HHSB = 20,9 kWh/m ² a	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c

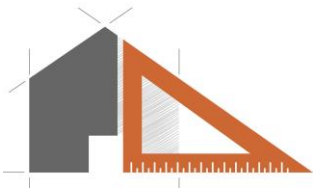
WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 11 582 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 32,7 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 11 582 kWh/a	HWB _{SK} = 32,7 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 2 718 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 11 718 kWh/a	HEB _{SK} = 33,0 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 0,92
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 0,80
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 0,82
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 4 925 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 14 145 kWh/a	EEB _{SK} = 39,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 23 056 kWh/a	PEB _{SK} = 65,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,ern,SK} = 14 427 kWh/a	PEB _{n,ern,SK} = 40,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem,SK} = 8 628 kWh/a	PEB _{em,SK} = 24,3 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 3 211 kg/a	CO _{2eq,SK} = 9,1 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 0,54
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = 1 565 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = 4,4 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	ARCHITEKTURWERKSTATT Peisching 9, 2754 Waldegg
Ausstellungsdatum	20.12.2022	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	19.12.2032		
Geschäftszahl	131		

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.



BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072

Marktsituation-Marktberichte:

Auszug aus dem Immobilienpreisspiegel der WKO für das Jahr 2024

ImmoMarktAnalyse.at

Sachverständigenbüro
Mittermüller
office@sv-mittermueller.at

Überblick

- Österreich
- Bundesländer
- Analysieren
- Kaufpreise
- Angebote
- Nettomiete
- Marktwert-Indikation
- Scheinwerfer **5 verfügbar**

Tabelle WKO Immobilien-Preisspiegel

meinpreisspiegel.at Abfrage

Bitte wählen Sie ein Bundesland: **Niederösterreich**

Jahr: **2024**

Daten aus der Marktanalyse aus meinpreisspiegel.at Baugrundstücke : 2024

Baugrundstücke

	Wiener Neustadt(Land)
Wohnlage	PS 24
mäßig	87.21
normal	125.54
Darm	177.81
sehr gut	210.07

Die Auswertung über immopreiatlas.bausparen.at ergab folgendes Bild:

IMMOPREIATLAS

Dreistetten 67, 2753 Dreistetten, Ö:

- AKTUELLE PREISE
- MIETEN ODER KAUFEN?
- IMMOBILIE BEWERTEN
- FINANZIERUNG BERECHNEN

Dreistetten 67
PLZ 2753
Ort Dreistetten
Politischer Bezirk Wiener Neustadt (Land)
Bundesland Niederösterreich
Staat Österreich

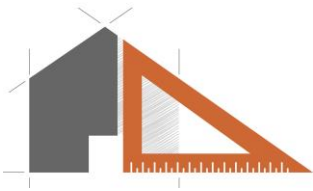
DURCHSCHNITTSPREISE BEZIRK WIENER NEUSTADT (LAND)

- 3.380,34 €/m² HAUS KAUF NEU
- 2.914,11 €/m² HAUS KAUF GEBRAUCHT
- 2.622,86 €/m² WOHNUNG KAUF NEU
- 1.904,40 €/m² WOHNUNG KAUF GEBRAUCHT
- 11,22 €/m² WOHNUNG MIETE NEU
- 9,95 €/m² WOHNUNG MIETE GEBRAUCHT
- 199,73 €/m² BAUGRUND KAUF**

Karte Satellit

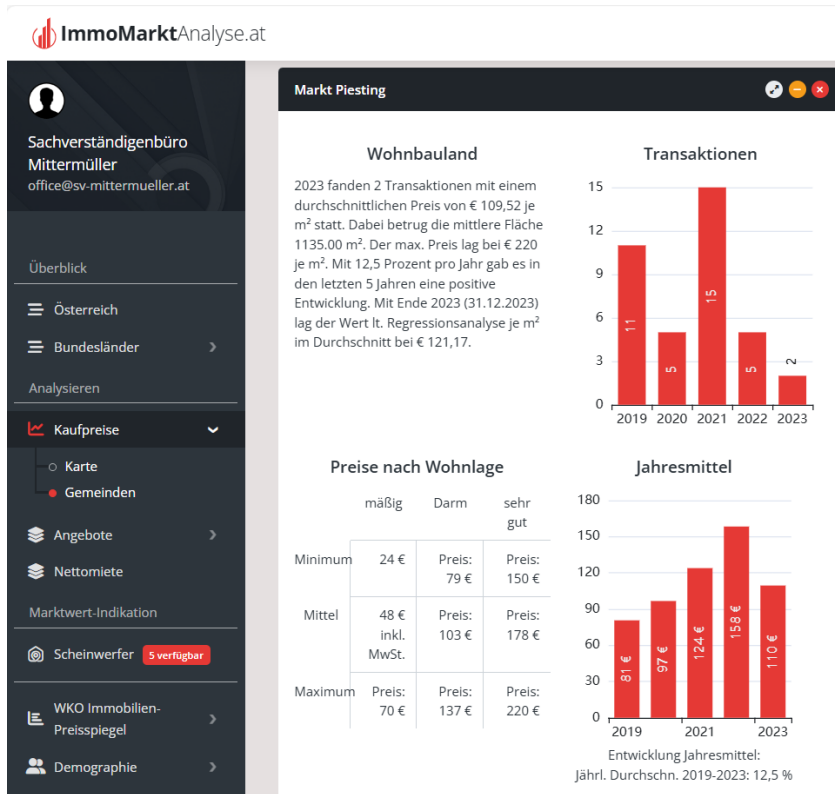
Map showing location in Dreistetten, Austria.



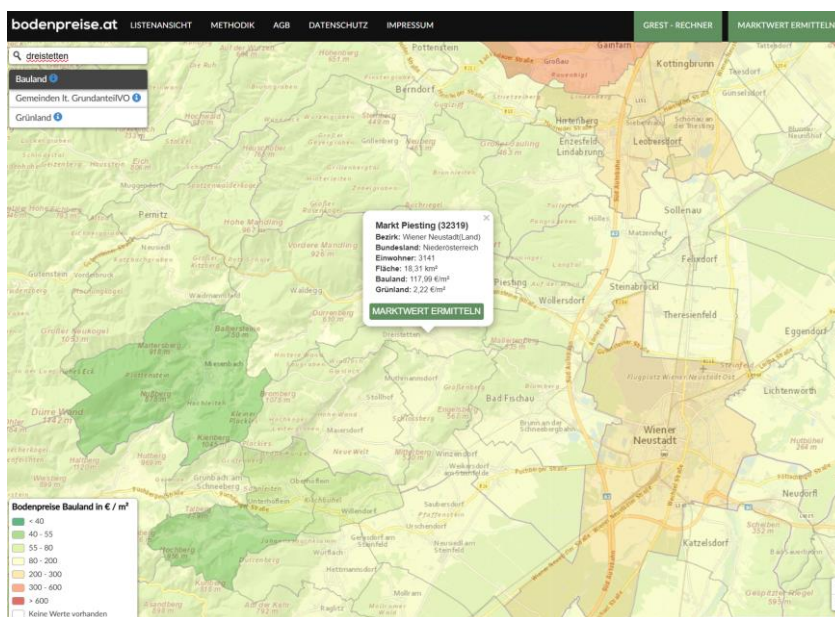


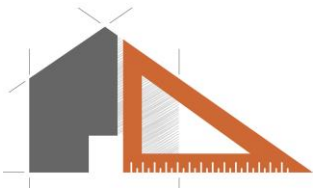
BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072

Die Auswertung über ImmoMarktAnalyse.at ergab folgendes Bild:



Die Auswertung aus Bodenpreise.at ergab folgendes Bild:



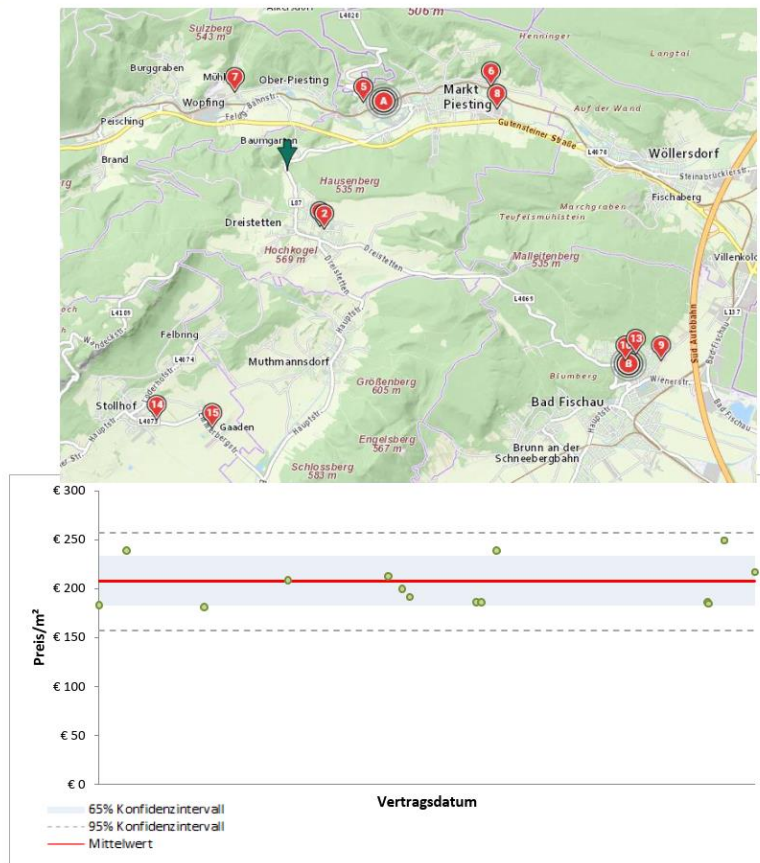


BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072

Erhebungen über die Plattform immonetZT bzw. immounited haben in der Nähe gelegene, indirekt vergleichbare, Transaktionen ergeben:

Zusammenfassung Vergleichswerte: (Wohnbauland)

Ergebnisse:



Ergebnis Vergleichsverfahren:

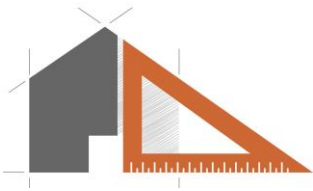
Anzahl Vergleichswerte erhoben:	15
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung:	15
Bewertungssichttag	12.10.2024
Valorisierungsfaktor [%]	
Mittelwert val. harm. Werte [€]	€ 207,20
Standardabweichung [€]:	€ 25,50
Variationskoeffizient:	12,30%
Streuintervall (68%)	[€ 181,96-€ 232,44]
Streuintervall (95%)	[€ 157,23-€ 257,17]

ZT Datenforum eGen
Schönaugasse 7/2
8010 Graz
www.immoNetZT.at



Es wird daher aus oben angeführten Recherchen im gegenständlichen Fall, aufgrund der Lage und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 600-800 m² ein Verkaufspreis an einen Eigennutzer von im Durchschnitt € 207- pro m² Grst. Fläche in Ansatz gebracht.





BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072

Bodenwertermittlung:

Im aktuellen Immobilienwirtschaftlichen-Marktumfeld ist eine Realisierung von Bauträgerprojekten, auch durch den Absatzrückgang/Einbruch des Käufermarktes, den gestiegenen Baukosten sowie den gestiegenen Zinsen nur sehr schwer möglich.

Aus diesem Grund war die Zielsetzung der kreditgebenden Bank nur den Bodenwert des „unbebauten Wohnbaulandes“ ermitteln zu lassen.

Es soll in der Immobilienbewertung nicht auf das baubewilligte Projekt mit in Summe 6 Wohneinheiten abgestellt werden.

Aus Risikosicht der kreditgebenden Bank wird eine Veräußerung (eine Veräußerung unter Zwang) der Gesamt-Liegenschaft mit rund 2400 m², an diesem Standort an einen Bauträger aber auch an einen Eigennutzer, nur sehr schwer möglich sein.

Es wird daher unterstellt, dass die Gesamt-Liegenschaft in 3 Einzelparzellen mit wechselseitigen Servituten geteilt wird. Der Bewertung wird de facto ein Verkauf als Einfamilienhausparzelle, im gegenständlichen Fall 3 Parzellen, unterstellt. Parzellengröße von rund 800 m², damit etwas höherer Grundstückspreis pro Quadratmeter, aber geringerer absoluter Kaufpreis pro Teilfläche, als bei einer Liegenschaft mit 2400 m² Gesamtfläche > optimiertes Veräußerungsszenario!

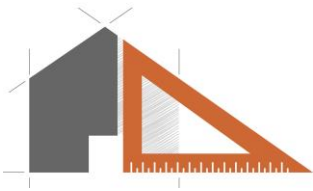
Berechnung:

Bodenwert				m ²	€ / m ²	€
Grundstücksfläche	> 3x rund 800m ²			2 401,00	207,00	497 007
Grundstücksfläche Baureserve				0	0,00	0
			Gesamtfläche	2 401		
Abminderung durch Bebauung		0,0% von	497 007,00			0
Wertänderung durch						
Bebauungsauslastung		0,0% von	497 007,00			0
Grundwert						497 007
Bodenanteile						1/1
Oh	anteiliger Bodenwert					497 000

Daraus leitet sich ein Bodenwert von gerundet € 497.000.- ab

Beilagen:

Keine



BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072

An den Kreditgeber
Wiener Neustädter Sparkasse
OE Kommerzkunden
Neunkirchner Str. 4
2700 Wr. Neustadt

Enzesfeld-Lindabrunn, 11.11.2022

Betrifft: Bauträgerprojekt – Neubau von drei Doppelhäusern in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67

Nur für den internen Gebrauch des Auftraggebers

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert der Liegenschaft

Das Projekt ist in der Planungsphase – es wird die ordnungsgemäße Herstellung unterstellt

Die baubehördliche Bewilligung für den Neubau liegt noch nicht vor!

Es handelt sich um 3 Doppelhäuser auf einer Bauparzelle im Wohnungseigentum!

Nachdem aktuell nur eine Bebauungsstudie vorliegt, besteht eine gewisse Unschärfe im gesamten Inhalt!

EZ: NEU (Teilfläche aus EZ 67)
GST-NR.: 88/1
GB: 23404 Dreistetten
BG: Wiener Neustadt
Objektart: Wohnen / Wohneinheiten zur Privatnutzung mit Sonderausstattung „funktional autark“
Auftrag/ Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes für Finanzierungszwecke

Bewertungsstichtag: 31.10.2022

Lageplan



Quelle: Auszug aus den Unterlagen des Kunden

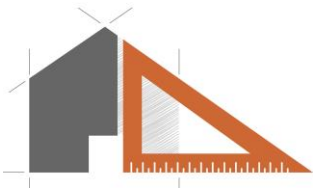


VEHRKEHRSWERT „von 3 Doppelhäuser nach ordnungsgemäßer Herstellung“ € 3.190.000.-

Davon beträgt anteilig der Bodenwert rund € 595.000.-

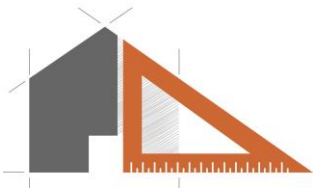
Die reine Wohnnutzfläche = ca. 741m² / gewichtete Nutzfläche ca. 874m² / Grundstücksfläche 2401 m² (nach Teilung)

Das Gutachten umfasst 64 Seiten, 0 Seiten Anhang und 3 Seite Fotodokumentation und wird digital an den Auftraggeber übermittelt.



Inhalt

1.	ALLGEMEINE ANMERKUNGEN	17
2.	LITERATUR UND QUELLEN	17
3.	GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN	19
3.1	Allgemeine Angaben	19
3.2	Auftrag	19
3.3	Zweck	19
3.4.14	Bewertungsstichtag	19
3.5	Grundlagen	19
3.5.1	Besichtigung der Liegenschaft	19
3.5.2	Grundlagen / Unterlagen der Bewertung	20
4.	BEFUND	21
4.1	Grundbuchsstand (auszugsweise)	21
4.1.1	Grundbuchsauszug	22
4.1.2	Auszug aus der digitalen Katastermappe	25
4.1.3	Denkmalschutz	28
4.2	Umwelteinflüsse	28
4.2.1	Kontaminierung	28
4.2.2	Hochwasserrisiko	29
4.2.3	Lärmbelastung aus Umgebungslärm	29
4.2.4	Erdbebengefährdung	30
4.2.5	Hagelgefährdungskarte	31
4.2.6	Kriegsschadenskataster 1946	31
4.2.7	Senderkataster	32
4.2.8	Breitbandatlas	33
4.2.9	Radon-Belastung	34
4.3	Lage	35
4.3.1	Standort	35
	Lage im Großraum	37
	Lage im Detail:	38
4.3.3	Verkehrsanbindung	42
4.4	Grundstück	45
4.4.1	Form und Bodenaufbau	45
4.4.2	Ver- und Entsorgung	45
4.4.3	Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	45
4.4.4	Abgaben- und beitragsrechtlicher Status des Grundstückes	46
4.5	Gebäudebeschreibung	46
4.5.1	Allgemeines und Bestandsalter	46



BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072		
4.5.2	Behördliche Bewilligungen	46
4.5.3	Technische Beschreibung	53
4.5.4	Außenanlagen	54
4.5.5	Erhaltungszustand, Instandhaltungsrückstau	54
4.5.6	Nutzfläche	56
4.5.7	Nutzflächenanalyse	56
4.5.8	Energieeffizienz	56
4.5.9	Nachhaltigkeitszertifikat	57
4.5.10	Baukosten	57
4.5.11	Baufortschritt	57
4.6	Fotodokumentation	57
4.7	Wirtschaftliche + Vertragliche Situation	57
4.7.1	Vertragliche Situation	57
4.7.2	Verwertungsmöglichkeit - Drittnutzung	57
4.7.3	Vermietungsstand	58
4.8	Rechte	58
4.8.1	Vertragliche Vereinbarungen - Bauten auf Fremden Grund	58
4.8.2	Bewertung des Baurechts/ Superädifikates	58
4.8.3	Rückbau des Bestandsobjektes	58
4.9	Lasten	58
5.	GUTACHTEN	59
5.1	Bewertungsgrundsatz	59
5.2	Bewertungsmethodik - Verfahrenswahl	59
5.3	Bewertungsparameter Erläuterung und Auswahl	60
5.3.1	Gesamtnutzungsdauer (gewöhnliche)	60
5.3.2	sonstige wertbeeinflussende Umstände	62
5.4	Verkehrswertermittlung	63
5.4.1	Vergleichswert pro m ² Boden	63
5.4.2	Sachwert	64
5.4.3	Marktwert	68
5.4.4	Marktwert-Plausibilisierung über Marktberichte	69
6.	ZUSAMMENFASSUNG	75
7.	BEILAGEN	75
8.	SCHLUSSBEMERKUNG	76





1. ALLGEMEINE ANMERKUNGEN

Es wird bekannt gegeben, dass der Sachverständige zum Auftraggeber und den Parteien kein außergewöhnliches persönliches Naheverhältnis hat.

Der endgefertigte Sachverständige ist auf den Fachgebieten

72.01 Hochbau

Insb. Entwicklung, Planung, Abwicklung, Projektmanagement, Baufortschrittsfeststellung von Wohn- und Bürobauten, Analyse von Bauschäden

72.03 Kalkulation, Vergabewesen, Verdingungswesen, Bauabwicklung und Bauabrechnung

s. B. nur für Hochbauprojekte, Kalkulation, Bauabwicklung und Bauabrechnung

94.10 Bewertung von gewerblichen oder industriell genutzten Liegenschaften (Baugründe)

Insb. Auch unter Berücksichtigung von Projektentwicklungspotential zur Wertsteigerung

zertifiziert und damit für den Gutachtensauftrag fachlich qualifiziert.

Aufgrund der bei der Befundaufnahme getroffenen Feststellungen und unter Auswertung der dem Sachverständigen zur Verfügung gestellten Unterlagen bzw. der vom Sachverständigen durchgeführten ergänzenden Erhebungen und eingeholten Auskünfte wird nachstehender Befund und das darauf aufbauende Gutachten erstatet.

Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem Bewertungsstichtag, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchsauszuges 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 Ergebnisses führen können.

Die Liegenschaftsbewertung unterstellt weiters den geldlasten- und bestandsfreien Zustand, sowie die sofortige Veräußerbarkeit.

Die Wertermittlung dieses Gutachtens bezieht sich ausschließlich auf die Immobilie/ Immobilienanteile selbst, vorhandenes Inventar, Einrichtungsgegenstände oder sonstige Fahrnisse wurden dabei auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Da es sich bei dem Projekt um Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften/Reihenhäuser handelt, die grundsätzlich an den Endverbraucher verkauft werden, oder selbst genutzt werden, wird die Umsatzsteuer berücksichtigt. Bei den Verkehrswerten für den Abverkauf wird somit von **Bruttowerten** ausgegangen.

2. LITERATUR UND QUELLEN

Liegenschaftsbewertungsgesetz – Stabentheiner 2.Aufl. – Manz Verlag – Wien 2005

Liegenschaftsbewertungsgesetz – Kothbauer/ Reithofer / Praxiskommentar – Linde Verlag 2013

ÖNORM B 1800 Ermittlung von Flächen und Rauminhalten

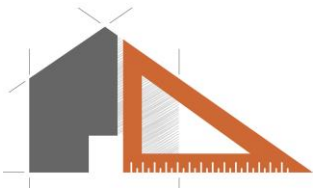
ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung – 2022 (bei Widersprüchen zum LBG geht das LBG vor!)

ÖNORM B 1802-2 Liegenschaftsbewertung – DCF-Verfahren – 2008

ÖNORM B 1802-3 Liegenschaftsbewertung – Residualwertverfahren - 2014

Ross-Brachmann von Holzer und Renner, Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken Bauwertes von Gebäuden und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage 2005

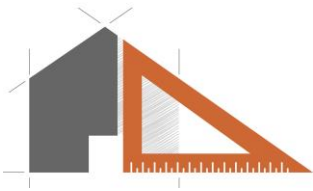
Kleiber-Simon, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2016



- Bienert-Funk, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, September 2014
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017
- Seiser-Kainz, Der Wert von Immobilien, 1. Auflage 2011
- Bienert, Bewertung von Spezialimmobilien, 1. Auflage, April 2005
- Prodingler/Ziller, Immobilienbewertung im Steuerrecht, 3. Auflage – Linde Verlag 2016
- Nutzungsdauerkatalog 2020, SV Landesverband Steiermark und Kärnten bzw. die Nutzungsdauer, Seiser und Seiser 2020
- Wendlinger, Immobilienkennzahlen, Linde Verlag 2012
- Hauswurz / Prader, Liegenschaftsbewertungsgutachten 2014, Verlag Lexis Nexis
- Gabriele Bobka (Hrsg.), Spezialimmobilien von A-Z, 2. Auflage – Bundesanzeiger Verlag
- Soethe / Rohmert (Hrsg.), Einzelhandelsimmobilien 2010, Haufe Mediengruppe
- Pohnert, Kreditwirtschaftliche Wertermittlung, 8. Auflage Februar 2015, Verlag Immobilienzeitung
- Tanczos, Mietrecht kompakt, 3. Auflage 2016, Linde Verlag
- Karasehek/ G. Strafelle, Der Mietzins, 2. Auflage 2014, Linde Verlag
- Bayer, Grundbuch Neu, 3. Auflage 2016, Linde Verlag
- Eberhardt/ Klaubetz, Handbuch Immobilienprojektentwicklung, Auflage 2015, Linde Verlag
- Reithofer/ Stocker, Residualwertverfahren, Auflage 2016, Linde Verlag
- Kröll/ Hausmann/ Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner Verlag
- Lang/ Klinger, Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis, 2. Auflage 2016, Linde Verlag
- Bammer/ Fuhrmann/ Ledl, Handbuch Immobilienbewirtschaftung, 2. Auflage 2013, Linde Verlag
- Artner/ Kohlmaier, Praxishandbuch Immobilienrecht, Auflage 2014, Linde Verlag
- Feil, Österreichisches Hypothekarrecht, Auflage 2012, Linde Verlag
- Friesenegger, Praxishandbuch Immobilienmakler, 2. Auflage 2013, Linde Verlag
- Sommer/ Kröll, Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage 2017, Werner Verlag
- Brey / Pelinka, Geschäftsraummieta, 1. Auflage 2017. Linde Verlag

Periodische Druckschriften:

- „Österreichische Immobilien Zeitung“, Herausgeber: Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Schwarzenbergplatz 14, 1041 Wien
- „Sachverständige“, Herausgeber: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Doblhofgasse 3/5, 1010 Wien
- „Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung“, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien
- „ÖVI News“, Herausgeber: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, Favoritenstraße 24/11, 1040 Wien
- Immobilien-Preisspiegel 2022 der Wirtschaftskammer Österreich



3. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

3.1 Allgemeine Angaben

Adresse der Liegenschaft: **2753 Dreistetten, Marchgrabenstraße 67**

Art des Objektes: **Bewertungsgegenständlich ist der Neubau von 3 Doppelhäusern (6 Wohneinheiten) auf Basis Wohnungseigentum**

3.2 Auftrag

Der Auftrag zur „**Feststellung des Verkehrswertes**“ wurde vom Auftraggeber im Oktober 2022 erteilt. **Auftragsgegenständlich sind die EZ NEU (Teilung aus EZ 67) und das Grundstück 88/1 einschließlich der geplanten Baulichkeiten – Neubau. Die baubehördliche Bewilligung liegt nicht vor.**

Die Bewertung der Liegenschaft beinhaltet das/die Grundstück(e) und seine Bestandteile sowie das damit in Verbindung stehende Zubehör.

Unter **Bestandteile** sind alle errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung (wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc.), Außenanlagen (Einfriedungen, Wege- und Platzbefestigungen, Terrassen, etc.) sowie besondere Betriebseinrichtungen (alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Aufzüge, Tankanlagen, etc.) zu verstehen. Darüber hinaus zählen alle Rechte und Belastungen, die mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbunden sind zu den Bestandteilen.

Weiters wird das **Zubehör**, das mit den Bestandteilen in Verbindung steht, in der Wertermittlung mitberücksichtigt. Zubehör wird definiert als Sachen, „die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – vom Eigentümer dazu bestimmt sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen“ (ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.30). Dazu zählen z. B. Einbauküchen, Beleuchtung und Einbauschränke (BIENERT und FUNK, 2007: S. 54).

Die auf der Liegenschaft oder im/in den Gebäude(n) sonst noch vorhandenen **Fahrnisse (Inventar)** wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt und sind daher im nachfolgend ermittelten Verkehrswert nicht enthalten. „Unter Inventar sind alle beweglichen Sachen zu subsumieren, die mit dem Objekt in einem räumlichen Zusammenhang stehen“ (BIENERT und FUNK, 2007: S. 54). Definitionsgemäß sind das Möblierungen (freistehende Gegenstände wie Tische, Sessel, usw.), Gerätschaften und Maschinen, Hausrat, lagernde Materialien oder Ähnliches.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Liegenschaftsbewertung auf einem freigemachten Objekt basiert, das heißt dass vorhandenes Inventar entfernt wurde.

3.3 Zweck

Erstellung einer Marktwertermittlung > „**für das geplante Wohnbauprojekt – Doppelhäuser im Wohnungseigentum**“ < die dem Auftraggeber für weitere Finanzierungsüberlegung dient.

Es soll der lastenfreie „prospektive“ (künftig zu erwartende) „Abverkaufswert“ nach ordnungsgemäßer Herstellung in der Ausstattung „belagsfertig-plus“ zur Auftraggeber internen Disposition ermittelt werden.

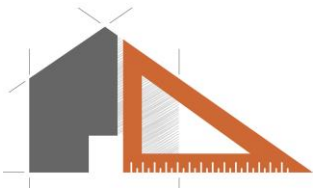
3.414 Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wurde der 31.10.2022 (Tag der Befundaufnahme) festgesetzt.

3.5 Grundlagen

3.5.1 Besichtigung der Liegenschaft

Die Besichtigung der Liegenschaft erfolgte durch den Autor in Anwesenheit von Herrn Boigner
Die Liegenschaft wurde besichtigt, aber nicht eingehend untersucht.



Die Wertermittlung unterstellt, dass die gegenständliche Liegenschaft sich in einem **fertigen Zustand** befindet, als **Bauplatz baubewilligungsfähig** ist und mit sämtlichen notwendigen Genehmigungen versehen wurde.

Der gefertigte Sachverständige weist darauf hin, dass dem gegenständlichen Gutachten Informationen bzw. Unterlagen vom Auftraggeber zu Grunde gelegt wurden. Sollten sich diese Grundlagen ändern, so behält sich der gefertigte Sachverständige allenfalls vor, sein Gutachten dementsprechend zu adaptieren. Im Zuge der Projektwertermittlung wurde unterstellt, dass die Herstellung des Bauvorhabens mängelfrei erfolgt und sämtliche Gebäudeteile einen sehr guten Erhaltungszustand zeigen werden.

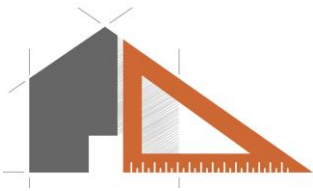
3.5.2 Grundlagen / Unterlagen der Bewertung

Grundbuchsauszug	datiert mit 06.10.2022
Katasterplan	Abfrage aus dem Geo-Daten Informationssystem NÖ am 31.10.2022
Bebauungsgrundlagen	Abfrage aus dem Geo-Daten Informationssystem NÖ am 31.10.2022
Pläne	Bebauungsstudie datiert mit 9.11.2022
Baubeschreibung	liegt nicht vor
Baubewilligung	liegt noch nicht vor
Fertigstellungsmeldung	Benützungsfreigabe / Fertigstellungsmeldung liegt noch nicht vor
Flächenaufstellung	aus den vorliegenden Plänen entnommen
Betriebsanlagengenehmigung	im gegenständlichen Fall nicht erforderlich
Mietzinsliste / Verträge	Reihenhäuser/Doppelhäuser werden erst errichtet und dann abverkauft
Bodengutachten	liegt nicht vor
Einsichtnahme in den Bauakt	wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt
Erhebungen über Grundstücks- und Mietpreise in internen und externen Datenbanken	
Sonstiges	Das Projekt befindet sich in der Phase Liegenschaftsankauf; die Baubewilligung liegt noch nicht vor, mit dem Bau wurde noch nicht begonnen. Aus diesen Umstand besteht eine gewisse Unschärfe im Inhalt des Gutachtens.

Die an den gefertigten SV übergebenen Unterlagen sind obig umfassend aufgelistet. Darüber hinaus gehende Unterlagen wurden dem SV nicht zur Verfügung gestellt und konnten bei der Wertermittlung daher nicht berücksichtigt werden.

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 SV übermittelt hat und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder bewertungsrelevante Umstände bekannt sind.

Nicht erfüllte, öffentlich, rechtliche Auflagen, insbesondere Bauaufträge, wurden dem SV nicht bekannt gegeben.



4. BEFUND

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

4.1 Grundbuchsstand (auszugsweise)

Grundbuchsgericht	Wiener Neustadt
Grundbuchsnummer	23404
Grundbuch, Katastergebiet	Dreistetten
Einlagezahl	Neu
Grundstücksnummer	88/1
Grundstücksfläche	> Grundstücksteilfläche gemäß Teilungsplan 2401 m ²

Anmerkung:

Der Bewertung wurden nicht die grundbücherlichen Flächenangaben zugrunde gelegt.

Grenzkataster / Grundsteuerkataster:

Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster eingetragen. Das Ausmaß sowie die Grenzen des Grundstückes gelten sohin als rechtlich nicht gesichert. > Zwischenzeitlich hat allerdings eine Vermessung stattgefunden

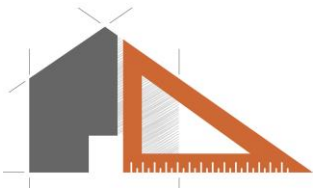
Erläuterung Grundsteuerkataster / Grenzkataster:

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

Grundeigentümer	1/1 Kurt Gollinger 1972-07-14
Rechte	siehe Grundbuchsauszug
Lasten	siehe Grundbuchsauszug

Sofern nichts anderes angegeben, werden die Grundbucheintragungen im A2 und C Blatt als bewertungsneutral angesehen.

Die Bewertung erfolgt, sofern im Gutachten nichts anderes dargestellt wird, unter der Annahme einer von allen bürgerlichen oder auch außerbürgerlichen Lasten und Beschränkungen freien Liegenschaft.



Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie den Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben und dokumentiert wurden. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert generell auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

Erläuterung Dienstbarkeiten:

„Dienstbarkeiten sind beschränkte dingliche Nutzungsrechte an fremden Sachen. Der Eigentümer hat, zum Vorteil eines anderen, etwas zu dulden oder zu unterlassen. Als dinglicher Berechtigter hat der Servitutsinhaber ein Herrschaftsrecht und damit eine absolut geschützte Rechtsposition, die er gegenüber jedermann verteidigen kann. (bürgerliches Recht)

Dienstbarkeiten werden im C-Blatt der belasteten Liegenschaft einverleibt und im A2-Blatt der herrschenden Liegenschaft angemerkt. Der Einfluss von Dienstbarkeiten auf den Verkehrswert hängt von mehreren Faktoren ab und ist bei jeder Bewertung zu prüfen. Dabei sind auch die jeweiligen Widmungen der Liegenschaft, der Umfang der Dienstbarkeit sowie die Intensität zu erheben. Beispielhaft können noch folgende, zu prüfende Faktoren, genannt werden:

Baubeschränkungen, Nutzungsbeschränkungen, optische Beeinträchtigungen, störende Immissionen, Ertragsrückgänge usw.

Dienstbarkeiten > sind im Grundbuch gegeben, allerdings nicht für die gegenständliche Liegenschaft bewertungsrelevant

```
***** C *****
1 a 5263/1963
  DIENSTBARKEIT der Hochspannungsfreileitung über Gst 254 414
  gem Pkt 1 2 Dienstbarkeitsübereinkommen 1963-09-26 für
  Österreichische Elektrizitätswirtschafts-Aktiengesellschaft
2 a 13343/1996
  DIENSTBARKEIT der Duldung, der Verlegung von Gasleitungen
  und der Errichtung von technischen Anlagen, sowie deren
  Bestand und Betrieb gem Pkt 1 und 2 Dienstbarkeitsvertrag
  1996-11-28 hins Gst 828/1 für
  EVN Energie-Versorgung Niederösterreich Aktiengesellschaft
3 gelöscht
```

4.1.1 Grundbuchsauszug

Der gutachtensgegenständliche Grundbuchsauszug, Abfrage vom 06.10.2022, wird hier dargestellt.

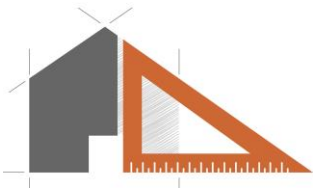
Erläuterung zum Grundbuch:

Von den Bezirksgerichten wird für jeden Bezirksgerichtssprengel ein Grundbuch geführt, aus dem die Rechtsverhältnisse an den im Sprengel befindlichen Liegenschaften ersichtlich sind.

Die Grundbuchsprengel sind in Übereinstimmung mit dem von den Vermessungsbehörden geführten Verzeichnis (Grundkataster) in Katastralgemeinden (KG) unterteilt. Das Grundbuch ist öffentlich, das Recht auf Einsichtnahme und Anfertigung von Auszügen oder Abschriften steht jedermann zu.

Die Grundbuchskörper (aus einem oder mehreren mit Nummern versehenen Grundstücken bestehend) bilden jeweils eine mit einer Einlagezahl (EZ) versehene Grundbucheinlage. Jede Einlage enthält im Gutsbestandsblatt (A-Blatt) die zum Grundbuchskörper gehörenden Grundstücke, ihr Ausmaß und ihre Benützungart (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 Anteilen) 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.

Für die gegenständliche Bewertung wird unterstellt, dass die Liegenschaft frei von Bestandrechten und Nutzungsrechten Dritter, sowie frei von Dienstbarkeiten, Wohnungsgebrauchsrechten, Fruchtgenussrechten etc. sowie frei von bürgerlichen und außerbücherlichen Lasten sowie Geldlasten ist.



BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072



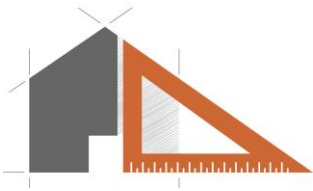
Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23404 Dreistetten EINLAGEZAHL 67
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

Letzte TZ 6691/2020
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.3	GST-Fläche	(947)	Löschung in Vorbereitung
	Bauf. (10)	460	
	Gärten (10)	487	Dreistetten 67a Dreistetten 67
88/1	Landw (10)	(2072)	Änderung in Vorbereitung
88/2	GST-Fläche	(919)	Änderung in Vorbereitung
	Bauf. (10)	39	
	Landw (10)	880	
216	GST-Fläche	2025	
	Wald (10)	1946	
	Sonst (10)	79	
227	Landw (10)	4359	
254	Landw (10)	2859	
261	Wald (10)	1385	
402/1	Wald (10)	4370	
414	GST-Fläche	11006	
	Landw (10)	10728	
	Landw (30)	278	
522/1	GST-Fläche	4894	
	Landw (10)	4288	
	Wald (10)	583	
	Wald (30)	23	
522/2	GST-Fläche	2858	
	Landw (10)	847	
	Wald (10)	2011	
616	Landw (10)	2004	
617	Landw (10)	3515	
826	GST-Fläche	1421	
	Landw (10)	1185	
	Landw (30)	236	
828/1	GST-Fläche	6492	
	Landw (10)	6357	
	Sonst (10)	135	
828/2	Landw (10)	885	
931	Landw (10)	6629	
1026	GST-Fläche	4773	
	Wald (10)	4744	
	Sonst (10)	29	
1082/33	GST-Fläche	7481	
	Wald (10)	7432	
	Wald (30)	49	
GESAMTFLÄCHE		(70894)	Änderung in Vorbereitung





Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Wald(10): Wald (Wälder)

Wald(30): Wald (Forststraßen)

***** A2 *****

3 a 7880/2000 Unterschutzstellung der Gräberfelder und Höhensiedlung auf
der Malleiten (Denkmalschutz) hins Gst 522/1 522/2

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Kurt Gollinger

GEB: 1972-07-14 ADR: Kirchengasse 1, Wöllersdorf 2752

a 7502/2015 Übergabsvertrag 2015-08-28 Eigentumsrecht

b 7502/2015 Zusammenziehung der Anteile

***** C *****

1 a 5263/1963

Dienstbarkeit der Hochspannungsfreileitung über Gst 254 414
gem Pkt 1 2 Dienstbarkeitsübereinkommen 1963-09-26 für
Österreichische Elektrizitätswirtschafts-Aktiengesellschaft

2 a 13343/1996

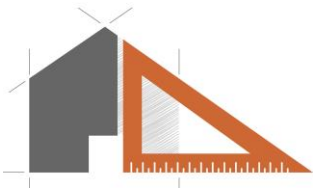
Dienstbarkeit der Duldung, der Verlegung von Gasleitungen
und der Errichtung von technischen Anlagen, sowie deren
Bestand und Betrieb gem Pkt 1 und 2 Dienstbarkeitsvertrag
1996-11-28 hins Gst 828/1 für

EVN Energie-Versorgung Niederösterreich Aktiengesellschaft

3 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



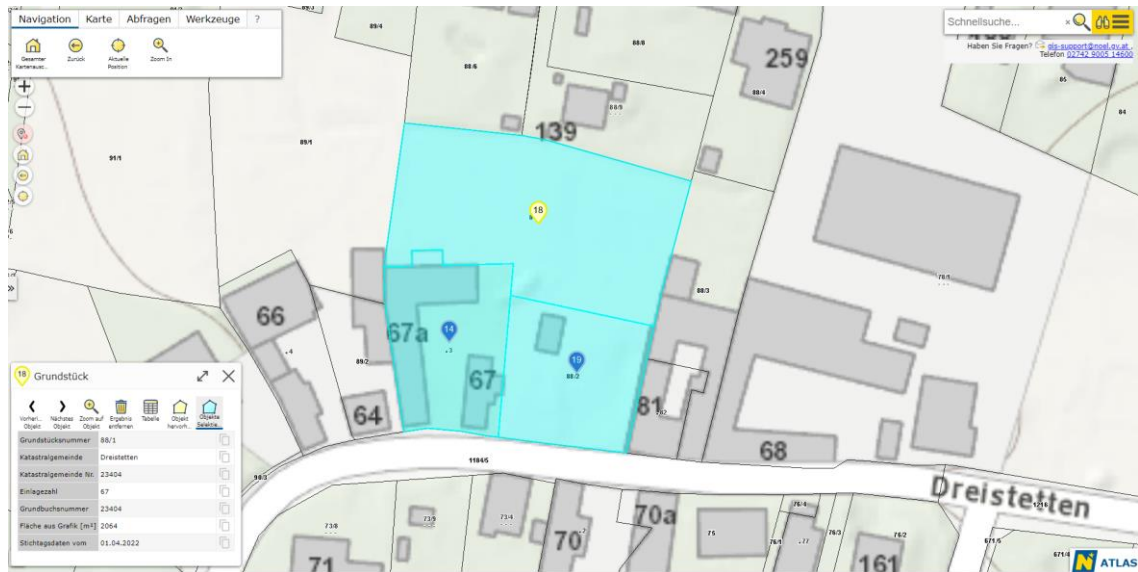
BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072

4.1.2 Auszug aus der digitalen Katastermappe

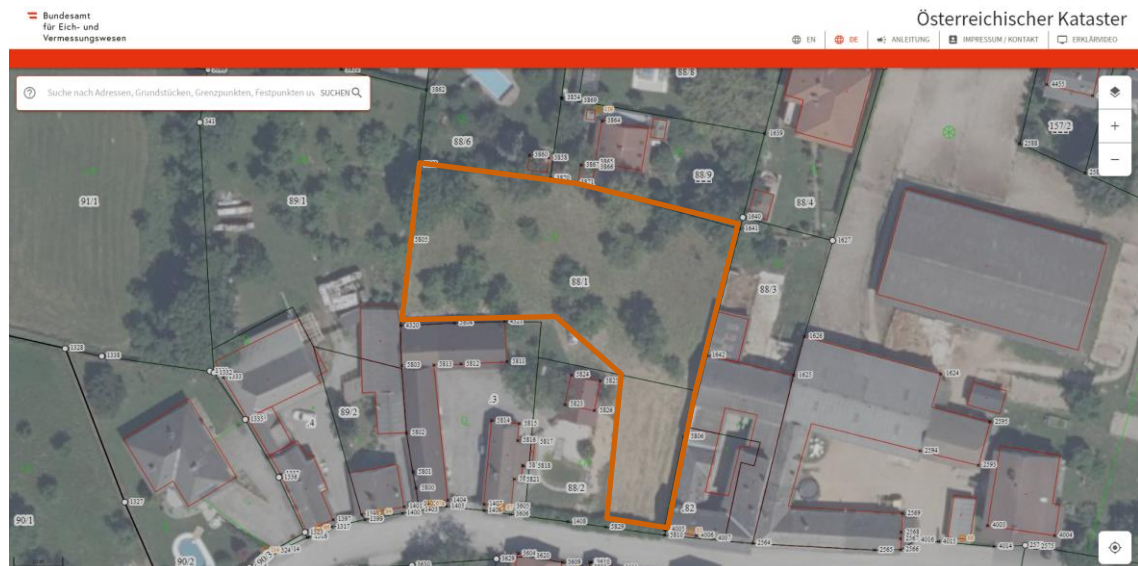
Der Auszug aus der digitalen Katastermappe bzw. Lageplan der Liegenschaft wird hier dargestellt.

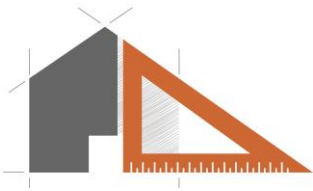
Markiert die gegenständliche Liegenschaft

➤ Bewertungsgegenständlich ist NUR eine Teilfläche gemäß Teilungsplan



Auszug aus dem österreichischen Kataster-grob markiert die gegenständliche Grundstücks-Teilfläche





BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072

Prof. DI. Walter GUGGENBERGER ZT-GmbH 2560 Berndorf Hernsteinerstraße 2 02672/82277 Fax DW 30 geometer@guggenberger.co.at		GZ 8688/22		Seite: 1 von 1						
Datum der Vermessung: 03.05.2022		Vermessungsamt: Wiener Neustadt Gerichtsbezirk: Wiener Neustadt KG Name: Dreistetten KG Nummer: 23404								
Plandatum: 10.06.2022										
Teilungsausweis										
Katasterstand vor der Teilung										
A	Gst.Nr.	G	BA	FT	Fläche (m ²)	RD	Ber	EZ	EZ-KG	Eigentümer
A	88/1		201		2072			67		Gollinger Kurt
A	88/2			Ges.	919			67		geb. 14.07.1972, Anteil: 1/1 Dreistetten 67a 2753 Dreistetten
	88/2		101	T	40			67		
	88/2		201	T	879			67		
L	.3			Ges.	947			67		
	.3		101	T	460			67		
	.3		301	T	487			67		
Summe vor der Teilung					3938					
Trennstücke										
Trennstück	Fläche (m ²)	Ber	aus Gst	aus EZ	aus KG-EZ	zu Gst	zu EZ	zu KG-EZ		
1	947	g	.3	67		88/2	67			
2	406	g	88/2	67		88/1	67			
3	77	g	88/1	67		88/2	67			
Stand nach der Teilung										
A	Gst.Nr.	G	BA	FT	Fläche (m ²)	RD	Ber	EZ	EZ-KG	Eigentümer
A	88/1		201		2401		o	67		Gollinger Kurt
A	88/2			Ges.	1537		o	67		geb. 14.07.1972, Anteil: 1/1 Dreistetten 67a 2753 Dreistetten
	88/2		101	T	500			67		
	88/2		201	T	1037			67		
Summe nach der Teilung					3938					



Auszug aus dem Teilungsbescheid:

Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
Vermessungsamt

Kurt Gollinger
vertreten durch Prof. DI. Walter GUGGENBERGER ZT-GmbH
Hernsteinerstraße 2
2560 Berndorf

Geschäftsfallnummer: 1687/2022/73

Bescheid

Der Plan vom 10. Juni 2022 mit der GZ 8688/22, PlanverfasserIn Prof. DI. Walter GUGGENBERGER ZT-GmbH, wird

bescheinigt.

Rechtsgrundlage: § 39 des Vermessungsgesetzes (VermG), BGBl. Nr. 306/1968 in geltender Fassung.

Begründung
Eine Begründung entfällt gem. § 58 Abs. 2 AVG 1991 in geltender Fassung, da dem Antrag stattgegeben wurde.

Rechtsmittelbelehrung
Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich oder mittels E-Mail bei dieser Behörde einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Die Beschwerde ist gemäß § 14 Tarifpost 6 Abs. 5 Z 1 lit b des Gebührengesetzes 1957 BGBl. Nr. 267/1957 in der geltenden Fassung in Verbindung mit § 2 Abs. 1 der BuLVwG-

bev.gv.at

Vermessungsamt Wiener Neustadt

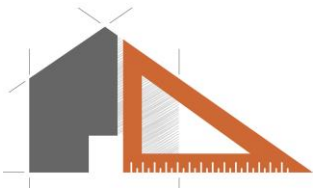
Thomas Cmund
SachbearbeiterIn

wn-neustadt@bev.gv.at
+43 2627 231 32
Burgplatz 2
2700 Wiener Neustadt

UID: ATU384 732 00
KG-Nummer: 23404
KG-Name: Dreistetten

F:402031_2021-07-05





4.1.3 Denkmalschutz

Für das Objekt/ die Liegenschaft besteht kein Hinweis auf Denkmalschutz/es handelt sich um eine unbebaute Liegenschaft.

4.2 Umwelteinflüsse

In Österreich werden zahlreiche Dienste zur Abfrage von Umwelteinflüssen auf Liegenschaften zur Verfügung gestellt. Die im Gutachten dargestellten Informationen werden aktuell abgefragt, auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen hat der Sachverständige keinen Einfluss, es können daher keine Rechtsansprüche abgeleitet werden. Die Abfragen haben informativen Charakter.

4.2.1 Kontaminierung

Für die gegenständliche Liegenschaft konnten keine Hinweise auf Kontamination festgestellt werden.

Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontamination oder auch andere, die Liegenschaft oder das Gebäude entwertende Altbodenverhältnisse, sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, wohl aber Einschau in den Verdachtsflächenkataster genommen.

Die Grundstücke wurden in dem vom Bundesministerium für Umwelt erfassten Verdachtsflächenkataster <http://www.umweltbundesamt.at/vfka/> erhoben und wie folgt ausgewiesen:
Abfrage vom 03.11.2022

Verdachtsflächenkataster

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Wiener Neustadt (Land)
Gemeinde	Markt Piesting 32319
Katastralgemeinde *	Dreistetten 23404
Grundstücksnummer *	88/1

* = Pflichtfeld

Ergebnis

Information: Das Grundstück 88/1 in Dreistetten (23404) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

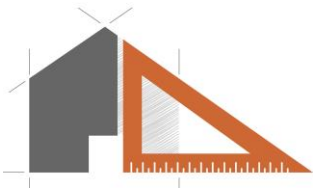
Erläuterung:

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenige Informationen übermittelt, wird die Ablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

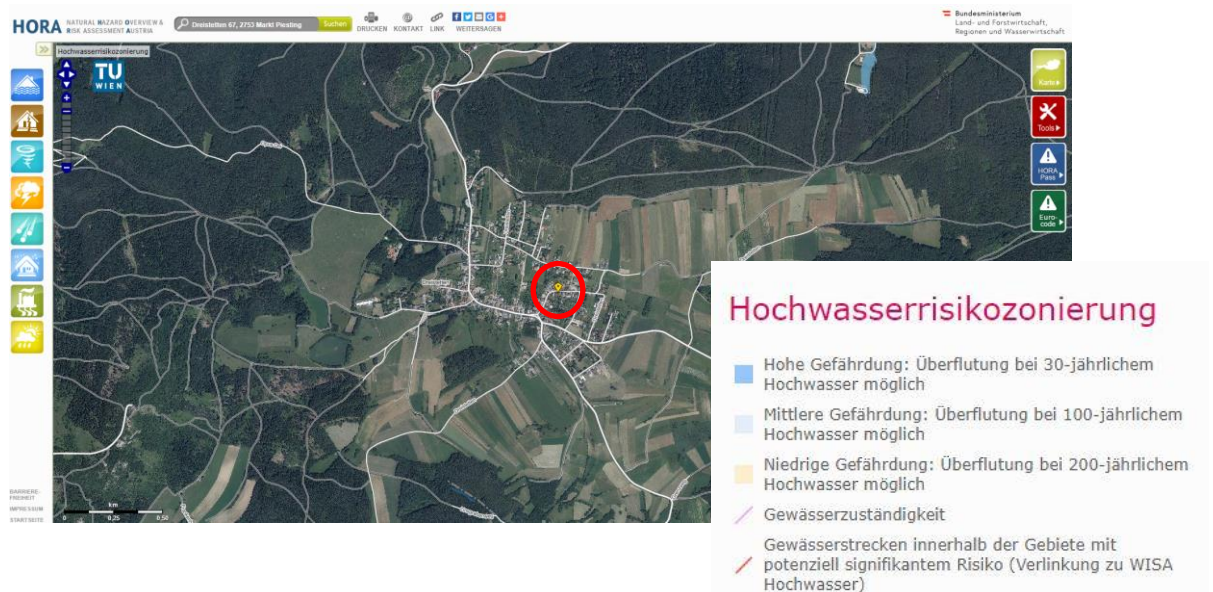
Die österreichische Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.



4.2.2 Hochwasserrisiko

Für die gegenständliche Liegenschaft besteht kein unmittelbarer Hinweis auf Hochwasserrisiko.

Das Hochwasserrisiko der Liegenschaft wird auf der Internetseite des Lebensministeriums (<http://www.hora.gv.at/>) abgefragt, diese ist Teil des Projekts eHORA. Abfrage vom 03.11.2022



Erläuterung (Auszug):

In den Jahren 2004-2006 wurden auf Basis von Geodaten potentielle Überschwemmungsgebiete in der Ausprägung von drei Zonierungen (Zone 1, 2, 3) errechnet, welche einem Erwartungswert mit einer Jährlichkeit T=30 (dunkelblau), 100 (blassblau) und 200 (gelb) Jahre entsprechen. Die ausgewiesenen Zonen stellen das Gefährdungspotential bei Versagen der bestehenden Schutzmaßnahmen (z.B. bei einem Dammbbruch) dar. Die einzelnen HORA Zonen werden ab Maßstab ca. 1: 50.000 in der Karte sichtbar. In den Ballungszentren sind die Hochwasserdaten derzeit noch nicht verfügbar.

4.2.3 Lärmbelastung aus Umgebungslärm

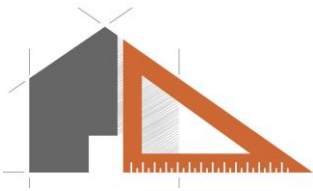
Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und gemäß Wahrnehmung bei der Befundaufnahme können Lärmbelastungen aus Umgebungslärm wie folgt festgestellt werden:

Es besteht keine erhöhte Lärmbelastung aus dem Straßenverkehr

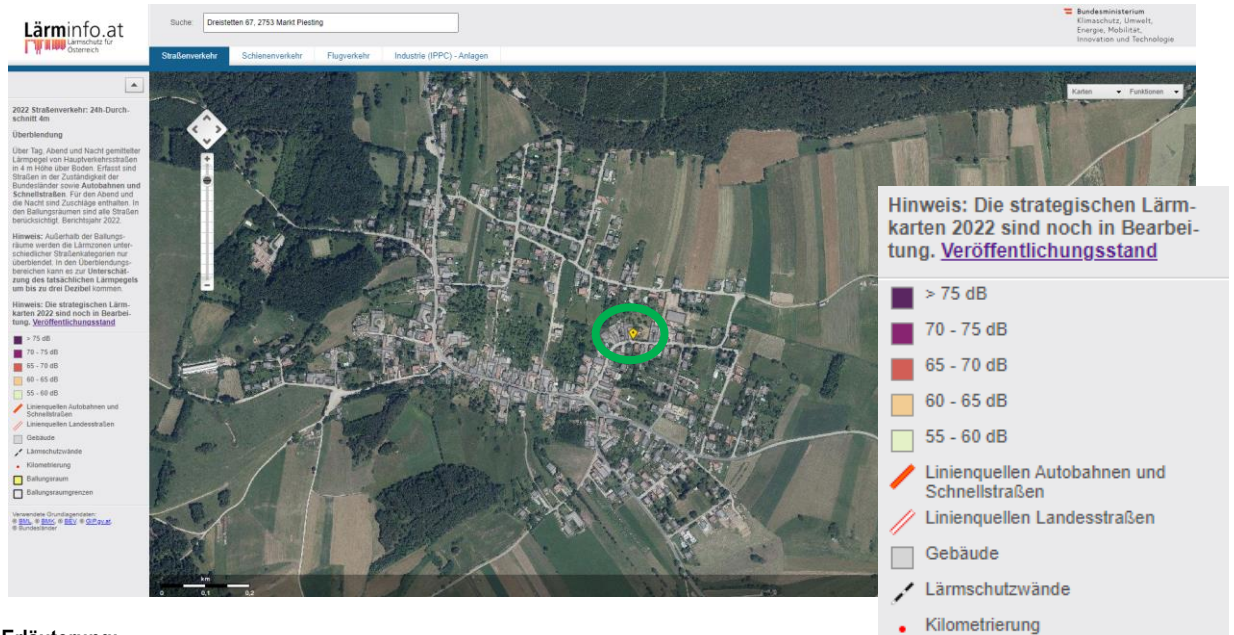
Die Lärmbelastung der Liegenschaft wird auf der Internetseite des Lebensministeriums abgefragt, diese ist Teil des Projekts eLisa. Derzeit sind vor allem Ballungsräume und höherrangige Hauptverkehrsadern erfasst.

www.lärminfo.at

Abfrage vom 03.11.2022



BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072

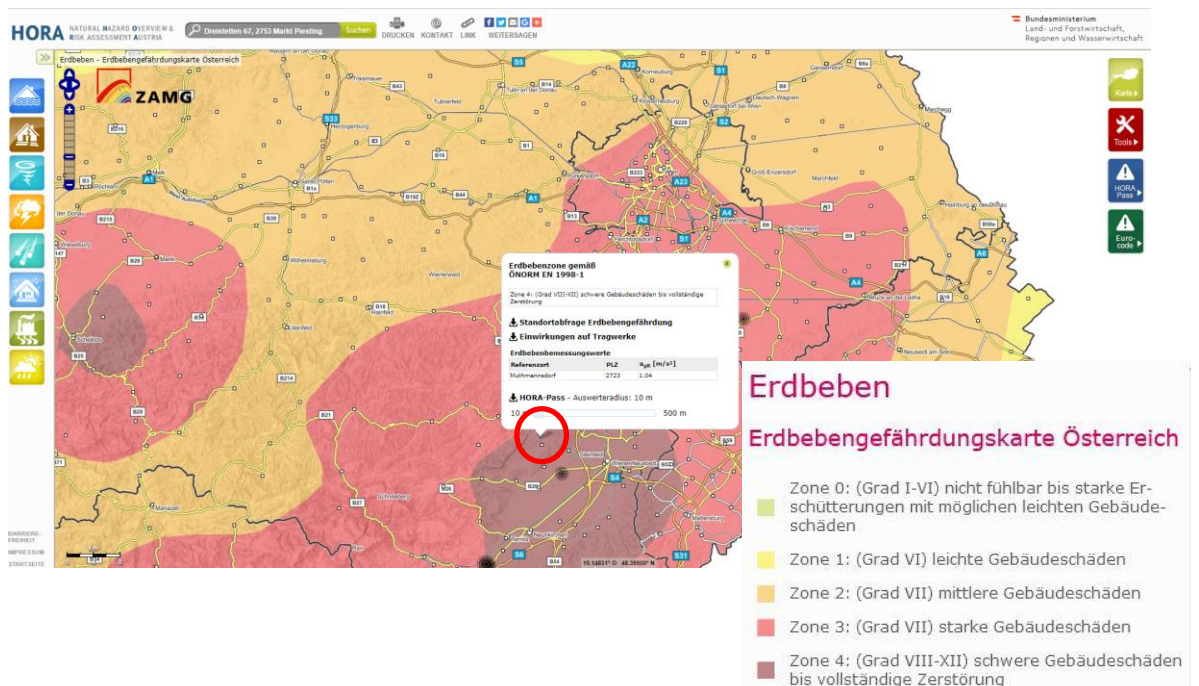


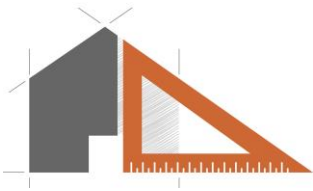
Erläuterung:

Mit den Karten für den Straßenverkehrslärm wird die Lärmbelastung durch Straßenverkehrslärm entlang Hauptverkehrsstraßen sowie in Ballungsräumen dargestellt. In den Konfliktzonenkarten wird die Überschreitung der Schwellenwerte abgebildet. Rechtliche Grundlage ist die EU-Umgebungslärmrichtlinie bzw. die nationale Umsetzung. Nähere Informationen finden Sie unter (<http://www.laerminfo.at>)

4.2.4 Erdbebengefährdung

Das Erdbebenrisiko der Liegenschaft wird auf der Internetseite des Lebensministerium (<http://www.hora.gv.at/>) abgefragt, diese ist Teil des Projekts eHORA. <http://gis.lebensministerium.at/ehora/> Abfrage vom 03.11.2022





BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072

Erdbeben-Gefährdung:

Erdbebenstärke

VIII - XII / Zone 4

Auswirkungen

Schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung

Die angegebene maximale Erdbebenstärke wird in einem Zeitraum von 85 Jahren mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % nicht überschritten.

Erläuterung:

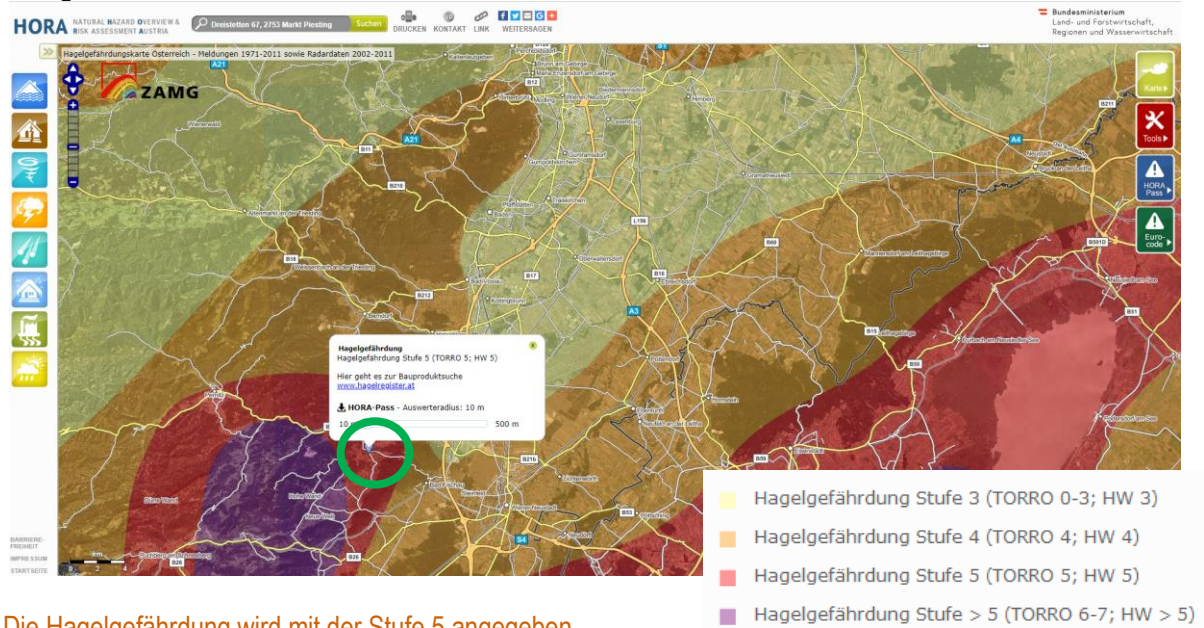
Die Karte der Erdbebengefährdung für Österreich wurde auf probabilistischer Grundlage anhand des aktuell am GFZ Potsdam verfügbaren Datenbestandes berechnet (Stand April 2006). Sie zeigt die Gebiete, in denen die Median-Werte der angegebenen makroseismischen Intensitäten mit einer Nicht-Überschreitungswahrscheinlichkeit von 90% innerhalb einer zugrunde gelegten Standzeit von Gebäuden von 85 Jahren zu erwarten sind.

Hinweis: Diese Erdbebengefährdungskarte ersetzt nicht die Baunorm ÖNORM 1998-1, die dem EUROCODE-8 entspricht, für die Erdbeben angepasste Bauweise in Österreich. Siehe auch <http://www.oqe.or.at>

4.2.5 Hagelgefährdungskarte

Aus der Unwetterchronik- Hageldatenbank wurden zum Zeitraum 01.01.1971 bis 31.12.2011 435 Fälle nach der "hail intensity scale" nach TORRO, Tornado and Storm Research Organisation klassifiziert. Die vorliegende Gefährdungskarte für Hagel ist eine fundierte Abschätzung basierend auf den Unwetterübersichten in den Jahrbüchern der ZAMG und den archivierten Wetterradardaten (zur Verfügung seit 2002). Damit ist die zum aktuellen Zeitpunkt bestmögliche Darstellung der regionalen Hagelgefährdung innerhalb Österreich gegeben. Berücksichtigt sind alle Regionen bis zur Seehöhe 1500 Meter, da bis dorthin die höchste Konzentration an Agrar- und Industriegütern besteht.

Abfrage vom 03.11.2022



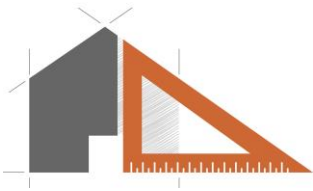
Die Hagelgefährdung wird mit der Stufe 5 angegeben

4.2.6 Kriegsschadenskataster 1946

In diesem Fall nicht relevant.

Aussagen dazu gibt es grundsätzlich nur für die Stadt Wien.

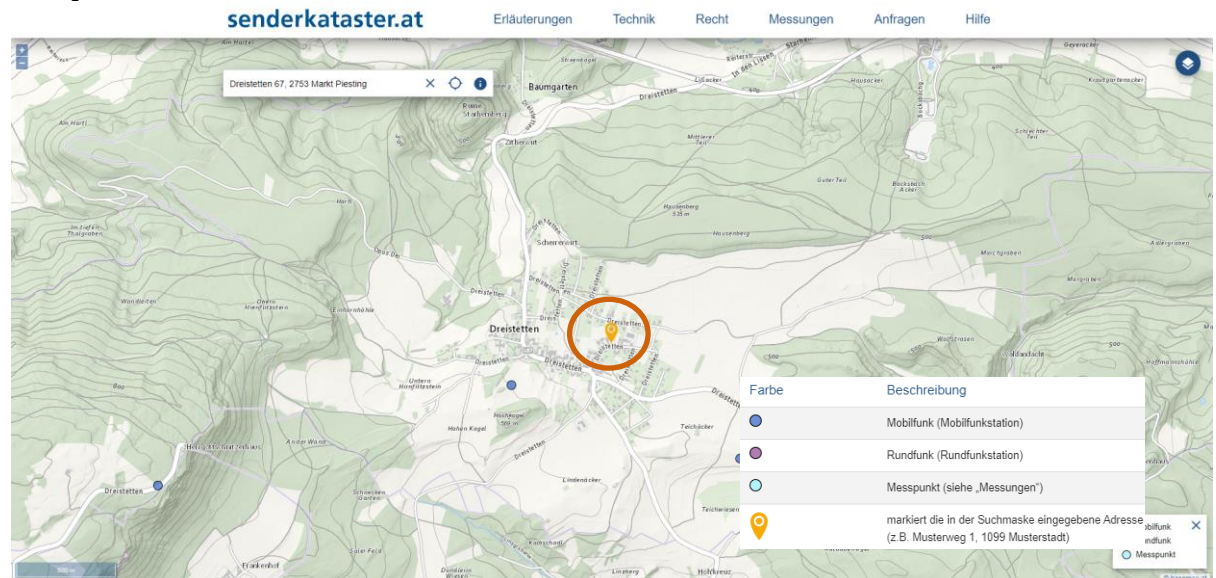




4.2.7 Senderkataster

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

Abfrage vom 03.11.2022



Quelle: Auszug aus dem Senderkataster www.senderkataster.at

Erläuterung:

Mobilfunk

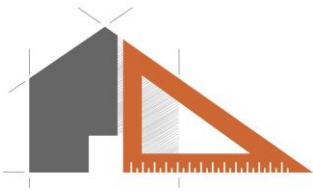
Umfasst die bewilligten und in Betrieb befindlichen Mobilfunkstationen von öffentlichen Mobilfunknetzen und werden von den Mobilfunkbetreibern zur Verfügung gestellt. Zwischen der Errichtung und der Inbetriebnahme einer Station können ablaufbedingt mehrere Wochen liegen. Daher kann es dazu kommen, dass Stationen, die bereits errichtet wurden, aber erst nach der quartalsweisen Aktualisierung der Daten zum Senderkataster in Betrieb gegangen sind, in diesem noch nicht aufscheinen. Standorte von Mobilfunkstationen werden in der Karte als **türkise Punkte** dargestellt.

Rundfunk

Beinhaltet die öffentlich-rechtlichen und privaten Rundfunkstationen, die, von der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH (RTR) auf Basis der erteilten fermelderechtlichen Bewilligungen zur Verfügung gestellt werden. Dabei sind allerdings nicht alle der bewilligten und dargestellten Rundfunkstationen aktuell in Betrieb, da die Bewilligungen einzelner dargestellter Rundfunkanlagen möglicherweise auf Grund laufender Rechtsmittelverfahren noch nicht rechtskräftig sind. Standorte von Rundfunkanlagen werden in der Karte als **violette Punkte** dargestellt.

Messpunkt

Umfasst die Ergebnisse der bisherigen Messreihen zu elektromagnetischen Feldern im Frequenzbereich von 80 MHz bis 2,5 GHz durch den TÜV Österreich im Auftrag des Forums Mobilkommunikation und unter Schirmherrschaft des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie. Die Detailinformationen zu den Messreihen erhalten Sie im Kapitel Messungen auf dieser Webseite. Die Messpunkte werden in der Karte als **blaue Punkte** dargestellt.

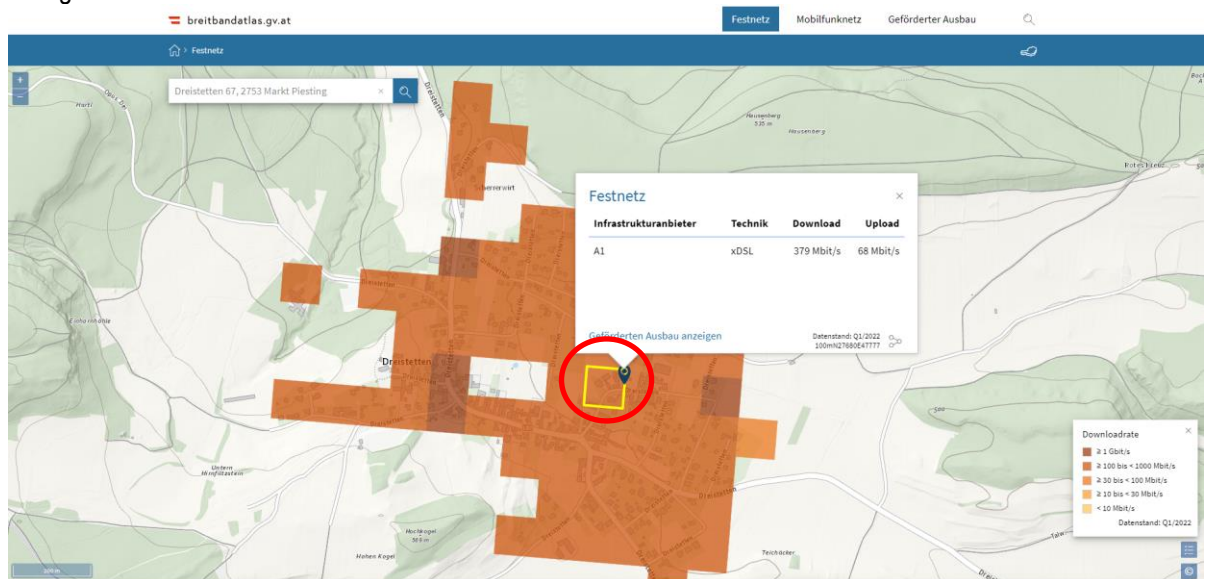


4.2.8 Breitbandatlas

Der Breitbandatlas ist das zentrale Informationsmedium der Bundesregierung über die aktuelle Breitbandversorgungssituation in Österreich und dient vorrangig als Erstinformation zur Breitbandversorgung von Privathaushalten.

Die Breitbandversorgung der gegenständlichen Liegenschaft ist gut gegeben

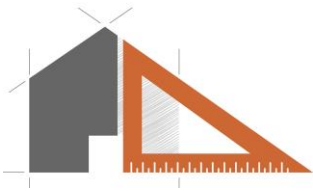
Abfrage vom 03.11.2022



Quelle: Auszug aus Breitbandatlas <https://breitbandatlas.info/>

Erläuterung:

Der Breitbandatlas ist das zentrale Informationsmedium der Bundesregierung über die aktuelle Breitbandversorgungssituation in Österreich und dient vorrangig als Erstinformation zur Breitbandversorgung von Privathaushalten. Eine Auflistung weiterer Netzbetreiber für Businesskunden und jener, die Wholesale-Produkte anbieten, kann auf der Webseite der RTR GmbH abgerufen werden. Kernelement ist die Breitbandsuche, mit der die Breitbandverfügbarkeit sowie die Breitbandanbieter in einer Gemeinde abgerufen werden können. Die mögliche Breitbandversorgung erfolgt auf Basis freiwillig gelieferter Versorgungsdaten der Telekommunikationsunternehmen und wird im Festnetz in Form von statistischen Daten pro Planquadrat (100x100 Meter) dargestellt. Die Daten der Mobilfunkabdeckung stehen als Versorgungsflächen zur Verfügung. An der von Ihnen gewählten Adresse oder des Standortes wird die mögliche Bandbreitenklasse (Downstream) angegeben. D.h. die mögliche Downloadrate kann in der Klasse 10 bis 30 Mbit/s auch nur 14 Mbit/s betragen. Die tatsächlich erzielbaren Bandbreiten können im Festnetz (dazu zählen auch ortsgebundene Technologien wie WLAN und WiMAX) und Mobilfunk durch Abhängigkeiten wie Verfügbarkeit, Distanzen, Störeinflüsse, Abschattungen und Topographie etc. eingeschränkt sein. Die Daten wurden nach bestem Wissen und Gewissen, auf Grundlage der von den Netzbetreibern zur Verfügung gestellten Informationen zusammengestellt. Fehler können dabei jedoch nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher auch keine wie immer geartete Garantie für die Richtigkeit der Daten übernommen.



BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072

4.2.9 Radon-Belastung

Die jüngste Strahlenschutz-Grundnormenrichtlinie der Europäischen Kommission wurde im Jahr 2013 veröffentlicht und trägt den Titel "Richtlinie 2013/59/Euratom zur Festlegung grundlegender Sicherheitsnormen für den Schutz vor den Gefahren einer Exposition gegenüber ionisierender Strahlung". Sie enthält detaillierte und weitreichende Maßnahmen zum Gesundheitsschutz bezüglich Radon. Diese wurden mit dem Strahlenschutzgesetz 2020, der Allgemeine Strahlenschutz-Verordnung 2020 und der Radonschutzverordnung in österreichisches Recht umgesetzt. Die neue Radonschutzverordnung enthält eine Liste jener Gemeinden, die als Radonschutzgebiete gelten. In Radonschutzgebieten sind Maßnahmen zum Gesundheitsschutz von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern verpflichtend vorgeschrieben. Diese Maßnahmen sind im neuen Strahlenschutzgesetz 2020 festgelegt und werden in der zugehörigen Radonschutzverordnung näher beschrieben.

Außerdem weist die Radonschutzverordnung jene Gemeinden aus, die zukünftig als Radonvorsorgegebiete gelten. In Radonvorsorgegebieten sind in Abhängigkeit von den jeweiligen Landesvorschriften vorbeugende Radonschutzmaßnahmen bei allen Neubauten vorzusehen.

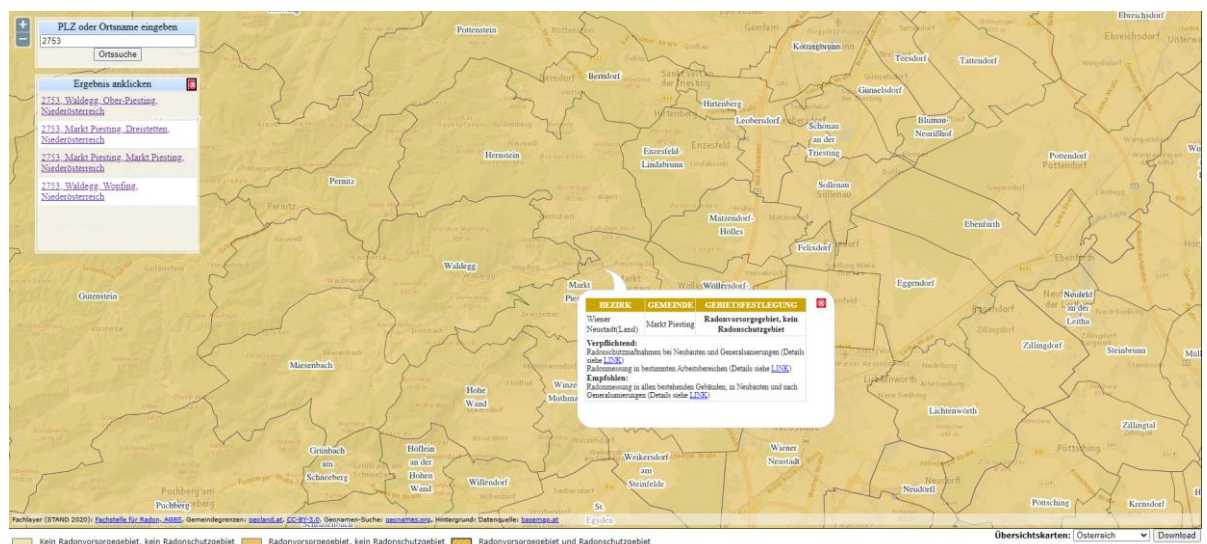
Neue Gebäude sollen so geplant werden, dass in den Aufenthaltsräumen die mittlere jährliche Radonkonzentration deutlich unter 300 Becquerel pro Kubikmeter liegt. Um dies zu gewährleisten, ist vor allem eine konvektionsdichte Ausführung der erdberührten Bauteile, Anschlüsse und Durchführungen unerlässlich.

In den meisten Fällen können hohe Radonkonzentrationen in Innenräumen durch eine gute Abdichtung des Gebäudes gegen den Untergrund vermieden werden. In bestimmten Gebieten können weitere einfache Maßnahmen (Installation einer Radondrainage) sinnvoll sein. Dies trifft vor allem zu, wenn eine konvektionsdichte Ausführung der Bauteile nicht gewährleistet werden kann.

Die ÖNORM S 5280-2 "Radon - Technische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden" beschreibt die erforderlichen Radonschutzmaßnahmen. Dabei wird nach Gebäudetyp (unterkellert oder nicht unterkellert, Hanglage,...), Lage des Gebäudes und geplanter Ausführung der erdberührten Bauteile unterschieden.

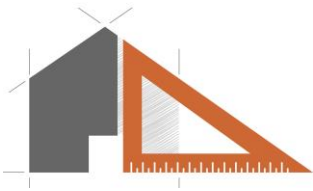
Es besteht die Gebietsfestlegung „Radon Vorsorgegebiet, kein Radonschutzgebiet“

Abfrage vom 03.11.2022



Quelle: Auszug aus der Radonkarte / https://geogis.ages.at/GEOGIS_RADON.html





BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072

4.3. Lage

	ausgezeichnet	sehr gut	gut	mittelmäßig	schlecht
Standortfaktoren / Lagekriterien					
Anbindung an Individualverkehr			✗		
Anbindung an öffentl. Verkehr				✗	
Parkmöglichkeiten öffentl Grund					
Parkmöglichkeiten öffentl. Garage					
Image des Standortes			✗		
Zentrumsnähe				✗	
"grünes" Umfeld des Standortes		✗			
Immissionen (Lärm, Schadstoffe)		✗			
Nahversorgung				✗	
Gastronomie			✗		
Erreichbarkeit KIGA / Schulen			✗		
Kultur und Freizeitangebot			✗		

Aufgrund der oben dargestellten Lagekriterien, kann man für die Nutzungsart Wohnen von einer guten Lage in einem dörflichen Umfeld ausgehen.

Wohnlage in einem Einfamilienhausumfeld umgeben teilweise von Wiesen und Äckern mit guter Infrastruktur und gut nachgefragt. Im erweiterten südlichen Einzugsgebiet der Bundeshauptstadt Wien.

Positiv > im Naherholungsgebiet Piestingtal-Biedermeiertal

Positiv > unmittelbare Nähe zum Naherholungsgebiet Hohe Wand

Erläuterung Kriterien:

Ausgezeichnet	Citylage mit hoher Frequenz und hohem Nachfragepotential
Sehr Gut	stadtnahe Lage, gute Frequenz und gutes Nachfragepotential
Gut	Dezentrale Lage, mittlere Frequenz, mittleres Nachfragepotential
Mittelmäßig	Dezentral, kaum Frequenz, eingeschränktes Nachfragepotential
Schlecht	Problemlage

4.3.1 Standort

Markt Piesting ist eine Marktgemeinde mit 3142 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2022) im Bezirk Wiener Neustadt-Land in Niederösterreich.

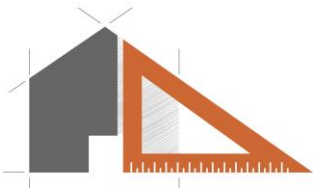
Das Gemeindegebiet liegt im Tal der Piesting in den Gutensteiner Alpen, einem Teil der Nördlichen Kalkalpen. Markt Piesting liegt im Industrieviertel in Niederösterreich. Die Fläche der Marktgemeinde umfasst 18,17 Quadratkilometer. 58,88 Prozent der Fläche sind bewaldet.

Markt Piesting liegt an der Gutensteiner Straße B21, etwa 4 km westlich der Süd-Autobahn Abfahrt A2 Wöllersdorf-Steinabrückl.

Gute Bus- und Bahnverbindungen (Gutensteinerbahn) erschließen den Ort in Richtung Wiener Neustadt (ca. 13 km) und Wien (ca. 55 km).

Markt Piesting ist auch Endpunkt des Biedermeier-Radweges, dessen Ausgangspunkt in Rohr im Gebirge liegt und der ein beliebtes Ausflugsziel für jung und alt ist. Seit 2006 existiert auch eine durchgehend asphaltierte Radwegverbindung zum EuroVelo 9 in Sollenau.





Marktgemeinde Markt Piesting	
Wappen	Österreichkarte
	
Basisdaten	
Staat:	Österreich
Bundesland:	Niederösterreich
Politischer Bezirk:	Wiener Neustadt (Land)
Kfz-Kennzeichen:	WB
Fläche:	18,19 km²
Koordinaten:	47° 52' N, 16° 8' O
Höhe:	349 m ü. A.
Einwohner:	3.142 (1. Jän. 2022)
Bevölkerungsdichte:	173 Einw. pro km²
Postleitzahlen:	2721, 2724, 2753
Vorwahl:	02633
Gemeindekennziffer:	3 23 19
Adresse der Gemeindeverwaltung:	Marktplatz 1 2753 Markt Piesting
Website:	www.piesting.at

Bezirksstadt Wiener Neustadt ist mit 45.277 Einwohnern (Stand: 1. Jänner 2019) nach der Landeshauptstadt St. Pölten die zweitgrößte Stadt Niederösterreichs und liegt etwa 50 km südlich der Bundeshauptstadt Wien im Industrieviertel. Sie ist Statutarstadt und Verwaltungssitz des Bezirkes Wiener Neustadt-Land und eine Schul-, Einkaufs- und Garnisonsstadt. Wiener Neustadt ist die elftgrößte Stadt in Österreich.

Wiener Neustadt liegt im Steinfeld, dem südlichsten Teil des Wiener Beckens. Das Stadtgebiet wird von der Warmen Fischa und dem Kehrbach durchflossen, die sich am nordöstlichen Stadtrand vereinigen. Im Osten der Stadt bildet die Leitha die Grenze zum Burgenland. Das Stadtgebiet erstreckt sich von Norden nach Süden rund 14 km, von Westen nach Osten rund 6,5 km.

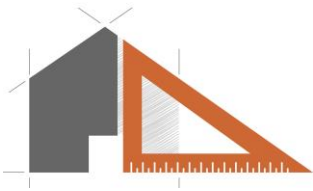
Wiener Neustadt gehört zu jenen Städten, die bereits als Stadt gegründet und in ihrer Anlage geplant wurden. Errichtet wurde die Stadt im Steinfeld, dem südlichsten Teil des Wiener Beckens, einem Gebiet, das mit Blick auf seine natürlichen Gegebenheiten für die natürliche Entstehung einer mittelalterlichen Ansiedelung kein idealer Ort war.

Die Stadt ist Verwaltungszentrum, Sitz von Bezirks- und Landesgericht, einer der wichtigsten Eisenbahnknotenpunkte Österreichs, ferner Knotenpunkt von Autobahn und Schnellstraße und mehrerer Bundesstraßen, mit drei Kasernen des Bundesheeres wichtige Garnisonsstadt, zweitgrößte Einkaufs- sowie wichtigste Schulstadt Niederösterreichs.

Dreistetten ist eine ehemalige Gemeinde im Süden von Niederösterreich. 1975 wurde das Dorf nach Markt Piesting eingemeindet. Etwa 3/4 Kilometer nördlich des Ortes befindet sich die Burgruine Starhemberg, einer der größten Burganlagen Niederösterreichs.

Der Gassengruppenort auf einer Höhe von 528 m ging aus einem Kirchenweiler hervor und hatte im Jahr 2001 571 Einwohner. Er befindet sich südlich von Markt Piesting auf einer Talmulde zwischen der Hohen Wand und den Fischauer Vorbergen, die zugleich der nordöstliche Talschluss des Talkessels „Neue Welt“ ist.

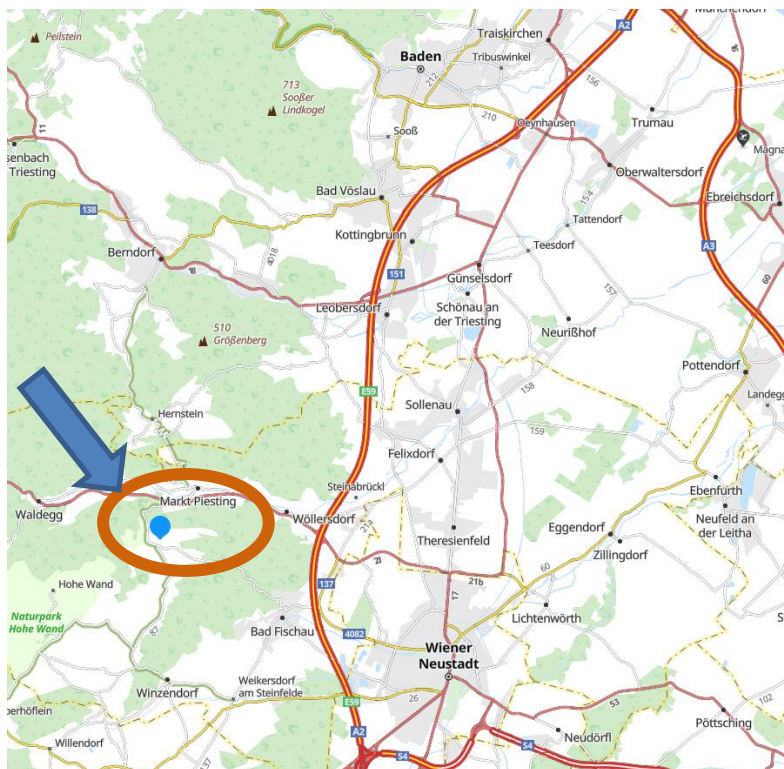
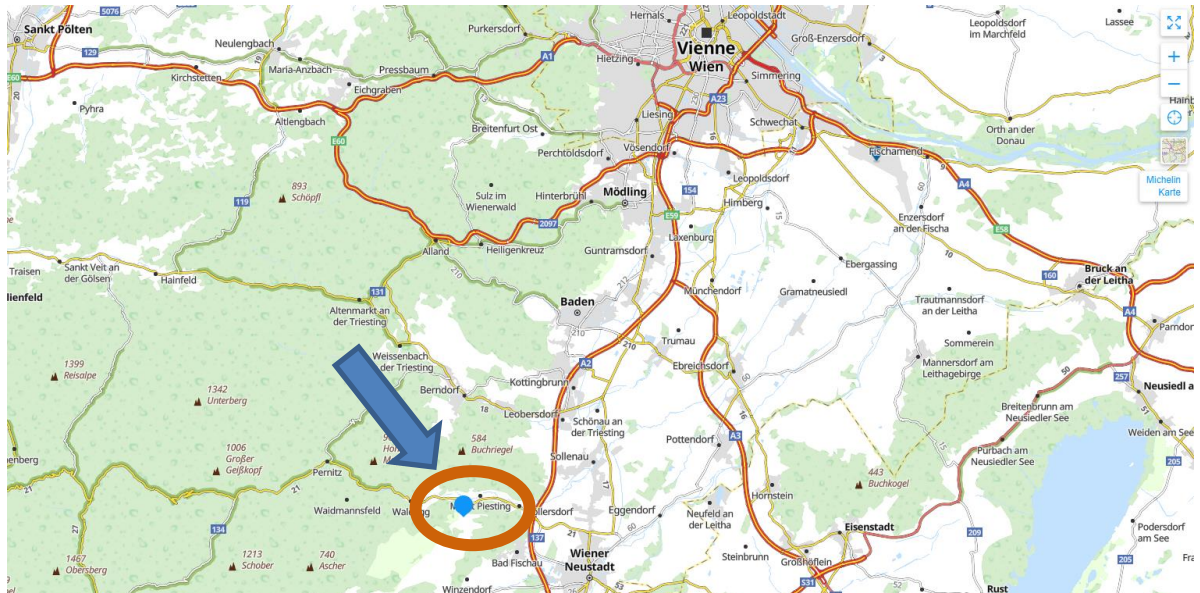
Dreistetten ist auch eine Katastralgemeinde, die eine Fläche von 10,35 km² hat und zu der der im Norden befindliche Weiler Baumgarten gehört.

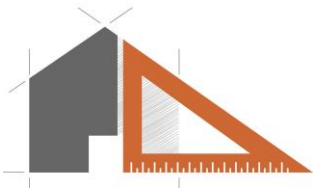


BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072

4.3.2 Lageplan

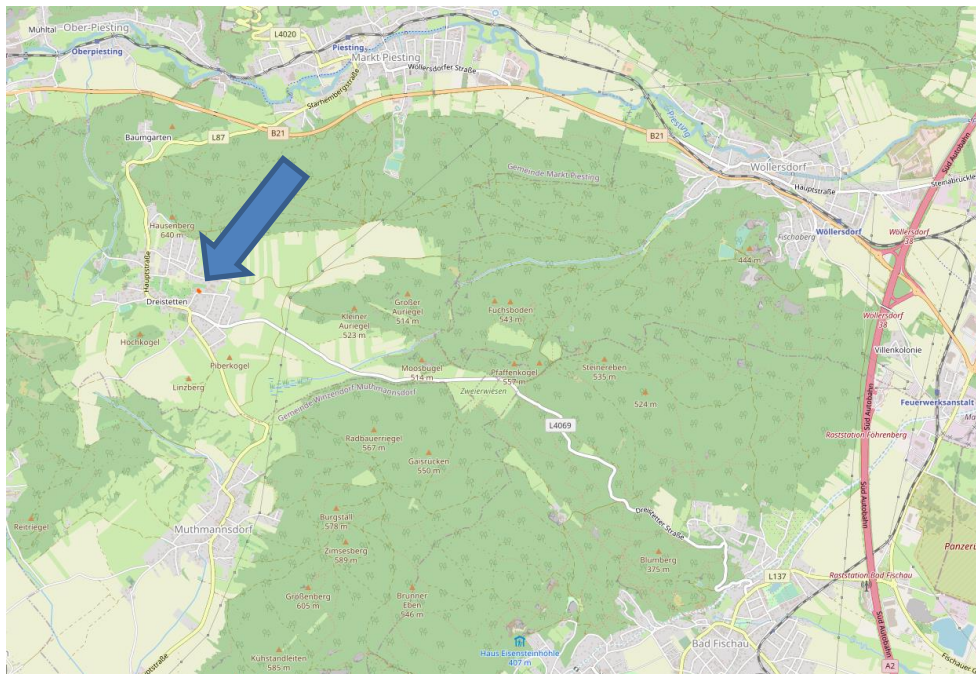
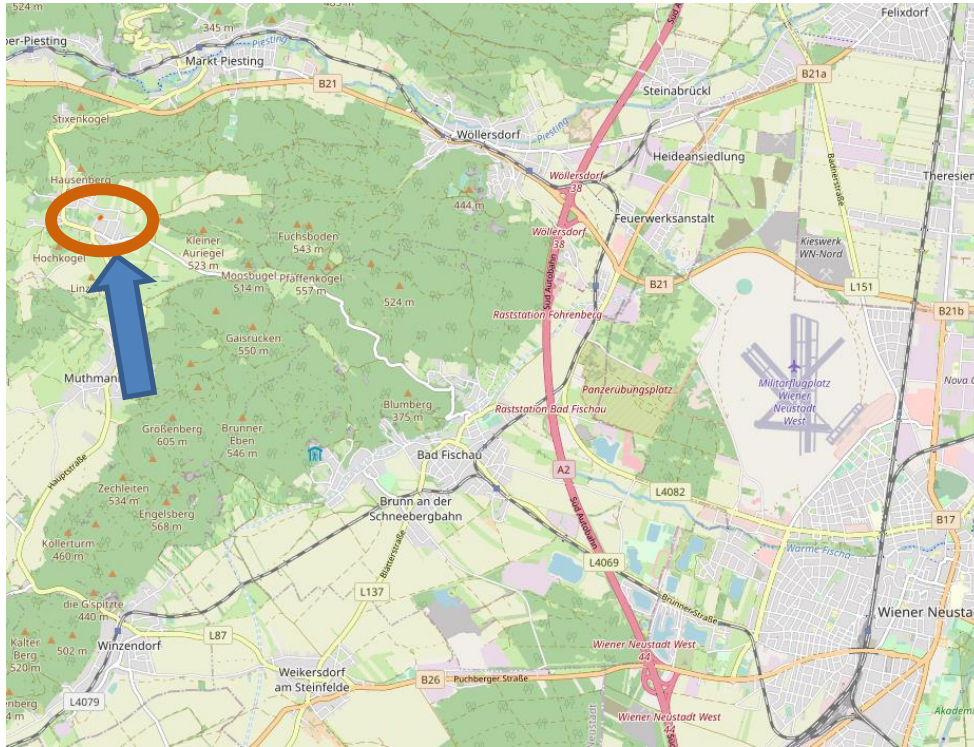
Lage im Großraum

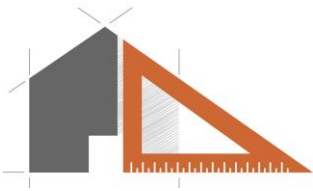




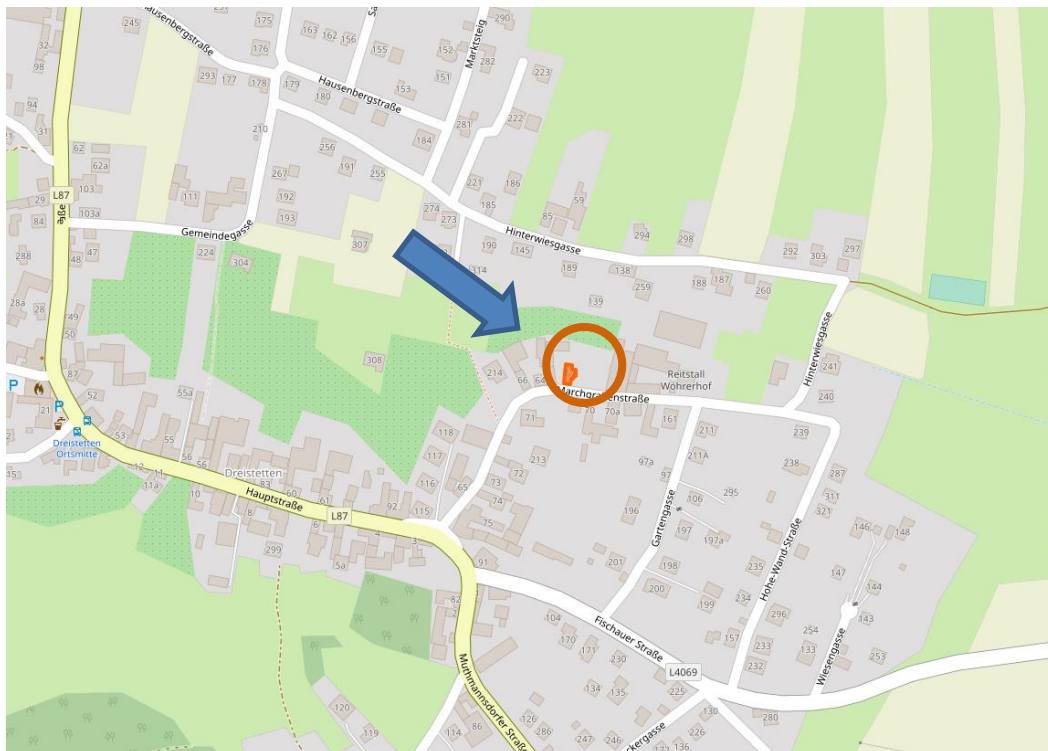
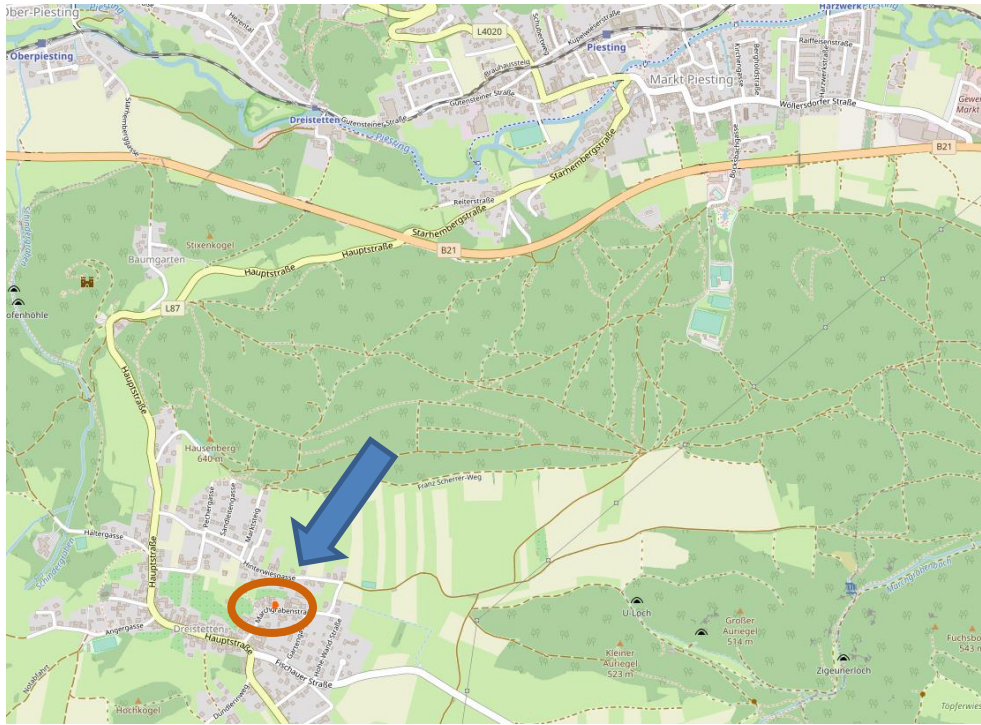
BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072

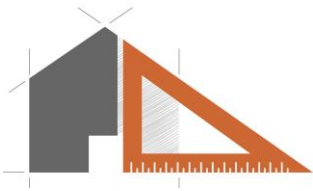
Lage im Detail:



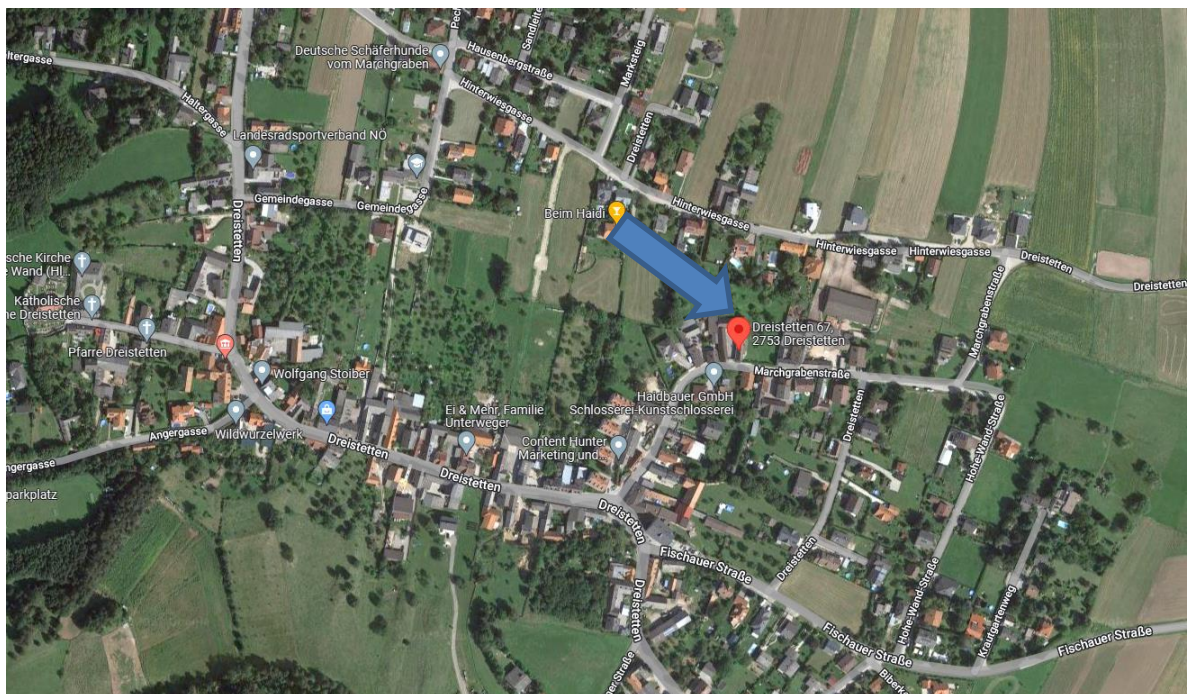
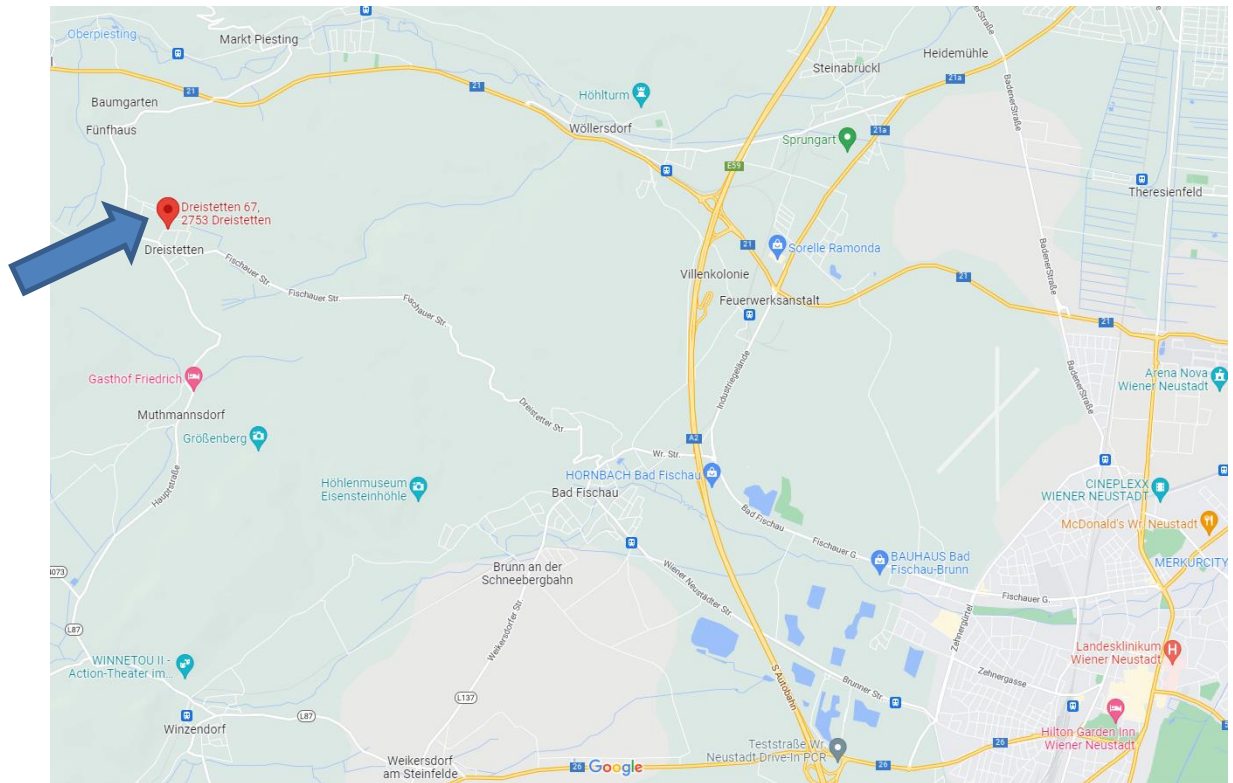


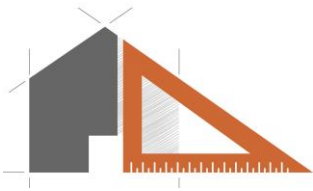
BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072



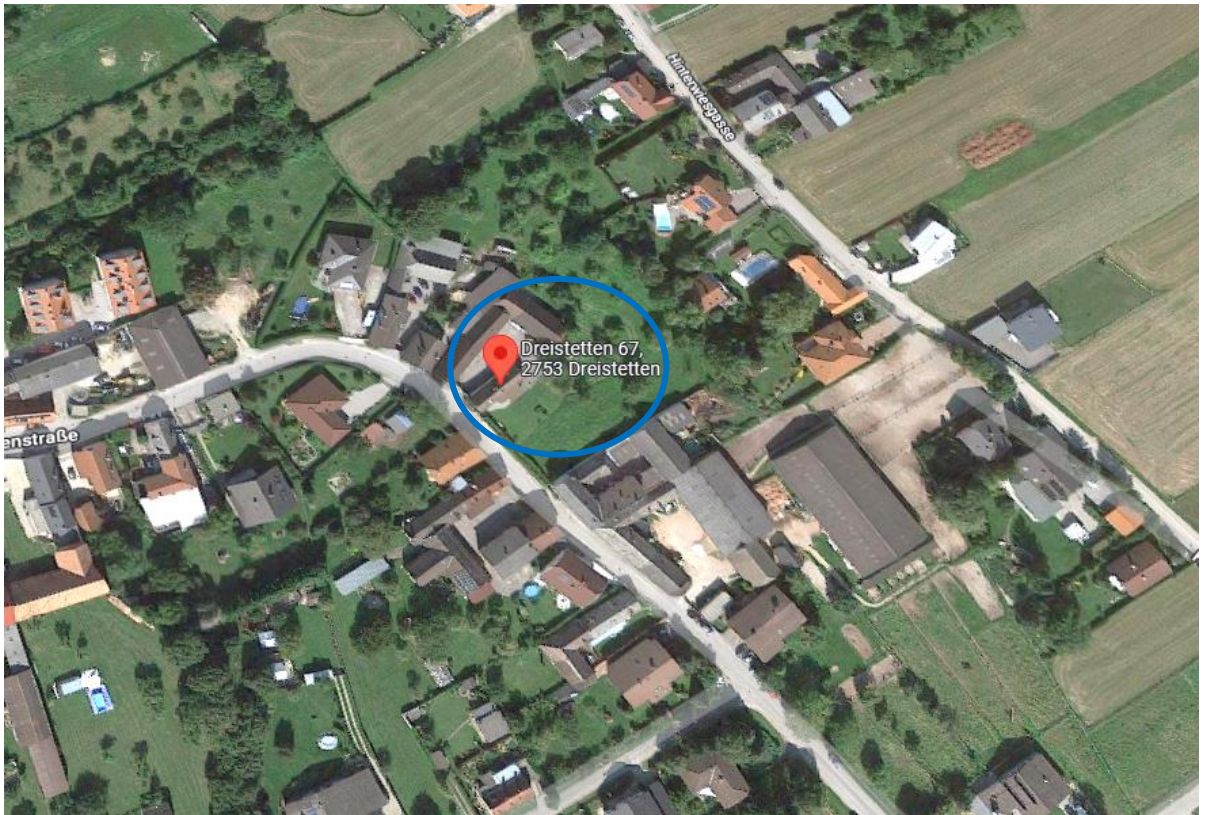


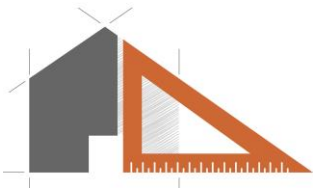
BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072





BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072





4.3.3 Verkehrsanbindung

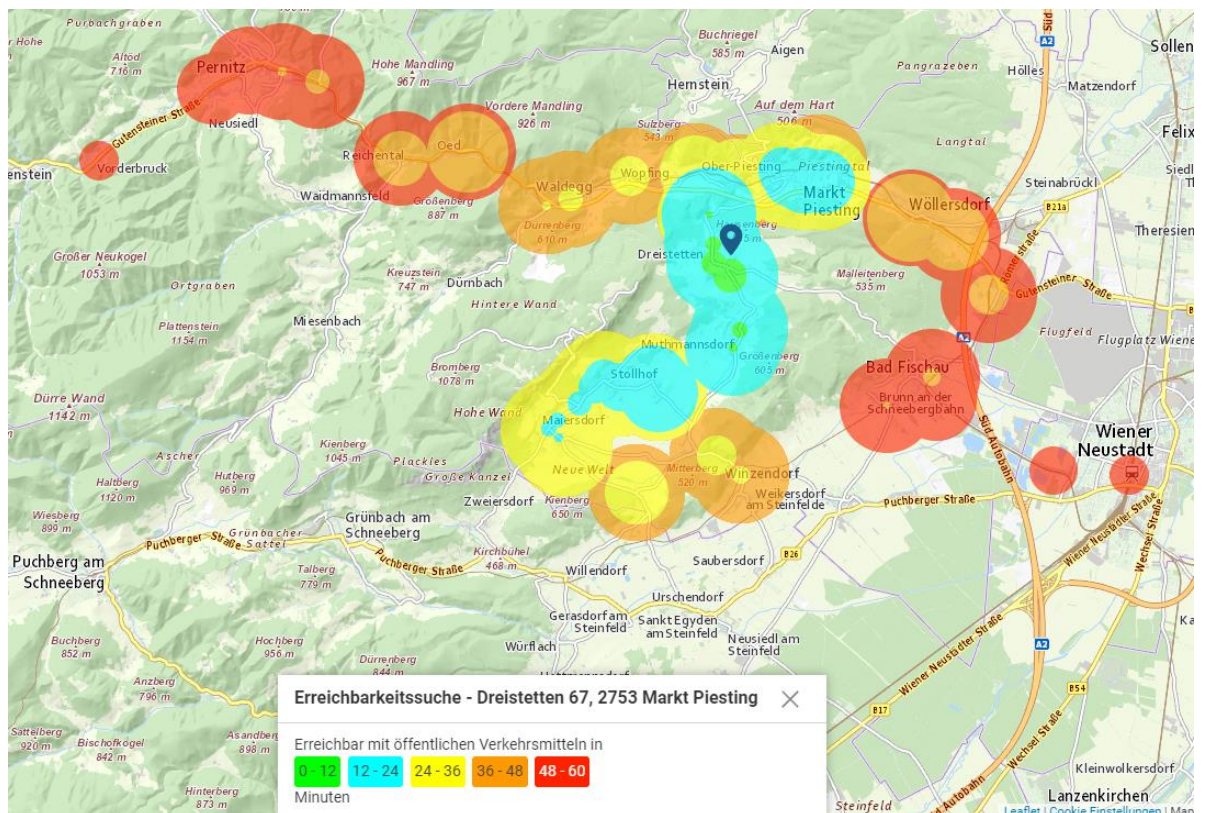
Die Verkehrsanbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr und den Individualverkehr stellt sich wie folgt dar:

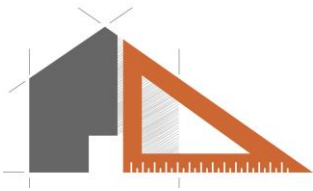
Autobahn: Anbindung über die A2 an das hochrangige Autobahnnetz in 9 min und 8,5 km
Schnellstraße: Anbindung über den Knoten Wiener Neustadt an die S4 in 14 min und 17 km
Flughafen: nächstgelegenen ist Schwechat in rund 46 min und 65,1 km zu erreichen
Bahn: Bahnhof Markt Piesting mit dem Bus in 18 min und rund 4,1km erreichbar
U-Bahn: unmittelbar nein
Straßenbahn: unmittelbar nein
Bus: Bus-Linie 336 zu fuß in 8 min erreichbar

Die verkehrsmäßige Lage für den öffentlichen Verkehr ist als mäßig zu bezeichnen.

Die Liegenschaft ist gut an die infrastrukturellen Einrichtungen sowie Arbeits- und Einkaufsmöglichkeiten im Süden der Bundeshauptstadt individuell angebunden. Die öffentliche Anbindung ist mäßig gut.

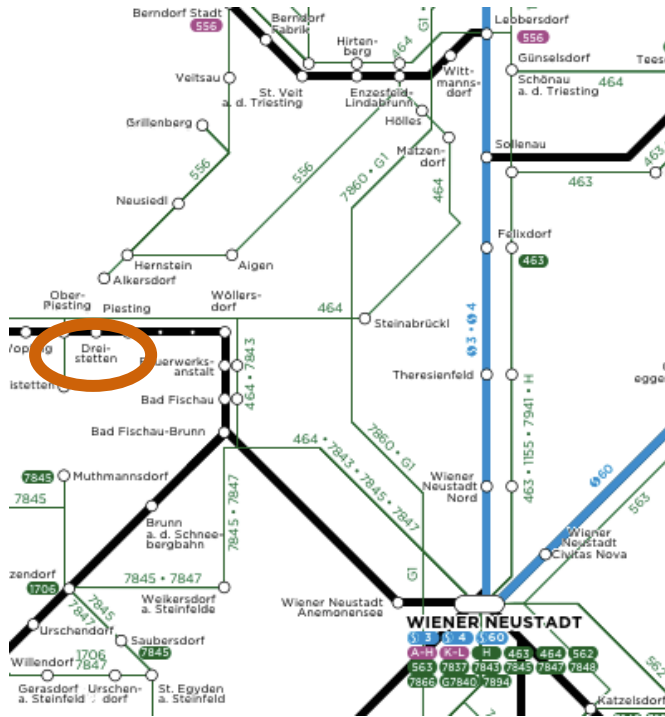
Erreichbarkeit: (innerhalb von 60 Minuten)





BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072

Auszug aus dem VOR-Fahrplan Ostregion

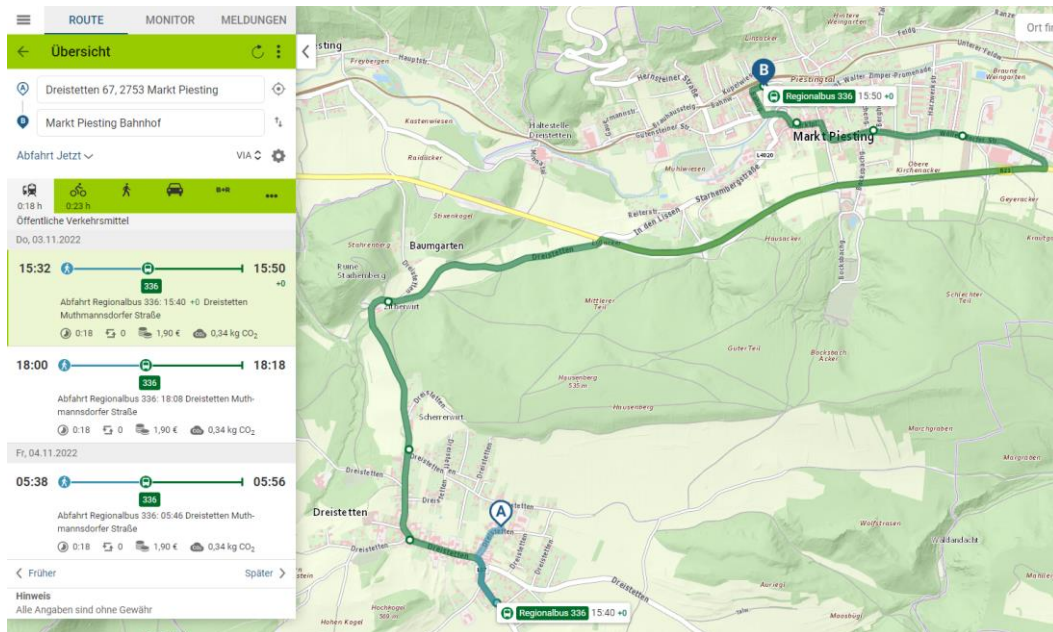


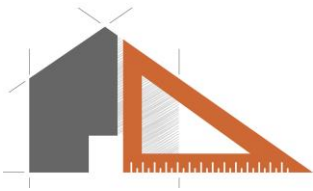
Zeichenerklärung

- Eisenbahn-Linie
- Haltestellen ohne Bezeichnung
- S-Bahn-Linie
- Badner Bahn (WLB)
- Bus-Linie
- Eisenbahnlinie außerhalb Verbundgrenze VOR/VNB
- Touristische Eisenbahn-Linie (Sonderart)
- Endstelle Eisenbahn-Linie
- Bezeichnung Eisenbahn-Linie (Kursbuchcode)
- Endstelle S-Bahn-Linie
- Bezeichnung S-Bahn-Linie
- Endstelle RegionalBus-Linie
- Endstelle Bus-Linie in Wien (siehe Detailplan Wien)
- Bus-Linie Ortsverkehr (keine Linienendstelle)
- Ortsnamen mit Haltestelle
- Ortsnamen nur mit Ausstiegstelle
- Vienna Airport Lines Endstellen

VOR Herausgeber:
© Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) GmbH

Anbindung an den Bahnhof Markt Piesting in rund 18 min





BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072

Öffentliche Anbindung an den Bahnhof Wiener Neustadt in rund 53 min

ROUTE MONITOR MELDUNGEN

Übersicht

Dreistetten 67, 2753 Markt Piesting

Wiener Neustadt Hauptbahnhof

Abfahrt Jetzt

0,53 h 0,54 h

Öffentliche Verkehrsmittel

Do, 03.11.2022

Abfahrtszeit	Linie	Abfahrtsort	Anfahrtsort	Dauer	Preis	CO ₂
15:32	336	Dreistetten	Wiener Neustadt	0:55	4,90 €	0,47 kg CO ₂
16:25	336	Dreistetten	Wiener Neustadt	0:59	4,90 €	0,47 kg CO ₂
18:00	336	Dreistetten	Wiener Neustadt	0:53	4,90 €	0,47 kg CO ₂

Hinweis: Alle Angaben sind ohne Gewähr

Anbindung an Wien Hauptbahnhof in rund 90 min

ROUTE MONITOR MELDUNGEN

Übersicht

Dreistetten 67, 2753 Markt Piesting

Wien Hauptbahnhof

Abfahrt Jetzt

1,30 h 4,09 h

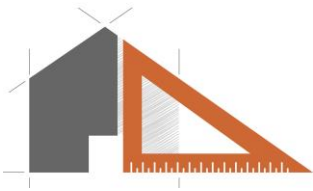
Öffentliche Verkehrsmittel

Do, 03.11.2022

Abfahrtszeit	Linie	Abfahrtsort	Anfahrtsort	Dauer	Preis	CO ₂
15:32	336	Dreistetten	Wien Hauptbahnhof	1:30	15,90 €	0,86 kg CO ₂
16:25	336	Dreistetten	Wien Hauptbahnhof	1:37	15,90 €	1,23 kg CO ₂
18:00	336	Dreistetten	Wien Hauptbahnhof	1:35	15,90 €	0,86 kg CO ₂

Hinweis: Alle Angaben sind ohne Gewähr





4.4 Grundstück

4.4.1 Form und Bodenaufbau

Die Form und Größe des Grundstückes	unregelmäßig figuriert/Fahngrundstück
Neigung / Gefälle	augenscheinlich relativ eben
Geologischer Bodenaufbau	nicht bekannt
Grundwasserhorizont	nicht bekannt

4.4.2 Ver- und Entsorgung

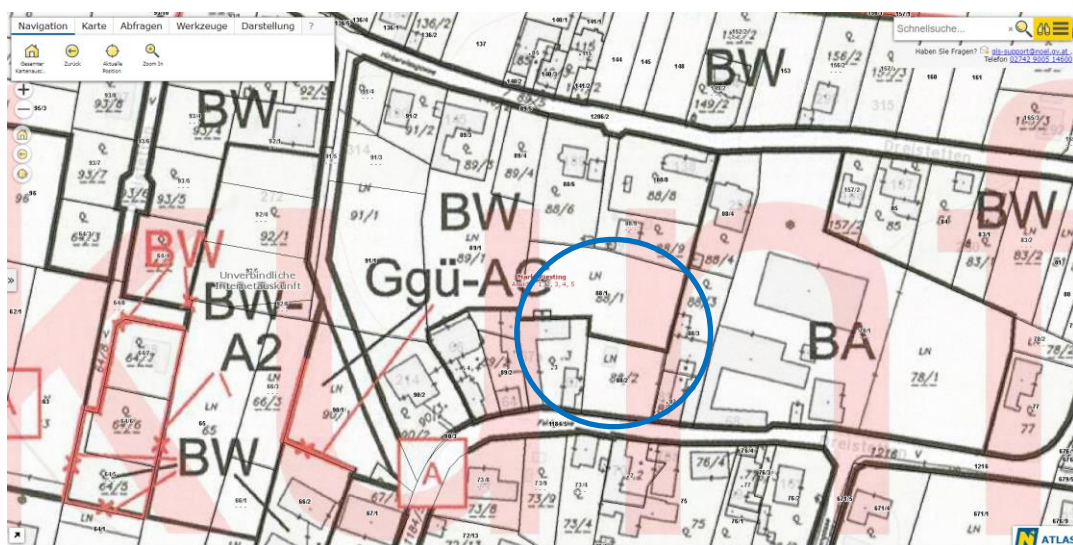
Kanal	nicht bekannt
Wasser	nicht bekannt
Strom	nicht bekannt
Gas	nicht bekannt
Fernwärme	nein
Telekommunikation	nein
Sonstiges	-

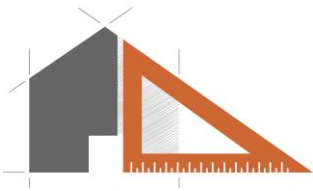
4.4.3 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Laut den Erhebungen gelten für den Bereich folgende Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:

Widmung:	Bauland Wohngebiet bzw. Bauland Agrargebiet
Bauweise:	-
Bauklasse/ Baudichte:	-
Besondere Bestimmungen:	-
Beschränkungen / Schutzzonen:	-
Sonstige wertbeeinflussende Umstände wie Ortsbildschutz, Denkmalschutz:	-

Die Angaben wurden dem unten angeführten Flächenwidmungsplan entnommen. Dieser ist nicht rechtsverbindlich. Die rechtsverbindlichen Bebauungsbestimmungen wurden vom gefertigten SV nicht abgefragt. Details siehe den abgebildeten Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan:





4.4.4 Abgaben- und beitragsrechtlicher Status des Grundstückes

Aufschließungs-, Anschluss- und sonstige Gebühren:

Für die Bewertung wird unterstellt, dass keine offenen Abgaben- und Gebührenvorschriften bestehen.

Es wird ausdrücklich festgehalten, dass keine Erhebungen bei der Gemeinde (oder deren Magistratsabteilungen) durchgeführt wurden. Daher sind eventuelle Abgabenrückstände, Bauaufträge oder sonstige behördliche Auflagen nicht bekannt.

Nicht erfüllte, öffentlich, rechtliche Auflagen, insbesondere Bauaufträge, wurden dem SV nicht bekannt gegeben.

4.5 Gebäudebeschreibung

4.5.1 Allgemeines und Bestandsalter

Auf dem derzeit unbebauten Grundstück sollen 3 Doppelhäuser mit 6 Wohneinheiten errichtet werden. Jede Doppelhaushälfte besteht aus einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss. Ein Kellergeschoss soll nicht errichtet werden. Allen Wohneinheiten sind Eigengärten und Terrassen auf Gartenniveau zugeordnet.

In Summe sind 12 Pkw-Stellplätze, also 2 Stellplätze pro Doppelhaushälfte vorgesehen.

Das Neubauprojekt befindet sich in der Planungsphase. Mit dem Bau wurde noch nicht begonnen.

Es wird daher von einem Baujahr 2023/2024 ausgegangen.

4.5.2 Behördliche Bewilligungen

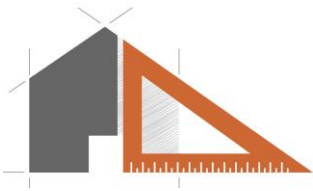
Die Baubewilligung für die Doppelhäuser liegt noch nicht vor!

Für die Bewertung wird unterstellt, dass das Bauvorhaben entsprechend der vorliegenden Planunterlagen bewilligungsfähig ist, danach plan- und bescheidgemäß errichtet wird und nach Fertigstellung eine vollständig belegte Fertigstellungsanzeige an die Baubehörde übergeben wird und damit eine „Benutzungsfreigabe“ vorliegt.

Es wurde nicht in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde Einsicht genommen. Darüber hinaus gehende Erhebungen beim zuständigen Referenten der Baubehörde über u.U. anhängige und noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind ebenfalls unterblieben.

Auszug aus dem Baubescheid:

Liegt noch nicht vor!



Auszug aus den vorliegenden Planunterlagen:

Aktuell liegt nur eine erste Bebauungsstudie vor, wodurch eine große Unschärfe, speziell auch in der Flächenauswertung gegeben ist.

Hinweis zum Planungskonzept:

Der Bauträger gibt bekannt, dass alle Häuser zueinander etwas versetzt geplant werden, sodass ein Einfamilienhauscharakter entsteht.

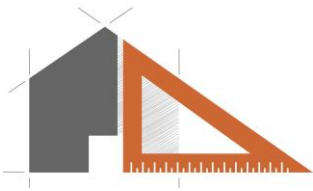
Die Grundrisse der einzelnen Häuser sind mit unterschiedlicher Raumorganisation konzipiert, sodass unterschiedliche Haustypen angeboten werden können.

Doppelhäuser ° Dreistetten

09.11.2022

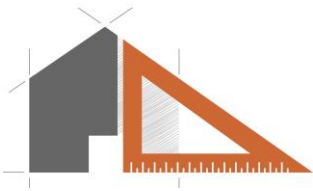
Lageplan





BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072



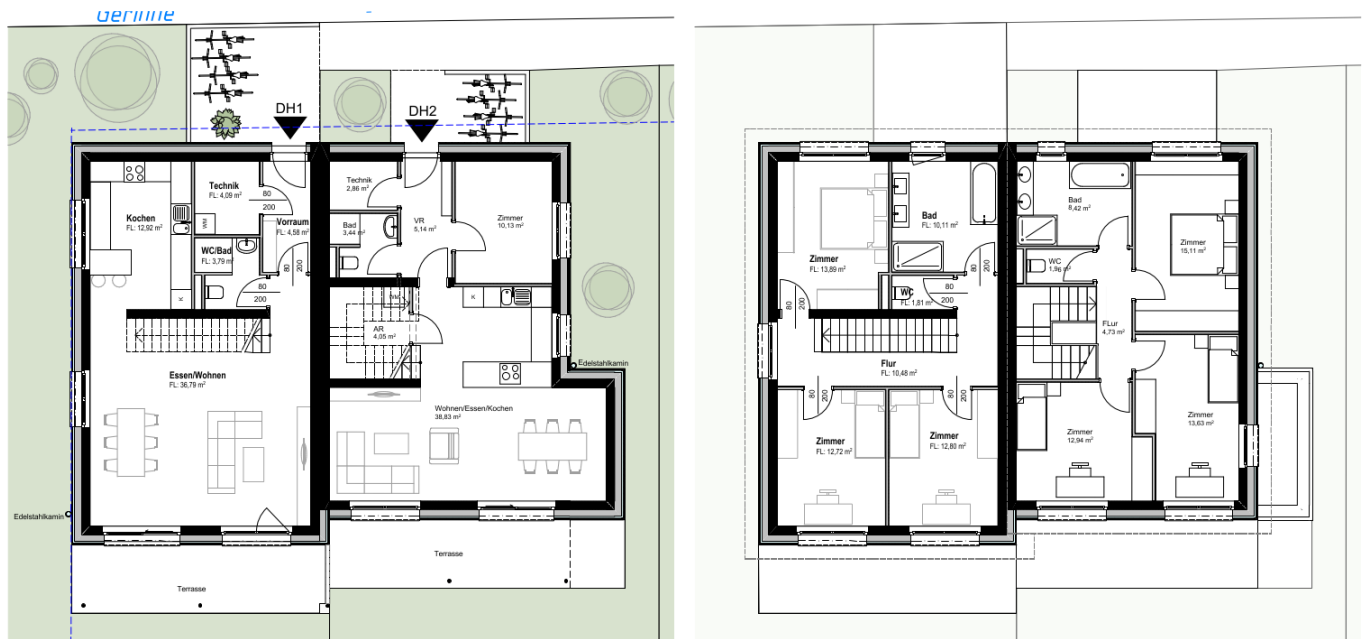


BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072

Doppelhäuser ° Dreistetten

09.11.2022

Grundriss DH 1 + DH 2 1:100



Doppelhaushälfte 1
Erdgeschoss 64,65 m²
Variante Längsstiege

Doppelhaushälfte 2
Erdgeschoss 64,45 m²
Variante Erweiterung Wohnen

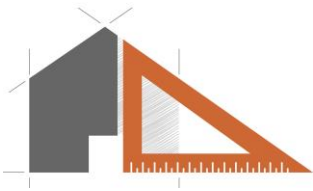
Doppelhaushälfte 1
Obergeschoss 61,81 m²
Variante Längsstiege

Doppelhaushälfte 2
Obergeschoss 56,82 m²
Variante Erweiterung Wohnen

WNF Gesamt: 126,46 m²

WNF Gesamt: 121,27 m²



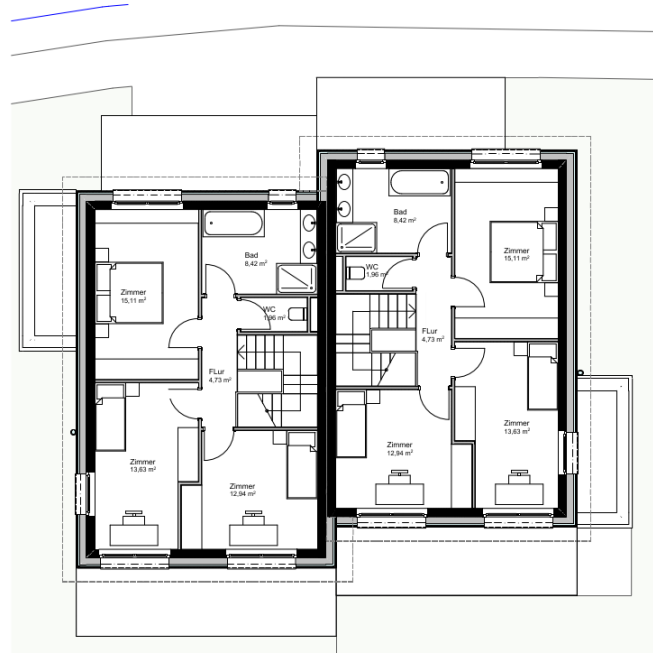
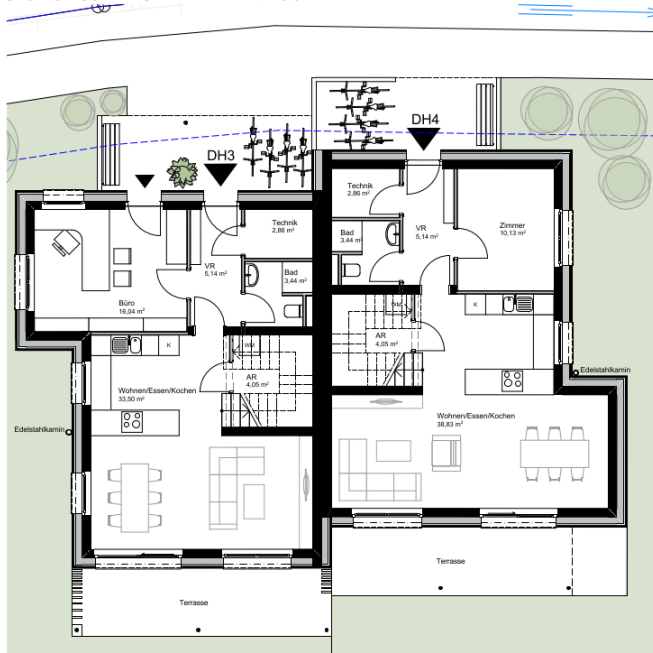


BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072

Doppelhäuser ° Dreistetten

09.11.2022

Grundriss DH 3 + DH 4 1:100



Doppelhaushälfte 3
Erdgeschoss 65,03 m²
Variante Erweiterung Büro

Doppelhaushälfte 4
Erdgeschoss 64,45 m²
Variante Erweiterung Wohnen

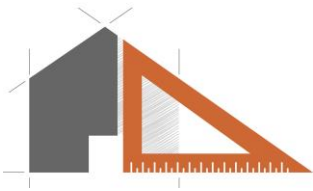
Doppelhaushälfte 3
Obergeschoss 56,82 m²
Variante Erweiterung Büro

Doppelhaushälfte 4
Obergeschoss 56,82 m²
Variante Erweiterung Wohnen

WNF Gesamt: 121,85 m²

WNF Gesamt: 121,27 m²





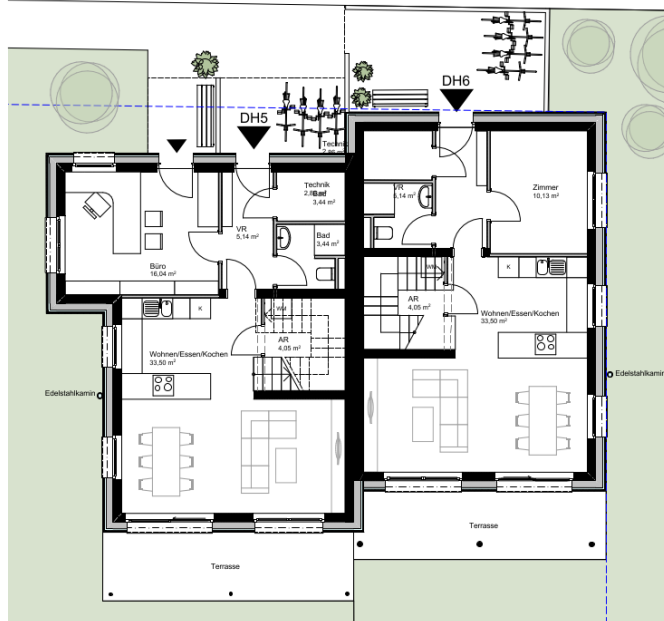
BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072

Doppelhäuser ° Dreistetten

09.11.2022

Grundriss DH 3 + DH 4 1:100

Gerinne

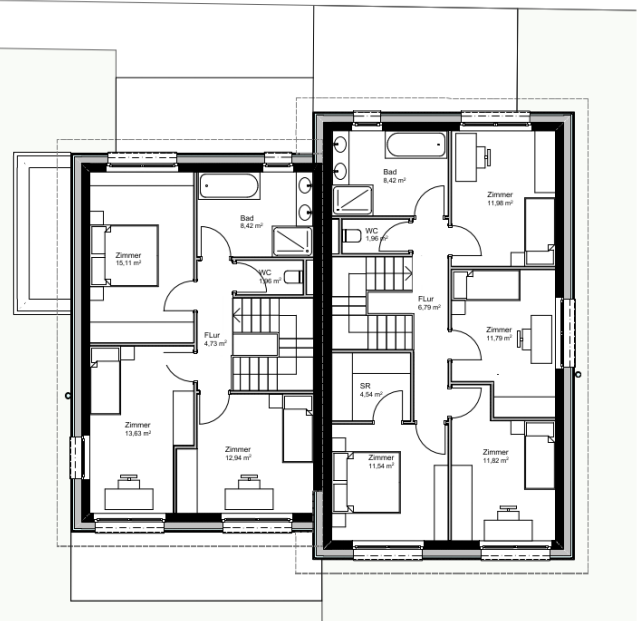


Doppelhaushälfte 5
Erdgeschoss 65,03 m²
Variante Erweiterung Büro

Doppelhaushälfte 6
Erdgeschoss 59,12 m²
Variante OG 4 Zimmer

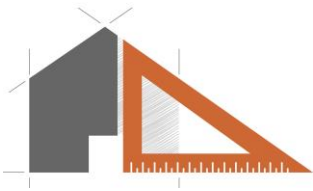
WNF Gesamt: 121,85 m²

WNF Gesamt: 127,96 m²



Doppelhaushälfte 5
Obergeschoss 56,82 m²
Variante Erweiterung Büro

Doppelhaushälfte 6
Obergeschoss 68,84 m²
Variante OG 4 Zimmer



4.5.3 Technische Beschreibung

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

Objekt: für das gegenständliche Bauvorhaben liegt keine Beschreibung vor.

Die Wohnungen / Häuser werden in der Ausstattung „belagsfertig plus“ verkauft und übergeben. Es wird von einer zeitgemäßen, energieoptimierten, ökologischen sehr guten Ausstattungsqualität ausgegangen.

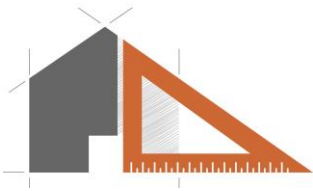
Die Grundidee dieser Bebauung ist, funktional autarke Doppelhaushälften am Markt anbieten zu können.

Zum Entwicklungskonzept und zur Ausstattung wurden vom Bauträger einige Stichworte bekannt gegeben:

- Errichtung in Ziegelmassivbauweise bzw. favorisiert in Holzbauweise
- Energie- und lichtoptimierte Ausrichtung der Objekte
- Ausstattung der Dachflächen als Gründächer
- Ausführung als Plus-Energiehaus mit optimiertem Energieausweis
- Verwendung von natürlichen nachwachsenden Rohstoffen
- Vorgesetztes Fassadensystem aus Holz, Innenputz als Lehmputz
- wenn preislich möglich hochwertige Holz-Fensterelemente mit Dreifachverglasung und Beschattung
- Tiefenbohrung mit Erdwärmenutzung bzw. Luft-Wärmepumpen
- Regenwasser-Zisternen mit Aufbereitung-Filterung und Brauchwassernutzung
- Photovoltaik-Anlage (wenn aus Kostengründen möglich inklusive Stromspeicher)
- Ladestationen für Elektroautos
- Errichtung von Kaminen
- Not-Kochstelle über Holzofen in der Küche der gleichzeitig als Not-Beheizung dienen kann
- Brennholzlager im Außenbereich
- in den Außenanlagen angelegte Pflanzbereiche bzw. Hochbeete



Symbol-Foto von der Homepage des Bauträgers entnommen



4.5.4 Außenanlagen

Siehe Beschreibung vorher

4.5.5 Erhaltungszustand, Instandhaltungsrückstau

Der Bau- und Erhaltungszustand wurde anlässlich der Befundaufnahme durch äußeren Augenschein wie folgt festgestellt:

Der Bau- und Erhaltungszustand kann nicht festgestellt werden, die Objekte befinden sich in der Entwicklungs- und Planungsphase; es wird eine einwandfreie Errichtung unterstellt.

Es wird nach Fertigstellung von einem neuwertigen Zustand ausgegangen, sodass kein Instandhaltungsrückstau vorhanden sein wird.

Die Funktionsfähigkeit der **elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen**, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt, sofern im Bewertungsteil keine davon abweichenden Annahmen getroffen wurden.

Detaillierte Untersuchungen der Konstruktion, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt und waren nicht Gegenstand des Auftrages.

Eine Prüfung des Gebäudes auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B 4015 Erdbebenkräfte wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind.

Allgemeine Abnutzungserscheinungen / Instandhaltungsrückstau:

Die Beurteilung allfälliger Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten wird von den Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt. Es wird dabei von einer, der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes, marktconformen Ausführung ausgegangen.

Eine gute Methode zur Bewertung baulicher Mängel und Schäden an Gebäuden, die über den üblichen Verschleiß hinausgehen, ist jene des Bau- und Erhaltungszustandes nach HEIDECK (SEISER und KAINZ, 2011: S. 556ff).

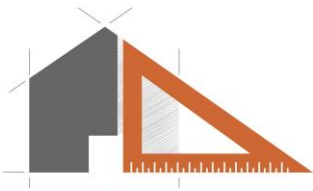
Diese Methode ermöglicht eine Gesamtbeurteilung bzw. Pauschaleinschätzung eines Objektes in Form einer Benotungsskala – unter Berücksichtigung von Faktoren wie Gebäudeart, Lage des Gebäudes, Bauzustand und Bauausführung. Darüber hinaus sind durch diese Wertminderungsform die Beseitigungskosten für Baumängel sowie Bauschäden berücksichtigt und ersetzt somit die bisherige Berechnung der Wertminderung wegen baulicher Mängel oder Schäden. (BIENERT und FUNK, 2014: S. 312ff)

Nachstehende Tabelle zeigt, die zu vergebenden Zustandsnoten (1 bis 5) zur Ermittlung des Zustandwertes (BIENERT und FUNK, 2007: S. 294).

Tabelle > Zustandsnoten 1 bis 5

Es wird der Empfehlung in SEISER und KAINZ, 2011: Rn 103/110 bzw. Rn 366/367 gefolgt, bei Wertminderungen die sowohl das Alter als auch Schäden (Instandsetzungen) zum Gegenstand haben, die sich etwa auf fehlende oder nicht mehr funktionsfähige Bauteile beziehen, zuerst die Wertminderung wegen Schäden abzuziehen und dann die Alterswertminderung vorzunehmen.

So ist auch die gesonderte Ausweisung der Zustandswertminderung nach Heideck deshalb sachgerechter, weil sie die Beseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden darstellt, die unter Umständen auch als Abschlag vom Ertragswert der baulichen Anlage anzusetzen sind.



Die Zustandswertminderung wird als Prozentsatz vom Herstellungswert (Errichtungskosten) berechnet und in Abzug gebracht (SEISER und KAINZ, 2011: Rn114). Erst vom schadensgeminderten / gekürzten Herstellungswert wird die Alterswertminderung in Abzug gebracht.

Basierend auf der von HEIDECK zu Grunde gelegten Formel und der gewählten Zustandsnote ((SEISER und KAINZ, 2011: Pkt. 10.2) erfolgt die Berechnung der jeweiligen Zustandswertminderung in % (siehe Tabelle mit verfeinerten Zustandsnoten und Prozentwerte für diese Zustandsnoten).

Als Klassifizierung wird die Zustandsermittlung nach Heideck heran gezogen. Für die Ermittlung der Zustandswertminderung werden Zustandsnoten von 1-5 vergeben.

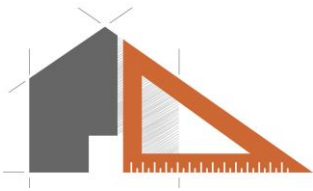
1	neuwertig mängelfrei (Bez. Heideck: neu ohne Reparaturen)
2	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten (normale Unterhaltung geringen Umfangs)
3	deutlich reparatur- und instandsetzungsbedürftig (reparaturbedürftig)
4	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich (größere Reparaturen erforderlich)
5	abbruchreif, wertlos

Anerkennend ist auch eine verfeinerte Klassifizierung - in 0,5 Schritten, wobei diesbezüglich wie nachfolgend dargestellt Abwertungen vorgenommen werden:

1,00	neuwertig, mängelfrei	um 0,00%
1,50	geringfügige Instandhaltungen vornehmen	um 0,32%
2,00	normal erhalten; übliche Instandhaltung vornehmen	um 2,49%
2,50	über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen	um 8,09%
3,00	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	um 18,17%
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	um 33,09%
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	um 52,49%
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	um 75,32%
5,00	abbruchreif, wertlos	um 100,00%

Geringfügige Abweichungen von den von Heideck angegebenen Werten sind auf Rundungen bzw. auf Rechnen mit verschiedener Stellenanzahl zurückzuführen – siehe auch Seiser/Kainz Der Wert von Immobilien 1.Auflage 2011 – Rn 358

Es wird nach obiger Darstellung die **Zustandsnote 1,0 „neuwertig - mängelfrei“** mit einer **Zustandsminderung von 0,00%** in Ansatz gebracht.



BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072

4.5.6 Nutzfläche

Die Nutzflächen wurden aus den zur Verfügung gestellten Plänen entnommen.

Besondere Bewertungsannahme:

Die Bewertung geht davon aus, dass eine Nutzwertfestsetzung erfolgt und ein Abverkauf der Doppelhaushälften im Wohnungseigentum erfolgen kann und wird.

Da noch kein Wohnungseigentum begründet ist und auch keine detaillierten Flächenangaben vorliegen, wurde die Grundstücksfläche zu gleichen Teilen den einzelnen Doppelhaushälften zugeordnet.

Stockwerkslage	Grundstück	Grundstücksfläche m ²	Teifläche pro DH m ²	Stellplätze	1,00	0,33	0,50	0,15	0,10	0,65	gewichtete Nutzfläche [m ²]	
					Wohnfläche [m ²]	Balkon	Terrasse Wohnebene	Terrasse Gartenebene	Eigen- Garten	Gartenhütte		
Doppelhaushälfte	Grst. 88/1 / EZ Neu	2401	16,66%	400,0066	2	126,46	0	0	18	220,45	4	153,81
Doppelhaushälfte			16,66%	400,0066	2	121,27	0	0	18	151,67	4	141,74
Doppelhaushälfte			16,66%	400,0066	2	121,85	0	0	18	145,75	4	141,73
Doppelhaushälfte			16,66%	400,0066	2	121,27	0	0	18	150,89	4	141,66
Doppelhaushälfte			16,66%	400,0066	2	121,85	0	0	18	149,64	4	142,11
Doppelhaushälfte			16,66%	400,0066	2	127,96	0	0	18	197,53	4	153,01
			Annahme		Durchschnitt	123,44						
				2400,04	0	740,66	0	0	108	372,12	8	874,05

Aufgrund des Fehlens eines Nutzwertgutachtens wurde die Grundstücksfläche zu gleichen Teilen aufgeteilt

Eigene Vermessungen des Objektes waren nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Ausmaßaufstellungen wird daher nicht übernommen.

Warnhinweis:

Aufgrund der Tatsache, dass aktuell nur eine erste Bebauungsstudie vorliegt und die Flächenauswertung naturgemäß eine sehr hohe Bandbreite aufweist, besteht im gesamten Inhalt des Bewertungsgutachtens eine gewisse Unschärfe.

4.5.7 Nutzflächenanalyse

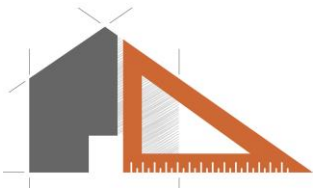
Die Bebauung ist optimiert entwickelt; eine weiteres Bebauungspotential besteht nicht.

4.5.8 Energieeffizienz

Energieausweis **liegt nicht vor**

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes liegt dem gefertigten Sachverständigen nicht vor. Es wird auf die entsprechenden Rechtsfolgen gemäß § 5 EAVG (Energieausweis-Vorlagegesetz) verwiesen. Bei der Bewertung wird eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechend Gesamtenergieeffizienz unterstellt. Der gefertigte Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass eine allfällige Aussage über die Energieeffizienz des Gebäudes nach Vorlage eines Energieausweises zu einer Wertänderung führen kann.





4.5.9 Nachhaltigkeitszertifikat

ÖGNI, LEED, BREAM oder sonstige Gebäudezertifizierungen liegen nicht vor

4.5.10 Baukosten

Zur Einschätzung der angemessenen Baukosten werden die Bruttogrundflächen bzw. Nutzflächen und die zur Verfügung gestellten Unterlagen herangezogen. Für in Bau befindliche Objekte werden die Baukosten auf Plausibilität geprüft und nachfolgend dargestellt. Für Bestandsobjekte erfolgt die Festsetzung der angemessenen Baukosten im Sachwert.

Die Beurteilung der Herstellungskosten wird von den Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt. Es wird dabei von der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformer Ausführung ausgegangen. Dabei wird auf die veröffentlichten Werte „Empfehlung für Herstellkosten“ in der periodischen Zeitschrift „Sachverständige“ zurückgegriffen und mit der eigenen Baukostentabelle abgeglichen.

Die Ansätze für die Neubaukosten finden sich in der Sachwertermittlung unter Punkt 5.4.2

4.5.11 Baufortschritt

Für in Bau befindliche Objekte wird der Baufortschritt zum Stichtag der Bewertung festgestellt. Die Feststellung erfolgt grundsätzlich gemäß Augenschein, wo zusätzliche, nähere Informationen vorliegen, werden diese berücksichtigt.

Die Bauarbeiten für den Neubau haben noch nicht begonnen

4.6 Fotodokumentation

Fotodokumentation der Grundstücksbesichtigung am 31.10.2022

4.7 Wirtschaftliche + Vertragliche Situation

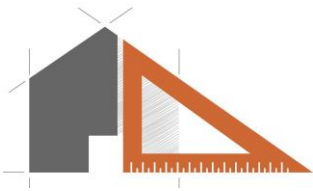
Die wirtschaftliche und vertragliche Situation wird zusammengefasst und überblicksmäßig dargestellt. Eine rechtliche Prüfung erfolgt im Zuge der Immobilienbewertung nicht. Es können daher auch keine Rechtsansprüche abgeleitet werden. Die Zusammenstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Verträge sind bei Bedarf gesondert zu prüfen.

4.7.1 Vertragliche Situation

Die Wohnungen/ Häuser werden erst errichtet und dann an Eigennutzer abverkauft

4.7.2 Verwertungsmöglichkeit - Drittnutzung

Eine Drittnutzung wird immer im Rahmen von Wohnen erfolgen. Ein weiteres Bepotential besteht auf der Liegenschaft nicht.



4.7.3 Vermietungsstand

Die Wohnungen/ Häuser werden erst errichtet und dann an Eigennutzer abverkauft

4.8 Rechte

Liegen im gegenständlichen Fall nicht vor bzw. sind bewertungsneutral.

4.8.1 Vertragliche Vereinbarungen - Bauten auf Fremden Grund

Die Errichtung eines Gebäudes auf fremden Grund ist in länderspezifischen Gesetzen geregelt, in Österreich beispielsweise im Baurechtsgesetz (BauRG) oder im ABGB für Superädifikat. Grundsätzlich wird von einer Vertragsmäßigen Vereinbarung zwischen Grund- und Gebäudeeigentümer ausgegangen, die hier Zusammenfassend zur Information dargestellt wird:

Trifft im gegenständlichen Fall nicht zu

4.8.2 Bewertung des Baurechts/ Superädifikates

Der Wert des Baurechts ergibt sich aus der Differenz zwischen vereinbarten und angemessenen Baurechtszins. Ist der vereinbarte Baurechtszins höher als der angemessene, stellt das Baurecht für den Berechtigten eine Belastung dar.

Der Wert des Baurechtes / Superädifikates wird in der Bewertung durch den Ansatz des tatsächlichen Bestandszinses berücksichtigt, daher kann eine weitere Berücksichtigung des Wertes im Marktwert unterbleiben.

Trifft im gegenständlichen Fall nicht zu

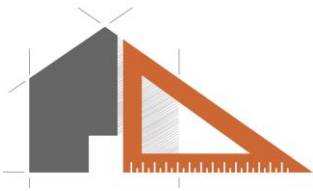
4.8.3 Rückbau des Bestandsobjektes

In Bestands- und Baurechtsverträgen wird bei Beendigung des Vertrages dem Bestands- / Baurechtsgeber oft das Wahlrecht gewährt, was mit dem Objekt geschehen soll.

Im gegenständlichen Fall nicht relevant

4.9 Lasten

Liegen im gegenständlichen Fall nicht vor bzw. sind bewertungsneutral.



5. GUTACHTEN

5.1 Bewertungsgrundsatz

Ziel der Wertermittlung ist es, den Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft zu ermitteln.

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

§ 2 LBG

(1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

5.2 Bewertungsmethodik - Verfahrenswahl

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter Berücksichtigung aller befundmäßig getroffenen Feststellungen sowie unter der Bedachtnahme auf die derzeitige Situation auf dem Realitätenmarkt hinsichtlich vergleichbarer Liegenschaften.

Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden von Seiten des Auftraggebers nicht bekannt gegeben. Der Liegenschaft wird Lastenfreiheit wie auch sofortige Veräußerbarkeit unterstellt.

Alllasten oder Bodenkontaminationen werden nur bei Vorlage eines Bodengutachtens berücksichtigt, wurde kein Gutachten vorgelegt, sind etwaige Beeinflussungen gesondert zu berücksichtigen. Eine diesbezügliche historische Untersuchung war nicht Gegenstand der Beauftragung und wurde nicht durchgeführt.

Die Bewertung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein, die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in der Bewertung nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Sämtliche Raumausstattung und Einrichtungen sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Der Bewertungsvorgang folgt den Bestimmungen des österreichischen Liegenschaftsbewertungsgesetzes.

Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere

- Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG,
- Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG,
- Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG

in Betracht.

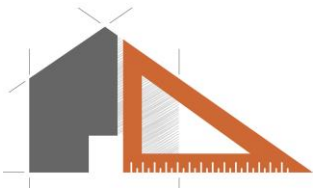
Das **Vergleichswertverfahren** setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie allgemein des Bodenwertes im Sachwert- und im Ertragswertverfahren anzuwenden.

Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das **Ertragswertverfahren** primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leer stehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert.

Das Ergebnis widerspiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potentiellen Käufers.

Das **Sachwertverfahren** wird als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften angewendet, die üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten werden und bei denen üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht. Im Sachwertverfahren wird der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache ermittelt. Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei der Ermittlung ist von den Neubauerstellungskosten unter Berücksichtigung der Ausstattung, des Fertigstellungsgrades und der Ausführung auszugehen. Von diesem Neubauwert ist die technische und wirtschaftliche Wertminderung in Abzug zu bringen. Die Berechnung der technischen Wertminderung ist abhängig von der Objektart, der Ausstattung und dem Erhaltungszustand der baulichen Anlagen. Sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie z.B.

überdurchschnittliche Ausstattung und Architektur, rückgestauter Reparaturbedarf, Baumängel und Schäden sind, sofern sie nicht bereits als Teilabweichung von den Herstellungskosten berücksichtigt wurden, getrennt auszuweisen.



Bei den gegenständlichen Objekten handelt sich um Einfamilienhäuser / Doppelhäuser/Reihenhäuser für die private „Eigentümnernutzung“ in sehr guter Ausführung, sodass zur Ermittlung des Marktwertes der Sachwert herangezogen wird.

5.3 Bewertungsparameter Erläuterung und Auswahl

5.3.1 Gesamtnutzungsdauer (gewöhnliche)

Für die Festsetzung der Restnutzungsdauer erscheint es notwendig, die Begriffe Nutzungs- und Lebensdauer zu definieren, weil diese oft missverständlich angewendet oder verstanden werden:

Technische Lebensdauer:

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Haltbarkeit der tragenden Bauteile ab und wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. An den Rohbauteilen - eines Gebäudes (z.B. Außenwände, Decken, Treppen) können faktisch keine Erneuerungs- oder Ausbesserungsarbeiten vorgenommen werden. Neben der Güte der gewählten Baustoffe kommt auch der fachgerechten Verarbeitung ein großer Stellenwert zu. Die Qualität des Rohbaus bestimmt somit die Lebensdauer eines Gebäudes. Die Ausbauteile eines Gebäudes (hierzu zählen im wesentlichen Innen- und Außenverputz, Dacheindeckung, Fußböden, Fenster und Türen, Installationen, Heizungen, etc.) haben eine kürzere Lebensdauer und müssen, will man die Lebensdauer des Rohbaus annähernd nutzen, ein- bis mehrmals erneuert werden. Es ist jedoch ausdrücklich festzustellen, dass die Erneuerung von Ausbauteilen nicht geeignet ist, die Lebensdauer des Rohbaus zu verlängern.

Neben der Qualität des Baumaterials sind auch die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei deren Unterlassen die tragenden Teile ungehindert Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern (z.B. schadhaftes Dach).

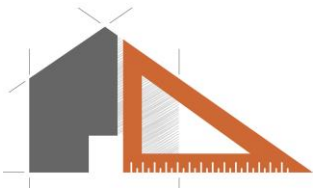
Wirtschaftliche Nutzungsdauer:

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer und bezeichnet jenen Zeitraum, innerhalb dessen ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Diese Nutzungsdauer hat mit der technischen Lebensdauer nur insofern etwas zu tun, als sich die Nutzungsdauer innerhalb der Lebensdauer halten muss. Für die Nutzungsdauer und damit auch für die Restnutzungsdauer - sind vor allem wirtschaftliche Faktoren wie zum Beispiel die Lage des Objektes, die Ausstattung, der Grundriss, die Geschoßhöhe, die Raumtiefe und Raumaufteilung, die Größe einzelner Räume (Arbeits- od. Wohnraum, Bad, etc.), die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, usw. maßgebend. Diese Faktoren bestimmen den Wohn- bzw. Geschäftswert und damit den Ertrag und die Nutzungsdauer.

Gewöhnliche Lebensdauer:

Die gewöhnliche Lebensdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise (Massivbau, Fertigteilbau) und der Nutzung sowie etwaigen Adaptionmöglichkeiten ab. Die gewöhnliche Lebensdauer berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer. Zu einer Verkürzung der Lebensdauer führen nicht behebbare Baumängel (z.B. Fundierungsmängel) und -schäden (z. B. Bergschäden, Erschütterungsschäden) sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behandelt werden können. Eine Verlängerung der Restlebensdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauern, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert worden ist. Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen (z.B. Neugestaltung der Fassade) oder normaler Instandhaltungsaufwand führen zu keiner Verlängerung der Lebensdauer. Hat die technische Altersentwertung 100% erreicht, tritt die Abbruchreife ein. Dank der massiven Bauweisen und dauerhaften Materialien hätte ein Gebäude heute eine Lebensdauer von hundert, zweihundert oder mehr Jahren, bis zum Eintritt der technischen Abbruchreife. Die wirtschaftliche Abbruchreife dagegen kann schon nach wenigen Jahrzehnten eintreten. Das Schicksal einer zu Ertragszwecken genutzten Immobilie wird vorwiegend durch die wirtschaftliche Abbruchreife bestimmt.

Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020 des Arbeitskreises des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten weist folgende Gesamtnutzungsdauern aus:



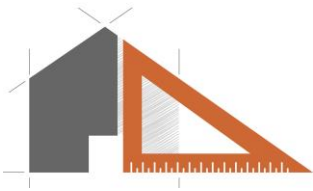
BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072

Nutzungsdauerkatalog SV-Verband 2020			
Gebäudenutzung / Bauliche Anlage		Ausführung	GND Jahre
			Seiser
A	Außenanlagen - befestigte Fahrflächen		10-30
B	Beherbergungsbetrieb, Gastronomie	Gaststätten	30-50
		Hotels, Pensionen	25-50
	Büro - und Verwaltungsgebäude	Allgemeine Bürogebäude	30-60
		Banken und Versicherungsbauten	30-60
C	Containerbauten	einfache Ausführung	10-20
		gehobene Ausführung	15-30
D	Dachraumbauten - nachträglich errichtet	Holz - und Stahlleichtkonstruktion, Trockenausbau	40-60
E	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	Massivbau	60-80
		Ortbau- Massivbauweise	60-80
	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Fertighaus	Holz- Massivbauweise (Block- Brettstapel- Brettsperrholz-, Raumzellenbauweise)	60-70
		Holz- Leichtbauweise (Rahmen-, Skelettbauweise)	50-60
		Massivbauweise	60-70
		Massivbauweise	60-80
	Einkaufszentren, Warenhäuser, Märkte	Einkaufszentren, SB Märkte, Fachmärkte	20-30
		Kauf und Warenhäuser	30-50
G	Gewächshäuser	Leichtkonstruktionen Stahl - Glas	15-30
		besonders beansprucht / hoher techn. Standard / Sonderbauten	20-40
H	Hallenbauten	Leichtbau	20-40
		Massiv	30-50
K	Krankenhäuser, Kur- und Pflegeheime	Altenwohnheim	25-50
		Krankenhäuser, Kliniken	40-60
		Kur- und Heilanstalten	40-60
	KFZ- Einstellanlagen, Garagen	Garagen mit Einzelboxen - Leichtbauweise	20-30
		Garagen mit Einzelboxen - Massivbauweise	30-50
		Parkhäuser	35-50
	Kirchen-, Kapellen- und Freindschofsgebäude	Tiefgaragen	50-80
		Friedshofsgebäude, Aufbahnhallen in Massivbauweise	40-80
	Kläranlagen	Kirchen, Kapellen	60-80
	Kommunalgebäude	Gemeindezentren, Vereinsheime, Feuerwehrhäuser	25-40
	Jugendheime, Kindergärten, Tagesstätten	30-50	
	Saalbauten, Veranstaltungszentren	30-50	
	Kompostieranlagen	20-30	
	Kühlhäuser	20-30	
L	Lagerhäuser - Logistikkimmobilien	Leichtbauweise	20-40
		massivbauweise	30-50
	Landwirtschaftliche Bauten - Ställe und Nebengebäude	Geflügel - Leichtbauweise	20-30
		Rinder/ Schweine - Leichtbauweise	20-40
	Leichtbauten	Rinder/Schweine/Geflügel - Massivbauweise	30-50
	Schutzdächer	15-30	
	Wellblech- u. Holzschuppen	5-15	
M	Markthallen	Holz-, Stahlkonstruktion - Leichtbauweise	15-30
		Massivbauweise	20-40
	Müllverbrennungsanlagen	30-50	
P	Pumpenhäuser, Trafo-, Schaltstationen	20-30	15-25
S	Schulen	Schulen / Unterrichtsbauten aller Art	25-40
		Kunststoffausführung	35-60
	Silobauten	Stahlblech- u. Holzschuppen	15-25
		Stahlblech- u. Holzschuppen	20-30
	Sport- und Freizeitanlagen	Stahlbetonausführung	25-40
		Eislaufhallen	20-40
		Freischwimmbecken	25-40
		Hallebäder	20-30
Tennishallen		25-40	
	Tribünen	15-30	
	Turn- und Sporthallen	10-25	
	Turn- und Sporthallen	30-50	
T	Tankstellen und Autowaschanlagen	10-20	25-50
W	Wintergärten	10-20	20-40
	Wohn- und gemischt genutzte Gebäude	gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude	20-30
	Miet- und Eigentumswohngebäude	50-80	
	Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeithäuser)	50-80	
		100-120	

Quelle: eigene Zusammenstellung

Die Literatur geht bei Ein- und Zweifamilienhäuser in massiver Bauweise von einer Gesamtnutzungsdauer von 60-80 Jahren aus.





Bei gegenständlicher Liegenschaft werden erfahrungsgemäß, auch aufgrund der verwendeten Baumaterialien und Bauweise, 80 Jahre als Gesamtnutzungsdauer [GND] in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer: (gewöhnliche) [RND]

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, an denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. (Def. nach WertV 2010) Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Eine Verlängerung der Restlebensdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauern, Decken, Treppen, Dach erneuert oder nachhaltig verbessert worden ist. Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen oder eine übliche Instandhaltung führen zu keiner Verlängerung der Lebensdauer.

Liegt das Alter eines ordnungsgemäß erhaltenen aber nicht modernisierten Gebäudes bzw. eines nicht (zeitgemäß) erneuerten Gebäudes innerhalb der GND, kann die RND als Differenz zwischen GND und Alter angesetzt werden, sofern keine objektiven Kriterien für eine andere Einschätzung vorliegen (nach Seiser/Kainz Der Wert der Immobilie 2011 – RN 235)

Unbefriedigend bleibt dabei, dass nach oben genannter Formel für Gebäude mit abgelaufener GND keine Restnutzungsdauer mehr verbleibt obwohl Gebäude soweit sie über diesen Zeitraum bestehen und am Ende der GND noch ihrer Bestimmung gemäß genutzt werden, tatsächlich noch immer eine RND haben. Ist dies der Fall dann ist die Bildung eines fiktiven Baujahres bzw. die Ermittlung eines fiktiven Alters umzusetzen. Daraus folgt, die RND kann als Differenz zwischen GND und fiktivem Alter/ Baujahr angesetzt werden.

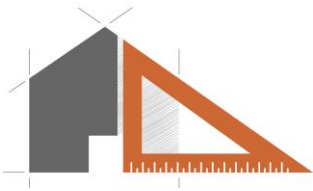
Für die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage nach der Marktlage, war kein fiktives Baujahr bei gegenständlicher Liegenschaft einzuschätzen.

Unter diesen Vorzeichen liegt bei einem Errichtungsjahr 2023/2024 eine Restnutzungsdauer von 80 Jahren (also die volle Nutzungsdauer) vor

5.3.2 sonstige wertbeeinflussende Umstände

Als sonstigen wertbeeinflussenden Umstand wird die wirtschaftliche Wertminderung verstanden, wodurch Aspekte wie zeitbedingte, persönliche, zweckbedingte Gestaltung (auch verlorener Bauaufwand), unorganischer Aufbau der Gebäude, Strukturänderung, Zweckentfremdung, eingeschränkte Funktionserfüllung, wirtschaftliche Überalterung (Nutzungsmöglichkeit) berücksichtigt werden (SEISER und KAINZ, 2011: S. 561). Weiters werden ungünstige Lageverhältnisse und Beeinträchtigungen durch Immissionen damit bedacht (KRANEWITTER, 2010: S. 80 – 81).

Aufgrund der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wurde weder ein Zuschlag noch ein Abschlag umgesetzt.



5.4 Verkehrswertermittlung

5.4.1 Vergleichswert pro m² Boden

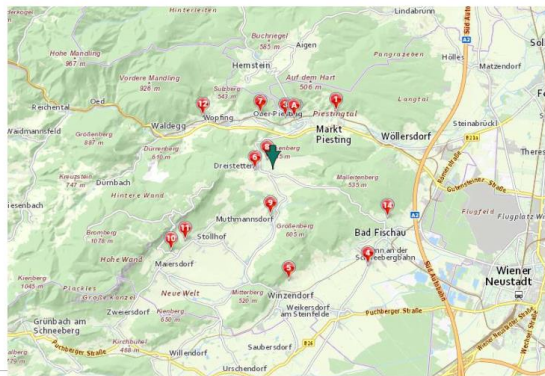
Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen zu ermitteln. Abweichende Eigenschaften sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen, insbesondere bei Widmung, Lage, Größe und Konfiguration, Ausnutzbarkeit und Infrastruktur. Das Vergleichswertverfahren kommt zur Ermittlung des Bodenwertes bzw. unbebauter Liegenschaften und bei Reihen- und Siedlungshäusern und Eigentumswohnungen zur Anwendung.

Im Zuge der Gutachtenerstellung wurden umfangreiche Erhebungen über angemessene und nachhaltig erzielbare Kaufpreise für den gegenständlichen Bereich durchgeführt.

Erhebungen betreffend Grundstückspreise bei ortsansässigen Maklern und Sachverständigenkollegen, sowie bei sonstigen Informationsträgern sowie durch den Zugriff auf interne Datenbanken (eigene Vergleichswerte bzw. Vergleichswerte von SV-Kollegen) sowie Verkaufsfälle der Urkundensammlung.

Erhebungen über die Plattform immonetZT bzw. immounited haben in der Nähe gelegene, indirekt vergleichbare, Transaktionen ergeben:

Ergebnisse:



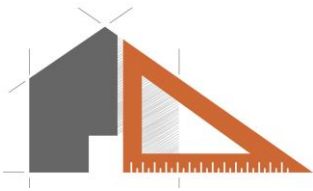
Ergebnis Vergleichswertverfahren:

Anzahl Vergleichswerte erhoben:	14
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung:	14
Bewertungsstichtag	31.10.2022
Valorisierungsfaktor [%]	
Mittelwert val. harm. Werte [€]	€ 247,89
Standardabweichung [€]	€ 92,719
Variationskoeffizient [%]	37,58%
Streuintervall (68%)	[€ 155,67-€ 340,11]
Streuintervall (95%)	[€ 65,31-€ 430,47]

ZT Datenforum eGen
Schönaustraße 7/2
8010 Graz
www.immoNetZT.at



Bei der gegenständlichen Liegenschaft wird daher ein Vergleichswert pro m² Boden, für diese Lage, von ca. € 248,00.- / m² in Ansatz gebracht.



5.4.2 Sachwert

Für den Sachwert werden der Grundwert und der Bauzeitwert des Objekts ermittelt.

Im Zuge der Gutachtenerstellung wurden umfangreiche Erhebungen über angemessene und nachhaltig erzielbare Grundstückspreise für den gegenständlichen Bereich durchgeführt. Die Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der gültigen Flächenwidmung. (Siehe Vergleichswertverfahren Punkt 5.4.1)

Der Bauzeitwert ermittelt sich aus dem Neubauwert auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag. Der Bau- und Erhaltungszustand und das Baualter der Liegenschaftsbebauung sind in Abschlägen vom Neubauwert berücksichtigt.

Ermittlung des Neubauwertes: (Sachwertmethode)

Gemäß ÖNORM 1802-1 ist der Neubauwert von Objekten aus den gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- und Flächeneinheit durch Vervielfachung zu ermitteln. Die Herstellungskosten ergeben sich aus Bauwerkskosten und den anteiligen Honoraren und Nebenkosten.

Die dem Herstellungswert zu Grunde gelegten Preise pro m² Nutzfläche bzw. m² bebauter Fläche bzw. m³ umbauten Raum sind von ortsüblichen Herstellungskosten bzw. Baupreisen (inkl. Baunebenkosten) für vergleichbare Gebäude zum Bewertungsstichtag abgeleitet.

Für das Objekt werden die Preise inkl. Umsatzsteuer angesetzt.

Ausgegangen wird von den veröffentlichten Werten „**Empfehlung für Herstellkosten**“ in der periodischen Zeitschrift „Sachverständige“ für den mehrgeschossigen Wohnbau. Diese Empfehlungen für Herstellkosten stellen den derzeitigen Stand der vorliegenden, österreichweiten Erhebung dar. Diese veröffentlichten Ergebnisse dienen als Grundlage für die Sachverständige, objektspezifische Bewertung.

Die Herstellungskosten ergeben sich gemäß der ÖNorm B1802-1 aus der Summe der Bauwerkskosten plus Kosten für anteilige Planungsleistungen und anteilige Projektnebenleistungen, optional plus Kosten für Außenanlagen nach der ÖNorm B1801-1.

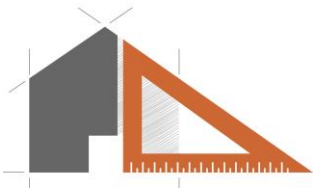
Je nach Gebäudetype (objektspezifisch) und Ausstattungskategorie sind Empfehlungen für Herstellungskosten angegeben. Für Wohngebäude sind brutto-Werte pro Quadratmeter Wohnnutzfläche (WNFL) ausgewiesen.

Für individuell gestaltete Bauwerke, zum Beispiel Ein- und Zweifamilienhäuser) wird ein Aufschlag auf den Kostenansatz empfohlen. Der Kostenbereich „Außenanlagen“ ist nach Bedarf zusätzlich anzusetzen.

Für Nebengeschosse (zum Beispiel Kellergeschosse, wird empfohlen, von den Herstellkosten der Wohnnutzfläche ca. 40-70 % anzusetzen; für Garagengeschosse/Tiefgaragengeschosse wird empfohlen, von den Herstellkosten der Wohnnutzfläche ca. 25-50 % anzusetzen.

Auf Grundlage der nachstehend dargelegten veröffentlichten Werte und der dem SV aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit aktuell (Preisbasis 2022) vorliegenden „reinen“ Bauwerkskosten – Kostengruppe 2-4 gemäß ÖNORM B 1801-1 in der aktuellen Fassung, **kann für gegenständliches Bauvorhaben von Bauwerkskosten von durchschnittlich brutto € 2.600,00/m² bezogen auf die gewichtete Nutzfläche als Basiswert, für eine belagsfertige Herstellung eines Doppelhauses ohne Kellergeschoss ausgegangen werden; in diesem Kostenansatz ist bereits ein marktadäquater Gewinnanteil berücksichtigt.**

Umgelegt auf die reine Wohnnutzfläche ergibt das im gegenständlichen Fall einen Kennwert von rund € 3070/m²



BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2022			
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung			
Kosten (inkl. USt.) pro m ² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich			
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Wien	(-) 3.000 €	↔ interpolieren ↔ 3.600 €	↔ interpolieren ↔ 4.700 € (++)
Niederösterreich	(-) 2.700 €	↔ interpolieren ↔ 3.300 €	↔ interpolieren ↔ 3.900 € (++)
Burgenland	(-) 2.500 €	↔ interpolieren ↔ 3.100 €	↔ interpolieren ↔ 3.500 € (++)
Oberösterreich	(-) 2.500 €	↔ interpolieren ↔ 3.200 €	↔ interpolieren ↔ 3.600 € (++)
Salzburg	(-) 2.800 €	↔ interpolieren ↔ 3.600 €	↔ interpolieren ↔ 4.200 € (++)
Steiermark	(-) 2.500 €	↔ interpolieren ↔ 3.000 €	↔ interpolieren ↔ 3.500 € (++)
Kärnten	(-) 2.500 €	↔ interpolieren ↔ 2.900 €	↔ interpolieren ↔ 3.400 € (++)
Tirol	(-) 3.300 €	↔ interpolieren ↔ 3.600 €	↔ interpolieren ↔ 4.200 € (++)
Vorarlberg	(-) 3.400 €	↔ interpolieren ↔ 3.800 €	↔ interpolieren ↔ 4.600 € (++)
Österreich (Medianwert)	2.700 €	3.300 €	3.900 €

In diesen Herstellungskosten sind enthalten:

- * Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2-4) aus Erhebung
- Aufschläge auf die Bauwerkskosten: in der Regel
 - * bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1) ca. 2% - 10%
 - * Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7+8) ca. 7% - 20%
 - * Umsatzsteuer 20%

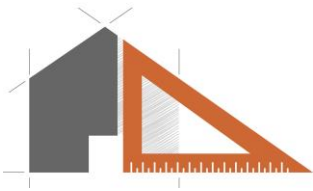
In diesen Herstellungskosten sind nicht enthalten:

- * überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten) ca. 5% - 15%
- * sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1) nach Bedarf
- * Erschwernisse nach Bedarf
- * Einrichtung (Kostenbereich 5) nach Bedarf
- * Außenanlagen (Kostenbereich 6) nach Bedarf
- * Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8) nach Bedarf
- * Reserven (Kostenbereich 9) nach Bedarf

Ergänzende Angaben:

- * Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern bis zu 30%
- * Großprojekte können einen Abschlag erfordern bis zu -10%
- * Nebengeschoße (z.B. Keller etc.) liegen im Aufwand bei der Herstellungskosten der Hauptgeschoße. ca. 40% bis 70%
- * (Tief-) Garagen liegen im Aufwand bei der Herstellungskosten der Hauptgeschoße. ca. 25% bis 50%



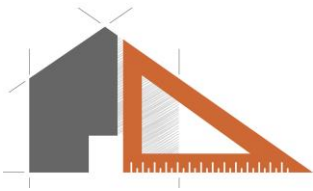


BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072

Wertermittlung bezogen auf eine Doppelhaushälfte (durchschnittliche Größe über alle 6 Häuser)

<u>Bodenwert</u>				m ²	€ / m ²	€
Grundstücksfläche	Grundstücksteilfläche pro Doppelhaushälfte			400,00	248,00	99 200
Grundstücksfläche Baureserve				0	0,00	0
			Gesamtfläche	400		
Abminderung durch Bebauung	0,0% von	99 200,00				0
Wertänderung durch						
Bebauungsauslastung	0,0% von	99 200,00				0
Grundwert						99 200
Bodenanteile						1/1
anteiliger Bodenwert						99 200
<u>Bauwert ohne Einrichtung inkl. Nebenkosten und Anschlußgebühren</u>				m ² NFL	€ / m ²	€
Über / Unter Niveau	EG, OG	durchschnittliche Fläche über alle 6 Häuser		m ² gew.NFL	€ / m ²	
		durchschnittliche reine WNFL		145,70	2 600	378 820
				123,44	3069	
Zwischensumme				145,70		378 820
Neuerstellungswert Gebäude (Bauwerkskosten unter + über Niveau)					gerundet	378 820
Außenanlagen		befestigte Flächen		0	0	0
		Grünflächen		0,00	0	0
Außenanlagen	7,0% von	378 820 (Neuerstellungswert)				26 517
Herstellungswert der Außenanlagen						26 517
Baunebenkosten, Honorare	5,0% von	405 337 (Neuerstellungswert)				20 267
Anschluss- Kommunalgebühren	2,0% von	405 337 (Neuerstellungswert)				8 107
Errichtungskosten des Gebäudes					gerundet	433 711
Wertänderung wegen Baumängel und Bauschäden gemäß Pkt. 4.5.5 (Instandhaltungsrückstau) Pauschal geschätzt				Zustandsnote 1,0	0,00%	0
Gekürzter Herstellungswert des Gebäudes					gerundet	433 711
Wertminderung wegen Alter						
Baujahr		2023				
fiktives Baujahr	Nein	0				
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre				
gewöhnliche Restnutzungsdauer		80 Jahre				
lineare Wertminderung	0,0%					0
Gebäudesachwert samt Außenanlagen						433 711
Wertminderung aufgrund offener Bauleistungen gemäß Punkt 5.4.11				mit negativem Vorzeichen eingeben		0
Bauwert des Gebäudes						433 711
Zeitwert des Zubehörs						0
Bauzeitwert						433 711
Sachwert der Immobilie inkl. Bodenwert						532 900

Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Wert pro Haus von rund € 533.000



BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072

Zusammenstellung der Marktwerte:

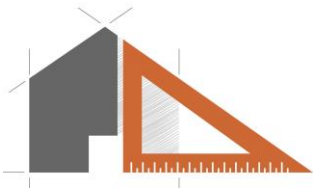
Stockwerkslage	Grundstück	Grundstücksfläche m²	Teilfläche pro DH m²	Stellplätze	Wohnfläche [m²]	Balkon	Terrasse Wohnebene	Terrasse Gartenebene	Eigen-Garten	Gartenhütte	gewichtete Nutzfläche [m²]	Marktwert	davon der Bodenwert	Kaufpreis pro m² gew. NFL	Kaufpreis auf die reine WNFL	
Doppelhaushälfte	Grst. 88/1 / EZ Neu	2401	16,66%	400,0066	2	126,46	0	0	18	220,45	4	153,81	€ 545 000,00	€ 99 200,00	€ 3 543,45	€ 4 309,66
Doppelhaushälfte			16,66%	400,0066	2	121,27	0	0	18	151,67	4	141,74	€ 525 000,00	€ 99 200,00	€ 3 704,04	€ 4 329,18
Doppelhaushälfte			16,66%	400,0066	2	121,85	0	0	18	145,75	4	141,73	€ 525 000,00	€ 99 200,00	€ 3 704,36	€ 4 308,58
Doppelhaushälfte			16,66%	400,0066	2	121,27	0	0	18	150,89	4	141,66	€ 525 000,00	€ 99 200,00	€ 3 706,08	€ 4 329,18
Doppelhaushälfte			16,66%	400,0066	2	121,85	0	0	18	149,64	4	142,11	€ 525 000,00	€ 99 200,00	€ 3 694,22	€ 4 308,58
Doppelhaushälfte			16,66%	400,0066	2	127,96	0	0	18	197,53	4	153,01	€ 545 000,00	€ 99 200,00	€ 3 561,79	€ 4 259,14
		Annahme		Durchschnitt								145,68	€ 531 666,67			
			2400,04	0	740,66	0	0	108	372,12	8	874,05	€ 3 190 000,00	€ 595 200,00			
Aufgrund des Fehlens eines Nutzwertgutachtens wurde die Grundstücksfläche zu gleichen Teilen aufgeteilt													18,66%			
													Mittelwert gew. WNFL	€ 3 649,66		
													Mittelwert reine WNFL	€ 4 306,97		

Zur leichteren Lesbarkeit wurden einige Spalten ausgeblendet:

Stockwerkslage	Wohnfläche [m²]	gewichtete Nutzfläche [m²]	Marktwert	davon der Bodenwert
Doppelhaushälfte	126,46	153,81	€ 545 000,00	€ 99 200,00
Doppelhaushälfte	121,27	141,74	€ 525 000,00	€ 99 200,00
Doppelhaushälfte	121,85	141,73	€ 525 000,00	€ 99 200,00
Doppelhaushälfte	121,27	141,66	€ 525 000,00	€ 99 200,00
Doppelhaushälfte	121,85	142,11	€ 525 000,00	€ 99 200,00
Doppelhaushälfte	127,96	153,01	€ 545 000,00	€ 99 200,00
	123,44	145,68	€ 531 666,67	
	740,66	874,05	€ 3 190 000,00	€ 595 200,00

Marktwert gerundet „nach ordnungsgemäßer Herstellung in der Ausstattung „belagsfertig-plus“, unter Berücksichtigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände, EURO € 3.190.000





5.4.3 Marktwert

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenen Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt. (Definition TEGoVA)

Der im Gutachten ermittelte Marktwert bezeichnet den Wert der Immobilie, der bei einer vorsichtigen Bewertung ihrer künftigen Marktgängigkeit unter Berücksichtigung ihrer dauerhaften Eigenschaften, der normalen und örtlichen Marktbedingungen und der derzeitigen Nutzung, bestimmt wurde. Spekulative Elemente werden bei der Ermittlung außer Acht gelassen.

Der festgestellte Marktwert wird mit Berücksichtigung der 20%igen Umsatzsteuer ausgewiesen. Sollte die zu bewertende Sache unter Inrechnungstellung der Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese hinzuzurechnen. Weiters wird davon ausgegangen, dass allfällige Aufschließungs-, Anschluss- und sonstige Gebühren beglichen sind.

Die Bewertung erfolgte auf Grundlage der übergebenen Unterlagen und Informationen über das Projekt des Auftraggebers. Detailprüfungen sowie Plausibilisierung derselben waren nicht Gegenstand der Beauftragung und wurden deshalb auch nicht durchgeführt. Sollten sich diese Grundlagen ändern, so ist aus diesem Grunde eine neuerliche Bewertung durchzuführen.

Die vorherigen Berechnungsverfahren führen vorerst nur zu Hilfswerten, aus denen im zweiten Schritt unter Würdigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände und unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse der Marktwert abzuleiten ist.

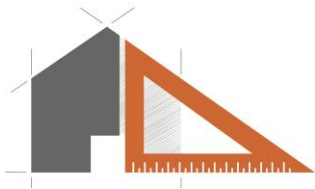

Es wird vorab ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die vom Auftraggeber dargestellten Annahmen von dem gefertigten Sachverständigen als Grundlage in sein Gutachten aufgenommen wurden. Treten diese Annahmen nicht ein, so kann es zu wesentlichen Wertänderungen kommen.

Die Wertermittlung wurde mit ganz konkreten Annahmen, nämlich der Fertigstellung des Bauprojektes ermittelt, die natürlich sehr wesentlich den sich ergebenden Wert bestimmen. Müssen diese Annahmen nach Vorlage weiterer Unterlagen sowie konkreter Kostenschätzungen geändert werden, kommt es zu entsprechend großen Wertverschiebungen.

Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Ermittlung des Verkehrswertes auf Basis aktueller Marktdaten erfolgte. Wie sich der Markt bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens entwickeln wird, kann vom gefertigten Sachverständigen nicht erfasst werden, weshalb die Bewertung als stichtagsbezogen anzusehen ist.

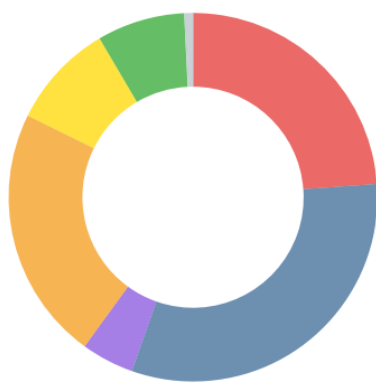
In den Bewertungsstandards wurden bisher sowohl der Sach- als auch der Ertragswert berechnet und die Ergebnisse beider Verfahren anschließend gewichtet. Der Sach- und Ertragswert stellen jedoch Zwischenergebnisse dar, aus denen in der Folge der Verkehrswert unter Berücksichtigung der im redlichen Geschäftsverkehr am Immobilienmarkt bestehenden Verhältnisse abzuleiten ist. Den Ertragswert durch eine Gewichtung mit dem Sachwert nochmals anzupassen, steht nicht im Einklang mit den Vorgaben des LBG und ist demnach nicht fachgerecht. Deshalb wird eine Gewichtung zwischen Sach- und Ertragswert vom Fachbeirat der Liegenschaftsbewertungsakademie nicht (mehr) empfohlen. (SCHILLER, 2013: S. 137 – 138)

Marktwert gerundet „nach ordnungsgemäßer Herstellung, unter Berücksichtigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände, EURO € 3.190.000 / der anteilige Bodenwert beträgt rund € 595.000

**5.4.4 Marktwert-Plausibilisierung über Marktbericht - Markt Piesting**

ImmoMarktAnalyse
Markt Piesting
Q4 2021*
ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
office@zt.co.at

*Stichtaganalyse im Mai 2022: Die Kennzahlen können sich durch Transaktionen, die später bekannt werden, ändern.

*Transaktionszahl je Kategorie seit 1/2019



Kategorie	Anteil	Anzahl (2019-2021)
Bauland	23,8%	31
Wohnung/Geb. Anteile	31,5%	41
Gebäude	4,6%	6
Wohngebäude	22,3%	29
Landwirtschaft	9,2%	12
Wald	7,7%	10
sonstiges	0,8%	1
Gesamt	100,0%	130

IMMOBILIENMARKT - TRANSAKTIONSVOLUMEN

Am 01.01.2021 gab es 3 106 Menschen in der Gemeinde. Es wird bis 2030 eine Bevölkerungsentwicklung von 0,28 Prozent pro Jahr im Bezirk erwartet. In der Gemeinde gibt es 1 330 Gebäude. Mit 62,1 Prozent stellt die Kategorie Einfamilienhäuser mit Baujahr 1971-1980 den größten Anteil dar. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 90-120m².

In der Gemeinde gibt es ca. 43 Immobilien-Transaktionen pro Jahr. Mit 32 Prozent stellt die Kategorie Wohnung/Geb. Anteile den größten Anteil dar. Das Transaktions-Volumen betrug 2020 rund 6 Mio. € und 2021 bis dato ca. 8 Mio. €

Jahr	2019	2020	2021
Transaktionen	52	36	42
Änderung zu Vorjahr	-7%	-31%	17%

Gesamtvolumen	€ 7.620.583	€ 5.614.764	€ 7.927.416
Bauland	€ 2.328.597	€ 1.761.840	€ 1.972.412
Wohngebäude	€ 2.999.644	€ 1.440.926	€ 4.660.051
Gebäude	€ 290.860	€ 845.000	€ 65.000
Wohnung/Geb. Anteile	€ 1.694.003	€ 1.476.700	€ 1.162.057
Landwirtschaft/Wald	€ 256.479	€ 90.298	€ 67.895
Sonstiges	€ 51.000	€ 0	€ 0

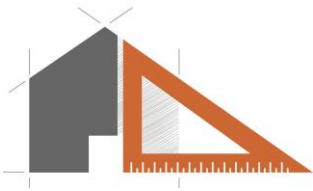
Stand: Mai 2022

BEZUGSZEITPUNKT:
Alle Kennzahlen beziehen sich auf das grundbücherliche Vertragsdatum.



1





BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072

ImmoMarktAnalyse
Markt Piesting Q4 2021*

ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
office@zt.co.at

*Stichtagsanalyse im Mai 2022. Die Kennzahlen können sich durch Transaktionen, die später bekannt werden, ändern.



WOHNBAULAND

2021 fanden 10 Transaktionen mit einem durchschnittlichen Preis von € 89 je m² statt. Dabei betrug die mittlere Fläche 175 m². Der max. Preis lag bei € 216 je m². Mit -2,3 Prozent pro Jahr gab es in den letzten 5 Jahren eine negative Entwicklung. Mit Ende 2021 (31.12.2021) lag der Wert lt. Regressionsanalyse je m² im Durchschnitt bei € 87.



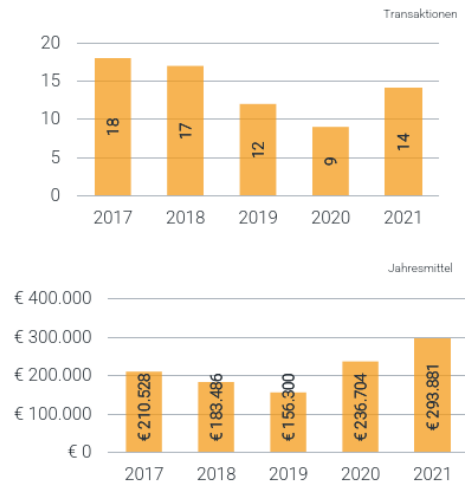
Lage/Qualität	mäßig	gut	sehr gut
Mittel	€ 45	€ 92	€ 136
σ	€ 14	€ 11	€ 32
VarK	30%	13%	23%
Min Preis	€ 24	€ 63	€ 110
Max Preis	€ 60	€ 106	€ 216

⊕ Preisänderung p.a. 2017 - 2021: -2,3%



WOHNGEBÄUDE

2021 fanden 14 Transaktionen mit einem durchschnittlichen Preis von T€ 294 statt. Dabei betrug die mittlere Grundstücksgröße 893 m². Der max. Preis lag bei T€ 440. Mit 11,8 Prozent pro Jahr gab es in den letzten 5 Jahren eine positive Entwicklung. Mit Ende 2021 (31.12.2021) lag der Wert lt. Regressionsanalyse im Durchschnitt bei T€ 287.



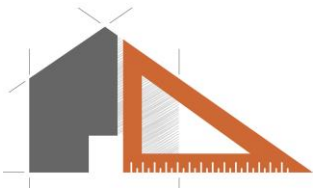
Lage/Qualität	mäßig	gut	sehr gut
Mittel	€ 88.658	€ 210.098	€ 338.500
σ	€ 21.727	€ 34.116	€ 59.154
VarK	25%	16%	17%
Min Preis	€ 60.000	€ 150.000	€ 262.000
Max Preis	€ 120.000	€ 260.334	€ 440.000

⊕ Preisänderung p.a. 2017 - 2021: 11,8%

PREISKATEGORIE:

gut: μ +/- 15%| mittel: (μ = arithmetischer Mittelwert) in €/m² | σ = Standardabweichung | VarK = Streuungsmaß | Min. Preis & Max. Preis in €/m²





BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072

Statistik - Einwohner & Gebäude
Markt Piesting

Datenstand
01.01.2021

ZT Datenforum eGen,
Schönaugasse 7, 8010 Graz
office@zt.co.at



3.106

Einwohner gesamt



1.330

Gebäude gesamt

100%



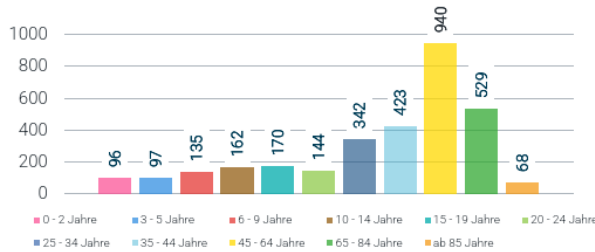
1.024

Wohngebäude

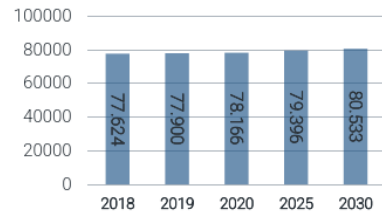
77%

100%		
87%	8%	5%
Staatsbürger AT 2.708	Staatsbürger EU 255	Andere 143

ALTERSVERTEILUNG

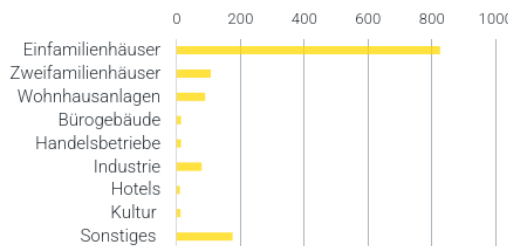
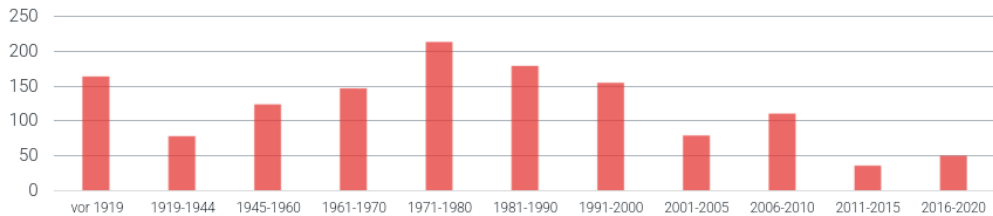


BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG
auf Bezirksebene



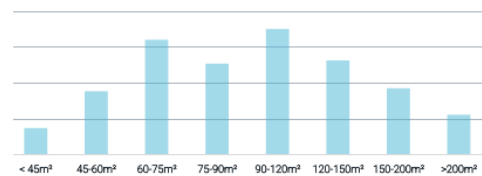
Bevölkerungsentwicklung bis 2030: 0,28%

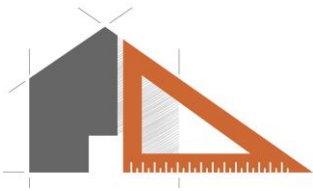
GEBÄUDESTRUKTUR - ALTER



Datenquelle Statistik Austria | 01.01.2021

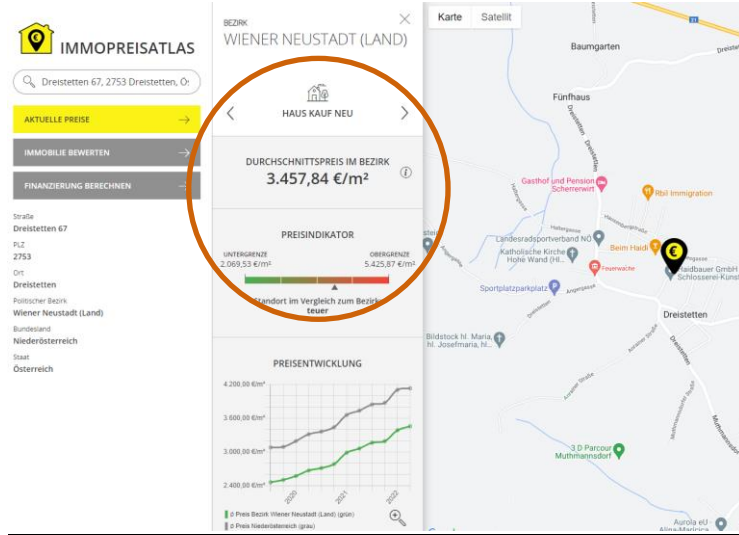
GEBÄUDESTRUKTUR
Ø WOHNFLÄCHE





BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072

Auswertung immopreisatlas.at

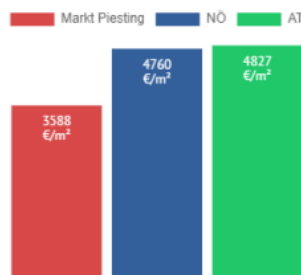


Auswertung über wohnungsboerse.net

Immobilienpreisspiegel für Häuser 2022

m²	Markt Pi..	NÖ	AT
100m²	2.755,39 €	4.285,38 €	4.385,69 €

Immobilienpreisspiegel Markt Piesting



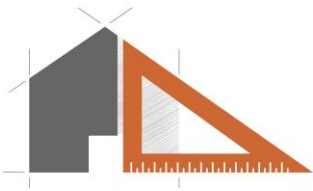
Immobilienpreisspiegel der WKO:

Daten aus der marktanalyse aus meinpreisspiegel.at Reihenhäuser : 2022

Reihenhäuser

	Wiener Neustadt(Land)		
	einfacher Wohnwert - €/m²	Ø Wohnwert - €/m²	sehr guter Wohnwert - €/m²
Wohnlage	PS 22	PS 22	PS 22
mäßig	1034.38	1147.83	1259.38
normal	1228.13	1375.00	1495.33
gut	1403.13	1549.33	1702.75
sehr gut	1630.00	1773.53	1931.72

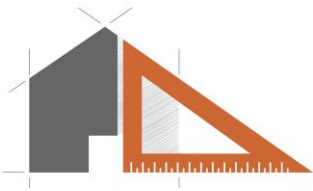




Immobilienpreisspiegel s-real 2021

Häuser	Einfach	Tendenz	Mittel	Tendenz	Gut	Tendenz	Erstbezug	Tendenz
Waldviertel								
Gmünd	710	↑	900	↑	1.200	↑	2.000	↑
Horn	650	→	900	↓	1.100	↓	2.500	↑
Krems (Land)	1200	↑	1.650	↑	2.000	↑	3.300	↑
Krems (Stadt)	1.950	↑	2.360	↑	2.600	↑	4.500	→
Waidhofen an der Thaya	670	↑	830	↑	930	↑	2.300	↑
Zwettl	900	↑	14.00	↑	1.900	↑	2.500	↑
Weinviertel								
Gänserndorf	850	→	1.290	→	1.800	↑	3.900	→
Hollabrunn	1.300	↑	1.800	↑	2.300	↑	2.800	↑
Korneuburg	1.300	→	1.800	→	2.300	→	4.300	↑
Mistelbach	1.250	↑	1.560	→	1.800	→	3.200	→
Industrieviertel								
Baden	2.300	→	2.700	↑	3.300	→	4.100	↑
Bruck an der Leitha	1.000	→	1.300	↑	1.800	↑	3.500	↑
Mödling	2.800	↑	3.000	↑	3.400	↑	4.500	↑
Neunkirchen	1.050	→	1.300	↑	1.650	↑	2.700	↑
Wiener Neustadt (Land)	1.100	↑	1.500	↑	1.650	→	3.000	↑
Wiener Neustadt (Stadt)	1.500	↑	1.600	↑	1.750	→	3.600	↑

Wohnungen	Einfach	Tendenz	Mittel	Tendenz	Gut	Tendenz	Erstbezug	Tendenz
Waldviertel								
Gmünd	650	↑	760	↑	970	↑	2.100	↑
Horn	500	↓	760	→	950	↓	2.100	↑
Krems (Land)	960	↑	1.400	↑	1.800	↑	3.400	↑
Krems (Stadt)	1.550	↑	1.900	↑	2.500	↑	4.600	↑
Waidhofen an der Thaya	570	↑	750	↑	850	↑	2.300	↑
Zwettl	1.150	↑	1.500	↑	2.200	↑	2.500	↑
Weinviertel								
Gänserndorf	630	→	960	→	1.640	↑	4.500	→
Hollabrunn	1.400	↑	1.900	↓	2.500	↓	3.300	↑
Korneuburg	1.600	↑	2.200	↑	2.800	↑	4.700	↑
Mistelbach	900	↓	1.100	→	1.215	→	3.900	→
Industrieviertel								
Baden	2.000	→	2.500	→	3.000	↑	4.100	↑
Bruck an der Leitha	850	↑	11.00	↑	1.500	↑	3.900	↑
Mödling	2.800	↑	3.000	↑	3.500	↑	4.600	↑
Neunkirchen	1.100	↑	1.200	↑	1.900	↑	2.500	↑
Wiener Neustadt (Land)	1.000	↑	1.200	↑	1.700	→	3.500	↑
Wiener Neustadt (Stadt)	1.450	↑	1.800	↑	2.650	→	3.300	↑



6. ZUSAMMENFASSUNG

Gem. §7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass der ermittelte Wert auf Grundlage der folgenden Kennziffern der derzeitigen Situation am Realitätenmarkt entspricht.

Liegenschaft:	2753 Dreistetten, Marchgrabenstraße 67/ KG 23404 / EZ NEU
Anteile:	1/1 Kurt Gollinger GEB: 1972-07-14
Widmung:	Bauland-Wohngebiet bzw. Bauland AK Gebiet
Größe der Liegenschaft:	2401 m ² > laut Teilungsplan
Nutzung der Liegenschaft:	Wohnen / Einfamilienhäuser/Doppelhäuser/Reihenhäuser zur Privatnutzung
Nutzflächen:	die gesamte Wohnnutzfläche beträgt 741 m ² / gew. NFL 874 m ²
Verkehrswert pro m ² WNFL:	rund € 4300.- (Durchschnittlich)
Verkehrswert pro gew. NFL:	rund € 3650.- (Durchschnittlich)
Bodenwertanteil am Verkehrswert:	ca. 18,7%

Der Verkehrswert wird vom fertigenden Sachverständigen, aufgrund seiner Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme, der diesem von Seiten des Auftraggebers erteilten Informationen und den zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Beschreibungen und Ausführungen im Gutachten selbst, sowie aufgrund der Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag wie folgt ermittelt:

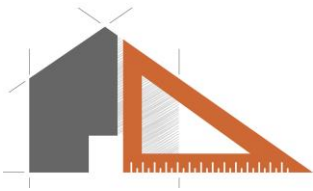
Verkehrswert gerundet „nach ordnungsgemäßer Herstellung“ EURO 3.190.000.-
(in Worten: EURO dreimillioneneinhundertneunzigtausend)

Anmerkung:

Oben ausgewiesener Verkehrswert berücksichtigt nicht, dass bei dem Erfordernis einer raschen Veräußerung der Verkehrswert unterschritten und bei der Verfügung eines langen Vermarktungszeitraumes dieser überschritten werden kann. Weiters bleiben, entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, besondere ideelle Wertzumessungen unberücksichtigt.

7. BEILAGEN

Fotodokumentation der Grundstücksbesichtigung am 31.10.2022



8. SCHLUSSBEMERKUNG

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen und den ihm gegebenen Informationen ausgegangen. Sollten sich einzelne Unterlagen als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen, oder weitere Umstände, wie z. B. die Vorlage von neuen Informationen und Grundlagen auftreten, die für das Gutachten relevant sind, so behält sich der gefertigte Sachverständige eine Gutachtensergänzung bzw. -änderung und Anpassung seiner Meinung vor.

Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Begehung und Besichtigung wurde in jenem Ausmaß durchgeführt, in welchem die Objekte zugänglich waren. Bodenuntersuchungen zu eventuellen Kontaminationen wurden nicht beauftragt und nicht durchgeführt. Für die Bewertung werden keine Bodenkontamination und damit eine Altlastenfreiheit unterstellt. Es wurden bei der Befundaufnahme keine Hinweise festgestellt, die auf eine Bodenkontamination und Altlasten schließen lassen. Vom Sachverständigen wurde weder eine bauliche Untersuchung der Gebäude durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind. Hinsichtlich solcher Teile wird davon ausgegangen, dass sie entsprechend gewartet wurden und sich in gutem Zustand befinden. Darüber hinaus liegen dem Gutachten keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Schadstoff belasteter Baustoffe, Verwendung von gesundheitsschädlichen Materialien, Baumängel und Bauschäden zugrunde. Es kann keine Aussage über den Zustand von Gebäudeteilen abgegeben werden, die nicht untersucht wurden.

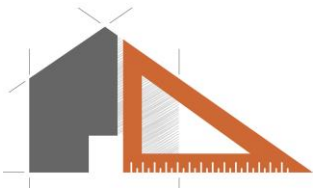
Die Feststellungen des Sachverständigen zum Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes basieren auf bloßem Augenschein, daher dürfen diese nicht so interpretiert werden, als würden diese die Konstruktion oder das bauliche Gefüge des Gebäudes in seiner Gesamtheit beurteilen.

Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurden von den Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Allfällige davon abweichende Angaben werden im Teil Bewertung explizit erläutert. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

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

Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802-1 Pkt.4.4:

Das Ergebnis der Bewertung kann aufgrund der Unsicherheit einzelner in der Bewertung eingeflossener Faktoren (u. a. Einbindung von Erfahrungswerten) keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters ist zu vermerken, dass der ermittelte Verkehrswert nicht zwingend bedeutet, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleich bleibenden äußeren Bedingungen, im Einzelfall jederzeit und insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist. Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung – aus welchem Grund auch immer – notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden Abschlag vorzunehmen. Befund und Gutachten dürfen direkt und indirekt nur von der Auftraggeberin und durch diese nur für Zwecke verwendet werden, die mit der gegenständlichen Rechtssache/Auftragssache in unmittelbarem Zusammenhang stehen.



BVH: Wohnbauland unbebaut in 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 67b / KG 23404 Dreistetten Grst. 88/1 EZ 1072

Das gegenständliche Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den auf der Deckseite angeführten Auftraggeber erstellt. Eine Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Die Weitergabe dieser Unterlagen an andere Personen bzw. Unternehmen oder eine Veröffentlichung zur Gänze oder in Teilen ist ohne schriftliche Zustimmung des Sachverständigen unzulässig.

Befund und Gutachten werden in digitaler Form an den Auftraggeber übermittelt.

In Dateiform übermittelte bzw. veröffentlichte Fassungen des Gutachtens wie z.B. als PDF-Datei sind aufgrund der Möglichkeit der Fremdmanipulation grundsätzlich nicht verbindlich, als Originale gelten lediglich die unterschriebenen und gebundenen ausgedruckten Originalausfertigungen in der im Gutachten angegebenen Anzahl.

Dieses Gutachten besteht aus 64 Blatt Text, 0 Blatt Anhang und 3 Blatt Fotodokumentation (mit 12 Fotos).

Der Sachverständige weist darauf hin, dass etwaige Haftungen ausschließlich nur im Rahmen seiner Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung gedeckt sind.

Sämtliche Ansprüche des Auftraggebers, aus welchem Titel auch immer, sind insgesamt auf die Deckungssumme der bestehenden Vermögens- und Haftpflichtversicherung beschränkt. Für entgangene Gewinne, mittelbare Schäden und Folgeschäden, insbesondere auch Mangelfolgeschäden sowie immaterielle Schäden kann keine Haftung übernommen werden. Haftungen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen. Dritte können aus dem gegenständlichen Gutachten keine Rechte geltend machen.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige bestätigt hiermit, dass das gegenständliche Gutachten zur Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft, zur Vorlage bei Kreditinstituten für Finanzierungszwecke, den Schätzrichtlinien der ERSTE BANK der österreichischen Sparkassen AG entspricht.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mit freundlichen Grüßen



Sachverständigenbüro für Hochbau
Vergabewesen-Bauabwicklung
und Immobilienbewertung

ING. MICHAEL MITTERMÜLLER

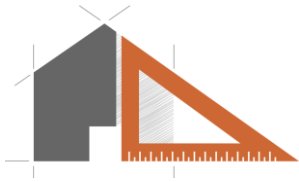
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

2551 Enzesfeld – Kreuzgasse 16
E-Mail: office@sv-mittermueller.at
Web: www.sv-mittermueller.at



SV Ing. Michael Mittermüller





Projekt: 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 68 / Fotodokumentation von der Begehung am 31.10.2022



Foto 1

Datum: 31.10.2022 um 11:10:29 Uhr



Foto 2

Datum: 31.10.2022 um 11:10:31 Uhr



Foto 3

Datum: 31.10.2022 um 11:10:32 Uhr



Foto 4

Datum: 31.10.2022 um 11:10:33 Uhr





Projekt: 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 68 / Fotodokumentation von der Begehung am 31.10.2022



Foto 5

Datum: 31.10.2022 um 11:10:36 Uhr



Foto 6

Datum: 31.10.2022 um 11:10:37 Uhr



Foto 7

Datum: 31.10.2022 um 11:10:39 Uhr



Foto 8

Datum: 31.10.2022 um 11:11:07 Uhr

Seite 2 von 3 **Warnhinweis:** Dieser Fotobefund stellt keine umfassende Erfassung und Qualifizierung von Leistungsmängeln dar, da nicht auftragsgegenständlich

Ing. Michael Mittermüller
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



IBAN: AT892011128444493902
BIC: GIBAAATWWXXX
UID: ATU70313145

2551 Enzesfeld, Kreuzgasse 16
office@sv-mittermueller.at
www.sv-mittermueller.at



Projekt: 2753 Dreistetten Marchgrabenstraße 68 / Fotodokumentation von der Begehung am 31.10.2022



Foto 9

Datum: 31.10.2022 um 11:11:40 Uhr



Foto 10

Datum: 31.10.2022 um 11:12:45 Uhr



Foto 11

Datum: 31.10.2022 um 11:13:02 Uhr



Foto 12

Datum: 31.10.2022 um 11:13:26 Uhr

Seite 3 von 3 **Warnhinweis:** Dieser Fotobefund stellt keine umfassende Erfassung und Qualifizierung von Leistungsmängeln dar, da nicht auftragsgegenständlich

Ing. Michael Mittermüller
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



IBAN: AT892011128444493902
BIC: GIBAATWWXXX
UID: ATU70313145

2551 Enzesfeld, Kreuzgasse 16
office@sv-mittermueller.at
www.sv-mittermueller.at