

## WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

**Wohnungseigentumsanteile**  
**7100 Neusiedl am See, Teichbachweg 36**

**B-LNr 11 Anteil 144/632 – WE an Reihenhaus Top Nr. 3**  
**B-LNr 16 Anteil 9/632 – WE an Kfz-Abstellplatz 3/1**  
**B-LNr 17 Anteil 5/632 – WE an Kfz-Abstellplatz 3/2**  
**EZ 6509; GST-NR 7483 inneliegend der KG 32016 Neusiedl**  
**am See, BG Neusiedl am See**



**zum Stichtag:**  
**04.08.2025**

**Auftraggeber**

Herr Mag. Georg Hampel, Rechtsanwalt,  
Landstraßer Hauptstraße 1a  
1030 Wien

**als Masseverwalter in der Sache:**

Insolvenz PLATIN Projekt Parndorf EZ 4017 GmbH  
im Auftrag für das Handelsgericht-Wien  
Aktenzeichen 2 S 104/25v

**Schuldner:**

PLATIN Projekt NOORI GmbH in Liquidation  
Graben 19/4  
1010 Wien

**Zweck des Gutachtens**

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

**Stichtag des Gutachtens**

Datum: 04.08.2025  
(Tag der Befundaufnahme)

**Qualitätsstichtag**

Entspricht dem Bewertungsstichtag

**Verkehrswert - ausgewiesener Gutachtenswert**

**Gerundet € 355.000,-**

(in Worten: EURO dreihundertfünfundfünfzigtausend)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A. Allgemeines</b>	<b>4</b>
<b>B. Befund</b>	<b>9</b>
1. Makrostandort	9
Lage im Großraum	9
2. Mikrostandort	10
2.1. Lageplan	10
2.2. Standortbewertung	11
3. Grundstücksdaten	16
3.1. Grundbuchauszug	16
3.2. Auszug aus der digitalen Katastermappe	21
3.3. Grundstückskonfiguration	21
3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	22
3.5. Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster	23
3.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)	23
4. Gebäudedaten	24
4.1. Kurzbeschreibung	24
4.2. Bau- und Erhaltungszustand	25
4.3. Nutzung	25
4.4. Energieausweis, Zertifizierungen	26
4.5. Flächenaufstellung	28
4.6. Gebäudepläne	29
4.7. Fotodokumentation	32
<b>C. Bewertung</b>	<b>35</b>
1. Standortbewertung	35
2. Bewertungsgrundsatz	35
3. Bewertungsverfahren	36
4. Verfahrenswahl	37
5. Vergleichswertverfahren	38
6. Nachhaltigkeitsaspekte	42
7. Verkehrswert der Liegenschaft	44
<b>D. Ergebnis</b>	<b>45</b>
<b>E. Anhang</b>	<b>46</b>
<b>F. Literaturverzeichnis</b>	<b>52</b>

## A. ALLGEMEINES

### Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

- **Auftragserteilung** durch den auf Seite 2 angeführten Auftraggeber.
- von Seiten des Auftraggebers in Kopie übergebene **Unterlagen** und erteilte Informationen:
  - Grundbuchsauszug, Stand vom 02.07.2025Für die Richtigkeit der dem fertigenden Sachverständigen übermittelten Informationen und Daten übernimmt dieser keine Haftung.
- **Katastermappen-** und **Grundbuchs**auszug der Liegenschaft.
- Erhebungen betreffend **Vergleichspreise** bei ortsansässigen Maklern und Sachverständigenkollegen, sowie bei sonstigen Informationsträgern sowie durch Zugriff auf interne Datenbanken (eigene Vergleichswerte bzw. Vergleichswerte von SV Kollegen) sowie Verkaufsfälle der Urkundensammlung.
- Örtliche **Befundaufnahme** samt Erstellung einer Fotodokumentation erfolgt am 04.08.2025 durch Herrn Maximilian Reinberg und Herrn DI (FH) PhDr. Michael P. Reinberg, PhD. REV FRICS CRE zu einem anderen Zeitpunkt.
- Erhebungen über Mikro- und Makro**standortqualität** der Liegenschaft.
- Internetabfrage Umweltbundesamt; Altlastenatlas.
- Internetabfrage **Senderkataster** Österreich; Übersicht der Standorte von Sendeanlagen.
- Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethoden des **Liegenschaftsbewertungsgesetzes** 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Unter Bezugnahme des aktuellen Stands der Bewertungspraxis wird ergänzend die ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2023 herangezogen.
- Das Gutachten hat **nur im Gesamten** und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Das Objekt wurde in den **zugänglichen Bereichen** besichtigt und begangen.
- Der Qualitätsstichtag ist der Tag, an dem aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Liegenschaftszustand zu einem anderen Zeitpunkt als zum Bewertungsstichtag maßgebend ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand der Liegenschaft zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
- Der Qualitätsstichtag in diesem Gutachten entspricht dem Wertermittlungsstichtag.
- **Währungsbeträge** sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m<sup>2</sup>.
- Es wurde am 04.08.2025 in den **Bauakt** der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde Einsicht genommen. Darüber hinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten oder Werkmeister der Baubehörde über u.U. anhängige und noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind ebenfalls unterblieben.
- Die **Flächenausmaße** und **Nutzungen** wurden anhand der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen ermittelt. Inwieweit diese Angaben dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eigene Vermessungen durch den fertigenden Sachverständigen wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.
- Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und die maßgeblichen Marktteilnehmer es erfordern, ist die **Umsatzsteuer** z.B. bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften die üblicherweise der Ertragszielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, soweit eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 in Bezug auf Immobilientransaktionen<sup>1</sup>. Darüber hinaus sei

<sup>1</sup>Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende

auf das neue Regime der Immobilienbesteuerung im Rahmen des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 mit Wirkung ab dem 1. April 2012 hingewiesen.

- Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Die **technischen Einrichtungen** und Ausstattungen finden nur insofern Niederschlag, als sie den allgemeinen Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren, sofern im Teil Bewertung keine abweichenden Annahmen getroffen werden, keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur **durch äußeren Augenschein** anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf **dominante Ausstattungsmerkmale**. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der im Gutachten ausgewiesene Wert versteht sich inklusive dem zum Bewertungsstichtag mit dem Gebäude **verbundenen Zubehör**, jedoch ohne Ausstattungen, die nicht mit dem Gebäude fest verbunden sind und ohne Schädigung der Substanz entfernt werden können.
- Die Beurteilung allfälliger **Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten** wird von dem Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Etwaige Kosten für die Herstellung **barrierefreier Zugänge** iS des Bundesbehinderten-gleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit **mathematischer Exaktheit** feststehende Größe sein. Des Weiteren ist zu beachten, dass aufgrund der Ausgabe von gerundeten Zahlenwerten und/oder Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen im Einzelfall Abweichungen bei den Rechengängen entstehen können.
- Der **rechtlichen Bewertung** wurden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die **Änderung oder Ergänzung** des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- Haftungen des Sachverständigen **Dritten** gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden.
- Die **Vervielfältigung und Veröffentlichung** des Gutachtens darf weder im Ganzen noch in Teilen vorgenommen werden. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Ansichten führen, und somit kann keine wie immer geartete Verantwortung übernommen werden. Dieses Gutachten ist lediglich an den Adressaten (Auftraggeber) gerichtet und nicht für Dritte bestimmt.
- Die Sachverständigen sind entsprechend den Anforderungen der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und Dolmetscher auf Grundlage des am 1. Jänner 1999 in Kraft getretenen „Bundesgesetzes über die allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und Dolmetscher (SDG)“ gem. § 2a<sup>2</sup> mit einer **Haftpflichtversicherung** gedeckt. Die Sachverständigen weisen

Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

<sup>2</sup> **§ 2a.** (1) Jeder Bewerber ist verpflichtet vor Eintragung in die Gerichtssachverständigen- und Gerichtsdolmetscherliste dem für seine Eintragung in diese Liste zuständigen Landesgerichtspräsidenten (§ 3) nachzuweisen, dass zur Deckung der aus seiner gerichtlichen Sachverständigentätigkeit gegen ihn entstehenden Schadenersatzansprüche eine Haftpflichtversicherung bei

darauf hin, dass sie dem Auftraggeber für Vermögensschäden ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag für Schäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit, unabhängig vom Rechtsgrund haften.

- Sämtliche Ansprüche des Auftraggebers, aus welchem Titel auch immer, sind insgesamt auf die **Deckungssumme** der bestehenden Vermögens- und Haftpflichtversicherung(en) beschränkt. Für entgangenen Gewinn, mittelbare Schäden und Folgeschäden, insbesondere auch Mangelfolgeschäden sowie immaterielle Schäden kann keine Haftung übernommen werden. Haftungen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen. Dritte können aus dem gegenständlichen Gutachten keine Rechte geltend machen.
- Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die weibliche oder männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.  
Dies soll jedoch keinesfalls eine Geschlechterdiskriminierung oder eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zum Ausdruck bringen.

### Allgemeine Annahmen<sup>3</sup> der Bewertung

*Der Bewertungsauftrag kann es erforderlich machen, dass der Gutachter eine Annahme trifft, wie bspw. bzgl. der für die Vermarktung zur Verfügung stehenden Zeit im Rahmen einer Bewertung für eine Zwangsversteigerung. Der Gutachter muss dann unter Umständen von bestimmten Annahmen ausgehen, um die Bewertung letztendlich abschließen zu können, oft auch bei Fehlen bestimmter Informationen. (Europäische Bewertungsstandards 2020, 9. Auflage).*

- **Vorsteuerkürzung** bei Wohnungsverträgen:  
Bei Wohnungsverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu **Wohnzwecken** vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind bzw. Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden.<sup>4</sup>
- Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf **Systemsicherheit** gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte kann von dem fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.
- Die Funktionsfähigkeit der **elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen**, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt, sofern im Bewertungsteil keine davon abweichenden Annahmen getroffen wurden.
- Eine Prüfung über **baubehördliche Genehmigungen**, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurde von dem 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

einem zum Geschäftsbetrieb in Österreich berechtigten Versicherer besteht. Er hat die Versicherung während der Dauer seiner Eintragung in diese Liste aufrecht zu erhalten und dies dem zuständigen Präsidenten auf Verlangen nachzuweisen.

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

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

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

<sup>3</sup> ÖNORM B 1802-1, 01.03.2022: Annahmen: Sind nicht alle Daten in ausreichender Qualität vorhanden, muss der Bewerter in Ausnahmefällen zu einzelnen Kategorien Einschätzungen und Annahmen treffen.

<sup>4</sup> für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssten dann 0% Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20% Umsatzsteuer verrechnet werden.

erläutert. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

- **Außerbücherliche Rechte und Lasten** finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben und dokumentiert wurden. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert generell auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der **Baurestmassendeponie** überschreitet.
- Der fertigende Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein **Baurecht** noch um ein **Superädifikat** handelt.
- Nicht beauftragt ist, Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dgl., somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach **Legionellen- oder Bleikonzentration** zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grenzwert von 0,01mg/l Blei gemäß Trinkwasserverordnung bzw. die Grenzwerte für die Legionellenkonzentration gemäß ÖNORM B5020 eingehalten werden.
- Wertminderungen durch **Kontaminationen oder Alllasten** oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen<sup>5</sup>. Eine diesbezügliche historische Untersuchung war nicht Gegenstand der Beauftragung und wurde nicht durchgeführt. Sollten derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch die fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesen Berechnungen festgestellt werden.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sämtliche **Aufschließungskosten** entrichtet wurden, bei abweichenden Annahmen wird im Gutachten explizit darauf hingewiesen.
- Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der **Geldlastenfreiheit** und der **sofortigen Veräußerbarkeit** der Liegenschaft.
- Sofern nicht anders angegeben, werden die **Grundbucheintragungen** im A2 und C Blatt als bewertungsneutral angesehen.
- Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem **Bewertungsstichtag**, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen **keine Änderungen** ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
- Das Gutachten besteht teilweise auf **Angaben und Informationen der Auftraggeberin**, deren Überprüfung nicht Gegenstand der Beauftragung war und sohin diese Inhalte möglicherweise als unverlässliche Grundlagen qualifiziert werden; diesbezüglich hat das Gutachten keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

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

- Es wird davon ausgegangen, dass keine **etwaigen Darlehen** auf dem Gebäude lasten und auf dem gegenständlichen Anteil keine Rückzahlungsverpflichtungen für etwaige Darlehen bestehen. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass eine **Reparaturrücklage** für das gesamte Haus im ausreichenden Ausmaß vorhanden ist. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass im Falle von Zubehör-Wohnungseigentum die Einverteilung des Zubehörs im Grundbuch erforderlich, jedoch in der Vergangenheit nicht immer erfolgt ist. Zur genauen Feststellung des Umfangs des Wohnungseigentumsanteils, speziell in Bezug auf Eigengärten, Kellerabteile etc. ist in das Nutzwertgutachten Einsicht zu nehmen.

#### Besondere Annahmen<sup>7</sup> der Bewertung

Im Unterschied zu einer *Annahme*, die der fertigende Gutachter zwecks Ausübung seiner Funktion treffen muss, kann er eine besondere Annahme, normalerweise nach Anweisung treffen und von einer Gegebenheit oder Umständen ausgehen, die sich von denjenigen unterscheiden, die zum Bewertungsstichtag verifizierbar sind. Das Ergebnis ist ein Wert unter diesen besonderen Voraussetzungen (Europäische Bewertungsstandards 9. Auflage).

- Die Wertermittlung unterstellt auftragsgemäß, dass die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte bestandsfrei sind.

---

<sup>7</sup> ÖNORM B 1802-1; 01.03.2022: Besondere Annahmen: Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. Diese besondere Annahme bezieht sich auf den Bewertungsgegenstand (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u.a.) jedoch nicht auf den Käuferkreis. Auf solche Annahmen ist im Zusammenhang mit Wertbegriffen hinzuweisen.

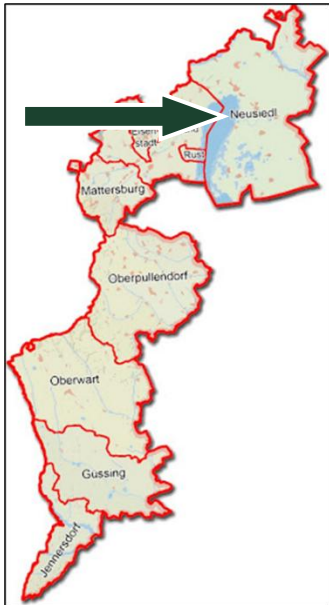
Nach Studium des Aktes sowie aufgrund der Ergebnisse der örtlichen Befundaufnahme erstattet der fertige Sachverständige nachstehenden

## B. BEFUND

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

### 1. MAKROSTANDORT

#### Lage im Großraum



Übersicht Burgenland, Quelle: [www.dipit.at](http://www.dipit.at) – Lage vom Bezirk Neusiedl am See

Das Burgenland weist eine Fläche von 3.965,2 km<sup>2</sup> auf und teilt eine 397 km lange Staatsgrenze zum Großteil mit Ungarn, zu kleinen Teilen auch mit Slowenien und der Slowakei. Im Norden grenzt das Burgenland an die Stadt Bratislava (Slowakei), im Osten an die Komitate Győr-Moson-Sopron und Vas (beide Ungarn), im Süden für wenige Kilometer an die zwei Gemeinden Kuzma und Rogašovci (Slowenien) und im Westen an die österreichischen Bundesländer Steiermark und Niederösterreich.<sup>8</sup>

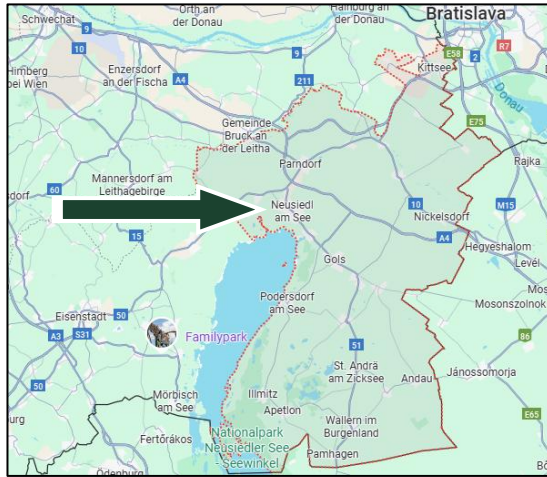
Die Stadt Neusiedl am See ist die zweitgrößte Stadt im Burgenland und zählt per 01. Jänner 2025 8.885 Einwohner.<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Quelle: wikipedia.org

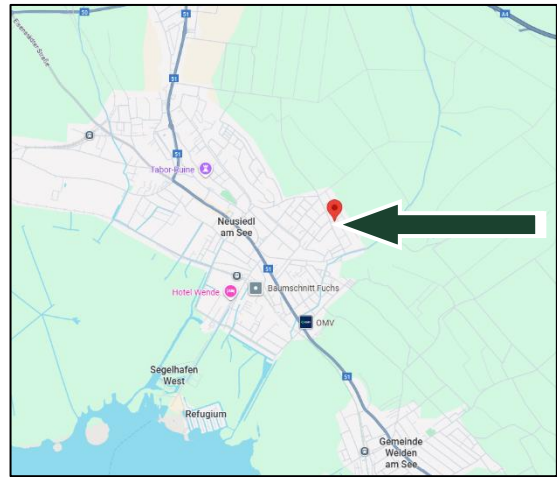
<sup>9</sup> Vgl. wikipedia.org

## 2. MIKROSTANDORT

### 2.1. Lageplan



Lage der Liegenschaft im Bezirk



Lageplan (google.at/maps)

Die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsanteile sind Teil der Liegenschaft Teichbachweg 36 in 7100 Neusiedl am See. Die Liegenschaft ist am nordöstlichen Stadtrand von Neusiedl am See situiert. Die direkte Umgebung ist vorwiegend durch Einfamilienhäuser in offener Bauweise geprägt, sowie durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

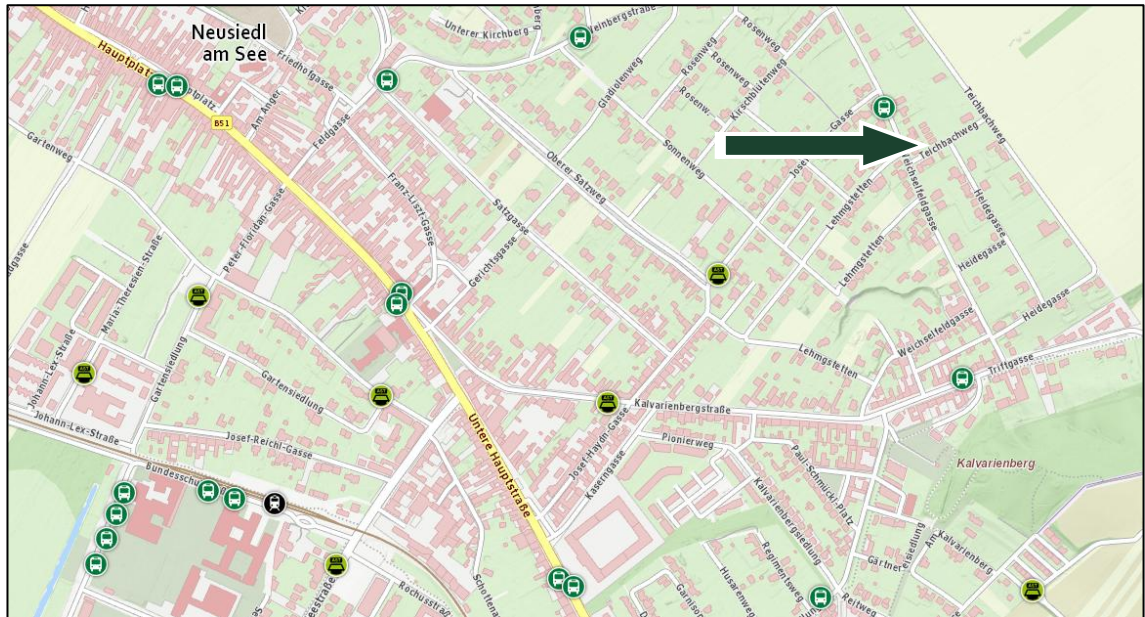


Orthofoto (google.at/maps), rudimentäre Einzeichnung

## 2.2. Standortbewertung

- Öffentliche Verkehrsanbindung

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



Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Quelle: [anachb.vor.at](http://anachb.vor.at)

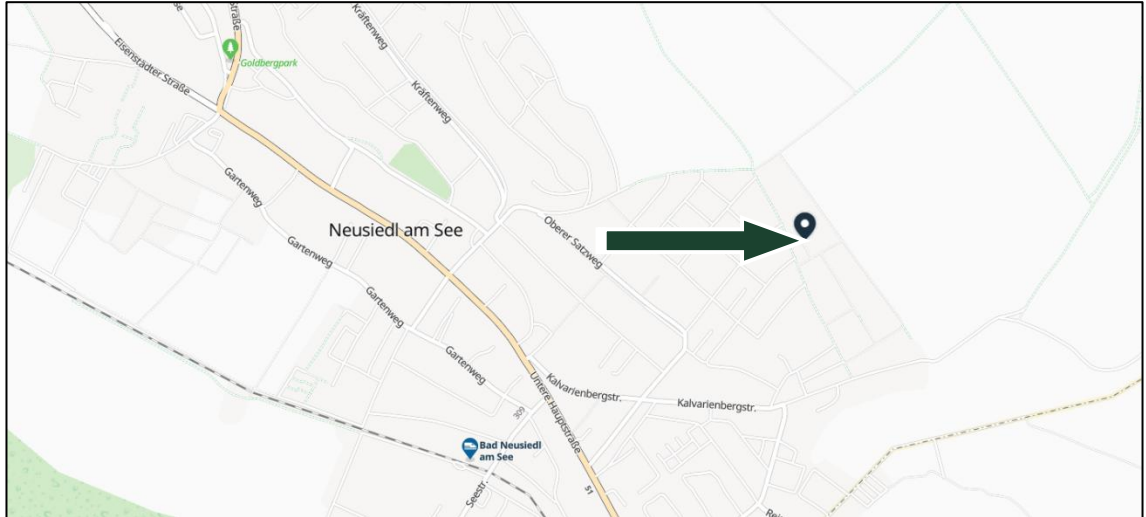
Die Liegenschaft ist fußläufig mit folgenden Verkehrsmitteln erreichbar:

Regionalbus 280 ca. 150 m

Der nächstgelegene Bahnhof „Neusiedl am See Bad Bahnhof“ befindet sich in rund 1,7 km Entfernung.

- Anbindung an den Individualverkehr

Die gegenständliche Liegenschaft liegt nahe der Untere Hauptstraße, welche als Hauptverkehrsader fungiert.



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

Entfernungen:

- Anbindung an die A 23 - Südosttangente: ca. 50 km
- Anbindung an die A 22 - Donauuferautobahn: ca. 55 km
- Anbindung an die A 4 – Ostautobahn: ca. 5 km
- Anbindung an die A 1 – Westautobahn: ca. 70 km
- Stadtzentrum Wien: ca. 55 km

Der nächstgelegene internationale Flughafen befindet sich in Wien/Schwechat, ca. 40 km entfernt (Ostautobahn A4).

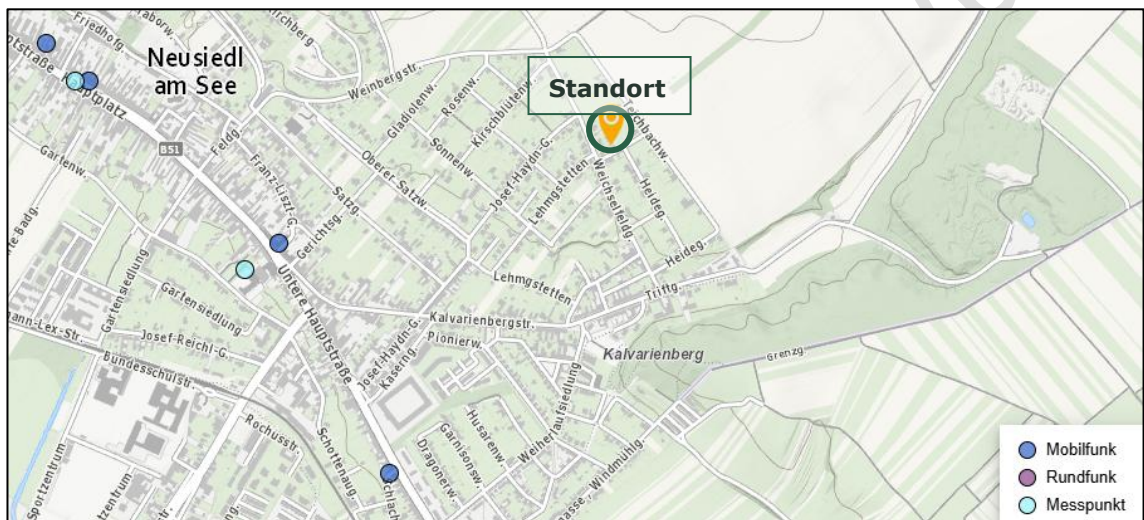
Stellplätze befinden sich auf eigenem Grund, das Parken auf öffentlichem Gut ist möglich. Dieser Bereich fällt nicht unter die generelle Parkraumbewirtschaftung.

■ **Senderkataster, Grenzwerte**

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

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

Im Nahbereich bestehen einige Mobilfunk-Sendeanlagen<sup>10</sup>, in der nachfolgenden Darstellung mit kleinen hellblauen Punkten gekennzeichnet:



Auszug aus dem Senderkataster, Quelle: senderkataster.at

Grenzwerte für Hochfrequenzimmissionen:

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

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

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

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

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

<sup>10</sup> Die Kategorisierung der Funksender erfolgt nach der Sendeleistung (Antenneneingangsleistung):  
• "Kat 1": kleiner 15W • "Kat 2": 15W bis 50W • "Kat 3": 50W bis 100W • "Kat 4": > 100W

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

■ Lärminformation<sup>11</sup>

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

Die Lärmkarten zeigen das Ausmaß der Belastung entlang hochrangiger Verkehrsinfrastruktur und in Ballungsräumen. Alle fünf Jahre werden die Lärmkarten und Aktionspläne überprüft und erforderlichenfalls überarbeitet (zuletzt 2022).

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

Quelle: Bundes-Umgebungs-lärmschutzverordnung, 2006

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

■ Hochwasser<sup>12</sup>

Ziel des Projektes Hochwasser-Risikoflächen-Austria (HORA) ist die Visualisierung von Überschwemmungsgebieten für Hochwasserabflüsse HQT der Jährlichkeiten  $T=30$  (Zone 1),  $T=100$  (Zone 2) und  $T=200$  (Zone 3) bezogen auf das im Maßstab 1:500.000 erfasste österreichische Flussnetz (ÖK 500) mit einer Gesamtlänge von etwa 26.000 km. Entsprechend der Zielsetzung von HORA handelt es sich bei den Hochwasserangaben um den Erwartungswert der HQT, der mit 50%-iger Wahrscheinlichkeit erreicht oder überschritten wird. Unsicherheiten, werden nicht durch eine Erhöhung der Durchflusswerte abgebildet, sondern entsprechen einer gewissen Streuung um die angegebenen Werte. Es handelt sich dabei also nicht um Bemessungswerte sondern um die wahrscheinlichsten Werte. Erwartungswert ("HORA-Werte") und Bemessungswerte können voneinander abweichen.

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

■ Hagel<sup>13</sup>

Aus der Unwetterchronik-Hageldatenbank wurden 435 Fälle im Zeitraum 01.01.1971 bis 31.12.2011 nach der "hail intensity scale" nach TORRO, Tornado and Storm Research Organisation klassifiziert. Die vorliegende Gefährdungskarte für Hagel ist eine fundierte Abschätzung basierend auf den

<sup>11</sup> Quelle: laerminfo.at

<sup>12</sup> Zur näheren Information: [hora.gv.at](http://hora.gv.at); Gefahrendarstellung Fließgewässer:

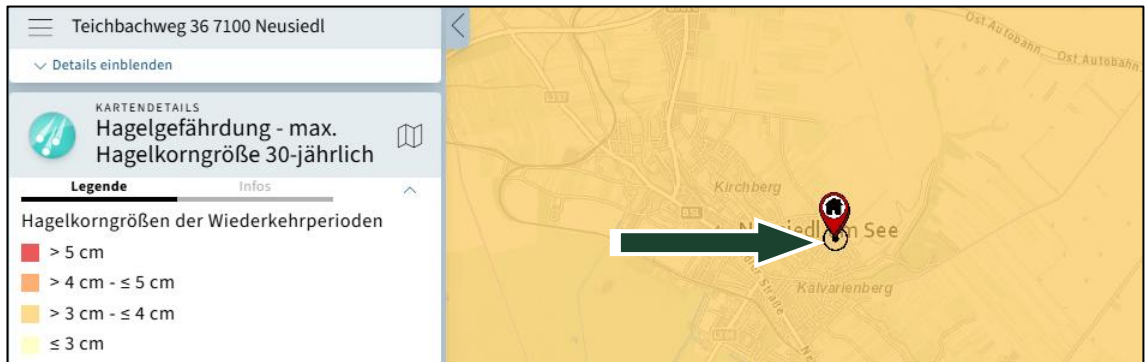
Rechtliche Hinweise: Der Abflussbereich eines 100-jährlichen Hochwassers ist für die Raumordnung und für baurechtliche Bestimmungen maßgeblich. Die wichtigsten Bestimmungen sind: • keine Baulandwidmungen innerhalb des 100-jährlichen Hochwasserabflussbereiches (Ausnahme: Baulücken im geschlossenen Siedlungsgebiet)

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

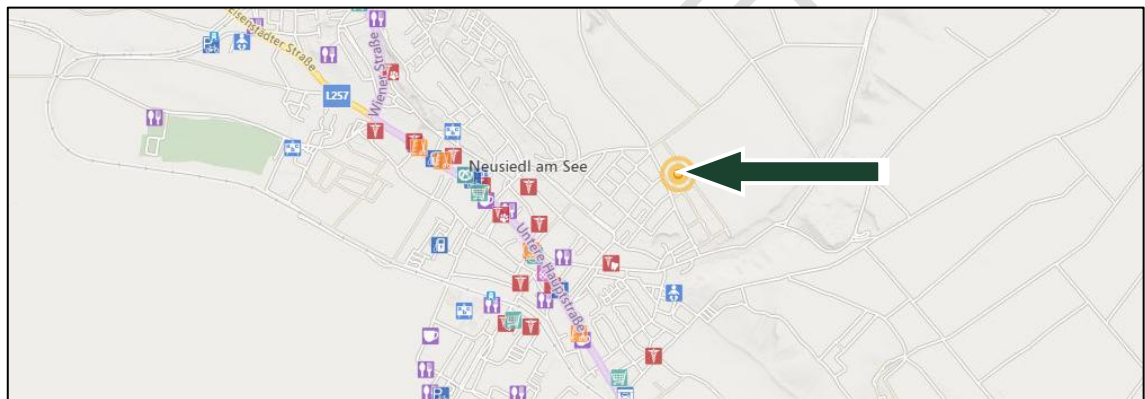
<sup>13</sup> Quelle: [www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at)

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.



■ Infrastruktur



Übersicht über wichtige infrastrukturelle Einrichtungen; Quelle: immomapping.com


In näherer Umgebung befinden sich ausreichend infrastrukturelle Einrichtungen, wie bspw. Schulen, Apotheken, Banken, div. Nahversorger, usw. Südwestlich der Liegenschaft liegt der Neusiedler See.

<ul style="list-style-type: none"> <li>Bildung &amp; Kinderbetreuung</li> <li>Musikschule</li> <li>Fahrschule</li> <li>Kindergarten/Kinderbetreuung</li> <li>Universitaet/Kolleg</li> <li>Kindergarten/Kinderbetreuung</li> <li>Schule</li> <li>Bibliothek</li> <li>Unterhaltung &amp; Kultur</li> <li>Kasino</li> <li>Kulturzentrum</li> <li>Kino</li> <li>Gemeinschaftszentrum</li> <li>Disco</li> <li>Planetarium</li> <li>Theater</li> <li>Museum</li> <li>Zoo</li> <li>Freizeitpark</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gastronomie</li> <li>Pub</li> <li>Cafe</li> <li>Bar</li> <li>Fast-Food/Imbiss</li> <li>Eissalon</li> <li>Restaurant</li> <li>Gesundheit</li> <li>Krankenhaus</li> <li>Arzt</li> <li>Zahnarzt</li> <li>Seniorenwohnheim/Betreutes Wohnen</li> <li>Apotheke</li> <li>Tierarzt</li> <li>Rettungsdienst</li> <li>Sonstiges</li> <li>Rechtsanwalt</li> <li>Friseur</li> <li>Polizeiwache</li> <li>Post</li> <li>Bank</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgung</li> <li>Baekerei</li> <li>Drogerie</li> <li>Süßwaren</li> <li>Fleischerei</li> <li>Gemischtwaren</li> <li>Konditorei</li> <li>Supermarkt</li> <li>Mobilität</li> <li>Fahrradabstellanlage</li> <li>Fahrzeugverleih</li> <li>Car-Sharing</li> <li>Autowaschanlage</li> <li>E-Tankstelle</li> <li>Tankstelle</li> <li>Taxistandplatz</li> <li>Parkplatz / Parkgarage</li> </ul>
---	---	---

Legende, Quelle: immomapping.com

### 3. GRUNDSTÜCKSDATEN

#### 3.1. Grundbuchauszug

	GB		
<b>Auszug aus dem Hauptbuch</b>			
KATASTRALGEMEINDE 32016 Neusiedl am See	EINLAGEZAHL 6509		
BEZIRKSGERICHT Neusiedl am See			
*****			
Letzte TZ 2757/2025			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
7483	G GST-Fläche	* 975	
	Bauf.(10)	332	
	Gärten(10)	643	Teichbachweg 36
Legende:			
G: Grundstück im Grenzkataster			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
***** A2 *****			
2 a gelöscht			
***** B *****			
6 ANTEIL: 144/632			
Marianne Wein			
GEB: 1952-04-08 ADR: Seeufergasse 1, Podersdorf am See 7141			
a 3740/2023 Kaufvertrag und Wohnungseigentumsvertrag 2023-06-30			
Eigentumsrecht			
b 3740/2023 Wohnungseigentum an Reihenhaus Top Nr. 4			
c gelöscht			
7 ANTEIL: 9/632			
Marianne Wein			
GEB: 1952-04-08 ADR: Seeufergasse 1, Podersdorf am See 7141			
a 3740/2023 Kaufvertrag und Wohnungseigentumsvertrag 2023-06-30			
Eigentumsrecht			
b 3740/2023 Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplatz 4/1			
c gelöscht			
8 ANTEIL: 5/632			
Marianne Wein			
GEB: 1952-04-08 ADR: Seeufergasse 1, Podersdorf am See 7141			
a 3740/2023 Kaufvertrag und Wohnungseigentumsvertrag 2023-06-30			
Eigentumsrecht			
b 3740/2023 Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplatz 4/2			
c gelöscht			
9 ANTEIL: 144/632			
PLATIN Projekt Parndorf EZ 4017 GmbH (FN 539113p)			
ADR: Maria-Lassnig-Straße 6-8/2/27, Wien 1100			
a 5259/2021 IM RANG 4525/2021 Kaufvertrag 2021-09-08 Eigentumsrecht			
b 3740/2023 Wohnungseigentum an Reihenhaus Top Nr. 1			
c 3740/2023 Teilung des Anteils			
d 2757/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-07-01			
(HG Wien, 2 S 104/25v)			
10 ANTEIL: 144/632			
Seite 1 von 3			

**PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD.,** REV FRICS CRE  
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

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

PLATIN Projekt Parndorf EZ 4017 GmbH (FN 539113p)  
ADR: Maria-Lassnig-Straße 6-8/2/27, Wien 1100  
a 5259/2021 IM RANG 4525/2021 Kaufvertrag 2021-09-08 Eigentumsrecht  
b 3740/2023 Wohnungseigentum an Reihenhaus Top Nr. 2  
c 3740/2023 Teilung des Anteils  
d 2757/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-07-01  
(HG Wien, 2 S 104/25v)

11 ANTEIL: 144/632

PLATIN Projekt Parndorf EZ 4017 GmbH (FN 539113p)  
ADR: Maria-Lassnig-Straße 6-8/2/27, Wien 1100  
a 5259/2021 IM RANG 4525/2021 Kaufvertrag 2021-09-08 Eigentumsrecht  
b 3740/2023 Wohnungseigentum an Reihenhaus Top Nr. 3  
c 3740/2023 Teilung des Anteils  
d 2757/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-07-01  
(HG Wien, 2 S 104/25v)

12 ANTEIL: 9/632

PLATIN Projekt Parndorf EZ 4017 GmbH (FN 539113p)  
ADR: Maria-Lassnig-Straße 6-8/2/27, Wien 1100  
a 5259/2021 IM RANG 4525/2021 Kaufvertrag 2021-09-08 Eigentumsrecht  
b 3740/2023 Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplatz 1/1  
c 3740/2023 Teilung des Anteils  
d 2757/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-07-01  
(HG Wien, 2 S 104/25v)

13 ANTEIL: 5/632

PLATIN Projekt Parndorf EZ 4017 GmbH (FN 539113p)  
ADR: Maria-Lassnig-Straße 6-8/2/27, Wien 1100  
a 5259/2021 IM RANG 4525/2021 Kaufvertrag 2021-09-08 Eigentumsrecht  
b 3740/2023 Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplatz 1/2  
c 3740/2023 Teilung des Anteils  
d 2757/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-07-01  
(HG Wien, 2 S 104/25v)

14 ANTEIL: 9/632

PLATIN Projekt Parndorf EZ 4017 GmbH (FN 539113p)  
ADR: Maria-Lassnig-Straße 6-8/2/27, Wien 1100  
a 5259/2021 IM RANG 4525/2021 Kaufvertrag 2021-09-08 Eigentumsrecht  
b 3740/2023 Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplatz 2/1  
c 3740/2023 Teilung des Anteils  
d 2757/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-07-01  
(HG Wien, 2 S 104/25v)

15 ANTEIL: 5/632

PLATIN Projekt Parndorf EZ 4017 GmbH (FN 539113p)  
ADR: Maria-Lassnig-Straße 6-8/2/27, Wien 1100  
a 5259/2021 IM RANG 4525/2021 Kaufvertrag 2021-09-08 Eigentumsrecht  
b 3740/2023 Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplatz 2/2  
c 3740/2023 Teilung des Anteils  
d 2757/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-07-01  
(HG Wien, 2 S 104/25v)

16 ANTEIL: 9/632

PLATIN Projekt Parndorf EZ 4017 GmbH (FN 539113p)  
ADR: Maria-Lassnig-Straße 6-8/2/27, Wien 1100  
a 5259/2021 IM RANG 4525/2021 Kaufvertrag 2021-09-08 Eigentumsrecht  
b 3740/2023 Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplatz 3/1  
c 3740/2023 Teilung des Anteils  
d 2757/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-07-01  
(HG Wien, 2 S 104/25v)

17 ANTEIL: 5/632

PLATIN Projekt Parndorf EZ 4017 GmbH (FN 539113p)  
ADR: Maria-Lassnig-Straße 6-8/2/27, Wien 1100  
a 5259/2021 IM RANG 4525/2021 Kaufvertrag 2021-09-08 Eigentumsrecht

Seite 2 von 3

		<p>b 3740/2023 Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplatz 3/2 c 3740/2023 Teilung des Anteils d 2757/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-07-01 (HG Wien, 2 S 104/25v)</p>
***** C *****		
3	auf Anteil B-LNR 9 bis 17	b 5017/2022 IM RANG 5260/2021 Pfandurkunde 2021-10-08 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 580.000,-- für Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen (FN 49470a)
4	auf Anteil B-LNR 9 bis 17	b 5018/2022 IM RANG 5832/2021 Pfandurkunde 2021-11-18 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.140.000,-- für Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen (FN 49470a)
5	auf Anteil B-LNR 9 bis 17	a 485/2024 Rückstandsausweis 2024-02-01 PFANDRECHT vollstr. EUR 193.014,36 Antragskosten EUR 4.147,68 für Republik Österreich (St.Nr. 04 570/5381)
6	auf Anteil B-LNR 9 bis 17	a 1055/2024 Rückstandsausweis 2023-11-10 PFANDRECHT vollstr. EUR 6.106,-- darin enth. Nebenforderung EUR 149,77, Antragskosten EUR 591,99 für Gemeinde Parndorf (3 E 959/24 k) b 1055/2024 Abweisung Kostenmehrbegehren (3 E 959/24 k)
7	auf Anteil B-LNR 9 bis 17	a 2572/2024 Exekutionsbewilligung 2024-05-31 PFANDRECHT vollstr EUR 1.200,-- samt 12,58 % seit 11.08.2023 bis 31.12.2023, samt 13,08 % Z seit 01.01.2024, Kosten EUR 327,50 samt 4 % Z seit 04.04.2024, Antragskosten EUR 324,00 für Dr. Peter Stefan BÖCK geb 1981-03-10 (BG Favoriten, 24 E 27/24x)
***** HINWEIS ***** Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS. *****		
Grundbuch		10.09.2025 10:56:53

#### Erläuterungen zum Grundbuch

Von den Bezirksgerichten wird für jeden Bezirksgerichtssprengel ein Grundbuch geführt, aus dem die Rechtsverhältnisse an den im Sprengel befindlichen Liegenschaften ersichtlich sind. Die Grundbuchsprengel sind in Übereinstimmung mit dem von den Vermessungsbehörden geführten Verzeichnis (Grundkataster) in Katastralgemeinden (KG) unterteilt. Das Grundbuch ist öffentlich, das Recht auf Einsichtnahme und Anfertigung von Auszügen oder Abschriften steht jedermann zu. Seit der Umstellung auf automationsunterstützte Datenverarbeitung (ADV) ist dies bei den Grundbuchgerichten sowie bei den mit entsprechenden Anschlüssen ausgestatteten Notaren, Rechtsanwälten oder Immobilienreuhändern möglich. Lediglich das Personenverzeichnis (Verzeichnis der Liegenschaftseigentümer) ist nicht öffentlich einsehbar, sondern nur den Eigentümern selbst bezüglich der sie betreffenden Daten oder Personen zugänglich, die ein rechtliches Interesse nachweisen können (z.B. Notare in Verlassenschaftsangelegenheiten).

Die Grundbuchkörper (aus einem oder mehreren mit Nummern versehenen Grundstücken bestehend) bilden jeweils eine mit einer Einlagezahl (EZ) versehene Grundbucheinlage. Jede

Einlage enthält im Gutsbestandsblatt (A-Blatt) die zum Grundbuchkörper gehörenden Grundstücke, ihr Ausmaß und ihre Benützungsort (z.B. Baufläche, Wald, landwirtschaftliche Nutzung) sowie die mit dem Grundstück verbundenen Rechte (z.B. als herrschendes Gut bei Dienstbarkeiten) und öffentlich-rechtliche Beschränkungen. Im Eigentumsblatt (B-Blatt) scheint das Eigentumsrecht (bei Miteigentum mit Anteil) mit allfälligen persönlichen Beschränkungen des Eigentümers (z.B. Minderjährigkeit) auf. Das Lastenblatt (C-Blatt) enthält alle die Liegenschaft belastenden dinglichen Rechte (z.B. Hypotheken, Dienstbarkeiten als dienendes Gut) sowie Vor- und Wiederkaufsrechte und Belastungs- und Veräußerungsverbote.

Laut Erhebungen des fertigen Sachverständigen im Grundbuch setzt sich das Areal aus folgenden Flächen zusammen.

EZ	GST-Nr.	Grundfläche	Art der Fläche
6509	7483	332 m <sup>2</sup>	Bauflächen (Gebäude)
		643 m <sup>2</sup>	Gärten (Gärten)
<b>Summe GST-Fläche</b>		<b>975 m<sup>2</sup></b>	

Die Gesamtfläche des gegenständlichen Grundstückes beträgt somit 975 m<sup>2</sup>.

Ein Ausweis der Flächen im Grenzkataster ist bereits erfolgt. Das Ausmaß für die eingetragenen Grundstücksnummer ist sohin als verbindlich anzusehen.<sup>14</sup>

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

Es wird darauf hingewiesen, dass lediglich folgende Anteile bewertungsrelevant sind:

B-LNR	Anteil	Anteile	Art des Wohnungseigentum
11 Anteil	144	632	Wohnungseigentum an Reihenhaus Top Nr. 3
16 Anteil	9	632	Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplatz 3/1
17 Anteil	5	632	Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplatz 3/2
<b>Anteile</b>	<b>158</b>	<b>632</b>	<b>Gesamtanteile</b>

<sup>14</sup> 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 maßgeblich sind die in der Natur vorhandenen Grenzen (Grenzkataster). Der Grenzkataster ist eine von den Vermessungsämtern geführte öffentliche Einrichtung zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke und zur bloßen Ersichtlichmachung bestimmter tatsächlicher Grundstücksverhältnisse.

## Erläuterung Dienstbarkeiten

*„Dienstbarkeiten sind beschränkte dingliche Nutzungsrechte an fremden Sachen. Der Eigentümer wird verbunden, zum Vorteil eines anderen etwas zu dulden oder zu unterlassen. Als dinglich Berechtigter hat der Servitutsinhaber ein Herrschaftsrecht und damit eine absolut geschützte Rechtsposition, die er gegenüber Jedermann verteidigen kann<sup>15</sup>.“*

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

Dienstbarkeiten werden im C-Blatt der belasteten Liegenschaft einverleibt und im A2-Blatt der herrschenden Liegenschaft angemerkt.

Der Einfluss von Dienstbarkeiten auf den Verkehrswert hängt von mehreren Faktoren ab und ist bei jeder Bewertung zu prüfen. Dabei sind auch die jeweilige Widmung der Liegenschaft, der Umfang der Dienstbarkeit sowie deren Intensität zu erheben. Beispielhaft können noch folgende zu prüfende Faktoren genannt werden:

- Baubeschränkungen
- Nutzungsbeschränkungen
- optische Beeinträchtigung
- störende Immissionen
- Ertragsrückgänge
- etc.

### **A2-Blatt**

Es befinden sich keine Eintragungen im A2-Blatt vom Grundbuch.

### **C-Blatt**

#### C-LNrn 3 bis 7 – Pfandrechte:

Pfandrechte stellen geldwerte Lasten dar, unter der Annahme der Geldlastenfreiheit werden diese Eintragungen wertneutral behandelt.

---

<sup>15</sup> Koziol/Welser: Bürgerliches Recht I

### 3.2. Auszug aus der digitalen Katastermappe



Auszug aus der digitalen Katastermappe; Quelle: gis.bgld.gv.at

Die Grundlage der Bewertung basiert auf den im Katasterplan ausgewiesenen Grundstücksgrenzen.

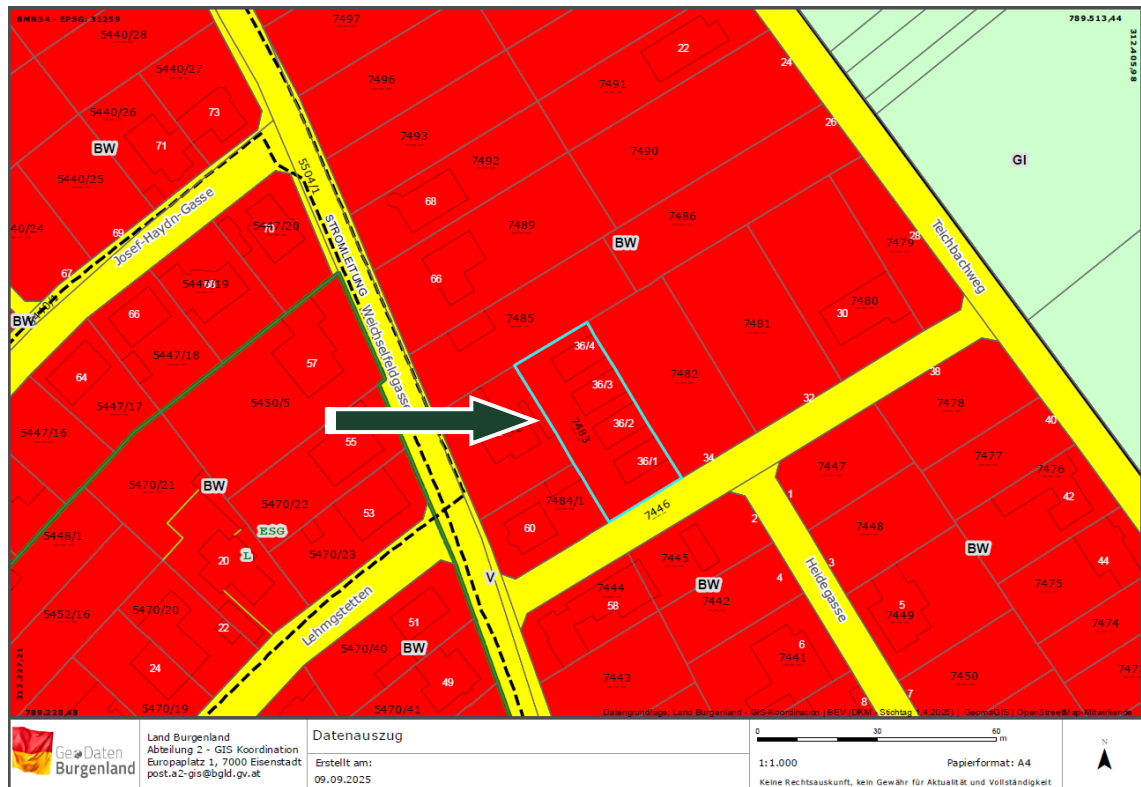
### 3.3. Grundstückskonfiguration

Das Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt und liegt nahezu eben.

### 3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Die Liegenschaft weist laut Flächenwidmungsplan folgende Widmung auf:

#### **BW Bauland Wohngebiet**



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan, Quelle: Stadt Neusiedl am See

#### **Widmung**

§33. Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019, Bauland

(3) Im Bauland sind nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit Wohngebiete, Dorfgebiete, Geschäftsgebiete, Industriegebiete, Betriebsgebiete, gemischte Baugebiete, Baugebiete für Erholungs- oder Tourismuseinrichtungen, Sondergebiete und Baugebiete für förderbaren Wohnbau gesondert auszuweisen.

1. Als Wohngebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen (wie zB Garagen, Gartenhäuschen) bestimmt sind. Darüber hinaus sind

a) Einrichtungen und Betriebe, die der täglichen Versorgung und den wesentlichen sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung des Wohngebietes dienen (wie zB Bauten des Einzelhandels und Dienstleistungsgewerbes, Kindergärten, Kirchen, Schulen) und

b) Räumlichkeiten für Büros ohne angeschlossene Betriebsanlage und Räumlichkeiten für personenbezogene Dienstleistungen, solange der überwiegende Verwendungszweck der im funktionellen Zusammenhang stehenden Bauwerke in der Wohnnutzung liegt,

zulässig, sofern diese keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der Nachbarinnen und Nachbarn oder übermäßige Belastung des Straßenverkehrs verursachen.

Die Bebauungsbestimmungen sind im Anhang zum Gutachten abgebildet.

Die Angaben wurden dem oben angeführten Flächenwidmungsplan entnommen. Dieser ist nicht rechtsverbindlich. Die rechtsverbindlichen Bebauungsbestimmungen wurden vom fertigenden Sachverständigen nicht abgefragt.

### **3.5. Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster<sup>16</sup>**

Die Abfrage des Verdachtsflächenkatasters und Altlastenatlas vom 10.09.2025 hat keinen Hinweis auf eine Kontaminierung ergeben.

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

### **3.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)**

Das gegenständliche Grundstück ist an sämtliche notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Wasser, Strom und öffentlichen Kanal angeschlossen.

<sup>16</sup> Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at

## 4. GEBÄUDEDATEN

### 4.1. Kurzbeschreibung

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

Die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsanteile sind Teil der Liegenschaft Teichbachweg 36 in 7100 Neusiedl am See. Die Liegenschaft gliedert sich in vier Stellplätze, welche entlang der Straße situiert sind, vier Reihenhäuser sowie vier Stellplätze, von denen je einer vor dem Hauseingang eines Reihenhauses unter einem Carport befindlich ist.

Die Liegenschaft wurde augenscheinlich so konzeptioniert, das zu jedem Reihnhaus sowohl ein Stellplatz unter einem Carport als auch ein Freistellplatz verfügbar sind. Es wurde jedoch an jedem Stellplatz und jedem Reihnhaus gesondert Wohnungseigentum begründet.

Die Häuser sind alle ident ausgeführt und nicht unterkellert. Die Erdgeschoßfläche gliedert sich in Technikraum, Wirtschafttraum, Vorraum, WC, Abstellraum, Küche und Wohn-/Esszimmer. Zudem ist auch eine Gartenfläche mit Terrasse jeweils einem Reihnhaus zugeordnet. Vor dem Hauseingang ist ein Carport mit Platz für einen Stellplatz befindlich, welcher jedoch ein eigenes Wohnungseigentumsobjekt darstellt.

Im Dachgeschoß befinden sich drei Zimmer, ein Badezimmer, ein Schrankraum, ein Vorraum und ein Balkon.

Gemäß Informationen im Bauakt ist die Fertigstellungsanzeige gemäß § 27 Bgld. Baugesetz 1997 am 16. Dezember 2022 bei der Stadtgemeinde Neusiedl am See eingelangt.

#### 4.2. Bau- und Erhaltungszustand<sup>17</sup>

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

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

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

#### 4.3. Nutzung

Die gegenständliche Liegenschaft wird vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

<sup>17</sup> Verwendete Kriterien:

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

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

#### 4.4. Energieausweis, Zertifizierungen

Burgenland
Eingang am 10. Sep. 2020    Typ: Neubauplanung

ZEUS Nr. 32016.20.16980.01
Einreichzweck: Baubehörde

Energieausweis für Wohngebäude

**BEZEICHNUNG** RHA Teichbachweg - Top1, 2, 3, 4

**Gebäude(-teil)** Wohnen

**Nutzungsprofil** Mehrfamilienhäuser

**Straße** Teichbachweg 36

**PLZ/Ort** 7100 Neusiedl am See

**Grundstücksnr.** 7483

**Baujahr** 2020

**Letzte Veränderung**

**Katastralgemeinde** Neusiedl am See

**KG-Nr.** 32016

**Seehöhe** 140 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
A++				
A+		A+	A+	A+
A				
B	B			
C				
D				
E				
F				
G				

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

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

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

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

**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).

**fGEE:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-ren</sub>) Anteil auf.

**CO2:** Gesamte den Endenergiebedarf zuzuschreibende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorstufen.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeffizienz und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EA-VG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

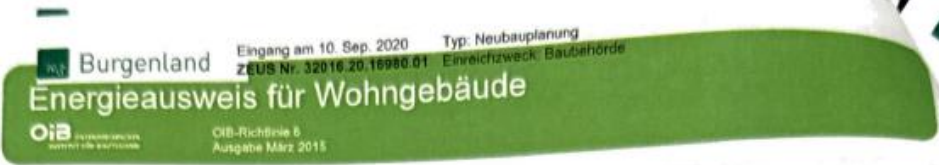
ArchIPHYSIK 17.0.42 - lizenziert für Arch.DI Kandelsdorfer ZT GmbH
ArchKan
10.09.2020

Diesen Energieausweis finden Sie im Internet unter: <https://bgld.energieausweise.net/d/4a2ef93f016980c3f1b1pneuf/>

Energieausweis, Quelle: Bauakt

**PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD.,** REV FRICS CRE  
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

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



**Burgenland**  
**Energieausweis für Wohngebäude**

OIB  
OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe März 2015

Eingang am 10. Sep. 2020  
ZEUS Nr. 32016.20.16986.01

Typ: Neubauplanung  
Erweichzweck: Baubehörde

**Bericht**  
RVA Technischer

**GEBÄUDEKENNDATEN**

Brutto-Grundfläche	173,38 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	1,28 m	mittlerer U-Wert	0,236 W/m <sup>2</sup> K
Bezugsfläche	138,70 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N/SO	LEK-r-Wert	21,59
Brutto-Volumen	589,71 m <sup>3</sup>	Heiztage	205 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	460,85 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3287 Kd	Bauweise	schwere
Kompaktheit (AV)	0,78 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,9 °C	Soil-Innentemperatur	20 °C

**ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen**

Referenz-Heizwärmebedarf	erfüllt	46,82 kWh/m <sup>2</sup> a	≥ HWB <sub>Ref,PK</sub>	45,26 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf			HWB <sub>PK</sub>	45,26 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	erfüllt (alternativ zu f <sub>GEE</sub> )	48,00 kWh/m <sup>2</sup> a	≥ E/LEB <sub>PK</sub>	36,50 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	ohne Anforderungen		f <sub>GEE</sub>	0,636
Erneuerbarer Anteil	erfüllt			

**WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)**

Referenz-Heizwärmebedarf	7.346 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub>	42,37 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	6.808 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	39,26 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	2.215 kWh/a	WWWB	12,78 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	3.296 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	19,01 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>ANZ,H</sub>	0,36
Haushaltsstrombedarf	2.648 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	6.144 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	35,44 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	11.736 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	67,69 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	8.111 kWh/a	PEB <sub>non-SK</sub>	46,78 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	3.625 kWh/a	PEB <sub>ren-SK</sub>	20,91 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen (optional)	1.696 kg/a	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	9,78 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	0,635
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV <sub>Export,SK</sub>	0,00 kWh/m <sup>2</sup> a

**ERSTELLT**

GWR-Zahl		ErstellerIn	Architekten Kandelsdorfer ZT GmbH
Ausstellungsdatum	09.09.2020	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	08.09.2030		

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 der hier angegebenen abweichen.

ArchiPHYSIK 17.0.42 - lizenziert für Arch.DI Kandelsdorfer ZT GmbH

ArchKas

10.09.2020

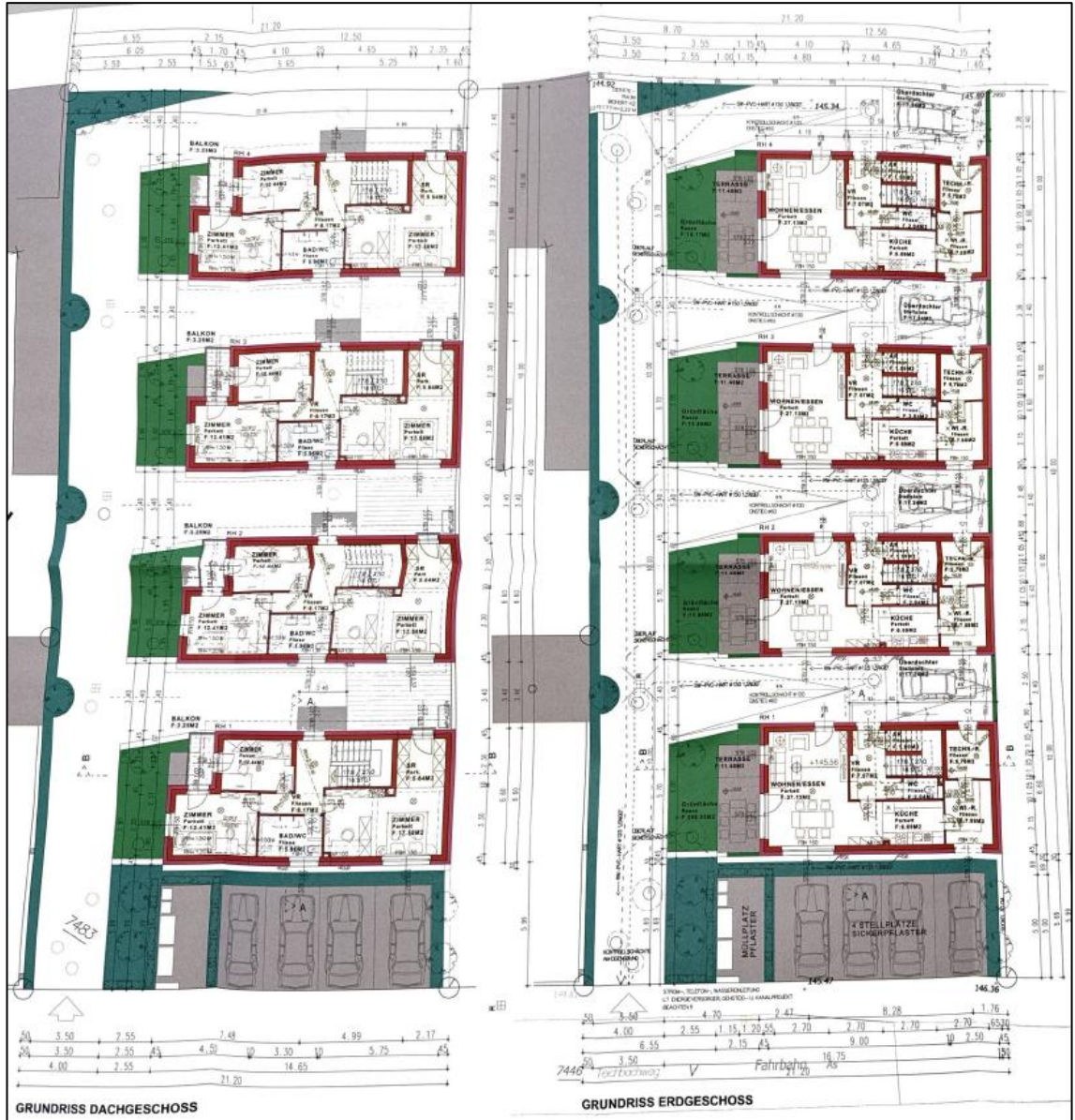
Energieausweis, Quelle: Bauakt

#### 4.5. Flächenaufstellung

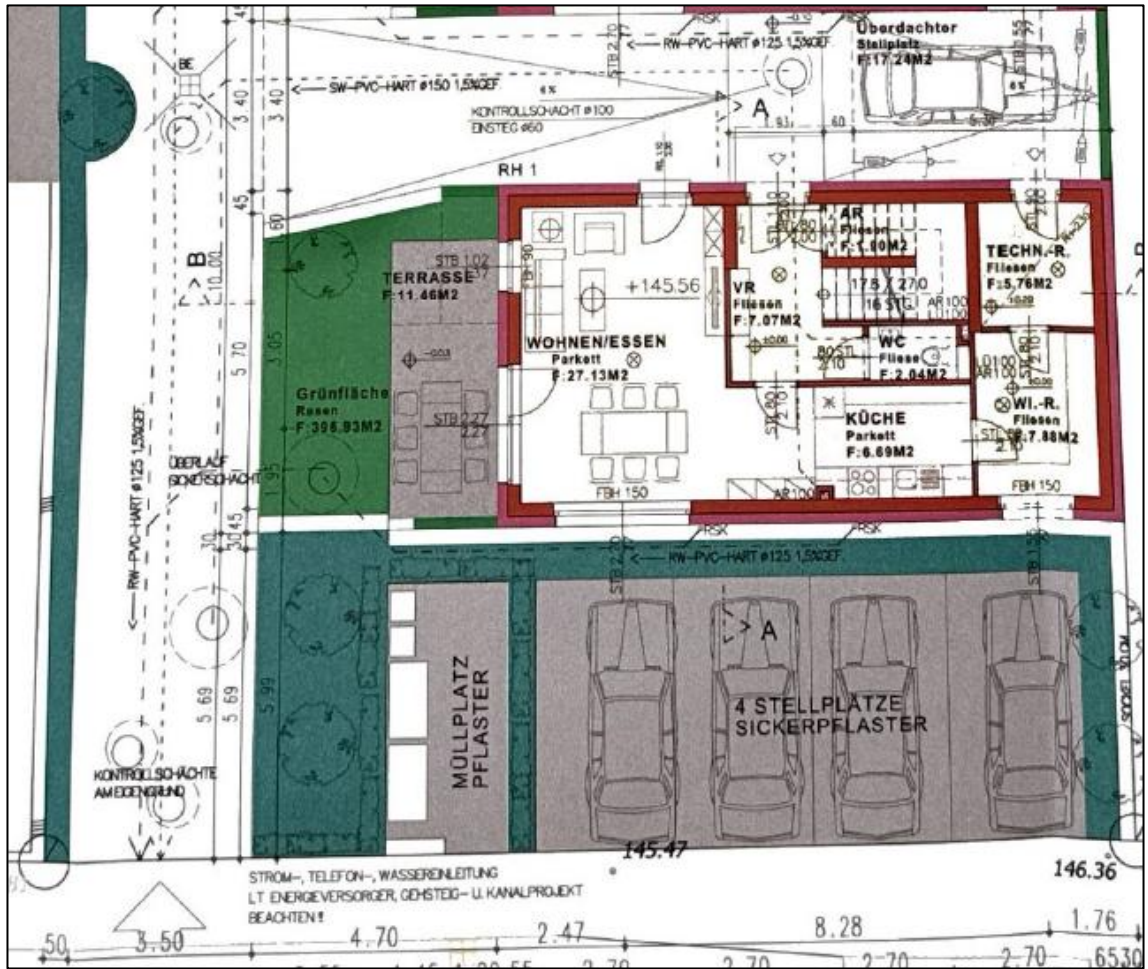
Die vorliegenden Flächenangaben wurden vom Auftraggeber übermittelt. Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes wurden von dem fertigenden Sachverständigen nicht vorgenommen. Inwieweit Flächenangaben dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden. Der fertigende Sachverständige wird das vorliegende Flächenausmaß in die Wertermittlung einfließen lassen.

Flächenaufstellung			Gewichtung			gewichtet
Haus 3			10%	25%	50%	
EG	Vorraum	7,07 m <sup>2</sup>				7,07 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	1,90 m <sup>2</sup>				1,90 m <sup>2</sup>
	WC	2,04 m <sup>2</sup>				2,04 m <sup>2</sup>
	Technikraum	5,76 m <sup>2</sup>				5,76 m <sup>2</sup>
	Wi.R.	7,88 m <sup>2</sup>				7,88 m <sup>2</sup>
	Küche	6,69 m <sup>2</sup>				6,69 m <sup>2</sup>
	Wohnen/Essen	27,13 m <sup>2</sup>				27,13 m <sup>2</sup>
	Terrasse			11,45 m <sup>2</sup>		2,86 m <sup>2</sup>
	Garten		15,88 m <sup>2</sup>			1,59 m <sup>2</sup>
						0,00 m <sup>2</sup>
OG	Vorraum	8,17 m <sup>2</sup>				8,17 m <sup>2</sup>
	Schrankraum	5,64 m <sup>2</sup>				5,64 m <sup>2</sup>
	Zimmer	17,58 m <sup>2</sup>				17,58 m <sup>2</sup>
	Bad/Wc	5,96 m <sup>2</sup>				5,96 m <sup>2</sup>
	Zimmer	10,44 m <sup>2</sup>				10,44 m <sup>2</sup>
	Zimmer	12,41 m <sup>2</sup>				12,41 m <sup>2</sup>
	Balkon				3,25 m <sup>2</sup>	1,63 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnnutzfläche</b>		<b>118,67 m<sup>2</sup></b>	<b>Summe gewichtet Nutzfläche</b>			<b>124,75 m<sup>2</sup></b>

#### 4.6. Gebäudepläne<sup>18</sup>



<sup>18</sup> Die Pläne werden nicht maßstabgetreu abgebildet.



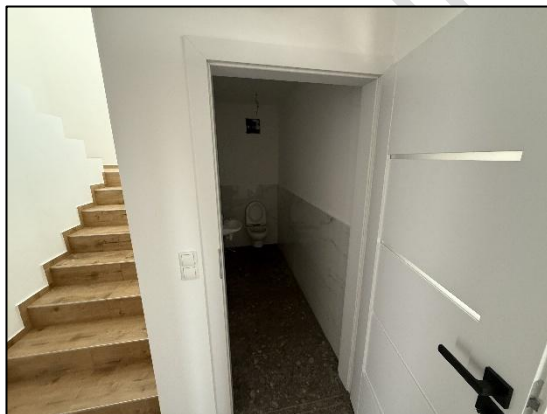
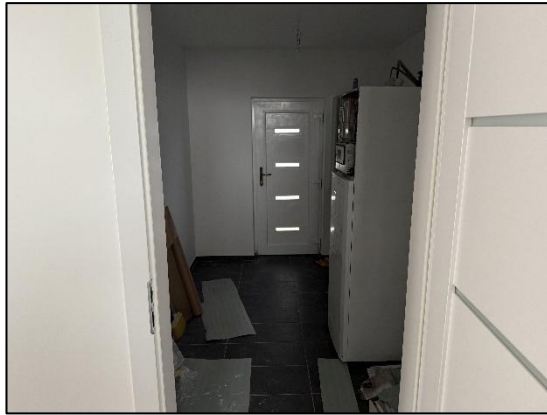


#### 4.7. Fotodokumentation



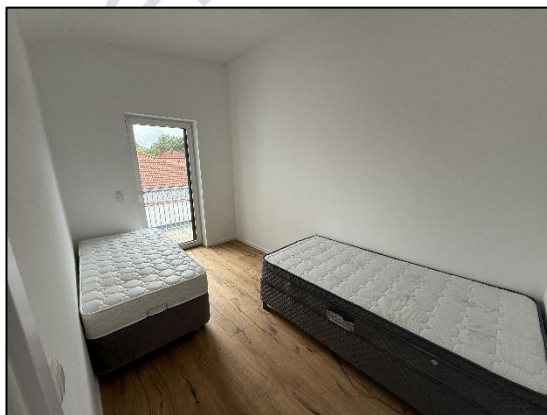
**PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD.,** REV FRICS CRE  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

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



**PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD.,** REV FRICS CRE  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

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



## C. BEWERTUNG

### 1. STANDORTBEWERTUNG

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

- Lagekriterien<sup>19</sup>:

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

Aufgrund der oben dargestellten Lagekriterien kann man von einer guten Wohnlage der zu bewertenden Liegenschaft sprechen.

### 2. BEWERTUNGSGRUNDSATZ

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

Ziel des Gutachtens ist somit die Ermittlung des Verkehrswertes der beschriebenen Sache. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen ist. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen

<sup>19</sup> Verwendete Kriterien:

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

Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht.

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

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

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

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

#### **§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz**

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

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

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

### **3. BEWERTUNGSVERFAHREN**

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

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

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

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

#### **§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz**

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

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

#### 4. VERFAHRENSWAHL

Die Erstellung des Gutachtens erfolgt auf Grundlage des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG 1992) unter der Maßgabe, zur Verbesserung von Transparenz, Plausibilität und Effizienz auch andere allenfalls nicht normierte Verfahren in Ansatz zu bringen.

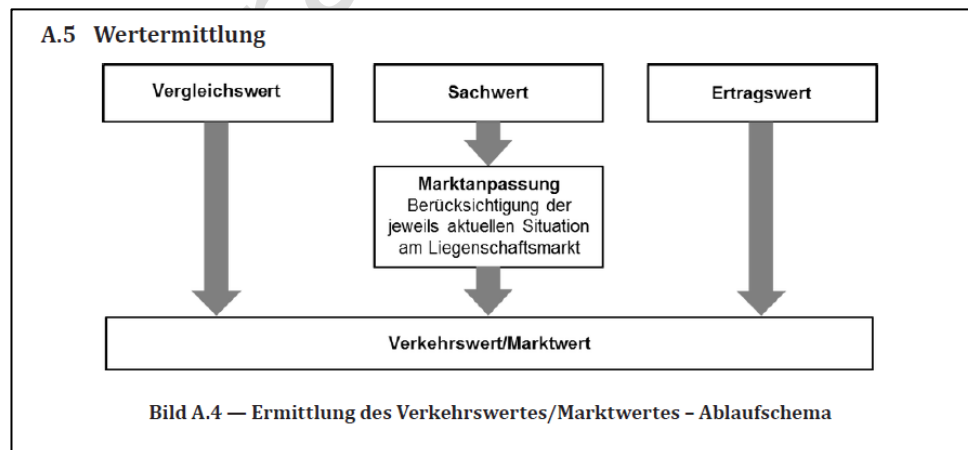
Allgemeine Erläuterungen:

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

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

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

Nach den Regelungen der 2022 aktualisierten ÖNORM B 1802-1 muss der Gutachter insbesondere bei der Berechnung des Verkehrs- bzw. Marktwerts den dazu berechneten Betrag, vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse, kritisch würdigen und gegebenenfalls korrigieren.<sup>20</sup>



Quelle: ÖNORM B1802-1

<sup>20</sup> Quelle: ÖNORM B1802-1

Entsprechende Verfahrenswahl:

Das gegenständliche Objekt wird von den Marktteilnehmern vorwiegend zur Eigennutzung gekauft, aus diesem Grund wird das **Vergleichswertverfahren** gem. § 4 LBG bei der Wertermittlung angewandt und fließt zur Gänze in den ausgewiesenen Wert des Gutachtens ein.

## 5. VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Das Vergleichswertverfahren ist im **§ 4 LBG** und im **§ 10 LBG** geregelt:

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

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

Abs. 3: *Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.*

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

Das Vergleichswertverfahren folgt dem Gedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann. Die Orientierung an Preisen für vergleichbare Objekte – wie sie im allgemeinen Geschäftsverkehr durchaus üblich ist – entspricht auch den am Grundstücksmarkt vorherrschenden Gepflogenheiten. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt daher eine sorgfältige Beobachtung des Marktgeschehens voraus.

Die Anwendungsbereiche des Vergleichswertverfahrens sind:

- Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten Grundstücken
- Ermittlung des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im klassischen Ertragswertverfahren
- Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Liegenschaften wie: Eigentumswohnungen, Reihenhäuser, Doppelhäuser, gleichartige Siedlungshäuser, Garagen Stellplätze

Das Vergleichswertverfahren führt im Allgemeinen durch Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Objekte direkt zum Verkehrswert. Abweichende Eigenschaften des Bewertungsgegenstandes und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Verkehrswert durch angemessene Zu- und/oder Abschläge zu berücksichtigen. Anpassungen an die Gegebenheiten des Marktes, wie sie beim Ertragswert- und mehr noch beim

Sachwertverfahren gegebenenfalls erforderlich werden, können weitestgehend außer Ansatz bleiben, da die aktuelle Marktsituation sich in den erhobenen Vergleichswerten widerspiegelt.

Im praktischen Einsatz stellt sich häufig das Problem, dass

- vielfach keine ausreichende Zahl an Kaufpreisen (Vergleichsgrundstücken) vorliegt,
- die Wertermittlungsobjekte oft nicht direkt vergleichbar sind,
- die Kaufpreise für einen Preisvergleich nicht geeignet sind (Liebhaberpreise, Gefälligkeitspreise, Zwangsversteigerung) oder aber die Mechanismen zur Preisbildung mangels Informationen nicht nachvollziehbar sind,
- die Kaufpreise zu wenig zeitnah um den Wertermittlungstichtag angefallen sind.

Weisen das zu bewertende Objekt und die Vergleichsobjekte hinreichend übereinstimmende Zustandsmerkmale auf und wurden die Preise für die Objekte zeitgleich mit dem Wertermittlungstichtag vereinbart, so handelt es sich um einen direkten bzw. unmittelbaren Preisvergleich. Dieser findet sich in der Praxis jedoch nur selten. Den Regelfall bildet der mittelbare bzw. indirekte Preisvergleich, wo die Vergleichspreise zunächst auf den Bewertungstichtag und die Zustandsmerkmale des zu bewertenden Objektes anzugleichen sind.

Die fertigenden Sachverständigen haben im Zuge ihrer Gutachtenserstellung Erhebungen über Vergleichspreise durchgeführt, darüber hinaus wurden von den fertigenden Sachverständigen Vergleichsobjekte untersucht und die hierbei erzielten Ergebnisse im gegenständlichen Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Zur Verifizierung der Vergleichsdaten (des Mittelwertes) wurden zusätzlich umfangreiche Erhebungen bei Projektentwicklern und Immobilienmaklern durchgeführt und die ermittelten Vergleichswerte mit dem Datenmaterial der beauftragten Sachverständigen abgeglichen.

#### **Ermittlung des Wertes im Vergleichsverfahren**

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

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



**PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD.,** REV FRICS CRE  
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

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

Datum	PLZ	Adresse	Stapelarker, Einzelstellplatz Garage Freistellplatz	Kaufpreis/ Stellplatz	Zeit	Lage	gesamt	Vergleichs- wert	Vergleichswert/ Stellplatz	Ausreißer
20.05.2025	7100	Unter Hauptstraße 85	Freistellplätze	4.000 €/STP			0%	€ 4.000	4.000 €/STP	ja
20.05.2025	7100	Unter Hauptstraße 85	Freistellplätze	4.000 €/STP			0%	€ 4.000	4.000 €/STP	ja
20.12.2024	7100	Unter Hauptstraße 85	Freistellplätze	4.000 €/STP			0%	€ 4.000	4.000 €/STP	ja
20.12.2024	7100	Unter Hauptstraße 85	Freistellplätze	4.000 €/STP			0%	€ 4.000	4.000 €/STP	ja
18.12.2024	7100	Unter Hauptstraße 85	Freistellplätze	4.000 €/STP			0%	€ 4.000	4.000 €/STP	ja
18.12.2024	7100	Unter Hauptstraße 85	Freistellplätze	4.000 €/STP			0%	€ 4.000	4.000 €/STP	ja
14.03.2024	7100	Hauptplatz 47c	Freistellplätze	15.000 €/STP		-10%	-10%	€ 13.500	13.500 €/STP	ja
04.03.2024	7100	Hauptplatz 47c	Freistellplätze	15.000 €/STP		-10%	-10%	€ 13.500	13.500 €/STP	ja
28.11.2022	7100	Am Wagram 9	Freistellplätze	7.000 €/STP			0%	€ 7.000	7.000 €/STP	nein
13.04.2022	7100	Am Wagram 2	Freistellplätze	18.618 €/STP			0%	€ 18.618	18.618 €/STP	ja
13.04.2022	7100	Am Wagram 2	Freistellplätze	18.618 €/STP			0%	€ 18.618	18.618 €/STP	ja
									8.658 €/STP	

Mittelwert		8.658 €/STP
Standardabweichung der Gesamtheit		5864 €/STP
Doppelte Standardabweichung (2-Sigma Regel)		11.728 €/STP
Konfidenzintervall	135,5%	20.385 €/STP
	-135,5%	-3.070 €/STP
Konfidenzintervall eingeschränkt	30,0%	11.255 €/STP
(2-Sigma Regel, Kleiber Rn17, Seite 921)	-30,0%	6.060 €/STP
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt		7.000 €/STP
<b>Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt</b>	<b>gerundet</b>	<b>7.000 €/STP</b>

Caprport	20,0%	1.400 €/STP
<b>Carport-Stellplatz</b>		<b>8.400 €/STP</b>

Der Verkehrswert der Wohnungseigentumsobjekte setzt sich wie folgt zusammen:

Wertermittlung der gegenständlichen Wohneinheit - Top 3			
ermittelter Vergleichswert €/m <sup>2</sup>			2.750 €/m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche		118,85 m <sup>2</sup>	
Freifläche	Garten	15,88 m <sup>2</sup> 10%	1,59 m <sup>2</sup>
Freifläche	Terrasse	11,45 m <sup>2</sup> 25%	2,86 m <sup>2</sup>
Freifläche	Balkon	3,25 m <sup>2</sup> 50%	1,63 m <sup>2</sup>
gewichtete Fläche			124,93 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>			<b>343.545 €</b>
Zu- und Abschläge	Gartenpflege, Ausmalen, Generalreinigen, etc.	pauschal	- 4.000 €
	Carport-Stellplatz	1 STP	8.400 €
	Freistellplatz	1 STP	7.000 €
<b>Ergebnis</b>			<b>354.945 €</b>
<b>Wert der Einheit</b>		gerundet	<b>355.000 €</b>
Wert €/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche			2.987 €/m <sup>2</sup>

Es wird von einem entsprechend langem Vermarktungszeitraum ausgegangen, da der Markt im Bereich von Reihenhäusern im Bezirk Neusiedl am See geprägt ist von gemeinnützigen Bauträgern. Diese Objekte werden deutlich günstiger angeboten.

## 6. NACHHALTIGKEITSASPEKTE

### Entstehung

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

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

### Die EU-Taxonomie

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

So regelt die Taxonomie unter anderem:

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

Diesbezüglich hat Österreich folgenden Fahrplan festgelegt:

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

### Physische und transitorische Risiken

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

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

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

### Nachhaltigkeit bei der Bewertung

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

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

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

Im Zuge der Wertermittlung können jedenfalls folgende Punkte wertrelevant sein:

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

### **Einfluss auf die Bewertung**

Eine Aussage zum Wert der Immobilie soll in der Regel jenen Wert wiedergeben, welcher in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum erzielbar ist<sup>21</sup>, also den Marktwert oder Verkehrswert.

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

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

Sind durch die Sachverständigen wertrelevante ESG-Kriterien festgestellt worden, so gilt es diese im Bewertungsprozess zu berücksichtigen und darauf zu achten Redundanzen zu vermeiden. So ist zum Beispiel im §5 Abs. 3 LBG bereits die Nachhaltigkeit in Bezug auf die Ertragsituation vorgeschrieben: „...jenen Erträgen auszugehen, die nachhaltig erzielt werden können<sup>22</sup>...“

Beispielhaft können Nachhaltigkeitsaspekte in folgenden Parametern berücksichtigt werden:

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

<sup>21</sup> Auszug TEGoVA, Definition Marktwert

<sup>22</sup> Auszug §5 Abs.3 LBG

## 7. VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

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

Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer Bandbreite nach oben und unten abweichen.

## D. ERGEBNIS

Der Verkehrswert der Wohnungseigentumsanteile

**B-LNr 11 Anteil 144/632 – WE an Reihenhaus Top Nr. 3**

**B-LNr 16 Anteil 9/632 – WE an Kfz-Abstellplatz 3/1**

**B-LNr 17 Anteil 5/632 – WE an Kfz-Abstellplatz 3/2**

**7100 Neusiedl am See, Teichbachweg 36**

**EZ 6509; GST-NR 7483 inneliegend der KG 32016 Neusiedl am See, BG Neusiedl am See**

mit dem darauf befindlichen Gebäude 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 mit

gerundet ..... € 355.000,-  
(in Worten: Euro dreihundertfünfundfünfzigtausend)

festgesetzt.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

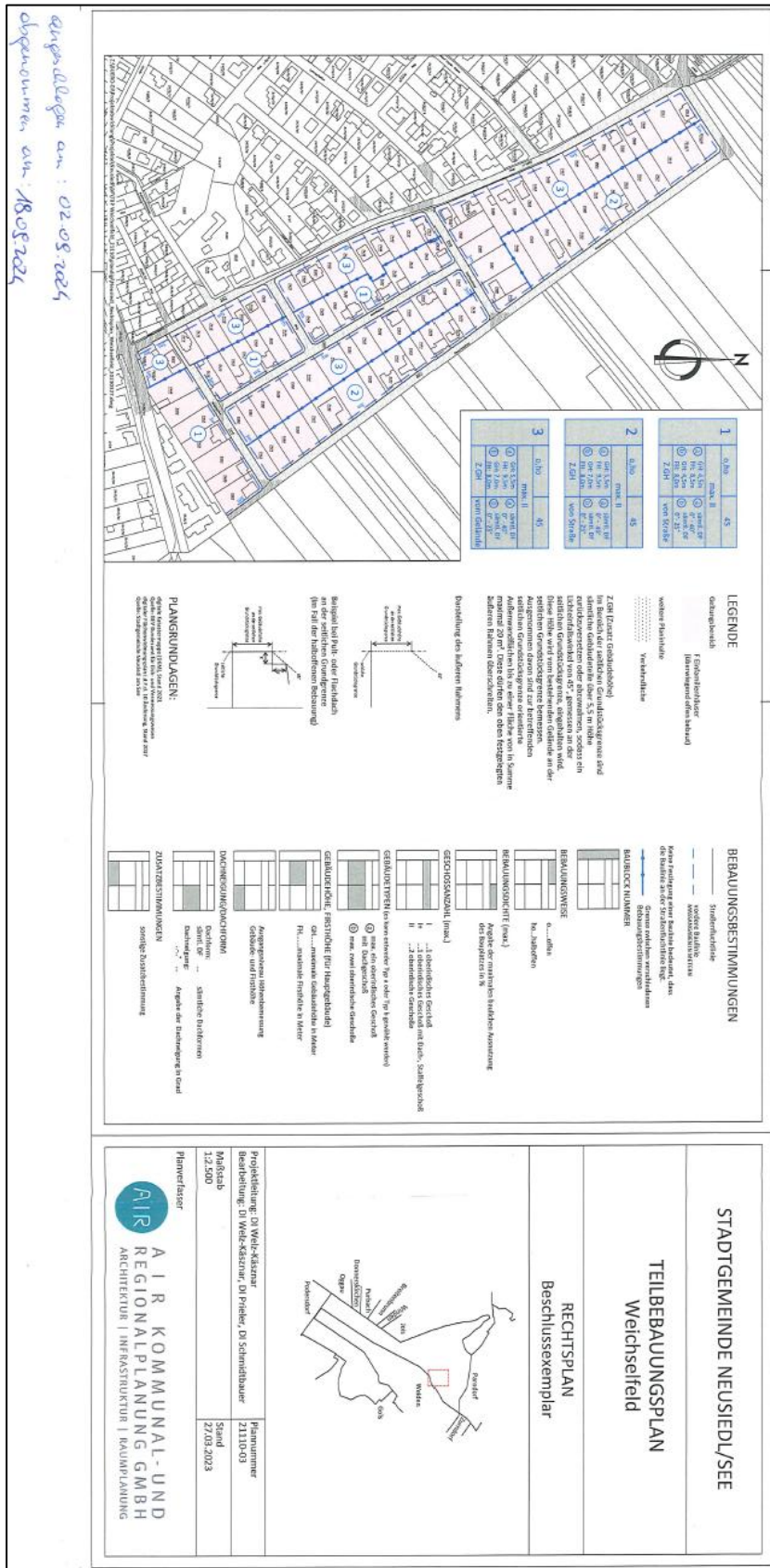
DI (FH) PhDr. Michael P. Reinberg, PhD. REV FRICS CRE

Wien, am 15.09.2025



**PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD.,** REV FRICS CRE  
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

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



## Stadtgemeinde Neusiedl am See

Hauptplatz 1, 7100 Neusiedl am See

T: 02167/2300, F: 02167/2300-330

www.neusiedlamsee.at, e-mail: rathaus@neusiedlamsee.at



### VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Neusiedl am See vom **27.03.2023**, Zahl: **P/0004-2021**, mit der ein Teilbebauungsplan für das Planungsgebiet „Weichselfeld“ erlassen wird

Auf Grund der §§ 46 Abs. 2 iVm 47 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019, LGBl. Nr. 49/2019, idgF wird verordnet:

#### § 1 Geltungsbereich

Der Teilbebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das Gebiet „Weichselfeld“, KG Neusiedl am See, fest. Die detaillierte Abgrenzung des Planungsgebietes ist aus dem beiliegenden Teilbebauungsplan Plan Nr. 21110-03 (in weiterer Folge als Rechtsplan bezeichnet, Planverfasser: AIR Kommunal- und Regionalplanung GmbH, 27.03.2023), welcher einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet, ersichtlich. Ebenfalls einen integrierenden Bestandteil der Verordnung bildet „Anlage A“.

#### § 2 Bauungsweisen, Baulinien, Bauungsdichte

- (1) Die Straßenfluchtlinie, die Bauungsweise und die Baulinien sind dem Rechtsplan zu entnehmen.
- (2) Im Falle der halboffenen Bauung ist an jene seitliche Grundstücksgrenze anzubauen, an die bereits in der Umgebung vorrangig angebaut wurde.
- (3) Der Bereich zwischen der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie ist von jeglicher Bauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind
  - untergeordneter Bauteile gem. § 5 Abs. 4 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F.,
  - überdachte Stellplätze bis zu einer Gesamthöhe von max. 3,0 m und einer Breite von max. 6,5 m
  - sowie Einfriedungen gem. § 41 Bgld. Bauverordnung 2008 i.d.g.F.

Überdachte Stellplätze, welche zwischen der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie angeordnet werden, sind mind. 1,0 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken.

- (4) Die max. Bebauungsdichte (max. bauliche Ausnutzung des Bauplatzes in %, diese bezieht sich auf den als Bauland gewidmeten Teil des Bauplatzes und wird gem. § 2 Abs. 12 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. berechnet) ist dem Rechtsplan zu entnehmen.

### **§ 3 Mindestbauplatzgrößen, Wohneinheiten**

- (1) Bauplätze haben eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> aufzuweisen. Ausgenommen davon sind
- bei Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes bereits bestehende Bauplätze mit einer Fläche kleiner 500 m<sup>2</sup> sowie
  - Bauplätze, die durch geringfügige Grenzberichtigungen kleiner als die oben genannte Mindestbauplatzgröße bleiben oder unter die oben genannte Mindestbauplatzgröße fallen.
- (2) Auf Bauplätzen mit einer Größe bis 1.000 m<sup>2</sup> ist die Errichtung von max. 2 Wohneinheiten, über 1.000 m<sup>2</sup> die Errichtung von max. 3 Wohneinheiten und je weiteren 500 m<sup>2</sup> Bauplatzfläche zusätzlich je eine weitere Wohneinheit zulässig.

### **§ 4 Geschoßanzahl, Gebäudehöhe, Firsthöhe**

- (1) Zulässig ist die Errichtung von unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäuden.
- (2) Die zulässige max. Geschoßanzahl ist dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.
- (3) Die zulässigen max. Gebäudehöhen für Hauptgebäude sowie Zusatzbestimmungen sind dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.  
Diese sind in den im Rechtsplan unter „Ausgangsniveau Höhenbemessung“ mit „vom Gelände“ gekennzeichneten Bereichen gem. § 2 Abs. 11 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. vom verglichenen gewachsenen Gelände und in den im Rechtsplan mit „von Straße“ gekennzeichneten Bereichen vom angrenzenden Gehsteigniveau, im Falle eines nicht vorhandenen Gehsteiges von der angrenzenden Straße, aus zu messen.
- (4) Die zulässigen max. Firsthöhen für Hauptgebäude sind dem Rechtsplan zu entnehmen. Diese sind in Anlehnung an Abs. 3 in den im Rechtsplan unter „Ausgangsniveau Höhenbemessung“ mit „vom Gelände“ gekennzeichneten Bereichen vom verglichenen gewachsenen Gelände und in den im Rechtsplan mit „von Straße“ gekennzeichneten Bereichen vom angrenzenden Gehsteigniveau, im Falle eines nicht vorhandenen Gehsteiges von der angrenzenden Straße, aus zu messen.
- (5) Das Gebäude darf talseitig nur mit maximal zwei Geschoßen aus dem Gelände ragen (gem. Skizze in Anlage A).

- (6) Nebengebäude sind bis zu einer Gebäudehöhe von max. 4,0 m und einer Firsthöhe von max. 5,5 m zulässig, wobei in den seitlichen und hinteren Abstandsflächen die Bestimmungen des § 5 Abs. 2 Burgenländisches Baugesetz 1997 i.d.g.F. einzuhalten sind.

Abgesehen von dieser Festlegung sind in den Baublöcken Nr. 1 und 2 gem. beiliegendem Rechtsplan Nebengebäude innerhalb der seitlichen Abstandsfläche bis zu einer Gebäudehöhe von max. 3,0 m und einer Firsthöhe von max. 4,5 m zulässig, wobei diese vom angrenzenden Gehsteigniveau, im Falle eines nicht vorhandenen Gehsteiges von der angrenzenden Straße, zu bemessen sind. Dabei darf die Gebäudehöhe an keiner Stelle 5,5 m über dem Bestandsgelände übersteigen.

### **§ 5 Stellplätze**

- (1) Je Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze mit einer Größe von jeweils mind. 2,5 x 5,0 m auf Eigengrund vorzusehen.

### **§ 6 Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude und besondere Bestimmungen**

- (2) Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind dem Rechtsplan zu entnehmen.
- (3) Straßenseitig ist die Länge sämtlicher Erker und Dachgaupen auf max. 40% der Trauflänge begrenzt.
- (4) Als Dachdeckungsmaterial sind sämtliche Materialien in erdigen oder grauen Farbgebungen zulässig. Glänzende Materialien oder grelle Farben sind nicht zulässig. Die Ausbildung von begrünten Dächern ist zulässig.
- (5) Bei der Errichtung von Gebäuden mit Pultdächern darf die firstseitige Gebäude- bzw. Fassadenhauptfront nicht zur Straße orientiert sein.
- (6) Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind auf der Dach- oder Wandflächen aufliegend anzuordnen oder in die Dach- oder Wandflächen einzufügen. Im Falle von Dächern mit Neigungen bis 25° dürfen aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen errichtet werden. Diese dürfen die Dachfläche oder Attikahöhe um max. 0,8 m überragen und sind vom Dachrand oder von der Attikaaußenseite mind. 1,0 m einzurücken.
- (7) Die Gebäude haben dem Gebietscharakter zu entsprechen und dürfen das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Farbgebung der Gebäude (weiß und natürliche, gedeckte, helle Farben) ist an die Gesamterscheinung des Planungsgebietes anzupassen. Glitzernde Fassaden sind nicht zulässig.

(8) Terrassen und Balkonen sind mind. 2,0m von der seitlichen Grundstücksgrenze abzurücken oder mit einem parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze angeordneten Sichtschutz in der Höhe von 1,8 bis 2,0 m auszuführen.

Die Errichtung von Terrassen auf dem letzten tatsächlich errichteten Geschoß ist nicht zulässig.

(9) Die Anbringung von Reklamen auf Dächern und Häuserwänden ist untersagt oder nur dann zulässig, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang mit der Nutzung des Gebäudes stehen und von dieser Anordnung keine negativen Wirkungen auf das Ortsbild ausgehen.

### § 7 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit dem ersten Tag ihrer Kundmachung in Kraft.

Für den Gemeinderat:



Bürgermeisterin LAbg. Elisabeth Böhm



Diese Verordnung wurde mit Bescheid der Burgenländischen Landesregierung vom 21.07.2024....., Zahl: 2024-044033 - 3812....., genehmigt.  
Verlautbart im Landesamtsblatt für das Burgenland vom 30.08.2024 ...35 Stück, Nr. 268.

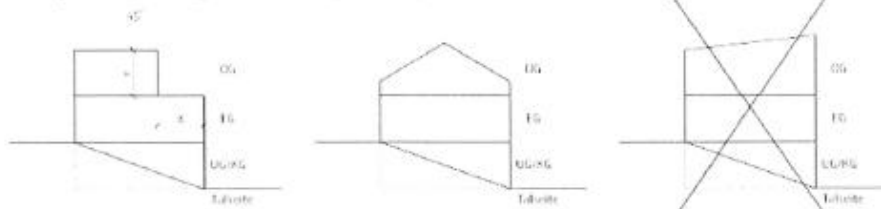
angeschlagen am: 02.08.2024.....

abgenommen am: 18.08.2024.....

### ANLAGE A

Skizze

Talseitig max. zulässige Geschoße (am Beispiel von zwei Geschoßen)



## F. LITERATURVERZEICHNIS

### Periodische Druckschriften

„**Österreichische Immobilien Zeitung**“, Herausgeber: Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Schwarzenbergplatz 14, 1040 Wien

„**Sachverständige**“, Herausgeber: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Doblhofgasse 3/5, 1010 Wien

„**Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung**“, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„**ÖVI News**“, Herausgeber: Österreichische Verband der Immobilienwirtschaft, Mariahilfer Straße 116, 1070 Wien

„**Immobilien-Preisspiegel**“, Herausgeber: Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Wiedner Hauptstraße 57/2/2/5, 1040 Wien

### Marktberichte

„**Erster Wiener Zinshaus Marktbericht**“, Herausgeber: Otto Immobilien Wohnen, Dr. Eugen Otto GmbH, Riemergasse 8, 1010 Wien

„**Zinshaus-, Büro-, Geschäftsflächen-Marktbericht**“, Herausgeber: EHL Immobilien GmbH, Prinz Eugen Straße 8-10, 1040 Wien

„**Wiener und CEE Marktberichte**“, Herausgeber: CBRE GmbH, Am Belvedere 10, 1010 Wien

### Lehr- und Sachbücher

„**Immobilienbewertung Österreich**“ (Bienert ° Funk) 4. Auflage 2022, Herausgeber: ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Favoritenstraße 24/11, 1040 Wien

„**Der Wert von Immobilien**“ (Seiser ° Kainz) 1. Auflage 2011, Herausgeber: Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, Kalchberggasse 10, 8010 Graz

„**Liegenschaftsbewertung**“ (Kranewitter), 7. Auflage 2017, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„**Baukosten Gebäude Neubau**“ 2022 Herausgeber: BKI Baukosteninformationszentrum, Seelbergstraße 4, 70372 Stuttgart

„**Baukosten Gebäude Altbau**“ 2022 Herausgeber: BKI Baukosteninformationszentrum, Seelbergstraße 4, 70372 Stuttgart

„**Das Grundbuch in der Praxis**“ (Jauk), 3. Auflage 2018, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien

„**Handbuch Immobilienbewirtschaftung**“ (Braunisch / Fuhrmann / Ledl) 3. Auflage 2021, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

„**Immobilienbesteuerung Neu**“ (Bovenkamp / Cupal / Fuhrmann / Kerbl / Kühmayer / Lang / Oberkleiner / Reisch / Resch / Sulz) 5. Auflage 2019,

Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„**Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht**“ 2007, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

„**Immobilienrecht und Immobilienfinanzierung in CEE/SEE**“ (Oberlechner Etlz) 1. Auflage 2013, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien

„**Bauträger und Projektentwicklungsbeispiele**“ (Faudon Malai Trenner), 4. Auflage 2021, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„**Sachverständige und ihre Gutachten**“ (Krammer ° Schiller ° Schmidt ° Tanczos), 3. Auflage 2019, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„**Bewertung in volatilen Zeiten**“ (Bertl Eberhartinger Egger Schuch Kalss Riegler Staringer Lang Nowotny) 2011, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

„**Marktwertentwicklung nach ImmoWertV**“ (Kleiber) 9. Auflage 2022, Herausgeber: Reguvis Fachmedien GmbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„**Verkehrswertermittlung von Grundstücken**“ (Kleiber) 9. Auflage 2020, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlagsges.m.b.H, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„**Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien**“ (Ross ° Brachmann) 30. Auflage 2012, Herausgeber: Theodor Oppermann Verlag, Gleiwitzer Straße 6, 30916 Isernhagen

„**Handbuch Immobilienbewertung in internationalen Märkten**“ (Bobka ° Simon) 2013, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlagsges. mbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„**Immobilienmärkte und Immobilienbewertung**“ (Francke ° Rehkugler) 2. Auflage 2012, Herausgeber: Verlag Franz Vahlen GmbH, Wilhelmstr. 9 80801 München

„**Immobilienwirtschaftslehre - Ökonomie**“ (Rottke ° Voigtländer) 2017, Herausgeber: Springer Fachmedien, Abraham-Lincoln-Straße 46, 65189 Wiesbaden

„**Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken**“ (Kröll ° Hausmann Rolf) 5. Auflage 2015, Herausgeber: Wolters Kluwer Deutschland GmbH, Sitz der Gesellschaft Luxemburger Straße 449 50939 Köln

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

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

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

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

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

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

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

#### **Auszug rechtliche Grundlagen<sup>23</sup>**

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

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

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

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

„**Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)**“

#### **Standards**

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

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

„**European Valuation Standards**“ 2020, 9th Edition, Herausgeber: The European Group of Valuers' Associations

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

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

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

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

#### **Abkürzungsverzeichnis**

BG	Bezirksgericht
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschosßfläche
DG	Dachgeschoß
EG	Erdgeschoß
evt.	eventuell
GKA	Grundkostenanteil
GST. NR	Grundstücksnummer
GSt.FL.	Grundstücksfläche
i.d.F.	in der Fassung
i.d.R.	in der Regel
i.S.	im Sinne
KG	Kellergeschoß
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
NFL	Nutzfläche
NGF	Nettogeschosßfläche
OG	Obergeschoß
u.dgl.	und dergleichen
u.U.	unter Umständen
UStG	Umsatzsteuergesetz
WE	Wohnungseigentum
WFL	Wohnfläche

<sup>23</sup> Quelle: jusline.at