

ASSET UP
real estate services



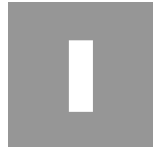
Verkehrswertgutachten

Tiefenbachergasse 6, 2320 Schwechat

KATASTRALGEMEINDE: 05220 Schwechat

GST.-NR.: 177/99

EZ: 599



Wien
16.10.2025

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

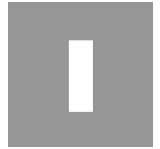
AUFTRAGGEBER: NADAX Immobilien GmbH
Custozzagasse 3,
A-1030 Wien
FN 535012h

AUFTRAG: Erstellung eines Verkehrswertgutachtens

LIEGENSCHAFT: Tiefenbachergasse 6, 2320 Schwechat
KG: 05220 Schwechat
GRUNDSTÜCKSNUMMERN:
177/99
EZ: 599

EIGENTÜMERIN: Nadax Immobilien GmbH (FN 535012h)
ADRESSE: Tiefenbachergasse 6, 2320 Schwechat

STICHTAG: 16.10.2025



I N H A L T		SEITE
1.	GRUNDLAGEN	4
1.1.	AUFTRAGGEBER	4
1.2.	ZWECK DES GUTACHTENS	4
1.3.	STICHTAG.....	4
1.4.	GRUNDLAGEN UND BEWERTUNGSUNTERLAGEN	4
1.5.	BEWERTUNGSVORAUSSETZUNGEN.....	6
1.6.	VOLLSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG	8
1.7.	UNABHÄNGIGKEITS- UND VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG.....	8
1.8.	HAFTUNG	9
1.9.	BEFUNDAUFNAHME.....	9
2.	BEFUND	10
2.1.	EIGENTÜMERSCHAFT	10
2.2.	STANDORT UND LAGE	12
2.3.	GEFÄHRDUNGSPOTENTIAL DURCH NATURGEFAHREN	21
2.4.	KONTAMINATIONEN	23
2.5.	WASSERBUCH	25
2.6.	BEWERTUNGSGEGENSTAND	26
3.	METHODIK	48
3.1.	VERFAHREN.....	48
3.1.1.	VERGLEICHSWERTVERFAHREN	49
3.2.	METHODENWAHL.....	50
4.	BEWERTUNG	53
4.1.	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES MITTELS RESIDUALWERTVERTVERFAHREN	53
4.1.1.	ERTRAGSWERT	59
4.1.2.	BARWERTABSCHLAG DURCH BESTANDSNEHMER TOP 10	68
4.1.3.	VERKEHRSWERT.....	69
5.	ZUSAMMENFASSUNG.....	70

Dieses Gutachten umfasst 70 Seiten sowie 3 Anlagen, wurde signiert 1-mal digital ausgefertigt und besitzt auszugsweise keine Gültigkeit. Eine Vervielfältigung ist lediglich für Zwecke der Auftraggeberin gestattet und darf nur ungekürzt erfolgen.

- Anlage 1: Plausibilisierung der Baukosten
- Anlage 2: Plausibilisierung Begründung von WEG
- Anlage 3: Fotodokumentation der Begehung vom 16.10.2025

1. GRUNDLAGEN

1.1. AUFTRAGGEBER

NADAX Immobilien GmbH
Custozzagasse 3,
A-1030 Wien
FN 535012h

- (I) Ermittlung des Verkehrswertes der gesamten Liegenschaft EZ 599, Grundbuch 05220 Schwechat, BLNr. 6, 1/1 Anteile mit den GSt.Nrn. 177/99, mit der Adresse Tiefenbachergasse 6, 2320 Schwechat.

1.2. ZWECK DES GUTACHTENS

Das Gutachten dient zu Finanzierungszwecken bei der Raiffeisenbank Baden eGen sowie für Zwecke der Masseverwaltung durch RA Dr. Erler.

1.3. STICHTAG

Die Wertermittlung der Liegenschaften bezieht sich auf die am 16.10.2025 bestehenden bewertungsrelevanten Verhältnisse.

1.4. GRUNDLAGEN UND BEWERTUNGSUNTERLAGEN

- (1) Befundaufnahme am 16.10.2025
- (2) Bilddokumentation und Tonaufnahme vom 16.10.2025
- (3) Grundbuchsabschriften KG 05220 Schwechat.
BG Schwechat, Abt. Grundbuch, vom 13.10.2025
- (4) Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Landes Niederösterreich
- (5) Digitale Katastralmappe (DKM) und Ö-Karte 1:50.000
BEV – Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
- (6) Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas
Umweltbundesamt des BMK
- (7) HORA-Pass – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria
BM für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft
- (8) Lärminfokataster unter www.laerminfo.at
BM für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation Technologie
- (9) Erhebung von Vergleichswerten
BG Schwechat, Abt. Grundbuch, elektron. Urkundensammlung
- (10) Auswertung eigener Preissammlungen

Von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellte Unterlagen

E-Mail von Frau DI Stella Lessmann vom 16.10.2025 mit folgenden Unterlagen der Liegenschaft Tiefenbachergasse 6, 2320 Schwechat:

- Flächenwidmungsplan
- Entwurf einer Nutzwertberechnung von 2024
- Energieausweis vom 02.04.2025
- Einreichplan der PABACO Planungs- und Baugesellschaft m.b.H. mit der Plannummer: TBGA6-EPL BEST GRR_2024.03.18 vom 18.03.2024

Literatur, Gesetzestexte und Entscheidungen

- (11) Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
Johannes Stabentheiner, 2. Aufl. 2005, Manz Verlag
- (12) Austrian Standards International (ASI)
ÖNORM B 1802-1, B 1802-2 und B 1802-3 (Immobilienbewertung)
- (13) Immobilienbewertung Österreich, Edition ÖVI Immobilienakademie
Hrsg. Sven Bienert / Margret Funk, 4. Aufl. 2022
- (14) Der Wert von Immobilien, Seiser + Seiser Immobilienconsulting
Seiser / Kainz, 2. Aufl. 2014
- (15) Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Wolfgang Kleiber, 10. Aufl. 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
- (16) Liegenschaftsbewertung
Heimo Kranewitter, 7. Aufl. 2017, Manz Verlag
- (17) GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, period. Druckwerk, Werner Verlag
- (18) Liegenschaftsbewertung – Österr. Zeitschrift f. Liegenschaftsbewertung
period. Druckwerk, Manz Verlag
- (19) Internationale Bewertungsstandards RICS (Red Book)
Royal Institution of Chartered Surveyors
- (20) Internationale Bewertungsstandards TEGoVA (Blue Book)
The European Group of Valuers Association
- (21) Neubau Baupreise kompakt, BKI Kostenplanung, Stuttgart, Nov. 2023

Aus den oben angeführten Quellen wurden gegebenenfalls Planzeichnungen, Skizzen oder Darstellungen zu Dokumentationszwecken übernommen und erforderlichenfalls verkleinert. Eine maßstabsgetreue Abbildung ist damit nicht mehr gewährleistet. Allenfalls erkennbare Hinweise auf den Originalmaßstab sind daher ohne Relevanz.

1.5. BEWERTUNGSVORAUSSETZUNGEN

Allgemeine Bewertungsvoraussetzungen

- (1) Der Wertermittlung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- (2) Der rechtlichen Würdigung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- (3) Objekte dieser Art können auch zu gewerblichen Zwecken genutzt werden. Da für Interessenten aus diesem Kreis die Möglichkeit des Vorsteuerabzugs in der Regel gegeben ist, verstehen sich alle Kostenansätze zur Feststellung von Herstellungskosten inklusive einer allfälligen Umsatzsteuer.
- (4) Unabhängig davon ist die umsatzsteuerrechtliche Frage im Falle der Veräußerung des Objektes zu sehen. Sollte im Verkaufsfalle daher zur Regelbesteuerung optiert werden, so wäre dem ermittelten Verkehrswert die Umsatzsteuer noch hinzuzuzählen.
- (5) Bautechnische Detailuntersuchungen wurden nicht vorgenommen, Wand- oder Deckenverkleidungen nicht geöffnet. Insbesondere können detailliertere Aussagen über den Zustand der Heizungsanlage, der Wasser- und Elektroinstallationen, der Kamine, der Dachaußenhaut und dergleichen nicht getroffen werden. Die Befundaufnahme bezieht sich daher auf den äußeren Anschein oder aber beruht auf Aussagen Dritter.
- (6) Technische und sanitäre Einrichtungen wurden auf ihre Funktionstüchtigkeit hin nicht überprüft, sondern deren ordnungsgemäße Funktion wird in weiterer Folge vorausgesetzt.
- (7) Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- (8) Angenommen wird, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung von den genehmigten Bauplänen vorliegen und sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt sind.
- (9) Vorhandenes Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse sind nicht mitbewertet, sofern sie nicht explizit erwähnt wurden.
- (10) Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren keine gesonderte Prüfung oder Bewertung.
- (11) Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen (SV) erfahrungsgemäß angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes üblichen Ausführung ausgegangen.

- (12) Bodenanalysen oder geologische Untersuchungen sind nicht beauftragt. Es können somit auch keine Aussagen über allfällige Kontaminationen getroffen werden. Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt jedenfalls unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.
- (13) Die Berechnungen in diesem Gutachten werden computergestützt durchgeführt. Da das Kalkulationsprogramm auf mehrere Stellen hinter dem Komma genau rechnet, die Ergebnisse jedoch automatisch ab- oder aufgerundet dargestellt werden, können sich bei einem Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten scheinbare Ungenauigkeiten ergeben.
- (14) Wenn im Speziellen nicht gesondert darauf hingewiesen, wird die bücherliche und außerbücherliche Lastenfreiheit, sofern bewertungsrelevant, unterstellt und eine dem Grundbuchsstand entsprechende unbeschränkte und rechtsgültige Eigentümerstellung vorausgesetzt.
- (15) Sämtliche Erhebungen, Angaben und Analysen erfolgten nach bestem Wissen und Gewissen. Sofern Daten, Aussagen oder Informationen Dritter verarbeitet wurden, sind diese als solche ausgewiesen. Wenngleich auf die Zuverlässigkeit solcher Quellen geachtet wird, kann für deren Richtigkeit keine Haftung übernommen werden.
- (16) Der Bewertung liegt die Annahme zugrunde, dass dem bewerteten Grundstücksteilen keine Dienstbarkeiten vorliegen, die die Nutzung des neuen Grundkörpers einschränken könnte.
- (17) Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.¹
- (18) Ergeben sich neue Fakten oder Umstände behält sich der SV ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Das vorliegende Gutachten ist auf den angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu anderen Aussagen im Gutachten führen können.
- (19) Alle Wertangaben verstehen sich in Euro (€).

Besondere Bewertungsvoraussetzungen

- (20) ÖNORMEN werden nur insoweit als Unterlage, Informationsquelle, Grundlage oder Bewertungsvoraussetzung herangezogen, sofern im Befund bzw. Gutachten zu einer ÖNORM auf einen konkreten Punkt bzw. ein konkretes Diagramm, Tabelle etc. explizit Bezug genommen wird. Die Erwähnung einer ÖNORM oder Teile einer ÖNORM bedeutet nicht, dass eine ÖNORM in seiner Gesamtheit vom SV angewendet wird.

¹ ÖNORM B 1802-1 (Liegenschaftsbewertung), Punkt 4.4

- (21) Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Bürotrakts iS. der Gebäuderichtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlamentes, umgesetzt im Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012), liegt nicht vor.
- (22) Die Bestandsfreiheit des bewerteten Objekts wird vorausgesetzt.
- (23) In die digitale Katastralmappe (DKM) wurde Einsicht genommen, die darin dargestellten Grenzen in der Natur aber nicht überprüft.
- (24) Die Beschreibung der Befundtatsachen bleibt auf das notwendige Maß beschränkt, das für die Wertbildung hauptsächlich oder ergänzend ist.
- (25) Bei allen personenbezogenen Bezeichnungen gilt in diesem Gutachten die gewählte Form für alle Geschlechter. Dies soll der leichteren Lesbarkeit und besseren Verständlichkeit der Texte dienen und keine sprachliche oder sonstige Diskriminierung darstellen.
- (26) Es erfolgte kein Aushub des Bauakts. Die übermittelten Planungsunterlagen werden als baurechtlicher Konsens gem. Angaben des Auftraggebers angenommen. Die Rücksprache mit der Hausverwaltung diesbezüglich erfolgte durch den Auftraggeber.

1.6. VOLLSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG

Die dem SV zur Verfügung gestellten Unterlagen sind unter ☞ 1.5. umfassend aufgelistet. Darüberhinausgehende Unterlagen wurden dem SV nicht beigebracht und konnten bei der Gutachtenserstellung daher keine Berücksichtigung finden. Die Auftraggeberin (AG) hat erklärt, dass sie sämtliche ihr bekannten Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind bzw. sein könnten, an den SV übermittelt hat und ihr keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder Umstände bekannt sind.

1.7. UNABHÄNGIGKEITS- UND VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

Der fertigende SV erklärt, dass er diese Bewertung auf Grundlage des LBG 1992 unter Einhaltung der EVS 3 der deutschen Übersetzung der *Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA*² erstellt hat.

Der fertigende SV ist als unabhängiger externer Gutachter tätig, bestätigt in dieser Funktion das Gutachten unparteilich, objektiv und unabhängig verfasst zu haben und erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er von der AG im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat, sowie den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte vertraulich zu behandeln.

² TEGoVA - European Valuation Standards - EVS 2020, 9th Edition, Page 53 ff
Deutsche Übersetzung, 6. Aufl. - Gross-Muhr-Reinberg-Waniek

1.8. HAFTUNG

Das Gutachten ist lediglich für die AG zum bedungenen Zweck bestimmt, ist nicht zur Weitergabe an im Verfahren nicht beteiligte Dritte vorgesehen und wird ausschließlich im Auftrag für die NADAX Immobilien GmbH und die Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG erstellt. Haftungen des SV gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der vom fertigenden Sachverständigen erbrachten Leistungen mit insgesamt € 2.000.000,-- für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, begrenzt.


1.9. BEFUNDAUFNAHME

Die Befundaufnahme hat durch den SV (Herr DI Michael Toms) am 16.10.2025 gemeinsam mit Fr. DI Lessmann stattgefunden.

Die Liegenschaft samt baulicher Anlagen wurden zur Erstellung eines Befunds begangen, Bilder wurden zu Zwecken der Dokumentation angefertigt.

2. BEFUND

2.1. EIGENTÜMERSCHAFT



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 05220 Schwechat EINLAGEZAHL 599
 BEZIRKSGERICHT Schwechat

 Letzte TZ 613/2024
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
177/99	GST-Fläche *	867	
	Bauf.(10)	516	
	Gärten(10)	351	Tiefenbachergasse 6

Legende:
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 58/1981 117/2015 Sicherheitszone des Flughafen Wien hins Gst 177/99
 2 a gelöscht

***** B *****

6 ANTEIL: 1/1
 NADAX Immobilien GmbH (FN 535012h)
 ADR: Custozzagasse 3, Wien 1030
 a 5403/2020 IM RANG 4908/2020 Kaufvertrag 2020-08-13 Eigentumsrecht
 b gelöscht

***** C *****

7 a 5403/2020 Pfandurkunde 2020-08-20 Höchstbetrag EUR 2.500.000,--
 PFANDRECHT für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)
 b gelöscht

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

Grundbuch
13.10.2025 15:06:06

Grundsteuerkataster / Grenzkataster

Die Grenzpunkte des Grundstücks 177/99 mit der EZ 599 sind in den Grenzkataster übergeführt. Die Grenzpunkte sind somit im exakten Bezug des Landeskoordinatensystems vermessen und in einer öffentlichen Urkunde dokumentiert. Auch hat die aus der Grundbuchsabschrift ersichtliche Nutzungsart lediglich informativen Charakter. Rechtsverbindlich ist ausschließlich die im aktuellen Flächenwidmungsplan der Stadt Wien ausgewiesene Widmung.

Rechtstitel

Dem Eigentumsrecht an den bewertungsgegenständlichen Anteilen der EZ 599 liegt die Urkunde TZ 613/2024, Bezirksgericht Schwechat, Kaufvertrag vom 13.08.2020, zugrunde.

Anmerkungen, Dienstbarkeiten (DB) und Belastungen

Pfandrechte: Siehe Pkt. 7.(a)

2.2. STANDORT UND LAGE

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt im Bundesland Niederösterreich, in der Stadtgemeinde Schwechat, Tiefenbachergasse 6. Schwechat befindet sich südöstlich von Wien und zählt rund 20.000 Einwohner. Die Stadt ist Teil des Bezirkes Bruck an der Leitha und grenzt unmittelbar an das Wiener Stadtgebiet.

Schwechat ist vor allem durch den internationalen Flughafen Wien-Schwechat bekannt und gilt als bedeutender Wirtschafts- und Verkehrsknotenpunkt der Region. Das Stadtgebiet vereint städtische Strukturen mit ruhigen Wohnlagen und Grünbereichen. Besonders hervorzuheben ist die sehr gute verkehrstechnische Anbindung über die Südosttangente (A23), die S1 sowie den öffentlichen Verkehr (S-Bahn und Busverbindungen) in Richtung Wien und Umgebung.

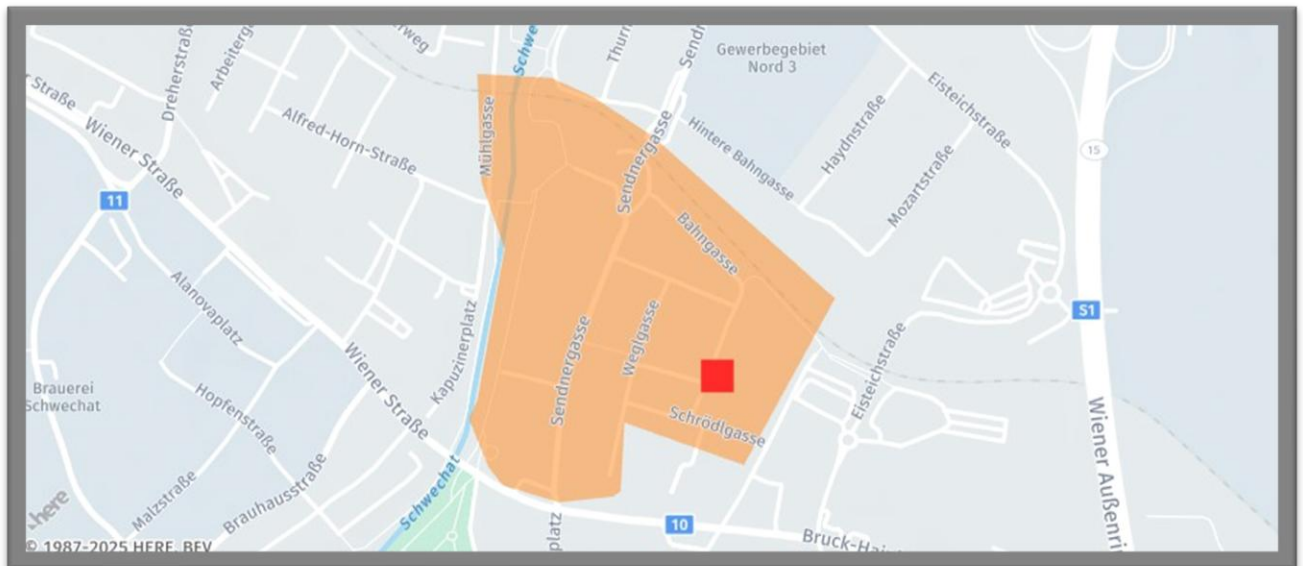


Abbildung 1: Wohnumfeld auf Karte

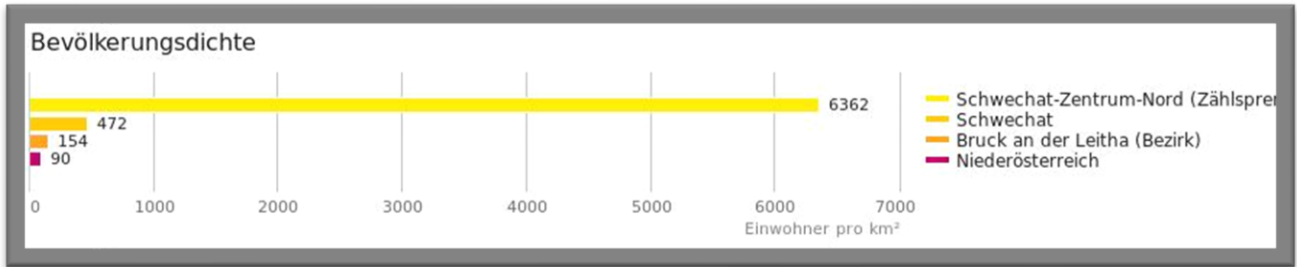


Abbildung 2: Bevölkerungsdichte

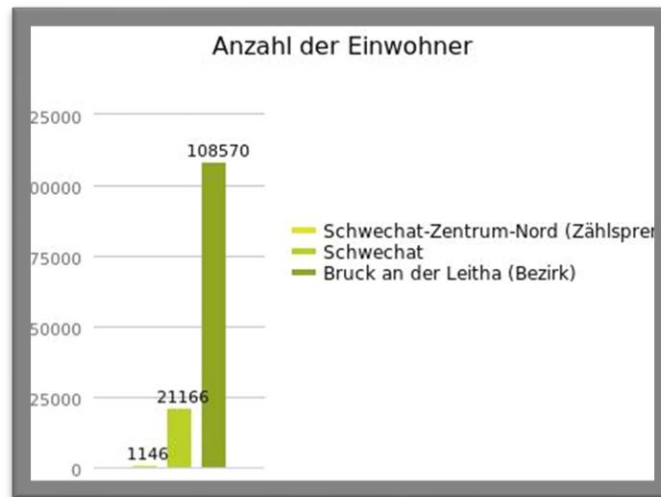


Abbildung 3: Anzahl der Einwohner

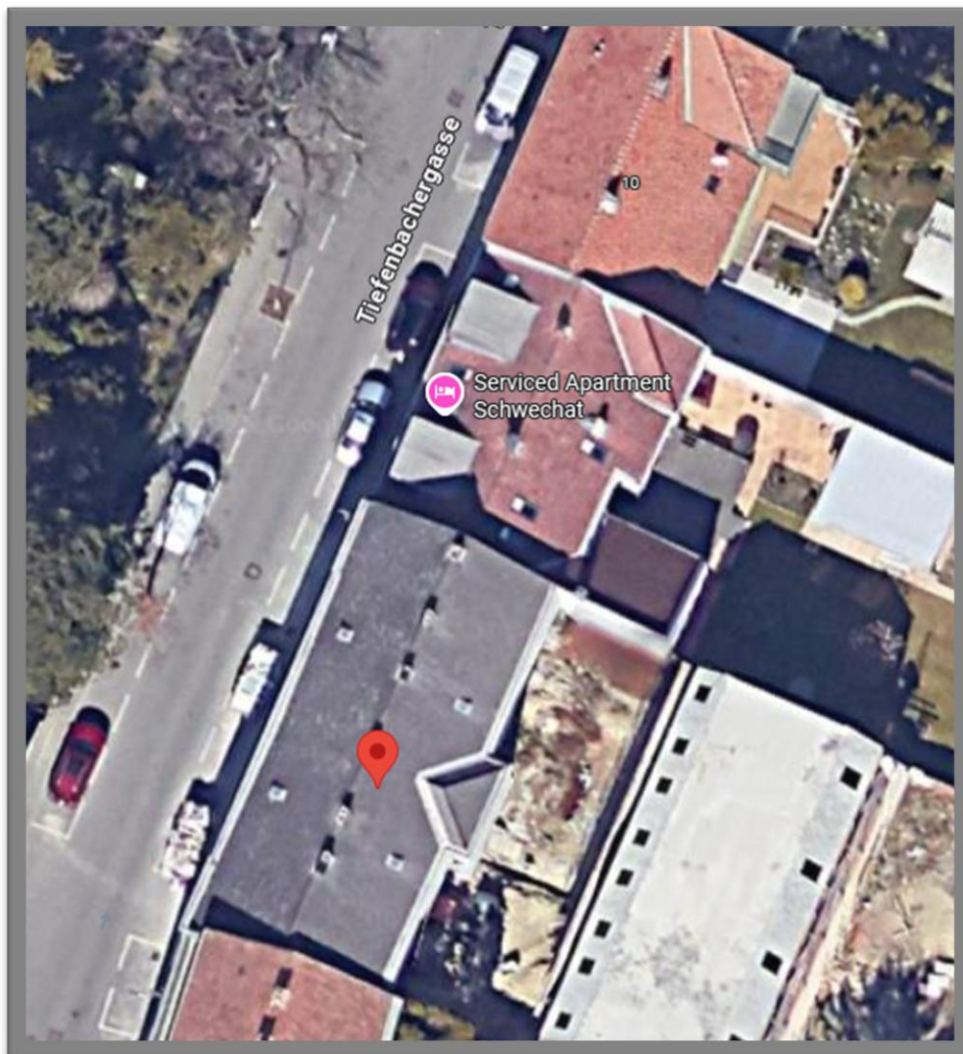


Abbildung 4: Satellitenfoto der Liegenschaft

<p>Standortbeschreibung Makrolage</p>	<p>Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt im Bundesland Niederösterreich, in der Stadtgemeinde Schwechat, Tiefenbachergasse 6. Schwechat grenzt unmittelbar an das südöstliche Wiener Stadtgebiet und gehört zum Bezirk Bruck an der Leitha. Die Stadt weist eine Fläche von rund 44,8 km² auf und zählt etwa 20.000 Einwohner.</p> <p>Schwechat ist als bedeutender Wirtschaftsstandort und Verkehrsknotenpunkt bekannt, insbesondere durch den internationalen Flughafen Wien-Schwechat sowie mehrere große Industrie- und Gewerbebetriebe. Das Stadtgebiet</p>
--	--

SV DIPL.-ING. MICHAEL TOMS

	<p>vereint urbane Strukturen mit gewachsenen Wohnvierteln und ausgedehnten Grünflächen.</p> <p>Die Wohnlage rund um die Tiefenbachergasse ist überwiegend durch Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser in aufgelockerter Bauweise geprägt. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut: Der Bahnhof Schwechat bietet direkte S-Bahn-Verbindungen nach Wien, zusätzlich bestehen Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden. Über die Südosttangente (A23) und die S1 ist auch die überregionale Erreichbarkeit ausgezeichnet.</p>
<p>Standortbeschreibung Mikrolage</p>	<p>Die Die Liegenschaft befindet sich in der Stadtgemeinde Schwechat, Tiefenbachergasse 6, im Bundesland Niederösterreich. Die Lage ist geprägt durch eine ruhige, überwiegend wohnbaulich genutzte Umgebung am südöstlichen Stadtrand von Wien. Sie bietet eine attraktive Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen, da sich sowohl das Stadtzentrum von Schwechat als auch weitläufige Grün- und Erholungsflächen in der Nähe befinden.</p> <p>Die verkehrstechnische Anbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Über die Bundesstraße B10 sowie die Südosttangente (A23) und die S1 besteht ein rascher Anschluss an das übergeordnete Straßennetz und an die Bundeshauptstadt Wien. Der Bahnhof Schwechat mit S-Bahn-Verbindungen in Richtung Wien und Flughafen ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso mehrere Buslinien, die eine gute öffentliche Anbindung gewährleisten.</p> <p>Die Tiefenbachergasse selbst ist eine ruhige Wohnstraße mit vorwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern in aufgelockerter Bebauung. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Apotheken sowie ärztliche Versorgung befinden sich in fußläufiger Entfernung und unterstreichen die gute infrastrukturelle Versorgung der Liegenschaft.</p>

SV DIPL.-ING. MICHAEL TOMS

**Verkehrstechnische
Erreichbarkeit,
Individualverkehr**

Die Tiefenbachergasse 6 ist im Individualverkehr sehr gut erreichbar.
Über die nahegelegene Wiener Straße (B10) sowie die Anbindungen an die A4 (Ostautobahn), die S1 und die A23 (Südosttangente) besteht eine rasche Verbindung sowohl in das Wiener Stadtzentrum als auch zu überregionalen Verkehrsachsen. Der Flughafen Wien-Schwechat befindet sich nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet eine hervorragende internationale Erreichbarkeit.

Die Liegenschaft liegt in einer ruhigen Wohngegend ohne nennenswerten Durchzugsverkehr, was zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität beiträgt. Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichendem Maße vorhanden. In Schwechat bestehen keine gebührenpflichtigen Kurzparkzonen, wodurch das Abstellen von Fahrzeugen für Bewohner und Besucher unkompliziert möglich ist.

<p>Verkehrstechnische Erreichbarkeit – öffentlicher Verkehr</p>	<p>Die Tiefenbachergasse 6 ist an das öffentliche Verkehrsnetz sehr gut angebunden. In fußläufiger Entfernung befinden sich Haltestellen mehrerer Buslinien (u. a. Linien 71A, 71B, 72A und 72B), die eine direkte Verbindung zum Stadtzentrum Schwechat, zum Bahnhof Schwechat sowie zu umliegenden Gemeinden ermöglichen.</p> <p>Der Bahnhof Schwechat ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet mit den Schnellbahnlinien S7 und REX eine direkte Verbindung sowohl in das Wiener Stadtzentrum (u. a. Stationen Rennweg, Landstraße/Wien Mitte) als auch zum Flughafen Wien-Schwechat. Darüber hinaus bestehen über den nahegelegenen Verkehrsknotenpunkt Wien Hauptbahnhof umfassende Anschlussmöglichkeiten an das nationale und internationale Bahnnetz.</p> <p>Durch die Kombination aus Bus- und Schnellbahnverbindungen sowie die Nähe zu bedeutenden Verkehrsknotenpunkten ist eine sehr gute Erreichbarkeit sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Individualverkehr gegeben. Diese hervorragende Anbindung trägt wesentlich zur hohen Standortqualität der Liegenschaft bei.</p>																																																
<p>Infrastrukturelle Einrichtungen</p>	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Bildungseinrichtungen:</td> <td colspan="2">Nahversorgung:</td> </tr> <tr> <td>Kinderbetreuung:</td> <td>420 m</td> <td>Bäckerei:</td> <td>680 m</td> </tr> <tr> <td>Volksschule:</td> <td>640 m</td> <td>Supermarkt:</td> <td>1,03 km</td> </tr> <tr> <td>Gymnasium:</td> <td>1,22 km</td> <td>Metzgerei:</td> <td>890 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Postamt:</td> <td>640 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td colspan="2">Sonstiges:</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Drogerie:</td> <td>1,15 km</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Gesundheitsversorgung:</td> <td>Apotheke:</td> <td>670 m</td> </tr> <tr> <td>Arzt (Allgemein):</td> <td>560 m</td> <td>Bank:</td> <td>630 m</td> </tr> <tr> <td>Zahnarzt:</td> <td>520 m</td> <td>Fitnessstudio:</td> <td>900 m</td> </tr> <tr> <td>Kinderarzt:</td> <td>1,61 km</td> <td>Trafik:</td> <td>480 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Tankstelle:</td> <td>830 m</td> </tr> </table> <p>Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann als sehr gut beurteilt werden</p>	Bildungseinrichtungen:		Nahversorgung:		Kinderbetreuung:	420 m	Bäckerei:	680 m	Volksschule:	640 m	Supermarkt:	1,03 km	Gymnasium:	1,22 km	Metzgerei:	890 m			Postamt:	640 m			Sonstiges:				Drogerie:	1,15 km	Gesundheitsversorgung:		Apotheke:	670 m	Arzt (Allgemein):	560 m	Bank:	630 m	Zahnarzt:	520 m	Fitnessstudio:	900 m	Kinderarzt:	1,61 km	Trafik:	480 m			Tankstelle:	830 m
Bildungseinrichtungen:		Nahversorgung:																																															
Kinderbetreuung:	420 m	Bäckerei:	680 m																																														
Volksschule:	640 m	Supermarkt:	1,03 km																																														
Gymnasium:	1,22 km	Metzgerei:	890 m																																														
		Postamt:	640 m																																														
		Sonstiges:																																															
		Drogerie:	1,15 km																																														
Gesundheitsversorgung:		Apotheke:	670 m																																														
Arzt (Allgemein):	560 m	Bank:	630 m																																														
Zahnarzt:	520 m	Fitnessstudio:	900 m																																														
Kinderarzt:	1,61 km	Trafik:	480 m																																														
		Tankstelle:	830 m																																														
<p>Standortbewertung:</p>	<p>Als Wohnstandort kann die gegenständliche Liegenschaft als sehr gut eingestuft werden.</p>																																																

Flächenwidmungsplan

Widmung: Bauland – Wohngebiet

Gemäß der derzeit geltenden Flächenwidmung des Landes Niederösterreich handelt es sich um Bauland – Wohngebiet (BW).

Hinweis der Stadtgemeinde Schwechat, Fr. DI Melanie Hutter, via E-Mail vom 21.10.2025:

„[...] Hierfür übermittle ich Ihnen den Auszug der rot-schwarz-Darstellung aus der öffentlichen Auflage. Hierin ist zu erkennen, dass für große Bereiche des Bahnviertels bzw. das Grundstück der Tiefenbachergasse 6 zukünftig eine Geschoßflächenzahl von 1,8 gelten soll.

Der geplante Gemeinderatsbeschluss der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanänderung ist aber aufgrund von Einwänden der Niederösterreichischen Landesregierung zum gesamten Änderungspunkt 1 bisher noch nicht erfolgt. Deshalb wurde die Bausperre, gemäß der eine GFZ von max. 1 gilt, um ein weiteres Jahr verlängert. (bis 14.11.2026)

Das bedeutet, solange der oben genannte Beschluss im GR nicht erfolgt ist und die GFZ von 1,8 deshalb nicht rechtskräftig geworden ist, gilt weiterhin bis zum 14.11.2016 die GFZ von max. 1 gemäß der Bausperre.“

SV DIPL.-ING. MICHAEL TOMS

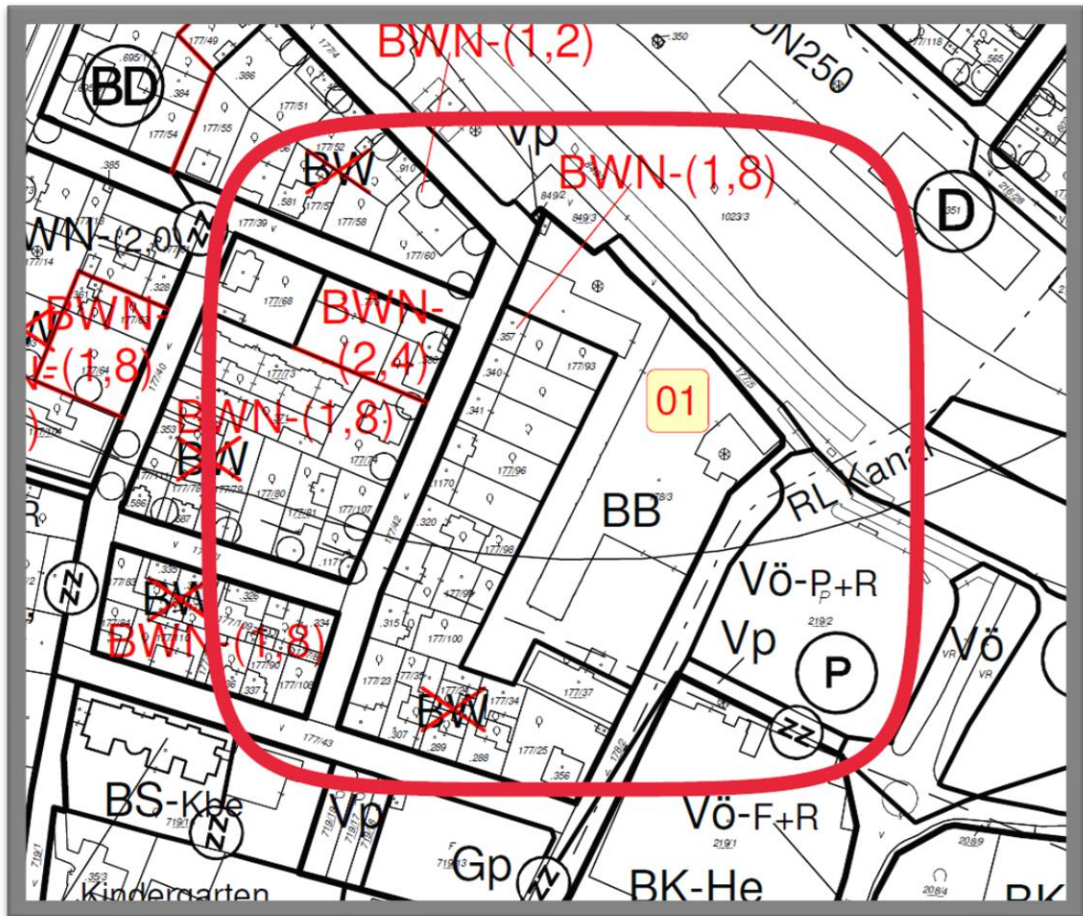
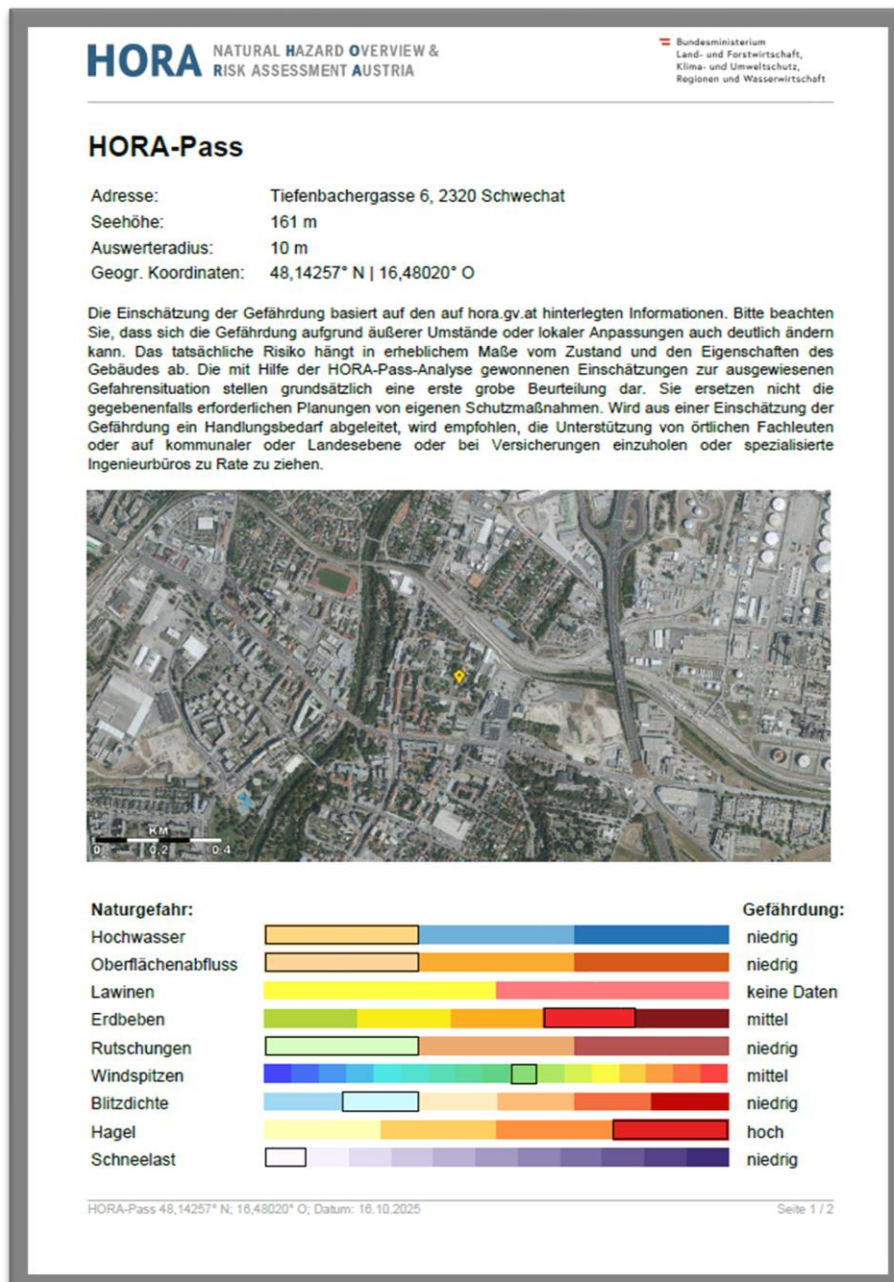
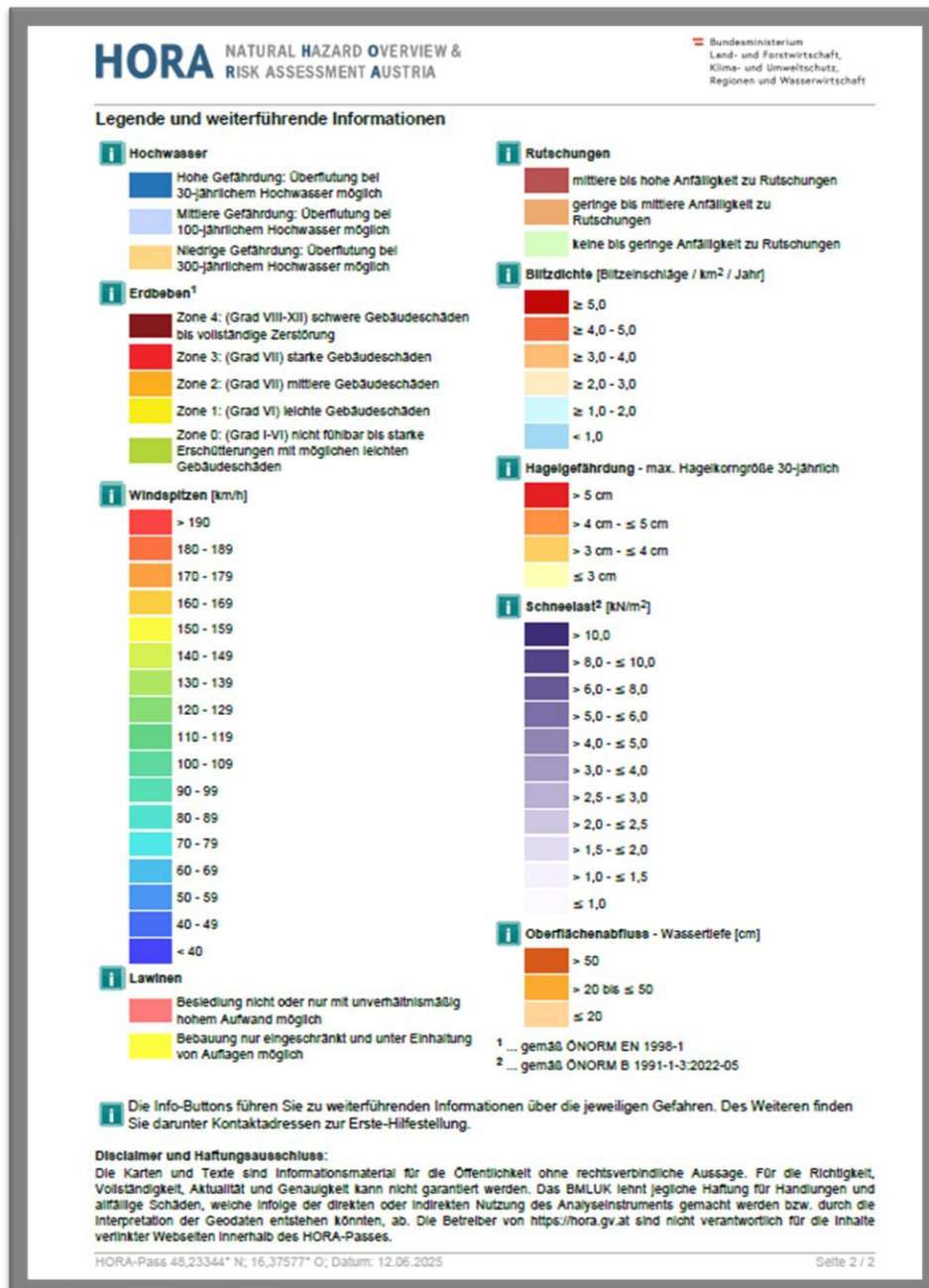


Abbildung 5: Auszug aus der Auflage Stadtgemeinde Schwechat, 21.10.2025

2.3. GEFÄHRDUNGSPOTENTIAL DURCH NATURGEFAHREN

Das Gefährdungspotential aus Naturgefahren (Hochwasser, Lawinen, Erdbeben, Rutschungen, Windspitzen, Blitzdichte, Hagel und Schneelast) wurde über die Webseite der Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria (HORA) mit einem Ergebnis wie folgt abgefragt:





2.4. KONTAMINATIONEN

Bodenanalysen oder geologische Untersuchungen sind nicht beauftragt. Zur Eingrenzung des Risikos einer allfälligen Kontaminierung wird eine Bodenuntersuchung durch einen auf diesem Gebiet spezialisierten Fachmann empfohlen. Im Rahmen dieses Gutachtens können somit keine konkreten Aussagen über allfällige Kontaminationen getroffen werden. Einsicht genommen wurde jedenfalls in den vom Umweltbundesamt geführten Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas.

Verdachtsflächenkataster

Der Verdachtsflächenkataster beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Dies muss erst durch entsprechende Untersuchungen (zB Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen, es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

Altlastenatlas

Altablagerungen und Altstandorte, die als Verdachtsflächen gemeldet wurden und von denen durch Untersuchungen nachgewiesen wurde, dass von ihnen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht, werden als Altlasten in den Altlastenatlas eingetragen. Die rechtliche Grundlage zur Führung des Altlastenatlas ist das Altlastensanierungsgesetz.

Laut Erhebungen im Verdachtsflächenkataster auf der Homepage des Bundesumweltamtes, liegen für die bewertungsgegenständlichen Objekte keine Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse vor:

Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr.

Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.

Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagessaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.

Die Abfrage hat ergeben, dass hinsichtlich der gegenständlichen Grundstücke im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas kein Eintrag besteht.

2.5. WASSERBUCH

In das digitale Wasserbuch des Landes Niederösterreich wurde Einsicht genommen.

Hinsichtlich der gegenständlichen Liegenschaften konnte kein Eintrag festgestellt werden.

Auf der Liegenschaft befinden sich keine Einträge:



Abbildung 4: Auszug aus dem Digitalen Wasserbuch des Landes Niederösterreich vom 16.10.2025

2.6. BEWERTUNGSGEGENSTAND

Bewertungsgegenstand ist die Liegenschaft KG 05220 Schwechat EZ 599 mit den GSt-Nr. 177/99

Flächenliste laut Einreichplan vom 18.03.2024 der PABACO GmbH mit der Plannummer: TBGA6-EPL BEST GRR_2024.03.18

Diese Flächen dienen zur Kalkulationsgrundlage.

Top	Nutzfläche [m ²]	Terrasse [m ²]	Eigengarten
Top 1+2	61,22		
Top 4	37,07		
Top 5	38,56		
Top 7	37,95		
Top 8+9	48,45		
Top 10	25,06		
Top 11	25,88		
Top 12	40,26		
Top 13 (Reihenh.)	121,57	8,3	48,15
Top 14 (Reihenh.)	121,57	7,85	43,73
Top 15 (Reihenh.)	121,57	7,85	41,76
Top 16 (Reihenh.)	119,32	6,94	31,22
	798,48	30,94	164,86

Kontrollflächen: geringfügige Abweichungen, welche im Rahmen der Fertigstellung ebenso im Toleranzbereich möglich sein können:

Flächenaufstellung Haus 1 (lt. Baubeschreibung vom 18.03.2024)

Ebene	Raumbezeichnung	Quadratmeter (m²)
Erdgeschoss	Vorraum	5,66 m ²
	WC	1,26 m ²
	Abstellraum	1,26 m ²
	Kochnische	3,80 m ²
	Wohnraum	22,17 m ²
	Loggia	7,82 m ²
	Garten	48,85 m ²
	Summe EG	
Obergeschoss	Vorraum	5,66 m ²
	Dusche / WC	4,63 m ²
	Zimmer 1	10,79 m ²
	Zimmer 2	10,65 m ²
	Zimmer 3	12,45 m ²
	Balkon	7,99 m ²
Summe OG		44,18 m²
Dachgeschoss	Vorraum	3,57 m ²
	Abstellraum	3,04 m ²
	Technikraum	2,18 m ²
	Schlafrum	15,28 m ²
	Schrankraum 1	3,01 m ²
	Schrankraum 2	3,01 m ²
	Bad/WC	12,45 m ²
	Summe DG	
Summe Nutzfläche (inkl. Garten, Loggia und Balkon)		193,35 m²
Summe Nutzfläche (ohne Freiflächen)		128,63 m²

Flächenaufstellung Haus 2 (lt. Baubeschreibung vom 18.03.2024)

Ebene	Raumbezeichnung	Quadratmeter (m²)
Erdgeschoss	Vorraum	5,66 m ²
	WC	1,26 m ²
	Abstellraum	1,26 m ²
	Kochnische	3,80 m ²
	Wohnraum	22,17 m ²
	Loggia	7,82 m ²
	Garten	41,61 m ²
Summe EG		41,89 m²
Obergeschoss	Vorraum	5,66 m ²
	Dusche / WC	4,63 m ²
	Zimmer 1	10,74 m ²
	Zimmer 2	10,68 m ²
	Zimmer 3	12,45 m ²
	Balkon	7,73 m ²
Summe OG		44,16 m²
Dachgeschoss	Vorraum	5,66 m ²
	Abstellraum	3,04 m ²
	Technikraum	2,18 m ²
	Schlafräum	15,31 m ²
	Schrankraum 1	3,01 m ²
	Schrankraum 2	2,98 m ²
	Bad/WC	12,45 m ²
Summe DG		42,54 m²
Summe Nutzfläche (inkl. Garten, Loggia und Balkon)		186,03 m²
Summe Nutzfläche (ohne Freiflächen)		128,59 m²

Flächenaufstellung Haus 3 (lt. Baubeschreibung vom 18.03.2024)

Ebene	Raumbezeichnung	Quadratmeter (m²)
Erdgeschoss	Vorraum	5,66 m ²
	WC	1,26 m ²
	Abstellraum	1,26 m ²
	Kochnische	3,80 m ²
	Wohnraum	22,17 m ²
	Loggia	7,74 m ²
	Garten	39,70 m ²
	Summe EG	
Obergeschoss	Vorraum	5,66 m ²
	Dusche / WC	4,63 m ²
	Zimmer 1	10,77 m ²
	Zimmer 2	10,65 m ²
	Zimmer 3	12,45 m ²
	Balkon	7,73 m ²
	Summe OG	
Dachgeschoss	Vorraum	5,57 m ²
	Abstellraum	3,04 m ²
	Technikraum	2,16 m ²
	Schlafräum	15,28 m ²
	Schrankraum 1	3,01 m ²
	Schrankraum 2	3,01 m ²
	Bad/WC	12,45 m ²
	Summe DG	
Summe Nutzfläche (inkl. Garten, Loggia und Balkon)		183,04 m²
Summe Nutzfläche (ohne Freiflächen)		128,57 m²

Flächenaufstellung Haus 4 (lt. Baubeschreibung vom 18.03.2024)

Ebene	Raumbezeichnung	Quadratmeter (m²)
Erdgeschoss	Vorraum	5,93 m ²
	WC	1,26 m ²
	Abstellraum	1,26 m ²
	Kochnische	3,85 m ²
	Wohnraum	20,01 m ²
	Loggia	6,55 m ²
	Garten	28,90 m ²
	Summe EG	
Obergeschoss	Vorraum	3,65 m ²
	Dusche / WC	3,91 m ²
	Zimmer 1	10,41 m ²
	Zimmer 2	11,85 m ²
	Zimmer 3	13,41 m ²
	Balkon	6,74 m ²
Summe OG		43,23 m²
Dachgeschoss	Vorraum	3,60 m ²
	Abstellraum	2,95 m ²
	Technikraum	2,34 m ²
	Schlafrum	13,48 m ²
	Schrankraum 1	3,01 m ²
	Schrankraum 2	2,98 m ²
	Bad/WC	13,41 m ²
	Summe DG	
Summe Nutzfläche		170,82 m²
Summe Nutzfläche (ohne Freiflächen)		128,63 m²

Die Bewertung der Baulichkeiten versteht sich inklusive aller Anlagen und Installationen, soweit dieser Teil der Versorgungseinrichtungen sind. Mobilier, technische Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Teil dieser Bewertung.

Grundfläche

Der Liegenschaft 177/99 werden eine Grundfläche von867 m² zugeordnet. Davon sind

Bebaute Fläche ca. 516 m²

Garten Fläche ca. 351 m²

Aufschließung

Die Aufschließung der oa. Grundstücke erfolgt über öffentliches Gut.

2.9 PLÄNE STRASSENTRAKT

Einreichplan PL.NR.:TBGA6-EPL BEST GRR_2024.03.18, Lageplan (Straßen-
trakt grau)

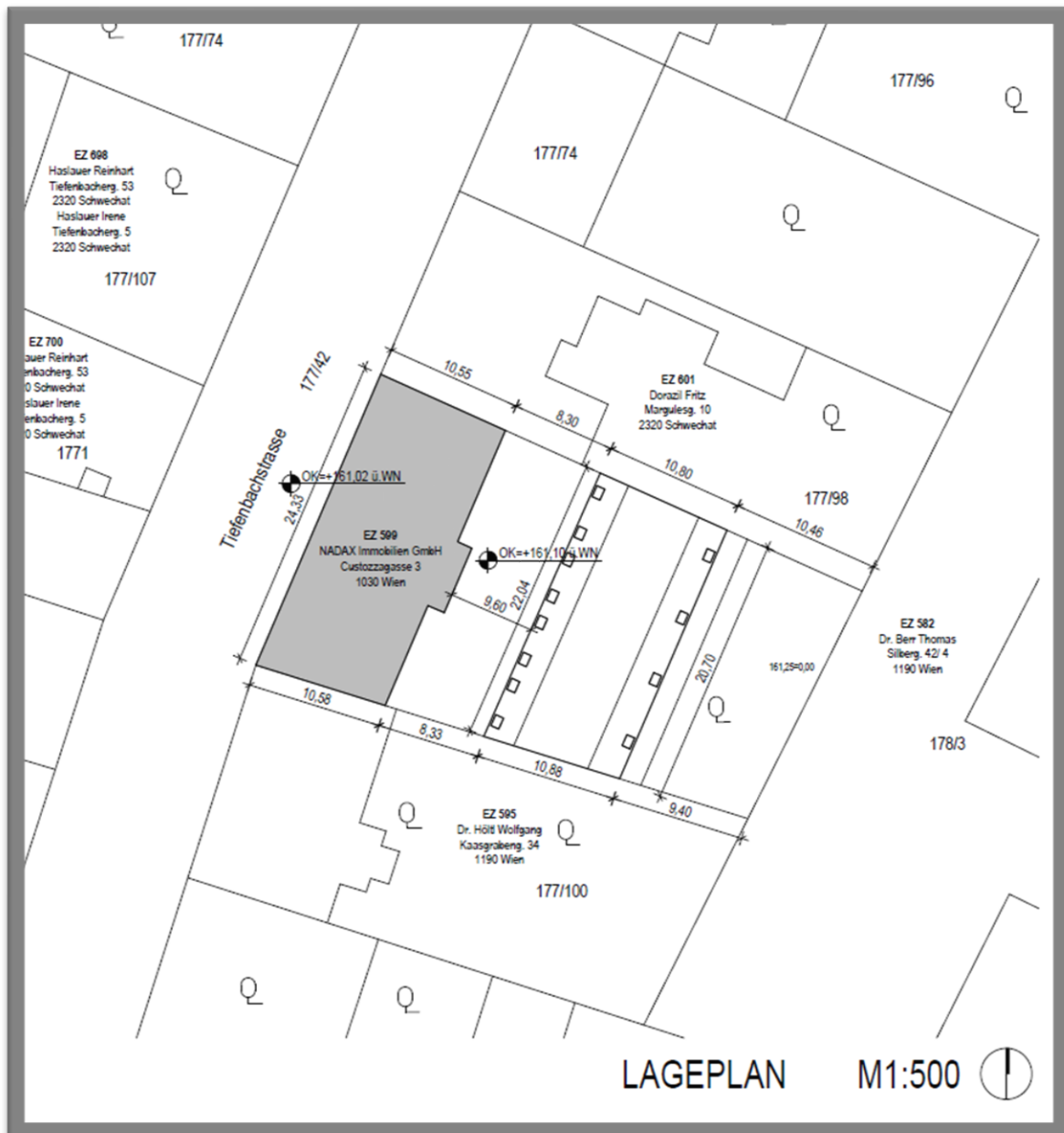


Abbildung 7: Lageplan

2.9 PLÄNE EP HOFTRAKT

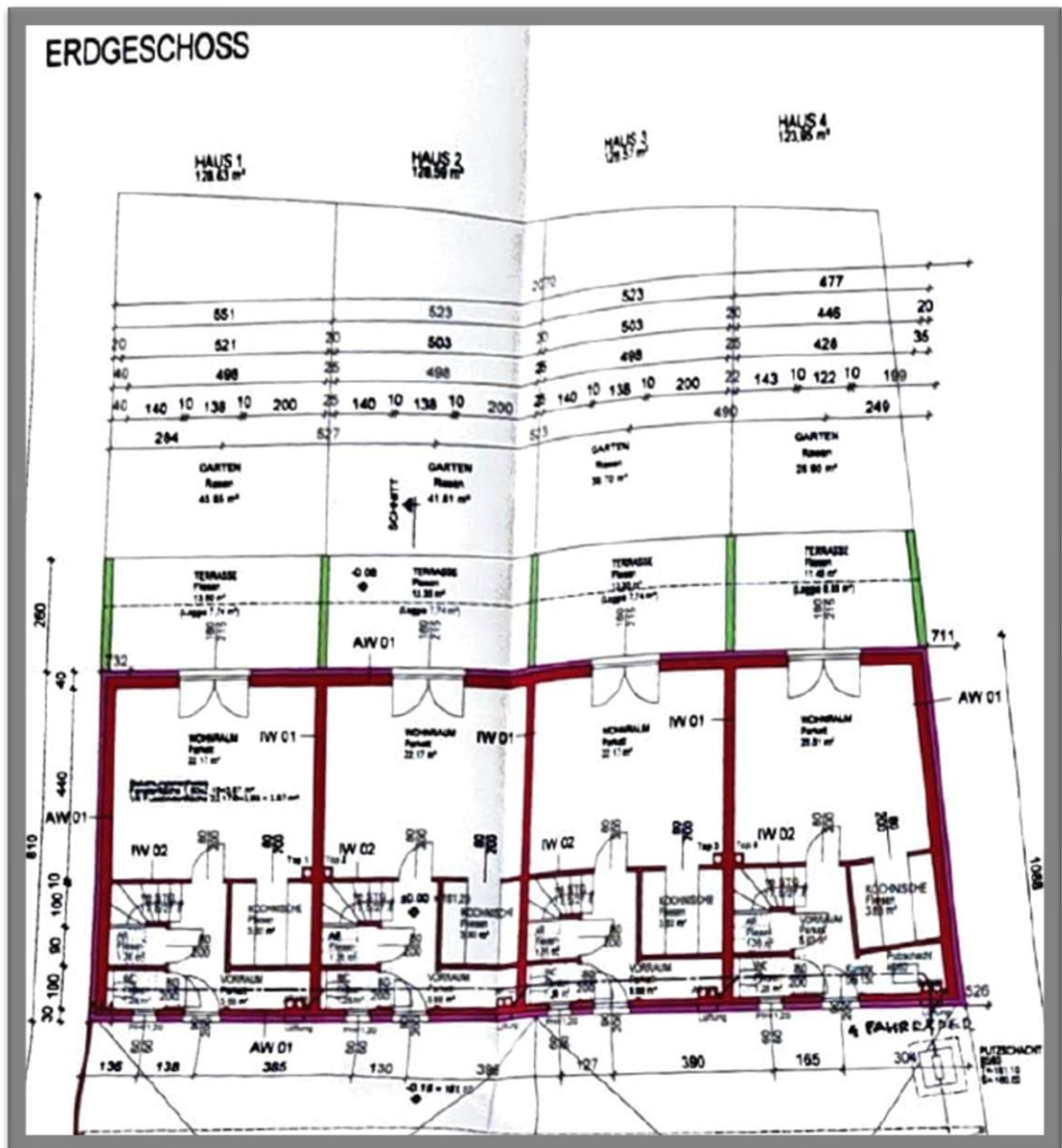


Abbildung 8: Grundriss EG - Haus 1-4

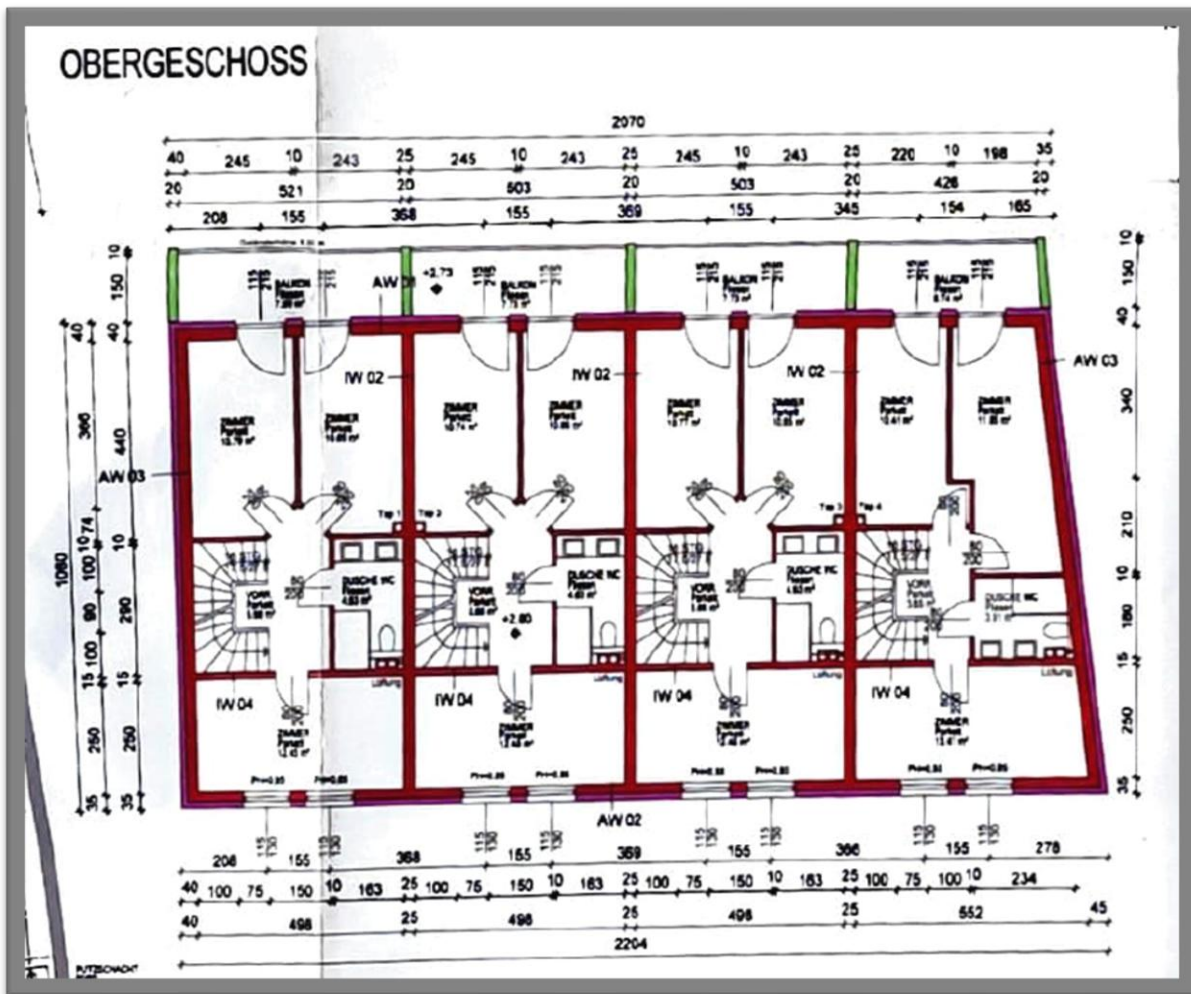


Abbildung 9: Grundriss OG - Haus 1-4

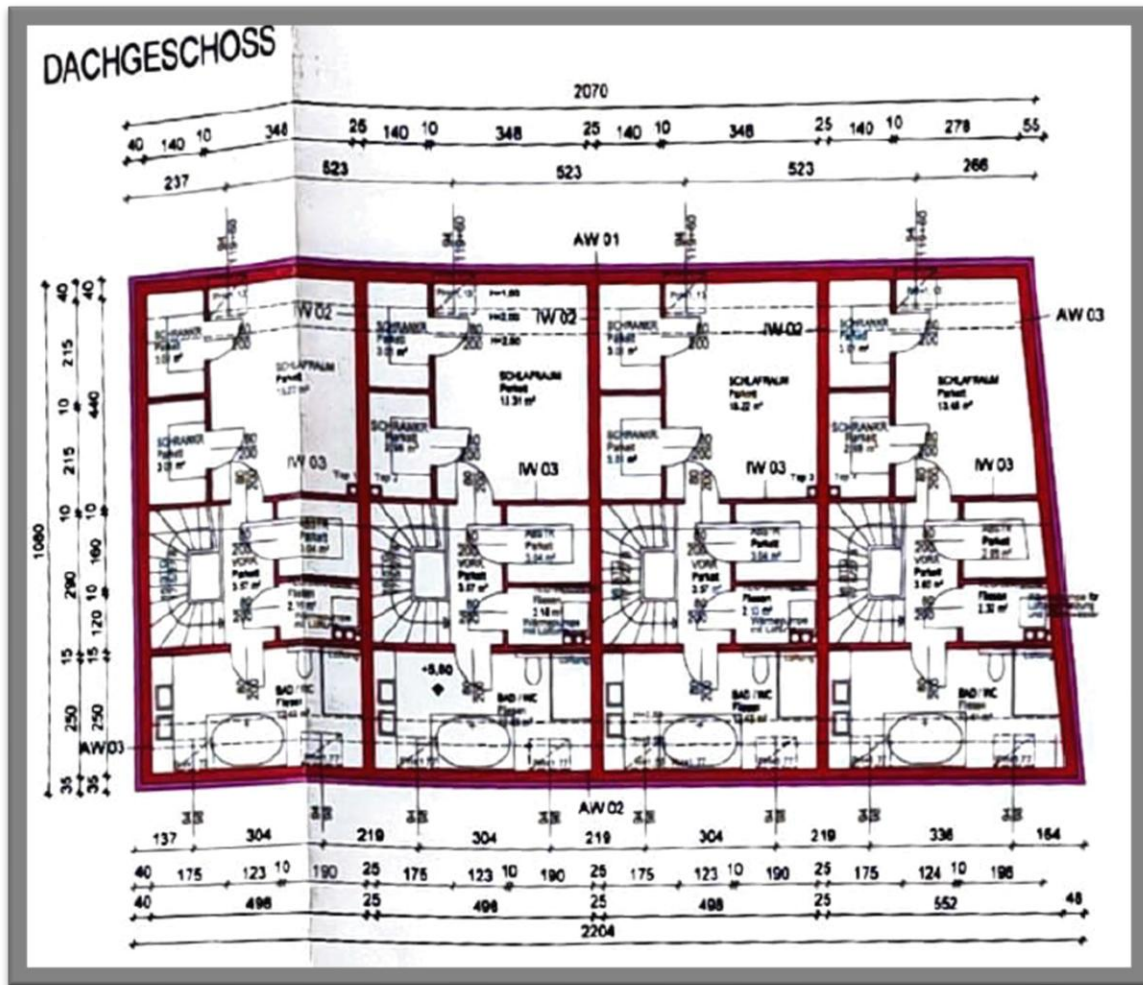


Abbildung 10: Grundriss DG - Haus 1-4

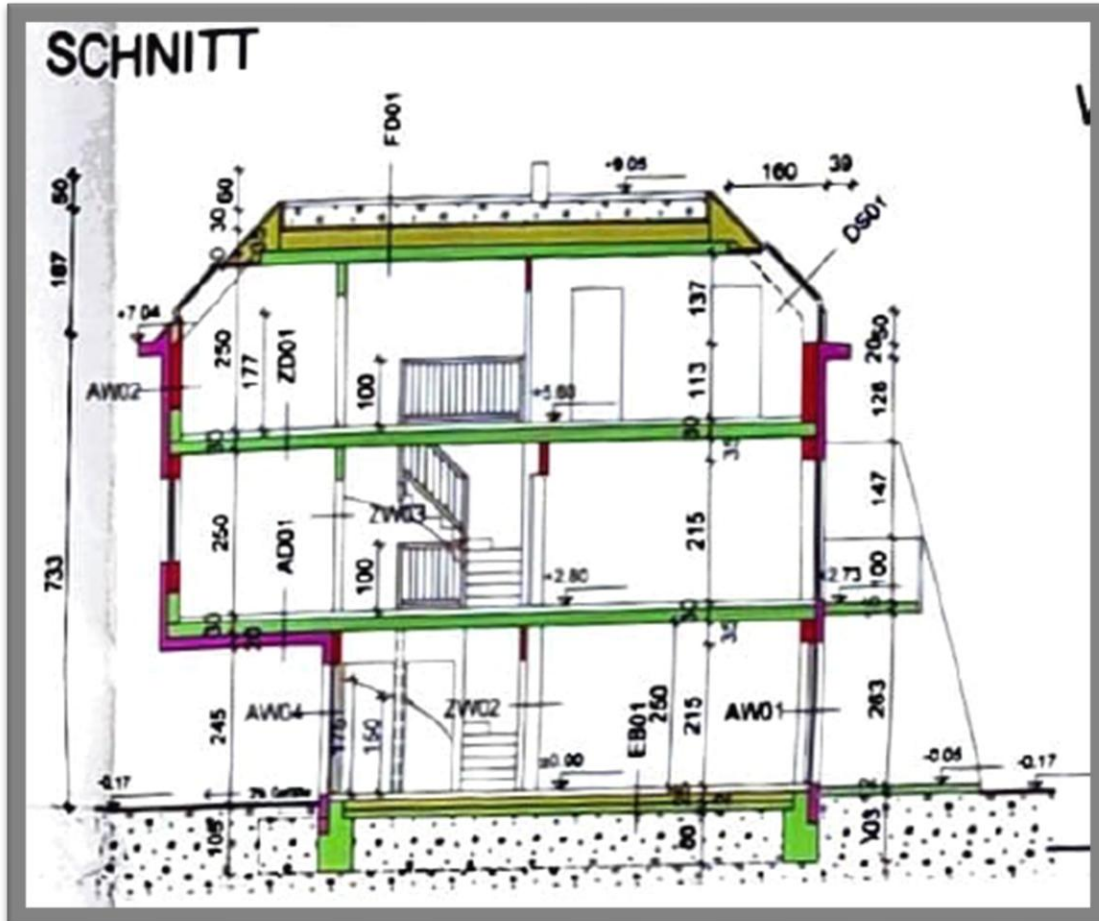


Abbildung 11: Schnitt

SV DIPL.-ING. MICHAEL TOMS

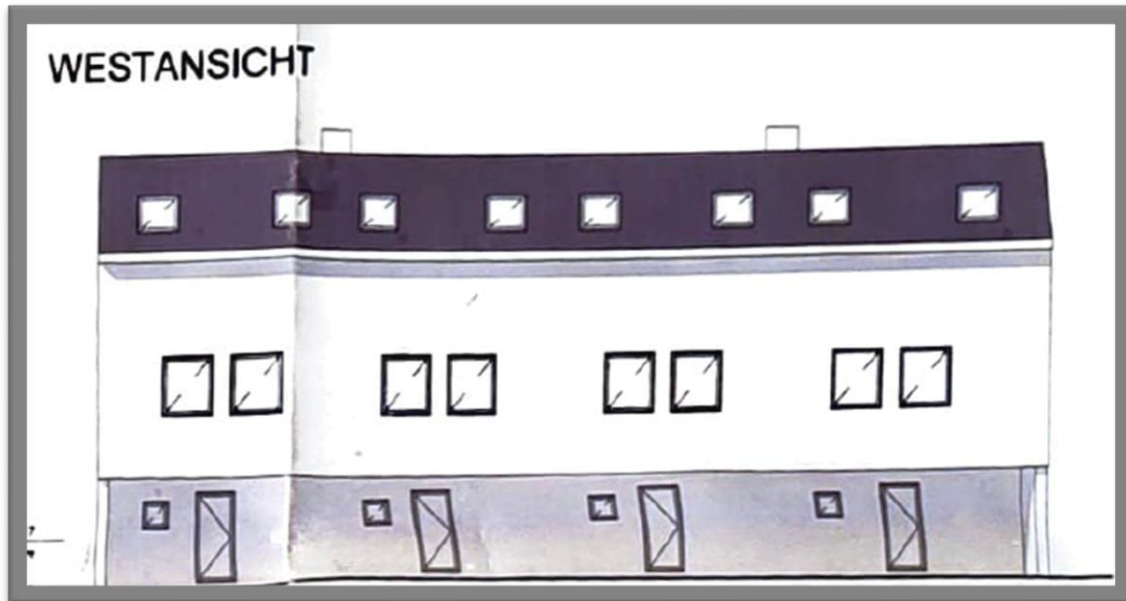


Abbildung 12: Ansicht - West

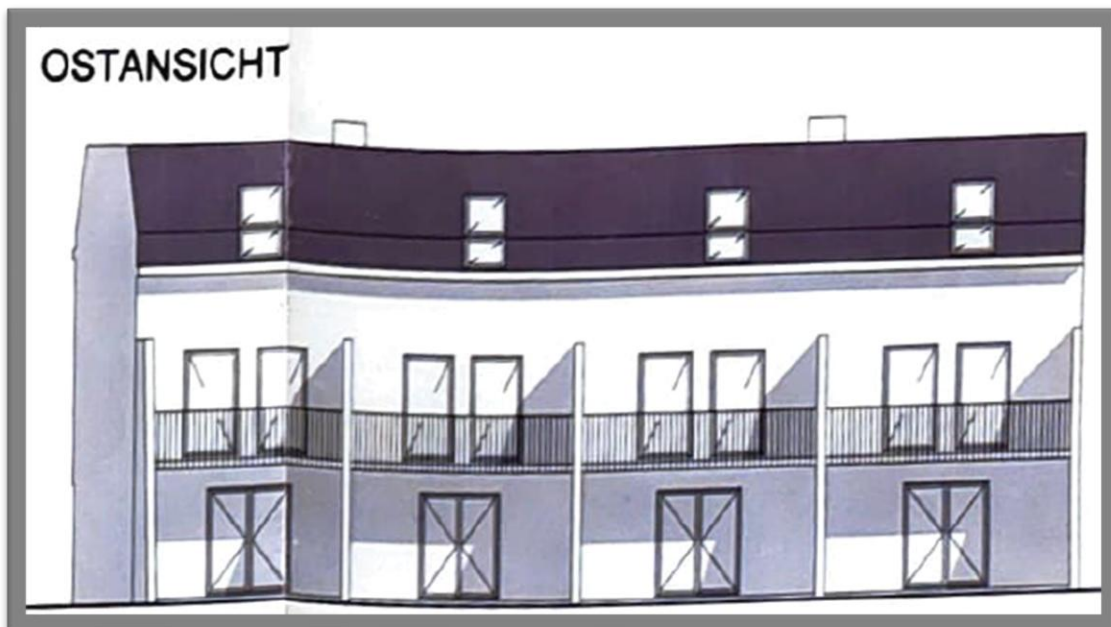


Abbildung 13: Ansicht – Ost

SV DIPL.-ING. MICHAEL TOMS

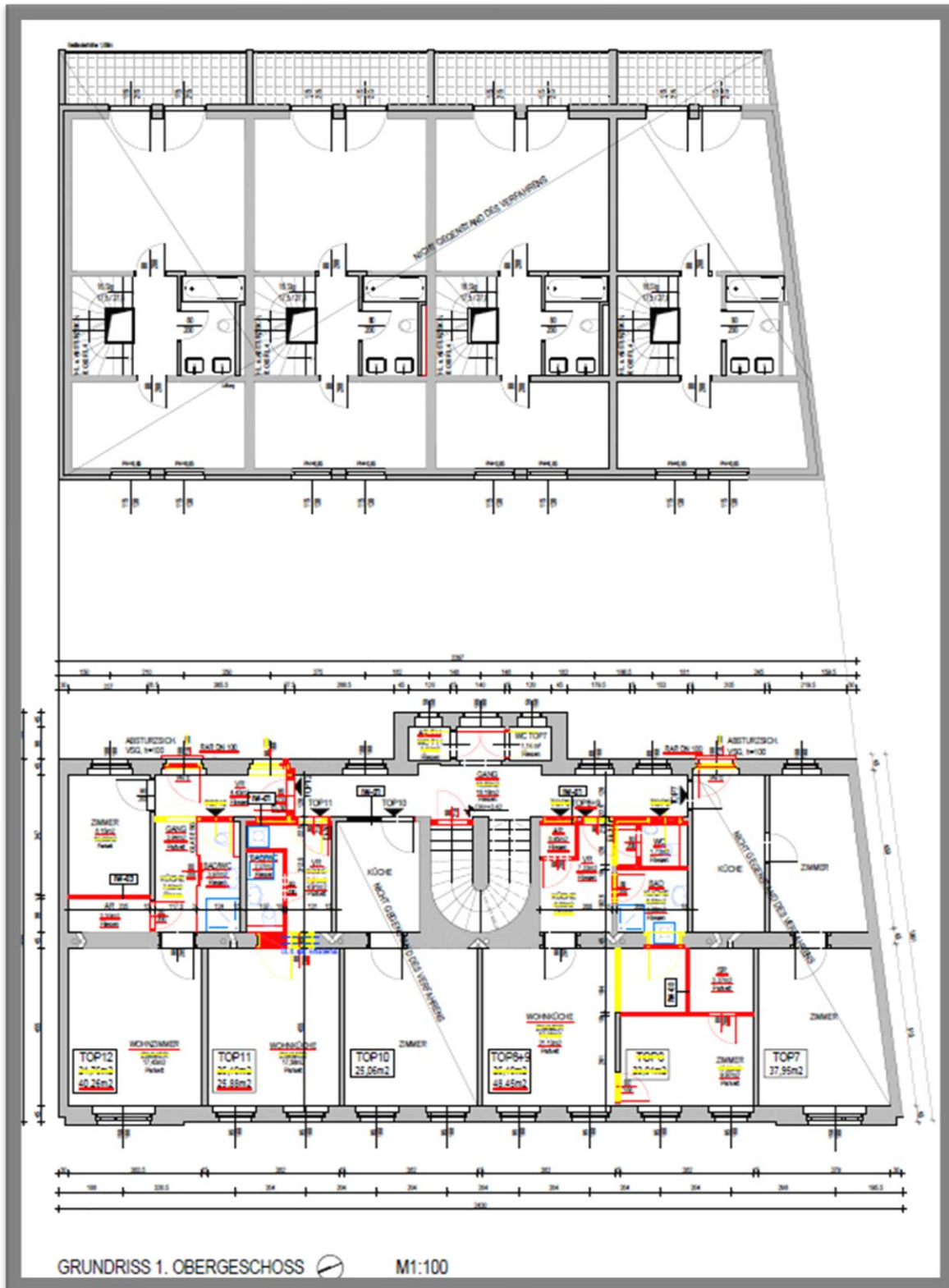


Abbildung 15: Grundriss 1. Obergeschoss

SV DIPL.-ING. MICHAEL TOMS

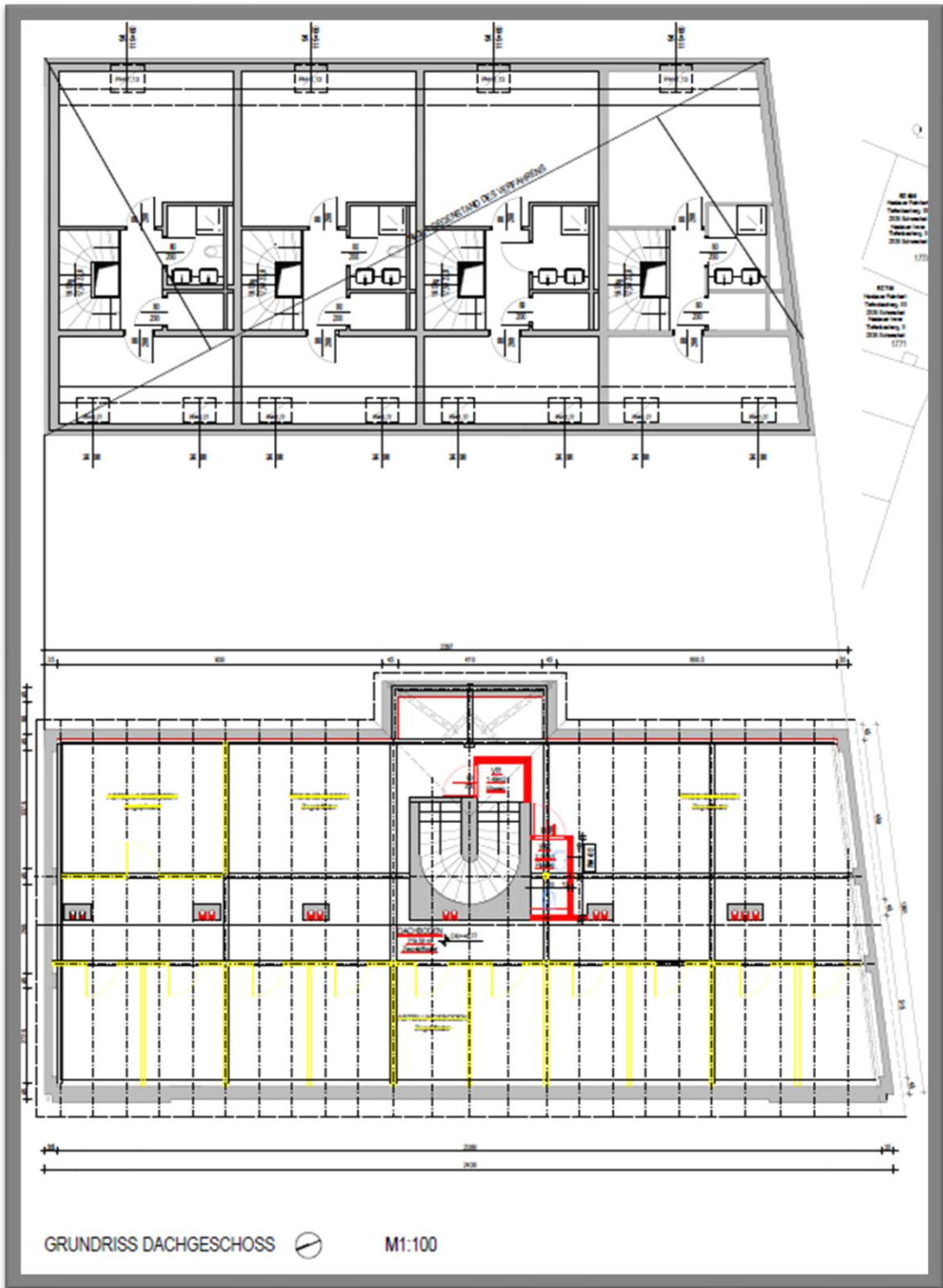


Abbildung 16: Grundriss Dachgeschoss

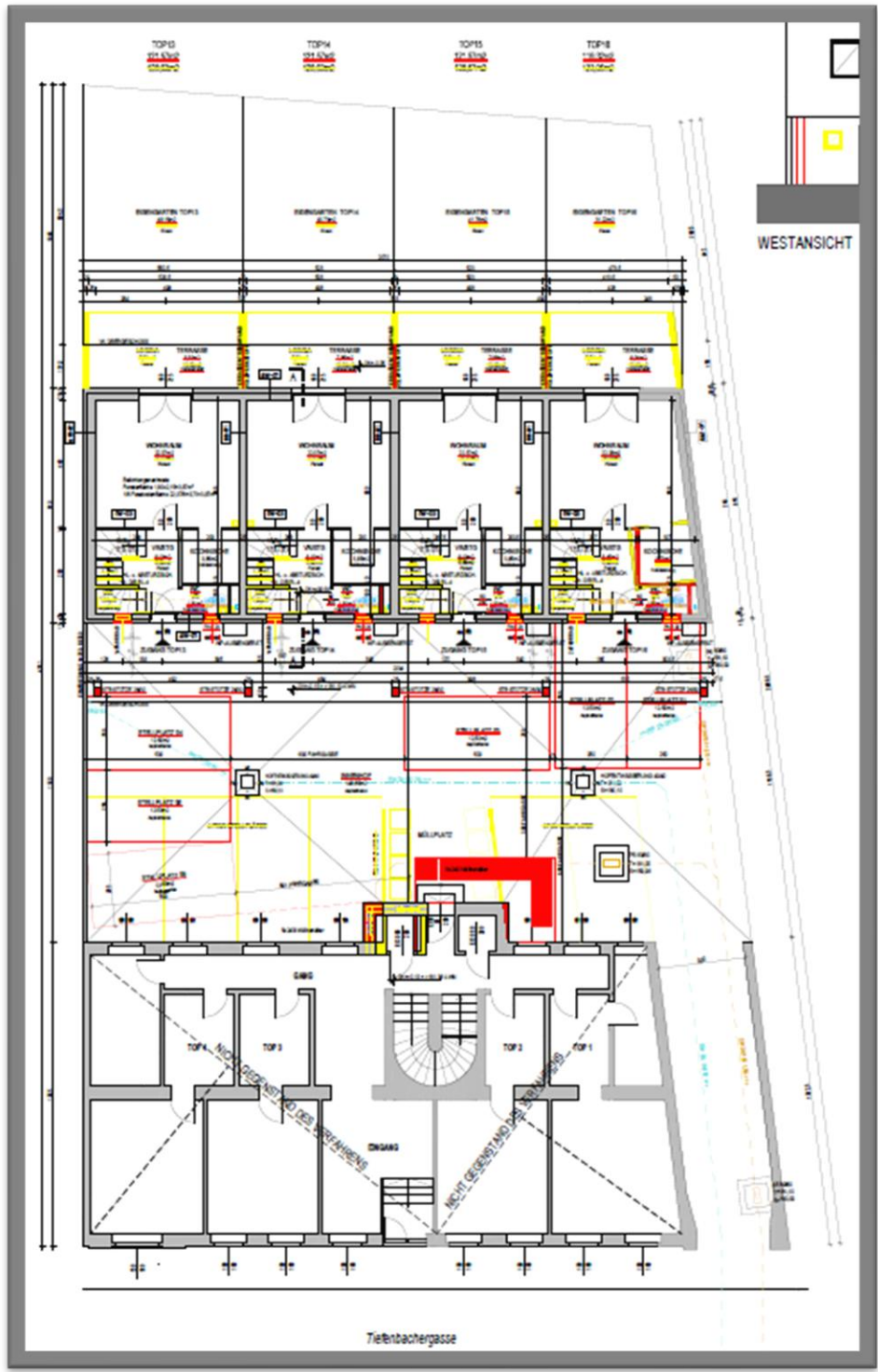


Abbildung 17: Grundriss - Erdgeschoss

SV DIPL.-ING. MICHAEL TOMS

2.9 PLÄNE HOFTRAKT (REIHENHÄUSER)

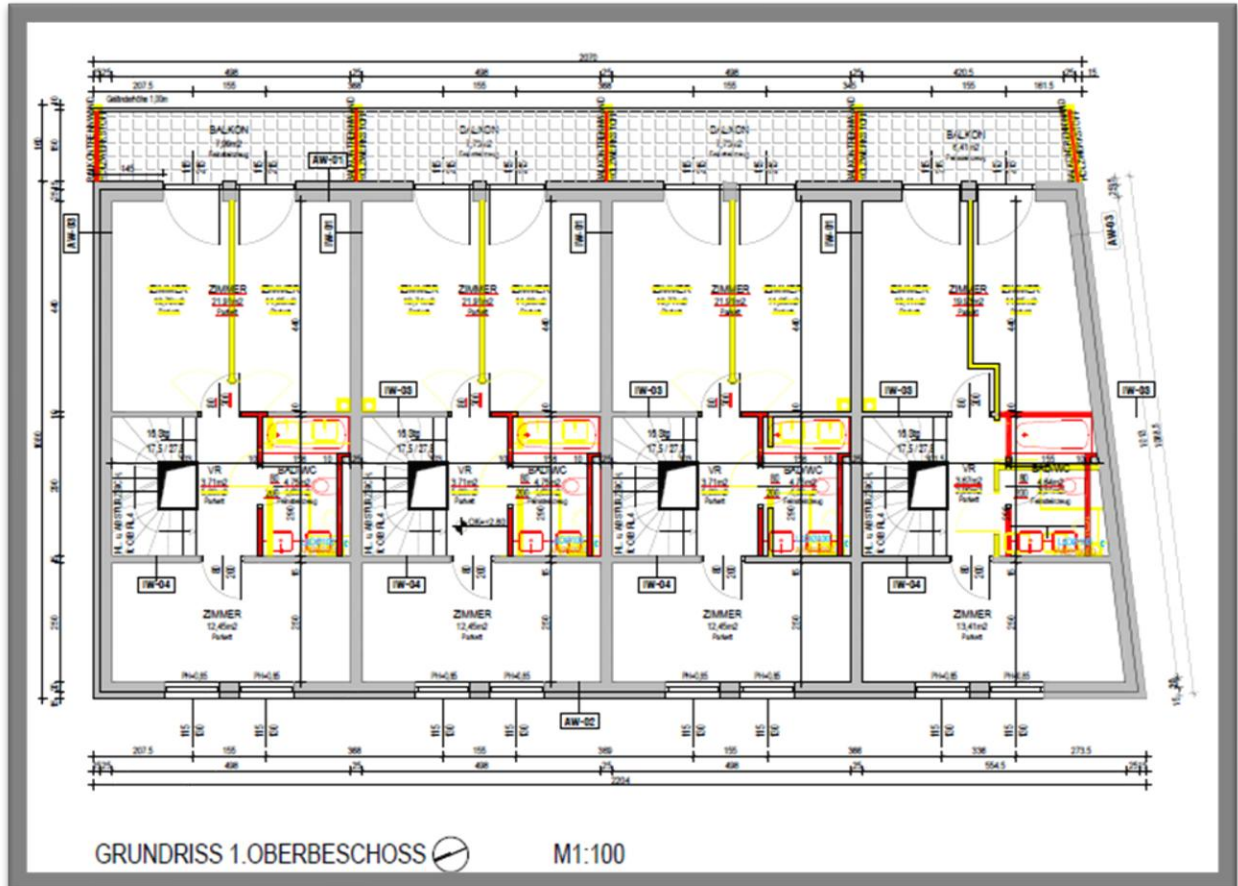


Abbildung 18: Grundriss 1. Obergeschoss

SV DIPL.-ING. MICHAEL TOMS

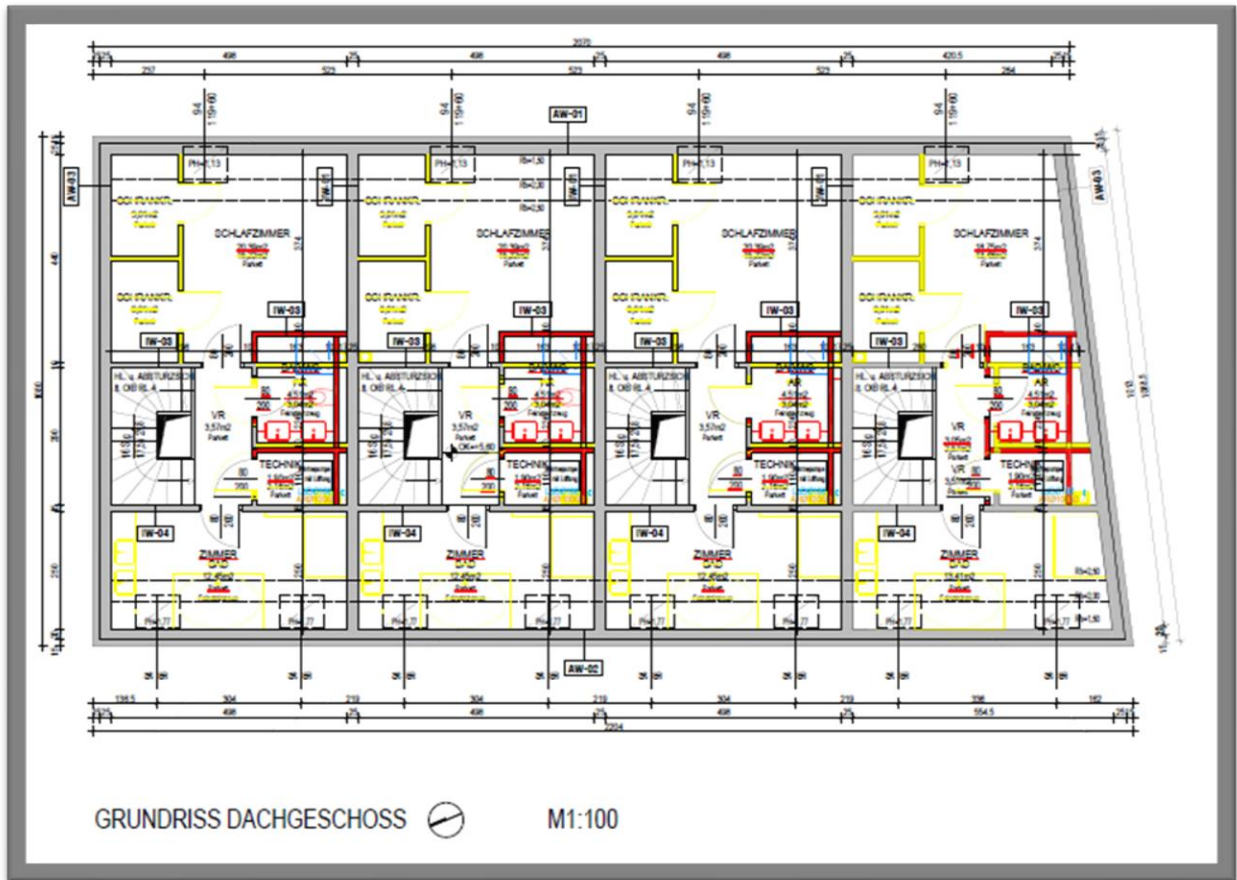


Abbildung 19: Grundriss Dachgeschoss

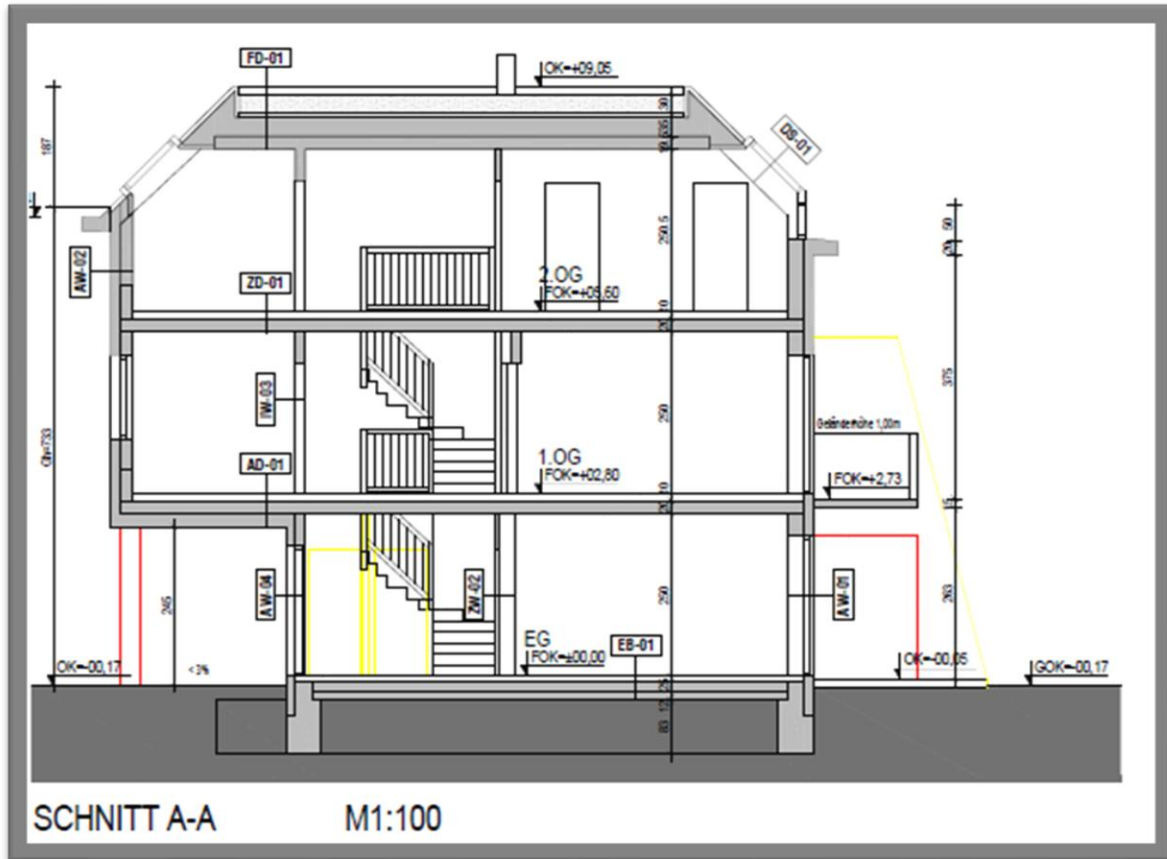


Abbildung 20: Schnitt A-A

SV DIPL.-ING. MICHAEL TOMS

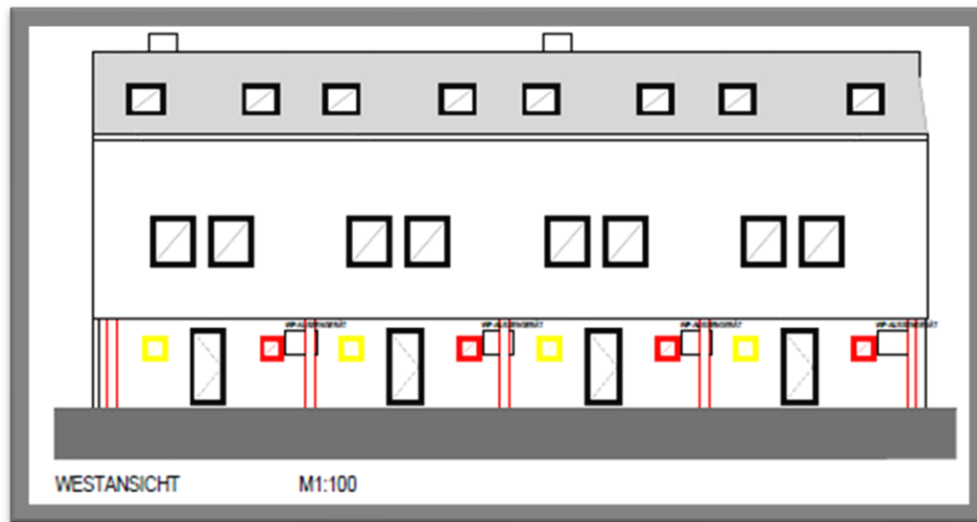


Abbildung 21: Westansicht

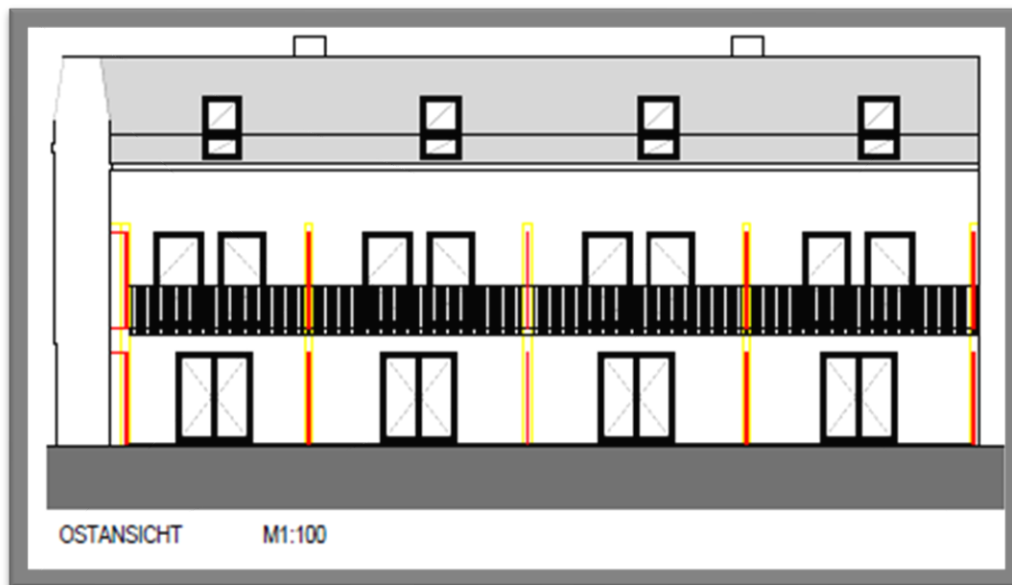


Abbildung 22: Ostansicht

2.10 ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis für Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Tiefenbachgasse 6	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Stiege/Teil	Baujahr	
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Tiefenbachgasse 6	Katastralgemeinde	Schwechat
PLZ/Ort	1120 Schwechat	KG-Nr.	05220
Grundstücksnr.	177/99	Seehöhe	101 m

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

	HWB _{ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2,SK}	f _{eff,SK}
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

E

E

D

HWB_{ref,SK}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Heizleistung, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ definierten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung möglicher Einträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWB: Der Wasserverwendungsbedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als Flächenbezogene Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zur Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeumteilung, der Wärmepolierung und der Wärmeabgabe sowie möglicher Hilfsenergie.

HEB_{ref}: Der Heizenergiebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines Referenzhaushalts.

SK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennwerten.

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

f_{eff,SK}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich möglicher Endenergieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

CO_{2,SK}: Gesamter Endenergiebedarf zuzurechnenden **Spezialreinen Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgas), einschließl. jener für Verlusten.

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

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

Dieser Energieausweis entspricht dem Vergleich der OIB-Richtlinie 6 „Energieausweis und Wärmerückgewinnung“ der Österreichischen Normung für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG vom 19. Mai 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EneC) von 20. Mai 2018 und des Energieausweis-Vertrags-Gesetzes (EAVG). Der Berechnungsprozess für die Energieeffizienz für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Jahre: 1978-09 - 1998-08, und es wurde (bisher) keine Energieeffizienz erstellt.

ArchPHYSIK 25.0.18 - lizenziert für Hnik Hempel Meier ZT GmbH

25108 BP_01 EIN
Seite 8 von 23
02.04.2025

Energieausweis für Wohngebäude

OIB Österreichischer
Institut für Bautechnik
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN		Straßenstrakt	EA-Art: <input type="text"/>
Brutto-Grundfläche (BGF)	472,7 m ²	Heiztage	311 d
Bezugsfläche (BF)	378,2 m ²	Heizgradtage	3632 Kd
Brutto-Volumen (V _g)	1 419,5 m ³	Klimaregion	N
Gebäude-Hüllfläche (A)	913,1 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,6 °C
Kompaktheit (A/V)	0,64 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C
charakteristische Länge (L _c)	1,55 m	mittlerer U-Wert	0,880 W/m ² K
Teil-BGF	- m ²	LEK-Wert	74,13
Teil-BF	- m ²	Bauweise	mittelschwere
Teil-V _g	- m ³		
		Art der Lüftung	Fensterlüftung
		Solarthermie	- m ²
		Photovoltaik	- kWp
		Stromspeicher	- kWh
		WW-WB-System (primär)	kombiniert
		WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
		RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
		RH-WB-System (sekundär, opt.)	-

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,SK} =	145,5 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{SK} =	145,5 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{SK} =	258,7 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{EE,SK} =	2,06
Erneuerbarer Anteil	<input type="text"/>	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	76 068 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	160,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} =	74 355 kWh/a	HWB _{SK} =	157,3 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} =	4 831 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	120 816 kWh/a	HEB _{SK} =	255,6 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	2,41
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	1,43
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	1,49
Haushaltsstrombedarf	Q _{HStB} =	10 767 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	131 583 kWh/a	EEB _{SK} =	278,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	150 492 kWh/a	PEB _{SK} =	318,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nr,SK} =	143 873 kWh/a	PEB _{n,SK} =	304,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,er,SK} =	6 619 kWh/a	PEB _{er,SK} =	14,0 kWh/m ² a
Äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2,SK} =	32 284 kg/a	CO _{2,SK} =	68,3 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{EE,SK} =	2,09
Photovoltaik-Export	Q _{PV,SK} =	0 kWh/a	PVE _{EXP,SK} =	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	<input type="text"/>	ErstellerIn	HNIK HEMPEL MELER ZT GmbH
Ausstellungsdatum	02.04.2025	Unterschrift	<input type="text"/>
Gültigkeitsdatum	01.04.2035		
Geschäftszahl	25108		

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

3. METHODIK

3.1. VERFAHREN

Ermittelt wird der Verkehrswert der oa. Grundstücke.

Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines angemessenen Zeitrahmens erzielt werden kann. Besondere Vorlieben und andere ideelle Wertzumesungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung außer Acht zu bleiben.

Für die Ableitung des Verkehrswertes kommen dabei insbesondere das

- Vergleichswertverfahren
- Sachwertverfahren
- Ertragswertverfahren

in Betracht, wobei auch der Ansatz unterschiedlicher Wertermittlungsverfahren erforderlich sein kann. Die Erstellung des Gutachtens erfolgt ua. 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.

Anzuwenden sind nach LBG jedenfalls Wertermittlungsmethoden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Dazu ist anzumerken, dass das LBG an sich nur zwingend bei gerichtlichen Verfahren und in Verfahren auf Grund von bundesgesetzlichen Verwaltungsvorschriften anzuwenden ist und für alle übrigen Bewertungsanlässe daher nur Rahmenbedingungen, wie auch die ÖNORM B 1802-1/-2/-3 (Liegenschaftsbewertung), im weitesten Sinne vorgeben kann.

Allen Verfahren gemein ist, dass das Ergebnis kein mit mathematischer Genauigkeit errechneter Wert sein kann, sondern dass dieser vor dem Hintergrund der Gegebenheiten des Marktes kritisch zu prüfen und gegebenenfalls nach oben oder unten anzupassen ist.

So normiert § 7 LBG, dass aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens (aus dem Ergebnis mehrerer Wertermittlungsverfahren) der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln ist, dh. es ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Dies setzt eine kontinuierliche Marktbeobachtung voraus. In gleichem Sinne Punkt 4.3 der ÖNORM B 1802-1, wo vom Bewertungssachverständigen ua. "eine sorgfältige Beobachtung des Marktes" verlangt wird.

3.1.1. VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. 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 (LBG § 4).

Herangezogen wird das Vergleichswertverfahren sowohl für die Wertermittlung unbebauter als auch bebauter Grundstücke und führt im Allgemeinen durch Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke 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 Ertragswertverfahren - und mehr noch beim Sachwertverfahren - erforderlich werden können, können weitestgehend außer Ansatz bleiben, da die aktuelle Marktsituation sich in den erhobenen Vergleichswerten widerspiegelt.

Im praktischen Einsatz stellt sich jedoch 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 Wertermittlungsstichtag angefallen sind.

Weisen das zu bewertende Objekt und die Vergleichsobjekte hinreichend übereinstimmende Zustandsmerkmale auf und wurden die Preise für die Objekte zeitgleich mit dem Wertermittlungsstichtag 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 Bewertungsstichtag und die Zustandsmerkmale der zu bewertenden Liegenschaft anzugleichen sind. Dazu kann es auch erforderlich sein, Beziehungen oder Relationen in Abhängigkeit der möglichen Nutzung oder (zukünftigen) Bebaubarkeit hilfsweise herzustellen.

3.2. METHODENWAHL

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der oben beschriebenen Liegenschaft. Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt. Der Bewertungsvorgang folgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl 1992/150.

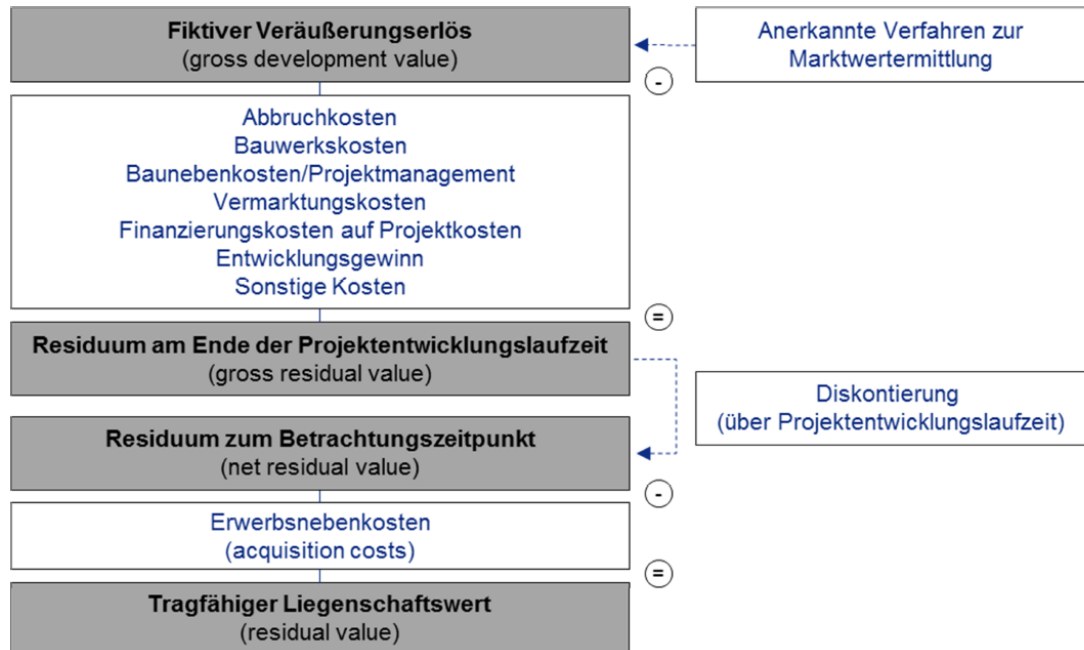
Folgende Methode wurde angewendet:

Der highest and best use case ist der der Abverkauf der fertiggestellten Wohnungen sowie Reihenhäuser.

Gem. ÖNORM B 1802-3 dient das Residualwertverfahren im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes von unbebauten Liegenschaften (respektive des Bodenwertes) und Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen von bebauten Liegenschaften. Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei:

- der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gemäß § 4 LBG) ausscheidet;
- *der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes;*
- *der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit einer sich anschließenden Neuentwicklung u. dgl. geplant ist sowie*
- *zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform (highest and best use) von bebauten Liegenschaften.*

Ablaufschema des Residualwertverfahrens:



Kontrolle und Plausibilisierung der oa. Methode:

Als alternatives Szenario wird für die gegenständliche Liegenschaft eine Immobilienszenario ausgearbeitet, inwieweit die Projektentwicklung als Investitions- bzw. Ertragsobjekt werthaltig sein wird. Daher erfolgt ebenfalls die Bewertung mittels **Ertragswertverfahren**.

Gegebenenfalls wird iS. des § 7 LBG noch zu prüfen sein, inwieweit der ermittelte Wert (die ermittelten Werte) im Hinblick auf Lage, Zustand und Nutzungsmöglichkeiten den gegebenen Marktbedingungen entspricht (entsprechen) und ob zur Feststellung des Verkehrswertes Zu- oder Abschläge aus Gründen der Marktanpassung erforderlich werden

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der oben beschriebenen Liegenschaft. Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt. Der Bewertungsvorgang folgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl 1992/150.

4. BEWERTUNG

4.1. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES MITTELS RESIDUALWERTVERTVERFAHREN

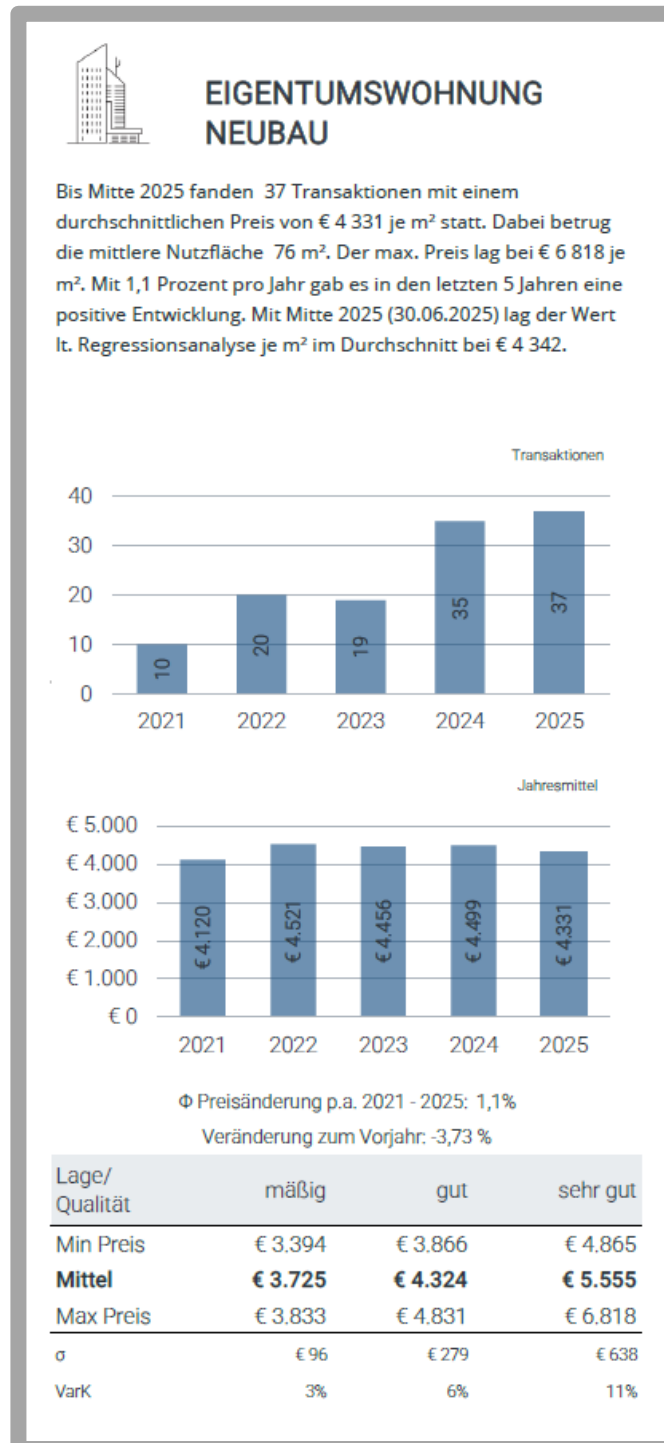






Tabelle: Verkaufspreise von Eigentumswohnungen WKO/ImmonetZT

Die Transaktionen für Eigentumswohnungen (repräsentative Vergleichswerte) in Schwechat wie folgt dar (BLAU):

1/A	 Eigentumswohnung Schwechat 140m entfernt	2421/2025	27.08.2025	59 m ²	5.225,96 €
2/A	 Eigentumswohnung Schwechat 140m entfernt	1973/2025	28.02.2025	61 m ²	6.052,67 €
3/B	 Eigentumswohnung Schwechat 206m entfernt	1878/2025	28.07.2025	67 m ²	3.865,67 €
4/B	 Eigentumswohnung Schwechat 206m entfernt	2624/2024	10.09.2024	55 m ²	3.831,42 € 



Ausgewählt wurden Neubauwohnungen, die zwischen 2024 und 2025 verkauft wurden.

☰ Zusammenfassende Statistik 4.743,93 € V=23 % ^	
Vergleichswerte gewählt/gesamt	4/4 i i
arithmetisches Mittel (Wert/m ²)	4.743,93 € i i
Standardabweichung	1.087,69 € i i
Variationskoeffizient	22,9 % i i
95%-Toleranzintervall	2.612,07 € - 6.875,80 € i

Hier wurde der Valorisierungsfaktor (Wertsteigerung nach Ankaufsdatum) bereits berücksichtigt.

Als Basiswert für den Abverkaufspreis für ein Reihen-, Doppelhaushälfte oder Einfamilienhaus im Vergleich zu den bewertungsgegenständlichen Objekten wurden die oa. Durchschnittspreise herangezogen. Eine Indexanpassung Jänner – April 2025 ergibt mit einer Erhöhung von 1,3% (VPI). Aufgrund der Projektdauer und Markterwartungen wird der Wert auf **EUR 4.800,-/m² gewichteter Nutzfläche** gerundet. Dieser Wert wurde für weitere Berechnungen herangezogen. Als Vergleichswerte wurden zusätzlich das Angebot geprüft. Mangels Bautätigkeit ist die Auswahl an vergleichbaren Neubauprojekte gering.

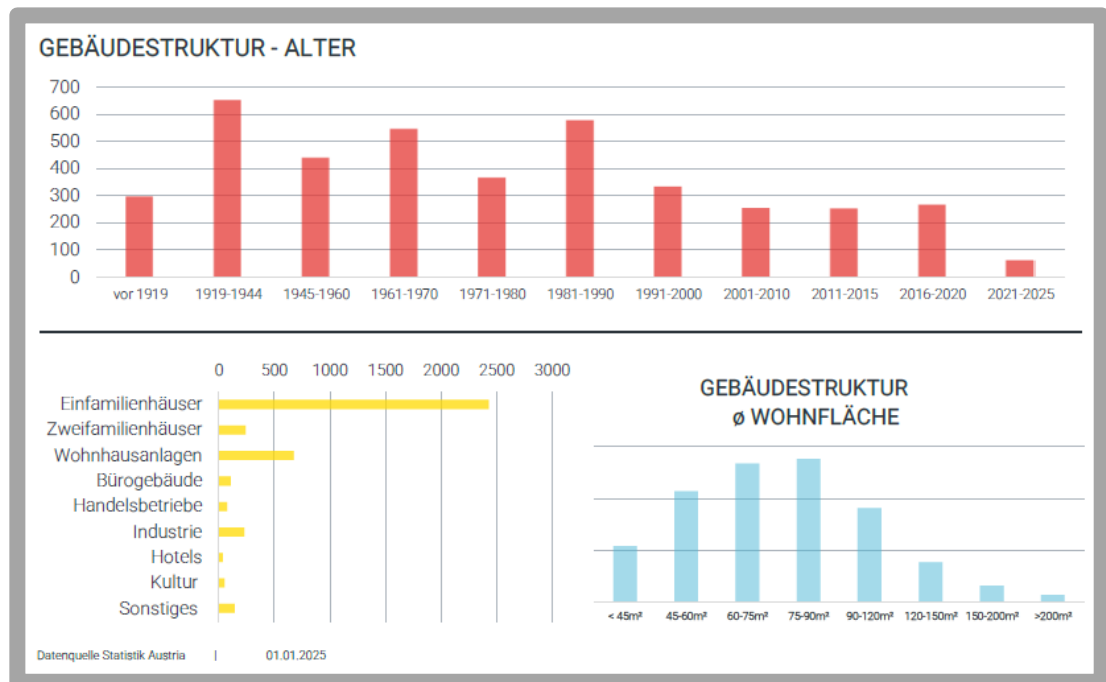


Abb.: Gebäudestruktur in Schwechat

Um das Residuum (Restwert, z. B. Verkaufserlös oder Endwert eines Projekts) am Ende der Projektentwicklungszeit auf den Betrachtungszeitpunkt (meist heute, also $t = 0$) zu diskontieren, verwendet man die klassische Barwertformel (Discounted Cash Flow / DCF).

Formel zur Diskontierung des Residuums:

Wenn das Residuum im Jahr t anfällt, lautet die Formel:

$$\text{Barwert des Residuums} = \frac{\text{Residuum}}{(1 + i)^t}$$

- Residuum = der erwartete Verkaufspreis oder Restwert am Ende der Laufzeit
- i = Diskontierungszinssatz (z. B. Kapitalkostensatz, Zielrendite, Marktzinssatz)
- t = Anzahl der Jahre bis zum Residuum (Laufzeit der Projektentwicklung)

Flächenart	Gewichtungsfaktor	Erläuterung
Wohnräume (voll beheizt, innen)	1,00	volle Wohnqualität
Nebenträume im Wohnungsverband (z. B. Abstellraum, Vorraum)	0,6–0,8	etwas geringerer Nutzwert
Keller (im Wohnungsverband, ausgebaut)	0,4–0,6	je nach Ausbau
Balkon / Loggia	0,25–0,5	abhängig von Größe, Lage, Nutzungsmöglichkeit
Terrasse (ebenerdig oder Dachterrasse)	0,3–0,6	gute Terrassen oft höher bewertet als Balkone
Garten (exklusiv nutzbar)	0,05–0,15	je nach Größe und Nutzbarkeit
Garage / Carport (bei Eigentum)	oft separat bewertet	meist kein Flächenfaktor, sondern eigener Wert

Hier angewendet Ansätze: Gewichtungsfaktor Terrasse/Balkon bei 0,4 % und sowie Garten 0,15%

Residualwertverfahren gem. ÖNORM B 1308-3				
			EUR	Kontrollzahl
Nutzfläche Wohnen gewichtet	m ²	835		EUR / m ²
Fiktiver Verkaufserlöse (gross development value)	EUR/m²	4800	4 008 504	4 800
Bauwerkskosten gemischt (Sanierung)	EUR	633	529 000	633
Baunebenkosten/Projektmanagement	% der Bwk	5	26 450	32
Vermarktungskosten	% der Bwk	5	26 450	32
Finanzierungskosten	% der Bwk	5	26 450	32
Entwicklungsgewinn	% von gdv	15	601 276	720
Sonstige Kosten	% der Bwk	15	79 350	95
Residuum am Ende der Projektentwicklungszeit (gross residual value)	EUR		2 719 528	3 257
Residuum zum Betrachtungszeitpunkt (net residual value)			2 627 564	3 146
Erwerbsnebenkosten (acquisition costs)				
Gründerwerbssteuer	% von nrv	3,5	91 965	110
Eintragungsgebühr	% von nrv	1,1	28 903	35
Maklerprovision	% von nrv	3	78 827	94
Tragfähiger Liegenschaftswert (residual value)	EUR		2 427 869	2 907
Diskontierungszinssatz i	%	3,5		
Laufzeit der Projektentwicklung t	Jahre	1		

Der **Residualwert** zum Bewertungsstichtag beträgt rund **EUR 2.430.000,--**.
Der **fiktive Verkaufserlös** beträgt somit rund **EUR 4.000.000,--**.

Bei einem Verwertungspreis von EUR 4.800,--/m² gew. NF ergeben sich für die jeweiligen Tops folgende fiktive Verkaufserlöse pro Top bei Fertigstellung:

Fiktive Verkaufserlöse pro Top									
		Top 1+2	Top 4	Top 5	Top 7	Top 8+9	Top 10	Top 11	Top 12
Wohnnutzfläche	<i>m²</i>	61,22	37,07	38,56	37,95	48,45	25,06	25,88	40,26
Fiktiver Verkaufserlös gesamt pro Einheit nach Fertigstellung	<i>EUR</i>	293 856	177 936	185 088	182 160	232 560	120 288	124 224	193 248

Fiktive Verkaufserlöse pro Top					
		Reihenhaus 1	Reihenhaus 2	Reihenhaus 3	Reihenhaus 4
Wohnnutzfläche	<i>m²</i>	132,11	131,27	130,93	129
Fiktiver Verkaufserlös gesamt pro Einheit nach Fertigstellung	<i>EUR</i>	634 140	630 094	628 459	619 339

4.1.1. ERTRAGSWERT

Ergänzend zum oa. Vergleichswert wird der Ertragswert ausgearbeitet.

Beim Ertragswertverfahren wird ausgehend von der derzeitigen bzw. der erzielbaren Monatsmiete (bei Bestandsfreiheit) der Jahresreinertrag ermittelt und auf die Restnutzungsdauer mit einem bestimmten Liegenschaftszinssatz und dem sich daraus ergebenden Kapitalisierungsfaktor hochgerechnet. Der Jahresreinertrag wird aus dem Jahresrohertrag abzüglich der vermietetseitig zu tragenden Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten ermittelt.

Das Kriterium für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist. Wie im Bankgeschäft gilt der Grundsatz geringes Risiko – kleine Verzinsung, großes Risiko – hohe Verzinsung.

- **Liegenschaftszinssatz:**
- Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße innerhalb des Ertragswertverfahrens, mittels der die Verbindung zwischen dem Reinertrag und dem Ertragswert hergestellt wird. Die Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszinssatz können in drei Kategorien unterteilt werden:
- - wirtschaftliche und politische Einflussfaktoren (z.B. Konditionen für Hypotheken und sonstige Baugelder, Besteuerung von Kapital und Grundbesitz und dgl.)
- - marktbezogene Einflussfaktoren (z.B. Anbot und Nachfrage für Geschäftsflächen und dgl.)
- - objektbezogene Einflussfaktoren (z.B. Grundstücksart und dgl.)
- Gemäß der aktuellen ÖNORM B 1802-1:2019-07 ist der Liegenschaftszinssatz wie folgt herzuleiten:
- Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Investitionen in vergleichbare Liegenschaften üblicherweise erzielbaren Verzinsung. Die Ermittlung des Zinssatzes ist zu begründen und er ist aus der regionalen Immobilienmarktentwicklung zum Bewertungsstichtag abzuleiten.

Zur Plausibilisierung der Wahl des Liegenschaftszinssatzes darf auch auf anerkannte Veröffentlichungen von Richtwerten Bezug genommen werden. Als solche gelten insbesondere Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs:

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen

Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtet in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91, SV 2017/2, 86, SV 2018/2, 83, SV 2019/2, 102, SV 2020/2, 88, SV 2021/2, 104 und SV 2022/2, 90 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass folgende abgeänderte Kapitalisierungszinssätze empfohlen werden.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:

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

HINWEIS:

Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.

Die empfohlenen Kapitalisierungszinssätze entsprechen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftszinssätzen (für den Verkehrswert/ Marktwert).

Renditekennzahlen konnten mangels konkreter Vergleichstransaktionen im Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG nicht ermittelt werden. Unter Berücksichtigung der reichhaltigen Erfahrung des Sachverständigen, der durchgeführten Marktrecherche sowie unter Berücksichtigung der Lage, der Objektart, der Ausstattung sowie der mietvertraglichen Situation wird eine marktkonforme Bruttorendite in einer Bandbreite von 3,0% und 5,5% gesehen. Der Liegenschaftszinssatz wird daher folgend retrograd angesetzt. Die Rendite für die Gewerbeflächen im Hof beträgt rund 5,00%.

Liegenschaftszinssatz: Annahme 4,00%

Der Liegenschaftszinssatz ist jener Zinssatz, mit dem die künftig erzielbaren, nachhaltigen Reinerträge einer Liegenschaft auf den Zeitraum ihrer angenommenen Zahlung barwertberechnet werden.

Der Liegenschaftszinssatz ist wie folgt zu ermitteln:

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Investitionen in vergleichbare Liegenschaften üblicherweise erzielbaren Verzinsung.

Der Liegenschaftszinssatz ist aus der regionalen Immobilienmarktentwicklung zum Bewertungsstichtag abzuleiten. Je höher das Ertrags- und Verkaufsrisiko der Immobilie einzustufen ist, umso höher ist auch der Zinssatz zu wählen.

Restnutzungsdauer:

- Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Diese Art der Restnutzungsdauerfeststellung ist nicht mit einer linearen Abschreibung, wie es bei der steuerlichen Abschreibung gebräuchlich ist, gleichzusetzen. Es ist in der Praxis bei entsprechenden konstanten Rahmenbedingungen sogar wahrscheinlich, dass sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer von einem Jahr auf das andere nicht in Einjahressprüngen verändert. Bei geänderten Rahmenbedingungen kann die Restnutzungsdauer jedoch nicht nur geringer werden, sondern auch steigen.

In diesem Fall kann aufgrund deiner Sanierungs des Gebäudes ein Wert im oberen Bereich für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude angesetzt werden, somit 80 Jahre.

Bauliche Anlage	Besonderheiten	Wirtschaftliche GND in Jahren Bienert	Wirtschaftliche GND in Jahren Kranewitter
Wohn- und Geschäftsgebäude	Miet- und Eigentumswohngebäude	50-80	60-70
	gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude	50-80	
	sozialer Wohnbau		50-60
	Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (z.B. aus der Gründerzeit)	100-120	

Vervielfältiger:

- o Um den Ertragswert zu berechnen, wird der Mieterertrag abzüglich Leerstandsrisiko und nicht auf die Mieter umlegbare Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten mit einem Vervielfältiger multipliziert, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer ergibt.

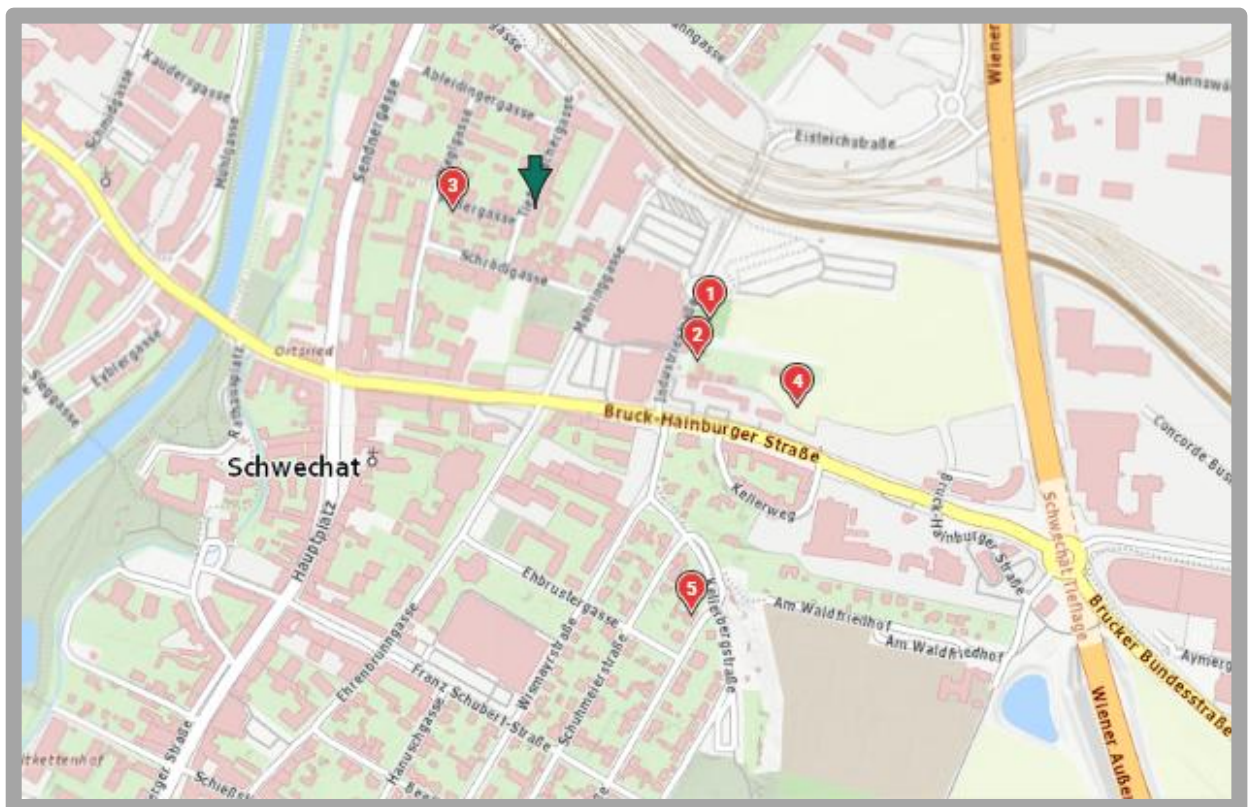
Bodenwert:

- o Die Ertragswertformel zeigt, dass der Bodenwert in einem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen diskontierten Wertanteil im Ertragswertverfahren berücksichtigt wird. Bei sehr langer Restnutzungsdauer ist der Wertanteil des Bodens vernachlässigbar. Selbstständig nutzbare Teilflächen sind jedoch gesondert im Sinne des § 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz (Vergleichswertverfahren) zu berücksichtigen.
- o Ab welcher Restnutzungsdauer der Bodenwertanteil am Ertragswert vernachlässigt werden kann, ist zu verproben. Es zeigt sich, dass die allgemeine Aussage, dass ab einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren die Vervielfältiger jenen für die unendliche Restnutzungsdauer (annähernd) gleich sein, doch zu differenzieren ist.

- Neben der Restnutzungsdauer ist auch die Höhe des Bodenwertanteils am Ertragswert maßgebend.
- Ergibt die Verprobung einen vernachlässigbaren Wertanteil des Bodenwertes am Ertragswert, so kann das vereinfachte Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen. Jedenfalls sind Vervielfältiger, die mehr als 5,00% von jenen mit unendlicher Restnutzungsdauer abweichen, zu berücksichtigen. Der Bodenwert wird aus dem Grundkostenanteil hergeleitet.

Zur Analyse des Bodenwerts werden Werte erhoben und analysiert, wie im Folgenden dargestellt, Liegenschaftstransaktionen in geografischer und zeitlicher Nähe der Katastralgemeinde Schwechat, soweit diese aus dem Grundbuch ersichtlich und hinsichtlich der Widmung vergleichbar waren.

Die Grundstückstransaktionen stellen sich wie folgt dar:



Marker	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m ²	Preis korrr. / m ²
1	Bauland Schwechat 225m entfernt	2564/2023	15.02.2023	443 m ²	325,00 €	325,00 €
2	Bauland Schwechat 239m entfernt	2678/2022	11.08.2022	297 m ²	471,38 €	471,38 €
3	abbruchsreifes Gebäude Schwechat 92m entfernt	130/2023	27.10.2022	506 m ²	950,59 €	1.035,59 € +85,00€/m ²
4	Bauland Schwechat 356m entfernt	2564/2023	01.03.2021	11.411 m ²	321,71 €	321,71 €
5	abbruchsreifes Gebäude Schwechat 472m entfernt	140/2023	14.10.2022	540 m ²	833,33 €	748,33 € -85,00€/m ²

Die Preise wurden entsprechend der Konfiguration (zB. abbruchsreifes Gebäude) angepasst.

30736	Moosbrunn	188,9
30737	Moosbrunn	264,2
30738	Rauchenwarth	271,3
30739	Schwadorf	381,9
30740	Schwechat	348,9
30741	Zwölfaxing	348,9
	Bezirkdurchschnitt	166,8
30801	Aderklaa	179,9

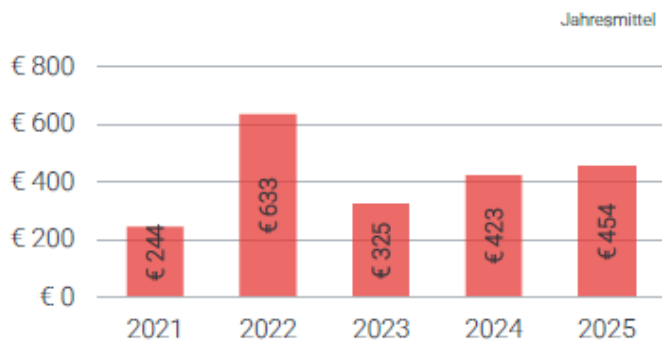
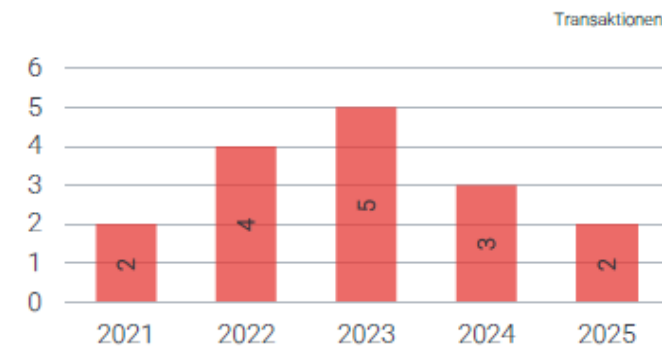
Abb.: Statistik Austria Baugrundstücke 2024

Zusammenfassende Statistik		580,40 € V=53 %
Vergleichswerte gewählt/gesamt		5/5
arithmetisches Mittel (Wert/m ²)		580,40 €
Standardabweichung		307,99 €
Variationskoeffizient		53,1 %
95%-Toleranzintervall		0,00 € - 1.184,07 €



WOHNBAULAND

Bis Mitte 2025 fanden 2 Transaktionen mit einem durchschnittlichen Preis von € 454 je m² statt. Dabei betrug die mittlere Fläche 509 m². Der max. Preis lag bei € 951 je m². Mit 16,1 Prozent pro Jahr gab es in den letzten 5 Jahren eine positive Entwicklung. Mit Mitte 2025 (30.06.2025) lag der Wert lt. Regressionsanalyse je m² im Durchschnitt bei € 444.



Φ Preisänderung p.a. 2021 - 2025: 16,1%

Veränderung zum Vorjahr: 7,13 %

Lage/ Qualität	mäßig	gut	sehr gut
Min Preis	€ 177	€ 338	€ 732
Mittel	€ 273	€ 466	€ 829
Max Preis	€ 327	€ 614	€ 951
σ	€ 68	€ 97	€ 92
VarK	25%	21%	11%

Lt. WKO 2025 und ImmonetZT liegt der aktuelle durchschnittliche m²-Preis für gute bis sehr gute Baugründe in Bezirk Bruck an der Leitha zwischen 177,- – 951,- EUR / m²im. Aufgrund der noch zögerlichen Nachfrage ist der oa. Wert von EUR 580,-- als akkurat zu betrachten. Der Wert ist höher als der lt. Statistik Austria vorliegenden Durchschnittswert, was auf die zentrale Lage in Schwechat – auch der Vergleichswerte - schließen lässt. Mangels Transaktionen seit 2022 wird noch zusätzlich ein Marktabschlag von 5 % vorgenommen.

Der **Bodenwert** beträgt somit rund bei EUR 550,--/m² und einer Grundstücksfläche von insgesamt 867 m² somit rund EUR 480.000,--.

Die Mietvergleichswerte stellen sich per Abfrage im 4. Quartal 2025 wie folgt dar:

Anzahl der abgefragten Angebote	4
Anzahl der Angebote/Mittelwert	4
Mittelwert (Preis/m ²)	€ 11,70
Standardabweichung	€ 1,21
Marktanpassungsfaktor (z.B. 0,95 für minus 5% Anpassung)	1
angepasster Marktwert	€ 11,70

Die Zahl der vorliegenden Mietangebote ist gering, was auf einerseits auf eine hohe Nachfrage nach Erstbezugswohnungen zur Miete schließen lässt, andererseits die Produktion von Neubauwohnungen zur Vermietung seit 2022 signifikant zurückgegangen ist.

Zum fertiggestellten Bewertungsgegenstand vergleichbare Produkte sind Gartenwohnungen, Reihenhäuser und Einfamilienhäuser, welche mit durchschnittlich über EUR 2.000,-/WE Nettomiete vermietet werden. Der erwartbare Vermietungsspielraum beträgt zwischen 11,- und 15,- EUR / m², wobei wir mit einer Durchschnittsnettomiete von EUR 13,00 zum Bewertungsstichtag einen akkuraten Wert und nachhaltige Miete vorsehen. Unberücksichtigt blieb die tendenzielle Steigerung der Mieten bis zur Projektfertigstellung aufgrund der aktuellen geringen Neubautätigkeiten. Die durchschnittliche repräsentative Miete beträgt EUR 13,-- / m².

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird aufgrund der Lage, der Ausstattung, der Konfiguration, des Zustandes des Objektes, etc. festgelegt und deckt das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände entstehen sowie das Risikoder

Leerstehung zwischen zwei Vermietungsperioden ab. In der gegenständlichen Bewertung wird das Mietausfallwagnis – unter Berücksichtigung von Erfahrungswerten – wie folgt eingeschätzt: rund 4,00 % des Jahresrohertrages

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten/Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die durch Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen und für die Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit im ordnungsgemäßen und ortsüblichen Zustand entstehen. In der gegenständlichen Bewertung werden die Instandhaltungskosten – unter Berücksichtigung von Erfahrungswerten – wie folgt eingeschätzt:

Wohnflächen: rund € 10,-- netto pro m² p. a.

Übersicht Vervielfältiger

Der Vervielfältiger auf Basis eines Barwertes einer nachschüssigen Rente beträgt unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes mit rund 23,9154:

Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Sonstige wertbeeinflussende Umstände i. S. v. Rechten und Lasten (verbücherte Dienstbarkeiten und Reallasten sowie außerbücherliche Rechte und Lasten) sind im gegenständlichen Fall bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach Fertigstellung nicht zu berücksichtigen

Der Ertragswert nach Fertigstellung der einzelnen Tops im Straßentrakt beträgt somit:

Berechnung des Ertragswerts									
		Top 1+2	Top 4	Top 5	Top 7	Top 8+9	Top 10	Top 11	Top 12
Nettomiete pro m ²	EUR/m ²	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00
Wohnnutzfläche	m ²	61	37	39	38	48	25	26	40
Mieteinnahmen pro Monat	EUR	796	482	501	493	630	326	336	523
Mieteinnahmen pro Jahr	EUR	9 550	5 783	6 015	5 920	7 558	3 909	4 037	6 281
Abschlag Bewirtschaftungskosten	EUR/m ²	-612	-371	-386	-380	-485	-251	-259	-403
Abschlag Leerstellungsrisiko	4 % p.a.	-382	-231	-241	-237	-302	-156	-161	-251
Jahresreinertrag		8 556	5 181	5 389	5 304	6 771	3 502	3 617	5 627
Bodenwert pro Nutzwert	EUR/m ²	465	465	465	465	465	465	465	465
Nutzwerte	m ²	59	34	38	37	47	27	28	41
Bodenwert	EUR	27 415	15 799	17 657	17 193	21 839	12 546	13 011	19 051
Bodenwertverzinsung	%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
abzüglich Bodenwertverzinsung	EUR	822	474	530	516	655	376	390	572
Gebäudereinertrag	EUR	7 734	4 707	4 859	4 788	6 116	3 126	3 227	5 055
Restnutzungsdauer	Jahre	80	80	80	80	80	80	80	80
Kapitalisierungszinssatz	%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Vervielfältiger		23,9154	23,9154	23,9154	23,9154	23,9154	23,9154	23,9154	23,9154
Ertragswert der baulichen Anlagen	EUR	184 953	112 568	116 215	114 510	146 271	74 760	77 167	120 897
zuzüglich Bodenwert	EUR	27 415	15 799	17 657	17 193	21 839	12 546	13 011	19 051
Ertragswert nach Fertigstellung	EUR	212 369	128 367	133 872	131 702	168 111	87 306	90 178	139 948
Ertragswert nach Fertigstellung gerundet	EUR	212 000	128 000	134 000	132 000	168 000	87 000	90 000	140 000

Der Ertragswert nach Fertigstellung von Straßentrakt und der einzelnen Reihenhäuser beträgt somit:

Straßentrakt	Reihenhaus 1	Reihenhaus 2	Reihenhaus 3	Reihenhaus 4	Stellplätze 1-6	SUMME
13,00	13,00	13,00	13,00	13,00		
314	132	131	131	129		1 126
4 088	1 717	1 707	1 702	1 677		
49 054	20 610	20 478	20 425	20 129		175 712
-3 145	-1 321	-1 313	-1 309	-1 290		-11 264
-1 962	-824	-819	-817	-805		-7 028
43 948	18 464	18 346	18 299	18 033		157 420
465	465	465	465	465	465	
270	172	172	170	166	42	1 233
166 568	79 923	79 923	78 993	77 135	19 516	614 041
3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%		
4 997	2 398	2 398	2 370	2 314		
38 951	16 066	15 949	15 929	15 719		
80	80	80	80	80		
4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%		
23,9154	23,9154	23,9154	23,9154	23,9154		
947 342	384 234	381 416	380 945	375 928		
144 511	79 923	79 923	78 993	77 135		
1 091 853	464 156	461 338	459 938	453 062		
1 092 000	464 000	461 000	460 000	453 000		2 930 000

Der **Ertragswert nach Fertigstellung** beträgt somit insgesamt EUR 2.930.000,--.

4.1.2. BARWERTABSCHLAG DURCH BESTANDSNEHMER TOP 10

Die Bestandsnehmerin in Top 10 zahlt lt. Auskunft des Auftraggebers eine monatliche Bruttomiete von EUR 141,61 für 26,06 m² Nutzfläche (lt. Bestandsplan Pabaco Bau GmbH, 18.03.2024). Die Bruttomonatsmiete beträgt somit EUR 5,65/m². Der Sachverständige geht von einem unbefristeten Mietverhältnis aus. Die Bestandsnehmerin ist lt. AG ca. 80 Jahre alt und hat somit lt. Statistik Austria eine Lebenserwartung von 9,11 Jahren.

Unter Annahme von einem Betriebskostenanteil von ca. EUR 2,50,--/m² NF wird der Nettomietzins mit EUR 3,30,--/m² NF angesetzt.

Der Ertragswert beträgt somit auf Basis der unter 4.1.1. angeführten Parameter EUR 20.333,--, somit rund EUR 20.000,--.

Die Differenz zwischen der aktuellen Miete und dem Potenzial zum beträgt ca. EUR 243,- pro Monat, somit EUR 2.916,-- pro Jahr.
Zur Anpassung der Miete bedarfs es die oa. Lebenserwartung von ca. 9 Jahren anzusetzen. Der Diskontierungszinssatz wird mit 3 % angenommen.

Der Barwertabschlag durch die Mietverzögerung ist die Differenz zwischen dem Barwert der marktüblichen Miete (ewige Rente) und dem Barwert mit Mietverzögerung.

130.300,-- - 107.600,-- = EUR 22.700,--.

Der **Barwertabschlag** beträgt somit rund EUR 22.700,--, somit rund **EUR 23.000,--**.

Der **Ertragswert der Liegenschaft** zum Bewertungsstichtag ist somit der Ertragswert nach Fertigstellung abzüglich der noch erforderlichen Aufwendungen in der Höhe von ca. **EUR 560.000,-- netto**, abzgl. des unter Pkt. 4.1.2 angeführten Barwertabschlages von rund **EUR 23.000,--** und somit **EUR 2.347.000,--**.

Hinweis: Der Ertragswert per Fertigstellung beträgt rund EUR 2.930.000,--.
Die Ertragswerte nach Fertigstellung des Gesamtobjekts sowie der einzelnen Häuser sind somit deutlich niedriger als die fiktiven Verkaufserlöse nach dem Residualwertverfahren. Das bestätigt wiederum die Annahme des highest and best use cases.

4.1.3. VERKEHRSWERT

Gem. § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Da der Ermittlung des Bodenwertes Vergleichswerte in geografischer Nähe zugrunde liegen und in den Parametern des Residualwertverfahrens aus der Praxis abgeleitete Erfahrungswerte abgebildet sind, entspricht iS des § 7 LBG der Residualwert dem Verkehrswert. In diesem Beispiel ist der Ertragswert zum Bewertungsstichtag nahezu ident. Die Bestandsnehmerin ist auch im Residualwert zu berücksichtigen, weswegen der unter Pkt. 4.1.2 angeführte Barwertabschlag ebenso dem Residualwert abgezogen wird.

Lt. Auskunft des Auftraggebers ist der Verkauf der einzelnen Einheiten geplant. Der highest and best use case ist auf Basis der oa. Vergleichs- und Marktwerte der Einzelabverkauf. Gem. § 7 LBG ist somit der fiktive Verkaufserlös der Verkehrswert der oa. Liegenschaft nach Fertigstellung.

5. ZUSAMMENFASSUNG

Unter Würdigung der aus dem Befund gewonnenen Erkenntnisse, der vorliegenden Unterlagen, der erteilten Informationen, der Beschreibungen und Ausführungen im Gutachten selbst sowie unter Einbeziehung des aktuellen Marktgeschehens, werden der Sach- sowie der Verkehrswert zum

STICHTAG 16. OKTOBER 2025

wie folgt festgestellt:

gerundet **EUR 2.407.000,--**

(Euro zwei Millionen vierhundertseven Tausend)

Der **fiktive Verkaufserlös nach Fertigstellung** des bewertungsgegenständlichen Projekts beträgt rund **EUR 4.000.000,--**.

Der **Bodenwert** zum Bewertungsstichtag beträgt rund **EUR 480.000,--**.



Dipl.-Ing. Michael Toms
Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger
SIGNIERT AM, 20.01.2026



ASSET UP GmbH
Margaretenstraße 93,
1050 Wien
FN 511126 g

office@assetup.eu
+43 1 361 60 16

