

Dipl.-Ing. Birgit Nass MRICS

Allgemein beeidete u. gerichtlich



Immobilienbewertung

zertifizierte Sachverständige

Kennung 1604/11092025

Seebarn, am 13.10.2025

Bewertungsstichtag 11.09.2025



zur Ermittlung der Verkehrswerte der WEG-Objekte
B-LNR 18, 26, 27, 29, 30-33, 35-41, 49-50, 53-62
der Liegenschaft

KG 11142 Stockerau | EZ 112 | Grst. .212/1

zum Bewertungsstichtag 11.09.2025

Eigentümer der WEG-Objekte: GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH

Auftraggeber: Masseverwalterin Mag. Petra Diwok

Inhalt

INHALT	2
1. OBJEKT UND AUFTRAG	4
1.1 BEWERTUNGSOBJEKT(E)	4
1.2 AUFTRAGGEBERIN & AUFTRAG	4
1.3 ZWECK	4
1.4 BEFUNDAUFNAHME	4
1.5 BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.6 UNTERLAGEN	4
2. BEFUND	6
2.1 MAKROLAGE NIEDERÖSTERREICH	6
2.2 MIKROLAGE STOCKERAU	8
2.3 GRUNDSTÜCKSTYPOLOGIE & BEBAUUNGSSCHARAKTER	10
2.4 FLÄCHENWIDMUNG	11
2.5 UMWELTRISIKEN UND UMWELTEINFLÜSSE	12
2.6 GRUNDBUCHSTAND KG 11142 STOCKERAU EZ 112	17
2.7 BAUCHRONOLOGIE DER LIEGENSCHAFT	24
2.8 GEBÄUDEBESCHREIBUNG ALLGEMEIN	26
2.9 WEG-OBJEKT B-LNR 18 LOKAL 3	28
2.10 WEG-OBJEKT B-LNR 26 WOHNUNG TOP 1	30
2.11 WEG-OBJEKT B-LNR 27 WOHNUNG TOP 3	33
2.12 WEG-OBJEKT B-LNR 29 WOHNUNG TOP 6	35
2.13 WEG-OBJEKT B-LNR 30 WOHNUNG TOP 7	38
2.14 WEG-OBJEKT B-LNR 31 WOHNUNG TOP 8	41
2.15 WEG-OBJEKT B-LNR 32 WOHNUNG TOP 9	44
2.16 WEG-OBJEKT B-LNR 33 WOHNUNG TOP 11	49
2.17 WEG-OBJEKT B-LNR 35 WOHNUNG TOP 13	55
2.18 WEG-OBJEKT B-LNR 36 WOHNUNG TOP 15	59
2.19 WEG-OBJEKT B-LNR 37 WOHNUNG TOP 16	63
2.20 WEG-OBJEKT B-LNR 38 WOHNUNG TOP 17	66
2.21 WEG-OBJEKT B-LNR 39 WOHNUNG TOP 18	69
2.22 WEG-OBJEKT B-LNR 40 WOHNUNG TOP 19	73
2.23 WEG-OBJEKT B-LNR 41 WOHNUNG TOP 20	76
2.24 WEG-OBJEKTE STELLPLÄTZE TIEFGARAGE	81
2.25 MARKTANALYSE – WOHNUNGSMARKT	89
3. GUTACHTEN	96
3.1 BEWERTUNGS-AUFTRAG	96
3.2 BEWERTUNGSSTICHTAG	96
3.3 BEWERTUNGSPRINZIPIEN	96
3.4 BEWERTUNGSMETHODEN	97
3.5 AUSWAHL DER BEWERTUNGSMETHODE	97
3.6 WAHL DER BEWERTUNGSMETHODE	98
3.7 VERKEHRSWERTERMITTLUNG ERTRAGSWERTVERFAHREN	99
4. ANHANG	109
5. LITERATURVERZEICHNIS	115

6.	<u>QUELLENVERZEICHNIS</u>	<u>116</u>
7.	<u>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</u>	<u>118</u>
8.	<u>ZUM VERSTÄNDNIS DIESES GUTACHTENS</u>	<u>120</u>

1. Objekt und Auftrag

1.1 Bewertungsobjekt(e)

Bewertungsgegenständlich sind **ein Geschäftslokal, 14 Wohneinheiten und 12 Tiefgaragenstellplätze**.

1.2 Auftraggeberin & Auftrag

Auftraggeberin **der Verkehrswertermittlung** ist Frau Mag. Petra Diwok als gerichtlich bestellte Masseverwalterin seitens des LG Korneuburg im Insolvenzverfahren 36 s 122/25w, hinsichtlich der **WEG-Objekte B-LNR 18, 26, 27, 29, 30-33, 35-41, 49-50, 53-62 der Liegenschaft** - KG 11142 Stockerau | EZ 112 | Grst. .212/1, im Eigentum der GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH.

1.3 Zweck

Der Gegenstand des erteilten Auftrags ist die **Ermittlung der Verkehrswerte der in Pkt. 1.2 angeführten WEG-Objekte zum Bewertungsstichtag im Insolvenzverfahren**.

1.4 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte am 11.09.2025.

1.5 Bewertungsstichtag

Der **Bewertungsstichtag** ist auftragsgemäß der Tag der Befundaufnahme somit der **11.09.2025**.

1.6 Unterlagen

- Orthofoto | 11.09.2025
- Elektronische Abfrage | Flächenwidmung | 11.09.2025
- Elektronische Abfrage | Altlasten- und Verdachtsflächenkataster | 11.09.2025
<http://www.umweltbundesamt.at/vfka/>
- Elektronische Abfrage | Hochwasser- und Erdbebengefährdung | 11.09.2025
<http://www.hora.gv.at/>
- Elektronische Abfrage | Lärmkartierung | 11.09.2025
<http://www.laerminfo.at/>
- Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen gemäß Pkt. 5. Literaturverzeichnis
- Literatur gemäß Pkt. 5. Literaturverzeichnis

Unterlagen:

- WEG-Vertrag vom 18.07.2024
- Nutzwertgutachten erstellt von Arch. DI Margarete Dietrich | Lindengasse 8/17 | 1070 Wien | 12.12.2023
- Grundbuchauszug | 11.09.2025 & 30.09.2025
- Bescheid der Stadtgemeinde Stockerau | Baubehördliche Bewilligung | 13.08.2020

- Bescheid der Stadtgemeinde Stockerau | Baubehördliche Bewilligung | 02.09.2022
- Bescheid der Stadtgemeinde Stockerau | Baubehördliche Bewilligung | 04.01.2023
- Bescheid der Stadtgemeinde Stockerau | Baubehördliche Bewilligung | 30.05.2023
- Einreichplan | 27.08.2021
- Bestandsplan | 06.06.2023
- Fertigstellungsanzeige | 16.06.2023
- Fertigstellungsmeldung Personenaufzug | 22.06.2023
- Kaufvertrag | Abverkauf der Liegenschaft KG 11142 EZ 56 | 26.03.2025
- Vorschreibungen der Betriebskosten je Top | 10/2025
- Mietvertrag der Top 1 | 27.01.2024
- Mietvertrag der Top 3 | 13.11.2024
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung | GCA Wohnbau | 13.04.2021
- Ergänzung Bau- und Ausstattungsbeschreibung | GCA Wohnbau | Juli 2022

2. Befund

2.1 Makrolage | Niederösterreich

#Lage & Flächenverteilung

Niederösterreich grenzt im Norden an Tschechien und im Osten an die Slowakei. Die **Landeshauptstadt ist St. Pölten**, welche mittig im Landesgebiet liegt.

Die **Fläche** des Bundeslandes beträgt **19.180 km²**, davon entfallen 1,2 % auf Bauflächen, 48,2 % auf landwirtschaftliche Nutzflächen, 2,6 % auf Gärten, 1,5 % auf Weingärten, 0,2 % auf die Alpen, 39,7 % auf Wälder, 1,5 % auf Gewässer und 5,2 % entfallen auf sonstige Flächen (Stand 2025). Der Dauersiedlungsraum Niederösterreichs beläuft sich auf 60,4 % seiner Fläche. (vgl. WKO Statistik 2025a)

Als **größtes österreichisches Bundesland** gliedert es sich in **20 Verwaltungsbezirke und 4 Statutarstädte**, mit insgesamt 573 Gemeinden. Der größte See ist der Lunzer See und die höchste Erhebung der Schneeberg mit 2.076 m. (vgl. WKO Statistik 2025a)

#Bevölkerungsentwicklung

In Niederösterreich leben derzeit **1.727.647 Menschen** (Stand 01.07.2025). In der Betrachtung der **Bevölkerungsklassen zeigt sich folgende Verteilung**: 14,47 % entfallen auf die unter 15-Jährigen, 58,23 % auf die 15- bis 60-Jährigen und 27,30 % auf die Altersklasse 60 und älter. Die Einwohnerzahlen sind zwischen **2010 und 2025**, es wird ein **weiterer Anstieg der Bevölkerung von rd. 2,6 % bis zum Jahr 2030 prognostiziert** (im Vergleich zum Jahr 2025). (vgl. Statistik Austria a,b,c)

Gemessen an der **Bevölkerungszahl ist Baden** (150.220 Einwohner) **der größte Bezirk**, gefolgt von St. Pölten Land (134.376 Einwohner), Mödling (121.308 Einwohner) und Amstetten (118.210 Einwohner). (vgl. Statistik Austria 2024a)

#Wirtschaft und Leistung

Es gibt insgesamt **844.700 Erwerbstätige** in Niederösterreich (Jahresdurchschnitt 2024; vgl. Statistik Austria 2024). Die Struktur der Wertschöpfung nach den drei **Wirtschaftssektoren** zeigt, dass **72,3 %** auf den **tertiären** (Dienstleistung), **23,6 %** auf den **sekundären** (Produktion – Industrie und Gewerbe) und **4,0 %** auf den **primären Sektor** (Land- und Forstwirtschaft) entfallen (Stand 2024).

Die **Arbeitslosenquote im Jahr 2024** in Niederösterreich beträgt **4,2 %** im Vergleich zur **durchschnittlichen Arbeitslosenquote Österreichs von 5,2 %** (Stand 2024). (vgl. WKO Statistik 2025b)

Im **Bundesland Niederösterreich** sind **insgesamt 34.875 Arbeitgeberbetriebe** (Stand 2025) **ansässig**

Unterteilt man die Unternehmen in Niederösterreich nach **Betriebsgröße**, so zeigt sich, dass **rd. 82,4 %** der Betriebe auf **Kleinstunternehmen** (1 bis 9 Beschäftigte), **rd. 14,2 %** auf **Kleinunternehmen** (10 bis 49 Beschäftigte), **rd. 2,8 %** auf **Mittlere Unternehmen** (50 bis 249 Beschäftigte) und **rd. 0,6 %** auf **Großunternehmen** (ab 250 Beschäftigte) entfallen. (vgl. WKO Statistik 2025c)

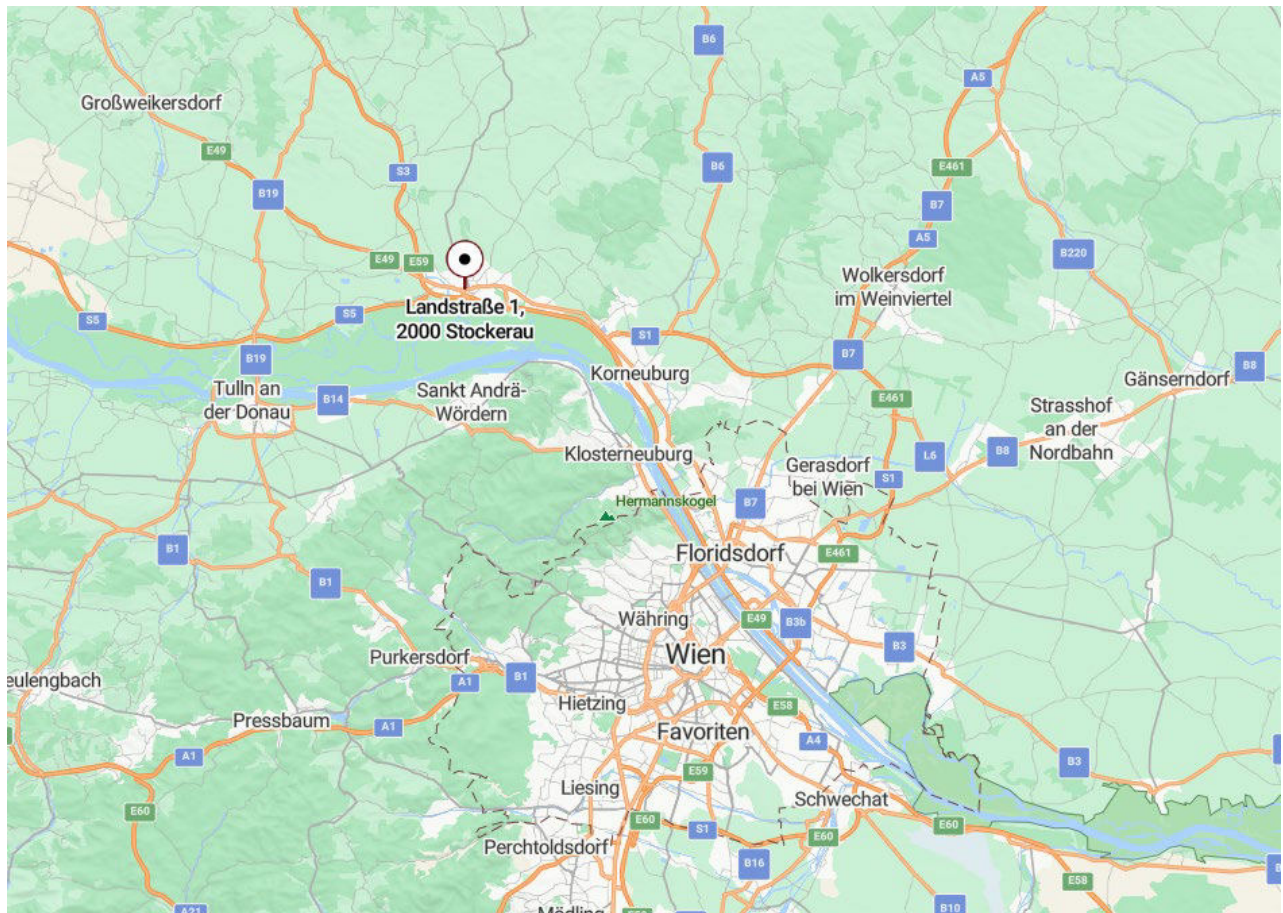
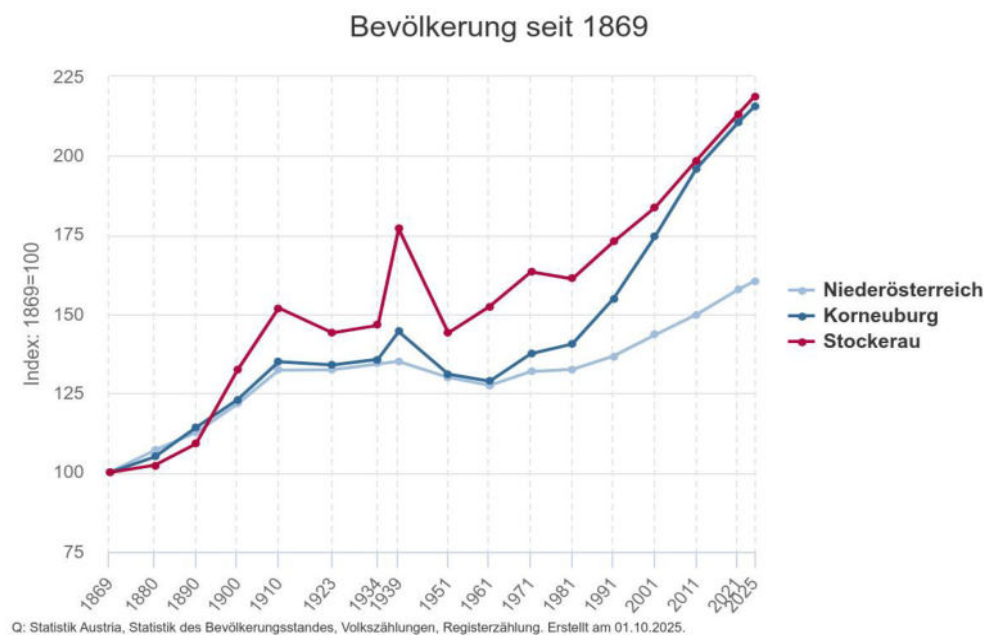


Abbildung 1: Landkarte (vgl. Microsoft Corporation 2025)

2.2 Mikrolage | Stockerau

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in **Niederösterreich**, im **Bezirk Korneuburg in der Stadt Stockerau**. Die Stadt **liegt am Nordrand des Tullner Beckens, nordwestlich von Wien an der Donau** und ist die **größte Stadt im Weinviertel**. Die Nachbargemeinden sind im Norden Oberolberndorf, Hatzenbach und Leitzersdorf, im Westen Zissersdorf und im Osten Spillern.

Das Stadtgebiet umfasst 37,41 km² und verfügt über 17.210 Einwohner (Stand 2025) mit einer **Bevölkerungsdichte von 460 Einwohner pro km²**. Die **Bevölkerungsentwicklung** der letzten Jahre zeigt von 2001 bis 2025 einen deutlichen Anstieg von 14.452 Einwohner auf 17.210 Einwohner (**Anstieg um rd. 16%**). (vgl. STATISTIK AUSTRIA Bundesanstalt Statistik Österreich 2025; vgl. Google LLC 2025)



Im Bereich der **sozialen Infrastruktur** bietet die Stadt mehrere Kindergärten, Volksschulen, einige Höhere Schulen, sowie auch Vereine für Sport und andere Freizeitaktivitäten. Weitere höhere Bildungseinrichtungen befinden sich in den Umlandgemeinden bzw. Städten. Die medizinische Versorgung wird durch ortsansässige Ärzte, Apotheken und dem Landeskrankenhaus Stockerau abgedeckt. (vgl. Google LLC 2025)

Derzeit sind **8.504 Erwerbstätige am Wohnort** verzeichnet, davon rd. 69,2% AuspendlerInnen, davon pendelt rd. 60 % in ein anderes Bundesland (Stand 2023). Der **Index des Pendlersaldos** beträgt **89,4** somit weist Stockerau einen Auspendlerüberschuss auf. Ein **Wert unter 100 bedeutet eine geringere Anzahl an Arbeitsplätzen als dort wohnhafte Erwerbstätige (Auspendlergemeinde)**. Ein **Wert über 100 bedeutet mehr Arbeitsplätze als dort wohnhafte Erwerbstätige (Einpendlergemeinde)**. (vgl. STATISTIK AUSTRIA Bundesanstalt Statistik Österreich 2025)

Die **Erschließung mittels motorisiertem Individualverkehr** erfolgt über die Bundesstraße B3, welche in Stockerau als Josef Wolfik Straße verläuft. Des Weiteren ist die Stadt über die Donauuferautobahn (A22) erreichbar. Für den **öffentlichen Verkehr** ist Stockerau über den gleichnamigen Bahnhof und regionale Busverbindungen erreichbar.

Die **bewertungsgegenständliche Liegenschaft** befindet sich im Zentrum von Stockerau an der **Ecke Rathausplatz 7 & Landstraße 1**. In direkter Umgebung befinden sich das Rathaus, vermehrte Handelseinrichtungen und Dienstleistungsunternehmen. Insgesamt wird die **Lage für Wohn- & Geschäftszwecke** als sehr gut eingestuft.

2.3 Grundstückstypologie & Bebauungscharakter

Topografie	Grundstück bebaut
Zuschnitt	Unregelmäßig geschnitten, Eckgrundstück
Straßenart	Erschließungsstraße
Straßenausbau	Voll ausgebaut , Fahrbahn aus Asphalt, Gehwege vorhanden
Ver- & Entsorgung	Strom, Wasser, Kanal, Fernwärme
Grenzverhältnisse	Straßenverlauf im Norden, Süden, Osten im Westen: Nachbargrundstücke bebaut
Parkplatzsituation	Parkplätze im öffentlichen Raum vorhanden sowie in der Tiefgarage



Abbildung 2: Grundstückskataster (vgl. NÖ ATLAS 2025)

2.4 Flächenwidmung

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist als **Bauland Kerngebiet** gewidmet.

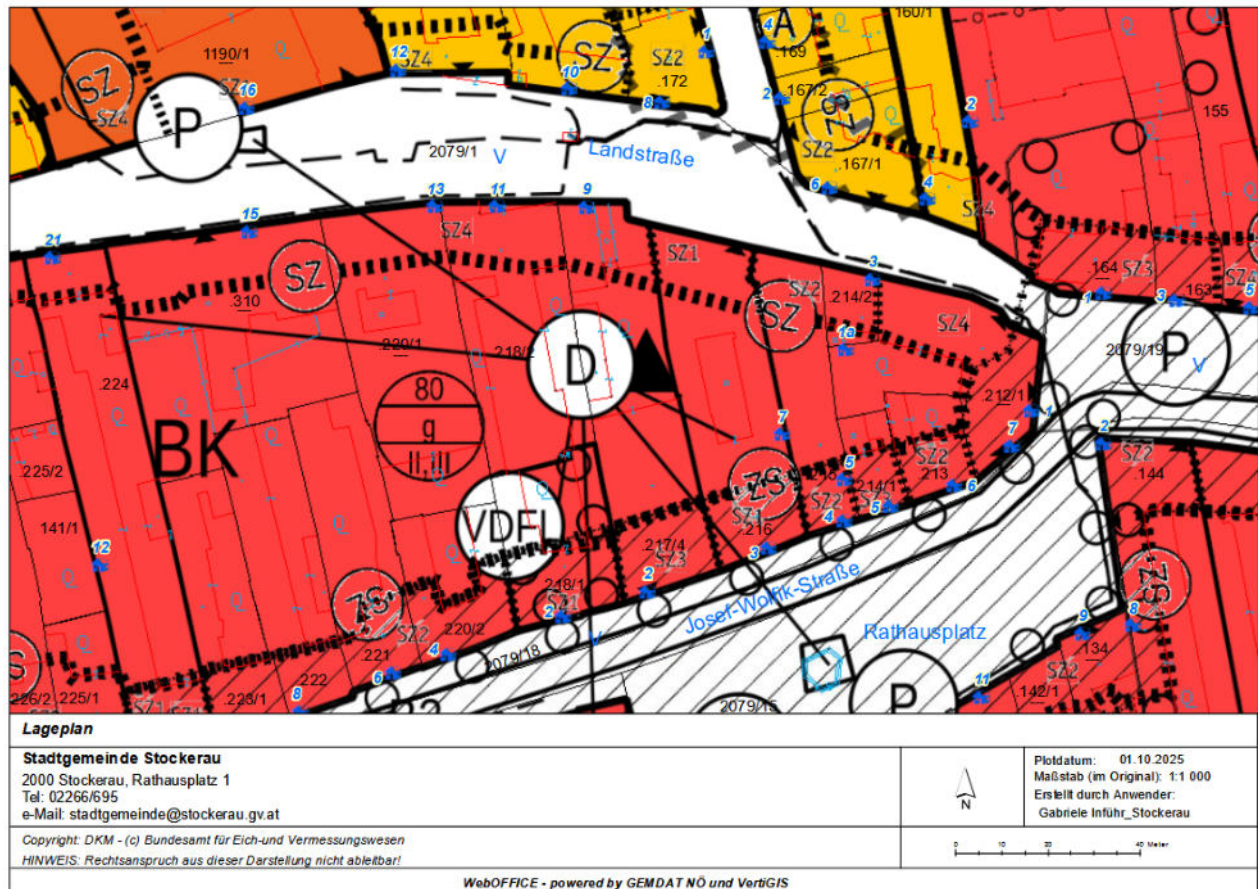


Abbildung 3: Flächenwidmungs- & Bebauungsplan (Stadtgemeinde Stockerau 01.10.2025)

BK	Bauland Kerngebiet
g	geschlossene Bauweise
II, III	Bauklasse II & Bauklasse III
80 %	80 % Bebauungsdichte

2.5 Umweltrisiken und Umwelteinflüsse

Altlasten- und Verdachtsflächen

Altlast / Verdachtsfläche:

Die Liegenschaften sind nicht im Verdachtsflächenkataster oder im Altlastenatlas verzeichnet.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung (erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt) aufgrund früherer Nutzungsformen ausgeht.

Wird nach Abschluss von Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen nachgewiesen, dass von einer Altlast keine erhebliche Umweltgefährdung mehr ausgeht, wird diese im Altlastenatlas als saniert oder gesichert gekennzeichnet. Allfällige Kontaminationen der Liegenschaft wurden im Zuge der Befundaufnahme nicht überprüft oder bekannt gegeben und sind demnach in der gegenständlichen Bewertung nicht berücksichtigt. Es wurde keine gesonderte Untersuchung der Bodenbeschaffenheit durchgeführt.

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine Verunreinigung der Liegenschaften oder der benachbarten Grundstücke besteht oder die Liegenschaften in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu Verunreinigung führen könnte, so kann dies das Ergebnis dieser Bewertung in bedeutendem Maß verändern.

Diese Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminationen, keine toxischen oder gefährlichen Substanzen beziehungsweise keine gesundheitlichen Schädigungen durch gefährliche Substanzen vorliegen.

Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Die elektronische Abfrage des Umweltbundesamtes ergab folgende Information:

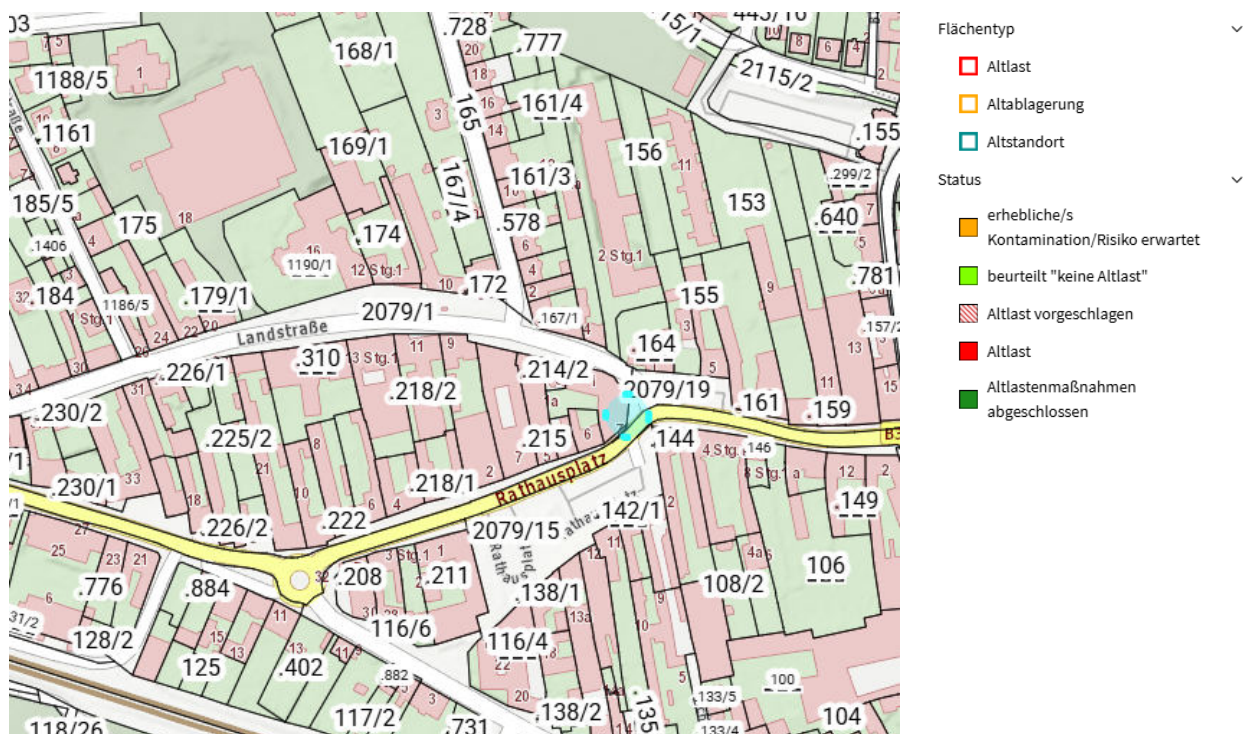


Abbildung 4: Abfrage Altlasten-GIS (vgl. Umweltbundesamt GmbH 2025)

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen, aufgrund dessen kann eine Verunreinigung des Grundstückes allein durch die elektronische Abfrage des Altlasten- und Verdachtsflächenkatasters nicht ausgeschlossen werden. Allein aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Grundstück im Verdachtsflächenkataster nicht verzeichnet ist, kann nicht abgeleitet werden, dass dieses Grundstück frei von jeglichen Verunreinigungen ist. In Zweifelsfällen wird jedenfalls eine Boden- und/oder Grundwasseruntersuchung empfohlen.

Erdbebengefährdung

Erdbebengefährdung:

Erdbebengefährdungszone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden

Die Erdbebengefährdungskarte für Österreich wird von der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik (ZAMG) im Auftrag des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft und des Verbandes der Versicherungsunternehmen Österreichs (VVO) erstellt.

Aus der Erdbebeneschichte einer Region erhält man die mittlere Wiederholungszeit dieser Naturereignisse und kann somit abschätzen, wie oft ein Erdbeben einer bestimmten Stärke durchschnittlich auftritt. Dieses Wissen kann zur Risikoverminderung genutzt werden, indem in gefährdeten Gebieten eine erdbebensichere Bauweise angewendet wird. Man hat außerdem die Möglichkeit, historische Bauten, deren Bausubstanz unter Umständen schon beeinträchtigt ist, zu verstärken beziehungsweise sie für den Erdbebenfall als „kritische Objekte“ einzustufen.

Die Karte der Erdbebengefährdung für Österreich zeigt die Gebiete, in denen die angegebenen Erdbebenwirkungen (makroseismischen Intensitäten der Klassen V-VIII) in einem Zeitraum von 85 Jahren (entspricht einem "Gebäudeleben") mit einer Wahrscheinlichkeit von 90% nicht überschritten werden.

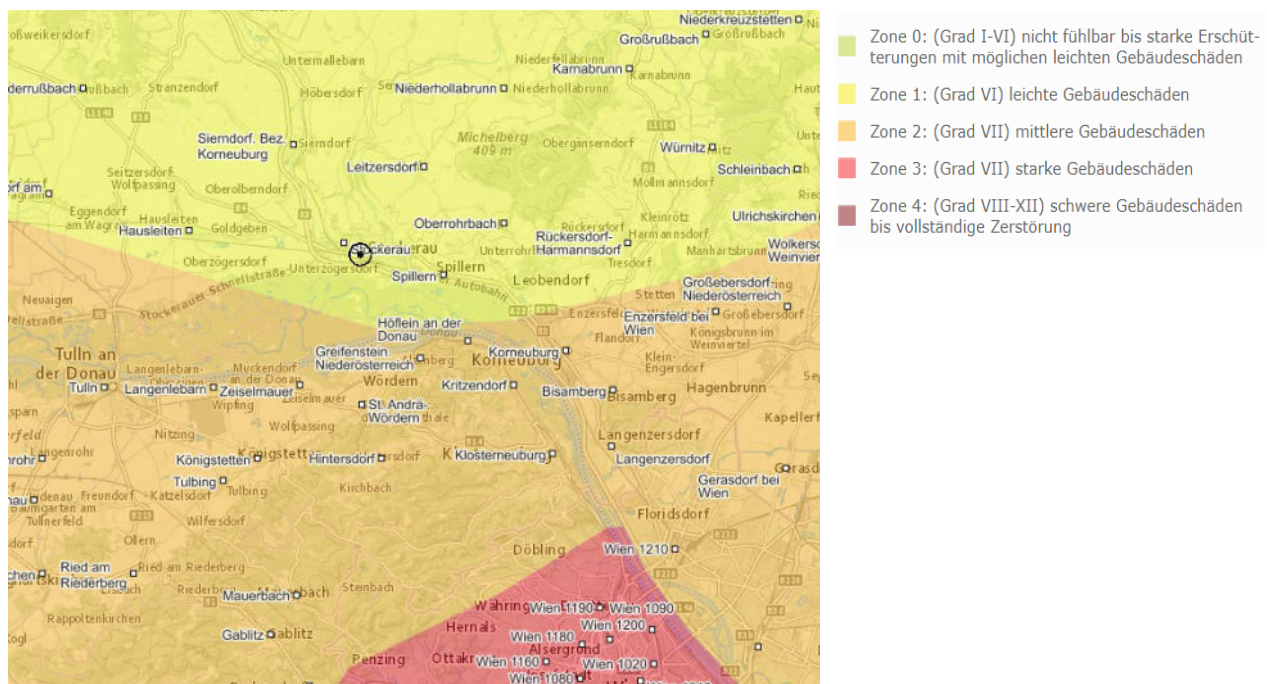


Abbildung 4: Abfrage Erdbebengefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2025)

Für die bewertungsgegenständlichen Liegenschaften wird gemäß elektronischer Abfrage zum Bewertungsstichtag die **Erdbebengefährdungszone 1: (Grad VI) mit leichten Gebäudeschäden** aufgezeigt.

Die Erdbebengefährdung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften liegt im Bereich des Durchschnitts der Gefährdungsklassen, sodass sich daraus keine für die Verkehrswertermittlung relevanten Auswirkungen ergeben.

Hochwassergefährdung (HORA)**Hochwassergefährdung:****Keine Gefährdung gegeben**

Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft und der Verband der Versicherungsunternehmen Österreich (VVO) starteten 2002 das Projekt "Hochwasserrisikozonierung Austria - HORA", ein bundesweites Risikozonierungssystem für Naturkatastrophen mit dem besonderen Schwerpunkt Hochwasser.

Die HORA Karte dient der Visualisierung von Überschwemmungsgebieten für Hochwasserabflüsse HQT der Jährlichkeiten $T=30$ (Zone 1), $T=100$ (Zone 2) und $T=300$ (Zone 3) bezogen auf das im Maßstab 1:500.000 erfasste österreichische Flussnetz (ÖK 500) mit einer Gesamtlänge von etwa 26.000 km. Inhalt der Gefahrenkarten ist die Darstellung der Hochwassergefahr anhand von drei Szenarien, wobei zwischen niedriger (HQ300 - Extremereignisse), mittlerer (HQ100) und hoher (HQ30) Gefährdung unterschieden wird.



Abbildung 5: Abfrage Hochwassergefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2025)

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird gemäß elektronischer Abfrage zum Bewertungsstichtag **keine Gefährdung** aufgezeigt.

Die Karten und Texte des Risikozonierungssystems sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit, keine amtliche Auskunft oder rechtsverbindliche Aussage.

Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr besteht. In Ausnahmefällen kann es durch extreme Niederschlagsereignisse überall zu Überschwemmungen kommen.

Der Komplettauszug des HORA-Passes (erstellt vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML)) inklusive der Auswertungen Lawine, Rutschungen, Windspitzen, Blitzdichte, Hagel und Schneelast, befindet sich im Anhang.

Lärmkataster

Lärmkartierung:

Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt (4 m): 65 - 75 dB

Erstellt wird die Lärmkartierung durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft. Umfang und Vorgangsweise der Lärmkartierung regelt die Richtlinie 2002/49/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm. Die Bearbeitung erfolgt als Grundlage für die Lärmbekämpfung auf europäischer und lokaler Ebene getrennt nach den wichtigsten Lärmquellen.

Zur Darstellung der unterschiedlichen Lärmimmissionen, verursacht durch Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie durch den Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) in den Ballungsräumen stehen verschiedene Karten zur Verfügung:

- Straßenverkehr (Landesstraßen, Autobahnen und Schnellstraßen)
- Schienenverkehr (Eisenbahnstrecken, Straßenbahnstrecken)
- Flugverkehr
- Industrieanlagen (IPPC)

Die Beschreibung der Lärmbelastung erfolgt über zwei Lärmindizes (Lden und Lnight):

Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch **Lden**-Lärmindeks beschrieben. Der Lden entspricht der Durchschnittsbelastung über 24 Stunden, wobei der Abend- und der Nachtzeitraum strenger beurteilt werden. Lärm für den Nachtzeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr wird durch den **Lnight**-Lärmindeks beschrieben. Der Lnight entspricht der Durchschnittsbelastung für den Nachtzeitraum.

Für die strategischen Lärmkarten werden die Pegelwerte in einer Höhe von 4m über dem Boden ermittelt. Um die Auswirkung einer Schallquelle quantifizieren zu können, werden Abstand, Luftabsorption, Reflexionen, Abschirmungen, Meteorologie, Vegetation und Bodendämpfung berücksichtigt. Für die Berechnung ist es daher auch notwendig, Gelände und Bebauung genau zu kennen.

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaften ergibt sich folgende Lärmkartierung:

Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt (4 m): 65 - 75 dB



Abbildung 6: Abfrage Lärmkartierung – Straße (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2025)

Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt (4 m): keine Angabe

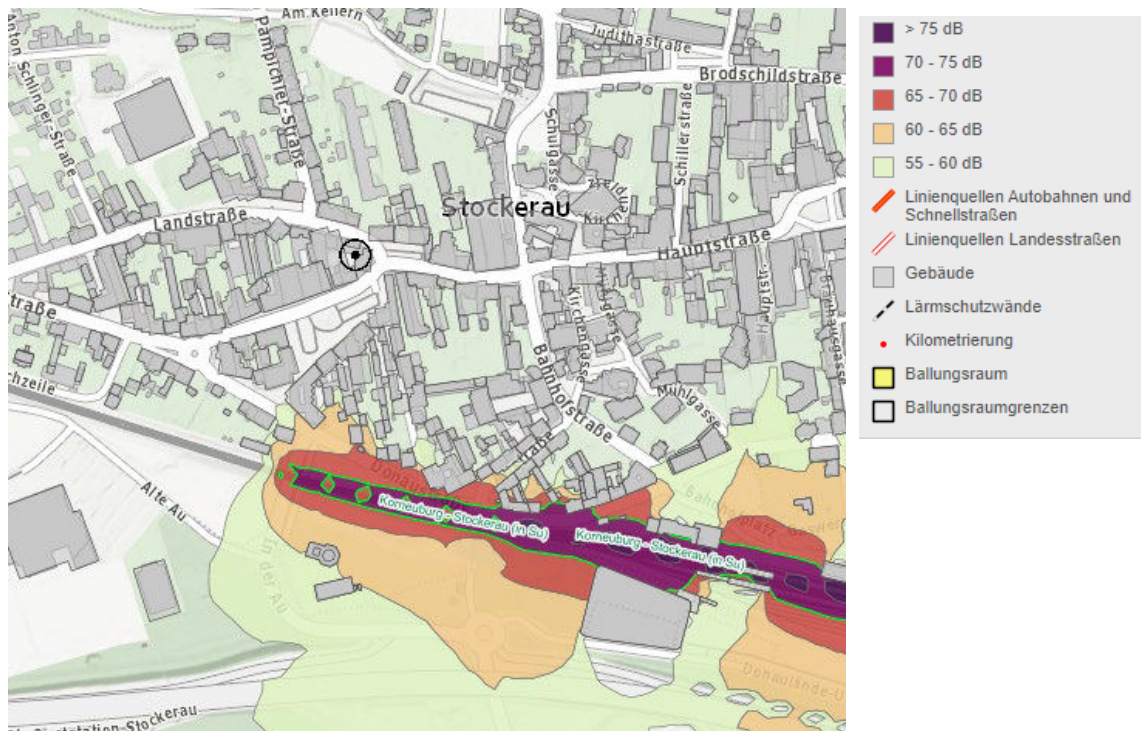


Abbildung 7: Abfrage Lärmkartierung – Schienenverkehr (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2025)

2.6 Grundbuchstand | KG 11142 Stockerau EZ 112



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 11142 Stockerau
BEZIRKSGERICHT Korneuburg

EINLAGEZAHL 112

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: GCA Rathausplatz* ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 3606/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 4146/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.212/1	G GST-Fläche	* 1094	
	Bauf.(10)	763	
	Gärten(10)	331	Landstraße 1 Landstraße 1a Rathausplatz 7

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 5694/2024 Vereinbarung über den abweichenden Aufteilungsschlüssel gemäß
S 32 WEG 2002 gemäß Punkt V.3 Wohnungseigentumsvertrag 2024-07-18

***** B *****

18 ANTEIL: 107/2605

GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)

ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000

a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht

b 5694/2024 Teilung des Anteils

c 5694/2024 Wohnungseigentum an Lokal 3

d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)

26 ANTEIL: 97/2605

GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)

ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000

a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht

b 5694/2024 Teilung des Anteils

c 5694/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 1

d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)

27 ANTEIL: 99/2605

GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)

ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000

- a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25 Eigentumsrecht
 - b 5694/2024 Teilung des Anteils
 - c 5694/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 3
 - d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11 (LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 29 ANTEIL: 66/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
- a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25 Eigentumsrecht
 - b 5694/2024 Teilung des Anteils
 - c 5694/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 6
 - d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11 (LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 30 ANTEIL: 72/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
- a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25 Eigentumsrecht
 - b 5694/2024 Teilung des Anteils
 - c 5694/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 7
 - d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11 (LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 31 ANTEIL: 61/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
- a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25 Eigentumsrecht
 - b 5694/2024 Teilung des Anteils
 - c 5694/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 8
 - d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11 (LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 32 ANTEIL: 155/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
- a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25 Eigentumsrecht
 - b 5694/2024 Teilung des Anteils
 - c 5694/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 9
 - d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11 (LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 33 ANTEIL: 116/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
- a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25 Eigentumsrecht
 - b 5694/2024 Teilung des Anteils
 - c 5694/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 11
 - d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11 (LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 35 ANTEIL: 78/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
- a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25 Eigentumsrecht
 - b 5694/2024 Teilung des Anteils
 - c 5694/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 13
 - d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11

- (LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 36 ANTEIL: 67/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
b 5694/2024 Teilung des Anteils
c 5694/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 15
d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 37 ANTEIL: 71/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
b 5694/2024 Teilung des Anteils
c 5694/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 16
d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 38 ANTEIL: 144/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
b 5694/2024 Teilung des Anteils
c 5694/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 17
d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 39 ANTEIL: 167/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
b 5694/2024 Teilung des Anteils
c 5694/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 18
d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 40 ANTEIL: 83/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
b 5694/2024 Teilung des Anteils
c 5694/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 19
d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 41 ANTEIL: 93/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
b 5694/2024 Teilung des Anteils
c 5694/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 20
d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 49 ANTEIL: 8/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25

- Eigentumsrecht
b 5694/2024 Teilung des Anteils
c 5694/2024 Wohnungseigentum an Stellplatz 1
d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 50 ANTEIL: 8/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
b 5694/2024 Teilung des Anteils
c 5694/2024 Wohnungseigentum an Stellplatz 2
d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 53 ANTEIL: 8/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
b 5694/2024 Teilung des Anteils
c 5694/2024 Wohnungseigentum an Stellplatz 6
d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 54 ANTEIL: 8/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
b 5694/2024 Teilung des Anteils
c 5694/2024 Wohnungseigentum an Stellplatz 8
d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 55 ANTEIL: 8/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
b 5694/2024 Teilung des Anteils
c 5694/2024 Wohnungseigentum an Stellplatz 9
d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 56 ANTEIL: 8/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
b 5694/2024 Teilung des Anteils
c 5694/2024 Wohnungseigentum an Stellplatz 11
d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 57 ANTEIL: 8/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
b 5694/2024 Teilung des Anteils
c 5694/2024 Wohnungseigentum an Stellplatz 12
d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)

- 58 ANTEIL: 8/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
b 5694/2024 Teilung des Anteils
c 5694/2024 Wohnungseigentum an Stellplatz 13
d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 59 ANTEIL: 8/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
b 5694/2024 Teilung des Anteils
c 5694/2024 Wohnungseigentum an Stellplatz 14
d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 60 ANTEIL: 8/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
b 5694/2024 Teilung des Anteils
c 5694/2024 Wohnungseigentum an Stellplatz 16
d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 61 ANTEIL: 8/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
b 5694/2024 Teilung des Anteils
c 5694/2024 Wohnungseigentum an Stellplatz 18
d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 62 ANTEIL: 8/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
b 5694/2024 Teilung des Anteils
c 5694/2024 Wohnungseigentum an Stellplatz 19
d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- ***** C *****
- 17 auf Anteil B-LNR 18 26 27 29 bis 33 35 bis 41 49 50 53 bis 62
a 4275/2020 Pfandurkunde 2020-05-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 8.160.000,--
für Sparkasse Korneuburg AG (FN 315215b)
b gelöscht
- 20 a 3183/2021 Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 42 WEG 2002; Treuhänder: Mag. Marius
Garó, Rechtsanwalt, Feldgasse 6, 2100 Korneuburg
f gelöscht
- 25 auf Anteil B-LNR 18 26 27 29 bis 33 35 bis 41 49
a 6695/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(1 Cg 81/24s - LG Korneuburg)
- 26 auf Anteil B-LNR 18 26 27 29 bis 33 35 bis 41 49 50 53 bis 62

- a 1846/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (13 Cg 31/25b)
- 28 auf Anteil B-LNR 18 26 27 29 bis 33 35 bis 41 49
- a 2682/2025 Zwangsverwaltung zur Hereinbringung von vollstreckbaren Forderung von EUR 28.972,16 samt
- 4 % Zinsen p.a. aus EUR 1.329,29 seit 01.08.2024,
- 4 % Zinsen p.a. aus EUR 4.627,50 seit 01.08.2024,
- 4 % Zinsen p.a. aus EUR 4.627,50 seit 01.08.2024,
- 4 % Zinsen p.a. aus EUR 30,75 seit 02.08.2024,
- 4 % Zinsen p.a. aus EUR 4.797,50 seit 26.09.2024,
- 4 % Zinsen p.a. aus EUR 4.576,54 seit 26.10.2024,
- 4 % Zinsen p.a. aus EUR 4.661,54 seit 26.11.2024,
- 4 % Zinsen p.a. aus EUR 4.321,54 seit 26.12.2024, der Kosten von EUR 2.724,96 samt 4% Zinsen seit 23.12.2024, der Kosten aus früheren Exekutionen von EUR 2.656,18 sowie der Antragskosten von EUR 1.247,60 für
- WEG Landstraße 1, Landstraße 1a (9 E 15/25i)
- b 2682/2025 Abweisung des Gesuchs um Zwangsverwaltung hinsichtlich Anteile B-LNR 28 für WEG Landstraße 1, Landstraße 1a (9 E 15/25i)
- 29 auf Anteil B-LNR 18 26 27 29 bis 33 35 bis 41 49 50 53 bis 62
- a 3104/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 112/25x)
- 30 auf Anteil B-LNR 18 26 27 29 bis 33 35 bis 41 49 50 53 bis 62
- a 3428/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (3 Cg 77/25v - LG Kbg)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Stockerau.

Nachstehend befindet sich eine Übersicht der WEG-Objekt welche aktuell im Eigentum der GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH stehen und aufgrund dessen bewertungsrelevant sind.

Gemäß GB-Auszug 30.09.2025		
B-LNR	Anteil	Bezeichnung
18	107	Lokal 3
26	97	Wohnung Top 1
27	99	Wohnung Top 3
29	66	Wohnung Top 6
30	72	Wohnung Top 7
31	61	Wohnung Top 8
32	155	Wohnung Top 9
33	116	Wohnung Top 11
35	78	Wohnung Top 13
36	67	Wohnung Top 15
37	71	Wohnung Top 16
38	144	Wohnung Top 17
39	167	Wohnung Top 18
40	83	Wohnung Top 19
41	93	Wohnung Top 20
49	8	Stellplatz 1
50	8	Stellplatz 2
53	8	Stellplatz 6
54	8	Stellplatz 8
55	8	Stellplatz 9
56	8	Stellplatz 11
57	8	Stellplatz 12
58	8	Stellplatz 13
59	8	Stellplatz 14
60	8	Stellplatz 16
61	8	Stellplatz 18
62	8	Stellplatz 19

Die Bewertung umfasst ein Geschäftslokal, 14 Wohnungen und 12 Stellplätze.

Die Bewertung erfolgt **auftragsgemäß lastenfrei.**

2.7 Bauchronologie der Liegenschaft

Gemäß Bauakteneinsicht gliedert sich der Ablauf des Einreichprozesses wie folgt:

- **13.08.2020 | Bescheid – baubehördliche Bewilligung | Neubau 21 Wohneinheiten, 1 Geschäftslokal und eine Tiefgarage mit 36 Stellplätzen** | auf der Liegenschaft KG 11142 EZ 112 Grst. .212/1 | Einreichplan 12.03.2019

Geplant war die Errichtung von 36 Stapelparkplätzen – im Zuge des Baumonitoring der Stadtgemeinde wurde ersichtlich, dass diese nicht errichtet wurden, sondern einzelne Stellplätze. Der Bauausführer wurde darauf hingewiesen, dass damit die Stellplatzverpflichtung nicht erfüllt ist – daraufhin erfolgte eine erneute Einreichung.

- **27.08.2021 | Einreichplan zur Abänderung von Wänden in der Tiefgarage sowie Reduktion von Wohnungen | betreffend die Liegenschaft KG 11142 EZ 112 (insgesamt 19 PKW-Stellplätze)**

Im Bauakt befinden sich mehrere Schriftwechsel zwischen dem Bauwerber und der Stadtgemeinde Stockerau, in denen festgestellt wird, dass die Stellplatzverpflichtung nicht erfüllt ist. Seitens der Behörde wurde darauf hingewiesen, dass die Bauarbeiten bis zur Vorlage einer entsprechenden Einreichplanung einzustellen sind.

- **02.09.2022 | Bescheid – baubehördliche Bewilligung | Gliederung des Bauprojektes in Bauteil 1 – Liegenschaft Landstraße 1 & in Bauteil 2 – Liegenschaft Hauptstraße 1 | EZ 112 & EZ 56 | Einreichplan 11.11.2021 | Trennung & Sanierung von Wohneinheiten**

Die GCA-Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH als Eigentümerin & Bauwerberin der Liegenschaft – KG 11142 EZ 112 – Landstraße 1 in Stockerau hat die Liegenschaft gegenüber erworben mit einem Bestandsgebäude und Freistellplätzen. Es handelt sich hierbei um die Liegenschaft KG 11142 EZ 56 mit der Adresse – Hauptstraße 1 in Stockerau. Aufgrund der gemeinsamen Einreichung konnten auf dieser zusätzlichen Liegenschaft, die Pflichtstellplätze für die Liegenschaft EZ 112 erfüllt werden.

- **04.01.2023 | Bescheid – baubehördliche Bewilligung zur Errichtung eines Personenaufzuges auf der Liegenschaft EZ 112 – Landstraße 1**
- **30.05.2023 | Bescheid – baubehördliche Bewilligung | Teilung des Geschäftslokals in 3 Einheiten**
- **06.06.2023 | Bestandsplan betreffend die Liegenschaft EZ 112 | Wohnbau mit 3 Geschäftslokalen**
- **16.06.2023 | Fertigstellungsanzeige (Teilfertigstellung nur Neubau Bauteil 1) seitens der GCA-Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH | betreffend die Liegenschaft EZ 112 | Landstraße 1**
- **22.06.2023 | Fertigstellungsmeldung des Personenaufzuges & 14.07.2023 Bestätigung der Stadtgemeinde Stockerau**
- **17.07.2023 | Kenntnisnahme seitens der Stadtgemeinde Stockerau der Fertigstellung des Neubaus (Bauteil 1) der Liegenschaft EZ 112 gemäß dem bewilligten Konsens vom 02.09.2022**
- **26.03.2025 | Abverkauf der Liegenschaft KG 11142 EZ 56 | zu diesem Zeitpunkt ist somit der eingereichte Bauteil 2 mit den zu errichtenden Pflichtstellplätzen nicht mehr im Eigentum der GCA-Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH**

Gemäß Kaufvertrag vom 26.03.2025 wurde folgendes für die Stellplätze betreffend die Liegenschaft EZ 112 vereinbart:

----- **Stellplätze** -----
Die kaufende Partei verpflichtet sich, die für das auf der EZ 112 KG 11142 von der verkaufenden Partei errichtete Bauvorhaben benötigten 18 Stellplätze auf der EZ 56 KG 11142 zu errichten. -----

Des Weiteren wurde bei der zuständigen Hausverwaltung – Oswald Borger GmbH angefragt ob hier Nutzungsrechte bekannt sind bzw. Mietverhältnisse bestehen (gemäß Emailverkehr sowie Telefonat vom 09.10.2025). Dies konnte nicht bestätigt werden.

Zum aktuellen Stichtag sind diese Stellplätze als nicht bewertungsrelevant anzusehen, inwiefern seitens der Baubehörde eine etwaige Stellplatzablöse gefordert werden kann und von wem bedarf einer juristischen Prüfung sowie Aufklärung und ist nicht Gegenstand der Bewertung.

2.8 Gebäudebeschreibung | Allgemein

Der **Baukörper** wurde in **geschlossener Bauweise** errichtet, angrenzend an die Straßenfronten **Landstraße 1 & Rathausplatz 7** in Stockerau.

Er umfasst insgesamt **18 Wohneinheiten**, **2 Ordinationen** sowie **drei Geschäftslokale** und wurde in **geschlossener Bauweise** mit einem Keller-, einem Erdgeschoss, zwei Obergeschossen sowie zwei Dachgeschossen ausgeführt.

Im **Kellergeschoss** befinden sich Kellerabteile, Technikräume sowie die **Tiefgarage mit 19 Stellplätzen**. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über eine einspurige Rampe.



Abbildung 8: Einreichplan 11.11.2021 | Ansicht NORD | Landstraße



Abbildung 9: Eigene Fotoaufnahme

Die **Konstruktion** besteht aus **Stahlbeton**, die Außenwände sind mit einem Wärmedämmverbundsystem und Silikatputz versehen. Die Fenster sind **Holz-Alu-Konstruktionen** mit **3-fach-Isolierverglasung** und außenliegenden **elektrischen Jalousien**. Beheizt wird die Anlage mittels **Fernwärme**, die Wärmeabgabe erfolgt über **Fußbodenheizung**.

Die **Wohnungen** sind hochwertig ausgestattet:

- Bodenbeläge: **Eichenparkett** in Wohnräumen, **Feinsteinzeugfliesen** in Sanitärbereichen
- Sanitärausstattung von **Duravit**, **Laufen** und **Treemme**
- Fußbodenheizung, Handtuchtrockner, Vorbereitung für Klimaanlage im Dachgeschoss
- Gegensprechanlage, Leerverrohrung für SAT und Glasfaseranschluss
- Die **Geschäftslokale** im Erdgeschoss werden im **Edelrohbau** übergeben, mit Alu-Portalen (Schüco-System), hoher Auslagenfläche und separaten Zugängen von der Landstraße bzw. vom Rathausplatz.
- Die **Energiekennzahl** laut Energieausweis beträgt **HWB 22,46 kWh/m²a (Klasse A)**.

Im **Erdgeschoss** erfolgt die Erschließung über den Straßenzugang an der Landstraße 1 – hier befinden sich auch die Allgemeinräume (Müllraum, Kinderwagen-/Fahrradraum). An der Straßenfront wurden drei Geschäftslokale konzipiert. Die Garagenzufahrt ist am Ende der Gebäudefront der Landstraße gelegen.

Der **Innenhof** ist begrünt und mit Sitzgelegenheiten, einem Spielplatz sowie Fahrradabstellplätzen ausgestattet.

Drei Wohneinheiten werden über den Innenhof erschlossen und verfügen über einen Gartenanteil (Top 1, Top 2, Top 3). Die Erschließung der restlichen Wohneinheiten erfolgt über das Stiegenhaus mit integriertem Personenaufzug im Innenhof.

Über das **allgemeine Stiegenhaus** werden im **1. Obergeschoss die Einheiten, Top 4, Top 5, Top 6, und Top 7** erschlossen. Die Einheiten **Top 1, Top 2 und Top 3** verfügen über eine interne Erschließung in der jeweiligen Wohneinheit.

Im **2. Obergeschoss** befinden sich die Einheiten **Top 8, Top 9, Top 10, Top 11 (Maisonette-WHG), Top 12, Top 13, Top 14, Top 15 und Top 16** – welche über das zentrale Stiegenhaus erschlossen werden.

Im **1. Dachgeschoss** sind die Einheiten **Top 17, Top 18, Top 19 und Top 20** an das zentrale Stiegenhaus angeschlossen.

Das **2. Dachgeschoss** verfügt über die Terrassen Zugänge sowie die DG-Terrassen der einzelnen Wohneinheiten.

Die Bewertung setzt den konsensgemäßen Ausbau voraus ebenso ersetzt die vorliegende Bewertung keine bautechnische Befundaufnahme, etwaige Baumängel bzw. Bauschäden sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Die Befundaufnahme erfolgte am 11.09.2025 & 16.09.2025 vor Ort.

2.9 WEG-Objekt | B-LNR 18 | Lokal 3

Im Zuge der Befundaufnahme wurde ersichtlich, dass die **Innenwandführung nicht jener des Bestandsplanes entspricht**. In der folgenden Darstellung der Plangrundlage vom 06.06.2023 wird die Position des Wandverlaufs skizziert.

Die **Wände** bestehen aus **Sichtbeton** bzw. **Gipskarton-Trennwänden**, teilweise gespachtelt. Die **Decke** ist in **Sichtbetonoptik** ausgeführt, die **Bodenfläche** besteht aus **Rohbeton**, noch ohne Bodenbelag.

Der Raum verfügt über **großflächige, bodentiefe Fenster- und Türelemente** mit **Alurahmen**, welche eine **helle Belichtung** und gute Sichtbeziehungen zur Straßenseite ermöglichen. Im Bereich der Decke sind **Installationsleitungen** (Elektro- und Haustechnikvorbereitung) sichtbar.

Der Ausbauzustand entspricht einem **Edelrohbau**, vorgesehen für die individuelle Adaptierung durch den künftigen Nutzer.

WEG-Objekt | B-LNR 18 | Anteil 107/2605 | Lokal 3

EG Lokal 3, Geschäftslokal		96,93 m ²
Verkaufsfläche		65,22 m ²
Lager		31,71 m ²
Erdgeschoß, Lokal 3		
Art: Geschäftslokal		
Regelnutzwert Lokal		1,100
Nutzwert/m ²		1,100
Geschäftslokal	EG	96,93
		1,100
		106,62
		107
		107

Abbildung 10: Auszug v. Nutzwertgutachten | Lokal 3 | 12.12.2023

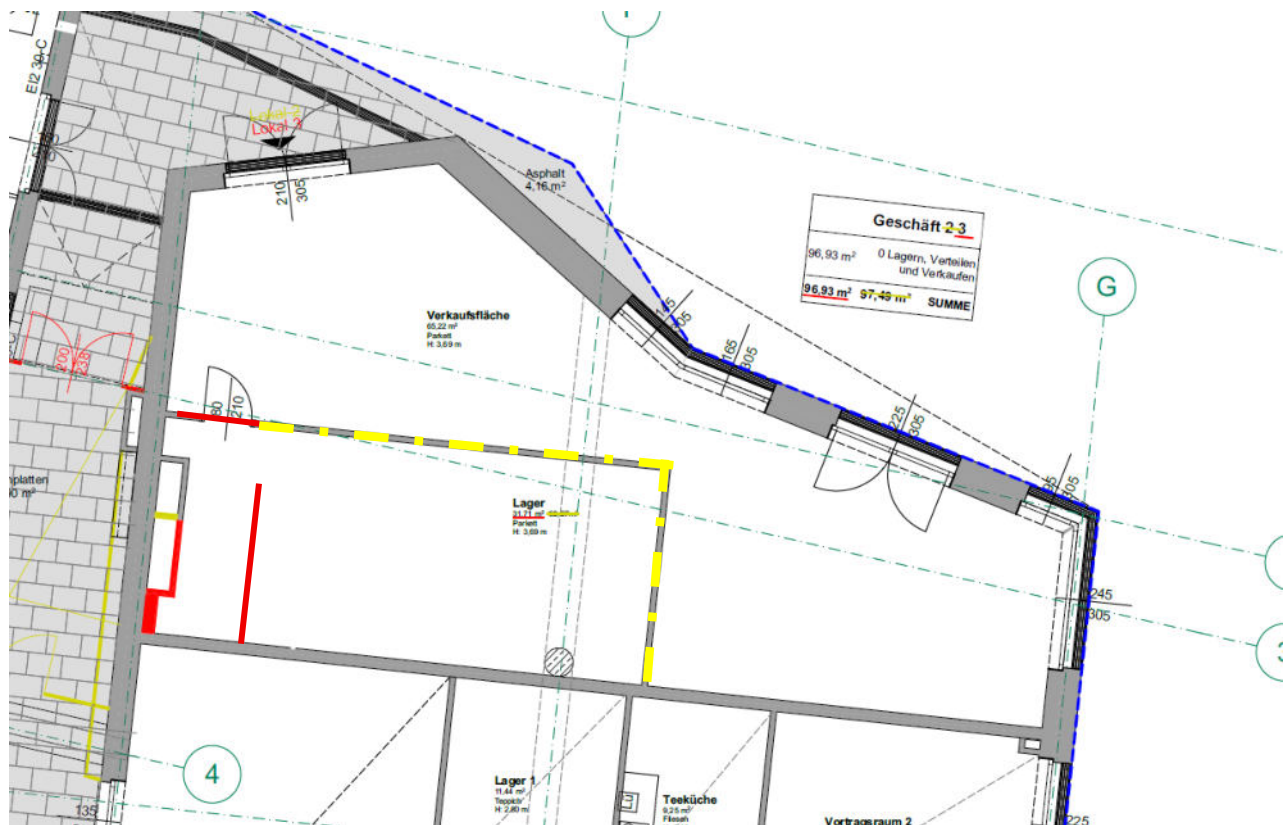


Abbildung 11: Planausschnitt Geschäft 3 | Bestandsplan 06.06.2023 | Eigene Markierung

Fotoaufnahmen im Zuge der Befundaufnahme:



2.10 WEG-Objekt | B-LNR 26 | Wohnung Top 1

Die Erschließung der **Wohnung Top 1** erfolgt über den Innenhof mit eigenem Zugangsbereich, welcher sich angrenzend zum Eigengarten inkl. Loggia befindet.

Die Wohnung erstreckt sich über **das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss**. Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich mit Vorraum sowie ein Schrankraum.

Im **Obergeschoss** sind ein Abstellraum, ein Badezimmer, ein separates WC, ein Gang, die Wohnküche sowie zwei Zimmer straßenseitig angeordnet. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen zum Innenhof orientierten Balkon. Als Zubehör ist dem WEG-Objekt das **Kellerabteil ER 1** zugeordnet.

WEG-Objekt | B-LNR 26 | Anteil 97/2605 | Wohnung Top 1

EG/1.OG Top 1, Wohnung		87,97 m²
EG		
SR		4,28 m²
Vorraum		6,72 m²
		11,00 m²
Zugang		
Eigengarten		18,19 m²
Garten		29,56 m²
Loggia (nicht verbunden)		8,16 m²
1.OG		
Abstellraum		2,43 m²
Bad		5,21 m²
Gang		5,65 m²
WC		1,90 m²
Wohnküche		34,14 m²
Zimmer 1		13,80 m²
Zimmer 2		13,84 m²
		76,97 m²
Balkon		5,38 m²

		Lage	Fläche	RNW	Summe	NW
Erdgeschoß/1.Obergeschoß Top 1						
Art: Wohnung m. Balkon u. Garten						
Regelnutzwert Wohnung EG				1,000		
Nutzwert/m2				1,000		
Garten 10% vom Wohnnutzwert/m2				0,100		
Loggia (nicht verb.) 20% vom Wohnnutzwert/m2				0,200		
Regelnutzwert Wohnung 1.OG				1,000		
Z1	für teilweise Ruhelage			0,025		
Nutzwert/m2				1,025		
Balkon 25% vom Wohnnutzwert/m2				0,256		
Wohnung		EG	11,00	1,000	11,00	
		1.OG	76,97	1,025	78,89	
			87,97		89,89	90
Zuschlag:	Balkon	1.OG	5,38	0,256	1,38	1
	Garten	EG	29,56	0,100	2,96	3
	Loggia (nicht verbunden)	EG	8,16	0,200	1,63	2
			43,10			96
Zubehör:	ER 1	KG	2,07	0,300	0,62	1
						97

Abbildung 12: Auszug v. Nutzwertgutachten | Top 1 | 12.12.2023



Abbildung 13: Bestandsplan EG & 1.OG | Top 1 | 06.06.2023

Die **Wohneinheit Top 1** ist **aktuell vermietet**, aufgrund dessen wurde keine Befundaufnahme im Inneren des WEG-Objekts durchgeführt. Das Mietverhältnis hat am **01.02.2025 begonnen** und ist **auf 10 Jahre befristet** abgeschlossen, es endet automatisch am **31.03.2035**, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Die Zahlung von **Mietzins und Betriebskosten** begann am **01.06.2025**, da der Mieter auf eigene Kosten eine Küche einbauen lässt, die bei Rückgabe der Wohnung **in das Eigentum des Vermieters** übergeht.

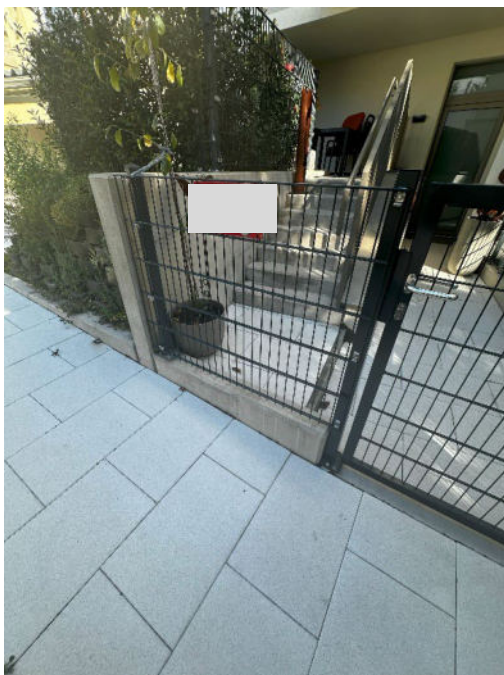
Der **Mieter** kann das Mietverhältnis **nach einem Jahr** unter Einhaltung einer **dreimonatigen Kündigungsfrist** zum Monatsletzten kündigen (§ 29 Abs. 2 MRG). Eine **Kündigung durch den Vermieter** ist nur aus **wichtigen Gründen gemäß § 30 MRG** zulässig.

Der **Hauptmietzins** ist **wertgesichert** und wird auf Basis des von der Statistik Austria veröffentlichten **Verbraucherpreisindex 2020** (oder eines Nachfolgeindex) berechnet. Die **Anpassung erfolgt jährlich** entsprechend der Veränderung des Indexwertes. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist **Dezember 2024**.

Der **vereinbarte Hauptmietzins beträgt EUR 1.100,-**.

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Fotoaufnahmen von außen:



2.11 WEG-Objekt | B-LNR 27 | Wohnung Top 3

Die Erschließung der **Wohnung Top 3** erfolgt über den Innenhof mit eigenem Zugangsbereich, welcher sich angrenzend zum Eigengarten befindet.

Die Wohnung erstreckt sich über **das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss**. Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich mit Vorraum sowie ein Schrankraum.

Im **Obergeschoss** sind ein Badezimmer, ein separates WC, ein Gang, die Wohnküche, ein Zimmer innenhofseitig sowie zwei Zimmer straßenseitig angeordnet. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen zum Innenhof orientierten Balkon. Als Zubehör ist dem WEG-Objekt das **Kellerabteil ER 3** zugeordnet.

WEG-Objekt | B-LNR 27 | Anteil 99/2605 | Wohnung Top 3

EG/1.OG Top 3, Wohnung		93,15 m ²
EG		
SR	5,39 m ²	
Vorraum	10,45 m ²	
	15,84 m ²	
Zugang	5,72 m ²	
Eigengarten	6,70 m ²	
Garten	12,42 m ²	
1.OG		
Bad	5,84 m ²	
Gang	3,18 m ²	
WC	1,56 m ²	
Wohnküche	29,50 m ²	
Zimmer 1	11,51 m ²	
Zimmer 2	15,56 m ²	
Zimmer 3	10,16 m ²	
	77,31 m ²	
Balkon	6,27 m ²	

	Lage	Fläche	RNW	Summe	NW
Erdgeschoß/1.Obergeschoß Top 3					
Art: Wohnung m. Balkon u. Garten					
Regelnutzwert Wohnung EG			1,000		
Nutzwert/m ²			1,000		
Garten	10% vom Wohnnutzwert/m ²		0,100		
Regelnutzwert Wohnung 1.OG			1,000		
Z1 für teilweise Ruhelage			0,025		
Nutzwert/m ²			1,025		
Balkon	25% vom Wohnnutzwert/m ²		0,256		
Zuschlag:	Wohnung	EG	15,84	1,000	15,84
		1.OG	77,31	1,025	79,24
			93,15		95,08
					95
Zuschlag:	Balkon	1.OG	6,27	0,256	1,61
	Garten	EG	12,42	0,100	1,24
Zubehör:			18,69		98
	ER 3	KG	2,37	0,300	0,71
					99

Abbildung 14: Auszug v. Nutzwertgutachten | Top 3 | 12.12.2023

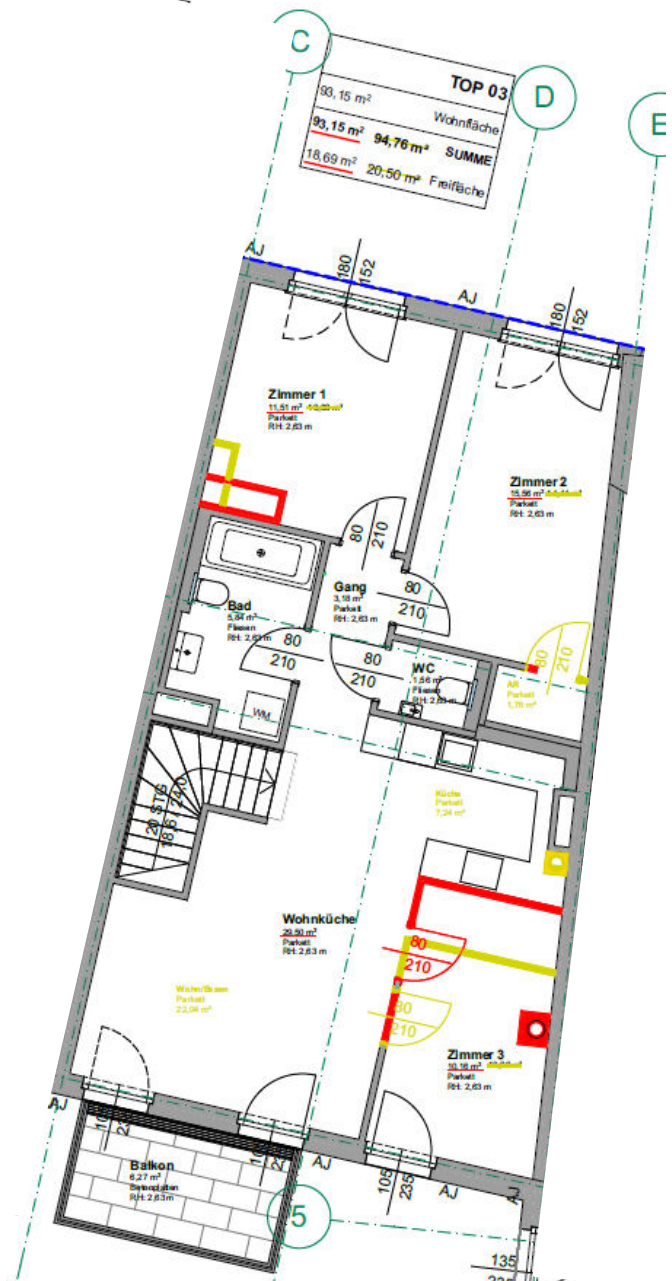
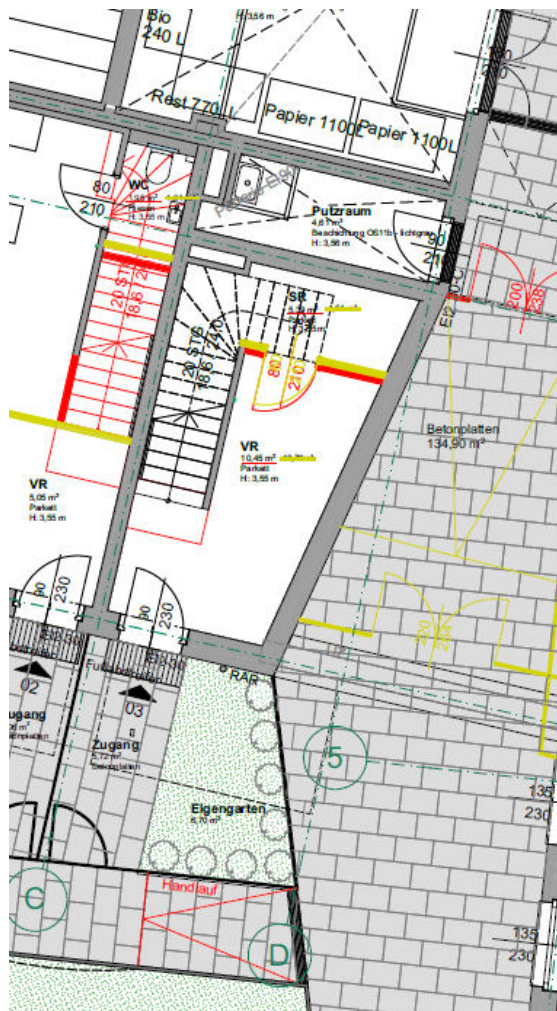


Abbildung 15: Bestandsplan EG & 1.OG | Top 3 | 06.06.2023

Die **Wohneinheit Top 3** ist **aktuell vermietet**, aufgrund dessen wurde keine Befundaufnahme im Inneren des WEG-Objekts durchgeführt. Das Mietverhältnis hat am **01.01.2025 begonnen** und ist **auf 5 Jahre befristet** abgeschlossen, es endet automatisch am **30.12.2029**, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Der **Mieter** kann das Mietverhältnis **nach einem Jahr** unter Einhaltung einer **dreimonatigen Kündigungsfrist** zum Monatsletzten kündigen (§ 29 Abs. 2 MRG). Eine **Kündigung durch den Vermieter** ist nur aus **wichtigen Gründen gemäß § 30 MRG** zulässig.

Der **Hauptmietzins** ist **wertgesichert** und wird auf Basis des von der Statistik Austria veröffentlichten **Verbraucherpreisindex 2020** (oder eines Nachfolgeindex) berechnet. Die **Anpassung erfolgt jährlich** entsprechend der Veränderung des Indexwertes. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist **Dezember 2024**.

Der **vereinbarte Hauptmietzins** beträgt **EUR 1.162, -**.

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

2.12 WEG-Objekt | B-LNR 29 | Wohnung Top 6

Die **Wohnung Top 6** befindet sich im **1. Obergeschoss** der Wohnhausanlage und wird über das zentrale Stiegenhaus mit Personenaufzug erschlossen.

Nach dem Betreten gelangt man in einen Vorraum, von dem aus sämtliche Räume zentral erreichbar sind. Die Einheit verfügt über ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC, einen Abstellraum sowie eine großzügige Wohnküche, welche den Mittelpunkt der Wohnung bildet.

Weiters sind **zwei Zimmer** vorhanden, die Fensterfronten sind in Richtung Rathausplatz Ecke Landstraße orientiert. Als Zubehör ist dem WEG-Objekt das **Kellerabteil ER 6** zugeordnet.

WEG-Objekt | B-LNR 29 | Anteil 66/2605 | Wohnung Top 6

1.OG Top 6, Wohnung		64,68 m²				
Vorraum		5,53 m²				
WC		1,69 m²				
Abstellraum		1,33 m²				
Wohnküche		24,15 m²				
Gang		1,61 m²				
Bad		5,76 m²				
Zimmer 1		14,36 m²				
Zimmer 2		10,25 m²				

		Lage	Fläche	RNW	Summe	NW
1.Obergeschoß Top 6						
Art: Wohnung						
Regelnutzwert Wohnung				1,000		
Nutzwert/m2				1,000		
Zubehör:	Wohnung	1.OG	64,68	1,000	64,68	65
	ER 6	KG	2,43	0,300	0,73	1
						66

Abbildung 16: Auszug v. Nutzwertgutachten | Top 6 | 12.12.2023

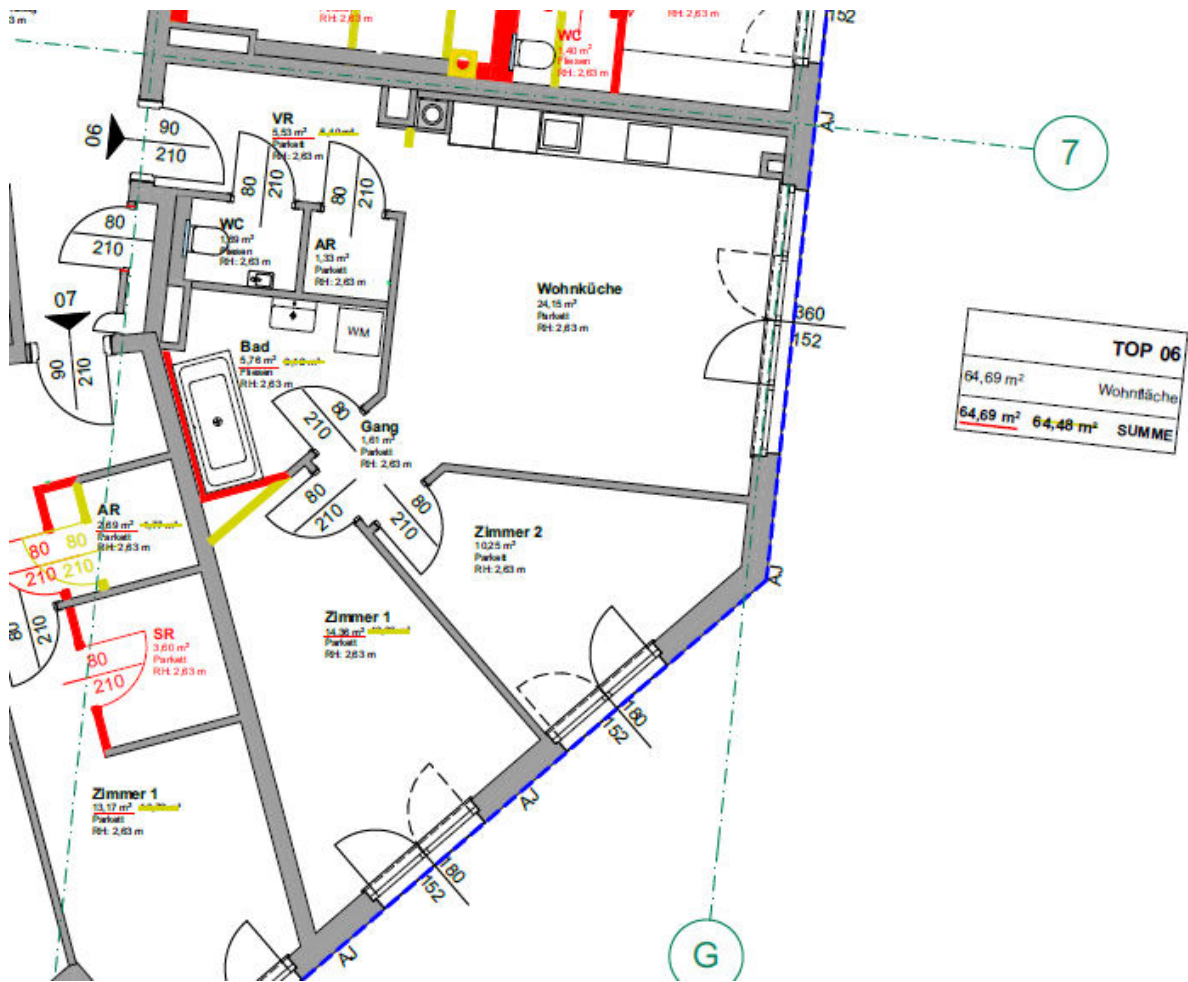
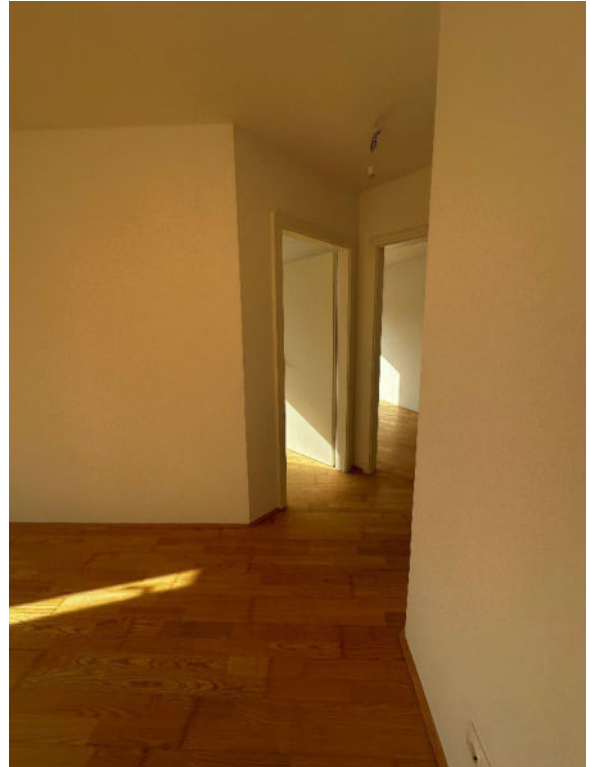


Abbildung 17: Bestandsplan 1.OG | Top 6 | 06.06.2023

Fotoaufnahmen:



2.13 WEG-Objekt | B-LNR 30 | Wohnung Top 7

Die **Wohnung Top 7** befindet sich im **1. Obergeschoss** der Wohnhausanlage.

Nach dem Betreten gelangt man in einen Vorraum, von dem aus das Badezimmer, das WC die Wohnküche, ein Abstellraum und ein weiteres Zimmer begehbar sind. Die Wohnküche bietet Zugang zur straßenseitig orientierten Loggia.

Als Zubehör ist dem WEG-Objekt das **Kellerabteil ER 7** zugeordnet.

WEG-Objekt | B-LNR 30 | Anteil 72/2605 | Wohnung Top 7

1.OG Top 7, Wohnung	75,64 m²
Nutzfläche ohne Loggia	67,23 m²
Vorraum	10,34 m²
Bad	5,41 m²
WC	1,90 m²
Abstellraum	2,69 m²
Wohnküche	30,12 m²
SR	3,60 m²
Zimmer 1	13,17 m²
Loggia	8,41 m²

1.Obergeschoß Top 7					
Art: Wohnung m. Loggia					
Regelnutzwert Wohnung				1,000	
Nutzwert/m2				1,000	
Loggia	50% vom Wohnnutzwert/m2			0,500	
	Wohnung	1.OG	67,23	1,000	67,23
	Loggia	1.OG	8,41	0,500	4,21
			75,64		71,44
Zubehör:	ER 7	KG	2,57	0,300	0,77
					71
					72

Abbildung 18: Auszug v. Nutzwertgutachten | Top 7 | 12.12.2023

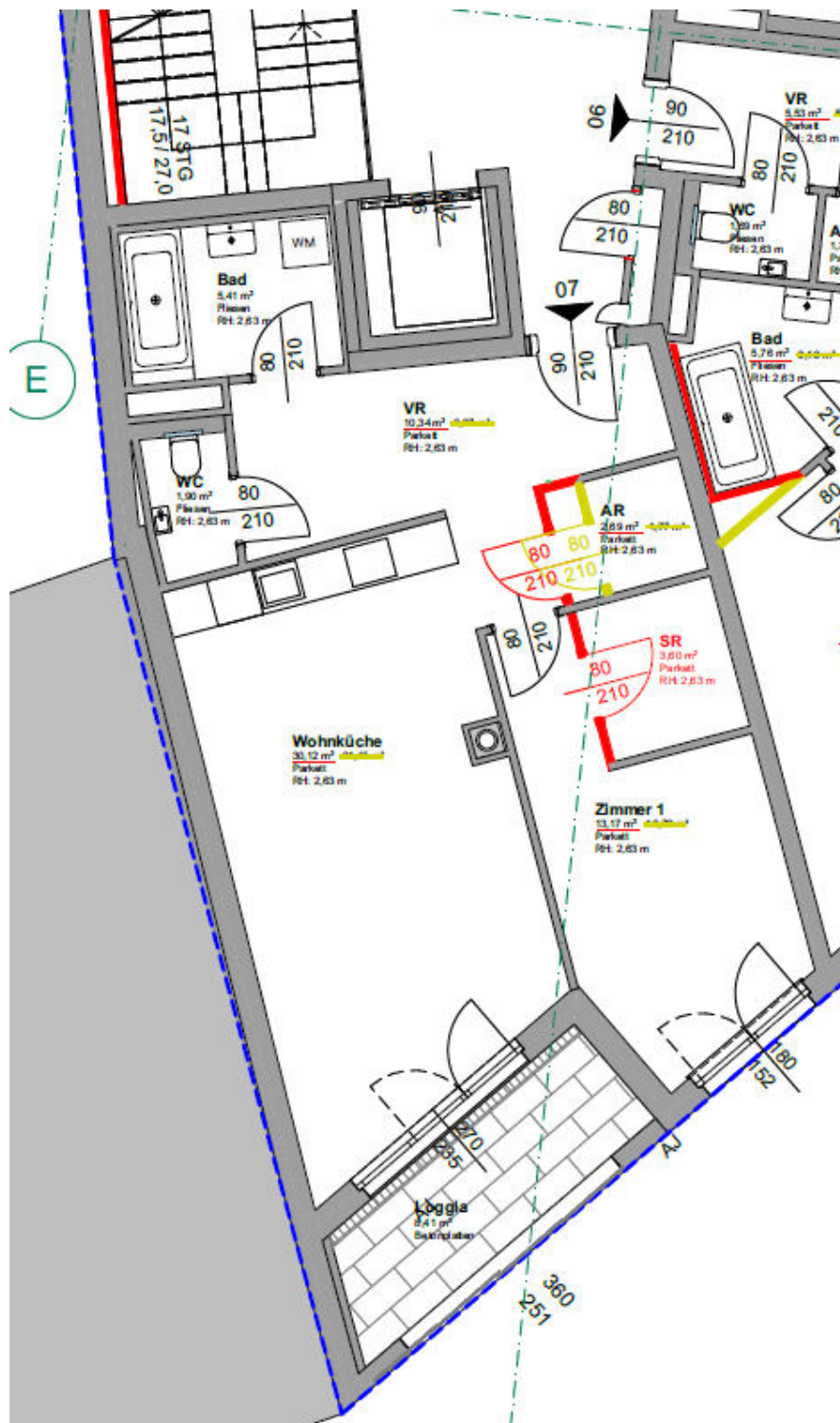


Abbildung 19: Bestandsplan 1.OG | Top 7 | 06.06.2023

Fotoaufnahmen:



2.14 WEG-Objekt | B-LNR 31 | Wohnung Top 8

Die Wohnung **Top 8** befindet sich im **2. Obergeschoss** der Wohnhausanlage und ist über das **zentrale Stiegenhaus mit Personenaufzug** erschlossen.

Nach dem Betreten gelangt man in einen **Vorraum**, von dem aus die Sanitärräume, der Abstellraum sowie die Wohnküche begehbar sind. Ein weiteres Zimmer ist anschließend an die Wohnküche gelegen, die Fensterfronten der Wohneinheit sind **in den Innenhof** **situert**.

Als Zubehör ist dem WEG-Objekt das **Kellerabteil ER 8** zugeordnet.

WEG-Objekt | B-LNR 31 | Anteil 61/2605 | Wohnung Top 8

2.OG Top 8, Wohnung		57,15 m²
Vorraum		5,46 m²
Abstellraum		2,71 m²
Bad		5,17 m²
WC		2,04 m²
Wohnküche		26,68 m²
Zimmer		15,09 m²

2.Obergeschoß Top 8						
Art: Wohnung						
Z2	Regelnutzwert Wohnung				1,000	
	für Ruhelage				0,050	
	Nutzwert/m2				1,050	
Zubehör:	Wohnung	2.OG	57,15	1,050	60,01	60
	ER 8	KG	3,58	0,300	1,07	1
						61

Abbildung 20: Auszug v. Nutzwertgutachten | Top 8 | 12.12.2023

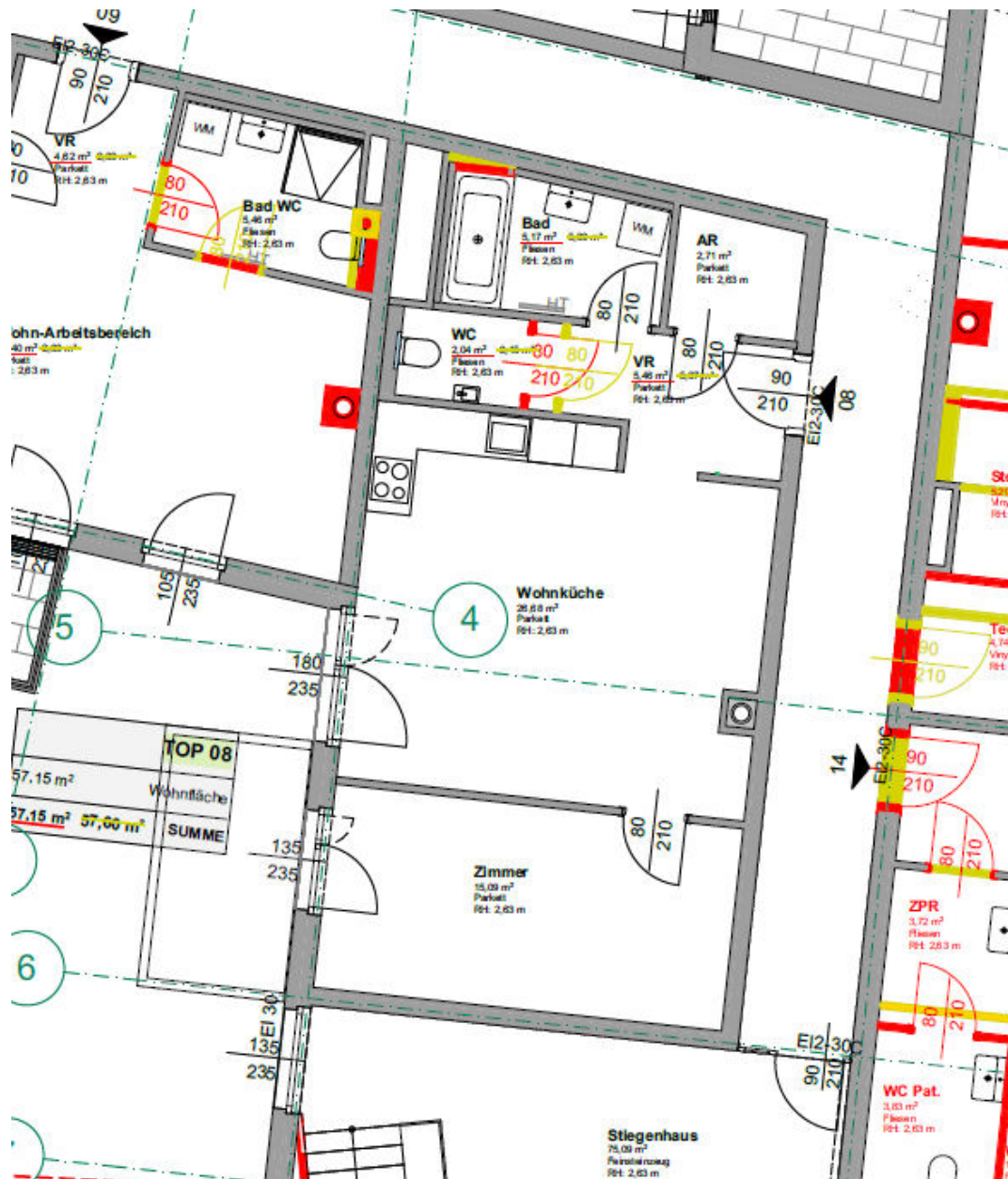


Abbildung 21: Bestandsplan 2.OG | Top 8 | 06.06.2023

Fotoaufnahmen:



2.15 WEG-Objekt | B-LNR 32 | Wohnung Top 9

Der Zugang zur Wohneinheit **Top 9** erfolgt über das **zentrale Stiegenhaus im 2. Obergeschoss**. Beim Betreten gelangt man in den **Vorraum**, von dem aus zur rechten Seite ein **Abstellraum** und zur linken Seite das **Badezimmer mit WC** angeordnet sind.

Vorgelagert zum Vorraum befindet sich der **Wohn- und Arbeitsbereich** mit Zugang **zum Balkon**, der in den **Innenhof** orientiert ist. Im Wohn-/Arbeitszimmer befindet sich auch das interne Stiegenhaus, welches in das 1. Dachgeschoss führt. Als erstes betritt man die **Wohnküche**, welche in den Innenhof orientiert ist. Weiters befinden sich auf dieser Ebene ein Badezimmer, ein WC sowie zwei Zimmer mit Fensterfront zu Straßenseite.

Das Stiegenhaus führt dann weiter in das **2. DG** wo sich der **Zugang zur Terrasse** befindet. Die Terrassenflächen bieten Ausblick in Richtung Landstraße sowie zum Innenhof.

Als Zubehör ist dem WEG-Objekt das **Kellerabteil ER 9** zugeordnet.

WEG-Objekt | B-LNR 32 | Anteil 155/2605 | Wohnung Top 9

2.OG/1.DG/2.DG T9, Wohnung		127,84 m ²
2.OG		
Vorraum	4,62 m ²	
Bad/WC	5,46 m ²	
Abstellraum	3,27 m ²	
Wohn-Arbeitsbereich	25,40 m ²	
	38,75 m ²	
Balkon	6,27 m ²	
1.DG		
Gang	7,24 m ²	
Bad	4,01 m ²	
WC	2,07 m ²	
Wohnküche	38,92 m ²	
Zimmer 1	15,22 m ²	
Zimmer 2	12,78 m ²	
	80,24 m ²	
2.DG		
Zugang Terrasse	8,85 m ²	
	8,85 m ²	
Terrasse	27,19 m ²	

		Lage	Fläche	RNW	Summe	NW
2.OG/1.DG/2.DG Top 9						
	Art: Wohnung m. Balkon u. Terrasse					
	Regelnutzwert Wohnung 2.OG			1,000		
Z2	für Ruhelage			0,050		
Z3	für zusätzlichen Sanitärraum			0,050		
	Nutzwert/m2			1,100		
	Balkon	25% vom Wohnnutzwert/m2		0,275		
	Regelnutzwert Wohnung 1.DG			1,000		
A2	für Dachschrägen und DFF			-0,100		
Z1	für teilweise Ruhelage			0,025		
Z3	für zusätzlichen Sanitärraum			0,050		
Z4	für Lage im Terrassengeschoß			0,150		
	Nutzwert/m2			1,125		
	Regelnutzwert Wohnung 2.DG			1,000		
Z3	für zusätzlichen Sanitärraum			0,050		
Z4	für Lage im Terrassengeschoß			0,150		
	Nutzwert/m2			1,200		
	Terrasse	25% vom Wohnnutzwert/m2		0,300		
	Wohnung	2.OG	38,75	1,100	42,63	
		1.DG	80,24	1,125	90,27	
		2.DG	8,85	1,200	10,62	
			127,84		143,52	144
Zuschlag:	Balkon	2.OG	6,27	0,275	1,72	2
	Terrasse	2.DG	27,19	0,300	8,16	8
			33,46			154
Zubehör:	ER 9	KG	2,81	0,300	0,84	1
						155

Abbildung 22: Auszug v. Nutzwertgutachten | Top 9 | 12.12.2023

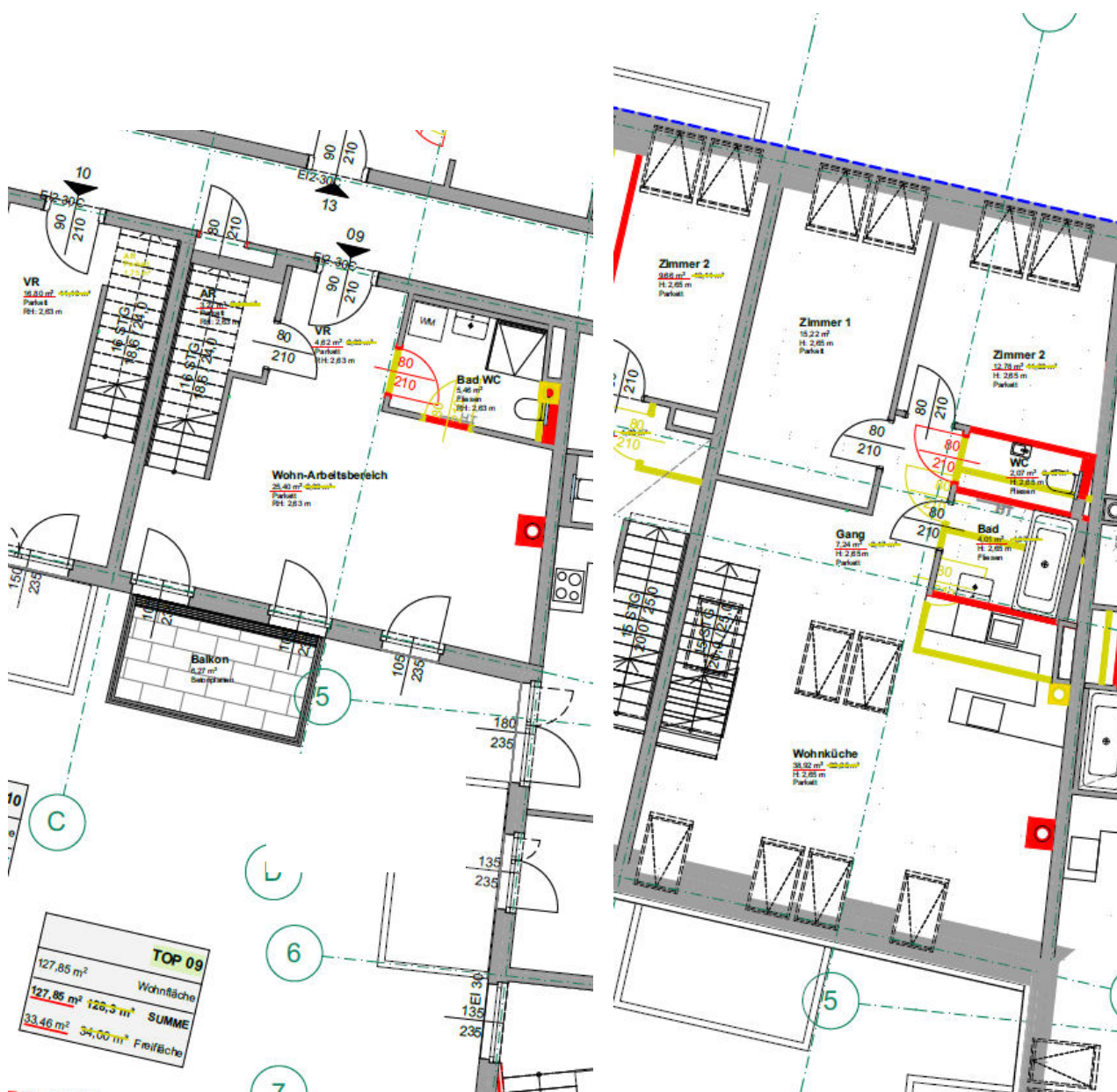
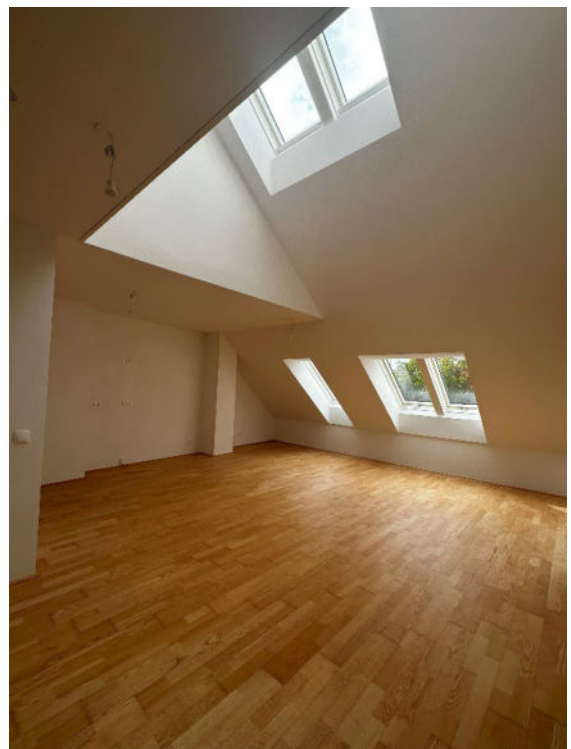
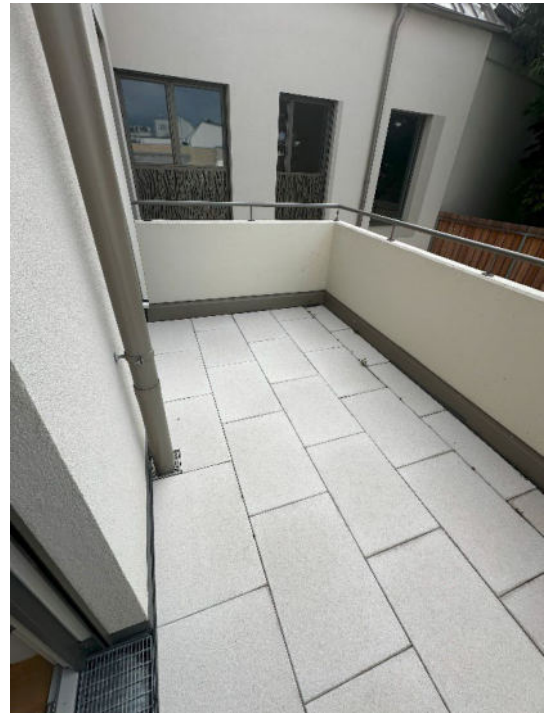


Abbildung 23: Bestandsplan | Top 9 | 06.06.2023

Fotoaufnahmen:





2.16 WEG-Objekt | B-LNR 33 | Wohnung Top 11

Der Zugang zur Wohneinheit **Top 11** erfolgt über das **zentrale Stiegenhaus im 2. Obergeschoss**. Beim Betreten gelangt man in den **Vorraum**, von dem aus zur rechten Seite ein **Abstellraum** und in weiterer Folge der **Stiegenaufgang ins 1. Dachgeschoss** angeordnet sind.

Der Stiegenaufgang führt in die **Wohnküche**, welche Richtung Innenhof situiert ist, gegenüber des Stiegenaufgangs befinden sich ein **Badezimmer sowie ein WC**. Zur Straßenseite sind **zwei getrennt begehbare Zimmer** situiert.

Über die Treppe gelangt weiter ins **2. Dachgeschoss** hier befindet sich der Zugang zu den **zwei Terrassen**, eine in den Innenhof und eine zur Straßenseite konzipiert.

Als Zubehör ist dem WEG-Objekt das **Kellerabteil ER 11** zugeordnet.

WEG-Objekt | B-LNR 33 | Anteil 116/2605 | Wohnung Top 11

2.OG/1.DG/2.DG T11, Wohnung		101,16 m ²
2.OG		
Vorraum	11,90 m ²	
Abstellraum	5,76 m ²	
	17,66 m ²	
1.DG		
Gang	9,76 m ²	
Bad	5,66 m ²	
WC	1,96 m ²	
Wohnküche	30,14 m ²	
Zimmer 1	12,64 m ²	
Zimmer 2	13,44 m ²	
	73,60 m ²	
2.DG		
Zugang Terrasse	9,90 m ²	
	9,90 m ²	
Terrasse		
	14,43 m ²	
	9,16 m ²	
	23,59 m ²	

		Lage	Fläche	RNW	Summe	NW
2.OG/1.DG/2.DG Top 11						
Art: Wohnung m. 2 Terrassen						
Regelnutzwert Wohnung 2.OG				1,000		
Nutzwert/m2				1,000		
Regelnutzwert Wohnung 1.DG				1,000		
A2	für Dachschrägen und DFF			-0,100		
Z1	für teilweise Ruhelage			0,025		
Z4	für Lage im Terrassengeschoß			0,150		
Nutzwert/m2				1,075		
Regelnutzwert Wohnung 2.DG				1,000		
Z4	für Lage im Terrassengeschoß			0,150		
Nutzwert/m2				1,150		
Terrasse		25% vom Wohnnutzwert/m2		0,288		
Wohnung		2.OG	17,66	1,000	17,66	
		1.DG	73,60	1,075	79,12	
		2.DG	9,90	1,150	11,39	
			101,16		108,17	108
Zuschlag:	Terrasse	2.DG	14,43	0,288	4,15	4
	Terrasse	2.DG	9,16	0,288	2,63	3
			23,59			115
Zubehör:	ER 11	KG	3,34	0,300	1,00	1
						116

Abbildung 24: Auszug v. Nutzwertgutachten | Top 11 | 12.12.2023

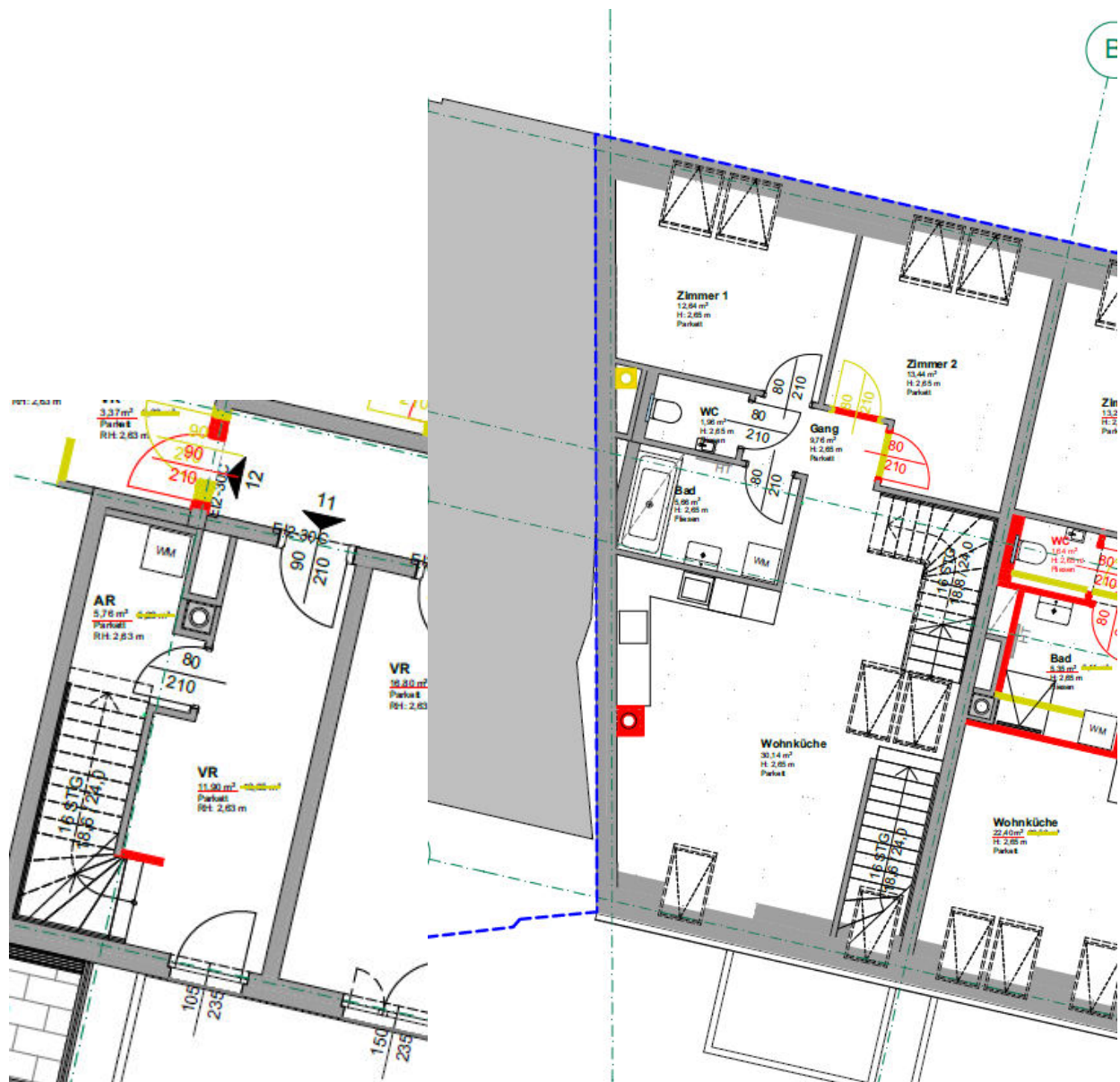
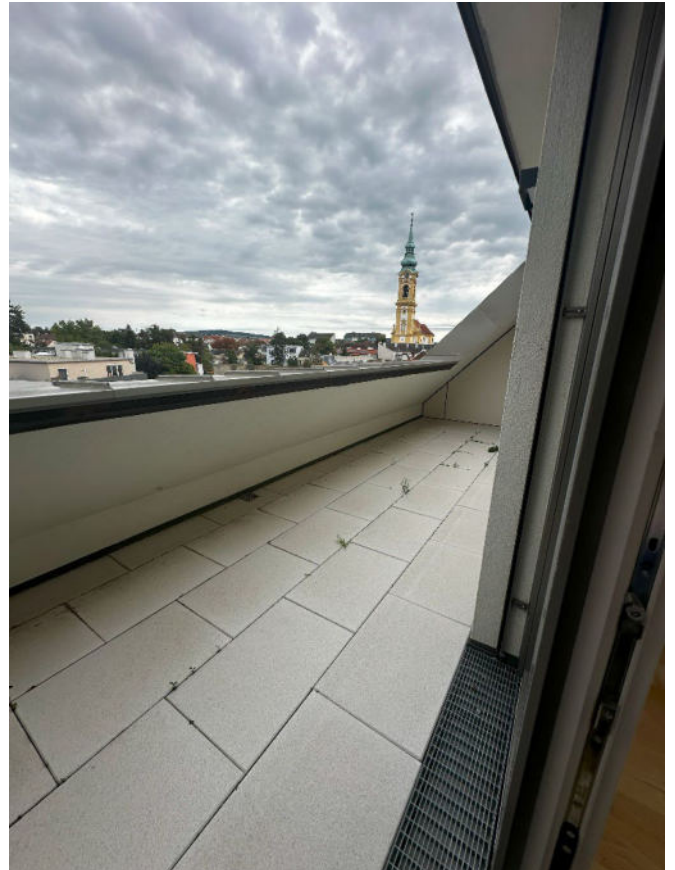
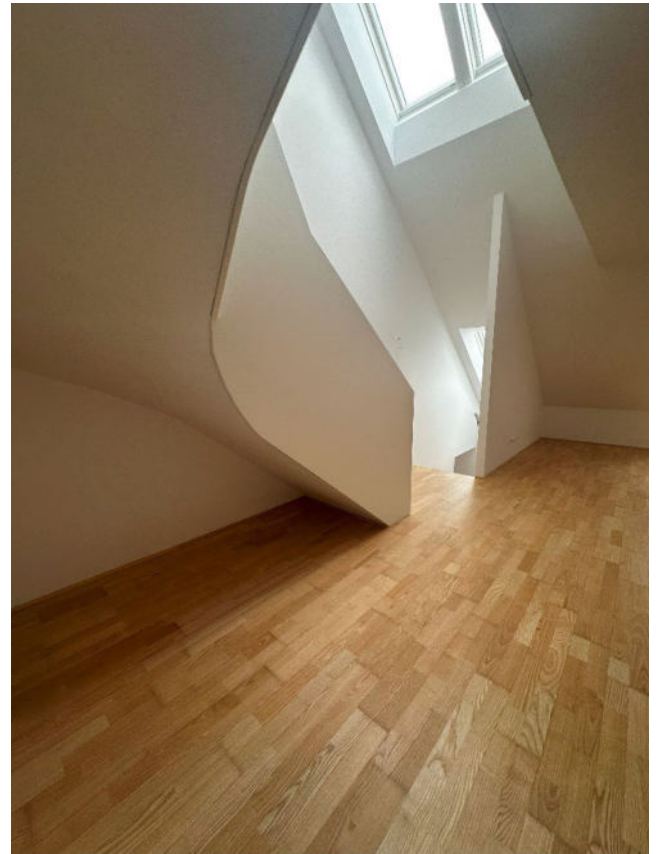


Abbildung 25: Bestandsplan 2.OG & 1.DG | Top 11 | 06.06.2023



Abbildung 26: Bestandsplan 2.DG | Top 11 | 06.06.2023





2.17 WEG-Objekt | B-LNR 35 | Wohnung Top 13

Die Wohnung **Top 13** befindet sich im **2. Obergeschoss** der Wohnhausanlage und ist über das **zentrale Stiegenhaus mit Personenaufzug** erschlossen.

Nach dem Betreten gelangt man in einen **Vorraum mit anschließendem Gangbereich**, über den sämtliche Räume zentral begehbar sind. Die Einheit verfügt über ein **Badezimmer** mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates **WC**, einen **Abstellraum** sowie eine großzügige **Wohnküche**, die über den Ausgang zu einer **straßenseitig orientierten Loggia** verfügt.

Weiters sind **zwei Zimmer** vorhanden, die sich zur straßenseitigen Gebäudefront orientieren und über einen **gemeinsamen Balkon** verfügen.

Als Zubehör ist dem WEG-Objekt das **Kellerabteil ER 13** zugeordnet.

WEG-Objekt | B-LNR 35 | Anteil 78/2605 | Wohnung Top 13

2.OG Top 13, Wohnung	80,90 m²
Nutzfläche ohne Loggia	71,41 m²
Vorraum	5,58 m ²
Gang	4,83 m ²
Abstellraum	1,51 m ²
Bad	7,72 m ²
WC	1,31 m ²
Wohnküche	26,23 m ²
Zimmer1	13,94 m ²
Zimmer 2	10,29 m ²
Loggia	9,49 m ²
Balkon < 80cm	2,48 m ²

		Lage	Fläche	RNW	Summe	NW
2.Obergeschoß Top 13						
Art: Wohnung m. Loggia u. Balkon						
Regelnutzwert Wohnung				1,000		
Nutzwert/m2				1,000		
Loggia	50% vom Wohnnutzwert/m2			0,500		
Balkon < 80cm	15% vom Wohnnutzwert/m2			0,150		
	Wohnung	2.OG	71,41	1,000	71,41	
	Loggia	2.OG	9,49	0,500	4,75	
			80,90		76,16	76
Zuschlag:	Balkon < 80cm	2.OG	2,48	0,150	0,37	1
						77
Zubehör:	ER 13	KG	2,31	0,300	0,69	1
						78

Abbildung 27: Auszug v. Nutzwertgutachten | Top 13 | 12.12.2023

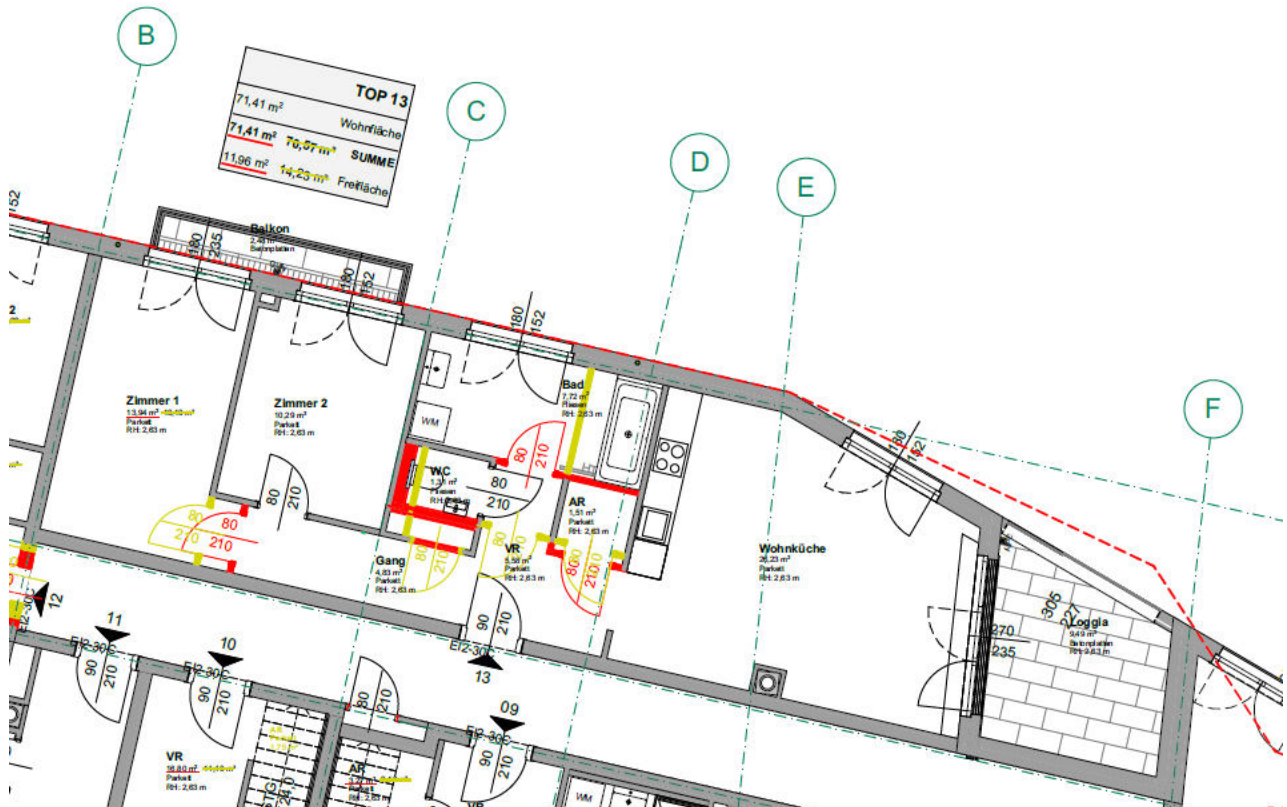
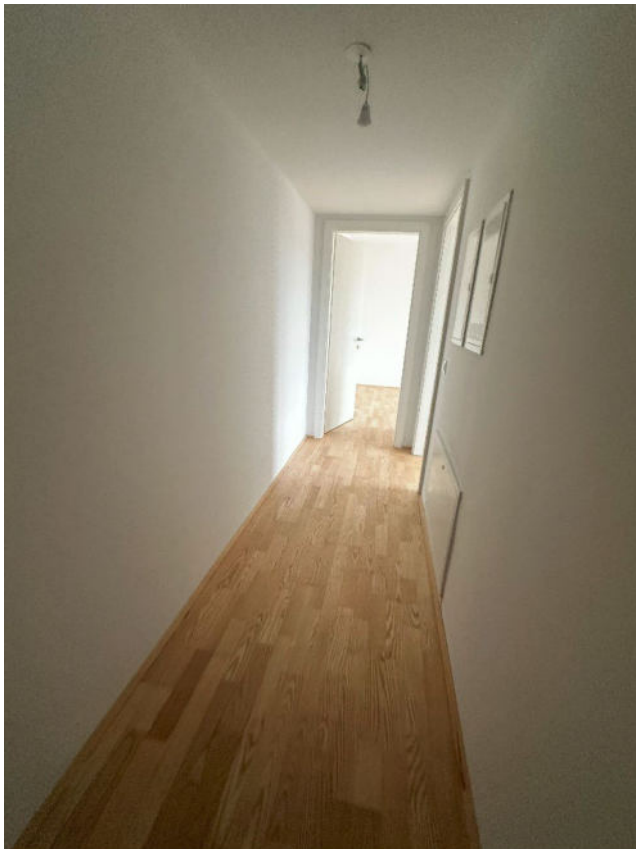
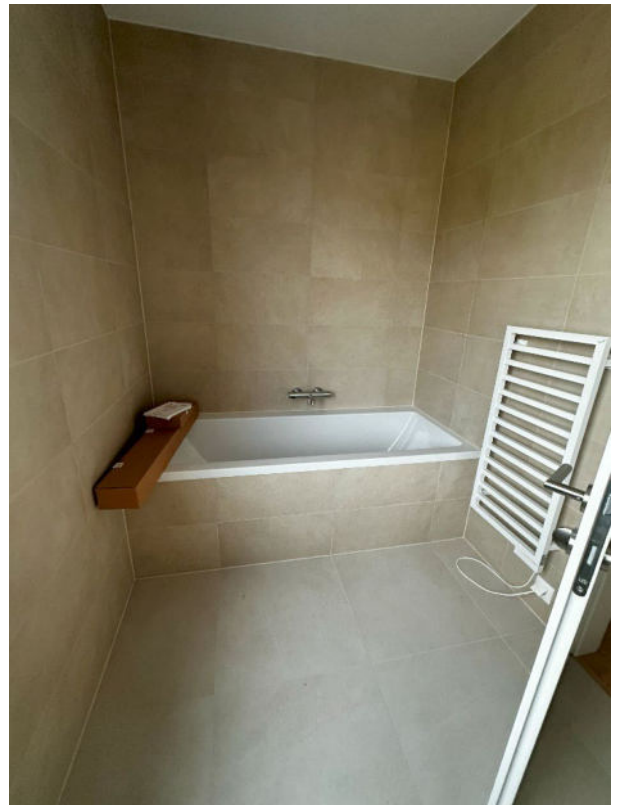


Abbildung 28: Bestandsplan 2.OG | Top 13 | 06.06.2023

Fotoaufnahmen:





2.18 WEG-Objekt | B-LNR 36 | Wohnung Top 15

Die **Wohnung Top 15** befindet sich im **2. Obergeschoss** der Wohnhausanlage und wird über das zentrale Stiegenhaus mit Personenaufzug erschlossen.

Nach dem Betreten gelangt man in einen Vorraum, von dem aus sämtliche Räume zentral erreichbar sind. Die Einheit verfügt über ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC, einen Abstellraum sowie eine großzügige Wohnküche, welche den Mittelpunkt der Wohnung bildet.

Weiters sind **zwei Zimmer** vorhanden, die Fensterfronten sind in Richtung Rathausplatz Ecke Landstraße orientiert. Als Zubehör ist dem WEG-Objekt das **Kellerabteil ER 15** zugeordnet.

WEG-Objekt | B-LNR 36 | Anteil 67/2605 | Wohnung Top 15

2.OG Top 15, Wohnung 64,53 m²

Vorraum	5,48 m ²
WC	1,70 m ²
Abstellraum	1,31 m ²
Wohnküche	24,07 m ²
Gang	1,61 m ²
Bad	5,72 m ²
Zimmer 1	10,26 m ²
Zimmer 2	14,38 m ²
Balkon < 80cm	2,22 m ²

2.Obergeschoß Top 15

Art: Wohnung m. Balkon						
Regelnutzwert Wohnung				1,000		
Nutzwert/m2				1,000		
Balkon <80 cm	15% vom Wohnnutzwert/m2			0,150		
Zuschlag:	Wohnung	2.OG	64,53	1,000	64,53	65
	Balkon	2.OG	2,22	0,150	0,33	1
						66
Zubehör:	ER 15	KG	2,46	0,300	0,74	1
						67

Abbildung 29: Auszug v. Nutzwertgutachten | Top 15 | 12.12.2023

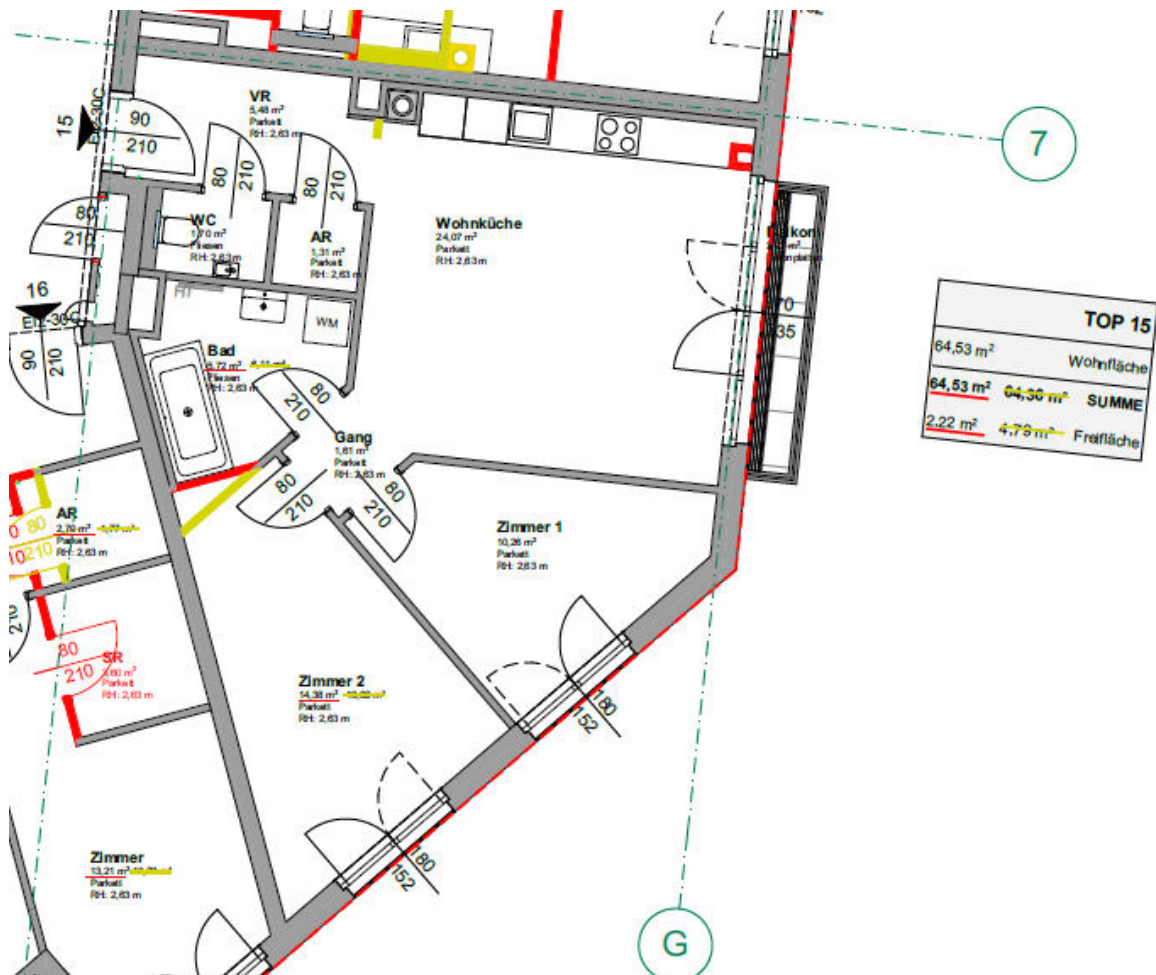
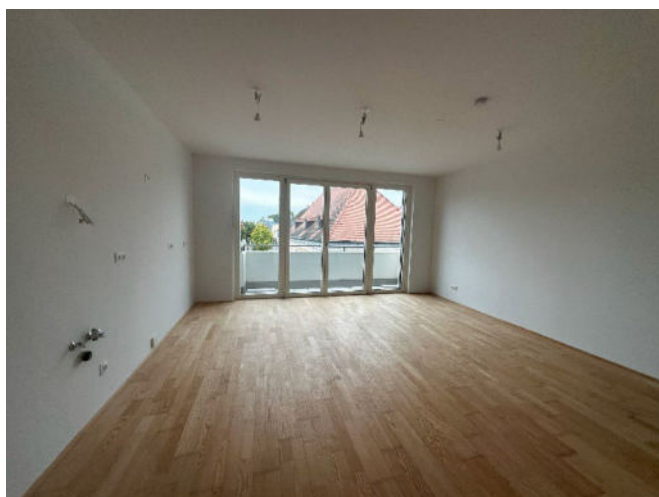


Abbildung 30: Bestandsplan 2.OG | Top 15 | 06.06.2023

Fotoaufnahmen:





2.19 WEG-Objekt | B-LNR 37 | Wohnung Top 16

Die **Wohnung Top 16** befindet sich im **2. Obergeschoss** der Wohnhausanlage.

Nach dem Betreten gelangt man in einen Vorraum, von dem aus das Badezimmer, das WC die Wohnküche, ein Abstellraum und ein weiteres Zimmer (inkl. Schrankraum) begehbar sind. Die Wohnküche bietet Zugang zur straßenseitig orientierten Loggia.

Als Zubehör ist dem WEG-Objekt das **Kellerabteil ER 16** zugeordnet.

WEG-Objekt | B-LNR 37 | Anteil 71/2605 | Wohnung Top 16

2.OG Top 16, Wohnung		74,17 m²
Nutzfläche ohne Loggia		66,68 m²
Vorraum		10,26 m ²
Bad		5,38 m ²
WC		1,90 m ²
Abstellraum		2,70 m ²
Wohnküche		29,63 m ²
SR		3,60 m ²
Zimmer		13,21 m ²
Loggia		7,49 m ²
2.Obergeschoß Top 16		
Art: Wohnung m. Loggia		
Regelnutzwert Wohnung		1,000
Nutzwert/m2		1,000
Loggia	50% vom Wohnnutzwert/m2	0,500
Wohnung		2.OG 66,68 1,000 66,68
Loggia		2.OG 7,49 0,500 3,75
		74,17 70,43 70
Zubehör:	ER 16 KG	2,46 0,300 0,74 1
		71

Abbildung 31: Auszug v. Nutzwertgutachten | Top 16 | 12.12.2023

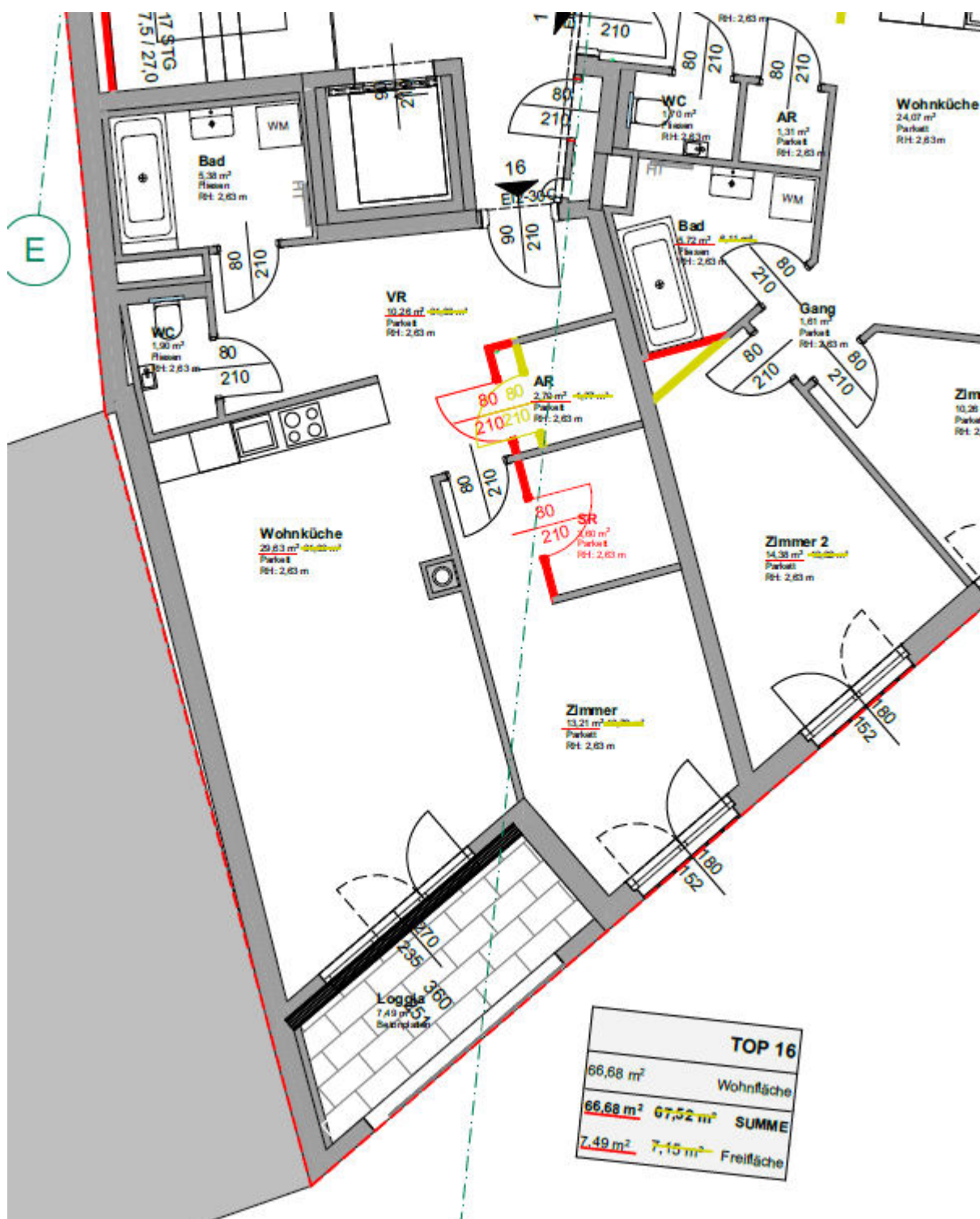


Abbildung 32: Bestandsplan 2.OG | Top 16 | 06.06.2023

Fotoaufnahmen:



2.20 WEG-Objekt | B-LNR 38 | Wohnung Top 17

Die Wohnung **Top 17** befindet sich im **1. & 2. Dachgeschoss** der Wohnhausanlage.

Nach dem Betreten gelangt man in einen **Vorraum**, der Zugang zur Wohnküche sowie zum Gangbereich bietet. Die Einheit verfügt über ein **Badezimmer** mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates **WC**, einen **Abstellraum** sowie eine **großzügige Wohnküche**, die den zentralen Aufenthaltsbereich der Wohnung bildet.

Weiters sind straßenseitig **zwei Zimmer** vorhanden, die als Schlaf- oder Arbeitsräume genutzt werden können. Von der Wohnküche aus bietet die innenliegende Treppe einen Zugang zur **Dachterrasse**, welche straßenseitig (Landstraße) orientiert ist.

Als Zubehör ist dem WEG-Objekt das **Kellerabteil ER 17** zugeordnet.

WEG-Objekt | B-LNR 38 | Anteil 144/2605 | Wohnung Top 17

1.DG/2.DG Top 17, Wohnung		121,25 m²
1.DG		
Vorraum	4,61 m²	
Wohnküche	43,54 m²	
Gang	5,44 m²	
Bad	6,21 m²	
WC	1,98 m²	
Abstellraum	4,11 m²	
Zimmer 1	19,53 m²	
Zimmer 2	17,23 m²	
	102,65 m²	
Zugang Terrasse	18,60 m²	
	18,60 m²	
Terrasse	50,03 m²	

		Lage	Fläche	RNW	Summe	NW
1.Dachgeschoß/2.Dachgeschoß Top 17						
	Art: Wohnung m. Terrasse					
	Regelnutzwert Wohnung 1.DG			1,000		
Z1	für teilweise Ruhelage			0,025		
A2	für Dachschrägen und DFF			-0,100		
Z4	für Lage im Terrassengeschoß			0,150		
	Nutzwert/m2			1,075		
	Regelnutzwert Wohnung 2.DG			1,000		
A2	für Dachschrägen und DFF			-0,100		
Z4	für Lage im Terrassengeschoß			0,150		
	Nutzwert/m2			1,050		
	Terrasse	25% vom Wohnnutzwert/m2		0,263		
	Wohnung	1.DG	102,65	1,075	110,35	
		2.DG	18,60	1,050	19,53	
			121,25		129,88	130
Zuschlag:	Terrasse	2.DG	50,03	0,263	13,13	13
						143
Zubehör:	ER 17	KG	2,46	0,300	0,74	1
						144

Abbildung 33: Auszug v. Nutzwertgutachten | Top 17 | 12.12.2023

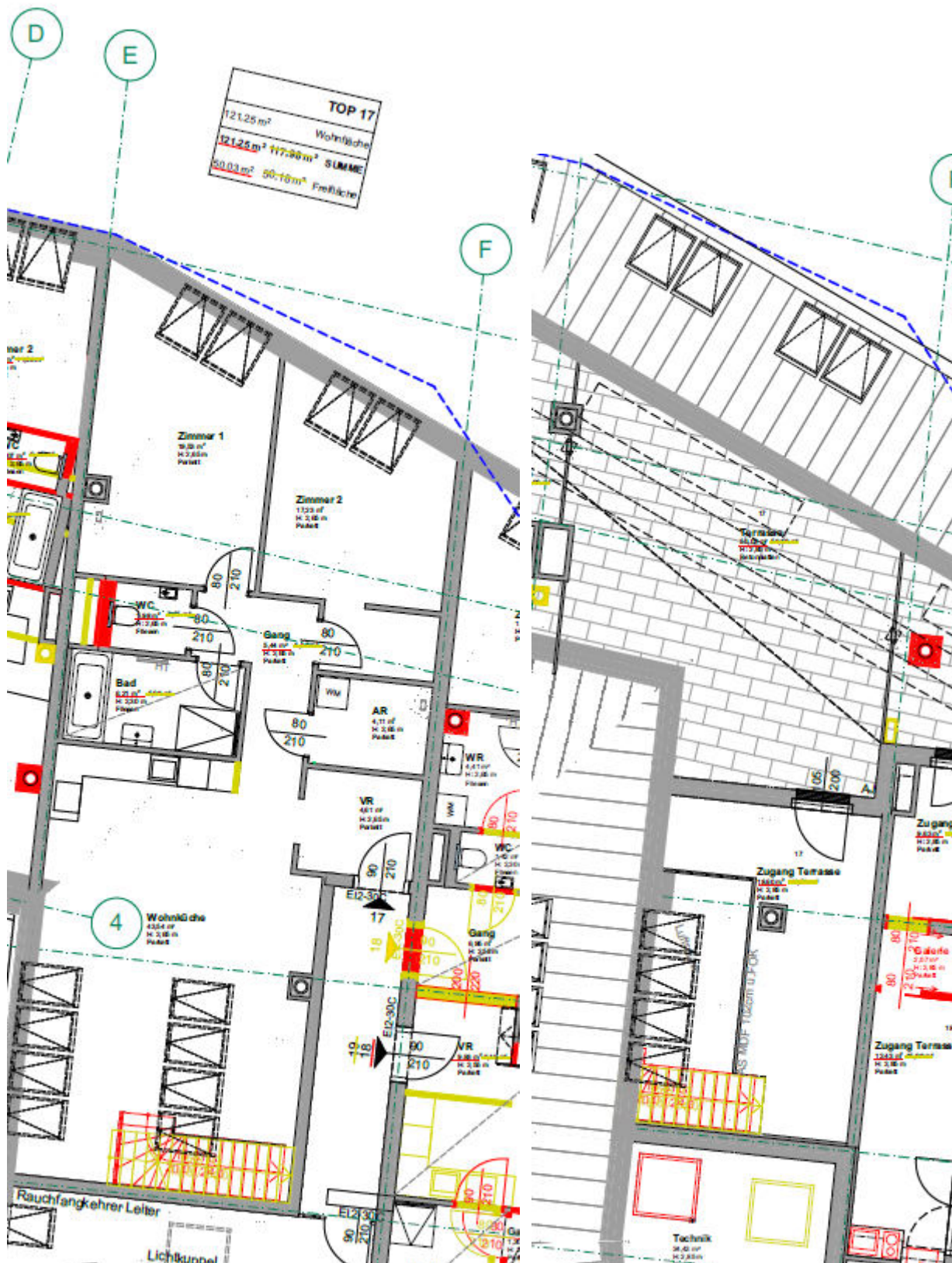
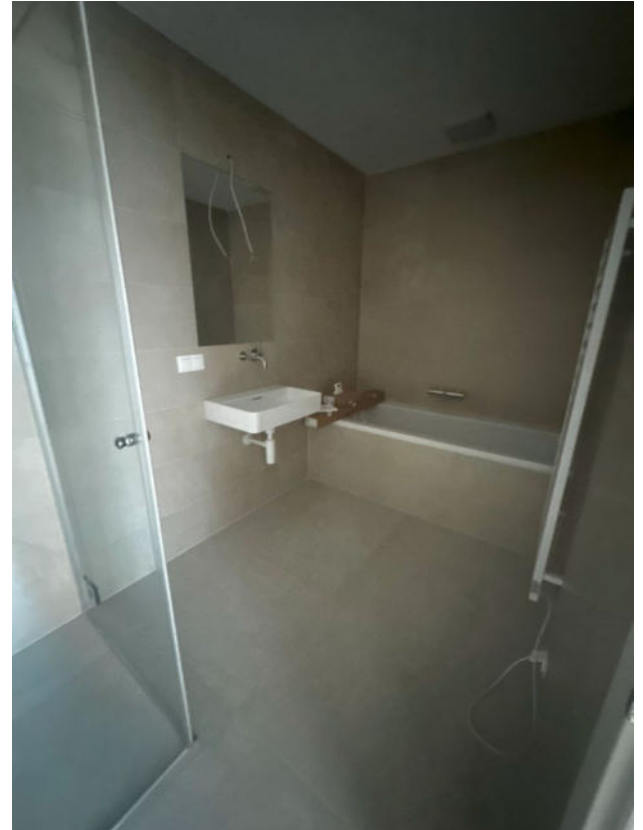


Abbildung 34: Bestandsplan | Top 17 | 06.06.2023

Fotoaufnahmen:



2.21 WEG-Objekt | B-LNR 39 | Wohnung Top 18

Die Wohnung **Top 18** befindet sich im **1. & 2. Dachgeschoss** der Wohnhausanlage. Der Zugang befindet sich im 1. Dachgeschoss.

Die Einheit erstreckt sich über **zwei Ebenen**, die über eine **interne Treppe** miteinander verbunden sind. Im unteren Bereich (1.DG) befinden sich ein **Vorraum**, mehrere Gangbereiche zur Erschließung, zwei **Badezimmer**, zwei separate **WC**, vier **Zimmer** sowie ein **großzügiger Wohn-/Aufenthaltsbereich**.

Über die interne Treppe gelangt man in das **2. Dachgeschoss** hier befindet sich der **Zugang zu den zwei straßenseitig orientierten Terrassen**. Die **Sanitärräume** verfügen über **Waschtische** und einen **Duschbereich**. Des Weiteren ist im 2.DG gemäß Plan eine **Kochnische** geplant gewesen. Der Grundriss und die Ausstattung lassen darauf schließen, dass hier ein **Büro** oder eine **Praxis** geplant war.

Als Zubehör ist dem WEG-Objekt das **Kellerabteil ER 18** zugeordnet.

WEG-Objekt | B-LNR 39 | Anteil 167/2605 | Wohnung Top 18

1.DG/2.DG Top 18, Wohnung		148,36 m²
1.DG		
Vorraum	9,93 m²	
Wohnbereich	22,08 m²	
Gang	1,20 m²	
Bad	5,68 m²	
WC	1,54 m²	
Zimmer	14,07 m²	
Gang	6,95 m²	
WC	1,42 m²	
Gang	4,61 m²	
WR	4,41 m²	
Zimmer	20,94 m²	
Zimmer	18,31 m²	
Zimmer	13,09 m²	
	124,23 m²	
2.DG		
Galerie	2,07 m²	
Zugang Terrasse/Kochnische	12,43 m²	
Zugang Terrasse	9,63 m²	
	24,13 m²	
Terrasse		
Terrasse	13,73 m²	
Terrasse	13,25 m²	
	26,98 m²	

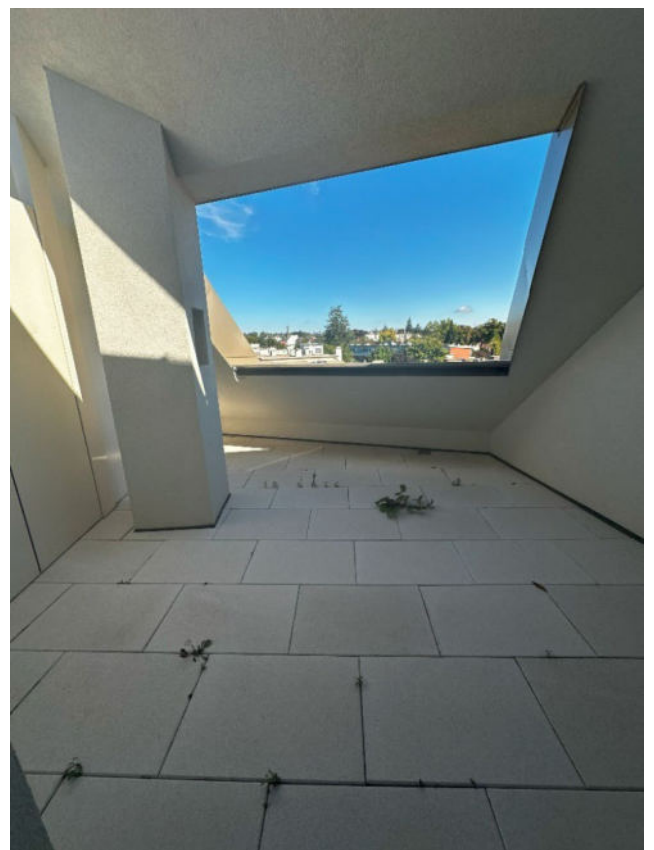
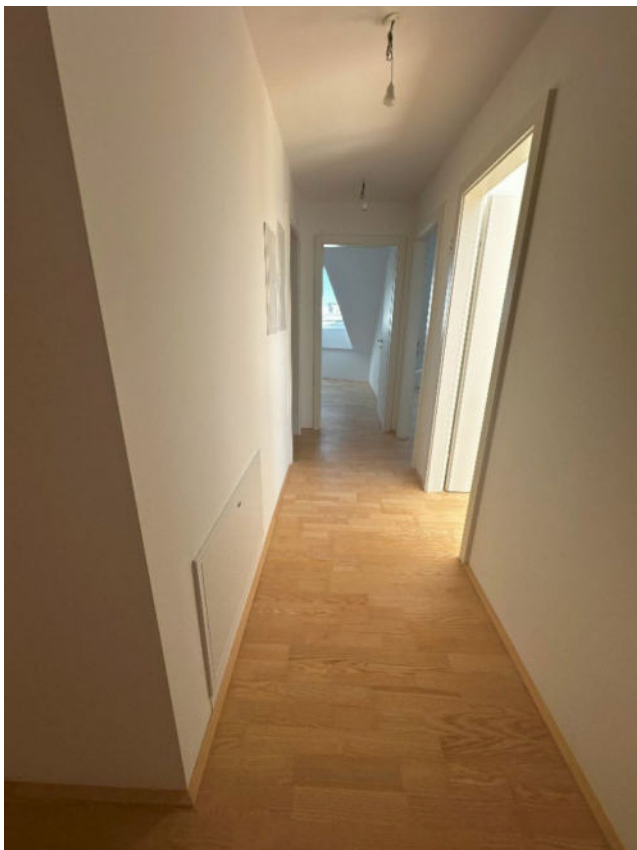
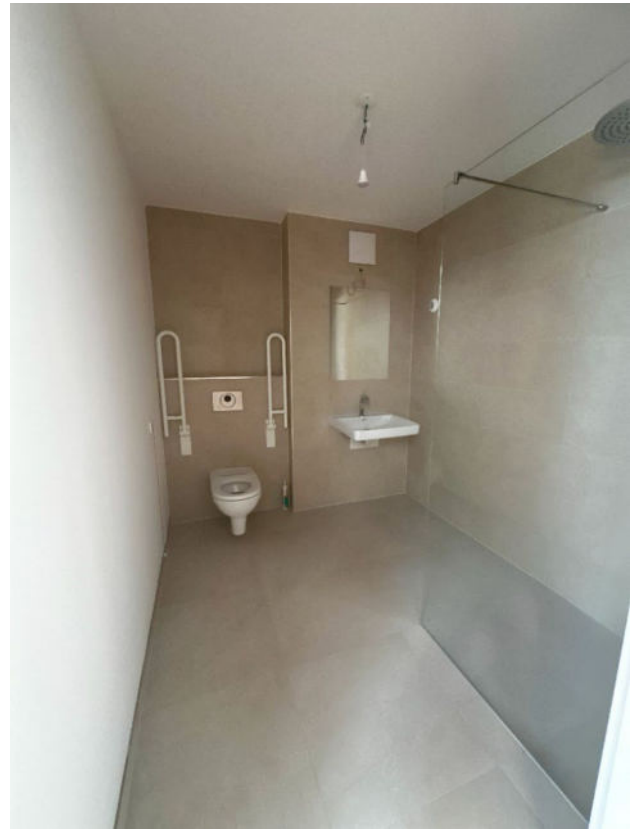
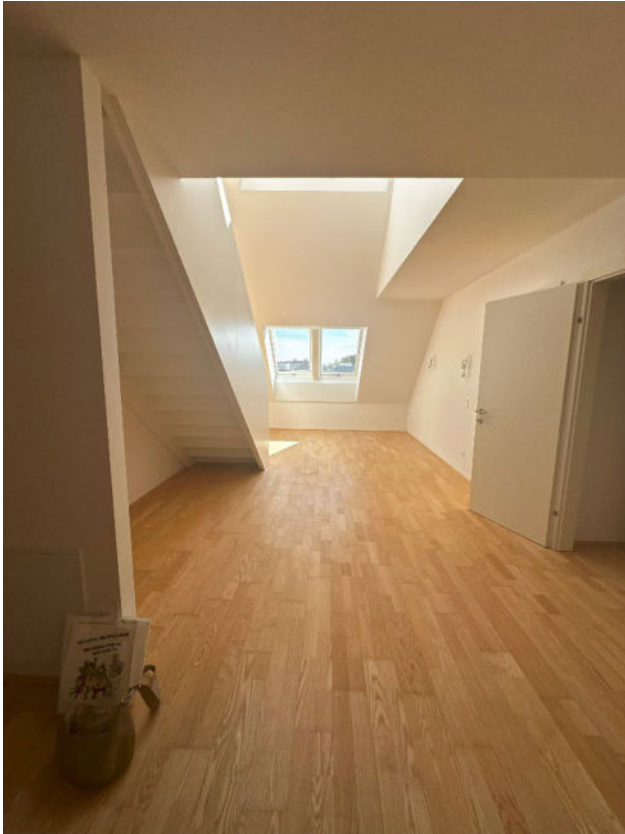
1.Dachgeschoß/2.Dachgeschoß Top 18						
Art: Wohnung m. 2 Terrassen						
Regelnutzwert Wohnung 1.DG				1,000		
A1	für große Fläche ab 140m2			-0,050		
A2	für Dachschrägen und DFF			-0,100		
Z3	für zusätzlichen Sanitärraum			0,050		
Z4	für Lage im Terrassengeschoß			0,150		
Nutzwert/m2				1,050		
Regelnutzwert Wohnung 2.DG				1,000		
A1	für große Fläche ab 140m2			-0,050		
Z3	für zusätzlichen Sanitärraum			0,050		
Z4	für Lage im Terrassengeschoß			0,150		
Nutzwert/m2				1,150		
Terrasse		25% vom Wohnnutzwert/m2		0,288		
Zuschlag:	Wohnung	1.DG	124,23	1,050	130,44	
		2.DG	24,13	1,150	27,75	
			148,36		158,19	158
	Terrasse	2.DG	13,73	0,288	3,95	4
	Terrasse	2.DG	13,25	0,288	3,81	4
			26,98			166
Zubehör:	ER 18	KG	3,64	0,300	1,09	1
						167

Abbildung 35: Auszug v. Nutzwertgutachten | Top 18 | 12.12.2023



Abbildung 36: Bestandsplan | Top 18 | 06.06.2023

Fotoaufnahmen:



2.22 WEG-Objekt | B-LNR 40 | Wohnung Top 19

Die Wohnung **Top 19** befindet sich im **1. & 2. Dachgeschoss** der Wohnhausanlage, beim Betreten gelangt man in den Vorraum, zur rechten Hand befindet sich ein Abstellraum sowie der Stiegenaufgang ins 2. Dachgeschoss.

Angrenzend an den Vorraum ist die Wohnküche konzipiert. Anschließend das Badezimmer mit Dusche und das WC sowie ein weiteres Zimmer.

Im **2. Dachgeschoss** liegt der Zugang zu Terrasse, welche Richtung Rathausplatz orientiert ist.

WEG-Objekt | B-LNR 40 | Anteil 83/2605 | Wohnung Top 19

2.DG Top 19, Wohnung	73,15 m²
Vorraum	4,98 m²
Abstellraum	2,19 m²
Wohnküche	33,37 m²
Gang	1,31 m²
Bad	3,73 m²
WC	1,65 m²
Zimmer	15,21 m²
	62,44 m²
2.DG	
Zugang Terrasse	10,71 m²
	10,71 m²
Terrasse	14,36 m²

		Lage	Fläche	RNW	Summe	NW
1.Dachgeschoß/2.Dachgeschoß Top 19						
	Art: Wohnung m. Terrasse					
	Regelnutzwert Wohnung 1.DG			1,000		
A2	für Dachschrägen und DFF			-0,100		
Z4	für Lage im Terrassengeschoß			0,150		
	Nutzwert/m2			1,050		
	Regelnutzwert Wohnung 2.DG			1,000		
Z4	für Lage im Terrassengeschoß			0,150		
	Nutzwert/m2			1,150		
	Terrasse	25% vom Wohnnutzwert/m2		0,288		
	Wohnung	1.DG	62,44	1,050	65,56	
		2.DG	10,71	1,150	12,32	
			73,15		77,88	78
Zuschlag:	Terrasse	2.DG	14,36	0,288	4,13	4
						82
Zubehör:	ER 19	KG	2,77	0,300	0,83	1
						83

Abbildung 37: Auszug v. Nutzwertgutachten | Top 19 | 12.12.2023

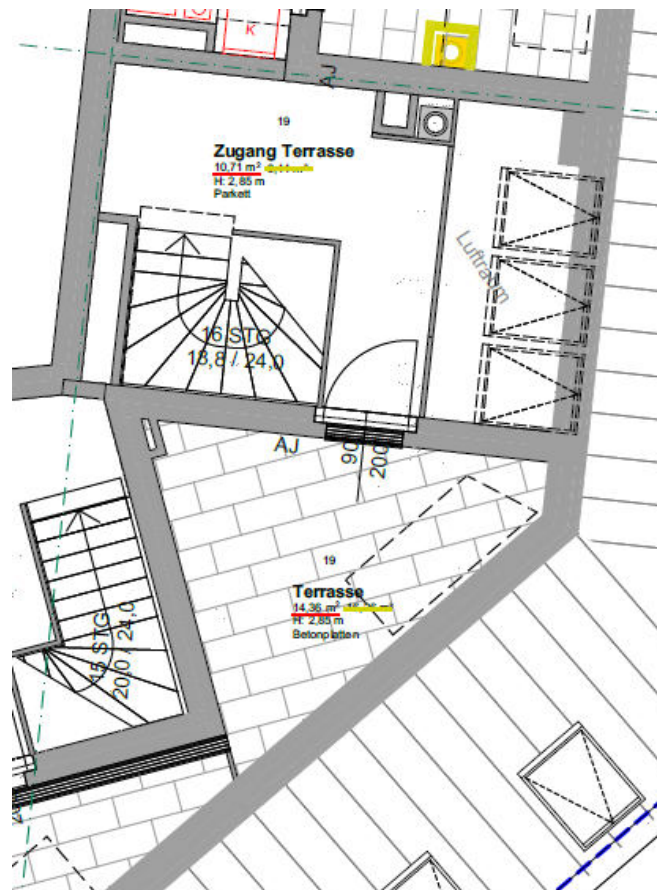
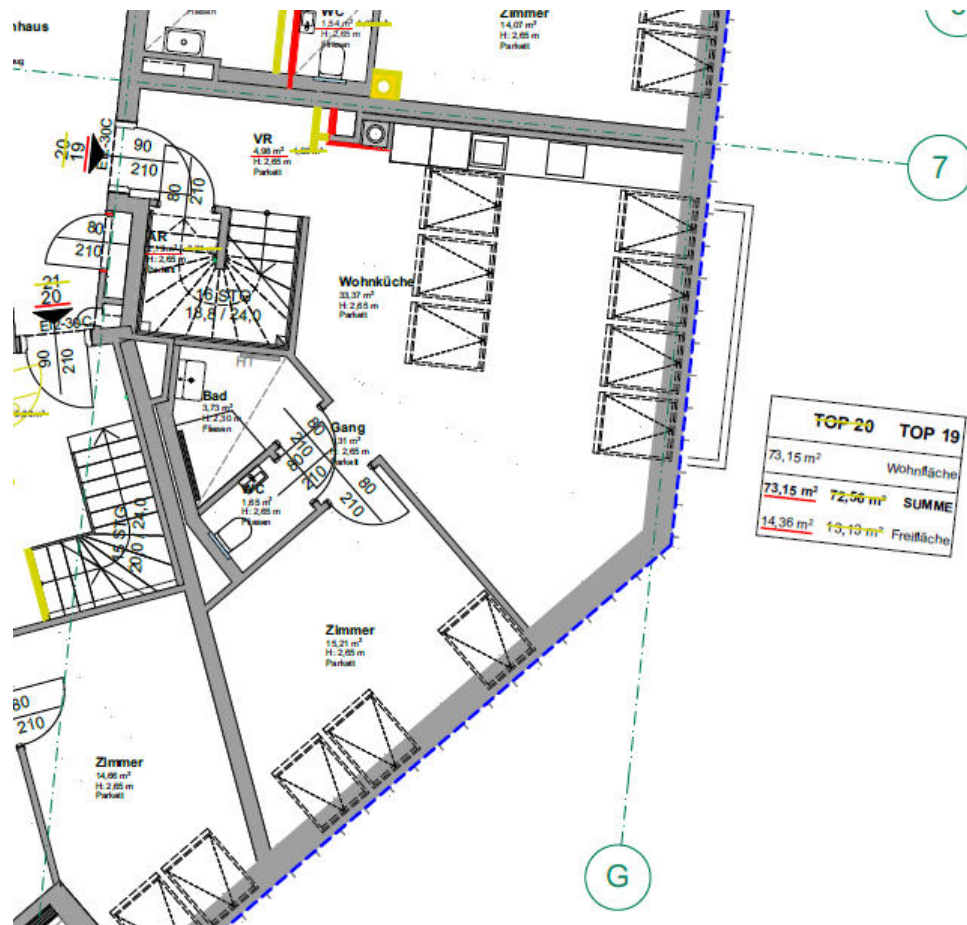


Abbildung 38: Bestandsplan | Top 19 | 06.06.2023

Fotoaufnahmen:



2.23 WEG-Objekt | B-LNR 41 | Wohnung Top 20

Der Zugang zur **Wohneinheit Top 20** erfolgt über das allgemeine Stiegenhaus und befindet sich im **1.Dachgeschoss**.

Betreten wird die Wohneinheit über den Vorraum, welcher Zugang zum Badezimmer, zur Toilette sowie zur Wohnküche bietet. Hier ist auch der Stiegenaufgang ins **2. Dachgeschoss** gelegen.

Über die Wohnküche ist ein weiteres Zimmer erschlossen, welches straßenseitig orientiert ist.

Im 2. Dachgeschoss befindet sich der Zugang zur Terrasse.

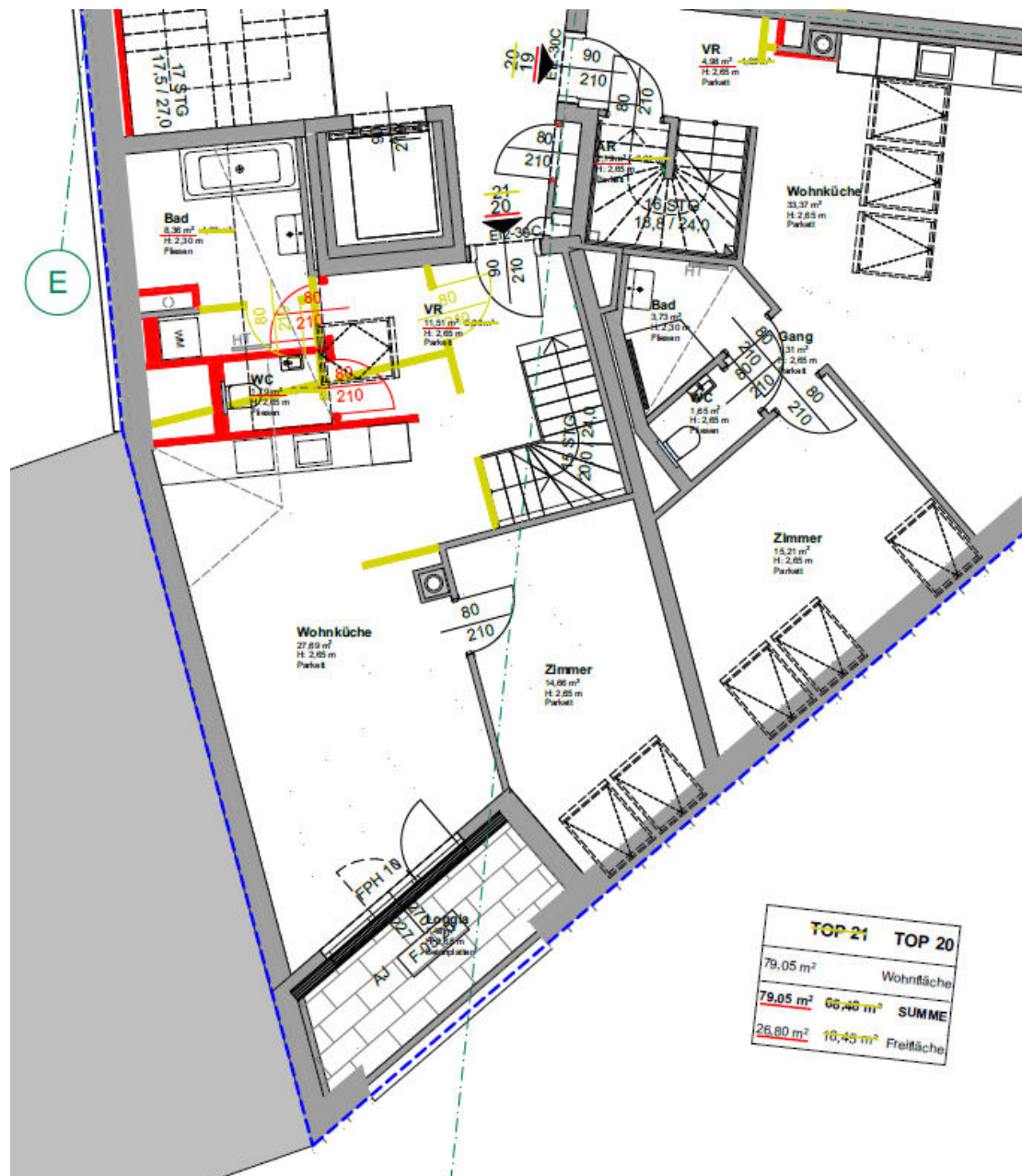
Dem WEG-Objekt ist als Zubehör das Kellerabteil ER 20 zugeteilt.

WEG-Objekt | B-LNR 41 | Anteil 93/2605 | Wohnung Top 20

1.DG/2.DG Top 20, Wohnung	86,54 m²
Nutzfläche ohne Loggia	79,05 m²
1.DG	
Vorraum	11,51 m²
Bad	8,36 m²
WC	1,79 m²
Wohnbereich	27,69 m²
Zimmer	14,66 m²
	64,01 m²
Loggia	7,49 m²
2.DG	
Zugang Terrasse	15,04 m²
	15,04 m²
Terrasse	19,31 m²

1.Dachgeschoß/2.Dachgeschoß Top 20					
Art: Wohnung m. Loggia u. Terrasse					
	Regelnutzwert Wohnung 1.DG			1,000	
A2	für Dachschrägen und DFF			-0,100	
Z4	für Lage im Terrassengeschoß			0,150	
	Nutzwert/m2			1,050	
Loggia	50% vom Wohnnutzwert/m2			0,525	
	Regelnutzwert Wohnung 2.DG			1,000	
A2	für Dachschrägen und DFF			-0,100	
Z4	für Lage im Terrassengeschoß			0,150	
	Nutzwert/m2			1,050	
Terrasse	25% vom Wohnnutzwert/m2			0,263	
	Wohnung	1.DG	64,01	1,050	67,21
	Loggia	1.DG	7,49	0,525	3,93
	Wohnung	2.DG	15,04	1,050	15,79
			86,54		86,93
Zuschlag:	Terrasse	2.DG	19,31	0,263	5,07
					92
Zubehör:	ER 20	KG	2,66	0,300	0,80
					93

Abbildung 39: Auszug v. Nutzwertgutachten | Top 20 | 12.12.2023



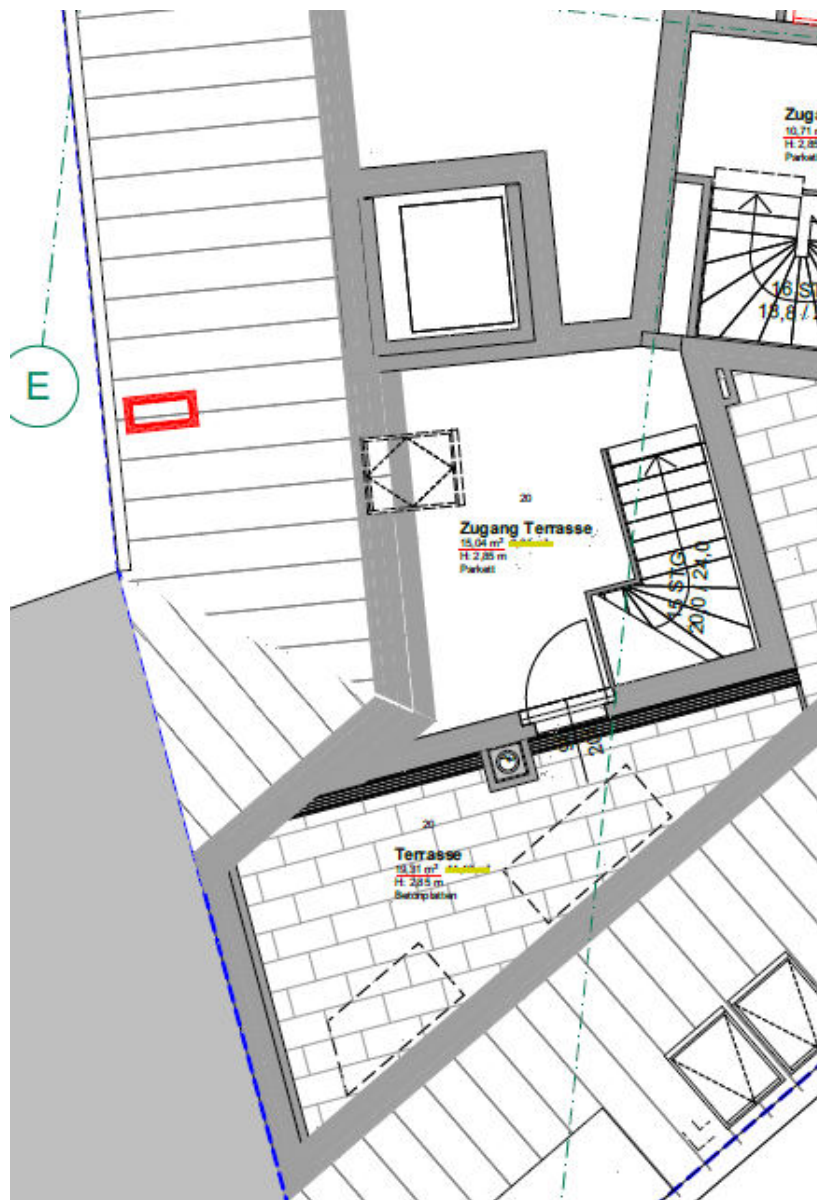
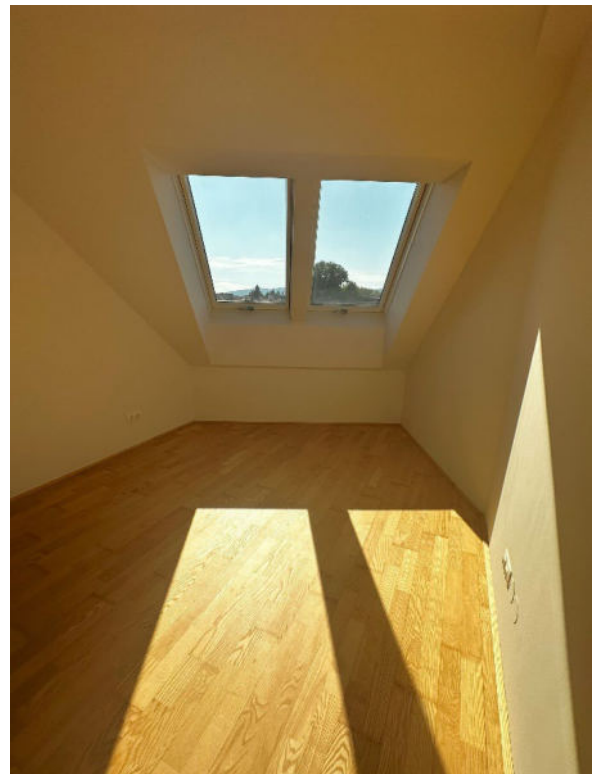
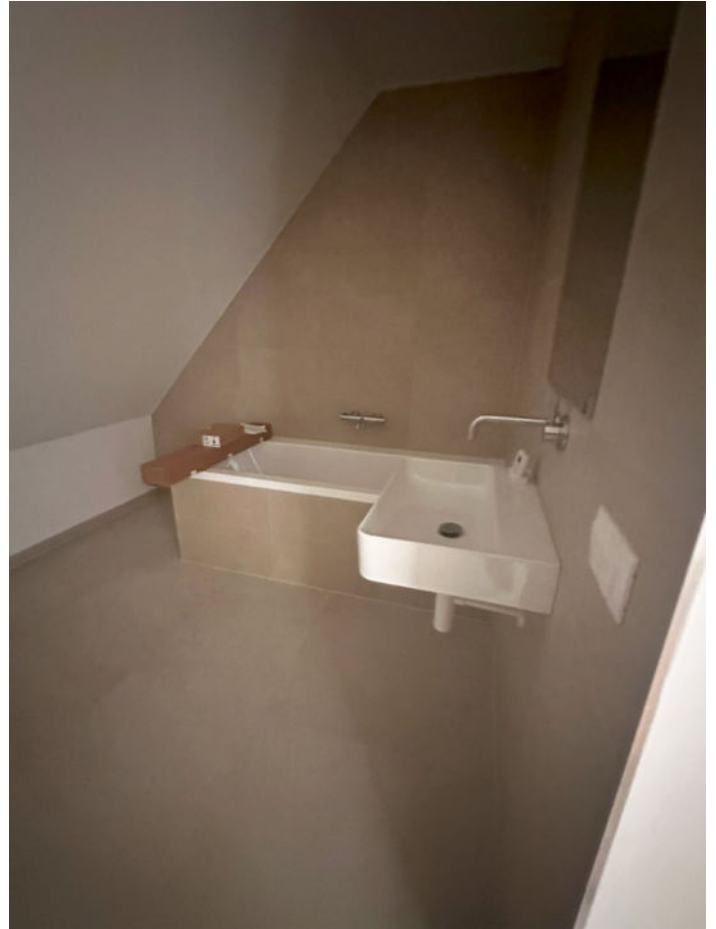
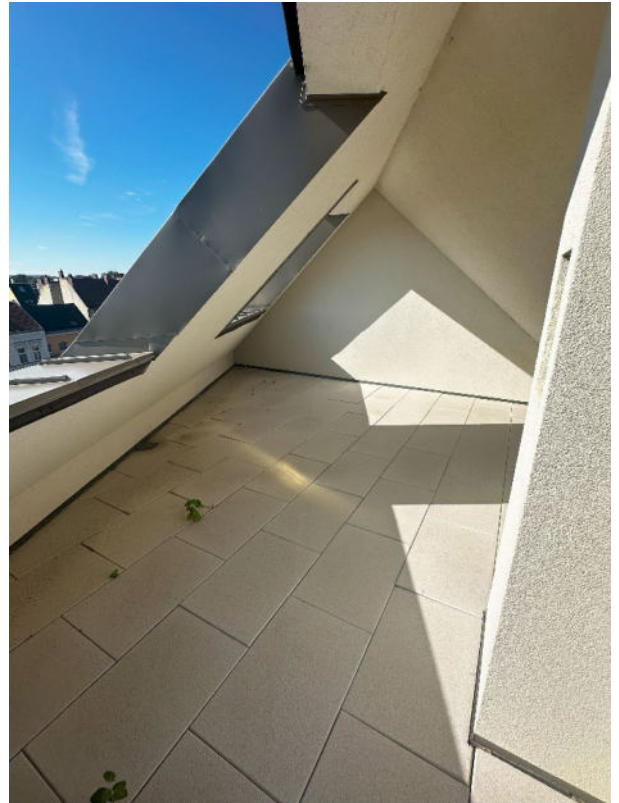


Abbildung 40: Bestandsplan | Top 20 | 06.06.2023

Fotoaufnahmen:



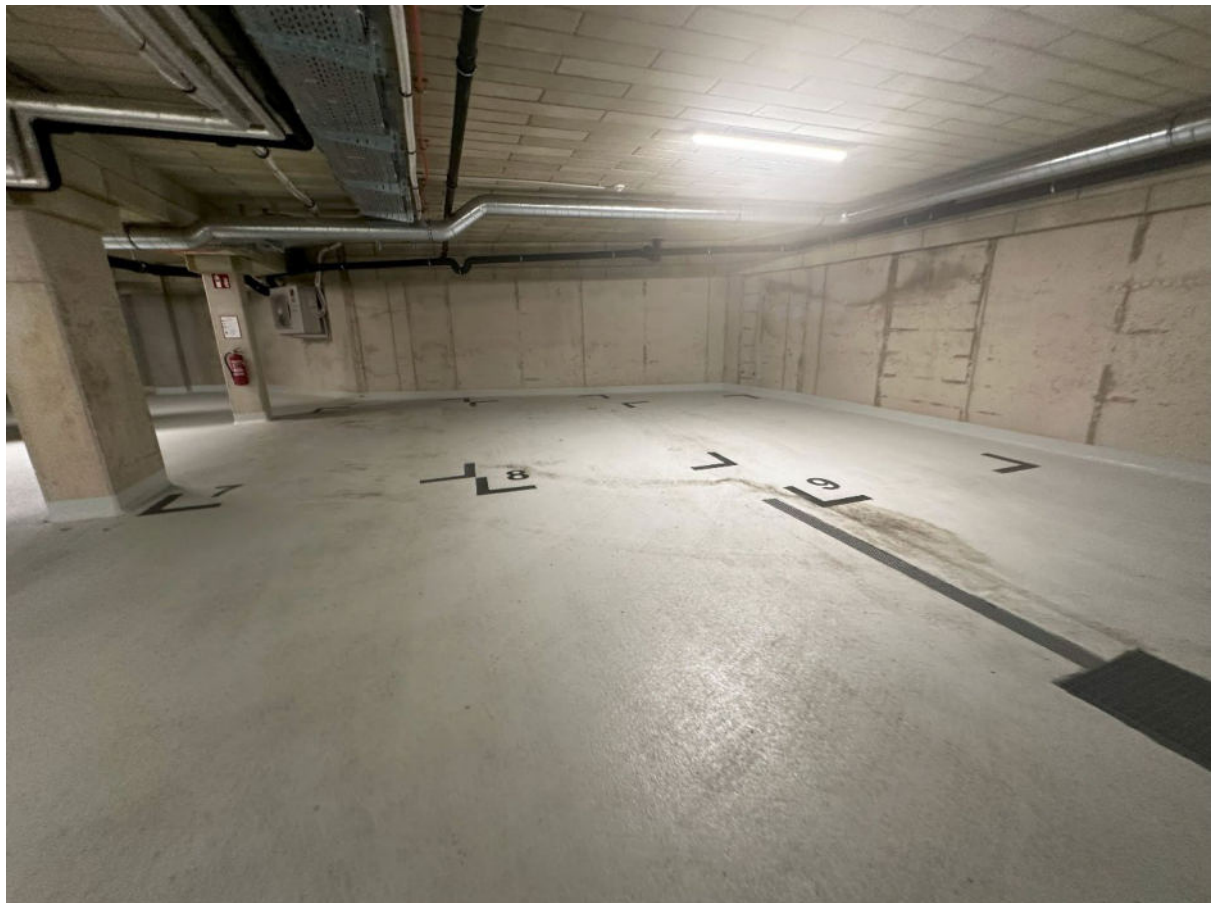


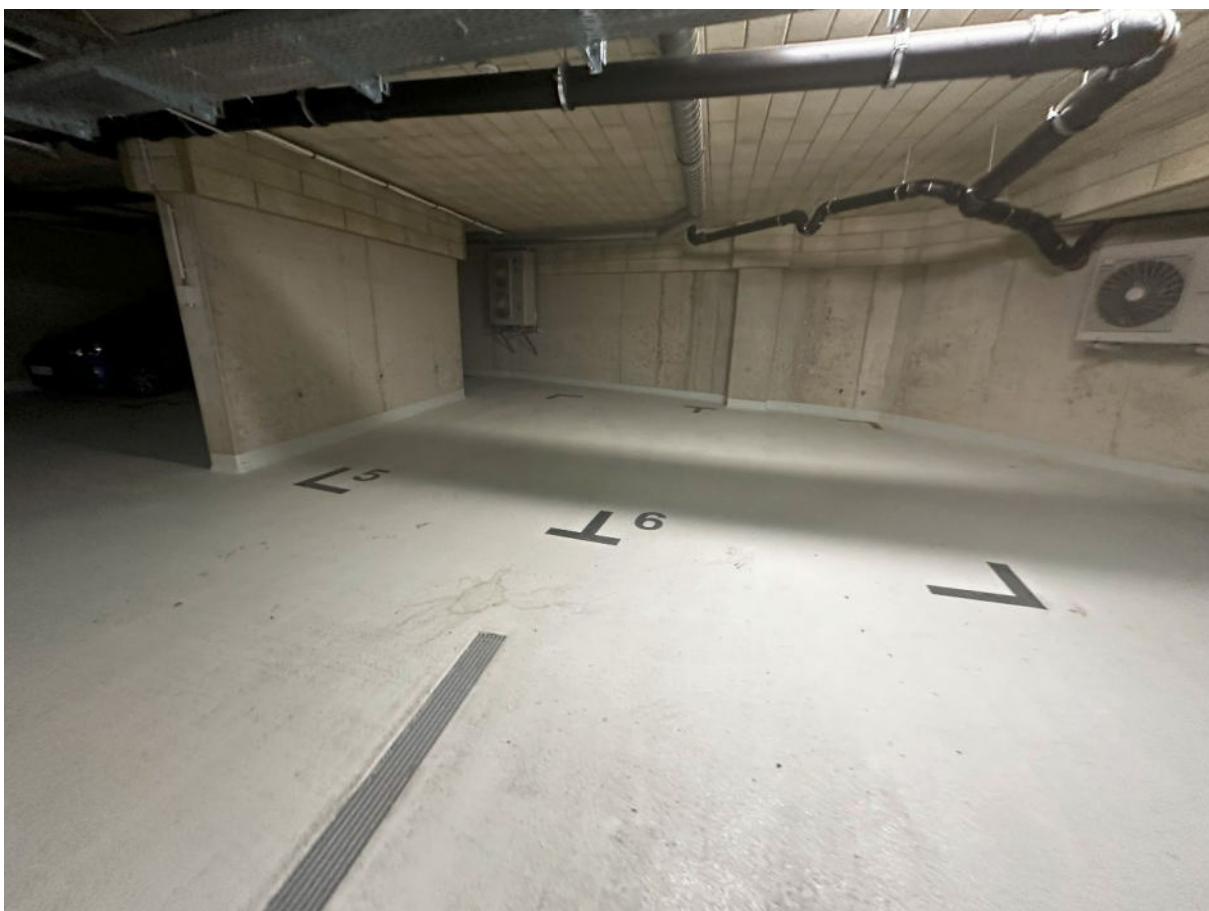
2.24 WEG-Objekte | Stellplätze Tiefgarage

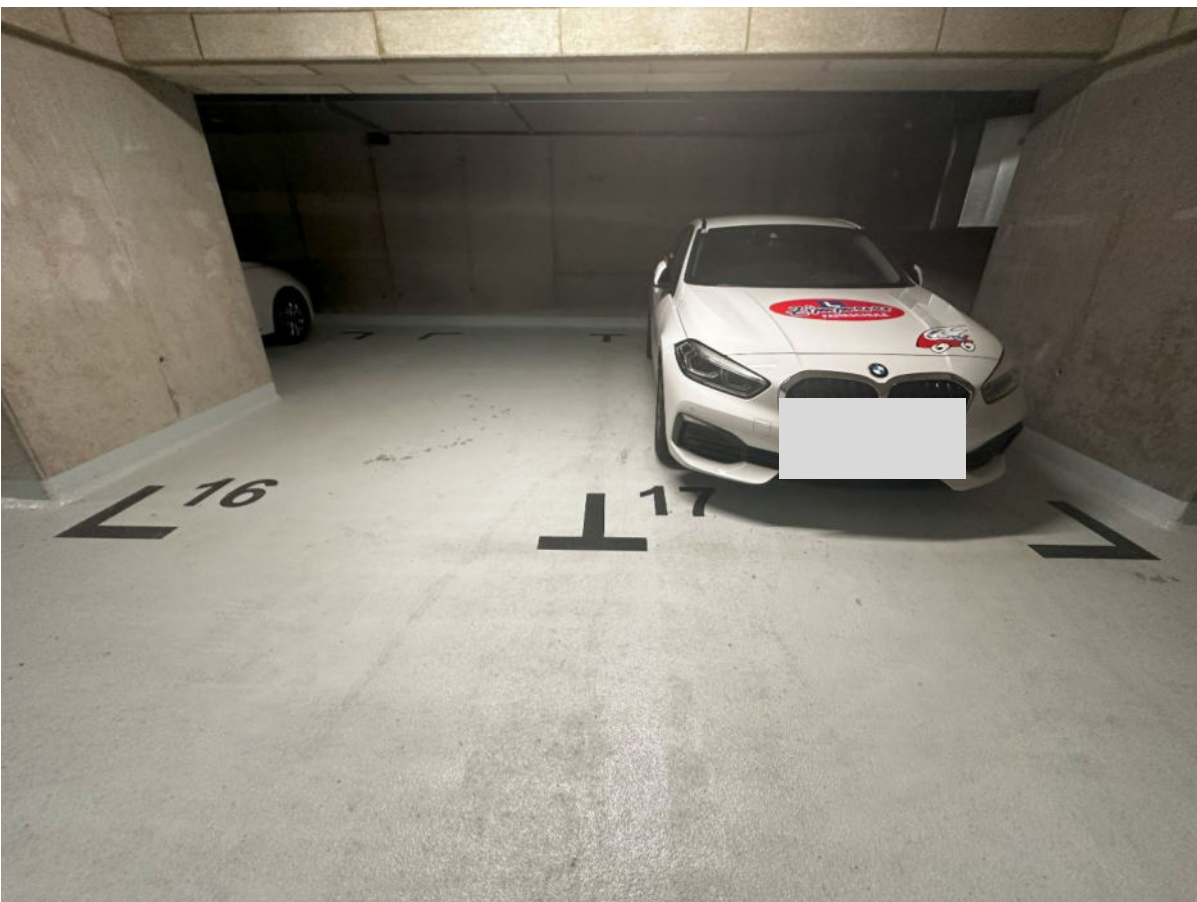
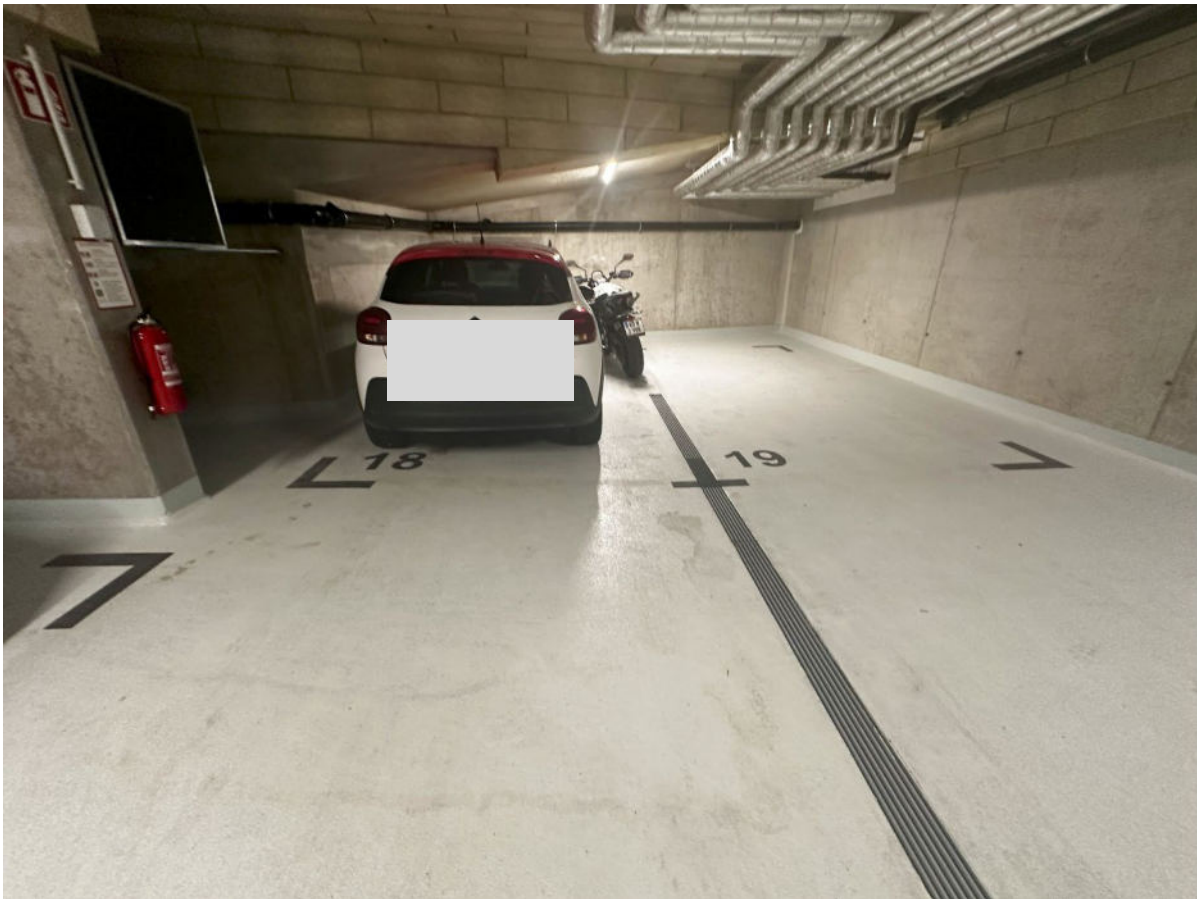
1. [WEG-Objekt | B-LNR 49 | Anteil 8/2605 | Stellplatz 1](#)
2. [WEG-Objekt | B-LNR 50 | Anteil 8/2605 | Stellplatz 2](#)
3. [WEG-Objekt | B-LNR 53 | Anteil 8/2605 | Stellplatz 6](#)
4. [WEG-Objekt | B-LNR 54 | Anteil 8/2605 | Stellplatz 8](#)
5. [WEG-Objekt | B-LNR 55 | Anteil 8/2605 | Stellplatz 9](#)
6. [WEG-Objekt | B-LNR 56 | Anteil 8/2605 | Stellplatz 11](#)
7. [WEG-Objekt | B-LNR 57 | Anteil 8/2605 | Stellplatz 12](#)
8. [WEG-Objekt | B-LNR 58 | Anteil 8/2605 | Stellplatz 13](#)
9. [WEG-Objekt | B-LNR 59 | Anteil 8/2605 | Stellplatz 14](#)
10. [WEG-Objekt | B-LNR 60 | Anteil 8/2605 | Stellplatz 16](#)
11. [WEG-Objekt | B-LNR 61 | Anteil 8/2605 | Stellplatz 18](#)
12. [WEG-Objekt | B-LNR 62 | Anteil 8/2605 | Stellplatz 19](#)



Fotoaufnahmen Stellplätze:

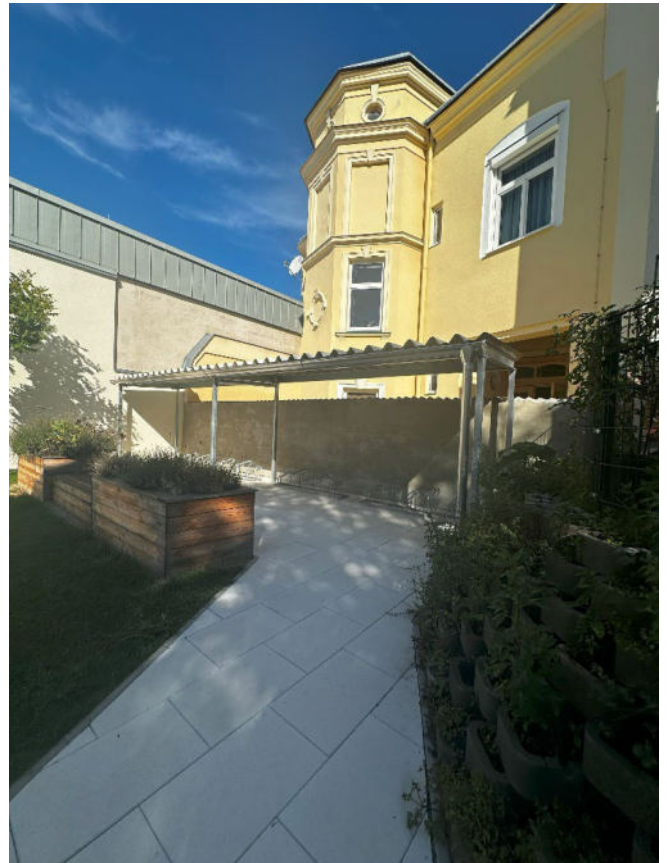


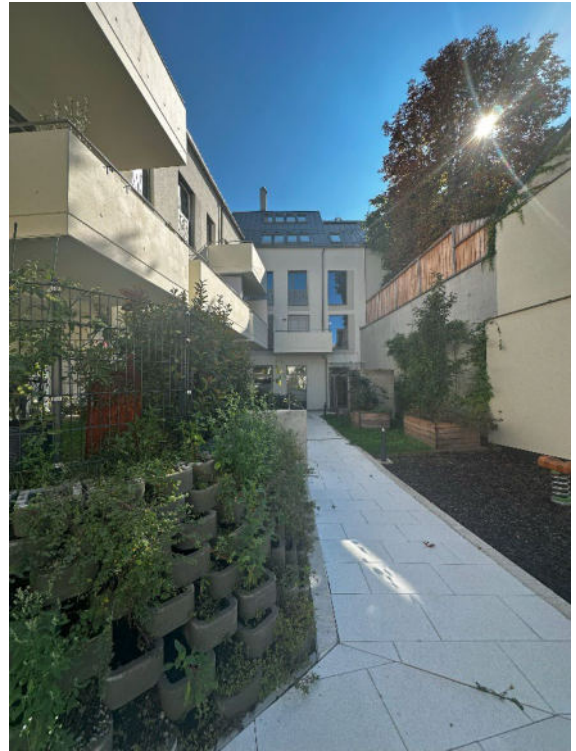






Fotodokumentation - Allgemeinflächen







2.25 Marktanalyse – Wohnungsmarkt

Mit Inkrafttreten der **KIM-Verordnung (Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung)** am **1. August 2022** wurden in Österreich verbindliche Richtlinien für die Vergabe von Wohnimmobilienkrediten eingeführt. Ziel war es, das Risiko einer Überhitzung am Immobilienmarkt zu reduzieren und die finanzielle Stabilität des Bankensektors zu sichern.

Die Verordnung begrenzt die **Beleihungsquote (max. 90 %)**, die **Schuldenquote (max. 40 % des Nettoeinkommens)** sowie die **Kreditlaufzeit (max. 35 Jahre)**.

Nach einer langjährigen Niedrigzinsphase hob die Europäische Zentralbank im **Juli 2022** erstmals seit über einem Jahrzehnt den Leitzins an und leitete damit eine Zinswende ein.

Bis **September 2023** wurde der Leitzins schrittweise auf **4,5 %** erhöht, was die Kreditkosten erheblich verteuerte und die Nachfrage nach Wohnimmobilienfinanzierungen deutlich dämpfte.

In der Folge kam es insbesondere im **Neubausegment** zu einer merklichen Abkühlung der Nachfrage, längeren Vermarktungszeiten und einer Verschiebung hin zum Mietmarkt.

Seit Mitte **2024** senkte die EZB die Zinsen schrittweise wieder, zuletzt im **Juni 2025** auf **3,5 %**, wodurch sich die Finanzierungsbedingungen leicht entspannten. Dennoch bleibt die Kreditvergabe vorsichtig, und das Zinsniveau liegt weiterhin über jenem der Jahre vor 2022.

Seit ihrer Einführung hat die KIM-Verordnung zu einer **spürbaren Verschärfung der Kreditvergabe** geführt. Viele private Erwerber verfügen nicht über die erforderlichen Eigenmittel, wodurch insbesondere der **Abverkauf von Neubauwohnungen** und **Eigentumsprojekten** deutlich gebremst wurde. Bauträger berichten seit 2023 von **längeren Vermarktungszeiträumen** und einem **Rückgang der Erstkäufer-Nachfrage**.

Während das **Mietsegment** von der zurückgestauten Nachfrage profitiert, kam es im **Eigentumssegment** zu einer merklichen **Marktberuhigung**. Neubauprojekte werden seither verstärkt mit Fokus auf Kapitalanleger oder Eigenmittelstarke konzipiert.

Mit **1. Juli 2025** ist die KIM-Verordnung ausgelaufen. Das **Finanzmarktstabilitätsgremium (FMSG)** sah keine systemischen Risiken mehr, die eine Verlängerung der Maßnahme rechtfertigen würden. Trotz des Wegfalls der regulatorischen Vorgaben wenden Banken weiterhin **eigene interne Risikostandards** an, um eine **verantwortungsvolle Kreditvergabe** sicherzustellen. Eine Rückkehr zu den hohen Fremdfinanzierungsquoten der Jahre vor 2022 ist daher nicht zu erwarten.

Die Einführung der KIM-Verordnung im Jahr 2022 führte in Kombination mit steigenden Zinsen und Baukosten zu einer **deutlichen Abschwächung der Bautätigkeit** in Österreich. Durch die verschärften Eigenmittel- und Einkommensanforderungen konnten viele private Käufer den Erwerb von Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäusern nicht mehr finanzieren.

Dies hatte insbesondere im **Neubausegment** spürbare Folgen: Zahlreiche Bauträger verschoben oder reduzierten geplante Projekte, da der **Abverkauf** von Wohnungen stagnierte und die **Vorverwertung** als Finanzierungsgrundlage schwieriger wurde.

In der Folge kam es zu einem **Rückgang der Bauaufträge** im Wohnbau, was sich unmittelbar auf **Bauunternehmen, Handwerksbetriebe, Baustofflieferanten und Planungsbüros** auswirkte.

Als weiterer Einfluss auf die Immobilienmarktentwicklung war der seit **Februar 2022 andauernde Ukraine Krieg**, die stark gestiegenen **Energie- und Rohstoffpreise** führten zu einer deutlichen **Kostensteigerung im Bauwesen** und zu **Lieferengpässen** bei Baumaterialien. In der Folge erhöhten sich die **Baukosten** innerhalb weniger Monate um zweistellige Prozentsätze, was viele Neubauprojekte verteuerte oder verzögerte.

Zudem trug der Krieg zur **hohen Inflation** und damit zur **Zinswende der Europäischen Zentralbank** bei, was die Finanzierungskosten für Wohn- und Gewerbeimmobilien stark ansteigen ließ.

Laut Erhebungen des Kreditschutzverbands KSV1870 und der Statistik Austria verzeichnete die **Bauwirtschaft 2023 rund 930 bis 950 Insolvenzen**, was einem **Anstieg von etwa 20 % gegenüber 2022** entspricht. Auch im Jahr **2024** blieb die Zahl der Insolvenzen auf einem **überdurchschnittlich hohen Niveau**, insbesondere im Bereich des **Hoch- und Wohnbaus**, wo zahlreiche mittelständische Unternehmen aufgrund stockender Projektfinanzierungen und verzögerter Abverkäufe in Schwierigkeiten gerieten.

Die **Insolvenzen großer Bauträger und Immobilienentwickler**, wie etwa der **Signa-Gruppe** und weiterer marktprägender Unternehmen, haben zusätzlich zur allgemeinen Unsicherheit beigetragen.

Diese Ereignisse führten zu einer spürbaren **Vertrauensdämpfung im Markt**, insbesondere bei Investoren, Kreditinstituten und Käufern von Neubauprojekten.

In der Folge zeigen sich eine **verstärkte Risikoprüfung seitens der Banken**, längere Finanzierungsentscheidungen und eine **zurückhaltendere Nachfrage** nach Bauträgerprojekten, wodurch sich die gesamte **Marktdynamik weiter abgeschwächt** hat.

Die anhaltend **hohe Inflation seit 2022** führte dazu, dass sowohl **private Haushalte** als auch **Unternehmen** über weniger verfügbares Einkommen verfügen. Steigende Lebenshaltungs-, Energie- und Finanzierungskosten reduzierten die **Kaufkraft privater Haushalte**, wodurch Investitionen in Wohneigentum vielfach verschoben oder aufgegeben wurden.

Marktpsychologisch betrachtet verstärkt die Kombination aus **Zinsvolatilität, Preisstagnation und inflationsbedingtem Kaufkraftverlust** eine generelle **Skepsis gegenüber größeren Investitionen**.

Auswirkungen auf den Immobilienmarkt Stockerau:

Die Auswertung der Transaktionen neu errichteter Eigentumswohnungen zeigt, dass sich die Zahl der Verkäufe seit dem Jahr **2021** deutlich reduziert hat. Während im Jahr 2021 noch **41 Transaktionen** pro Jahr verzeichnet wurden, sank die Anzahl in den Jahren **2022 bis 2025** auf lediglich **5 bis 7 Verkäufe jährlich**.

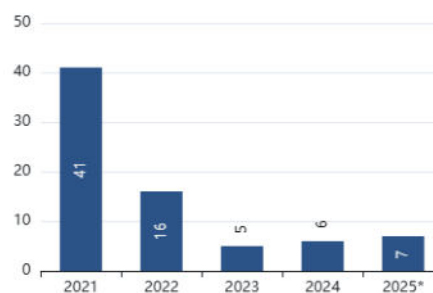
Die Entwicklung der **durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter** verdeutlicht zunächst einen Rückgang von **EUR 4.306, - im Jahr 2022** auf **EUR 4.108, - im Jahr 2023**. Im Jahr **2024** wurde ein kurzfristiger Anstieg auf **EUR 5.147, -** beobachtet, ehe sich das Preisniveau im Jahr **2025** wieder auf rund **EUR 4.774, - pro m²** einpendelte (Immomarktanalyse.at | WKO-Immobilienpreisspiegel).

Auch im **Bestandssegment** ist ein deutlicher Rückgang der Marktaktivität erkennbar. Während im Jahr **2021** noch rund **145 Transaktionen** verbüchert wurden, sank diese Zahl seit dem Inkrafttreten der **KIM-Verordnung** auf etwa die **Hälfte**. Im Jahr **2024** wurden nur noch rund **80 Verkäufe** registriert. Die **Kaufpreise pro m²** zeigen ebenfalls eine rückläufige Tendenz: Von **EUR 3.321, - im Jahr 2022** auf rund **EUR 2.527, - im Jahr 2025**, dies entspricht einer **Preisreduktion von etwa 24 %** innerhalb von drei Jahren (Immomarktanalyse.at | WKO-Immobilienpreisspiegel).

Eigentumswohnungen Neubau

Bis Mitte 2025 fanden 7 Transaktionen mit einem durchschnittlichen Preis von € 4.774,06 je m² statt. Dabei betrug die mittlere Nutzfläche 76.73 m². Der max. Preis lag bei € 7.444,8 je m². Mit 3,5 Prozent pro Jahr gab es in den letzten 5 Jahren eine positive Entwicklung. Die Differenz zwischen 2025 und 2024 betrug -7,2 Prozent. Mit Mitte 2025 (30.06.2025) lag der Wert lt. Regressionsanalyse je m² im Durchschnitt bei € 4.928,85.

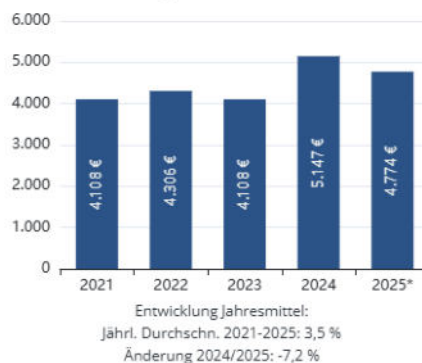
Transaktionen



Preise nach Wohnlage

	mäßig	gut	sehr gut
Minimum	3.178 €	4.015 €	4.634 €
Mittel	3.717 €	4.272 €	5.178 €
Maximum	3.971 €	4.631 €	7.445 €

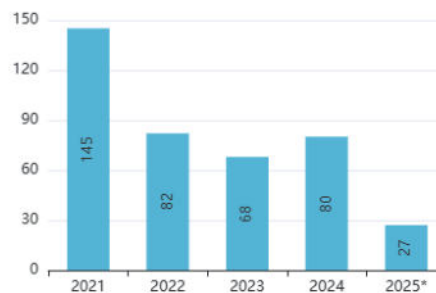
Jahresmittel



Eigentumswohnungen Bestand

Bis Mitte 2025 fanden 27 Transaktionen mit einem durchschnittlichen Preis von € 2.526,58 je m² statt. Dabei betrug die mittlere Nutzfläche 80,65 m². Der max. Preis lag bei € 4.523,81 je m². Mit -1,8 Prozent pro Jahr gab es in den letzten 5 Jahren eine negative Entwicklung. Die Differenz zwischen 2025 und 2024 betrug -9,8 Prozent. Mit Mitte 2025 (30.06.2025) lag der Wert lt. Regressionsanalyse je m² im Durchschnitt bei € 2.631,12.

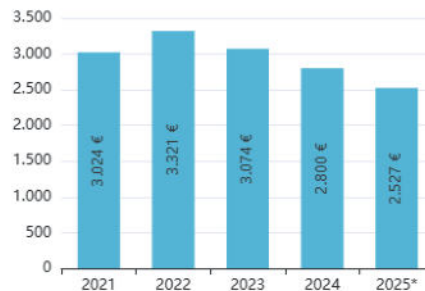
Transaktionen



Preise nach Wohnlage

	mäßig	gut	sehr gut
Minimum	2.082 €	2.654 €	3.475 €
Mittel	2.420 €	2.994 €	3.810 €
Maximum	2.632 €	3.410 €	4.524 €

Jahresmittel



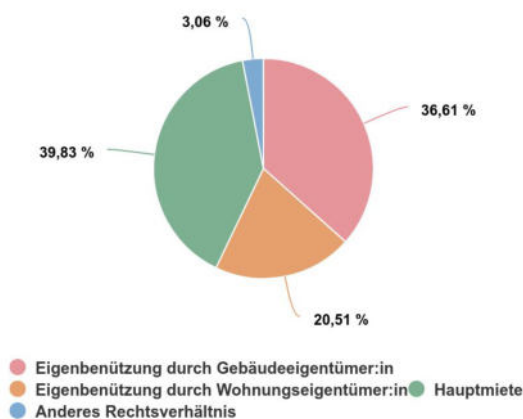
Entwicklung Jahresmittel:
Jährl. Durchschn. 2021-2025: -1,8 %
Änderung 2024/2025: -9,8 %

Laut den Daten der Statistik Austria (Stand 31.10.2023) entfallen in **Stockerau** rund **39,83 %** der Hauptwohnsitzwohnungen auf **Hauptmietverhältnisse**. Etwa **36,61 %** der Wohnungen werden von **Gebäudeeigentümer:innen** selbst genutzt, während **20,51 %** der Wohnungen im **Eigentum von Wohnungseigentümer:innen**

stehen und ebenfalls eigengenutzt werden.

Stockerau

Hauptwohnsitzwohnungen nach Rechtsverhältnis - 31.10.2023



Q: Statistik Austria, Gebäude und Wohnungszählung. Erstellt am 11.10.2025.

Ein geringer Anteil von **3,06 %** entfällt auf **andere Rechtsverhältnisse** (z. B. Dienst- oder Genossenschaftswohnungen).

Diese Verteilung zeigt, dass der **Mietwohnungsmarkt** in Stockerau einen wesentlichen Anteil am gesamten Wohnungsbestand ausmacht und somit eine **bedeutende Rolle im lokalen Wohnungsangebot** einnimmt.

Mietpreisanalyse – Miete Angebot Bezirk Korneuburg

Median-Nettomiete, exkl. BK: 10,27 € – Niederösterreich

bei 7867 Angeboten

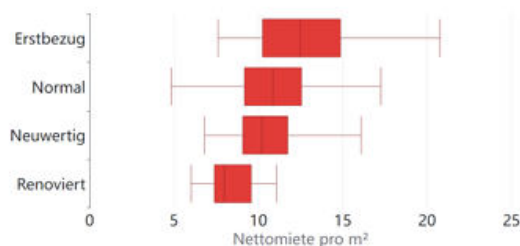


Änderung

Zeit	Jahr	Quartal
2025 Q4	-1,6	0,5
2025 Q3	0,3	-0,2
2025 Q2	1,5	-1,1
2025 Q1	6,3	-0,9
2024 Q4	11,6	2,5
2024 Q3	10,9	1
2024 Q2	11,2	3,6
2024 Q1	7,5	4
2023 Q4	5,9	1,9
2023 Q3	3,4	1,3

Median-Nettomiete, exkl. BK: 10,95 € – Korneuburg

bei 353 Angeboten



Qualität	Preis(Median)	Anz. Angebote
Erstbezug	12,48 €	120
Normal	10,87 €	178
Neuwertig	10,21 €	33
Renoviert	7,99 €	22

Abbildung 41: ImmoMarktanalyse.at | ZT Datenforum Gen | Abfrage 10.10.2025

Seit dem Jahr 2020 zeigt sich ein **kontinuierlicher Anstieg der Mieten**, insbesondere ab 2023, mit einem **jährlichen Wachstum von durchschnittlich rund 6–11 % bis Ende 2024**.

Im **Jahr 2025** ist eine leichte Seitwärtsbewegung bzw. **Stabilisierung** erkennbar, was auf eine gewisse Marktberuhigung nach den starken Preisanstiegen der Vorjahre hindeutet.

Im Bezirk Korneuburg beträgt die aktuelle Median-Nettomiete EUR 10,95/m². Die Mieten variieren dabei **deutlich nach Objektzustand**:

- **Erstbezug:** EUR 12,48/m²
- **Normalzustand:** EUR 10,87/m²
- **Neuwertig:** EUR 10,21/m²
- **Renoviert:** EUR 7,99/m²

Mietpreisanalyse – Wohnen Neubau - Erstbezug | Stockerau

	Datum	Gemeinde	Zustand	Kategorie	Typ	Wohnfläche	Zimmer	EEK	Balkon	Terrasse	Garten	PKW	Bruttomiete / m ² *	Bruttogesamt-miete*
1	Aug 2025	Stockerau	Erstbezug	Wohnung	Neubau	88 m ²	3	B	✓	x	x	✓	14,32 €	1.260,00 €
2	Jun 2025	Stockerau	Erstbezug	Wohnung	Neubau	95 m ²	3	A	x	x	x	✓	13,46 €	1.279,00 €
3	Apr 2025	Stockerau	Erstbezug	Wohnung	Neubau	52 m ²	2	B	✓	x	x	✓	15,00 €	780,00 €
4	Jan 2025	Stockerau	Erstbezug	Wohnung	Neubau	73 m ²	3	B	✓	x	x	✓	14,04 €	1.025,00 €
5	Okt 2024	Stockerau	Erstbezug	Wohnung	Neubau	58 m ²	3	F	✓	x	x	x	13,44 €	780,00 €
6	Jun 2024	Stockerau	Erstbezug	Wohnung	Neubau	75 m ²	3	-	x	x	x	✓	15,19 €	1.139,00 €
7	Mai 2024	Stockerau	Erstbezug	Wohnung	Neubau	75 m ²	3	-	x	x	✓	✓	15,19 €	1.139,00 €
8	Mai 2024	Stockerau	Erstbezug	Wohnung	Neubau	65 m ²	3	-	x	x	x	✓	15,06 €	979,00 €
9	Mai 2024	Stockerau	Erstbezug	Wohnung	Neubau	61 m ²	3	A	x	x	x	x	12,57 €	767,00 €
10	Apr 2024	Stockerau	Erstbezug	Wohnung	Neubau	46 m ²	2	-	✓	x	x	✓	15,20 €	699,00 €

*Bruttomiete inkl.BK

Abbildung 42: Immomarktanalyse.at | ZT Datenforum Gen | Abfrage 10.10.2025

Die erhobenen Mietangebote für Neubauwohnungen in Stockerau aus dem Zeitraum **April 2024 bis August 2025** zeigen **Bruttohauptmieten zwischen EUR 13,46/m² und EUR 15,20/m²**.

Der **Median** liegt damit bei rund **EUR 13,55/m²** (inkl. Betriebskosten).

Die **Wohnflächen** bewegen sich zwischen **46 m² und 95 m²**, überwiegend in **2- bis 3-Zimmer-Konfigurationen**. Ein Großteil der angebotenen Wohnungen verfügt über **Außenflächen** wie Balkon, Terrasse oder Garten sowie zum Teil über **PKW-Stellplätze**.

Mietpreisanalyse – Geschäftsflächen | Stockerau

	Datum	Gemeinde	Zustand	Kategorie	Typ	Nutz- fläche	Betriebs- kosten	EEK Räume	PKW	Netto- miete / m²	Netto- gesamt- miete
1	Aug 2025	Stockerau	Normal	Geschäfts- fläche	Neubau	87 m²	1,61 € / m²	-	C x	10,75 €	935,00 €
2	Aug 2025	Korneuburg	Normal	Geschäfts- fläche	Neubau	100 m²	0,85 € / m²	-	- x	9,50 €	950,00 €
3	Okt 2024	Stockerau	Normal	Geschäfts- fläche	Neubau	91 m²	2,09 € / m²	-	- ✓	15,38 €	1.400,00 €
4	Dez 2023	Stockerau	Normal	Geschäfts- fläche	Neubau	91 m²	1,85 € / m²	-	- ✓	15,21 €	1.384,00 €
5	Okt 2023	Stockerau	Normal	Geschäfts- fläche	Neubau	85 m²	2,95 € / m²	-	- x	11,00 €	935,00 €
6	Sep 2023	Stockerau	Normal	Geschäfts- fläche	Neubau	70 m²	-	-	3 - x	7,29 €	510,00 €
7	Jul 2023	Stockerau	Normal	Geschäfts- fläche	Neubau	69 m²	3,20 € / m²	-	C x	12,54 €	865,00 €
8	Jan 2022	Hausleiten	Normal	Geschäfts- fläche	Neubau	90 m²	-	-	2 - x	9,17 €	825,00 €
9	Okt 2021	Stockerau	Normal	Geschäfts- fläche	Neubau	37 m²	2,11 € / m²	-	- x	17,57 €	650,00 €
10	Aug 2021	Stockerau	Normal	Geschäfts- fläche	Neubau	90 m²	0,87 € / m²	-	- x	15,38 €	1.384,00 €

Abbildung 43: Immomarktanalyse.at | ZT Datenforum Gen | Abfrage 10.10.2025

Die **Mietpreisanalyse für Geschäftsflächen** zeigt eine Bandbreite von monatlichen Nettomieten pro m² zwischen **EUR 7,29 und EUR 17,57**. Der Median liegt bei EUR 11,77 Nettomiete pro m².

Aktuell befindet sich im Nahbereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ein weiteres **Großprojekt in der Verwertung** – das Projekt „**Das Koloman**“ in der **Schlüsselgasse 8, Stockerau**.

Laut Internetrecherche vom **10.10.2025** umfasst dieses Projekt rund **70 Wohneinheiten**, überwiegend **2- bis 3-Zimmer-Wohnungen**, die sich derzeit im **Abverkauf** befinden (vgl. www.sueba.at).

Gemäß einer **aktuellen Marktumfrage bei ortsansässigen Immobilienmaklern** zeigt sich derzeit ein **Überangebot an 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen**, während **4-Zimmer-Einheiten** nach wie vor **stark nachgefragt, jedoch nur in begrenztem Umfang verfügbar** sind.

3. Gutachten

3.1 Bewertungsauftrag

Der Bewertungsauftrag ist die **Ermittlung der Verkehrswerte der bewertungsgegenständlichen WEG-Objekte zum Bewertungsstichtag**. Die Begriffe Verkehrswert und Marktwert werden synonym verwendet. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) verwendet den Begriff Verkehrswert, während in den Bewertungsstandards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und in den European Valuation Standards (EVS) der The European Group of Valuers' Associations (TEGOVA) der Begriff Marktwert üblich ist.

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.¹

Marktwert - Der geschätzte Betrag, für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem verkaufsbereiten Verkäufer im Rahmen einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach einer angemessenen Vermarktungsdauer an einen kaufbereiten Käufer verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.²

Im weiteren Verlauf des Gutachtens wird der Begriff Verkehrswert angewandt.

3.2 Bewertungsstichtag

Der **Bewertungsstichtag** ist **der Tag der Befundaufnahme somit der 11.09.2025**.

3.3 Bewertungsprinzipien

Die Bewertung fokussiert in der Ausweisung des Verkehrswertes das Prinzip der „höchsten und bestmöglichen Nutzung“. Definiert wird dieses Prinzip ursprünglich in der Marktwertdefinition der IVS (International Valuation Standards) des International Valuation Standards Council (<https://www.ivsc.org/>).

The **Market Value** of an asset will reflect its highest and best use. **The highest and best use** is the use of an asset that maximises its potential and that is possible, legally permissible and financially feasible. The highest and best use may be for continuation of an asset's existing use or for some alternative use. This is determined by the use that a market participant would have in mind for the asset when formulating the price that it would be willing to bid.

The determination of the highest and best use involves consideration of the following:

- (a) to establish whether a use is possible, regard will be had to what would be considered reasonable by market participants,
- (b) to reflect the requirement to be legally permissible, any legal restrictions on the use of the asset, eg zoning designations, need to be taken into account,
- (e) the requirement that the use be financially feasible takes into account whether an alternative use that is physically possible and legally permissible will generate sufficient return to a typical market participant, after taking into account the costs of conversion to that use, over and above the return on the existing use.³

¹ LBG § 2 (2) und (3)

² RICS Red Book 2014

³ IVSC – International Valuation Standards 2017

Die höchste und bestmögliche Nutzung ist die Nutzung einer Immobile unter Ausschöpfung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten, soweit diese als **technisch möglich, rechtlich zulässig und wirtschaftlich sinnvoll** anzusehen sind. **Die Ermittlung der höchsten und bestmöglichen Nutzung basiert auf einer Untersuchung der Gegebenheiten im Einzelfall. Hierbei sind Umnutzungen in Bestandsgebäuden, Grundstücks- und Baureserven ebenso in Betracht zu ziehen wie Entwicklungsszenarien in Bezug auf Gebäude, deren Restnutzungsdauer zeitnah zu Ende geht.**

3.4 Bewertungsmethoden

Für die Bewertung werden national und international anerkannte Methoden angewandt (ÖNORM B1802):

Im **Vergleichswertverfahren** ist der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie des Bodenwertes im Sach- und Ertragswertverfahren geeignet.

Das **Ertragswertverfahren** ist in der Regel dann anzuwenden, wenn die zu bewertende Liegenschaft üblicherweise zu Ertragszwecken verwertet wird. Im Ertragswertverfahren ist der Wert durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder zuletzt erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer zu ermitteln (Methode der direkten Kapitalisierung auf Basis eines repräsentativen Jahres).

Das **DCF-Verfahren** ist ein ertragsorientiertes Bewertungsverfahren, es verwendet die Methode der indirekten Diskontierung, bei der die in der Zukunft erwarteten Zahlungsströme detaillierter betrachtet werden.

Das **Sachwertverfahren** dient in erster Linie zur Ermittlung des Wertes bebauter Liegenschaften, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht und die Beschaffungskosten für die Liegenschaft einschließlich der darauf befindlichen Anlagen für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind. Dabei sind der Bodenwert, der Bauwert und der Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zu ermitteln.

Das **Residualwertverfahren** dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes von unbebauten Liegenschaften 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. Anhand der oben genannten Bereiche wird deutlich, dass der Bodenwert häufig die gesuchte Größe darstellt. Darüber hinaus kann das Verfahren jedoch auch zur Auflösung nach einer anderen Variablen als dem Bodenwert angewendet werden.

3.5 Auswahl der Bewertungsmethode

Die Wahl der Bewertungsmethode obliegt dem Gutachter (§ 7 LBG):

§ 7 (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Die Wahl der Bewertungsmethode muss die Überlegungen potentieller Käufer und Interessenten abbilden, sie muss aufzeigen, ob es sich um ein Investitionsobjekt handelt, welches vorwiegend zum Zweck der Ertragserwirtschaftung erworben wird (Ertragswertverfahren oder DCF-Verfahren) oder um die Alternative zu einem Neubauprojekt bei beabsichtigter Eigennutzung (Sachwertverfahren). Ist die Anzahl der Transaktionen einer bestimmten Immobilienart hoch, und wird der Wert einer Immobilie durch den Vergleich von Kaufpreisen ermittelt, wird das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Ist der Gutachter der Auffassung, dass die kombinierte Anwendung mehrerer Methoden zweckmäßig ist, um zu einem fundierten Ergebnis zu gelangen, so obliegt ihm die Auswahl. In Einzelfällen kann es auch sinnvoll sein, den nach einer Methode ermittelten Wert durch Anwendung einer zweiten Methode zu plausibilisieren.

3.6 Wahl der Bewertungsmethode

Für die gegenständliche Verkehrswertermittlung wird das **Ertragswertverfahren** als geeignete Bewertungsmethode herangezogen.

Diese Wahl begründet sich in der aktuell **gedämpften Nachfrage nach Eigentumswohnungen**, die auf die weiterhin **angespannten Finanzierungsbedingungen**, die **wirtschaftlichen Unsicherheiten** sowie die **anhaltend hohe Inflation** zurückzuführen ist.

Im Gegensatz dazu hat sich der **Mietwohnungsmarkt in den vergangenen Jahren stabil bzw. gestärkt gezeigt**, wodurch die Wahl einer **ertragsorientierten Bewertungsmethode** sachgerecht und marktkonform ist.

3.7 Verkehrswertermittlung | Ertragswertverfahren

Im **Ertragswertverfahren** wird die **nachhaltige Miete** bzw. die aktuelle Miete bei bestehenden Mietverträgen in Ansatz gebracht. Im **Verfahren** ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten **Reinertrags zum angemessenen Zinssatz** und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der **Bewirtschaftung** der Sache tatsächlich erzielt werden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden. Der **Zinssatz** zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.⁴

Ertragssituation

Für die **Ermittlung des Ertrages der einzelnen WEG-Objekte** werden nachhaltige marktübliche Mieten in Ansatz gebracht. Für die **Wohneinheiten Top 1 und Top 3** werden die tatsächlichen Mieten gemäß vorliegender Mietvereinbarungen in der Bewertung berücksichtigt.

Die **leerstehenden Einheiten** werden mit marktüblichen Mieten gemäß erhobener Vergleichswerte in der Bewertung in Ansatz gebracht. Hierfür wurden **Mietansätze pro m² zwischen netto EUR 12,00 bis EUR 13,00 für die Wohneinheiten und EUR 15,00 für das Geschäftslokal** gewählt. Abhängig von der Lage, der Konzeption, der Ausrichtung und der Größe wurden die Ansätze variiert.

Die **Tiefgaragenstellplätze** werden mit einer **monatlichen Marktmiete von netto EUR 60,00 pro Stück** in der Ertragsberechnung angenommen.

Bewirtschaftungskosten

Die **Ermittlung der Bewirtschaftungskosten** erfolgt **prozentuell vom Jahresrohertrag** und wird für das Geschäftslokal mit **15%** angenommen und für die Wohneinheiten und Stellplätze mit **10% des Jahresrohertrages**.

Vervielfältiger | Rentenbarwertfaktor

Der **Vervielfältiger ist der Rentenbarwertfaktor** einer jährlich nachschüssig gezahlten Zeitrente; er berechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer nach der Formel:

⁴ LBG § 5 (1-4)

$$V = q^n - 1 / q^n * (q - 1)$$

n...Restnutzungsdauer | i...Liegenschaftszinssatz | $q=(1+i)$

Der **Liegenschaftszinssatz** bildet das Risiko ab, welchem der Ertrag aus dem Liegenschaftseigentum unterworfen ist. Die Ableitung dessen wird durch beobachtete **Transaktionen am Markt und Empfehlungen des Sachverständigenverbandes** abgeleitet.

Im gegenständlichen Fall wird der **Liegenschaftszinssatz für die Wohnnutzung mit Werten zwischen 3,00% und 3,10%** in der Bewertung berücksichtigt. Das **Geschäftslokal** wird mit einem **Zinssatz idHv 3,80%** angenommen, unter Berücksichtigung der Empfehlung des Sachverständigenverbandes (siehe Anhang).

Die **Restnutzungsdauer** (wirtschaftliche Restnutzungsdauer) drückt aus, wie viele Jahre das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung noch genutzt werden kann. Sie wird ermittelt, indem die übliche Gesamtnutzungsdauer um das Gebäudealter reduziert wird.

Im gegenständlichen Fall wird die **Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren für die Wohneinheiten sowie die Stellplätze** festgesetzt, das **Geschäftslokal wird mit 50 Jahren** in der Bewertung berücksichtigt (gemäß ÖVI-Immobilienbewertung, 4. Auflage -siehe Anhang).

Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Das **Geschäftslokal Top 3** ist aktuell im Edelhohbau Zustand, weshalb vor der Vermietung Ausbaumaßnahmen getätigt werden müssen, hierfür werden in der Bewertung Ausbaurkosten idHv EUR 500,00 pro m² berücksichtigt. Es handelt sich hierbei um einen durchschnittlichen Kostenansatz abhängig von Verwendung und Branchennutzung kann dieser variieren.

Bei **jenen Wohneinheiten, welche über keine Küchenausstattung** verfügen, werden die Kosten hierfür wertmindernd berücksichtigt – je nach Größe der Wohneinheit bzw. der Küchenzeile wird der Wertansatz unterschiedlich gewählt.

Für die **Wohneinheiten im Dachgeschoß** werden zusätzlich die Einbaukosten einer Klimaanlage wertmindernd berücksichtigt, um am Mietmarkt konkurrenzfähig zu sein. Die Kostenansätze variieren abhängig von der Größe der jeweiligen Einheit.

Ableitung der Bewertungsparameter Ertragswertverfahren

Ertragssituation

Nutzflächen	Bewertungsansatz			
	gem. Nutzwertgutachten			
Marktmieten (gemäß Analyse)	Bewertungsansatz		Bandbreite Markterhebung	
Wohnen	€ 12,00 / m ²	bis € 13,00 / m ²	€ 11,46 / m ²	€ 13,20 / m ²
Geschäftsflächen	€ 15,00 / m ²		€ 7,29 / m ²	€ 17,57 / m ²
Tiefgaragenstellplätze	€ 60,00 / Stk.		€ 55,00 / m ²	€ 65,00 / m ²

Bewirtschaftungskosten

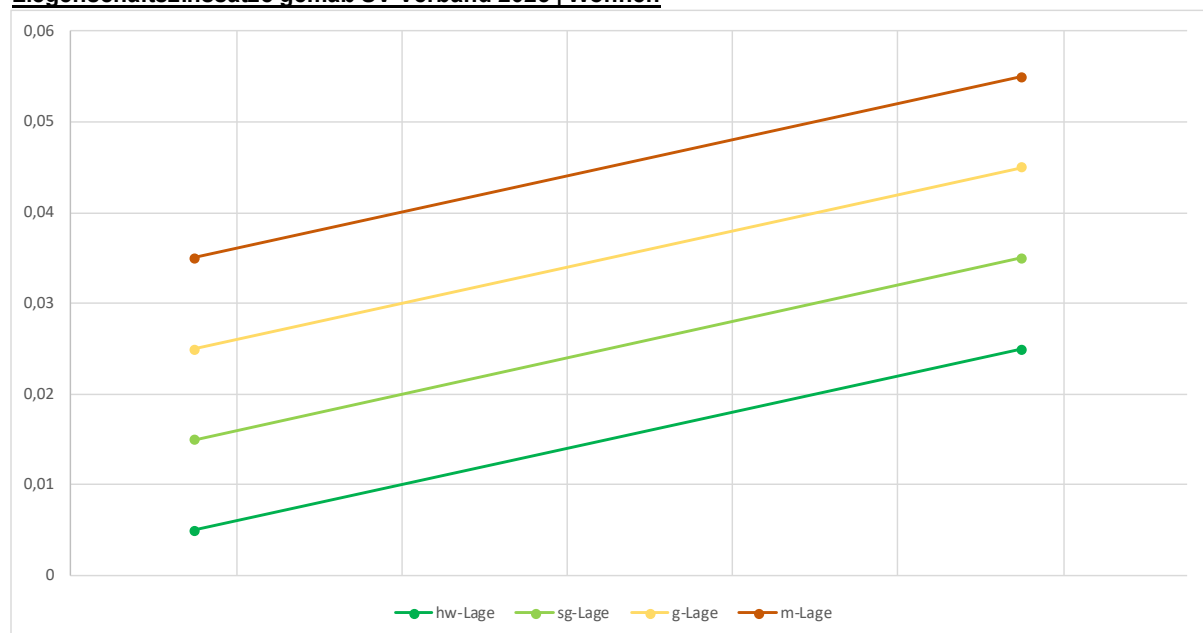
Bewirtschaftungskosten	Bewertungsansatz	Bandbreite ÖVI
10,00 % Wohnen 15,00 % Gewerbe		10,00% bis 15,00%

Vervielfältiger (Rentenbarwertfaktor)

Liegenschaftszinssatz	Bewertungsansatz	Bandbreite SV Verband 2025 gute Lage
Wohnen	3,00 % - 3,10 %	2,50 % - 4,50 %
Geschäfte	3,80%	3,50 % - 6,50 %

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt unterschiedlich nach Nutzung, Lage im Gebäude, Ausstattung, Konzeption und Größe des Objektes.

Liegenschaftzinssätze gemäß SV Verband 2025 | Wohnen



hw - hochwertige Lage | sg - sehr gute Lage | g - gute Lage | m - mäßige Lage

Baujahr 2023
Bewertungsjahr 2025

Gesamtnutzungsdauer	Bewertungsansatz	Bandbreite (gem. ÖV / Kranewitter)
Miet- & Eigentumsgebäude	80 Jahre	50 - 80 Jahre
Geschäftsflächen	50 Jahre	

Verkehrswertermittlung Lokal 3 | B-LNR 18 | 107/2605 | EG

Ertragswertverfahren	Miete p.m ²	NFL	MM p. Monat	MM p.a.	BWK	RND	Kap.zins.	Vervielfältiger	
	€ 15,00	96,93 m ²	€ 1 453,95	€ 17 447,40	€ 2 617,11	50,00	3,80%	22,23871	€ 329 806,58

sonstige wertbeeinflussende Umstände (Innenausbau)

-€ 48 465,00

Verkehrswert B-LNR 18 I zum Bewertungsstichtag rd.

EUR 2 899,00/m² Nutzfläche

BAR

6,21%

€ 281 000,00

Stichtag 11.09.2025

Verkehrswertermittlung Wohnung Top 1 | B-LNR 26 | 97/2605 | EG/1.OG | vermietet

Ertragswertverfahren	NFL	FFL	Miete pm ²	MM p. Monat	MM p.a.	BWK	RND	Kap.zins.	Vervielfältiger	
	87,97 m ²	43,10 m ²	€ 12,50	€ 1 100,00	€ 13 200,00	€ 1 320,00	80,00	3,00%	30,20076	€ 358 785,07

Verkehrswert B-LNR 26 I zum Bewertungsstichtag rd.

EUR 4 080,94/m² Nutzfläche

BAR

3,68%

€ 359 000,00

Stichtag 11.09.2025

Verkehrswertermittlung Wohnung Top 3 | B-LNR 27 | 99/2605 | EG/1.OG | vermietet

Ertragswertverfahren	NFL	FFL	Miete pm ²	MM p. Monat	MM p.a.	BWK	RND	Kap.zins.	Vervielfältiger	
	93,15 m ²	18,69 m ²	€ 12,47	€ 1 162,00	€ 13 944,00	€ 1 394,40	80,00	3,00%	30,20076	€ 379 007,50

Verkehrswert B-LNR 27 I zum Bewertungsstichtag rd.

EUR 4 068,71/m² Nutzfläche

BAR

3,68%

€ 379 000,00

Stichtag 11.09.2025

Verkehrswertermittlung Wohnung Top 6 | B-LNR 29 | 66/2605 | 1.OG

Ertragswertverfahren	NFL	FFL	Miete pm ²	MM p. Monat	MM p.a.	BWK	RND	Kap.zins.	Vervielfältiger	
	64,68 m ²		€ 12,00	€ 776,16	€ 9 313,92	€ 931,39	80,00	3,00%	30,20076	€ 253 158,75

sonstige wertbeeinflussende Umstände (Küchenausstattung)

-€ 4 500,00

Verkehrswert B-LNR 29 I zum Bewertungsstichtag rd.

EUR 3 849,72/m² Nutzfläche

BAR

3,74%

€ 249 000,00

Stichtag 11.09.2025

Verkehrswertermittlung Wohnung Top 7 | B-LNR 30 | 72/2605 | 1.OG

Ertragswertverfahren	NFL	FFL	Miete pm ²	MM p. Monat	MM p.a.	BWK	RND	Kap.zins.	Vervielfältiger	
	67,23 m ²	8,41 m ²	€ 12,50	€ 840,38	€ 10 084,50	€ 1 008,45	80,00	3,00%	30,20076	€ 274 103,64

sonstige wertbeeinflussende Umstände (Küchenausstattung)

-€ 4 500,00

Verkehrswert B-LNR 30 I zum Bewertungsstichtag rd.

EUR 4 016,06/m² Nutzfläche

BAR

3,74%

€ 270 000,00

Stichtag 11.09.2025

Verkehrswertermittlung Wohnung Top 8 | B-LNR 31 | 61/2605 | 2.OG

Ertragswertverfahren	NFL	FFL	Miete pm ²	MM p. Monat	MM p.a.	BWK	RND	Kap.zins.	Vervielfältiger	
	57,15 m ²		€ 12,00	€ 685,80	€ 8 229,60	€ 822,96	80,00	3,00%	30,20076	€ 223 686,18

sonstige wertbeeinflussende Umstände (Küchenausstattung)

-€ 4 500,00

Verkehrswert B-LNR 31 I zum Bewertungsstichtag rd.

EUR 3 832,02/m² Nutzfläche

BAR

3,76%

€ 219 000,00

Stichtag 11.09.2025

Verkehrswertermittlung Wohnung Top 9 | B-LNR 32 | 155/2605 | 2.OG/1.DG/2.DG

Ertragswertverfahren	NFL	FFL	Miete pm ²	MM p. Monat	MM p.a.	BWK	RND	Kap.zins.	Vervielfältiger	
	127,84 m ²	33,46 m ²	€ 12,50	€ 1 598,00	€ 19 176,00	€ 1 917,60	80,00	3,00%	30,20076	€ 521 216,86

sonstige wertbeeinflussende Umstände (Küchenausstattung) -€ 8 000,00

Einbau & Installation Klimaanlage -€ 8 000,00

Verkehrswert B-LNR 32 I zum Bewertungsstichtag rd. EUR 3 950/m² Nutzfläche BAR 3,80% € 505 000,00

Stichtag 11.09.2025

Verkehrswertermittlung Wohnung Top 11 | B-LNR 33 | 116/2605 | 2.OG/1.DG/2.DG

Ertragswertverfahren	NFL	FFL	Miete pm ²	MM p. Monat	MM p.a.	BWK	RND	Kap.zins.	Vervielfältiger	
	101,16 m ²	23,59 m ²	€ 12,50	€ 1 264,50	€ 15 174,00	€ 1 517,40	80,00	3,00%	30,20076	€ 412 439,75

sonstige wertbeeinflussende Umstände (Küchenausstattung) -€ 8 000,00

Einbau & Installation Klimaanlage -€ 8 000,00

Verkehrswert B-LNR 33 I zum Bewertungsstichtag rd. EUR 3 915/m² Nutzfläche BAR 3,83% € 396 000,00

Stichtag 11.09.2025

Verkehrswertermittlung Wohnung Top 13 | B-LNR 35 | 78/2605 | 2.OG

Ertragswertverfahren	NFL	FFL	Miete pm ²	MM p. Monat	MM p.a.	BWK	RND	Kap.zins.	Vervielfältiger	
	71,41 m ²	11,97 m ²	€ 12,00	€ 856,92	€ 10 283,04	€ 1 028,30	80,00	3,00%	30,20076	€ 279 500,09

sonstige wertbeeinflussende Umstände (Küchenausstattung) -€ 5 500,00

Verkehrswert B-LNR 35 I zum Bewertungsstichtag rd. EUR 3 837/m² Nutzfläche BAR 3,75% € 274 000,00

Stichtag 11.09.2025

Verkehrswertermittlung Wohnung Top 15 | B-LNR 36 | 67/2605 | 2.OG

Ertragswertverfahren	NFL	FFL	Miete pm ²	MM p. Monat	MM p.a.	BWK	RND	Kap.zins.	Vervielfältiger	
	64,53 m ²	2,22 m ²	€ 12,00	€ 774,36	€ 9 292,32	€ 929,23	80,00	3,00%	30,20076	€ 252 571,64

sonstige wertbeeinflussende Umstände (Küchenausstattung) -€ 4 500,00

Verkehrswert B-LNR 36 I zum Bewertungsstichtag rd. EUR 3 843,17/m² Nutzfläche BAR 3,75% € 248 000,00

Stichtag 11.09.2025

Verkehrswertermittlung Wohnung Top 16 | B-LNR 37 | 71/2605 | 2.OG

Ertragswertverfahren	NFL	FFL	Miete pm ²	MM p. Monat	MM p.a.	BWK	RND	Kap.zins.	Vervielfältiger	
	66,68 m ²	7,49 m ²	€ 12,50	€ 833,50	€ 10 002,00	€ 1 000,20	80,00	3,00%	30,20076	€ 271 861,23

sonstige wertbeeinflussende Umstände (Küchenausstattung) -€ 4 500,00

Verkehrswert B-LNR 37 I zum Bewertungsstichtag rd. EUR 4 004/m² Nutzfläche BAR 3,75% € 267 000,00

Stichtag 11.09.2025

Verkehrswertermittlung Wohnung Top 17 | B-LNR 38 | 144/2605 | 1.DG/2.DG

Ertragswertverfahren	NFL	FFL	Miete pm ²	MM p. Monat	MM p.a.	BWK	RND	Kap.zins.	Vervielfältiger	
	121,25 m ²	50,03 m ²	€ 13,00	€ 1 576,25	€ 18 915,00	€ 1 891,50	80,00	3,10%	29,45299	€ 501 392,90

sonstige wertbeeinflussende Umstände (Küchenausstattung) -€ 8 000,00

Einbau & Installation Klimaanlage -€ 8 000,00

Verkehrswert B-LNR 38 I zum Bewertungsstichtag rd. EUR 4 000/m² Nutzfläche BAR 3,90% € 485 000,00

Stichtag 11.09.2025

Verkehrswertermittlung Wohnung Top 18 | B-LNR 39 | 167/2605 | 1.DG/2.DG

Ertragswertverfahren	NFL	FFL	Miete pm ²	MM p. Monat	MM p.a.	BWK	RND	Kap.zins.	Vervielfältiger	
	148,36 m ²	26,98 m ²	€ 11,50	€ 1 706,14	€ 20 473,68	€ 2 047,37	80,00	3,10%	29,45299	€ 542 709,90

sonstige wertbeeinflussende Umstände (Küchenausstattung) -€ 4 000,00

Einbau & Installation Klimaanlage -€ 8 000,00

Verkehrswert B-LNR 39 I zum Bewertungsstichtag rd. EUR 3 579/m² Nutzfläche BAR 3,86% € 531 000,00

Stichtag 11.09.2025

Verkehrswertermittlung Wohnung Top 19 | B-LNR 40 | 83/2605 | 1.DG/2.DG

Ertragswertverfahren	NFL	FFL	Miete pm ²	MM p. Monat	MM p.a.	BWK	RND	Kap.zins.	Vervielfältiger	
	73,15 m ²	14,36 m ²	€ 12,00	€ 877,80	€ 10 533,60	€ 1 053,36	80,00	3,00%	30,20076	€ 286 310,49

sonstige wertbeeinflussende Umstände (Küchenausstattung) -€ 4 500,00

Einbau & Installation Klimaanlage -€ 4 000,00

Verkehrswert B-LNR 40 I zum Bewertungsstichtag rd. EUR 3 800/m² Nutzfläche BAR 3,79% € 278 000,00

Stichtag 11.09.2025

Verkehrswertermittlung Wohnung Top 20 | B-LNR 41 | 93/2605 | 1.DG/ 2.DG

Ertragswertverfahren	NFL	FFL	Miete pm ²	MM p. Monat	MM p.a.	BWK	RND	Kap.zins.	Vervielfältiger	
	79,05 m ²	26,80 m ²	€ 12,00	€ 948,60	€ 11 383,20	€ 1 138,32	80,00	3,00%	30,20076	€ 309 403,20

sonstige wertbeeinflussende Umstände (Küchenausstattung) -€ 4 500,00

Einbau & Installation Klimaanlage -€ 4 000,00

Verkehrswert B-LNR 41 I zum Bewertungsstichtag rd. EUR 3 808/m² Nutzfläche € 301 000,00

Stichtag 11.09.2025

Verkehrswertermittlung Stellplatz 1 | B-LNR 49 | 8/2605 | KG

Ertragswertverfahren	Anzahl	MM p. Monat	MM p.a.	BWK	RND	Kap.zins.	Vervielfältiger	
	1 Stk.	€ 60,00	€ 720,00	€ 72,00	80,00	3,00%	30,20076	€ 19 570,09

Verkehrswert B-LNR 49 | zum Bewertungsstichtag rd.

EUR 19 600,- Stück € 19 600,00

Stichtag 11.09.2025

Verkehrswertermittlung Stellplatz 2 | B-LNR 50 | 8/2605 | KG

Ertragswertverfahren	Anzahl	MM p. Monat	MM p.a.	BWK	RND	Kap.zins.	Vervielfältiger	
	1 Stk.	€ 60,00	€ 720,00	€ 72,00	80,00	3,00%	30,20076	€ 19 570,09

Verkehrswert B-LNR 50 | zum Bewertungsstichtag rd.

EUR 19 600,- Stück € 19 600,00

Stichtag 11.09.2025

Verkehrswertermittlung Stellplatz 6 | B-LNR 53 | 8/2605 | KG

Ertragswertverfahren	Anzahl	MM p. Monat	MM p.a.	BWK	RND	Kap.zins.	Vervielfältiger	
	1 Stk.	€ 60,00	€ 720,00	€ 72,00	80,00	3,00%	30,20076	€ 19 570,09

Verkehrswert B-LNR 53 | zum Bewertungsstichtag rd.

EUR 19 600,- Stück € 19 600,00

Stichtag 11.09.2025

Verkehrswertermittlung Stellplatz 8 | B-LNR 54 | 8/2605 | KG

Ertragswertverfahren	Anzahl	MM p. Monat	MM p.a.	BWK	RND	Kap.zins.	Vervielfältiger	
	1 Stk.	€ 60,00	€ 720,00	€ 72,00	80,00	3,00%	30,20076	€ 19 570,09

Verkehrswert B-LNR 54 | zum Bewertungsstichtag rd.

EUR 19 600,- Stück € 19 600,00

Stichtag 11.09.2025

Verkehrswertermittlung Stellplatz 9 | B-LNR 55 | 8/2605 | KG

Ertragswertverfahren	Anzahl	MM p. Monat	MM p.a.	BWK	RND	Kap.zins.	Vervielfältiger	
	1 Stk.	€ 60,00	€ 720,00	€ 72,00	80,00	3,00%	30,20076	€ 19 570,09

Verkehrswert B-LNR 55 | zum Bewertungsstichtag rd.

EUR 19 600,- Stück € 19 600,00

Stichtag 11.09.2025

Verkehrswertermittlung Stellplatz 11 | B-LNR 56 | 8/2605 | KG

Ertragswertverfahren	Anzahl	MM p. Monat	MM p.a.	BWK	RND	Kap.zins.	Vervielfältiger	
	1 Stk.	€ 60,00	€ 720,00	€ 72,00	80,00	3,00%	30,20076	€ 19 570,09

Verkehrswert B-LNR 56 | zum Bewertungsstichtag rd.

EUR 19 600,- Stück € 19 600,00

Stichtag 11.09.2025

Verkehrswertermittlung Stellplatz 12 | B-LNR 57 | 8/2605 | KG

Ertragswertverfahren	Anzahl	MM p. Monat	MM p.a.	BWK	RND	Kap.zins.	Vervielfältiger	
	1 Stk.	€ 60,00	€ 720,00	€ 72,00	80,00	3,00%	30,20076	€ 19 570,09

Verkehrswert B-LNR 57 | zum Bewertungsstichtag rd.

EUR 19 600,- Stück € 19 600,00

Stichtag 11.09.2025

Verkehrswertermittlung Stellplatz 13 | B-LNR 58 | 8/2605 | KG

Ertragswertverfahren	Anzahl	MM p. Monat	MM p.a.	BWK	RND	Kap.zins.	Vervielfältiger	
	1 Stk.	€ 60,00	€ 720,00	€ 72,00	80,00	3,00%	30,20076	€ 19 570,09

Verkehrswert B-LNR 58 | zum Bewertungsstichtag rd.

EUR 19 600,- Stück € 19 600,00

Stichtag 11.09.2025

Verkehrswertermittlung Stellplatz 14 | B-LNR 59 | 8/2605 | KG

Ertragswertverfahren	Anzahl	MM p. Monat	MM p.a.	BWK	RND	Kap.zins.	Vervielfältiger	
	1 Stk.	€ 60,00	€ 720,00	€ 72,00	80,00	3,00%	30,20076	€ 19 570,09

Verkehrswert B-LNR 59 | zum Bewertungsstichtag rd.

EUR 19 600,- Stück

€ 19 600,00

Stichtag 11.09.2025

Verkehrswertermittlung Stellplatz 16 | B-LNR 60 | 8/2605 | KG

Ertragswertverfahren	Anzahl	MM p. Monat	MM p.a.	BWK	RND	Kap.zins.	Vervielfältiger	
	1 Stk.	€ 60,00	€ 720,00	€ 72,00	80,00	3,00%	30,20076	€ 19 570,09

Verkehrswert B-LNR 60 | zum Bewertungsstichtag rd.

EUR 19 600,- Stück

€ 19 600,00

Stichtag 11.09.2025

Verkehrswertermittlung Stellplatz 18 | B-LNR 61 | 8/2605 | KG

Ertragswertverfahren	Anzahl	MM p. Monat	MM p.a.	BWK	RND	Kap.zins.	Vervielfältiger	
	1 Stk.	€ 60,00	€ 720,00	€ 72,00	80,00	3,00%	30,20076	€ 19 570,09

Verkehrswert B-LNR 61 | zum Bewertungsstichtag rd.

EUR 19 600,- Stück

€ 19 600,00

Stichtag 11.09.2025

Verkehrswertermittlung Stellplatz 19 | B-LNR 62 | 8/2605 | KG

Ertragswertverfahren	Anzahl	MM p. Monat	MM p.a.	BWK	RND	Kap.zins.	Vervielfältiger	
	1 Stk.	€ 60,00	€ 720,00	€ 72,00	80,00	3,00%	30,20076	€ 19 570,09

Verkehrswert B-LNR 62 | zum Bewertungsstichtag rd.

EUR 19 600,- Stück

€ 19 600,00

Stichtag 11.09.2025

* NFL - Nutzfläche | FFL - Freifläche | BWK - Bewirtschaftungskosten | MM - Marktmiete | RND - Restnutzungsdauer | Kap.zins. - Kapitalisierungszinssatz / Liegenschaftszinssatz

Zusammenfassung – Verkehrswerte pro B-LNR:

Gemäß GB-Auszug 30.09.2025						
B-LNR	Anteil	Bezeichnung	Geschoß	Nutzfläche	Freifläche	Verkehrswert
18	107	Lokal 3	EG	96,93 m²		€ 281 000,00
26	97	Wohnung Top 1	EG/1.OG	87,97 m²	43,10 m²	€ 359 000,00
27	99	Wohnung Top 3	EG/1.OG	93,15 m²	18,69 m²	€ 379 000,00
29	66	Wohnung Top 6	1.OG	64,68 m²		€ 249 000,00
30	72	Wohnung Top 7	1.OG	67,23 m²	8,41 m²	€ 270 000,00
31	61	Wohnung Top 8	2.OG	57,15 m²		€ 219 000,00
32	155	Wohnung Top 9	2.OG/1.DG/2.DG	127,84 m²	33,46 m²	€ 505 000,00
33	116	Wohnung Top 11	2.OG/1.DG/2.DG	101,16 m²	23,59 m²	€ 396 000,00
35	78	Wohnung Top 13	2.OG	71,41 m²	11,97 m²	€ 274 000,00
36	67	Wohnung Top 15	2.OG	64,53 m²	2,22 m²	€ 248 000,00
37	71	Wohnung Top 16	2.OG	66,68 m²	7,49 m²	€ 267 000,00
38	144	Wohnung Top 17	1.DG/2.DG	121,25 m²	50,03 m²	€ 485 000,00
39	167	Wohnung Top 18	1.DG/2.DG	148,36 m²	26,98 m²	€ 531 000,00
40	83	Wohnung Top 19	1.DG/2.DG	73,15 m²	14,36 m²	€ 278 000,00
41	93	Wohnung Top 20	1.DG/2.DG	79,05 m²	26,80 m²	€ 301 000,00
49	8	Stellplatz 1				€ 19 600,00
50	8	Stellplatz 2				€ 19 600,00
53	8	Stellplatz 6				€ 19 600,00
54	8	Stellplatz 8				€ 19 600,00
55	8	Stellplatz 9				€ 19 600,00
56	8	Stellplatz 11				€ 19 600,00
57	8	Stellplatz 12				€ 19 600,00
58	8	Stellplatz 13				€ 19 600,00
59	8	Stellplatz 14				€ 19 600,00
60	8	Stellplatz 16				€ 19 600,00
61	8	Stellplatz 18				€ 19 600,00
62	8	Stellplatz 19				€ 19 600,00
Summe						€ 5 277 200,00

Aufgrund der aktuell angespannten Marktlage ist mit einem verlängertem Verwertungszeitraum zu rechnen. Sollte aufgrund dessen ein Gesamtverkauf aller bewertungsgegenständlichen WEG-Objekte in Erwägung gezogen werden so ist ein Marktabschlag idHv 4,0% als marktüblich anzusehen.



Birgit Nass
Dipl.-Ing. Birgit Nass MRICS

Seebarn, am 13.10.2025

4. Anhang

Ableitung der Restnutzungsdauer | ÖVI Immobilienbewertung 4. Auflage:

	Gebäudenutzung/ Bauliche Anlage	Ausführung	Wirtschaftliche GND in Jahren
A	Außenanlagen - befestigte Fahrflächen		10 – 30
B	Beherbergungsbetrieb und Gastronomie	• Gaststätten, Hotels, Pensionen	30 – 50
	Büro- und Verwaltungsgebäude	• Allgemeine Bürogebäude, Banken und Versicherungsbauten	30 - 60
C	Containerbauten	• einfache Ausführung	10 - 20
		• gehobene Ausführung	15 - 30
D	Dachraumausbauten - nachträglich errichtet	• Holz- und Stahlleichtkonstruktionen, Trockenbauweise • Massivbauweise	40 - 60 60 - 80
E	Ein- und Zweifamilienhäuser, Fertighaus	• Ortbau, Massivbauweise • Holz-Massivbauweise • Holz-Leichtbauweise	60 - 80 60 - 70 50 - 60
	Einkaufszentren, Warenhäuser, Märkte	• Kauf- und Warenhäuser • Einkaufszentren, SB Märkte, Fachmärkte	30 - 50 20 - 30
G	Gewächshäuser	Leichtkonstruktionen Stahl - Glas	15 - 30
	Gewerbe- und Industriegebäude, Werkstätten	• massiv, konventionell • bei besonderer Beanspruchung	30 - 50 20 - 40
H	Hallenbauten	• Massivbauweise	30 - 50
		• Leichtbau	20 - 40
K	Krankenhäuser, Kur- und Pflegeheime	• Altenwohnheime • Krankenhäuser, Kliniken • Kur-, Heilanstalten	25 - 50 40 - 50 40 - 50
	KFZ-Einstellanlagen, Garagen	• Garagen mit Einzelboxen • Gemeinschaftsanlagen, Tiefgaragen, Parkhäuser	20 - 50 35 - 80
	Kirchen, Kapellen		60 - 80
	Kläranlagen		25 - 40
	Kommunalgebäude	• Feuerwehrhäuser, Gemeindezentren, Vereins- und Jugendheime, Kindergärten, Tagesstätten, Saalbauten, Veranstaltungen	30 - 60
	Kompostieranlagen		20 - 30
	Kühlhäuser		20 - 30
L	Lagerhäuser		20 - 50
	Landwirtschaftliche Bauten - Ställe und Nebengebäude	• Rinder Schweine Geflügel Massivbauweise • Rinder Schweine Leichtbauweise • Geflügel Leichtbauweise	30 - 50 20 - 40 20 - 30
	Leichtbauten	• Schutzdächer • Traglufthallen • Wellblech- und Holzschuppen	15 - 30 5 - 15 15 - 30
	Markthallen	• Massivbauweise • Holzkonstruktion, Stahlkonstruktion	30 - 50 20 - 40
M	Müllverbrennungsanlagen		20 - 30
P	Pumpenhäuser, Trafo- und Schaltstationen		25 - 40
S	Schulen	• Schulen / Unterrichtsbauten aller Art	35 - 60
	Silobauten	• Stahlbeton • Stahl • Kunststoff	25 - 40 20 - 30 15 - 25
	Sport- und Freizeitanlagen	• Eislaufhallen	25 - 40
		• Freischwimmbecken, mit Springturm	25 - 40
		• Hallenbäder	25 - 40
		• Tennishallen	25 - 40
T	Tribünen	• Tribünen	15 - 30
		• Turn- und Sporthallen	30 - 50
T	Tankstellen u. Autowaschanlagen		10 - 20
W	Wintergärten		20 – 30
	Wohn- und gemischt genutzte Gebäude	• Miet- und Eigentumsgebäude • gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude • bei besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeit)	50 - 80 50 - 80 100 - 120

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen

Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtigt 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, SV 2022/2, 90, SV 2023/1, 7 und SV 2024/2, 91 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass derzeit keine Änderung der empfohlenen Kapitalisierungszinssätze erfolgen muss, da die am Markt eingetretenen Veränderungen innerhalb der in der Empfehlung angegebenen Toleranz liegen.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:

LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industrielliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 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).

Empfehlung Bewirtschaftungskosten | ÖVI Immobilienbewertung 4. Auflage:

Bewirtschaftungskosten und deren Höhe (sowie Hindernisse zur Verrechenbarkeit auf den Mieter)	
Definition	Grundsätzliche Kalkulationsprämissen
Betriebskosten: beinhalten alle laufenden Kosten der Immobilie, wie Versicherung, Wasser, Abwasser, öffentliche Abgaben etc.	• Sinnvolle Größenordnungen für die gesamten marktfähigen Betriebskosten (je m² Nfl. P. m.) sind: - Lager bis EUR 1,25; - Produktion bis EUR 1,75; - Büro bis EUR 4,50; - Wohnen bis EUR 3,00. • Aktuelle Auswertungen großer österreichischer Wohnungsbaubestände ergaben in den Jahren 2019/2020 Betriebskosten i.H.v. EUR 2,15 bis 2,40 / m² p. m. (ohne Mieterstrom und Heizung) • Bei Vermietung des Objektes ist im Regelfall eine anteilige Überwälzung (sog. »Umlegbarkeit«) der Kosten auf den Mieter gem. §21 ff. MRG), also in Abhängigkeit der mietrechtlichen Beschränkungen sowie ggf. bestehender weiterer vertraglicher Regelungen, möglich. • Es ergibt sich beim Vermieter deshalb i.d.R. nur ein sehr geringer Restbetrag (Residuum) der nicht weiterverrechnet werden kann (= nicht umlegbare Betriebskosten). Auch wenn in der gutachterlichen Praxis regelmäßig fast keine Positionen aus Sicht des Eigentümers in Abzug gebracht werden, ergeben statistische Auswertungen doch, dass ca. 2 % bis 5 % der tatsächlich erzielten Mieten durch nicht umlagefähige Betriebskosten reduziert werden. • Strom- und Heizkosten gelten auch als Betriebskosten, werden jedoch typischerweise direkt vom Mieter bezogen bzw. direkt weiter verrechnet. • Die Betriebskosten sind bei Leerstand, der über rein fluktuationsbedingte Größe hinausgeht und längerfristig besteht, etwas mit 80 % der sonst anfallenden umlagefähigen Betriebskosten anzusetzen.
Verwaltungskosten: beinhalten alle Kosten für die Verwaltung der Objekte inkl. Mietverwaltung, Betriebskostenabrechnungen sowie Vergabe und Kontrolle laufender Instandhaltungsarbeiten.	• Differenziert wird nach Nutzungsart und Komplexität. Die gesamten Kosten notieren in einer Bandbreite von 3,00 % (Gewerbe) bis 5,00 % (Wohnen) des Jahresrohertrags. • Bei MRG-Anwendung kann ein großer Teil davon (ggf. sogar der gesamte Kostenblock) gem. §21 Abs. 1 + 7 i.V.m. §22 MRG i.V.m. §15a Abs. 3 Z 1 MRG auf den Mieter umgelegt werden. • Es ergibt sich beim Vermieter bei MRG-Anwendung i.d.R. nur ein sehr geringer Restbetrag (Residuum), der nicht weiterverrechnet werden kann (= nicht umlegbare Verwaltungskosten)
Instandhaltungskosten: beinhalten Kosten der laufenden Instandhaltung der Gebäude zur Gewährleistung der Vermietbarkeit über die angenommene wirtschaftliche Restnutzungsdauer.	• Sinnvolle Größenordnungen für die gesamte marktfähigen Instandhaltungen (je m² Nfl. p. a.) sind: - Lager & Produktion EUR 3,00 bis EUR 10,00; - Büro und Wohnen EUR 7,50 bis 15,00. • Aktuelle Auswertungen großer österreichischer Wohnungsbaubestände ergaben in den Jahren 2019 / 2020 Instandhaltungskosten i.H.v. EUR 7,50 bis 8,00 / m² p.a. im Durchschnitt, wobei auch einzelne ältere Bestände deutlich über EUR 12,00 / m² p.a. notierten. • Der Vermieter muss gem. MRG im Wesentlichen Dach & Fach instand halten und kann Kosten im Regelfall nicht umlegen (vgl. § 3 MRG i.V.m. § 8 Abs. 1 MRG) • Durchschnittlich ergebe sich so Instandhaltungskosten i.H.v. 10,00 bis 13,00 % des Jahresrohertrags, die der Vermieter zu tragen hat. Diese Größenordnung kommt somit als kalkulatorische Kostenposition im Rahmen der Bewertung zum Ansatz und schmälert den Rohertrag entsprechend.
Mietausfallwagnis: beinhalten nicht gezahlte Mieten bei bestehendem Mietvertrag und Kosten in Verbindung mit der Eintreibung von Forderungen.	• Entsprechend der Nutzungsart werden typischerweise kalkulatorische Kosten in einer Bandbreite von 2,00 % bis 5,00 % des Jahresrohertrags in Ansatz gebracht. • Durchschnittlich ergeben sich Kosten i.H.v. 2,00 % (Wohnen) bis 4,00 % (Gewerbe) des Jahresrohertrags. Diese Größenordnung kommt somit ebenfalls als kalkulatorische Kostenposition im Rahmen der Bewertung zum Ansatz und schmälert den Rohertrag entsprechend.

Abfrage| Mietpreise PKW-Stellplatz | 06.10.2025 | willhaben.at

https://www.willhaben.at/iad/immobilien/sonstige/immobilien-angebote?areald=312&sort=0&parent_areaid=3&page=1&view=

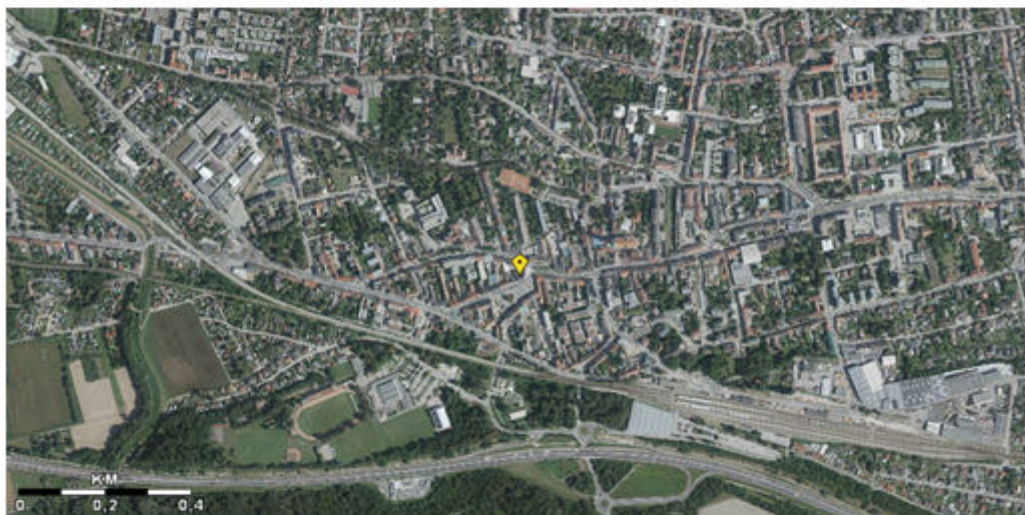
	Tiefgaragenplätze in der Nähe des Hauptplatzes  📍 2100 Korneuburg Garagen / Einstellplätze PMP Immobilien GmbH € 83,33
	Tiefgaragenplätze in der Nähe des Korneuburger Zentrums  📍 2100 Korneuburg Garagen / Einstellplätze PMP Immobilien GmbH € 75
	Tiefgaragenplatz zwischen Bahnhof und Hauptplatz  📍 2100 Korneuburg Garagen / Einstellplätze PMP Immobilien GmbH € 78,34

Die Preise sind inkl. Betriebskosten in der Tabelle angeführt, der Nettomietzins exkl. BK beträgt rd. EUR 60,00 pro Stellplatz pro Monat.

HORA-Pass

Adresse: Landstraße 1, 2000 Stockerau
Seehöhe: 173 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 48,38534° N | 16,20783° O

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



Naturgefahr:

Hochwasser

Oberflächenabfluss

Lawinen

Erdbeben

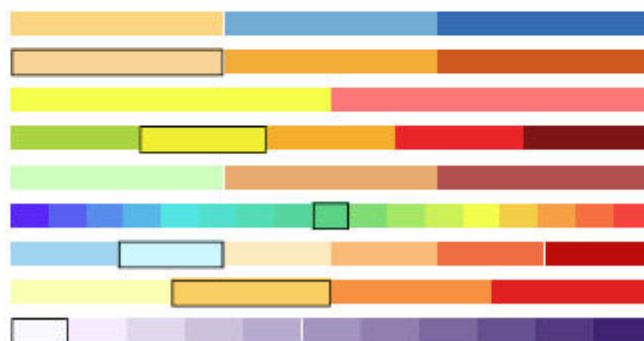
Rutschungen

Windspitzen

Blitzdichte

Hagel

Schneelast



Gefährdung:

keine Daten

niedrig

keine Daten

niedrig

keine Daten

mittel

niedrig

hoch

niedrig

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

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

Erdbeben¹

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

Windspitzen [km/h]

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

Lawinen

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

Rutschungen

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

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

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

Hagelgefährdung - max. Hagelkörngröße 30-jährlich

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

Schneelast² [kN/m²]

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

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

HORA-Pass 48,38534° N; 16,20783° O; Datum: 13.10.2025

Seite 2 / 2

5. Literaturverzeichnis

- Amann | Struber, *Österreichisches Wohnhandbuch 2022*, 10. Auflage. Wien: LINDE Verlag
- Baukosteninformationszentrum, *BKI Baukosten Gebäude* (2025), Stuttgart: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH
- Baukosteninformationszentrum, *Objektdaten Technische Gebäudeausrüstung G6 (2024)*, Stuttgart: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH
- Baukosteninformationszentrum, *Objektdaten Freianlagen F9 (2024)*, Stuttgart: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH
- Bienert | Funk, *Immobilienbewertung Österreich* (2024), 4. Auflage. Wien: ÖVI-Immobilienakademie
- Bienert | Wagner, *Bewertung von Spezialimmobilien* (2019), 2. Auflage. Wiesbaden: Gabler Verlag
- Ertl | Egenhofer | Hergenröder | Strunck, *Typische Bauschäden im Bild* (2019), 3. Auflage. Köln: Vertragsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen | Landesverband Steiermark u. Kärnten, *Der Nutzungsdauerkatalog 2020*, Graz
- Humpel | Stabentheiner | Vonkilch, *Wohnrecht 2023 Band 1 und 2*, Wien: MANZ Verlag
- *Immolex* (2020 – 2023), Wien: MANZ Verlag
- Kleiber, *Verkehrswertermittlung von Grundstücken* (2023), 10. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag
- Kothbauer | Reithofer, *Liegenschaftsbewertungsgesetz* (2013), 1. Auflage. Wien: Linde Verlag
- Kranewitter, *Liegenschaftsbewertung* (2017), 7. Auflage, Wien: Manz Verlag
- Prader | Pittl, *WGG-Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (2022)*, 2. Auflage. Wien: MANZ Verlag
- Prodingner | Ziller, *Immobilienbewertung im Steuerrecht* (2020), 4. Auflage. Wien: Linde Verlag
- Reithofer | Stocker, *Residualwertverfahren* (2016), 1. Auflage. Wien: Linde Verlag
- Schulte, *Immobilienökonomie Band I* (2008), 4. Auflage. München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH
- Schulz (2020): *Architektur der Bauschäden*, 4. Auflage. Springer Fachmedien Wiesbaden
- Seiser | Kainz, *Der Wert von Immobilien* (2011), 1. Auflage. Graz: Seiser + Seiser
- Sprengnetter, *Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen* (2020). Band 1 – 4.
- Urschel, *Risikomanagement in der Immobilienwirtschaft* (2010), Band 4. Karlsruher Institut für Technologie

Vergleichswerte und Kaufpreissammlungen

- Exploreal GmbH | *Digitale Bauträgerdatenbank* | 2025
- GEWINN | *Grundstückspreisübersicht* | 2015 bis 2025
- Immounited GmbH | *Immomapping* | 2025
- WKÖ - Wirtschaftskammer Österreich | *Immobilien-Preisspiegel* | 2025

6. Quellenverzeichnis

- Baukosteninformationszentrum (Hrsg.) (2025): BKI Baukosten Gebäude. Stuttgart: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH.
- Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (2025): Lärmkarten. Online verfügbar unter <http://www.laerminfo.at/laermkarten.html>
- Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) (2025): HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria. Erdbeben – Erdbebengefährdungskarte - Österreich. Online verfügbar unter dem Link: <https://www.hora.gv.at>
- GEWINN - Das Wirtschaftsmagazin (2015-2025): Grundstückspreis-Übersicht. Wien.
- Google LLC (2025): Google Maps. Online verfügbar unter <https://www.google.at/maps>
- ImmoMarktAnalyse (2025): ZT datenforum eGen. ImmoMarktAnalyse. Online verfügbar unter: <https://app.immomarktanalyse.at/IMMOUnited> GmbH (2024): Digitale Katastralmappe. Online verfügbar unter <https://immobase.immounited.com/intern.aspx?page=65>
- Immobilien Scout Österreich GmbH (2025): Immobilien.Net. Wohnen. Gewerbe. Online verfügbar unter <https://www.immobilien.net/>
- IMMOUnited GmbH (2025): Digitale Katastralmappe. Online verfügbar unter <https://immobase.immounited.com/intern.aspx?page=65>
- IMMOUnited GmbH (2025): IMMOMAPPING. Online verfügbar unter <https://immobase.immounited.com/IMMOMapping/>
- Microsoft Corporation (2025): Bing Maps. Online verfügbar unter <https://www.bing.com/maps/>
- ÖBB-Personenverkehr AG (2025): Online-Fahrplan. Verfügbar unter <https://fahrplan.oebb.at/>
- Österreichisches Normungsinstitut (2008): ÖNORM B 1802-2:2008 – Liegenschaftsbewertung Teil 2: Discounted-Cash-Flow method (DCF method)
- Österreichisches Normungsinstitut (2011): ÖNORM EN 15221-6:2011 – Facility Management | Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management
- Österreichisches Normungsinstitut (2013): ÖNORM B 1800:2013 – Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken und zugehörigen Außenanlage
- Österreichisches Normungsinstitut (2014): ÖNORM B 1802-3:2014 – Liegenschaftsbewertung Teil 3: Residualwertverfahren
- Österreichisches Normungsinstitut (2015): ÖNORM B 1801-1:2015 – Bauprojekt- und Objektmanagement | Teil 1: Objekterrichtung
- Österreichisches Normungsinstitut (2019): ÖNORM B 1802-1:2019 – Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren
- Standard Verlagsgesellschaft m.b.H. (2025): Der Standard Immobilien. Online verfügbar unter <https://immobilien.derstandard.at/immobiliensuche>
- Statistik Austria (2025): Ein Blick auf die Gemeinde. Burgenland. Online verfügbar unter <https://www.statistik.at/atlas/blick/?bdl=3>

- Statistik Austria (2025): Bevölkerung und Soziales. Bevölkerungsstand. Bevölkerung zu Jahres-/Quartalsanfang. Online verfügbar unter <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/bevoelkerung-zu-jahres-/-quartalsanfang>
- Statistik Austria (2025): Bevölkerung und Soziales. Bevölkerungsstand. Bevölkerung nach Alter/Geschlecht. Online verfügbar unter <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/bevoelkerung-nach-alter/geschlecht>
- Statistik Austria (2025): Bevölkerung und Soziales. Bevölkerung. Demographische Prognosen. Online verfügbar unter <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/demographische-prognosen/bevoelkerungsprognosen-fuer-oesterreich-und-die-bundeslaender>
- Umweltbundesamt GmbH (2025): Verdachtsflächenkataster. Online verfügbar unter <https://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/vfka/>
- Verkehrsverbund Ost-Region (2025): Routenplaner VOR AnachB. Online verfügbar unter: <https://anachb.vor.at/>
- Willhaben (2025): Immobilien. Online verfügbar unter: <https://www.willhaben.at/iad/immobilien>
- WKO Statistik (Hrsg.) (2025): Bundesländer in Zahlen. Fläche und Benützungsarten. Arbeitgeberbetriebe. Online verfügbar unter <https://www.wko.at/zahlen-daten-fakten/bundeslaender-in-zahlen>

7. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Landkarte (vgl. Microsoft Corporation 2025).....	7
Abbildung 2: Grundstückskataster (vgl. NÖ ATLAS 2025).....	10
Abbildung 3: Flächenwidmungs- & Bebauungsplan (Stadtgemeinde Stockerau 01.10.2025).....	11
Abbildung 4: Abfrage Erdbebengefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2025).....	13
Abbildung 5: Abfrage Hochwassergefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2025).....	14
Abbildung 6: Abfrage Lärmkartierung – Straße (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2025).....	15
Abbildung 7: Abfrage Lärmkartierung – Schienenverkehr (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2025).....	16
Abbildung 8: Einreichplan 11.11.2021 Ansicht NORD Landstraße.....	26
Abbildung 9: Eigene Fotoaufnahme	26
Abbildung 10: Auszug v. Nutzwertgutachten Lokal 3 12.12.2023.....	28
Abbildung 11: Planausschnitt Geschäft 3 Bestandsplan 06.06.2023 Eigene Markierung	28
Abbildung 12: Auszug v. Nutzwertgutachten Top 1 12.12.2023.....	30
Abbildung 13: Bestandsplan EG & 1.OG Top 1 06.06.2023.....	31
Abbildung 14: Auszug v. Nutzwertgutachten Top 3 12.12.2023.....	33
Abbildung 15: Bestandsplan EG & 1.OG Top 3 06.06.2023.....	34
Abbildung 16: Auszug v. Nutzwertgutachten Top 6 12.12.2023.....	35
Abbildung 17: Bestandsplan 1.OG Top 6 06.06.2023.....	36
Abbildung 18: Auszug v. Nutzwertgutachten Top 7 12.12.2023.....	38
Abbildung 19: Bestandsplan 1.OG Top 7 06.06.2023.....	39
Abbildung 20: Auszug v. Nutzwertgutachten Top 8 12.12.2023.....	41
Abbildung 21: Bestandsplan 2.OG Top 8 06.06.2023.....	42
Abbildung 22: Auszug v. Nutzwertgutachten Top 9 12.12.2023.....	45
Abbildung 23: Bestandsplan Top 9 06.06.2023.....	46
Abbildung 24: Auszug v. Nutzwertgutachten Top 11 12.12.2023.....	50
Abbildung 25: Bestandsplan 2.OG & 1.DG Top 11 06.06.2023.....	51
Abbildung 26: Bestandsplan 2.DG Top 11 06.06.2023.....	52
Abbildung 27: Auszug v. Nutzwertgutachten Top 13 12.12.2023.....	55
Abbildung 28: Bestandsplan 2.OG Top 13 06.06.2023.....	56
Abbildung 29: Auszug v. Nutzwertgutachten Top 15 12.12.2023.....	59
Abbildung 30: Bestandsplan 2.OG Top 15 06.06.2023.....	60
Abbildung 31: Auszug v. Nutzwertgutachten Top 16 12.12.2023.....	63
Abbildung 32: Bestandsplan 2.OG Top 16 06.06.2023.....	64
Abbildung 33: Auszug v. Nutzwertgutachten Top 17 12.12.2023.....	66

Abbildung 34: Bestandsplan Top 17 06.06.2023.....	67
Abbildung 35: Auszug v. Nutzwertgutachten Top 18 12.12.2023.....	70
Abbildung 36: Bestandsplan Top 18 06.06.2023.....	71
Abbildung 37: Auszug v. Nutzwertgutachten Top 19 12.12.2023.....	73
Abbildung 38: Bestandsplan Top 19 06.06.2023.....	74
Abbildung 39: Auszug v. Nutzwertgutachten Top 20 12.12.2023.....	76
Abbildung 40: Bestandsplan Top 20 06.06.2023.....	78
Abbildung 41: Immomarktanalyse.at ZT Datenforum Gen Abfrage 10.10.2025.....	93
Abbildung 42: Immomarktanalyse.at ZT Datenforum Gen Abfrage 10.10.2025.....	94
Abbildung 43: Immomarktanalyse.at ZT Datenforum Gen Abfrage 10.10.2025.....	94

8. Zum Verständnis dieses Gutachtens

Berechnungen und Werte

- Alle Werte sind als EURO-Beträge und, wenn nicht anders bezeichnet, als Nettobeträge ohne Berücksichtigung der Umsatzsteuer zu verstehen.
- Flächenmaße sind in Quadratmeter („m²“) und Raummaße in Kubikmeter („m³“) angegeben. Die Berechnung erfolgt im Regelfall laut ÖNORM B 1800.
- In Einzelfällen muss die Sachverständige zur Bestimmung bestimmter, für die Bewertung relevanter Faktoren, zB Errichtungs-, Sanierungs- oder Abbruchkosten von Baulichkeiten, auch auf Erfahrungswerte zurückgreifen. Hierbei handelt es sich naturgemäß nicht um exakt bestimmbare Größen, sondern sind Erfahrungswerte als Werte innerhalb von Bandbreiten zu verstehen.
- Bei allen Berechnungen können sich Rundungsdifferenzen ergeben.
- Das Ergebnis der Bewertung einer Immobilie führt niemals zu einer, mit mathematischer Exaktheit ermittelten Größe im Sinne einer reinen Rechenoperation. Insbesondere im Fall der Verwertung einer Immobilie bedeutet der ermittelte Wert nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen jederzeit, insbesondere auch kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Wertbeeinflussende Tatsachen und Rechtsverhältnisse

- Der Auftraggeber bestätigt durch die Verwendung dieses Gutachtens, die Sachverständige nach bestem Wissen und Gewissen wahrheitsgemäß und vollständig informiert zu haben, mithin auch keine – auch bloß potenziell – wertbeeinflussenden Informationen, Tatsachen oder rechtlichen Verhältnisse, verschwiegen zu haben.
- Dieses Gutachten basiert auf den bezeichneten Grundlagen. Werden dem Auftraggeber neue Tatsachen oder Umstände bekannt, die für die Wertermittlung von Bedeutung sein könnten, ist er verpflichtet, dieses Gutachten nur nach gezielter Rücksprache mit der Sachverständigen und deren neuerlicher Freigabe zu verwenden und der Sachverständigen die Beurteilung zu überlassen, ob sich demzufolge die Notwendigkeit ergibt, dieses Gutachten zu ergänzen oder zu ändern.

Faktische Grundlagen der Wertermittlung:

- Alle Feststellungen in diesem Gutachten gründen auf die vom Auftraggeber der Sachverständigen erteilten Informationen sowie die im Gutachten konkret bezeichneten amtlichen und privaten Dokumente. Die Sachverständige ist auftragsgemäß nicht verpflichtet, die Richtigkeit dieser Informationen und Dokumente zu überprüfen. Der Auftraggeber bestätigt durch die Verwendung dieses Gutachtens, die Sachverständige nach bestem Wissen und Gewissen wahrheitsgemäß und vollständig informiert zu haben, mithin auch keine – auch bloß potenziell – wertbeeinflussenden Informationen verschwiegen zu haben.
- Dieses Gutachten basiert auf den oben bezeichneten Grundlagen. Werden dem Auftraggeber neue Tatsachen oder Umstände bekannt, die für die Wertermittlung von Bedeutung sein können, verpflichtet sich der Auftraggeber, dieses Gutachten nur nach Rücksprache mit der Sachverständigen und deren neuerlicher Freigabe zu verwenden und der Sachverständigen die Beurteilung zu überlassen, ob sich demzufolge die Notwendigkeit ergibt, dieses Gutachten zu ergänzen oder zu ändern.

Rechtliche Verhältnisse mit Bedeutung für die Wertermittlung:

- Das Vorliegen behördlicher Genehmigungen, wie zB baurechtlicher oder gewerberechtlicher Bewilligungen, sowie die Erfüllung bestimmter öffentlich-rechtlicher Auflagen wird von der Sachverständigen ohne gesonderten Auftrag nicht überprüft. Die Sachverständige darf auftragsgemäß darauf vertrauen, dass in Bezug auf das Bewertungsobjekt und die auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft errichteten Baulichkeiten oder Betriebsstätten alle nach einschlägigen Gesetzen erforderlichen Genehmigungen und Auflagen vorliegen bzw. erfüllt sind.
- Eine Überprüfung von Bestandverträgen wird von der Sachverständigen in der Regel, dh ohne gesonderten Auftrag, nicht durchgeführt. Die tatsächlichen Miet- oder Pachteinahmen basieren auf den Angaben des Auftraggebers und der von ihm oder in seinem Auftrag der Sachverständigen übergebenen Mietzinslisten oder sonstigen Unterlagen.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Regelfall geldlastenfrei, mithin ohne Berücksichtigung der allenfalls im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte und auch ohne Rücksicht auf Vorzugspfandrechte gemäß § 27 (1) WEG 2002 bei Bewertung von Wohnungseigentumsobjekten.
- Ohne gesonderten Auftrag bleiben dingliche Nutzungsrechte, Dienstbarkeiten, Reallasten oder sonstige Eintragungen ohne Berücksichtigung im Rahmen der Verkehrswertermittlung; solche Rechte werden grundsätzlich als wertneutral angesehen.
- Im Grundbuch nicht eingetragene („außerbücherliche“) Rechte oder Lasten finden in der Bewertung nur Berücksichtigung, wenn sie von Seiten des Auftraggebers ausdrücklich und schriftlich mit exakter Beschreibung der Art und des Inhalts solcher Rechte bekannt gegeben werden und deren Berücksichtigung im Rahmen der Verkehrswertermittlung auch dezidiert beauftragt wird.
- Dingliche, dh mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundene Lasten, insbesondere Duldungs-, Leistungs- und Zahlungspflichten, die kraft einschlägiger gesetzlicher Bestimmungen (zB Bauordnungen, Kanalgesetze, Wasserversorgungsgesetze, Abfallwirtschaftsgesetze) bestehen, bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt.

Befundaufnahme

Grundsätzliches

- Flächen- und Maße werden von der Sachverständigen vor Ort nicht überprüft, sondern den zur Verfügung gestellten oder von der Sachverständigen eingeholten Plandokumenten oder sonstigen Unterlagen entnommen.
- Im Rahmen der Befundaufnahme werden ausschließlich solche Tatsachen erhoben, die augenscheinlich sind, dh ohne nähere technische Untersuchung oder Prüfung erkennbar sind.

Feststellungen über den bautechnischen Zustand von Gebäuden

- Die Bewertung einer Liegenschaft umfasst grundsätzlich weder die technische Überprüfung von Bauwerken, noch die Durchführung sonstiger, spezifischer technischer Prüfungen, wie beispielsweise Boden- oder Grundwasser-untersuchungen oder Umwelteinflüsse. Feststellungen der Sachverständigen zum Zustand von Gebäuden, Betriebsanlagen oder sonstigen Anlagen oder anderen Teilen der Liegenschaft als Resultat des Augenscheins haben daher bloß informativen Wert, nicht aber die Qualität und Aussagekraft eines Sachverständigengutachtens aus dem Gebiet des Bauwesens oder aus allfälligen sonstigen, einschlägigen Fachgebieten.

Feststellungen in Bezug auf Raumordnung, Flächenwidmung und Bebaubarkeit

- Feststellungen in Bezug auf Raumordnung, Flächenwidmung und die Bebaubarkeit (Bebauungsbestimmungen) beziehen sich grundsätzlich immer auf den Stichtag der Bewertung. Änderungen der Flächenwidmung und der Bebauungsbestimmungen sind jederzeit möglich; solche Änderungen erfolgen durch die zuständigen Behörden im Wege von Verordnungen, demnach ohne jede Mitwirkung oder Zustimmung des Liegenschaftseigentümers. Eigentümer von Liegenschaften haben nach den einschlägigen gesetzlichen Regelungen keinen Rechtsanspruch darauf, dass eine bestehende Widmung hinsichtlich der Nutzung oder Bebaubarkeit einer Immobilie aufrecht bleibt oder eine bestimmte (gewünschte) Widmung (Umwidmung) seitens der Behörden verordnet wird.

Feststellungen in Bezug auf andere wertbestimmende Tatsachen

- Für die Richtigkeit von Feststellungen zu wertrelevanten Tatsachen, die durch Einsichtnahme bzw. Abfrage einschlägiger Kataster gewonnen werden, zB Verdachtsflächenkataster (Kontaminierungen von Boden oder Grundwasser), Erdbebengefährdungskarte (Erdbebenrisiko), Hochwasserrisikozonierung (Hochwassergefahr) oder Lärmkataster (Lärmimmissionen), leistet die Sachverständige keine Gewähr. Individuelle Prüfungen in Bezug auf solche Tatsachen oder Risiken werden von der Sachverständigen ohne gesonderten Auftrag nicht durchgeführt oder veranlasst.
- Eine Berücksichtigung der Tatsache, dass bewertungsgegenständliche Gebäude unter Denkmalschutz stehen, findet im Rahmen der Verkehrswert-ermittlung grundsätzlich – dh auch wenn die Unterschutzstellung im Grundbuch ersichtlich gemacht ist – nur statt, wenn hierzu ein gesonderter Auftrag erteilt wird und der Auftraggeber der Sachverständigen zu diesem Zweck den Bezug habenden Bescheid der Denkmalbehörde (BDA) zur Verfügung stellt oder sie ermächtigt, diesbezüglich bei der Behörde Akteneinsicht zu nehmen.
- Besondere Ausstattungen oder Investitionen in einzelnen Miet- oder Nutzungsobjekten bleiben im Rahmen der Liegenschaftsbewertung grundsätzlich außer Ansatz.

Kontaminierung

- Kontaminierungen werden nur über öffentliche Abfragen überprüft. Die ermittelten Werte beziehen sich auf den fiktiven Zustand „frei von Kontaminierung“ bzw. „frei von gesundheitsgefährdenden Baustoffen“ und bei Abbruchkosten ohne besondere Deponieklassen.
- Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.

Rechtliche Hinweise

Urheberrecht | Verwertung dieses Gutachtens

- Dieses Gutachten ist als das Werk der Sachverständigen urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber erwirbt mit dem Gutachtensauftrag (Werkvertrag) kein Verwertungsrecht an dem erstellten Gutachten, sondern ausschließlich das Recht, dieses Gutachten zu dem vereinbarten Zweck zu verwenden. Jede Verwertung, Weitergabe oder Veröffentlichung dieses Gutachtens oder von Teilen desselben durch den Auftraggeber oder durch dritte Personen, denen dieses Gutachtens auf gleich welche Weise zugänglich wird oder zur Kenntnis gelangt, ist vertragsgemäß und kraft Gesetzes unzulässig.
- Soweit der Auftraggeber dieses Gutachten ohne ausdrückliche schriftliche Ermächtigung der Sachverständigen auf gleich welche Weise verwerten oder veröffentlichen oder zu einem anderen, als dem

vereinbarten Zweck verwenden sollte, steht der Sachverständigen ein Anspruch auf ein zusätzliches Entgelt (Honorar) in objektiv angemessenem Ausmaß zu.

Gültigkeit | Aussagekraft | Zweck

- Dieses Gutachten hat nur in seinem gesamten Inhalt, nicht aber auszugsweise Gültigkeit. Die Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse dieses Gutachtens dient bloß als Übersicht. Zum Verständnis des Gutachtens und der ausgewiesenen Ergebnisse ist es unerlässlich, das gesamte Gutachten zu lesen und in Betracht zu ziehen.
- Dieses Gutachten dient ausschließlich dem vereinbarten Zweck.

Haftung der Sachverständigen

- Gegenüber dritten Personen, die sich auf dieses Gutachten berufen oder daraus gleich welche Schlussfolgerungen oder Entscheidungen ableiten, sei es zum vereinbarten oder einem anderen Zweck, ist jede Haftung der Sachverständigen ausgeschlossen.
- Die Sachverständige ist im Rahmen ihrer Tätigkeit zur Deckung des Risikos aus der Haftpflicht gegenüber ihren Auftraggebern versichert. Die Haftung der Sachverständigen ist für den einzelnen Schadensfall im Umfang der gesetzlichen Haftpflichtversicherung für allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige begrenzt.

Einverständnis des Auftraggebers

- Der Auftraggeber erklärt durch die Verwendung dieses Gutachtens, die obigen Erläuterungen insbesondere die rechtlichen Bedingungen des gegenständlichen Gutachtensauftrags mit Zustimmung zur Kenntnis zu nehmen.