

A C H T E N

Dipl.-Ing. Birgit Nass MRICS

Allgemein beeidete u. gerichtlich



Immobilienbewertung

zertifizierte Sachverständige

Kennung 1672/23012026

Seebarn, am 07.02.2026

Bewertungsstichtag 23.01.2026



G U T

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

KG 01708 Gerasdorf | EZ 1142 | GST-NR. 1003/16

[Mozartweg 31 | 2201 Gerasdorf bei Wien](#)

zum Bewertungsstichtag dem 23.01.2026

Auftraggeberin: Masseverwalterin Mag. Petra Diwok



Inhalt

| | |
|--|-----------|
| INHALT | 2 |
| 1 OBJEKT UND AUFTRAG | 3 |
| 1.1 BEWERTUNGSOBJEKT | 3 |
| 1.2 AUFTRAGGEBER | 3 |
| 1.3 AUFTRAG UND ZWECK | 3 |
| 1.4 BEFUNDAUFNAHME | 3 |
| 1.5 BEWERTUNGSSTICHTAG | 3 |
| 1.6 UNTERLAGEN | 3 |
| 2 BEFUND | 5 |
| 2.1 MAKROLAGE NIEDERÖSTERREICH | 5 |
| 2.2 MIKROLAGE GERASDORF BEI WIEN | 7 |
| 2.3 GRUNDSTÜCKSTYPOLOGIE | 8 |
| 2.4 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN | 9 |
| 2.5 UMWELTRISIKEN UND UMWELTEINFLÜSSE | 10 |
| 2.6 GRUNDBUCHSTAND KG 01708 GERASDORF EZ 1142 | 15 |
| 2.7 RECHTE UND LASTEN | 16 |
| 2.8 OBJEKTBSCHREIBUNG EINREICHPLANUNG 27.07.2023 | 17 |
| 2.9 FOTODOKUMENTATION 23.01.2026 | 24 |
| 3 GUTACHTEN | 32 |
| 3.1 BEWERTUNGSaufTRAG | 32 |
| 3.2 BEWERTUNGSSTICHTAG | 32 |
| 3.3 BEWERTUNGSPRINZIPIEN | 32 |
| 3.4 BEWERTUNGSMETHODEN | 33 |
| 3.5 AUSWAHL DER BEWERTUNGSMETHODE | 33 |
| 3.6 WAHL DER BEWERTUNGSMETHODE | 34 |
| 3.7 BODENWERTERMITTLUNG VERGLEICHSWERTVERFAHREN | 35 |
| 3.8 GEBÄUDEWERTERMITTLUNG (SACHWERTVERFAHREN) | 38 |
| 3.9 VERKEHRSWERTAUSSWEISUNG | 42 |
| 4 ANHANG | 43 |
| 5 LITERATURVERZEICHNIS | 67 |
| 6 QUELLENVERZEICHNIS | 69 |
| 7 ABBILDUNGSVERZEICHNIS | 71 |
| 8 ZUM VERSTÄNDNIS DIESES GUTACHTENS | 72 |



1 Objekt und Auftrag

1.1 Bewertungsobjekt

Die Liegenschaft ist dem Grundbuchkörper in der Katastralgemeinde **KG 01708 Gerasdorf** mit der Einlagezahl **EZ 1142** sowie dem Grundstück **GST-NR 1003/16** zugeordnet. Die **Grundfläche** liegt gemäß aktuellem Grundbuchauszug bei **425 m²**.

Mit Bescheid der **Stadtgemeinde Gerasdorf** wurde am **23.05.2024** die **Baubehördliche Bewilligung zum Umbau des Bestandsgebäudes** sowie zur Errichtung eines **Einfamilienhauses** erteilt. Der **Baubeginn** wurde mit **15.07.2024** angezeigt. Die **Objekte sind zum Bewertungsstichtag dem 23.01.2026 nicht fertiggestellt**. Der aktuelle Grundbuchauszug zeigt den Vermerk **Wohnungseigentum in Vorbereitung**. Aufgrund der ausstehenden Fertigstellung erfolgt die Bewertung der gesamten Liegenschaft.

1.2 Auftraggeber

Auftraggeberin der Verkehrswertermittlung ist Frau **Mag. Petra Diwok als gerichtlich bestellte Masseverwalterin** seitens des LG Korneuburg im Insolvenzverfahren.

1.3 Auftrag und Zweck

Der Gegenstand des erteilten Auftrages ist die **Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft zum Bewertungsstichtag dem 23.01.2026 im Insolvenzverfahren**.

1.4 Befundaufnahme

Die **Befundaufnahme fand am 23.01.2026** von 10:40 bis 11:25 statt. Im Zuge dessen konnte die Liegenschaft von außen besichtigt werden und das Bestandsgebäude ebenso von Innen. Zum neuerbauten Einfamilienhaus wurde der Zugang nicht gewährt.

1.5 Bewertungsstichtag

Der **Bewertungsstichtag** ist auftragsgemäß der **Tag der Befundaufnahme somit der 23.01.2026**.

1.6 Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Eigene Fotodokumentation
- Orthofoto | 23.01.2026
- Elektronische Abfrage | Flächenwidmung | 27.01.2026
<http://atlas.noe.gv.at/>
- Elektronische Abfrage | Altlasten- und Verdachtsflächenkataster | 27.01.2026
<http://www.umweltbundesamt.at/vfka/>
- Elektronische Abfrage | Hochwasser- und Erdbebengefährdung | 27.01.2026
<http://www.hora.gv.at/>
- Elektronische Abfrage | Lärmkartierung | 27.01.2026
<http://www.laerminfo.at/>



- Literatur gemäß Pkt. 5. Literaturverzeichnis

Unterlagen Bauakteneinsicht:

- *Beiblatt zur Einreichung | Nachweis der Abstände zur Grundgrenze | BEBAU-Bauges.m.b.H. | Plevan Planung*
- *27.07.2023 | Einreichplan | Plannr: MOZW31EP01 | Planverfasser BEBAU-Bauges.m.b.H.*
- *01.08.2023 | Eingangsstempel | Baubeschreibung | BEBAU-Bauges.m.b.H.*
- *01.08.2023 | Energieausweis | Nebau eines Hauses | BEBAU-Bauges.m.b.H.*
- *21.12.2023 | Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien | Niederschrift Gestaltungsbeirat*
- *23.04.2024 | Befund & Gutachten | 89/23-BA8472-HB | Arch. DI Wilhelm Hochenbichler*
- *23.05.2024 | Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien | Bescheid | Baubehördliche Bewilligung | Bauliche Änderung Bestandsobjekt & Neubau eines Einfamilienhauses*
- *16.07./ Baubeginnsanzeige | Enis Suljmani | Bauführer Wagner Bauprojekte GmbH | Beginn 15.07.2024*
- *03.09.2024 | Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien | Bescheid – Baubehördliche Überprüfung | Behebung von Mängel*

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 5,1 % entfallen auf sonstige Flächen (Stand 2026). Der Dauersiedlungsraum Niederösterreichs beläuft sich auf 60,6 % seiner Fläche. (vgl. WKO Statistik 2026a)

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 2026a)

#Bevölkerungsentwicklung

In Niederösterreich leben derzeit **1.730.270 Menschen** (Stand 10/2025). In der Betrachtung der **Bevölkerungsklassen zeigt sich folgende Verteilung**: 15,36 % entfallen auf die unter 15-Jährigen, 56,70 % auf die 15- bis 60-Jährigen und 27,94 % auf die Altersklasse 60 und älter. Die Einwohnerzahlen sind in den letzten 10 Jahren im Verlauf der Jahre **2015 bis 2025** um **rd. 5,56 % gestiegen** und es wird ein **weiterer Anstieg der Bevölkerung von rd. 2,6 % bis zum Jahr 2030 prognostiziert** (im Vergleich zum Jahr 2024). (vgl. Statistik Austria 2026a,b,c)

Gemessen an der **Bevölkerungszahl ist Baden** (150.237 Einwohner) **der größte Bezirk**, gefolgt von St. Pölten Land (134.789 Einwohner), Mödling (121.550 Einwohner) und Amstetten (118.426 Einwohner). (vgl. Statistik Austria 2025a)

#Wirtschaft und Leistung

Die Struktur der Wertschöpfung nach den drei **Wirtschaftssektoren** zeigt, dass **66,9 %** auf den **tertiären** (Dienstleistung), **30,2 %** auf den **sekundären** (Produktion – Industrie und Gewerbe) und **2,9 %** auf den **primären Sektor** (Land- und Forstwirtschaft) entfallen (Stand 2023). Vergleicht man diese Werte mit Gesamtösterreich, so zeigt sich, dass das Bundesland Niederösterreich **im tertiären Wirtschaftssektor (Dienstleistung) unter dem Durchschnitt** von 70,40 % liegt. Die **Arbeitslosenquote** in Niederösterreich beträgt **6,3 %** und liegt damit **unter der durchschnittlichen Arbeitslosenquote Österreichs von 7,0 %** (Stand 2024). (vgl. WKO Statistik 2026b)

Im **Bundesland Niederösterreich** sind **insgesamt 44.022 Arbeitgeberbetriebe** (Stand 07/2025) **ansässig**. Unterteilt man die Unternehmen in Niederösterreich nach **Betriebsgröße**, so zeigt sich, dass **rd. 81,7 %** der Betriebe auf **Kleinstunternehmen** (1 bis 9 Beschäftigte), **rd. 14,9 %** auf **Kleinunternehmen** (10 bis 49 Beschäftigte), **rd. 2,9 %** auf **Mittlere Unternehmen** (50 bis 249 Beschäftigte) und **rd. 0,5 %** auf **Großunternehmen** (ab 250 Beschäftigte) entfallen. (vgl. WKO Statistik 2026c)



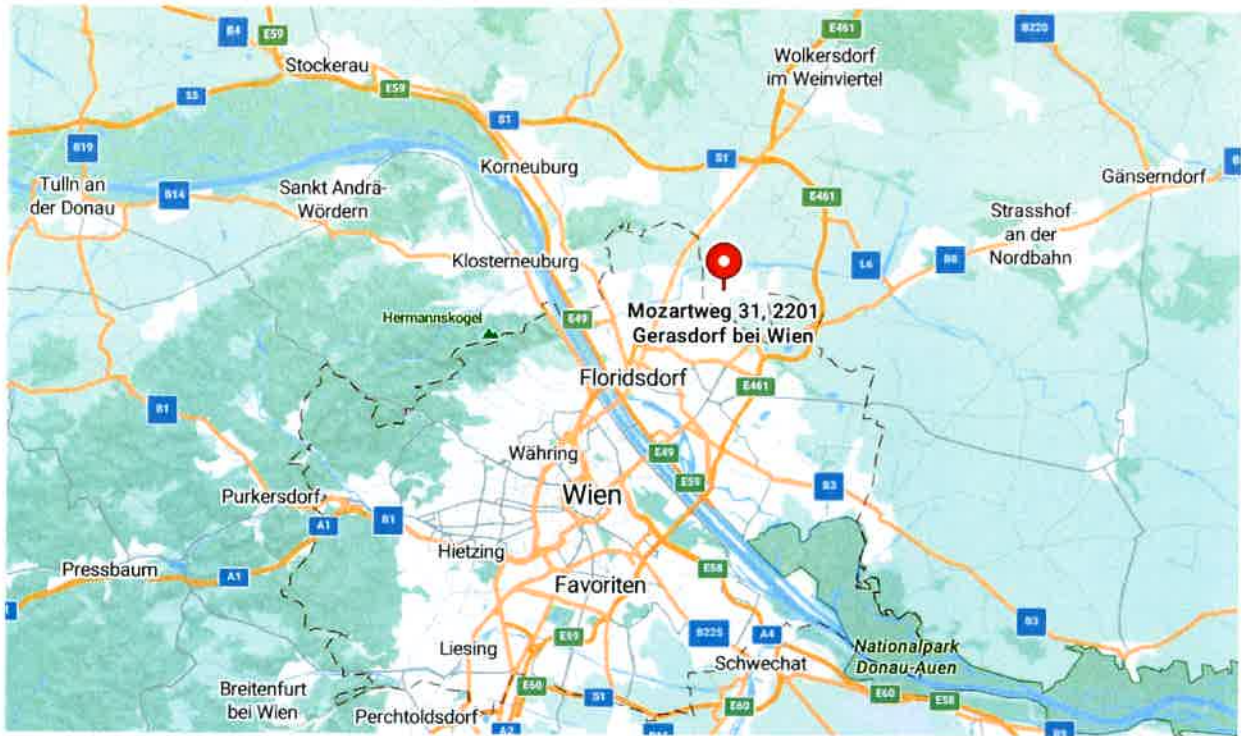


Abbildung 1: Landkarte (vgl. Microsoft Corporation 2026)

2.2 Mikrolage | Gerasdorf bei Wien

Gerasdorf bei Wien ist eine Stadtgemeinde im Politischer Bezirk Korneuburg in Niederösterreich. Die Stadtgemeinde weist mit Stand **1. Jänner 2025** eine Einwohnerzahl von **12 158 Personen** auf.

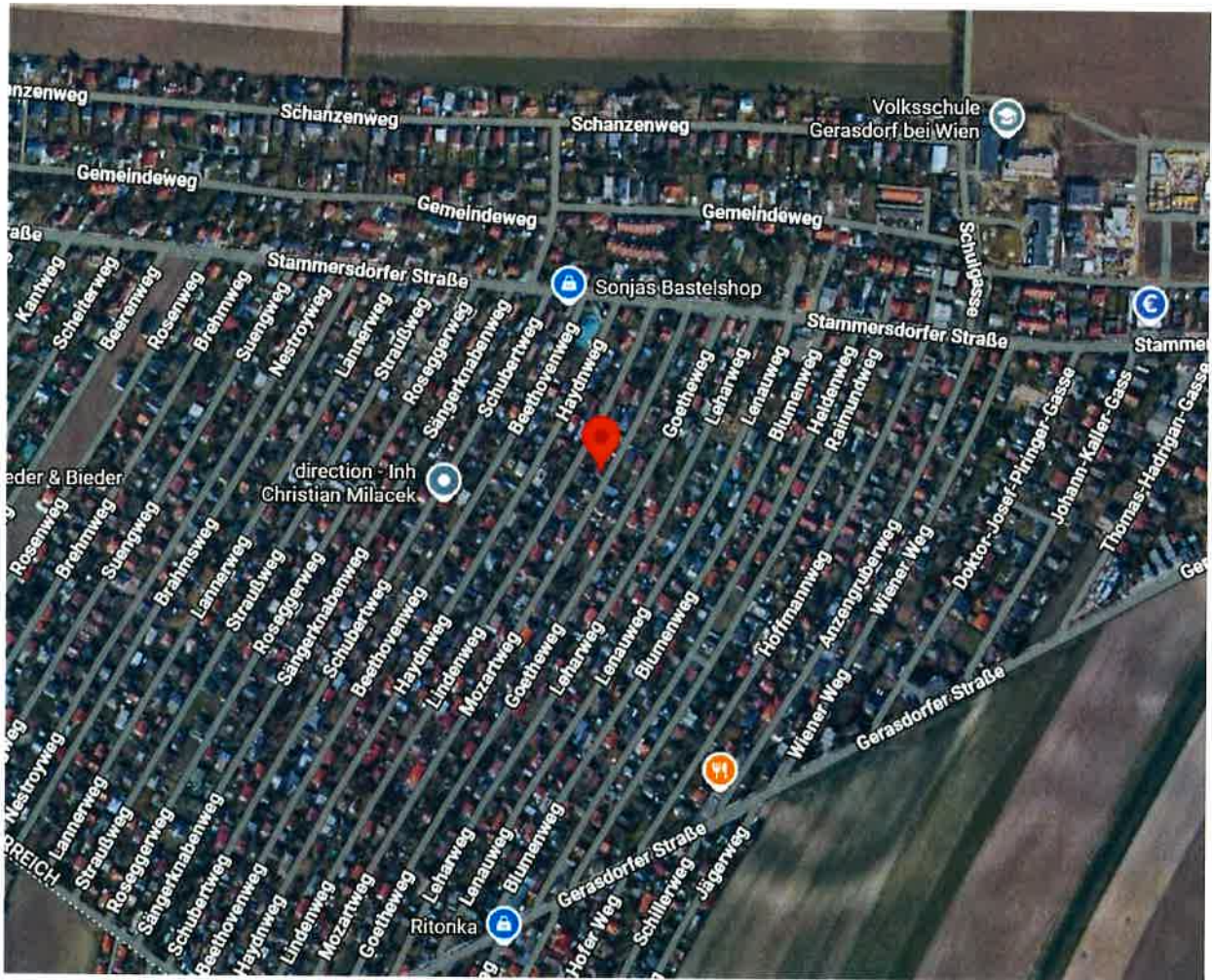


Abbildung 2: Verortung Gemeinde (vgl. Microsoft Corporation 2026)

2.3 Grundstückstypologie

| | |
|----------------------------|--|
| Topografie | Grundstück: befestigt, bebaut |
| Zuschnitt | Rechteckig geschnitten |
| Straßenart | Erschließungsstraße, Fahrbahn aus Asphalt, Parkmöglichkeiten vorhanden |
| Ver- und Entsorgung | Kanal, Wasser, Strom |
| Grenzverhältnisse | Westen, Norden & Süden: Nachbargrundstücke bebaut, befestigt und begrünt Osten: öffentliches Gut |
| Parkplatzsituation | Parkmöglichkeit im öffentlichen Raum vorhanden |

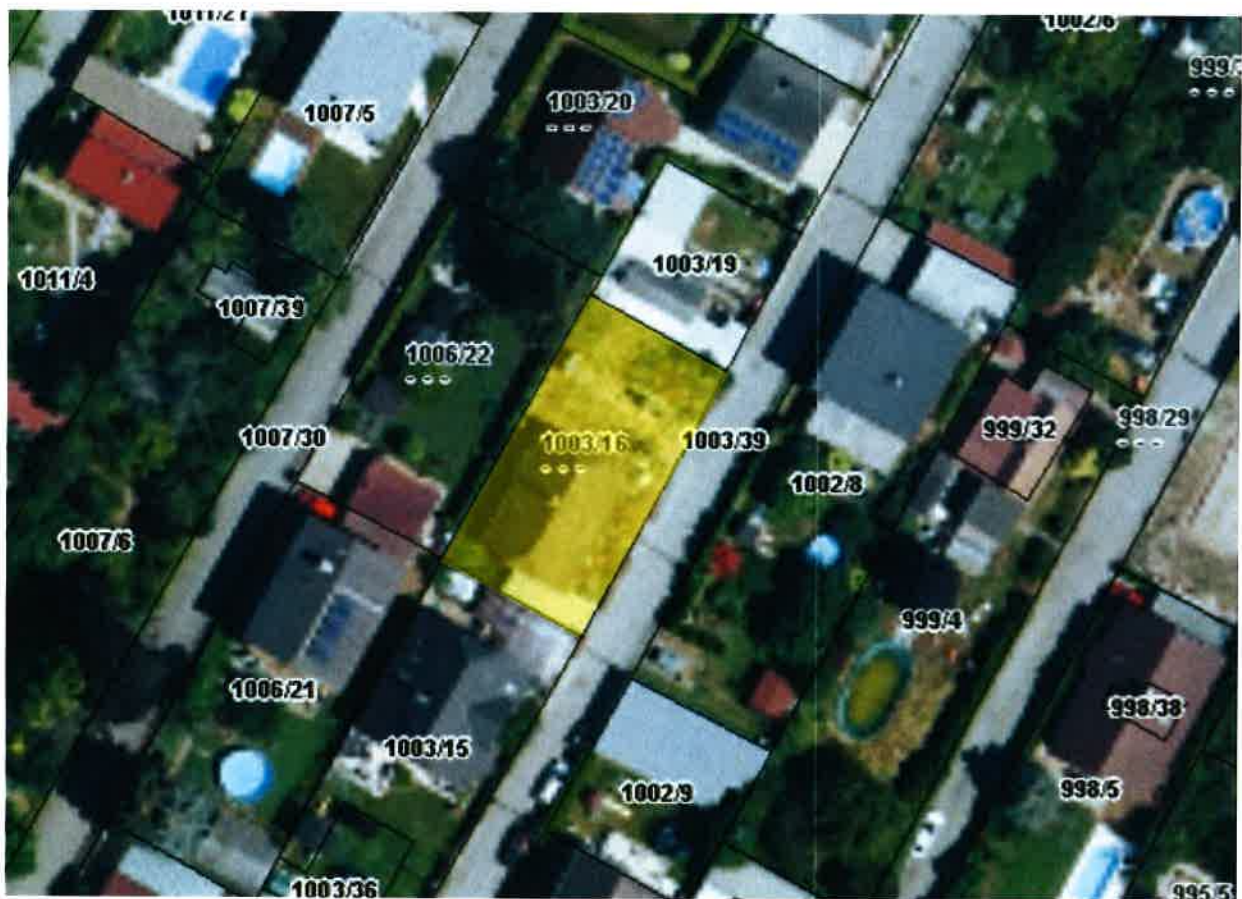


Abbildung 3: Luftbild mit Grundstückskataster (vgl. Land Niederösterreich 2026)

2.5 Umweltrisiken und Umwelteinflüsse

Altlasten- und Verdachtsflächen

Altlast / Verdachtsfläche:

Die Liegenschaft ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder im Altlastenatlas verzeichnet.

Die elektronische Abfrage des Umweltbundesamtes ergab folgende Information:

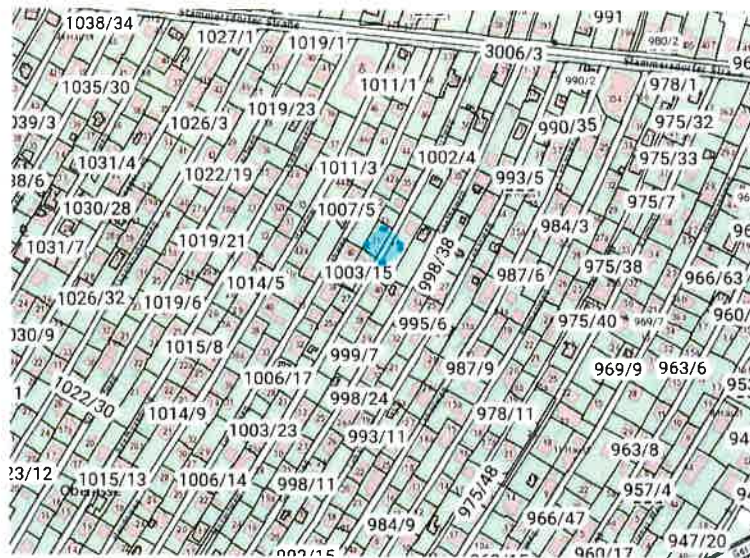


Abbildung 5: Abfrage Altlasten- und Verdachtsflächenkataster (vgl. Umweltbundesamt GmbH 2026)

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 Liegenschaft oder der benachbarten Grundstücke besteht oder die Liegenschaft 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 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 2: (Grad VII) mittlere 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 Erdbeben Geschichte 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.

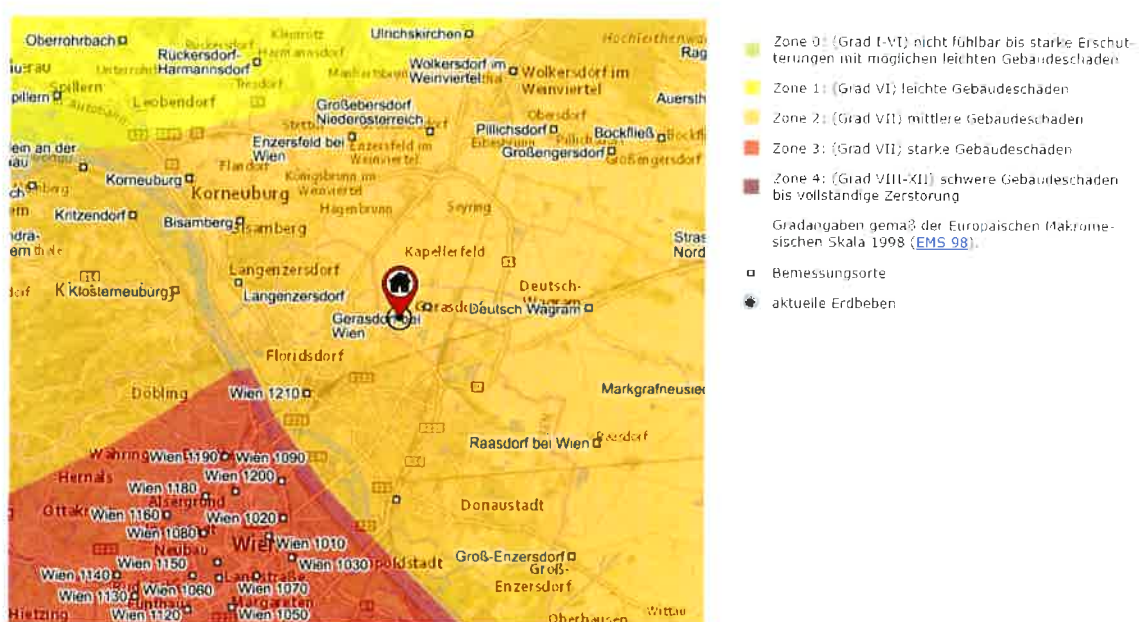


Abbildung 6: Abfrage Erdbebengefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2026)

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird gemäß elektronischer Abfrage zum Bewertungsstichtag die **Erdbebengefährdungszone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden** aufgezeigt. Die angegebene maximale Erdbebenstärke wird in einem Zeitraum von 85 Jahren mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % nicht überschritten.

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

Hochwassergefährdung (HORA)

Hochwassergefährdung:

Keine Gefährdung

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.

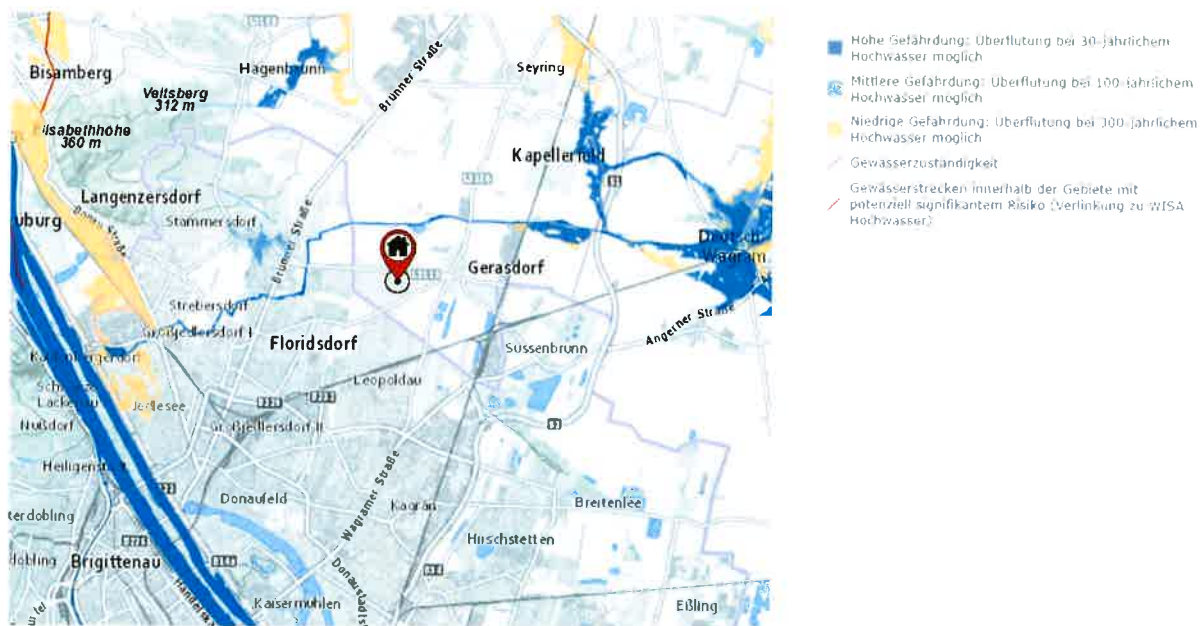


Abbildung 7: Abfrage Hochwassergefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2026)

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: 2022 Straßen- und Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt (4 m): keine Angaben

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 Lnigt):

Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch **Lden**-Lärmindex 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 **Lnigt**-Lärmindex beschrieben. Der Lnigt entspricht der Durchschnittsbelastung für den Nachtzeitraum.

Für die strategischen Lärmkarten werden die Pegelwerte in einer Höhe von 4 m 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 Liegenschaft ergibt sich folgende Lärmkartierung:

2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt (4 m Höhe): keine Angabe

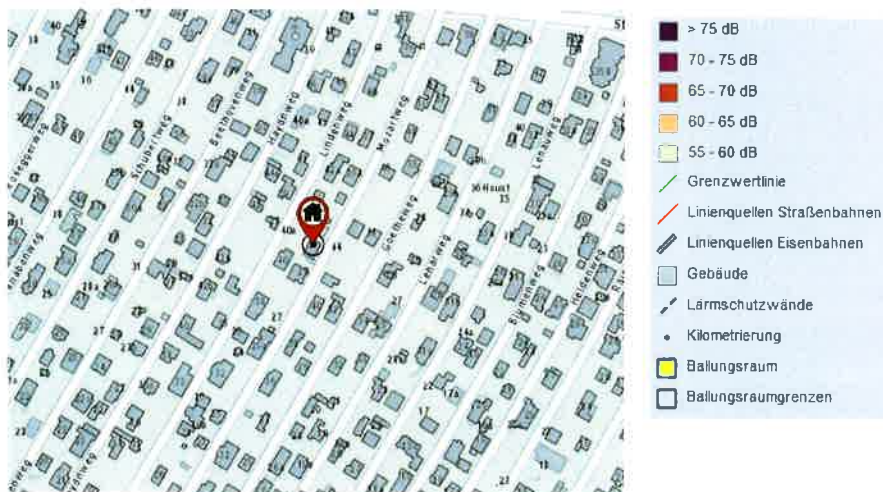


Abbildung 8: Abfrage Lärmkartierung Straßenverkehr (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2026)

2022 Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt (4 m Höhe): keine Angabe

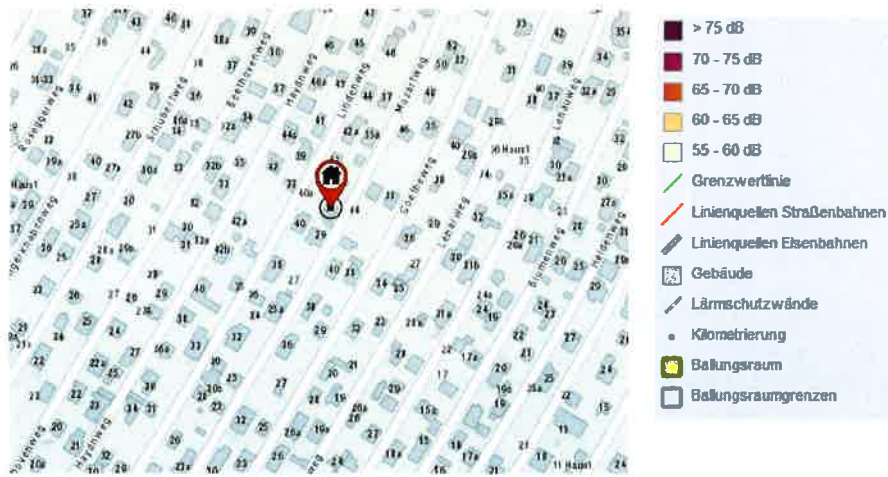


Abbildung 9: Abfrage Lärmkartierung Schienenverkehr (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2026)

2.6 Grundbuchstand | KG 01708 Gerasdorf | EZ 1142

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01708 Gerasdorf
BEZIRKSGERICHT Klosterneuburg

EINLAGEZAHL 1142

.....
Letzte TZ 2134/2024

WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG

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

..... A1

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|---------|----------------|--------|------------------|
| 1003/16 | G GST-Fläche | * | 425 |
| | Bauf.(10) | | 127 |
| | Gärten(10) | | 298 Mozartweg 31 |

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

..... A2

1 a TZ eines anderen Gerichtes 3496/1931 RECHT des Geh- und Fahrweges sowie Viehtriebes für Gst 1003/16 über Gst 1003/1 bis 1003/15 1003/17 1003/18

..... B

7 ANTEIL: 370/722

HSM Imperial - Immobilienverwertungs GmbH (FN 511525v)

ADR: Hoffmannweg 36, Gerasdorf 2201

a 1331/2023 IM RANG 1994/2022 Kaufvertrag 2022-06-09, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-06-28 Eigentumsrecht

b gelöscht

8 ANTEIL: 352/722

Enis Suljmani

GEB: 1996-03-03 ADR: Angeligasse 97/2/31, Wien 1100

a 3299/2023 IM RANG 2366/2023 Kaufvertrag 2023-09-01 Eigentumsrecht

..... C

1 a TZ eines anderen Gerichtes 3496/1931

DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrweges sowie Viehtriebes über Gst 1003/16 für Gst 1003/1 bis 1003/15 1003/17 1003/18

9 auf Anteil B-LNR 7

a 1331/2023 Pfandurkunde 2022-07-07

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 350.000,--

für Raiffeisenbank Straßwalchen eGen (FN 67421z)

10 a 3299/2023 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40

Abs 2 WEG 2002 an Haus 2 und KFZ-Stellplatz 2 für Enis Suljmani geb 1996-03-03

11 auf Anteil B-LNR 7

a 715/2024 Pfandurkunde 2024-03-11

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 425.000,--

für Raiffeisenbank Straßwalchen eGen (FN 67421z)

b 715/2024 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1142 KG 01708 Gerasdorf C-LNR 11

EZ 2601 KG 01708 Gerasdorf C-LNR 3

EZ 1659 KG 01708 Gerasdorf C-LNR 1

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

2.7 Rechte und Lasten

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß **bestands- und lastenfrei**.



2.8 Objektbeschreibung | Einreichplanung 27.07.2023

Gemäß vorliegender **Einreichplanung vom 27.07.2023** sowie der **Baubewilligung vom 23.05.2024** wurde der **Umbau des Bestandsgebäudes sowie der Neubau eines Einfamilienhauses** bewilligt. Die **Baubeginnsanzeige** liegt vor, wobei der **Baubeginn mit 15.07.2024** datiert wurde.

Das **Bestandsgebäude** besteht aus einem **Keller-, einem Erdgeschoß und einem Dachraum**. Gemäß Einsicht in den Bauakt wurde das Gebäude ursprünglich **1990 baubewilligt** und am **12.01.1995 die Benützungsbewilligung** ausgesprochen.

Errichtet wurde das Gebäude in **Ziegelmassivbauweise mit Holzfenstern** mit 2facher Isolierverglasung, die Beheizung wurde mit Gas vorgesehen. Im Bereich des Dachraums wurden Dachflächenfenster installiert.

Im Zuge der **Einreichplanung aus dem Jahr 2023** wurde der Umbau im Erdgeschoß geplant, die südwestliche Außenmauer des Bestandsgebäudes wurde nach Innen versetzt, somit die Nutzfläche im Erdgeschoß verkleinert, um im Außenbereich Platz für zwei Frestellplätze zu schaffen.

Das Kellergeschoß wurde als Sockelgeschoß errichtet, somit erfolgt der **Zugang zum Erdgeschoß straßenseitig** über eine Treppe. Das Erdgeschoß wird über eine **Diele/Vorraum** betreten von hier aus kann man zur linken Hand das Stiegenhaus zum Dachgeschoß betreten sowie angrenzend in das **WC und Badezimmer**. Abweichend zum Einreichplan wurde ein WC neben dem Eingang errichtet, auch der Abstellraum wurde als Bad ausgeführt und das geplante Bad zur **Küche** umfunktioniert. Ebenso wurde die Anordnung der Wände abgeändert. Es sind **zwei Zimmer und ein Wohnzimmer** im Erdgeschoß vorzufinden. Boden- und Wandbeläge sind ausgeführt bis auf das mittlere Zimmer, zwischen der Küche und dem Schlafzimmer.

Im **Dachraum** wurden die Umbauarbeiten begonnen, es sind **zwei Zimmer, ein Badezimmer und ein Abstellraum** vorzufinden. Der **Estrich ist ausgeführt**, Bodenbeläge sind in den Räumen aktuell keine verlegt. Im Badezimmer wurde mit dem Umbau begonnen jedoch sind noch die Boden- und Wandbeläge zu erneuern ebenso wie die Sanitärausstattung.

Das **Kellergeschoß** beinhaltet die **Heizungsanlage (Gasheizung) sowie Lagerräume**, zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war das Kellergeschoß für Lagerzwecke genutzt – es waren nur wenige Teilbereiche zugänglich bzw. für eine Befundung ersichtlich. Die Zwischenwände wurden als Gipskartonständerwände zum Teil errichtet.

Die **Anordnung und die Anzahl der Fenster im Einreichplan** mit jenen vor Ort stimmen nicht überein. Die Einreichplanung ist dahingehend anzupassen. Damit sind einige Räume im Dachgeschoß ohne natürliche Belichtung und weisen keine Qualifikation für einen Wohn-/bzw. Aufenthaltsraum auf.

Angrenzend an das Bestandsgebäude im Nordosten wurde ein **Einfamilienhaus** (Baubeginn 07/2024) errichtet, bestehend aus einem Keller-, einem Erd- und einem Obergeschoß. Das **Kellergeschoss** wurde teilweise über dem Geländeniveau errichtet und ist dadurch über Oberlichten natürlich belichtet.

Im Zuge der Befundaufnahme wurde kein Zutritt zum Einfamilienhaus gewährt, die Beschreibung erfolgt lediglich aufgrund der vorliegenden Plangrundlage. Gemäß Einreichplanung enthält das **Kellergeschoß** zwei Bäder, einen Kellerraum sowie ein Zimmer mit Terrasse.

Im **Erdgeschoß** sind das Foyer, ein WC, ein Zimmer und die Wohnküche mit Terrasse situiert. Gemäß Befundaufnahme wurde statt der Terrasse ein Balkon ausgeführt. Über das Stiegenhaus wird das **Obergeschoß** erschlossen – hier befinden sich ein Vorraum, ein Bad, ein Zimmer sowie zwei weitere Zimmer mit Zugang zum Balkon. Die Beheizung erfolgt mittels einer Luft/wasserwärmepumpe und einem Heizestrich im Gebäude.

Im **Außenbereich** ist eine befestigte Außenflächen geplant, für das Abstellen von Kraftfahrzeugen.

Für die Bewertung wird für den Innenraum des neuerbauten Einfamilienhauses der belagsfertige Zustand angenommen, sollte sich dahingehend eine Änderung ergeben ist das Gutachten dahingehend anzupassen und die Gutachterin zu informieren.



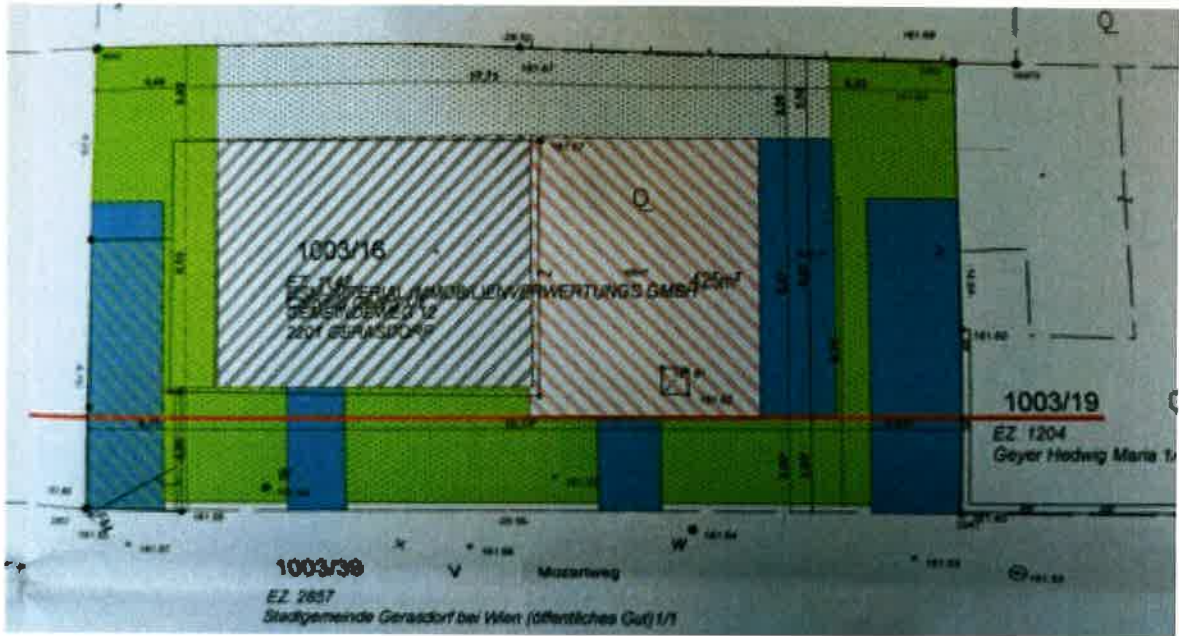


Abbildung 10: Lageplan | Einreichplan 27.07.2023 | BEBAU Bauges.m.b.H.



Abbildung 11: Ansicht Nordwesten & Südosten Straße | Einreichplan 27.07.2023 | BEBAU Bauges.m.b.H.

Baubeschreibung gemäß Bauakt:

Außenwände: 20 cm Hochlochziegel

Innenwände tragend: 20 cm Hochlochziegel

Innenwände – Zwischenwände: UG/EG 12 cm Ziegel | OG Metallständerwände mit Gipskartonplatten Mineralwolle als Wärme/Schalldämmung

Decken: Stahlbeton nach statischen Erfordernissen

Estrich: Zementestrich

Innenputz: Maschinenputz einlagig | Außenputz: Wärmedämmverbundsystem mit einer Gesamtdicke von 16 cm

Kanalisation: Hauptkanalleitungen für Schmutzwasser werden nach ÖNORM mit der erforderlichen Anzahl an Reinigungsöffnungen & Schächte versehen

Das Oberflächenwasser wird auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.

Fenster & Türen: Kunststofffenster/türen mit Isolierverglasung Dreh/Drehkippsbeschlag | Bestand Holzfenster

Innentüren: Holzblätter mit Umfassungszarge weiß matt beschichtet

Elektroinstallationen: Standardinstallation mit Wand- bzw. Deckenauslässen und Schalter

Diese Bewertung ersetzt keine bautechnische Befundung durch einen hierzu befugten Sachverständigen für Hochbau bzw. einen Ziviltechniker für das Bauwesen. Eine Überprüfung des konsensgemäßen sowie des bauordnungs- und baubewilligungskonformen Zustands war nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Für allfällige, im Rahmen einer solchen Untersuchung festzustellende Mängel, Schäden oder Abweichungen wird keine Haftung übernommen. Sollten derartige Umstände bekannt werden, ist die gegenständliche Bewertung entsprechend zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

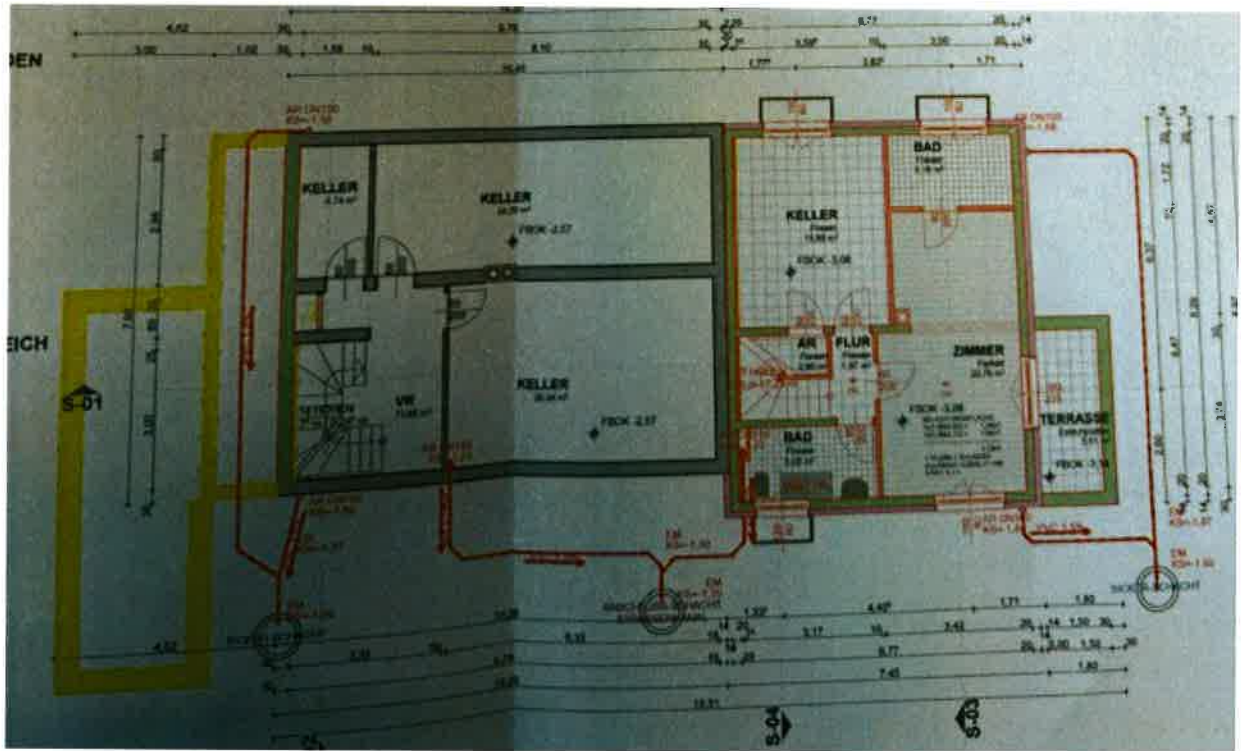


Abbildung 12: Grundriss Kellergeschoß | Einreichplan 27.07.2023 | BEBAU Bauges.m.b.H.

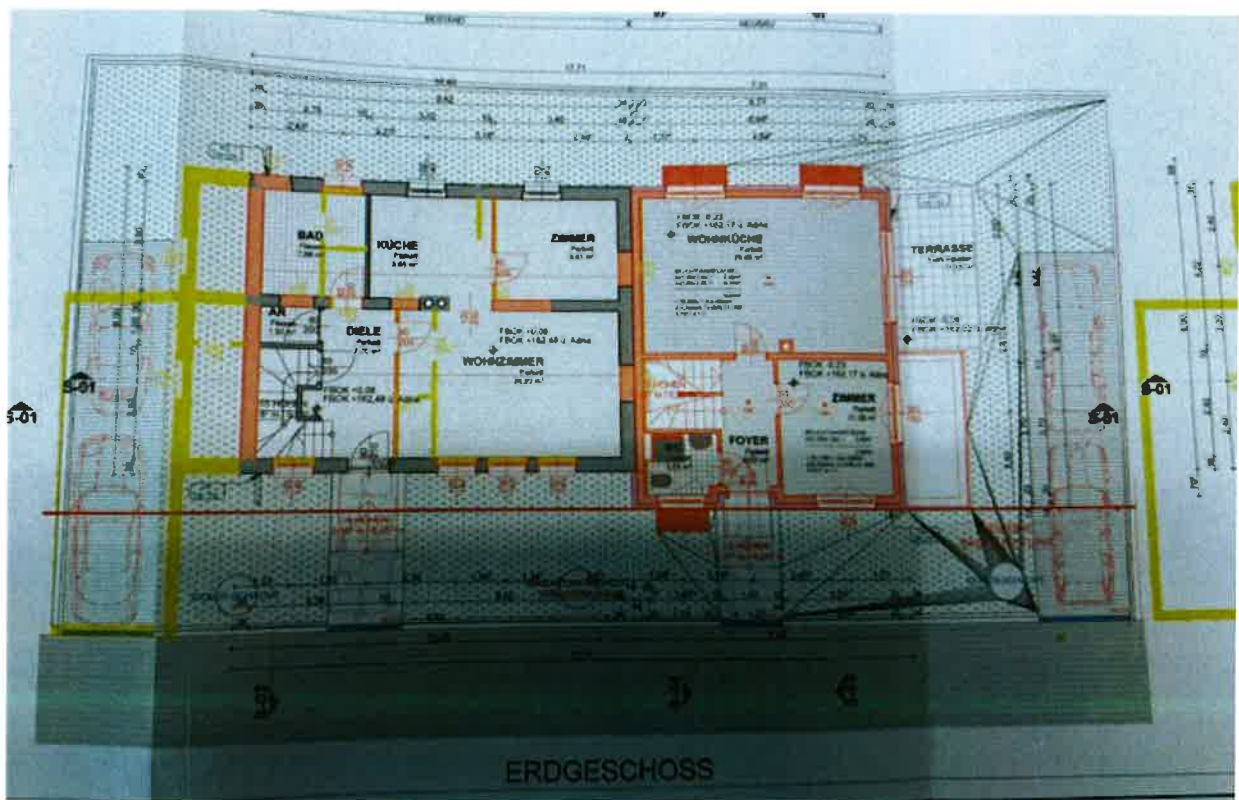


Abbildung 13: Grundriss Erdgeschoß | Einreichplan 27.07.2023 | BEBAU Bauges.m.b.H.

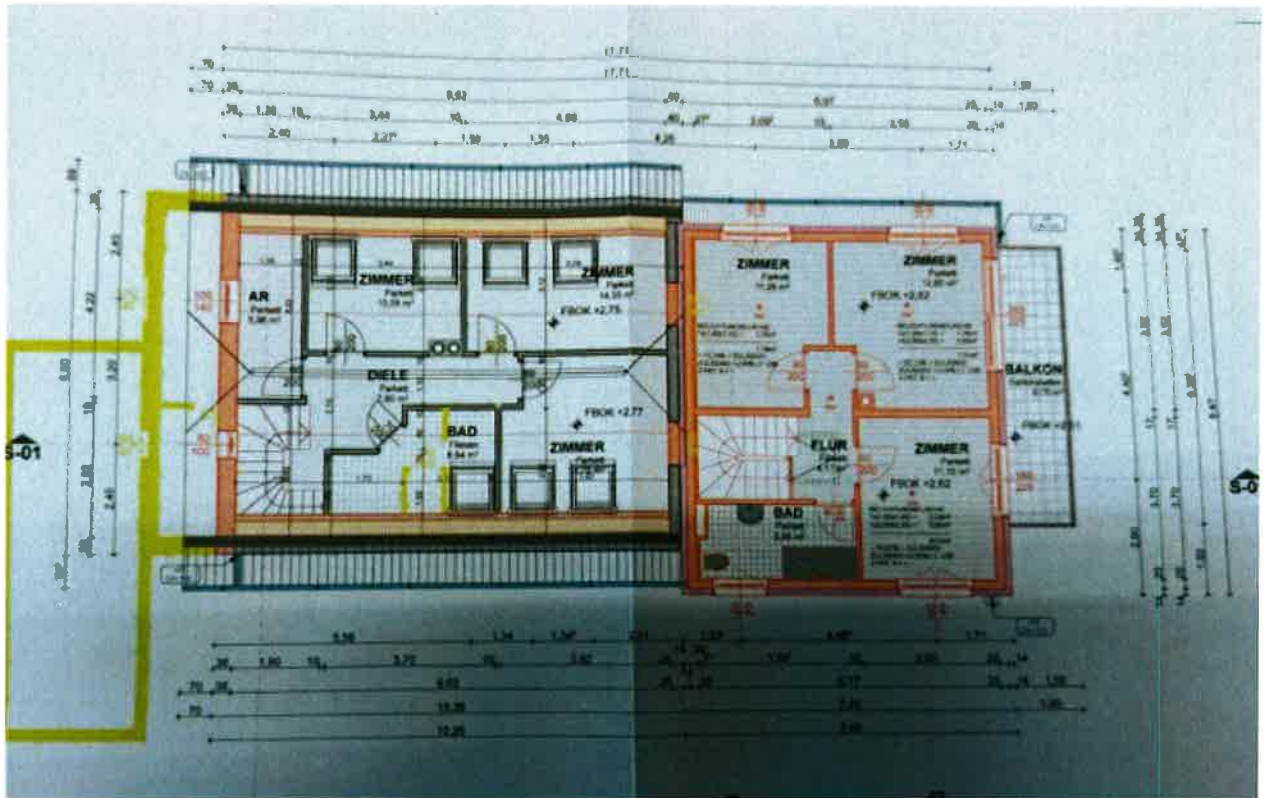


Abbildung 14: Grundriss Obergeschoß | Einreichplan 27.07.2023 | BEBAU Bauges.m.b.H.

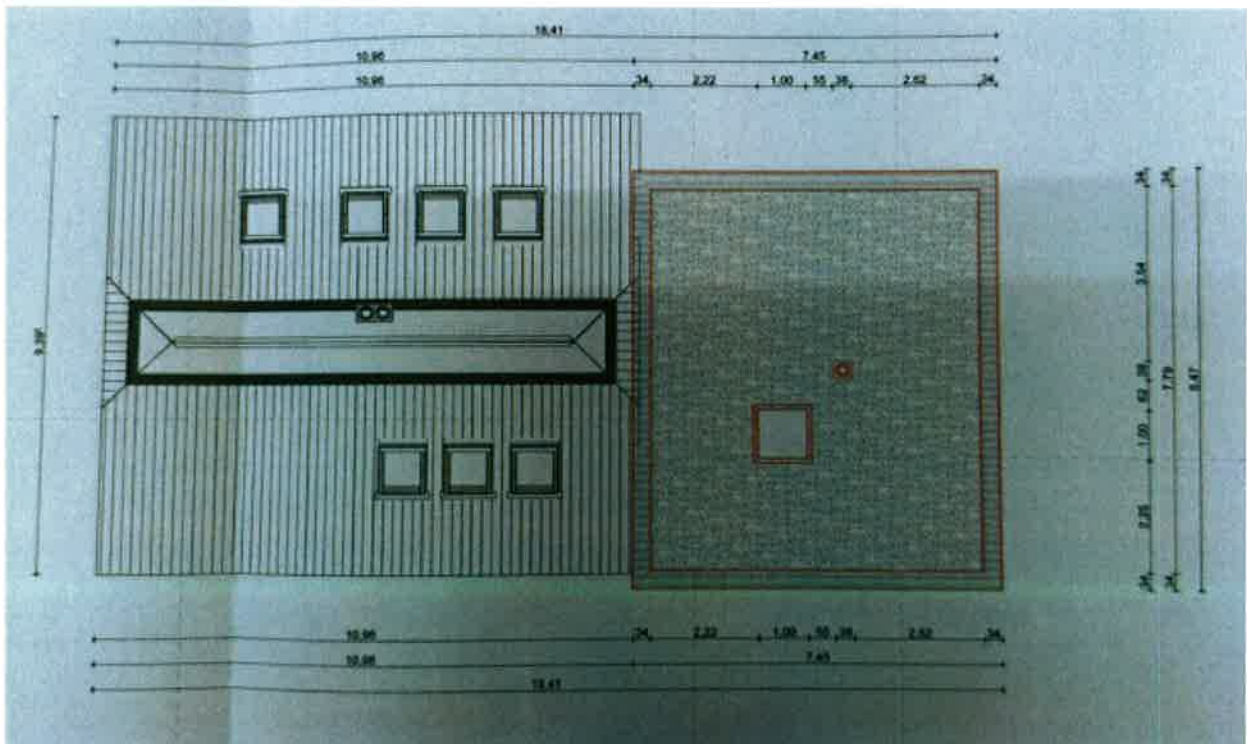


Abbildung 15: Dachdraufsicht | Einreichplan 27.07.2023 | BEBAU Bauges.m.b.H.

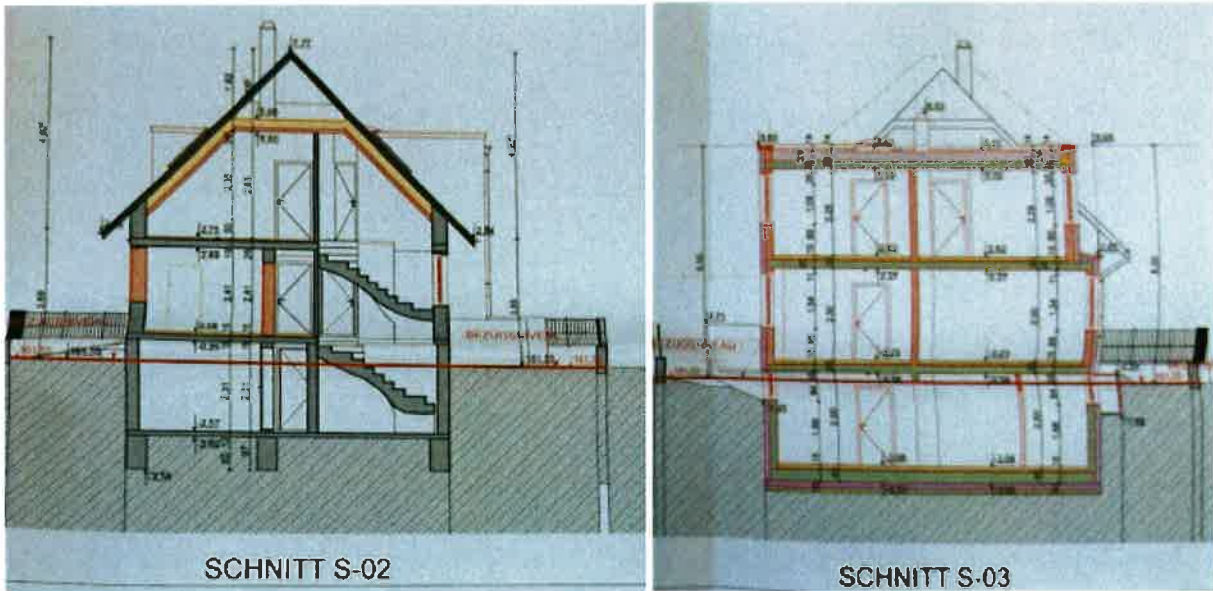


Abbildung 16: Schnitt S-02 & S-03 | Einreichplan 27.07.2023 | BEBAU Bauges.m.b.H.

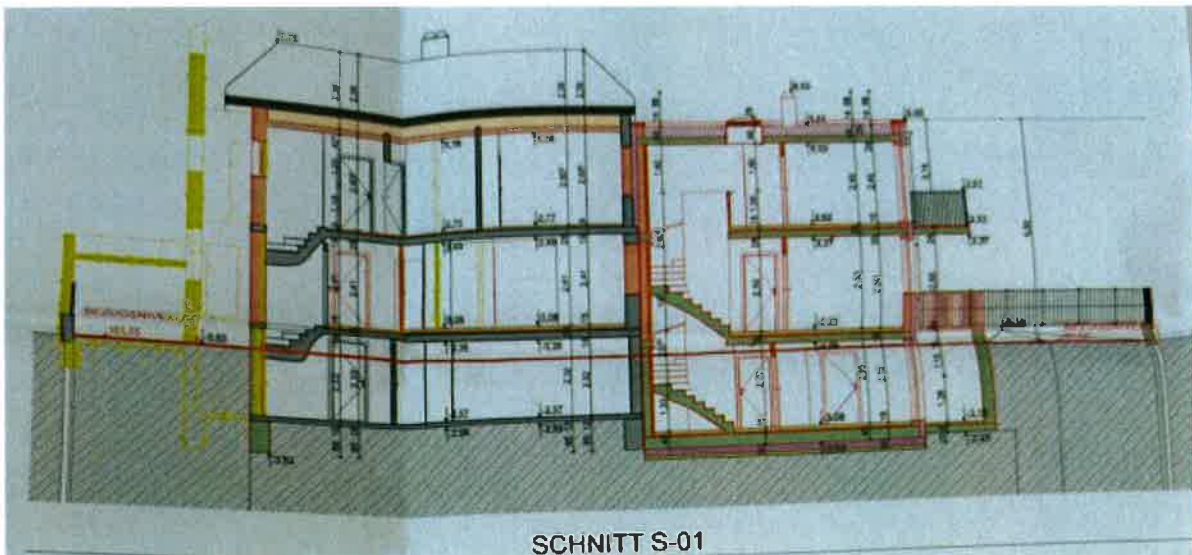


Abbildung 17: Schnitt S-01 | Einreichplan 27.07.2023 | BEBAU Bauges.m.b.H.



Abbildung 18: Ansicht Straße Einfriedung | Einreichplan 27.07.2023 | BEBAU Bauges.m.b.H.



Nutzflächenaufstellung Bestand Umbau
 (gemäß Einreichplan 27.07.2023)

| Kellergeschoß | Nutzfläche in m ² |
|----------------------|------------------------------|
| Keller 1 | 4,74 m ² |
| Keller 2 | 24,30 m ² |
| Keller 3 | 26,04 m ² |
| Vorraum | 13,65 m ² |
| Nutzfläche KG | 68,73 m² |

| Erdgeschoß | Nutzfläche in m ² |
|----------------------|------------------------------|
| Diele | 7,70 m ² |
| Abstellraum | 1,50 m ² |
| Bad | 7,88 m ² |
| Küche | 9,65 m ² |
| Zimmer | 9,93 m ² |
| Wohnzimmer | 24,20 m ² |
| Nutzfläche EG | 60,86 m² |

| Dachgeschoß | Nutzfläche in m ² |
|----------------------|------------------------------|
| Diele | 7,80 m ² |
| Bad | 8,94 m ² |
| Zimmer 1 | 14,75 m ² |
| Zimmer 2 | 14,35 m ² |
| Zimmer 3 | 10,55 m ² |
| Abstellraum | 5,96 m ² |
| Nutzfläche DG | 62,35 m² |

| | |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Nutzfläche EG & DG | 123,21 m² |
|-------------------------------|-----------------------------|

Nutzflächenaufstellung Neubau Einfamilienhaus
 (gemäß Einreichplan 27.07.2023)

| Kellergeschoß | Nutzfläche in m ² |
|----------------------|------------------------------|
| Keller 1 | 15,89 m ² |
| Bad 1 | 5,16 m ² |
| Zimmer | 20,76 m ² |
| Flur | 1,97 m ² |
| Bad 2 | 5,03 m ² |
| Abstellraum | 2,86 m ² |
| Nutzfläche KG | 51,67 m² |

| Erdgeschoß | Nutzfläche in m ² |
|----------------------|------------------------------|
| Foyer | 6,02 m ² |
| WC | 3,03 m ² |
| Zimmer | 11,36 m ² |
| Wohnküche | 29,46 m ² |
| Nutzfläche EG | 49,87 m² |

| Obergeschoß | Nutzfläche in m ² |
|----------------------|------------------------------|
| Flur | 4,17 m ² |
| Bad | 5,95 m ² |
| Zimmer 1 | 11,10 m ² |
| Zimmer 2 | 12,85 m ² |
| Zimmer 3 | 11,26 m ² |
| Nutzfläche OG | 45,33 m² |

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Nutzfläche EG & OG | 95,20 m² |
|-------------------------------|----------------------------|



2.9 Fotodokumentation | 23.01.2026



Foto 1: Straßensicht Mozartweg



Foto 2: Frontansicht



Foto 3: Ansicht Bestandsgebäude



Foto 4: Ansicht Neubau Einfamilienhaus



Foto 5: Zufahrt | Freistellplätze



Foto 6: Straßenfront Mozartweg



Foto 7: Zugang EG



Foto 8: Außenbereich



Foto 9: Außenbereich



Foto 10: Vorgarten



Foto 11: Seitenansicht Bestandsgebäude



Foto 12: Rückansicht Bestandsgebäude



Foto 13: Vorraum Bestandsgebäude



Foto 14: Vorraum Zugang Küche



Foto 15: WC | Erdgeschoß | Bestandsgebäude



Foto 16: Bad EG Bestandsgebäude



Foto 17: Zimmer EG Bestandsgebäude



Foto 18: Küche EG Bestandsgebäude



Foto 19: Küche EG Bestandsgebäude



Foto 20: Schlafzimmer EG Bestandsgebäude



Foto 21: Schlafzimmer EG



Foto 22: Schlafzimmer EG



Foto 23: Wohnzimmer EG Bestandsgebäude



Foto 24: Wohnzimmer EG Bestandsgebäude



Foto 25: Stiegenabgang Kellergeschoß



Foto 26: Kellergeschoß Bestandsgebäude



Foto 27: Kellergeschoß Bestandsgebäude



Foto 28: Kellerräume



Foto 29: Kellerräume



Foto 30: Kellergeschoß Haustechnik



Foto 31: Kellerflächen



Foto 32: Kellerräume



Foto 33: Stiegenaufgang DG



Foto 34: Vorraum DG



Foto 35: Bad DG



Foto 36: Zimmer DG



Foto 37: Zimmer DG



Foto 38: Zimmer DG



Foto 39: Zimmer DG



Foto 40: Zimmer DG



Foto 41: Zimmer DG



Foto 42: Zimmer DG



Foto 43: Zimmer DG



Foto 44: Gangbereich DG



Foto 45: Dacheindeckung



Foto 46: Dacheindeckung



Foto 47: Seitenansicht Neubau Einfamilienhaus



Foto 48: Fronansicht Neubau

3 Gutachten

3.1 Bewertungsauftrag

Der Bewertungsauftrag ist die **Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft zum Bewertungsstichtag im Insolvenzverfahren.**

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 auftragsgemäß der Tag der Befundaufnahme somit der **23.01.2026**.

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

Die höchste und bestmögliche Nutzung ist die Nutzung einer Immobilie unter Ausschöpfung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten, soweit diese als **technisch möglich, rechtlich zulässig und wirtschaftlich sinnvoll** anzusehen sind. **Die Ermittlung**

¹ LBG § 2 (2) und (3)

² RICS Red Book 2014

³ IVSC – International Valuation Standards 2017



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 Eigenutzung 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 potenzieller Käufer und Interessenten abbilden, sie muss aufzeigen, ob es sich um ein Investitionsobjekt handelt, welches vorwiegend zum Zweck der Ertragserschaffung 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 als **Bewertungsmethode** das **Sachwertverfahren** gewählt. Die Ermittlung des **Bodenwertes** erfolgt mittels des **Vergleichswertverfahrens**.

Etwaige Bestands- bzw. Nutzungsrechte wurden der Gutachterin nicht bekannt gegeben. Die Bewertung erfolgt bestands- und lastenfrei.

3.7 Bodenwertermittlung | Vergleichswertverfahren

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

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.⁵

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch **ungewöhnliche Verhältnisse** oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.⁶

Der Bodenwert leitet sich in der Regel aus den Vergleichswerten vergleichbarer Liegenschaften ab. Die Kosten der Aufschließung (nach ÖNORM B 1801-1) sind zu berücksichtigen (vgl. ÖNORM B1802-1:2019-07)

Vergleichswerterhebung und Korrekturfaktoren (siehe Berechnungsblatt II.)

Die zur Ermittlung des Bodenwertes verwendeten Vergleichswerte werden in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erhoben. Ergeben sich Wertunterschiede zwischen dem Bewertungsstichtag und den Kaufpreisdaten, sind diese zu korrigieren.

Die **Auswahl der Vergleichsliegenschaften** erfolgt unter Berücksichtigung der Ähnlichkeit bzw. Vergleichbarkeit mit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Mittels definierter Korrekturfaktoren werden die erhobenen Vergleichswerte an die Gegebenheiten der zu bewertenden Liegenschaft angeglichen. Im Fokus der Betrachtung stehen: **Widmung, Größe, Konfiguration, Lage und das Datum der Transaktion.**

Widmung

Ist die zu bewertende Liegenschaft und deren Grundstücke in Ihrer Widmung höher- bzw. minderwertiger zu klassifizieren, erfolgen Zu- bzw. Abschläge. Die Nutzungsmöglichkeiten bzw. -einschränkungen, welche mit bestimmten Widmungen einhergehen, determinieren den Wertansatz.

Größe

Die Grundstücksgröße beeinflusst den Wertansatz pro m², erfahrungsgemäß werden kleinere Grundstücke zu einem höheren Wertansatz pro m² gehandelt als große Grundstücke. Dieser Umstand wird im Korrekturfaktor „Größe“ Rechnung getragen.

Im bewertungsgegenständlichen Fall erfolgt keine Wertanpassung der Vergleichswerte.

4 LBG § 4 (1)

5 LBG § 4 (2)

6 LBG § 4 (3)

Konfiguration

Der Korrekturfaktor Konfiguration betrachtet den Zuschnitt, die Topografie sowie die Erschließungsmöglichkeiten des Grundstückes. Maßgeblich sind die Möglichkeiten der Bebaubarkeit aufgrund des vorhandenen Zuschnitts sowie einer möglichen Hanglage und die Anschlüsse an umliegende Straßenzüge. **Im bewertungsgegenständlichen Fall erfolgt keine Wertanpassung der Vergleichswerte.**

Lage

Mit diesem Korrekturfaktor erfolgt eine Beurteilung der Lage im Hinblick auf die soziale sowie technische Infrastruktur, die Erreichbarkeit mittels öffentlichem Personennahverkehr sowie Individualverkehr, den Einfluss vorhandener Umweltrisiken, die umliegenden Gebäudearten- bzw. Nutzungen und deren Einfluss bzw. Attraktivität auf die bewertungsgegenständliche Liegenschaft.

Datum

Die erhobenen Transaktionsdaten stammen aus den **Jahren 2023 bis 2025**. Um eventuelle Wertsteigerungen bzw. Wertminderungen im Verlauf der Jahre berücksichtigen zu können, werden publizierte Grundstückspreislisten herangezogen. Hierbei sind anzuführen der Immobilienpreisspiegel der WKO sowie die jährlich publizierte GEWINN-Grundstückspreisübersicht. **Im Verlauf der Jahre kam es zu keiner Wertsteigerung zum bewertungsgegenständlichen Stichtag.**

Angepasster Vergleichswert

Jeder erhobene Vergleichswert wird mit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verglichen. Ergeben sich Auf- bzw. Abwertungen, werden diese prozentuell vom Wertansatz korrigiert, um auf diese Weise den **angepassten Vergleichswert** zu ermitteln. Der Mittelwert der korrigierten Werte liefert den Wertansatz für das zu bewertende Grundstück.

Bodenwertermittlung (siehe Berechnungsblatt III.)

Die Grundfläche der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird mit dem ermittelten Wertansatz multipliziert, es erfolgt die Ausweisung des Bodenwertes.

I. Bewertungsgegenständliche Liegenschaft | KG 01708 EZ 1142

| Grst.Nr. | Flächenwidmung | BW | Grst.Fl. |
|--------------|----------------|----|-----------------------------|
| A 1003/16 | BW-2WE | - | 425,00 m ² |
| Summe | | | 425,00 m² |

Grst.Nr. - Grundstücksnummer gemäß Grundbuch | Grst.Fl. - Grundstücksfläche



II. Vergleichswerterhebung und Korrekturfaktoren

| | Adresse | KVD | Grst.Fl. | Wid. | KP | KP/m ² | Wid. | Gr. | Ko. | Lag. | Dat. | Ges. | Ang. Verglw. |
|--|----------------------------------|------------|-----------------------|--------|-----------|---------------------------|------|-----|-----|------|------|---------------------------------|---------------------------|
| 1 | KG 01708 EZ 1657 Grst. 1051/6 | 22.03.2024 | 433,00 m ² | BW-2WE | € 290 000 | € 669,75 / m ² | | | | | | 0% | € 669,75 / m ² |
| 2 | KG 01708 EZ 1319 Grst. 1018/11 | 04.04.2024 | 420,00 m ² | BW-2WE | € 310 000 | € 738,10 / m ² | | | | | | 0% | € 738,10 / m ² |
| 3 | KG 01708 EZ 1742 Grst. 1038/11 | 23.10.2023 | 423,00 m ² | BW-2WE | € 319 000 | € 754,14 / m ² | | | | | | 0% | € 754,14 / m ² |
| 4 | KG 01708 EZ 2150 Grst. 1070/17 | 08.10.2025 | 435,00 m ² | BW-2WE | € 348 000 | € 800,00 / m ² | | | | | | 0% | € 800,00 / m ² |
| 5 | KG 01708 EZ 5075 Grst. 1070/18 | 01.10.2025 | 437,00 m ² | BW-2WE | € 335 000 | € 766,59 / m ² | | | | | | 0% | € 766,59 / m ² |
| 6 | KG 01708 EZ 1613 Grst. 1035/1 | 27.11.2025 | 322,00 m ² | BW-2WE | € 299 000 | € 928,57 / m ² | | | | | | 0% | € 928,57 / m ² |
| 7 | KG 01708 EZ 2539 Grst. 1026/3 | 10.10.2024 | 520,00 m ² | BW-2WE | € 390 000 | € 750,00 / m ² | | | | | | 0% | € 750,00 / m ² |
| 8 | KG 01708 EZ 1061 Grst. 1011/16 | 28.02.2025 | 421,00 m ² | BW-2WE | € 320 000 | € 760,10 / m ² | | | | | | 0% | € 760,10 / m ² |
| 9 | KG 01708 EZ 2160 Grst. 984/15 | 08.11.2024 | 417,00 m ² | BW-2WE | € 290 000 | € 695,44 / m ² | | | | | | 0% | € 695,44 / m ² |
| Vergleichswert inkl. Korrekturfaktoren gerundet | | | | | | | | | | | | € 760,00 / m² | |

KVD - Kaufvertragsdatum | Grst.Fl. - Grundstücksfläche | KP - Kaufpreis exkl. UST | Wid. - Widmung | Gr. - Größe
Ko. - Konfiguration | Lag. - Lage | Dat. - Datum | Ang. Verglw. - Angepasster Vergleichswert

III. Bodenwertermittlung

| Grst.Nr. | Flächenwidmung | Grst.Fl. | Ang. Verglw. | Bodenwert ger. |
|------------------------------------|----------------|-----------------------|---------------------------|---------------------|
| A 1003/16 | BW-2WE | 425,00 m ² | € 760,00 / m ² | € 323 000,00 |
| Bodenwert Gesamt gerundet | | | | € 323 000,00 |

3.8 Gebäudewertermittlung (Sachwertverfahren)

Im **Sachwertverfahren** ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des **Bodenwertes**, des **Bauwertes** und des **Wertes sonstiger Bestandteile** sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).⁷

Der **Bodenwert** ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.⁸

Der **Bauwert** ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.⁹

Flächen und Rauminhalte sind grundsätzlich gemäß ÖNORM EN 15221-6 und ÖNORM B 1800 zu berechnen. Davon kann abgegangen werden, wenn für die Wertermittlung andere Flächen oder Rauminhalte maßgebend sind (vgl. ÖNORM B 1802-1:2019-07).

Gebäudewertermittlung (siehe Berechnungsblatt IV.)

Um den Gebäudewert ermitteln zu können, werden Herstellungskosten oder Neubaukosten zum Bewertungsstichtag erhoben. Es sind dabei nicht jene Herstellungskosten anzusetzen, die für die Errichtung der baulichen Anlage seinerzeit aufgewendet wurden, sondern ein fiktiver Kostenbetrag, der für die **Neuerrichtung der baulichen Anlage zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste (Normalherstellungskosten)**. Zu beachten ist, dass in den Herstellungskosten nicht nur die Bauwerkskosten, sondern auch die anteiligen Honorare und Baunebenkosten (inkl. Umsatzsteuer) berücksichtigt werden.

Eine gewählte Bezugseinheit (Wohnnutzfläche m² oder Brutto-rauminhalt m³) wird mit dem Richtpreis für die jeweilige Bezugseinheit vervielfacht.¹⁰

Die **Nutzfläche** wird dem **Einreichplan vom 27.07.2023** entnommen. Die **Ermittlung des Wertansatzes erfolgt mittels Vergleichsobjekten aus dem Baukostenindex Gebäude 2025** sowie der Empfehlung des Sachverständigenverbandes (SV Zeitschrift, Heft 3/2025).

Erhebung Kostenkennwerte Gebäude 2025

Die **Ermittlung der Wertansätze** erfolgt mittels **Vergleichsobjekten** aus dem **Baukostenindex Neubau Gebäude 2025**, die Kostenkennwerte des BKI sind immer inkl. Umsatzsteuer ausgewiesen.

Aufgrund der vorhandenen **Nutzung** werden die Kostenkennwerte von **Ein- und Zweifamilienhäusern, unterkellert** erhoben. Des Weiteren wurde die Empfehlung des Sachverständigenverbandes zur Ableitung von Herstellungskosten für Wohngebäude herangezogen.

⁷ LBG §6(1)

⁸ LBG §6(2)

⁹ LBG §6(3)

¹⁰ Kranewitter 6. Auflage, Seite 64



Die **Wertansätze des Bestandsgebäudes** werden aufgrund des Baualters sowie der Ausführung im **Kellergeschoß** mit EUR 1.800, - pro m² gewählt, im **Erdgeschoß** mit EUR 2.500, - und im **Dachgeschoß** mit EUR 1.800, -.

Die **Wertansätze** für das **neuerbaute Einfamilienhaus** werden für den belagsfertigen Zustand wie folgt gewählt, im **Kellergeschoß** wird ein **Wertansatz von EUR 2.200, -** und im **Erd- und Obergeschoß** mit EUR 2.500, - pro m² Nutzfläche gewählt anhand vorliegender Baukostenkataloge sowie Empfehlungen des Sachverständigenverbandes.

Die **übliche Gesamtnutzungsdauer** ist die zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis hin zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung, die im Wesentlichen von der Bauart, der Bauweise, der Nutzungsart sowie der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen an Gebäude des jeweiligen Typs abhängt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt somit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Unter der **Restnutzungsdauer des Gebäudes** ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu verstehen, welche zeigt, wie viele Jahre das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann (vgl. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017)).

Die Alterswertminderung entspricht dem Wertverlust, den ein Gebäude seit seiner Errichtung durch Alterung oder Abnutzung der Bauteile und Baustoffe erlitten hat. Die Wertminderung wegen Alters wird nach dem Verhältnis der RND zur GND des Gebäudes bestimmt und in einem Prozentsatz des Neubauwertes ausgedrückt (vgl. ÖVI – Immobilienbewertung, 4. Auflage).

Die **Wertminderung aufgrund des Alters** des Gebäudes wird wie folgt berechnet (lineare Wertminderung):

$$W = \frac{A}{GND} * 100$$

W...Wertminderung in % | A...Alter des Gebäudes in Jahren | GND...übliche Gesamtnutzungsdauer

Die **übliche Gesamtnutzungsdauer** wird mit **80 Jahren** aufgrund vorliegender Nutzungsdauertabellen gewählt. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters des Gebäudes.

Für das **Bestandsgebäude** wird ein **fiktives Baujahr von 2006** angenommen aufgrund der begonnenen Sanierungs- und Umbauarbeiten. Das **neuerbaute Einfamilienhaus** wird mit dem **Baujahr 2025** in der Bewertung in Ansatz gebracht.

Wertminderungen Gebäude (siehe Berechnungsblatt V.)

Der Zeitwert des Gebäudes wird im nächsten Schritt um sonstige wertbeeinflussende Umstände bereinigt, hierunter sind Baumängel und Bauschäden, ein verlorener Bauaufwand sowie Konstruktionsfehler zu subsummieren.

Zum Bewertungsstichtag sind keinerlei bekannt.

Außenanlagen (siehe Berechnungsblatt VI.)

Die **Außenanlagen** sind zum **Bewertungsstichtag nicht fertiggestellt** – ein **Wertansatz ist nach Fertigstellung vorzunehmen.**



Sachwertermittlung (siehe Berechnungsblatt VII.)

Der Bodenwert, der aktuelle Gebäudewert, die Außenanlagen und etwaige Wertminderungen ergeben in Summe den Sachwert der Liegenschaft.

Verkehrswertermittlung (siehe Berechnungsblatt VIII.)

Der Sachwert wird um etwaige Rechte und Lasten sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände bereinigt. Aufgrund der **aktuellen Marktlage**, welche geprägt ist von erschwerten Finanzierungsbedingungen, einem Überangebot an notleidenden Immobilien sowie einer **wirtschaftlichen Unsicherheit** aufgrund einer vermehrten Anzahl an Firmen- und Privatinsolvenzen sowie damit einhergehend einer zunehmenden Arbeitslosigkeit erfolgt ein **Abschlag idHv -15,00%**.

Durch die aktuell **ausstehenden Fertigstellungsarbeiten** sowie der damit verbundenen Rechtsunsicherheit der WEG-Begründung erfolgt ein weiterer **Abschlag idHv - 10,00%**.

Es folgt die Ausweisung des Verkehrswertes der Liegenschaft zum Bewertungsstichtag dem 23.01.2026.

IV. Gebäudewertermittlung

Bestandsgebäude / Umbau

| Bezeichnung | Nutzfläche | Baujahr | GND | RND | AWM % | NHK/m ² | NHK | AWM EUR | Wert |
|--|----------------------|---------|-----|-----|--------|--------------------------|-----------|----------|---------------------|
| Kellergeschoß | 68,73 m ² | 2006 | 80 | 60 | 25,00% | € 1 800 / m ² | € 123 714 | € 30 929 | € 92 786 |
| Erdgeschoß | 60,86 m ² | 2006 | 80 | 60 | 25,00% | € 2 500 / m ² | € 152 150 | € 38 038 | € 114 113 |
| Dachgeschoß | 62,35 m ² | 2006 | 80 | 60 | 25,00% | € 1 800 / m ² | € 112 230 | € 28 058 | € 84 173 |
| Gebäudewert Bestand Umbau Gesamt gerundet | | | | | | | | | € 291 000,00 |

*AWM: Alterswertminderung

Einfamilienhaus Neubau

| Bezeichnung | Nutzfläche | Baujahr | GND | RND | AWM % | NHK/m ² | NHK | AWM EUR | Wert |
|---|----------------------|---------|-----|-----|-------|--------------------------|-----------|---------|---------------------|
| Kellergeschoß | 51,67 m ² | 2025 | 80 | 79 | 1,25% | € 2 200 / m ² | € 113 674 | € 1 421 | € 112 253 |
| Erdgeschoß | 49,87 m ² | 2025 | 80 | 79 | 1,25% | € 2 500 / m ² | € 124 675 | € 1 558 | € 123 117 |
| Obergeschoß | 45,33 m ² | 2025 | 80 | 79 | 1,25% | € 2 500 / m ² | € 113 325 | € 1 417 | € 111 908 |
| Gebäudewert Einfamilienhaus Neubau Gesamt gerundet | | | | | | | | | € 347 000,00 |

*AWM: Alterswertminderung

V. Wertminderungen Gebäude

| Typus | Pauschal |
|--|----------|
| Wertminderungen Gesamt gerundet | |
| | € - |

VI. Außenanlagen

| Typus |
|---------------------------------------|
| - |
| Außenanlagen Gesamt gerundet |
| € - |

VII. Sachwertermittlung

| | | |
|---|----------|-------------------|
| Bodenwert | € | 323 000 |
| Gebäudewert Bestand Umbau | € | 291 000 |
| Gebäudewert Einfamilienhaus Neubau | € | 347 000 |
| Wertminderungen | € | - |
| Außenanlagen | € | - |
| Sachwert der Liegenschaft gerundet | € | 961 000,00 |

VIII. Verkehrswertermittlung

| | | |
|---|----------|-------------------|
| Sachwert der Liegenschaft | € | 961 000 |
| Rechte und Lasten | | - |
| Verwertbarkeit aktuelle Marktlage | -15% | -€ 144 150 |
| Sonstige wertbeeinflussende Umstände | -10% | -€ 96 100 |
| Verkehrswert der Liegenschaft gerundet | € | 721 000,00 |

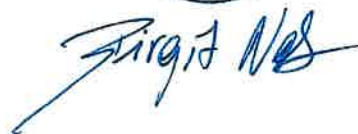
3.9 Verkehrswertausweisung

Verkehrswert zum Bewertungsstichtag | 23.01.2026

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft
KG 01708 Gerasdorf mit der **EZ 1142**
sowie der Anschrift **Mozartweg 31 | 2201 Gerasdorf bei Wien**
beträgt zum Bewertungsstichtag, dem **23.01.2026** gerundet:

EUR 721.000,-

(Siebenhunderteinundzwanzigtausend EURO)



Seebarn, am 07.02.2026

Dipl.-Ing. Birgit Nass MRICS

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 | 40 - 60 | |
| | | • Massivbauweise | 60 - 80 | |
| E | Ein- und Zweifamilienhäuser, Fertighaus | • Ortbau, Massivbauweise | 60 - 80 | |
| | | • Holz-Massivbauweise | 60 - 70 | |
| | | • Holz-Leichtbauweise | 50 - 60 | |
| | Einkaufszentren, Warenhäuser, Märkte | • Kauf- und Warenhäuser | 30 - 50 | |
| | | • Einkaufszentren, SB Märkte, Fachmärkte | 20 - 30 | |
| G | Gewerbe- und Industriegebäude, Werkstätten | • massiv, konventionell | 30 - 50 | |
| | | • bei besonderer Beanspruchung | 20 - 40 | |
| H | Hallenbauten | • Massivbauweise | 30 - 50 | |
| | | • Leichtbau | 20 - 40 | |
| K | Krankenhäuser, Kur- und Pflegeheime | • Altenwohnheime | 25 - 50 | |
| | | • Krankenhäuser, Kliniken | 40 - 50 | |
| | | • Kur-, Heilanstalten | 40 - 50 | |
| | KFZ-Einstellanlagen, Garagen | • Garagen mit Einzelboxen | 20 - 50 | |
| | | • Gemeinschaftsanlagen, Tiefgaragen, Parkhäuser | 35 - 80 | |
| | Kirchen, Kapellen | | 60 - 80 | |
| Kläranlagen | | 25 - 40 | | |
| L | Kommunalgebäude | • Feuerwehrhäuser, Gemeindezentren, Vereins- und Jugendheime, Kindergärten, Tagesstätten, Saalbauten, Veranstaltungen | 30 - 60 | |
| | | Kompostieranlagen | 20 - 30 | |
| | | Kühlhäuser | 20 - 30 | |
| | | Lagerhäuser | 20 - 50 | |
| | | Landwirtschaftliche Bauten - Ställe und Nebengebäude | • Rinder Schweine Geflügel Massivbauweise | 30 - 50 |
| • Rinder Schweine Leichtbauweise | 20 - 40 | | | |
| • Geflügel Leichtbauweise | 20 - 30 | | | |
| M | Leichtbauten | • Schutzdächer | 15 - 30 | |
| | | • Traglufthalen | 5 - 15 | |
| | | • Wellblech- und Holzschuppen | 15 - 30 | |
| P | Markthallen | • Massivbauweise | 30 - 50 | |
| | | • Holzkonstruktion, Stahlkonstruktion | 20 - 40 | |
| | Müllverbrennungsanlagen | | 20 - 30 | |
| S | Pumpenhäuser, Trafo- und Schaltstationen | | 25 - 40 | |
| | | Schulen | • Schulen / Unterrichtsbauten aller Art | 35 - 60 |
| | | Silobauten | • Stahlbeton | 25 - 40 |
| | | | • Stahl | 20 - 30 |
| • Kunststoff | 15 - 25 | | | |
| T | Sport- und Freizeitanlagen | • Eislaufhallen | 25 - 40 | |
| | | • Freischwimmbekken, mit Springturm | 25 - 40 | |
| | | • Hallenbäder | 25 - 40 | |
| | | • Tennishallen | 25 - 40 | |
| | | • Tribünen | 15 - 30 | |
| | | • Turn- und Sporthallen | 30 - 50 | |
| W | Tankstellen u. Autowaschanlagen | | 10 - 20 | |
| | | Wintergärten | | 20 - 30 |
| | Wohn- und gemischt genutzte Gebäude | • Miet- und Eigentumsgebäude | 50 - 80 | |
| | | • gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude | 50 - 80 | |
| | | • bei besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeit) | 100 - 120 | |



HORA-PASS:

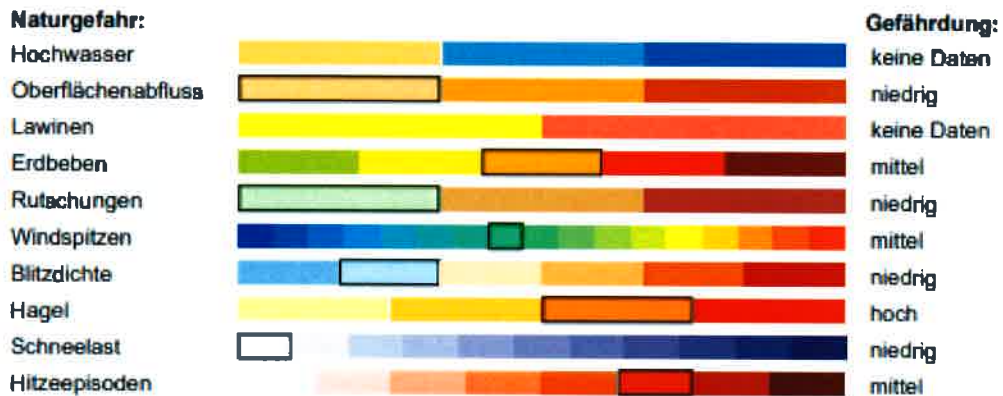
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Österreichisches
Land- und forstwirtschaftl.
Klimatechnik- und Umweltschutz
Büro

HORA-Pass

Adresse: Mozartweg 31, 2201 Gerasdorf
 Seehöhe: 162 m
 Auswerterradius: 10 m
 Geogr. Koordinaten: 48,29373° N | 16,45305° 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.



HORA-Pass 48,29373° N, 16,45305° O, Datum: 27.01.2026

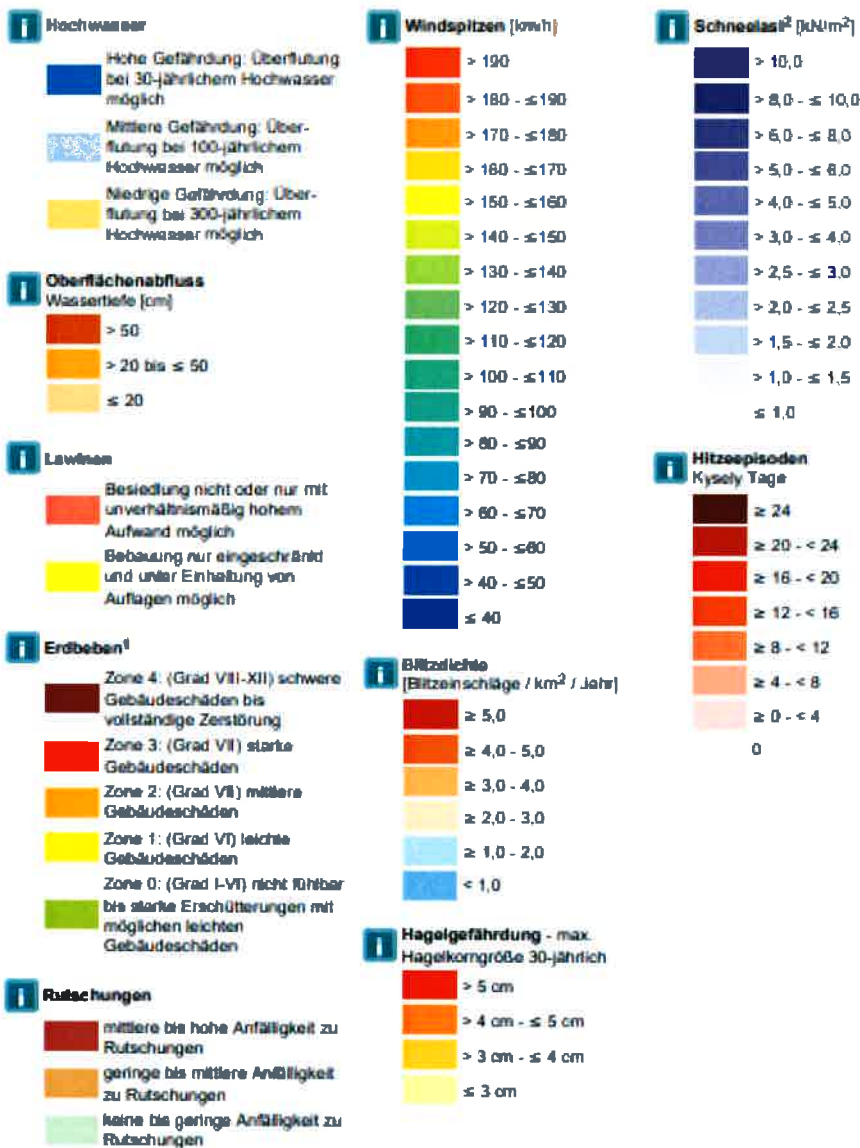
Seite 1 | 2



HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und forstwirtschaft,
Klima und Umweltverträglichkeit
Regionen und Stadtentwicklung

Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

i 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.




Empfehlung Herstellungskosten 2025 | SV-Zeitschrift, Heft 03/2025:
Empfehlungen für Herstellungskosten 2025

| Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025 | | | | |
|--|----------------|-------------------|-------------------|--------------------------------|
| Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung | | | | |
| Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich | | | | |
| Ausstattungsqualität | 1 normal | 2 gehoben | 3 hochwertig | |
| Wien (-) | 3.300 € | ↔ Interpolieren ↔ | 4.000 € | ↔ Interpolieren ↔ 5.300 € (++) |
| Niederösterreich (-) | 2.900 € | ↔ Interpolieren ↔ | 3.600 € | ↔ Interpolieren ↔ 4.300 € (++) |
| Burgenland (-) | 2.600 € | ↔ Interpolieren ↔ | 3.200 € | ↔ Interpolieren ↔ 3.700 € (++) |
| Oberösterreich (-) | 2.700 € | ↔ Interpolieren ↔ | 3.400 € | ↔ Interpolieren ↔ 3.900 € (++) |
| Salzburg (-) | 3.000 € | ↔ Interpolieren ↔ | 3.900 € | ↔ Interpolieren ↔ 4.500 € (++) |
| Steiermark (-) | 2.700 € | ↔ Interpolieren ↔ | 3.200 € | ↔ Interpolieren ↔ 3.700 € (++) |
| Kärnten (-) | 2.700 € | ↔ Interpolieren ↔ | 3.100 € | ↔ Interpolieren ↔ 3.700 € (++) |
| Tirol (-) | 3.600 € | ↔ Interpolieren ↔ | 4.000 € | ↔ Interpolieren ↔ 4.500 € (++) |
| Vorarlberg (-) | 3.800 € | ↔ Interpolieren ↔ | 4.100 € | ↔ Interpolieren ↔ 5.000 € (++) |
| Österreich (Medianwert) | 2.900 € | | 3.600 € | |
| In diesen Herstellungskosten sind enthalten: | | | | |
| * Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2 – 4) | | | aus Erhebung | |
| Aufschläge auf die Bauwerkskosten: | | | in der Regel | |
| * bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1) | | | ca. 2 % – 10 % | |
| * Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7 + 8) | | | ca. 7 % – 20 % | |
| * Umsatzsteuer | | | 20 % | |
| In diesen Herstellungskosten sind nicht enthalten: | | | | |
| * überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten) | | | ca. 5 % – 15 % | |
| * sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1) | | | nach Bedarf | |
| * Erschwernisse | | | nach Bedarf | |
| * Einrichtung (Kostenbereich 5) | | | nach Bedarf | |
| * Außenanlagen (Kostenbereich 6) | | | nach Bedarf | |
| * Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8) | | | nach Bedarf | |
| * Reserven (Kostenbereich 9) | | | nach Bedarf | |
| Ergänzende Angaben: | | | | |
| * Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern | | | bis zu 30 % | |
| * Großprojekte können einen Abschlag erfordern | | | bis zu -10 % | |
| * Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei | | | ca. 40 % bis 70 % | |
| * (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei | | | ca. 20 % bis 50 % | |



Weitere Unterlagen:

**Stadtgemeinde
Gerasdorf bei Wien**
Fünf Orte. Eine Stadt.

Kirchengasse 2 | 2201 Gerasdorf bei Wien
Bezirk Korneuburg | Land Niederösterreich
Tel. 02246/2272 | Fax 02246/2272-2000
E-Mail rathaus@gerasdorf-wien.gv.at
www.gerasdorf.at

Firma
HSM Imperial - Immobilienverwertungs GmbH
Gemeindeweg 12
2201 Gerasdorf bei Wien

Aktenzeichen: 89/23-BA8472-HB
Bearb.: Florian Heppe
Telefon: 02246/2272
Fax: 02246/2272-2000
Datum: 03.09.2024

Betreff: Baubehördliche Überprüfung - Behebung von Baumängeln

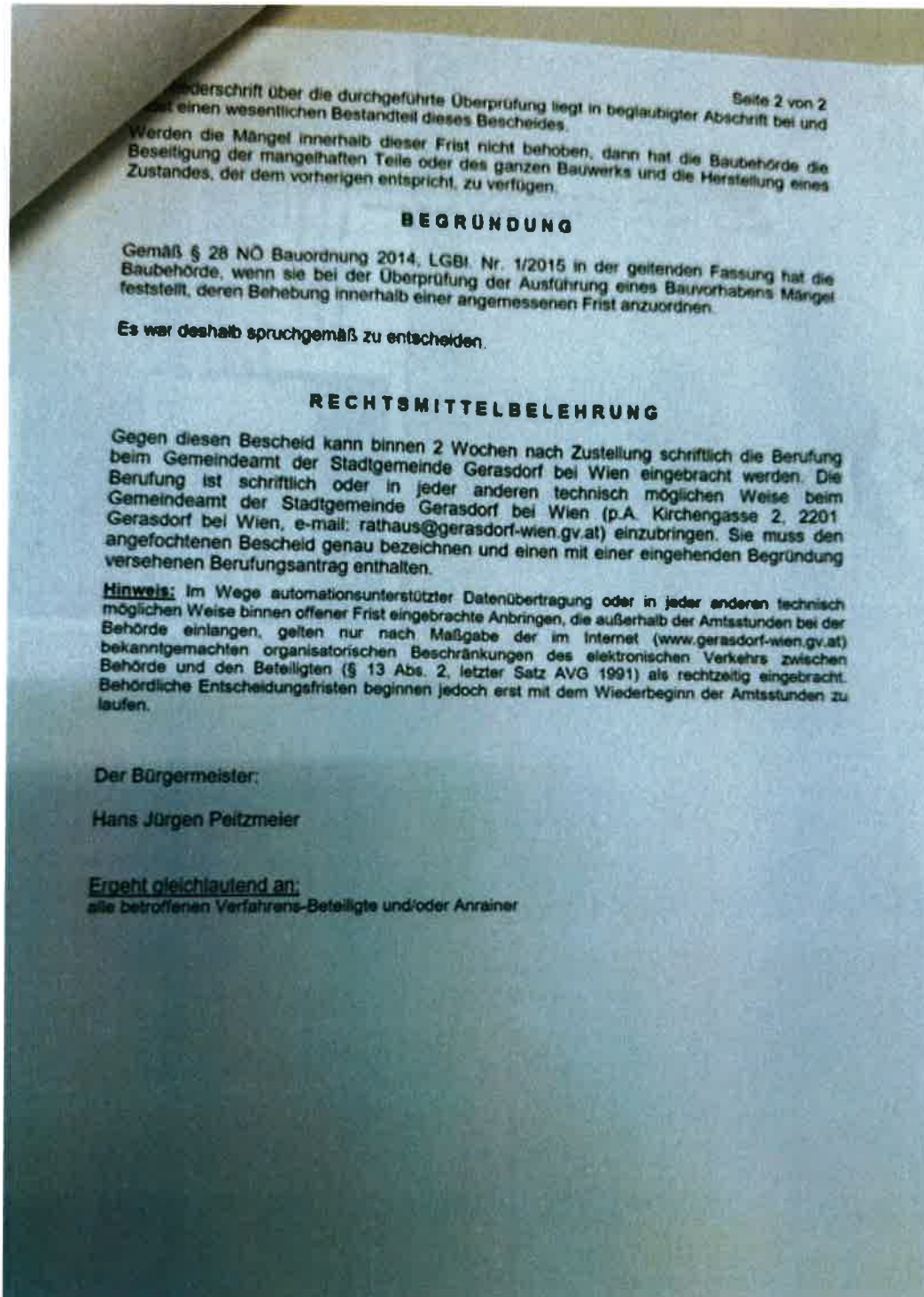
**BESCHIED
SPRUCH**

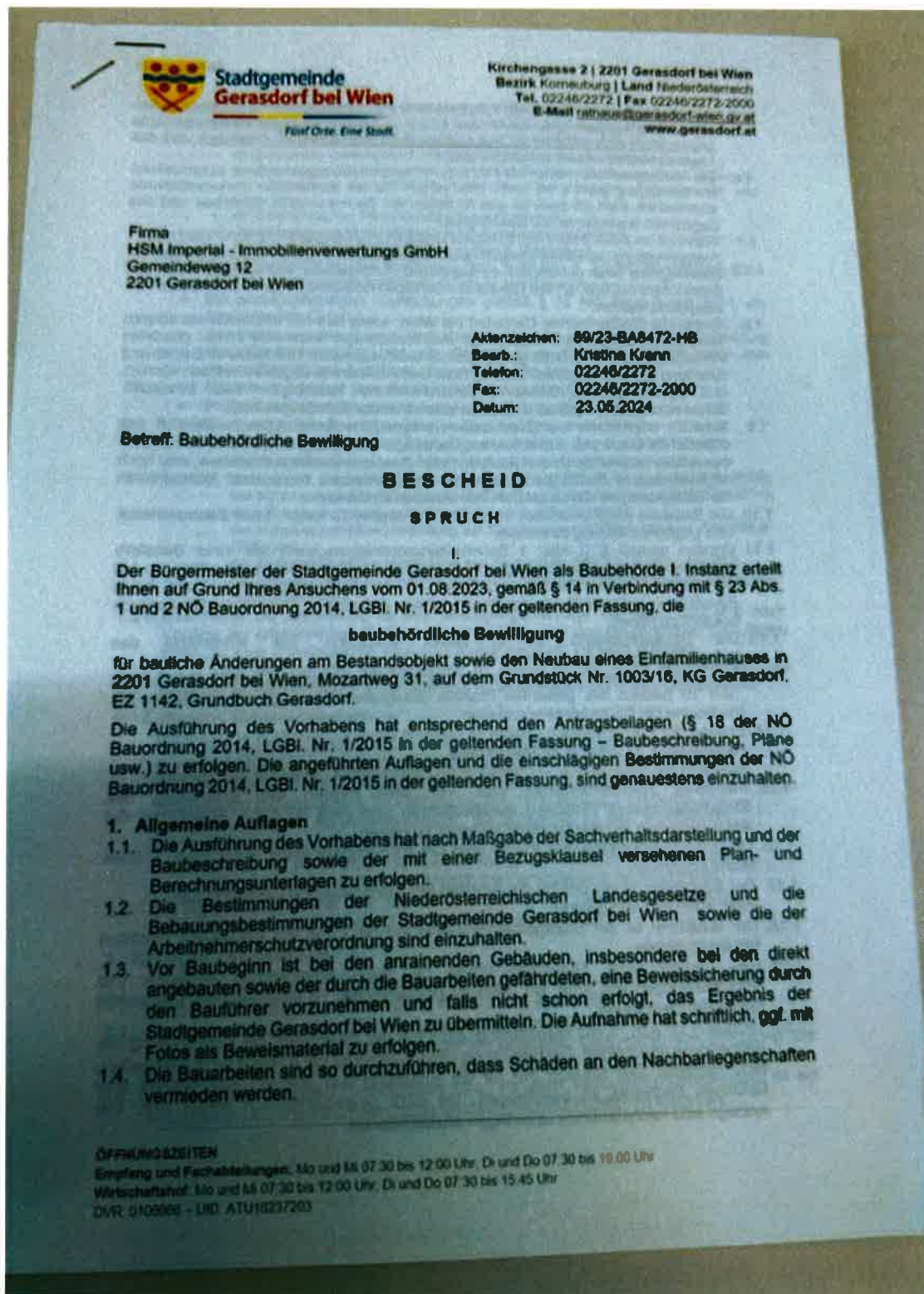
Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien als Baubehörde I. Instanz ordnet Ihnen auf Grund des Ergebnisses der am 03.09.2024 durchgeführten baubehördlichen Überprüfung des Vorhabens "Bauliche Änderungen am Bestandsobjekt sowie den Neubau eines Hauses" in 2201 Gerasdorf, Mozartweg 31 auf dem(n) Grundstück(en) Nr. 1003/16, KG Gerasdorf, EZ 1142, Grundbuch Gerasdorf gemäß § 28 Abs. 1 NO Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung die Behebung unten angeführter Baumängel an.

1. Der Teilabbruch des Bestandsgebäudes wurde nicht fachgerecht ausgeführt. Die Auflage 1.15 der baubehördlichen Bewilligung vom 23.05.2024 wurde nicht erfüllt.
2. Die verbleibenden Bauteile des Bestandsgebäudes, welche noch abzubrechen sind weisen erheblich statische Mängel auf.
3. Die Decke über dem Erdgeschoß wurde nicht entfernt.
4. Die Lastabtragung des Dachstuhl ist zu gewährleisten und der abzubrechende Teil zu entfernen.
5. Die Untersteilung der Geschoßdecke über dem Erdgeschoß ist mangelhaft.
6. Die Absicherung der Baustelle ist mangelhaft.
7. Die Unterfangung des Fundaments des Bestandsgebäudes fehlt.
8. Die geplante Fensterteilung an der südwestlichen Giebelwand wurde verändert.
9. Die Situierung der neu errichteten Außenwände des Bestandsgebäudes entspricht nicht den baubehördlich bewilligten Pläne.

Die Behebung der Mängel 1 bis 7 wird bis zum 19.09.2024 und die Behebung der Mängel 8 und 9 wird bis zum 03.10.2024 hiermit angeordnet.

ÖFFNUNGSZEITEN
Empfang und Fachabteilungen: Mo und Mi 07:30 bis 12:00 Uhr, Di und Do 07:30 bis 19:00 Uhr
Wirtschaftshör: Mo und Mi 07:30 bis 12:00 Uhr, Di und Do 07:30 bis 15:45 Uhr
ÖVR: 0106006 – UID: ATU10237203





Firma
HSM Imperial - Immobilienverwertungs GmbH
Gemeindegasse 12
2201 Gerasdorf bei Wien

Aktenzeichen: 89/23-BA0472-HB
Bearb.: Kristina Krann
Telefon: 02246/2272
Fax: 02246/2272-2000
Datum: 23.05.2024

Betreff: Baubehördliche Bewilligung

BESCHIED

SPRUCH

I.
Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 01.08.2023, gemäß § 14 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, die

baubehördliche Bewilligung

für **bauliche Änderungen am Bestandsobjekt sowie den Neubau eines Einfamilienhauses in 2201 Gerasdorf bei Wien, Mozartweg 31, auf dem Grundstück Nr. 1003/16, KG Gerasdorf, EZ 1142, Grundbuch Gerasdorf.**

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

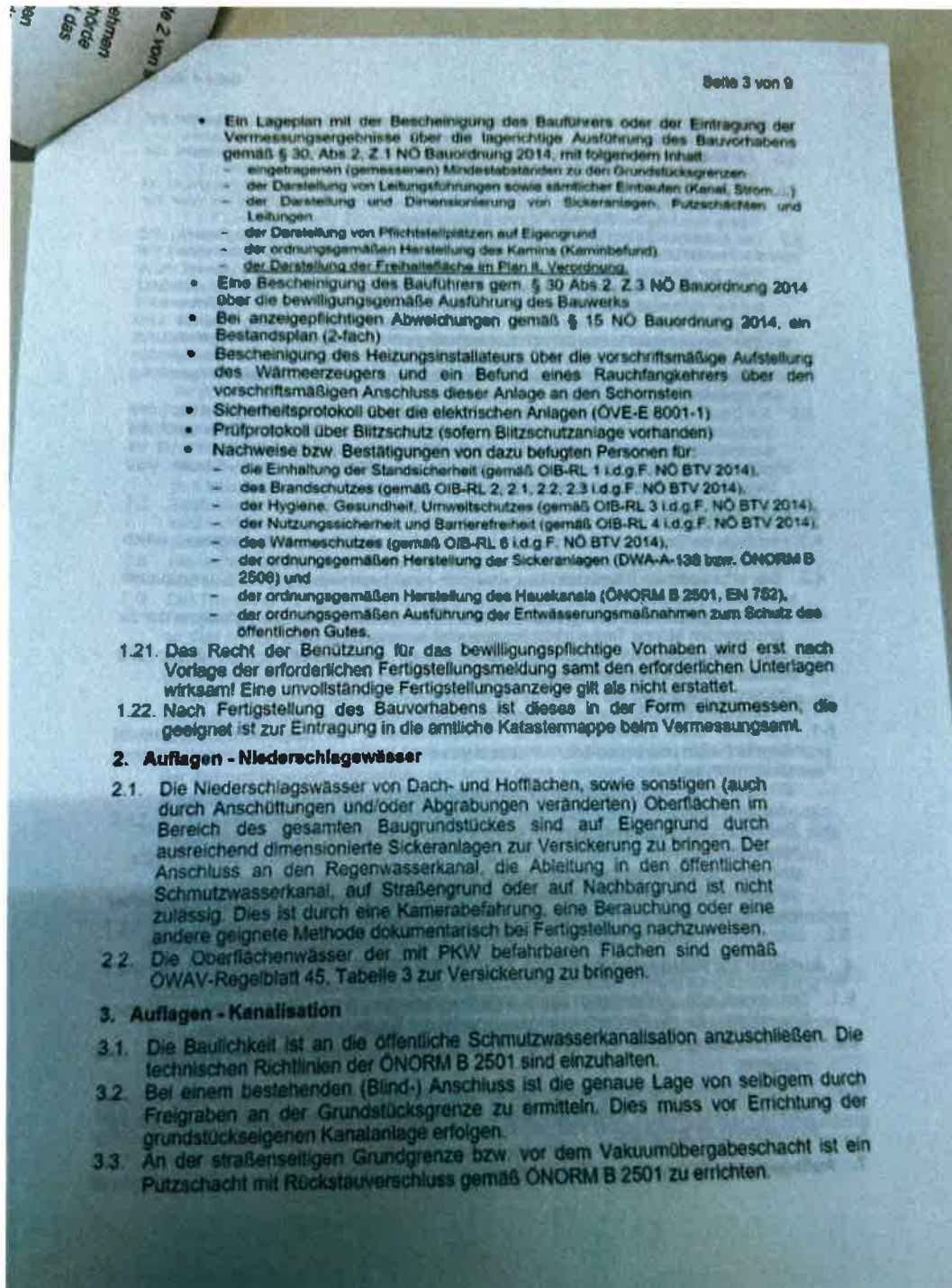
1. Allgemeine Auflagen

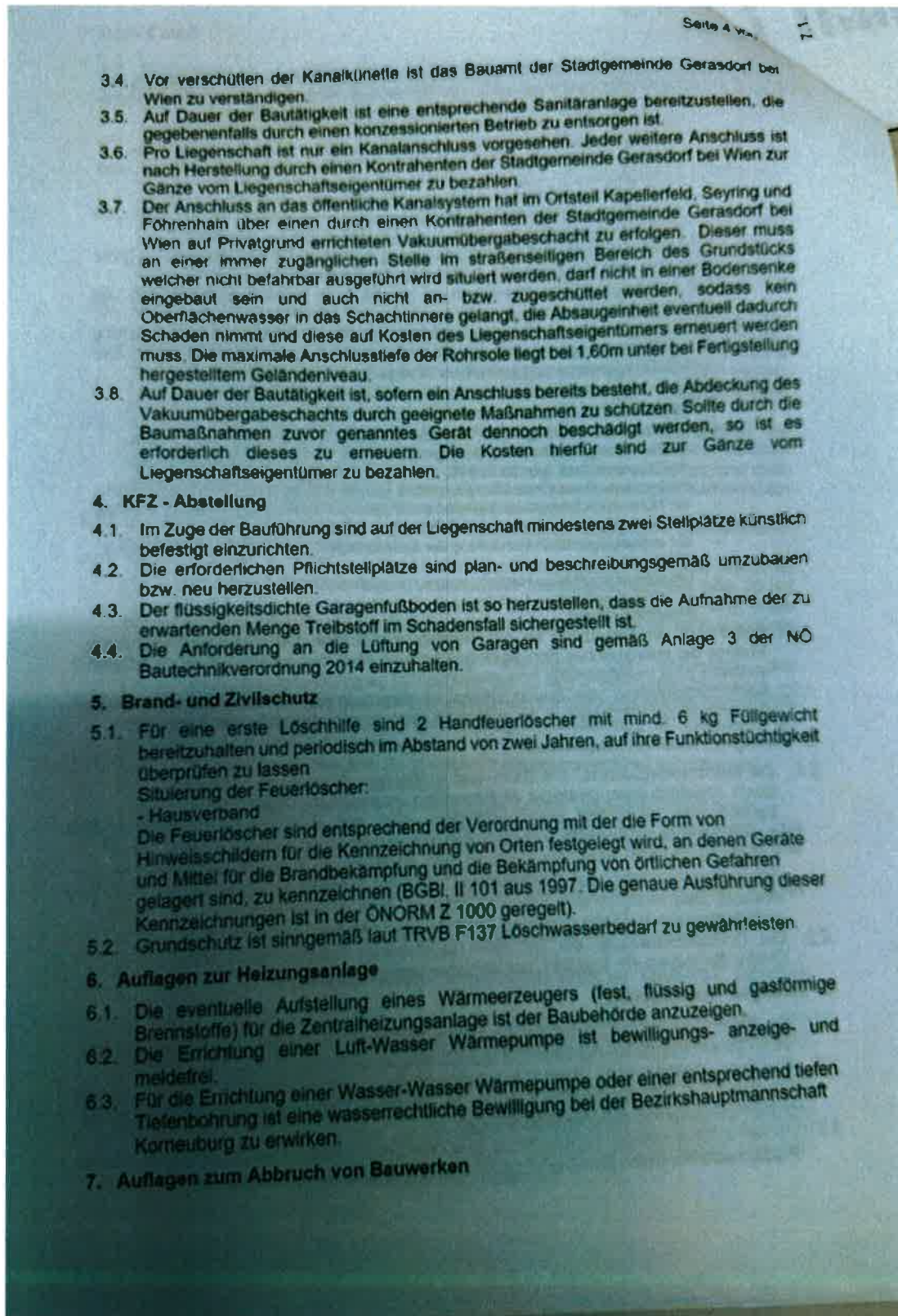
- 1.1. Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung und der Baubeschreibung sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Plan- und Berechnungsunterlagen zu erfolgen.
- 1.2. Die Bestimmungen der Niederösterreichischen Landesgesetze und die Bebauungsbestimmungen der Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien sowie die der Arbeitnehmerschutzverordnung sind einzuhalten.
- 1.3. Vor Baubeginn ist bei den anrainenden Gebäuden, insbesondere bei den direkt angebauten sowie der durch die Bauarbeiten gefährdeten, eine Beweissicherung durch den Bauführer vorzunehmen und falls nicht schon erfolgt, das Ergebnis der Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien zu übermitteln. Die Aufnahme hat schriftlich, ggf. mit Fotos als Beweismaterial zu erfolgen.
- 1.4. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass Schäden an den Nachbarliegenschaften vermieden werden.

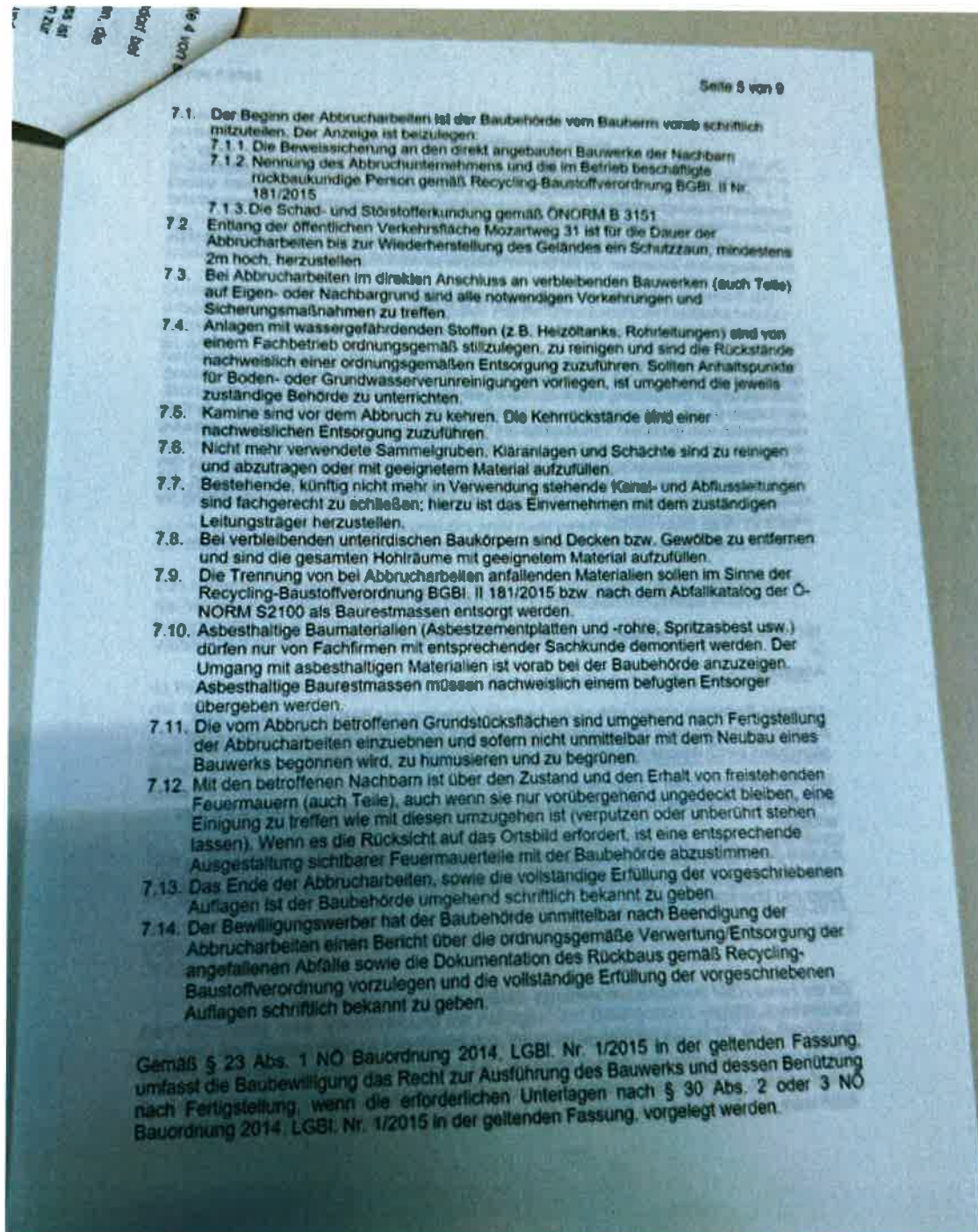
ÖFFENHALTUNGSZEITEN

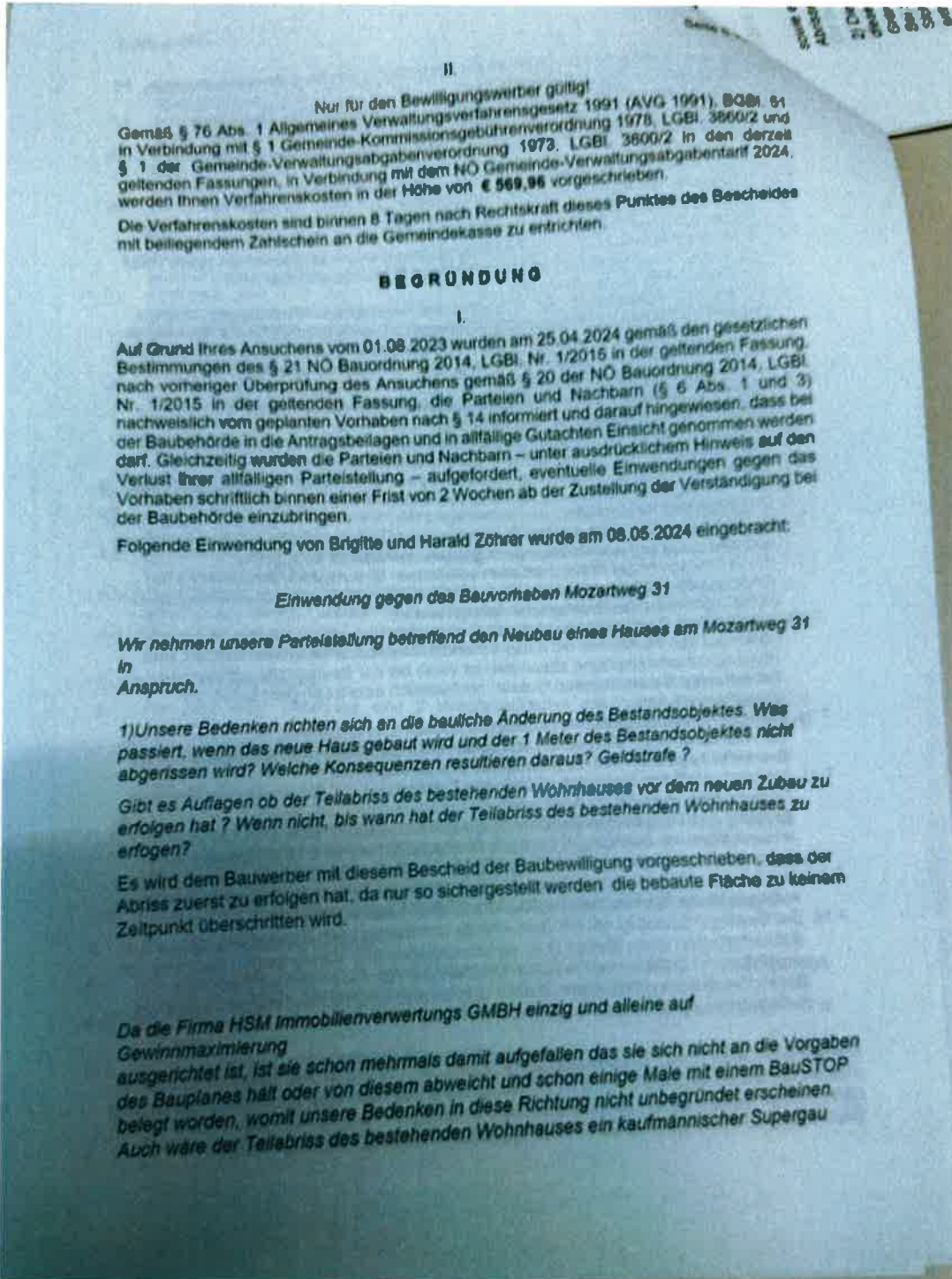
Empfang und Fachberatungen: Mo und Mi 07:30 bis 12:00 Uhr, Di und Do 07:30 bis 19:00 Uhr
Wirtschaftshof: Mo und Mi 07:30 bis 12:00 Uhr, Di und Do 07:30 bis 15:45 Uhr
DVR: 0102888 - UID: ATU10237203

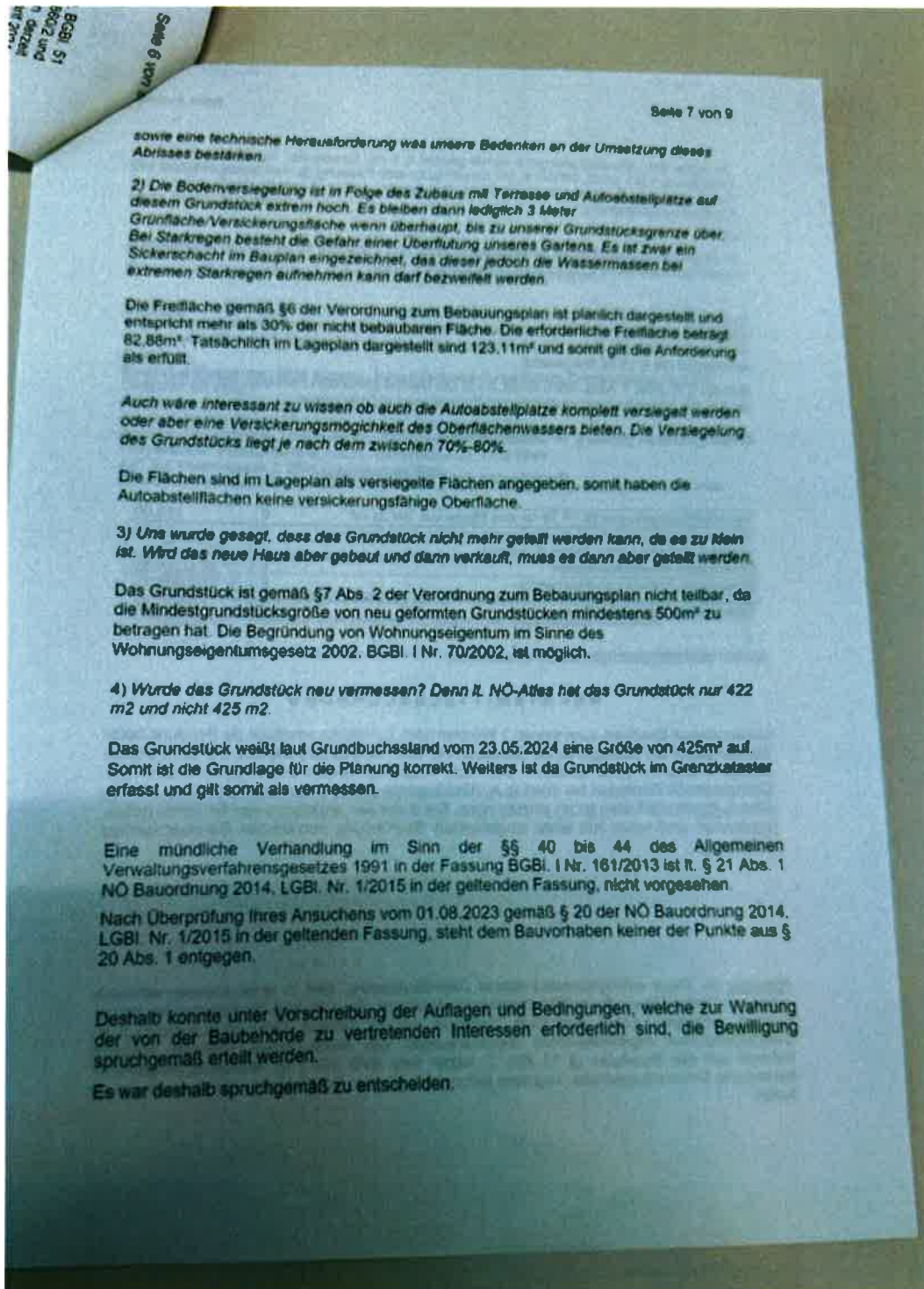
- Seite 2 von ...
- 1.5. Bei Arbeiten auf oder neben der Fahrbahn ist durch das bauausführende Unternehmen um Bewilligung gem. § 90 StVO 1960 i.d.g.F. bei der zuständigen Verkehrsbehörde anzusuchen. Dies gilt auch für das Abstellen von Baumaschinen, Container, und das Lagern von Baumaterial auf Straßengrund.
 - 1.6. Bei Arbeiten auf oder neben der Fahrbahn ist durch das bauausführende Unternehmen um Bewilligung gem. § 90 StVO 1960 i.d.g.F. bei der zuständigen Verkehrsbehörde anzusuchen. Dies gilt auch für das Abstellen von Baumaschinen, Container, und das Lagern von Baumaterial auf Straßengrund.
 - 1.7. Während der Bauarbeiten wird besonders auf die Einhaltung des §92 StVO 1960 i.d.g.F. (Verunreinigung der Straße) hingewiesen. Dennoch entstehende Verunreinigungen auf Straßengrund sind unmittelbar zu beseitigen. Erforderliche Reinigungsarbeiten auf öffentlichem Gut bzw. an den Kanalisationsanlagen müssen auf Kosten des Bauwerbers ausgeführt werden.
 - 1.8. Gegen die Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien, sowie den NÖ Straßendienst können seitens des Bauwerbers bzw. seiner Rechtsnachfolger keine wie immer gearteten Forderungen und Ansprüche gestellt werden welche aus dem Titel Bestand, Betrieb und Erhaltung der angrenzenden Landes- bzw. Gemeindestraße abgeleitet werden können. (z.B. Emissionsschutz, Schutz vor winterdienstlichen Nachfolgen - Salz, Streusplitt, Schnee-, Schutz vor von der Fahrbahn abkommenden Fahrzeugen etc.)
 - 1.9. Schäden oder durch das Bauvorhaben erforderliche Änderungen im Bereich des öffentlichen Gutes, z.B. Sickerstreifen, Gehsteig, Anrampung, etc., welche im Rahmen des Bauvorhabens durch den Bauherrn oder durch die Baufirma entstehen, sind nach abgeschlossener Bautätigkeit auf Kosten des Bauwerbers durch einen Kontrahenten der Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien beheben zu lassen.
 - 1.10. Die Baustelle ist grundsätzlich ordentlich und sauber zu halten. Lose Baumaterialien sind gegen Verwehung zu sichern.
 - 1.11. Werden gemäß § 3 Abs. 1 Bauarbeitenkoordinationsgesetz auf einer Baustelle gleichzeitig oder aufeinanderfolgend Arbeitnehmer mehrerer Arbeitgeber tätig, so hat der Bauherr einen Planungsordinator für die Vorbereitungsphase und einen Bauteilkoordinators für die Ausführungsphase zu bestellen. Dies ist der Baubehörde bekannt zu geben.
 - 1.12. Die Straßenfluchtlinie ist in natura ersichtlich. Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (FFOK=0,00) wird mit 162,40 m ü.A. plangemäß festgelegt.
 - 1.13. Eine statische Berechnung über die Standsicherheit des Geländes gemäß ÖNORM EN 1997 im Bereich des geplanten Projekts (Baugrubensicherung), ist spätestens vor Baubeginn der Baubehörde vorzulegen.
 - 1.14. Entlang der straßenseitigen Ansicht ist folgende Hausnummerntafel anzubringen:
Hausnummer 31, Straßenzug Mozartweg
Während der Bauzeit ist eine provisorische Hausnummer gut lesbar anzubringen.
 - 1.15. Sämtliche Abbrucharbeiten sind vor dem Beginn der Errichtung des Einfamilienhauses (Neubau) durchzuführen und dies ist nach Abschluss der Abrissarbeiten der Baubehörde bekannt zu geben.
 - 1.16. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die EVN-WassergmbH, EVN Platz 1, 2344 Maria Enzersdorf.
 - 1.17. Der Baubeginn ist vor Beginn der Arbeiten der Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien schriftlich anzuzeigen.
 - 1.18. Der Bauführer ist der Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien vor Baubeginn schriftlich bekanntzugeben.
 - 1.19. Das bautechnische Gutachten sowie die darin empfohlenen Auflagen und Vorschreibungen von Arch. D.I. Wilhelm Hochenbichler ist integrierender Bestandteil dieser Baubewilligung.
 - 1.20. Gemäß § 30 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 hat der Bauwerber die Fertigstellung der Baubehörde anzuzeigen. Die Benützung des Objektes ist vor Anzeige der Fertigstellung nicht gestattet. Der Bauherr hat für die Erstellung von Attesten, Nachweisen oder Befunden Fachleute zu beauftragen, die dazu gewerberechtlich befugt sind. Der Anzeige sind nachstehende Unterlagen anzuschließen:

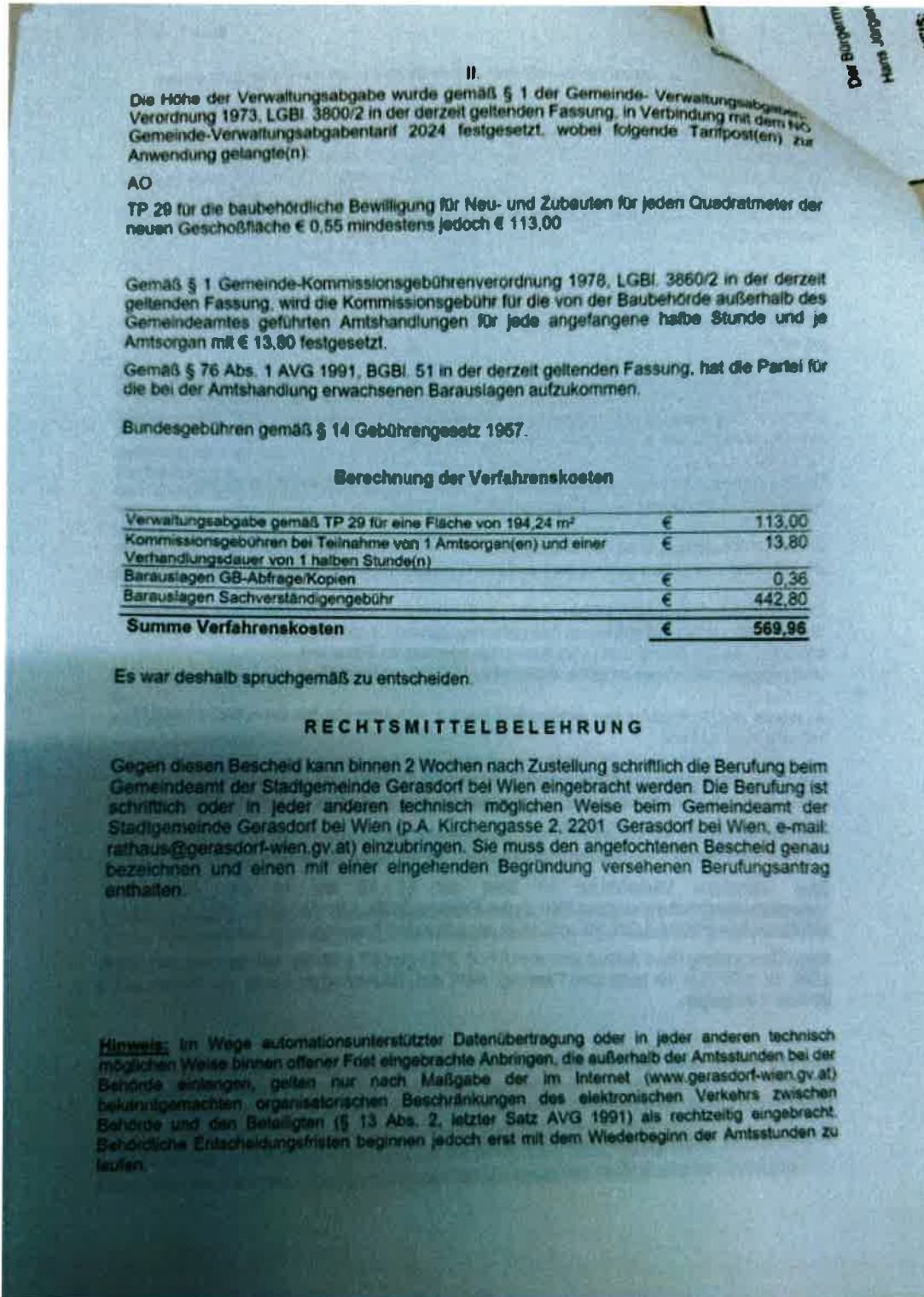


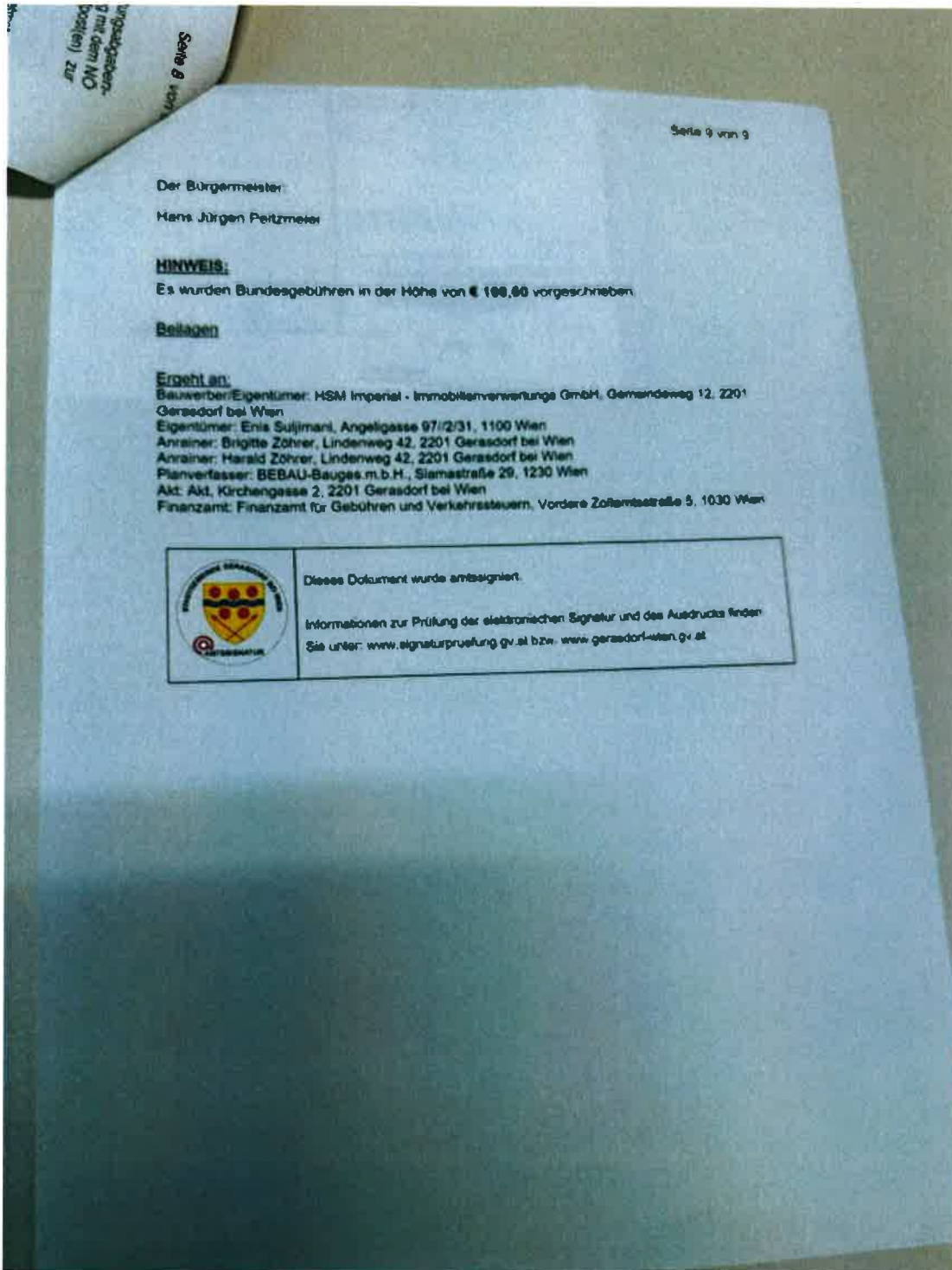













 **Stadtgemeinde
Gerasdorf bei Wien**
Pfand Ort, Eine Stadt

Kirchengasse 2 | 2201 Gerasdorf bei Wien
Bezirk Korneuburg | Land Niederösterreich
Tel. 02246-2272 | Fax 02246-2272-2500
E-Mail info@stg.gerasdorf-wien.gv.at
www.gerasdorf.at

Aktenzeichen: 89/23-BA8472-HB
Bearbeiter: Florian Heppel

03.09.2024

NIEDERSCHRIFT

Über die am heutigen Tag durchgeführte

BAUBEHÖRDLICHE ÜBERPRÜFUNG

zur Feststellung der bewilligungsgemäßen Ausführung, der Einhaltung der Auflagen der Baubewilligung und der Feststellung von Baumängeln gemäß § 26 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung

betreffend das Vorhaben "Bauliche Änderungen am Bestandsobjekt sowie den Neubau eines Hauses"

in 2201 Gerasdorf, Mozartweg 31, auf dem (den) Grundstück(en) Nr. 1003/16, KG Gerasdorf, EZ 1142, Grundbuch Gerasdorf

Zeitpunkt: 03.09.2024 zwischen 11:15 und 11:35 Uhr.

Beteiligte:

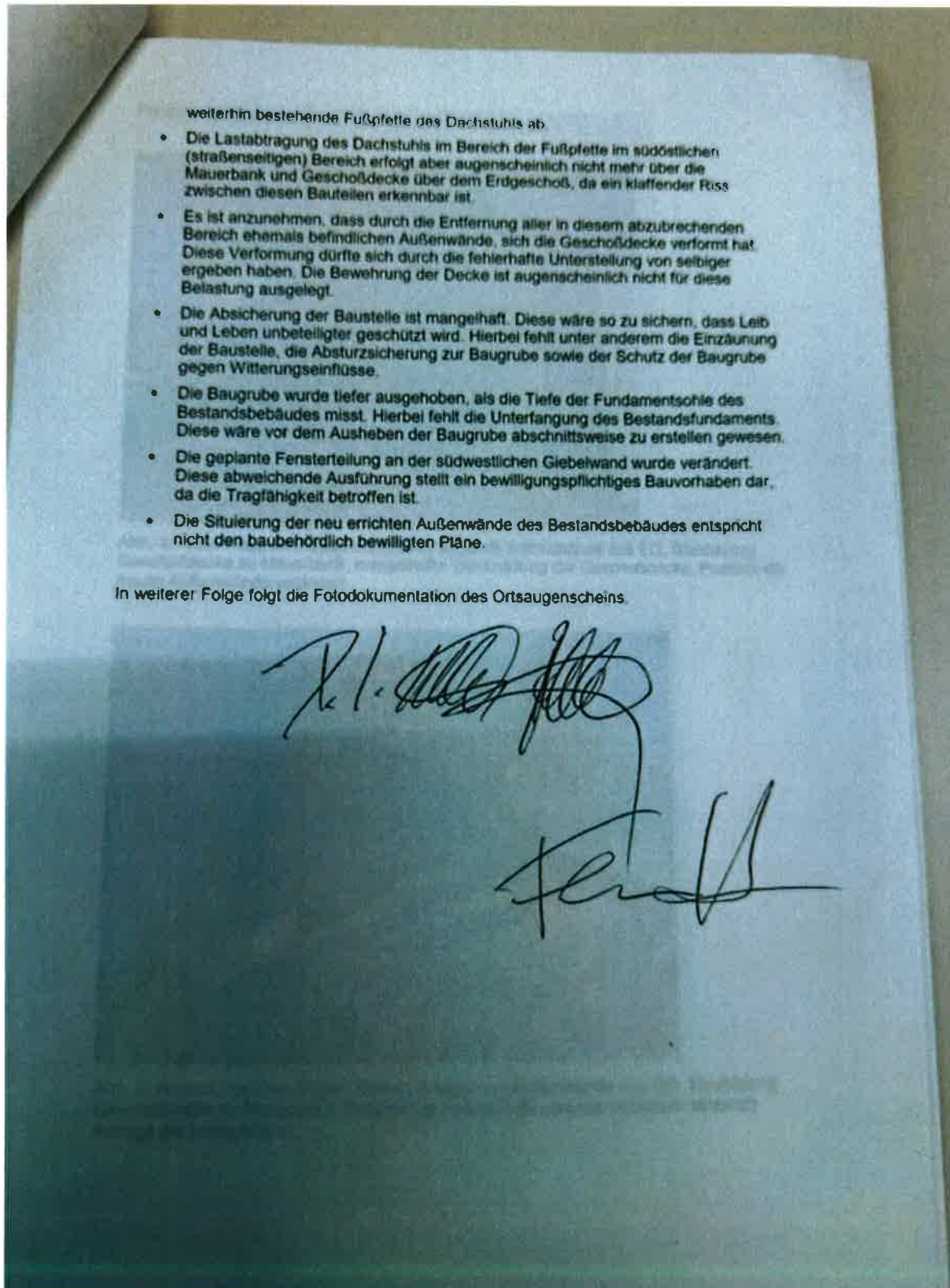
| | |
|------------------------|--|
| 1. Bausachverständiger | DI Hochenbichler Wilhelm Bahnstraße 7, 3040 Neulengbach |
| 2. Schriftführer | Heppel Florian - Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien Kirchengasse 2, 2201 Gerasdorf |
| 3. Akt | Akt Kirchengasse 2, 2201 Gerasdorf bei Wien |

Feststellung:

Bei der routinemäßigen Überprüfung des Baufortschritts wurden erheblich Mängel festgestellt:

- Der Teilabbruch des Bestandsgebäudes wurde nicht fachgerecht ausgeführt und ist bis dato nicht abgeschossen. Somit wurde die Auflage 1.15 der baubehördlichen Bewilligung vom 23.05.2024 nicht erfüllt.
- Die verbleibenden Bauteile des Bestandsgebäudes, welche noch abzubauen sind weisen erheblich statische Mängel auf. Die Mittelpfetten des Dachstuhl liegen nicht mehr auf der Außenwand auf und sind somit um weitere 1,62 Meter freitragend (Maß abgelesen aus Bauplan). Die südwestliche Giebelwand im 1. Obergeschoß, welche die Last ursprünglich aufgenommen hatte wurde entfernt.
- Die Decke über dem Erdgeschoß wurde nicht entfernt. Auf dieser ruhen die weiterhin bestehenden Mauerbänke der südöstlich und nordwestlich gelegen Gebädefronten. Auf diese stützt sich im gleichen Abstand wie zuvor erwähnt die

ÖFFNUNGSZEITEN
Empfang und Festabstellungen: Mo und Mi 07:30 bis 12:00 Uhr, Di und Do 07:30 bis 18:00 Uhr
Wirtschaftshof: Mi und Mi 07:30 bis 12:00 Uhr, Di und Do 07:30 bis 15:45 Uhr
DVR: 0100000 - UID: ATU16237203



Fotodokumentation:



Abb. 1: Ansicht aus dem Süden: Entfernte tragende Außenwände des EG, Rissbildung Geschoßdecke zu Mauerbank, mangelhafte Unterstellung der Geschoßdecke, Position der neuen Außenwände verändert.



Abb. 2: Ansicht aus dem Süden: Entfernte tragende Außenwände des OG, Rissbildung Geschoßdecke zu Mauerbank, Position der neuen Außenwände verändert, fehlende Auflage der Mittelpfetten.



Abb. 3: Ansicht aus dem Süden: Entfernte tragende Außenwände des EG und OG. Rissbildung Geschoßdecke zu Mauerbank, mangelhafte Unterstellung der Geschoßdecke. Position der neuen Außenwände verändert, fehlende Auflage der Mittelpfetten.



Abb.4: Baugrube an der nördlichen Ecke: Geländebruch des Untergrunds, fehlende Sicherung der Böschung und des Erdreichs gegen auswaschen.




Abb. 5: Ansicht der Baugrube Richtung Norden: Geländebruch des Untergrunds, fehlende Sicherung der Böschung und des Erdreichs gegen auswaschen, fehlende Absturzsicherung.



Abb. 6: Ansicht der Baugrube Richtung Bestandsgebäude: Fehlende Unterfangung des Bestandsgebäudes, fehlende Sicherung der Böschung und des Erdreichs gegen auswaschen.

9 9 9



 **Stadtgemeinde
Gerasdorf bei Wien**
Fünf Orte. Eine Stadt.

Kirchengasse 2 | 2201 Gerasdorf bei Wien
Bezirk Korneuburg | Land Niederösterreich
Tel. 02246/2272 | Fax 02246/2272-2000
E-Mail rat@gerasdorf-wien.gv.at
www.gerasdorf.at

Baubeginnsanzeige

Bauamt
Bearbeiter: Kristina Krenn
02246/2272-2051
baeamt@gerasdorf-wien.gv.at


Name: Enis Suljmani
Adresse: Gußriegelstraße 32
PLZ, Ort: 1100, Wien
Tel.: 0699 11270132
E-mail: e.suljmani@gmail.com

Gemäß § 26 Abs. 1 der NO Bauordnung 2014 zeige(n) ich (wir) hiermit der Baubehörde an, dass ich (wir) mit den Bauarbeiten des mit Bescheid der Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien vom 23.05.2024 Aktenzeichen 89/23 - BA8472 - HB bewilligte Vorhabens in 2201 Gerasdorf bei Wien Neubau Einfamilienhaus am Montag, 15.07.2024 beginnen werde(n).

Als Bauführer wurde Wagner Bauprojekte GmbH beauftragt. ✓

Die Fertigstellung werde(n) ich (wir) der Baubehörde unverzüglich anzeigen und die erforderlichen Unterlagen dieser Anzeige beilegen. Außerdem nehme(n) ich (wir) zur Kenntnis, dass Bauwerke erst nach Fertigstellung und der Vorlage einer Bescheinigung nach § 30 Abs. 2, Z. 3 NO Bauordnung 2014 (Bescheinigung des Bauführers) benützt werden dürfen. Wird diese Bescheinigung nicht vorgelegt, darf die Benützung erst nach Überprüfung des Bauwerkes durch die Baubehörde, bei der die bewilligungsgemäße Ausführung festgestellt wird, erfolgen.

Gerasdorf bei Wien, am 15.07


Unterschrift(en)

ÖFFNUNGSZEITEN
Empfang und Fachabteilungen: Mo und Mi 07:30 bis 12:00 Uhr, Di und Do 07:30 bis 19:00 Uhr
Wirtschaftsbüro: Mo und Mi 07:30 bis 12:00 Uhr, Di und Do 07:30 bis 15:45 Uhr
E-Mail: info@gerasdorf.at - UID: ATU116237263

Energieausweis für Wohngebäude

OiB Österreichischer Institut für Bautechnik | **ÖiB Richtlinie 9**
Österreichischer Institut für Bautechnik | **Ausgabe: April 2019**

| BEZEICHNUNG | NEUBAU EINES HAUSES | Umsetzungsstand | Planung |
|----------------|---|--------------------|-----------|
| Gebäude (teil) | | Beauftr. | 2023 |
| Nutzungsprofil | Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten | Letzte Veränderung | |
| Strasse | MOZARTWEG 31 | Katastralgemeinde | Gerasdorf |
| PLZ/ÖN | 2201 Gerasdorf | NO-Nr. | 1798 |
| Grundstücksnr. | 1003/16 | Spezöhe | 180 m |

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZFAKTOR Jeweils unter **STANDORTKLIMA (SK)**-Bedingungen

| | HWS _{ref,SK} | PEB _{ex} | CO _{2,ex,SK} | f _{o,SK} |
|------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
| A++ | | A++ | A++ | A+ |
| A+ | | | | |
| A | | | | |
| B | B | | | |
| C | | | | |
| D | | | | |
| E | | | | |
| F | | | | |
| G | | | | |

HWS_{ref,SK}: Der Referenzheizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen beheizt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, eine Berücksichtigung aller Einträge aus Wärmenutzungsanlagen, zu halten.

HWS: Der Heizwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudeeigenschaft als Richtwertgeber Detailwert festgelegt.

PEB: Beim Heizwärmebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudeinternen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeabstrahlung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeverluste sowie anderer Wärmeverluste.

CO_{2,ex,SK}: Der Kohlendioxidbedarf ist die Kohlendioxidmenge Detailwert festgelegt. Er entspricht in Höhe dem durchschnittlichen jährlichen Brennstoffverbrauch eines durchschnittlichen Haushalte.

SK: Das Standortklima ist ein reelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energieleistungen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizwärmebedarf den Hauswarmwasserbedarf, abzüglich eventueller Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Sicherenergiebedarf).

f_{o,SK}: Der Gesamtenergieeffizienzfaktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich eventueller Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

CO_{2,ex,SK}: Dem EEB zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgasen), einschließlich jener für Volkraften.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Prozeduren (1970 bis 1990) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der ÖiB-Richtlinie 9 „Energieausweisung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie (2002/91/EG) vom 18. Mai 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und das Energieausweis-Vorfassungsgesetz (EA-VG). Der Berechnungsprozess für die Kohlendioxidemissionen für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-06 – 2018-06, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

© von Zehentmayer Software GmbH www.ged.at
 033 233001 REPEA19 01921 - Niederösterreich 01.08.2023 Seite 1



Energieausweis für Wohngebäude

OiB OiB Richtlinie 8
Ausgabe: April 2013

| GEBÄUDEKENNDATEN | | | | EA-Art: |
|----------------------------------|----------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Brutto-Grundfläche (BGF) | 228,9 m ² | Heizzone | Z05 d | Fenster/Einfassung |
| Bezugfläche (BF) | 151,4 m ² | Heizgradtage | 3.637 Kd | |
| Brutto-Volumen (V _B) | 898,0 m ³ | Klimaerion | N | - m ² |
| Gebäude-Hüllfläche (A) | 471,6 m ² | Nom.-Außentemperatur | -12,8 °C | 4,0 kWp |
| Kompaktheit (AV) | 0,68 1/m | Soll-Innentemperatur | 22,0 °C | |
| Charakteristische Länge (lc) | 1,46 m | erweiterter U-Wert | 0,20 kWh/m ² K | WW-HB-System (primär) |
| Teil-BGF | - m ² | LEK _T -Wert | 17,27 | WW-HB-System (sekundär, opt.) |
| Teil-BF | - m ² | Baumweise | schwer | RH-HB-System (primär) |
| Teil-V _B | - m ³ | | | RH-HB-System (sekundär, opt.) |

| WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima) | | Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor | |
|--|---|---|--|
| | Ergebnisse | | Änderungen |
| Referenz-Heizwärmebedarf | MWB _{Ref,sk} = 29,3 kWh/m ² a | entspricht | MWB _{Ref,sk,ad} = 48,4 kWh/m ² a |
| Heizwärmebedarf | MWB _{sk} = 28,3 kWh/m ² a | | |
| Endenergiebedarf | EEB _{sk} = 21,7 kWh/m ² a | | |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | f _{GES,sk} = 0,66 | entspricht | f _{GES,sk,ad} = 0,75 |
| Erneuerbarer Anteil | alternatives Energiesystem | entspricht | Punkt 5.2.3 a, b oder c |

| WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima) | | | |
|--|---|---|--|
| Referenz-Heizwärmebedarf | Q _{H,Ref,sk} = 7.331 kWh/a | MWB _{Ref,sk} = 32,3 kWh/m ² a | |
| Heizwärmebedarf | Q _{H,sk} = 7.331 kWh/a | MWB _{sk} = 32,3 kWh/m ² a | |
| Warmwasserwärmebedarf | Q _{WW,sk} = 1.738 kWh/a | WWWB = 7,7 kWh/m ² a | |
| Heizenergiebedarf | Q _{Heiz,sk} = 3.489 kWh/a | HEB _{sk} = 15,4 kWh/m ² a | |
| Energieaufwandszahl Warmwasser | | ε _{AWZ,WW} = 0,71 | |
| Energieaufwandszahl Raumheizung | | ε _{AWZ,RH} = 0,31 | |
| Energieaufwandszahl Heizen | | ε _{AWZ,H} = 0,38 | |
| Haushaltsstrombedarf | Q _{HStB} = 3.180 kWh/a | HHSB = 13,9 kWh/m ² a | |
| Endenergiebedarf | Q _{End,sk} = 8.308 kWh/a | EEB _{sk} = 23,4 kWh/m ² a | |
| Primärenergiebedarf | Q _{PEB,sk} = 8.653 kWh/a | PEB _{sk} = 38,2 kWh/m ² a | |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | Q _{PEB,nr,sk} = 5.615 kWh/a | PEB _{nr,sk} = 23,9 kWh/m ² a | |
| Primärenergiebedarf erneuerbar | Q _{PEB,er,sk} = 3.238 kWh/a | PEB _{er,sk} = 14,3 kWh/m ² a | |
| Äquivalente Kohlendioxidemissionen | Q _{CO₂eq,sk} = 1.205 kg/a | CO ₂ eq,sk = 5,3 kg/m ² a | |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | | f _{GES,sk} = 0,67 | |
| Photovoltaik-Export | Q _{PVE,sk} = 1.283 kWh/a | PVE _{EXPORT,sk} = 5,7 kWh/m ² a | |

| ERSTELLT | | Erstellerin | |
|-------------------|------------|---|--|
| OVR-Zert | | BEBAU BAUWESEN G.M.B.H. Stamsriedl BEBAU-Bauwesen m.b.H. A-1230 Wien - Stamsriedlstraße 25 Tel. 01-604 25 85 01 Fax 01-604 25 85-70 E-Mail: office@bebau.at - www.bebau.at | |
| Ausstellungsdatum | 01.08.2023 | | |
| Gültigkeitsdatum | 31.07.2033 | | |
| Geschäftszeit | | | |

Die Energieeffizienz dieses Energieausweises beruht ausschließlich auf der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung energetische Nachstellungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energieanzahlen von den hier angegebenen abweichen.

GEQ von Zentgraf Software GmbH www.geq.at
 GEQ23 233601 REPEA19 01921 - Niederösterreich 01.08.2023 Seite 2



**Datenblatt GEQ
NEUBAU EINES HAUSES**

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien
HWB Ref,SK 32 f GEE,SK 0,57

Gebäudedaten

| | | | |
|----------------------------------|--------------------|-------------------------------|----------------------|
| Brutto-Grundfläche BGF | 227 m ² | charakteristische Länge l_b | 1,48 m |
| Konditioniertes Brutto-Volumen | 698 m ³ | Kompaktheit A_B / V_B | 0,68 m ⁻¹ |
| Gebäudehüllfläche A _B | 472 m ² | | |

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:
Bauphysikalische Daten:
Haustechnik Daten:

Haustechniksystem

Raumheizung: Wärmepumpe monovalent (Außenluft/Wasser)
Warmwasser: Wärmepumpe monovalent (Außenluft/Wasser)
Lüftung: Fensterlüftung
Photovoltaik-System: **4kWp; Monokristalines Silizium**

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden **ÖNORMEN** als Hilfsmittel erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Einberührende Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-5-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmelücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13270 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ÖNB-Richtlinie 6 Ausgabe April 2019

Anmerkung

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Resultate können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnblöcken ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

ISO von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
3223.233601 REPD6L4 01821 - Niederösterreich 01.08.2023 Seite 3

14792 01082020 11-5811 11/11/2020 11:00

5 Literaturverzeichnis

- Amann | Struber, **Österreichisches Wohnhandbuch 2022**, 10. Auflage. Wien: LINDE Verlag
- Baukosteninformationszentrum, **BKI Baukosten Gebäude** (2014), Stuttgart: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH
- Baukosteninformationszentrum, **Objektdaten Technische Gebäudeausrüstung G6** (2014), Stuttgart: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH
- Baukosteninformationszentrum, **Objektdaten Freianlagen F9** (2024), Stuttgart: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH
- Bienert | Funk, **Immobilienbewertung Österreich** (2022), 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
- Prodingler | 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

- GEWINN | **Grundstückspreisübersicht | 2014 bis 2026**
- Immounited GmbH | **Immomapping**
- WKO - Wirtschaftskammer Österreich | **Immobilien-Preisspiegel**

6 Quellenverzeichnis

- Baukosteninformationszentrum (Hrsg.) (2025): BKI Baukosten Gebäude. Stuttgart: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH.
- Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) (2026): Lärminfo.at. Online verfügbar unter https://m.laerminfo.at/Laerminfo/strassenverkehr/strasse_24h,
- Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) (2026): HORA. Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria. Online verfügbar unter <https://www.hora.gv.at>
- GEWINN - Das Wirtschaftsmagazin (2015-2025): Grundstückspreis-Übersicht. Wien.
- Google LLC (2026): Google Maps. Online verfügbar unter <https://www.google.at/maps>
- IMMOUnited GmbH (2026): Digitale Katastralmappe. Online verfügbar unter <https://immobase.immounited.com/intern.aspx?page=65>
- IMMOUnited GmbH (2026): IMMOMAPPING. Online verfügbar unter <https://immobase.immounited.com/IMMOMapping/>
- Land Niederösterreich (2026): NÖatlas. Online verfügbar unter <https://atlas.no.e.gv.at>
- Land Niederösterreich (2026): Statistik des Landes Niederösterreich. Online verfügbar unter https://www.no.e.gv.at/noe/Zahlen-Fakten/Land_Niederosterreich.html#arbeit
- Microsoft Corporation (2026): Bing Maps. Online verfügbar unter <https://www.bing.com/maps>
- 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 Außenanlagen
- 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: Objektterrichtung
- Österreichisches Normungsinstitut (2019): ÖNORM B 1802-1:2019 – Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren
- STANDARD Verlagsgesellschaft m.b.H. (2026): DER STANDARD Immobilien. Wohnen. Gewerbe. Online verfügbar unter <https://immobilien.derstandard.at/immobiliensuche>
- Statistik Austria (2026): Ein Blick auf die Gemeinde. Niederösterreich. Gerasdorf. Online verfügbar unter <https://www.statistik.at/blickgem/gemList.do?bd1=3>

- Umweltbundesamt GmbH (2026): Verdachtsflächenkataster. Online verfügbar unter <https://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/vfka/>
- Verkehrsverbund Ost-Region (2026): Routenplaner VOR AnachB. Online verfügbar unter: <https://anachb.vor.at>
- WKO Statistik (Hrsg.) (2026): Bundesländer in Zahlen. Online verfügbar unter <https://www.wko.at/service/zahlen-daten-fakten/bundeslaender-in-zahlen.html>
- WKO - Wirtschaftskammer Österreich (Hrsg.) (2026): Immobilien-Preisspiegel

7 Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Abbildung 1: Landkarte (vgl. Microsoft Corporation 2026) | 6 |
| Abbildung 2: Verortung Gemeinde (vgl. Microsoft Corporation 2026) | 7 |
| Abbildung 3: Luftbild mit Grundstückskataster (vgl. Land Niederösterreich 2026) | 8 |
| Abbildung 4: Flächenwidmungsplan (vgl. Land Niederösterreich 2026) | 9 |
| Abbildung 5: Abfrage Altlasten- und Verdachtsflächenkataster (vgl. Umweltbundesamt GmbH 2026) | 10 |
| Abbildung 6: Abfrage Erdbebengefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2026) | 11 |
| Abbildung 7: Abfrage Hochwassergefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2026) | 12 |
| Abbildung 8: Abfrage Lärmkartierung Straßenverkehr (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2026) | 13 |
| Abbildung 9: Abfrage Lärmkartierung Schienenverkehr (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2026) | 14 |
| Abbildung 10: Lageplan Einreichplan 27.07.2023 BEBAU Bauges.m.b.H. | 18 |
| Abbildung 11: Ansicht Nordwesten & Südosten Straße Einreichplan 27.07.2023 BEBAU Bauges.m.b.H. ... | 18 |
| Abbildung 12: Grundriss Kellergeschoß Einreichplan 27.07.2023 BEBAU Bauges.m.b.H. | 20 |
| Abbildung 13: Grundriss Erdgeschoß Einreichplan 27.07.2023 BEBAU Bauges.m.b.H. | 20 |
| Abbildung 14: Grundriss Obergeschoß Einreichplan 27.07.2023 BEBAU Bauges.m.b.H. | 21 |
| Abbildung 15: Dachdraufsicht Einreichplan 27.07.2023 BEBAU Bauges.m.b.H. | 21 |
| Abbildung 16: Schnitt S-02 & S-03 Einreichplan 27.07.2023 BEBAU Bauges.m.b.H. | 22 |
| Abbildung 17: Schnitt S-01 Einreichplan 27.07.2023 BEBAU Bauges.m.b.H. | 22 |
| Abbildung 18: Ansicht Straße Einfriedung Einreichplan 27.07.2023 BEBAU Bauges.m.b.H. | 22 |

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 Grundwasseruntersuchungen 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 Verkehrswertermittlung 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 Gutachten 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.