

Dipl.-Ing. Birgit Nass MRICS

Allgemein beeidete u. gerichtlich



Immobilienbewertung

zertifizierte Sachverständige

Kennung 1674/23012026

Seebarn, am 07.02.2026

Bewertungsstichtag 23.01.2026



zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

KG 01708 Gerasdorf | EZ 2601 | GST-NR. 960/13

Anzengruberweg 18 & Wiener Weg 17 | 2201 Gerasdorf bei Wien

zum Bewertungsstichtag dem 23.01.2026

Eigentümer: HSM Imperial - Immobilienverwertungs GmbH (FN 511525v)

Auftraggeberin: Masseverwalterin Mag. Petra Diwok



A C H T E N

G U T

G

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 2601	15
2.7 RECHTE UND LASTEN	16
2.8 EINREICHPLANUNG 10.01.2023 OBJEKTBSCHREIBUNG	17
2.9 FOTODOKUMENTATION 23.01.2026	25
3 GUTACHTEN	31
3.1 BEWERTUNGS-AUFTRAG	31
3.2 BEWERTUNGSSTICHTAG	31
3.3 BEWERTUNGSPRINZIPIEN	31
3.4 BEWERTUNGSMETHODEN	32
3.5 AUSWAHL DER BEWERTUNGSMETHODE	32
3.6 WAHL DER BEWERTUNGSMETHODE	33
3.7 BODENWERTERMITTLUNG VERGLEICHSWERTVERFAHREN	34
3.8 GEBÄUDEWERTERMITTLUNG (SACHWERTVERFAHREN)	37
3.9 VERKEHRSWERT-AUSWEISUNG	41
4 ANHANG	42
5 LITERATURVERZEICHNIS	58
6 QUELLENVERZEICHNIS	60
7 ABBILDUNGSVERZEICHNIS	62
8 ZUM VERSTÄNDNIS DIESES GUTACHTENS	63

1 Objekt und Auftrag

1.1 Bewertungsobjekt

Die Liegenschaft ist dem Grundbuchkörper in der Katastralgemeinde **KG 01708 Gerasdorf** mit der Einlagezahl **EZ 2601** sowie dem Grundstück **GST-NR 960/13** zugeordnet. Die **Grundfläche** liegt gemäß aktuellem Grundbuchauszug bei **458 m²**.

Mit Bescheid der **Stadtgemeinde Gerasdorf** wurde am **17.05.2023** die **Baubehördliche Bewilligung** zur Errichtung von **zwei Einfamilienhäusern** erteilt. Der **Baubeginn** wurde mit **01.06.2023** angezeigt. Am 29.04.2024 erfolgte die Anzeige eines Bauführerwechsels. 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 im Insolvenzverfahren**.

1.4 Befundaufnahme

Die **Befundaufnahme erfolgte am 23.01.2026** von 10:00 bis 10:40. Im Zuge dessen konnte die Liegenschaft von außen besichtigt werden und das Haus Top 2 ebenso von Innen.

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 | 29.01.2026
<http://atlas.noe.gv.at/>
- Elektronische Abfrage | Altlasten- und Verdachtsflächenkataster | 29.01.2026
<http://www.umweltbundesamt.at/vfka/>
- Elektronische Abfrage | Hochwasser- und Erdbebengefährdung | 29.01.2026
<http://www.hora.gv.at/>
- Elektronische Abfrage | Lärmkartierung | 29.01.2026
<http://www.laerminfo.at/>
- Literatur gemäß Pkt. 5. Literaturverzeichnis



Unterlagen gemäß Bauakteneinsicht | 20.01.2026:

- 10.01.2023 | *Einreichplan Plannr. WIWG17EP01 | Planverfasser: Bebau Bauges.m.b.H.*
- 06.04.2023 | *Befund & Gutachten für die bautechnische Beurteilung | Arch. DI Wilhelm Hochenbichler*
- 17.05.2023 | *Bescheid Baubehördliche Baubewilligung | Errichtung von 2 Einfamilienhäusern*
- 30.05.2023 | *Baubeginnsanzeige | Enichtmayer GmbH | Beginn 01.06.2023*
- 14.06.2023 | *Geotechnische Stellungnahme P2301/1a | Geotechnik Kersch GmbH*
- 16.04.2024 | *Zurücklegung Bauführung | BM Johann Ludwig Enichtmayer*
- 23.04.2024 | *Bescheid der Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien | Baustopp – Einstellung der Bauarbeiten*
- 29.04.2024 | *Anzeige Bauführerwechsel | von Enichtmayer GmbH auf Dezet Bau GmbH*
- *Baubeschreibung | nicht datiert*

Weitere Unterlagen:

- 12.10.2021 | *Kaufvertrag | Ankauf durch die HSM Imperial – Immobilienverwertungs GmbH*
- 25.01.2023 | *Vorabzug Nutzwertgutachten | erstellt von Arch. DI Vera Korab | Grundlage Baugenehmigung AZ: 92/22 – BA 8312 HB 07.11.2022*
- 02.07.2024 | *Kaufvertrag | Verkäufer HSM Imperial – Immobilienverwertungs GmbH an Karzan Hussain & Ary Hussain | Wohnung Top 1 & Garten 1A/1B & Kfz-Stellplatz 1*

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)



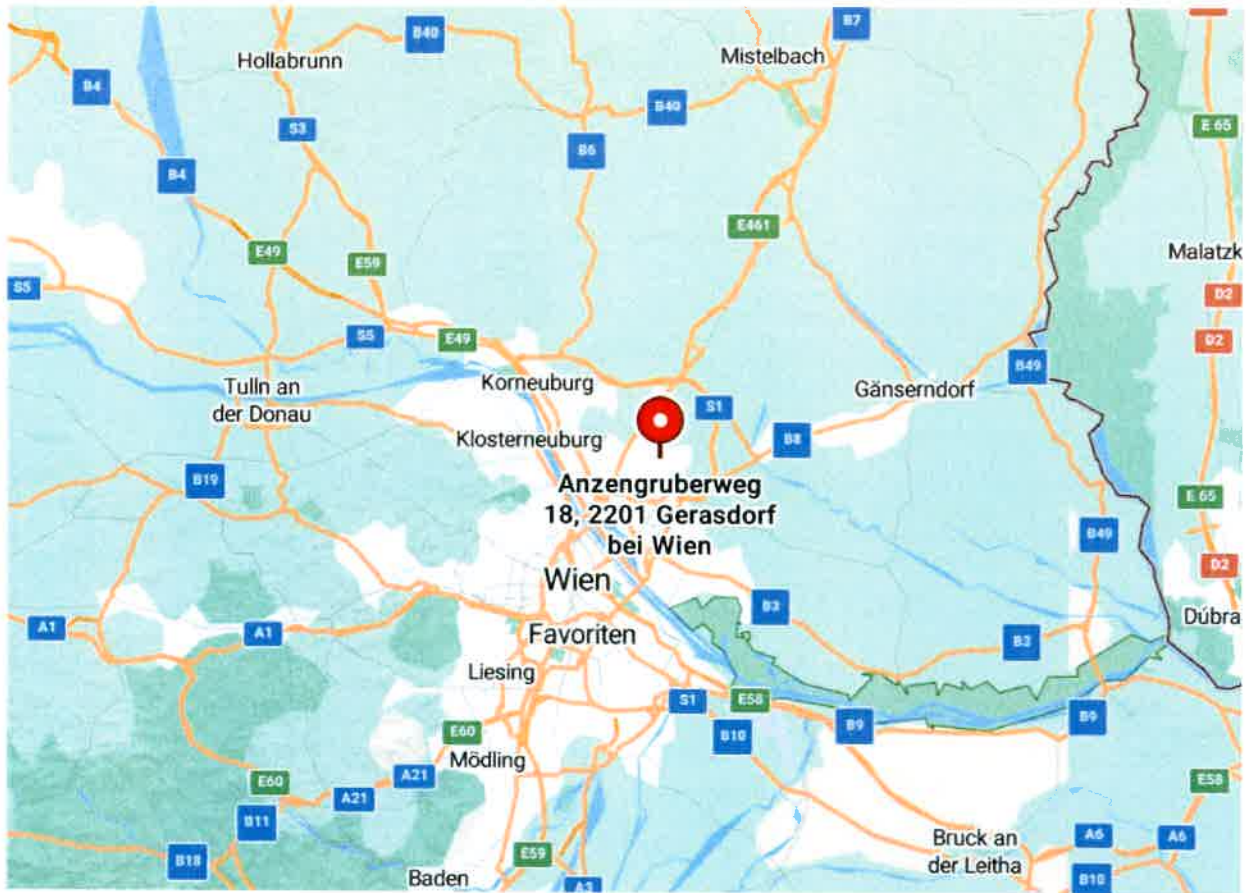


Abbildung 1: Landkarte (vgl. Microsoft Corporation 2026)

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.

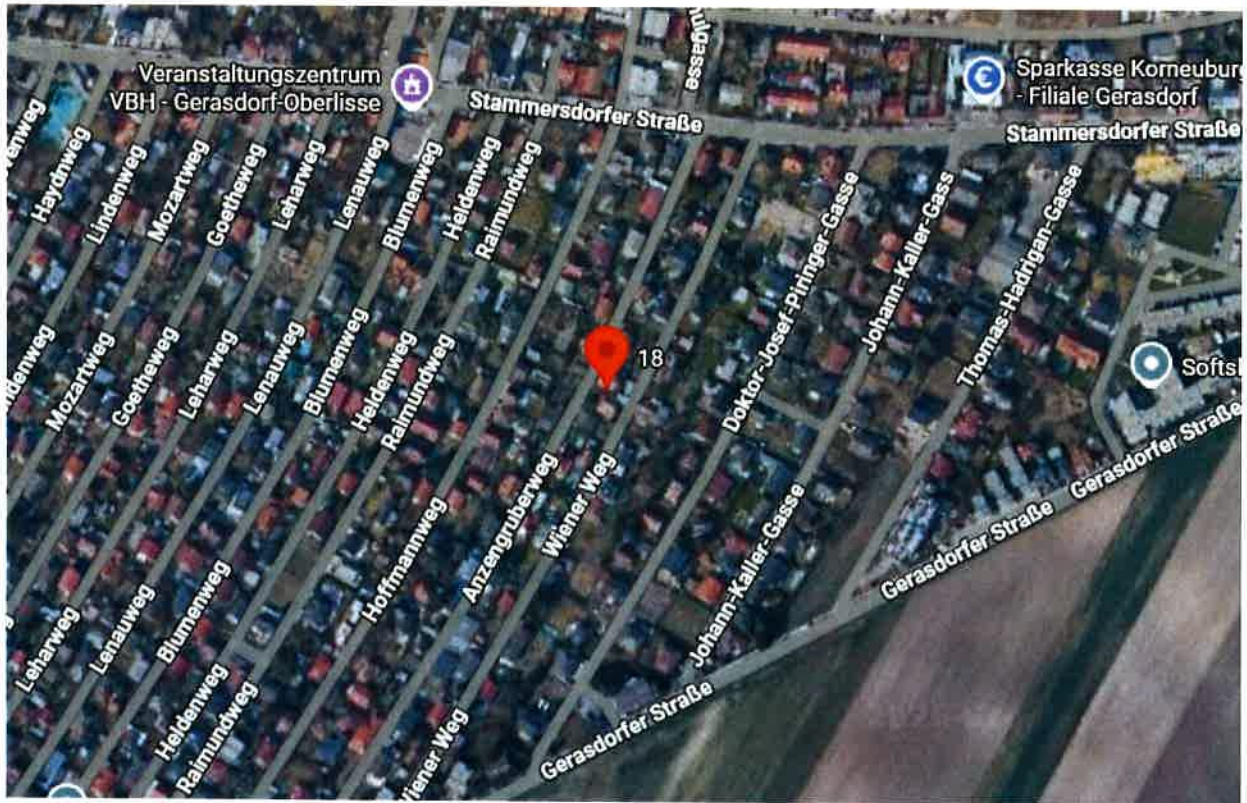


Abbildung 2: Verortung Gemeinde (vgl. Microsoft Corporation 2026)



2.3 Grundstückstypologie

Topografie	Grundstück: befestigt, zum Teil bebaut
Zuschnitt	Nahezu Rechteckig geschnitten
Straßenart	Erschließungsstraße, Fahrbahn aus Asphalt, Parkmöglichkeiten vorhanden
Grenzverhältnisse	Norden & Süden: Nachbargrundstücke bebaut, befestigt und begrünt Westen & Osten: öffentliches Gut
Parkplatzsituation	Parkmöglichkeit im öffentlichen Raum vorhanden

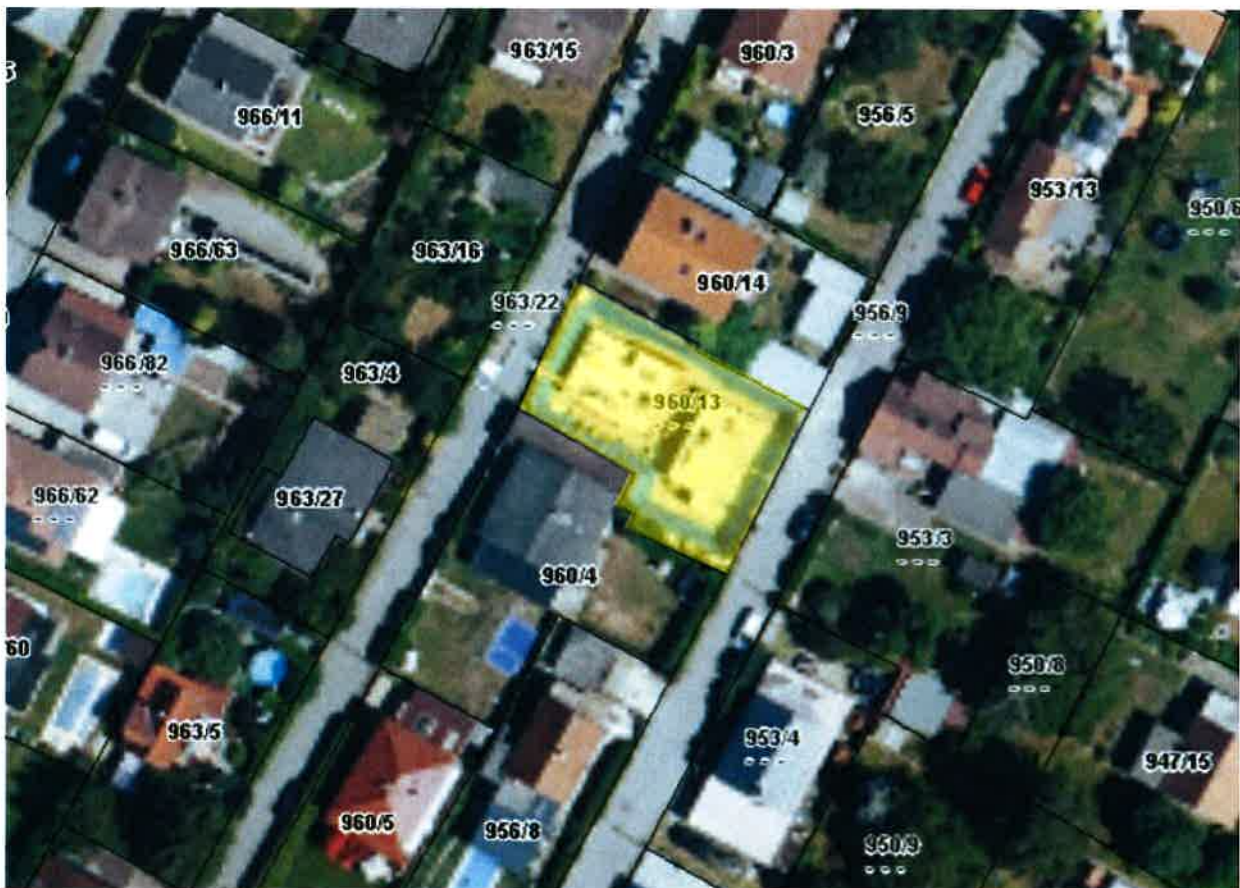


Abbildung 3: Luftbild mit Grundstückskataster (vgl. Land Niederösterreich 2026)

2.4 Flächenwidmungsplan

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist als **Bauland Wohngebiet – 2 Wohneinheiten** gewidmet.

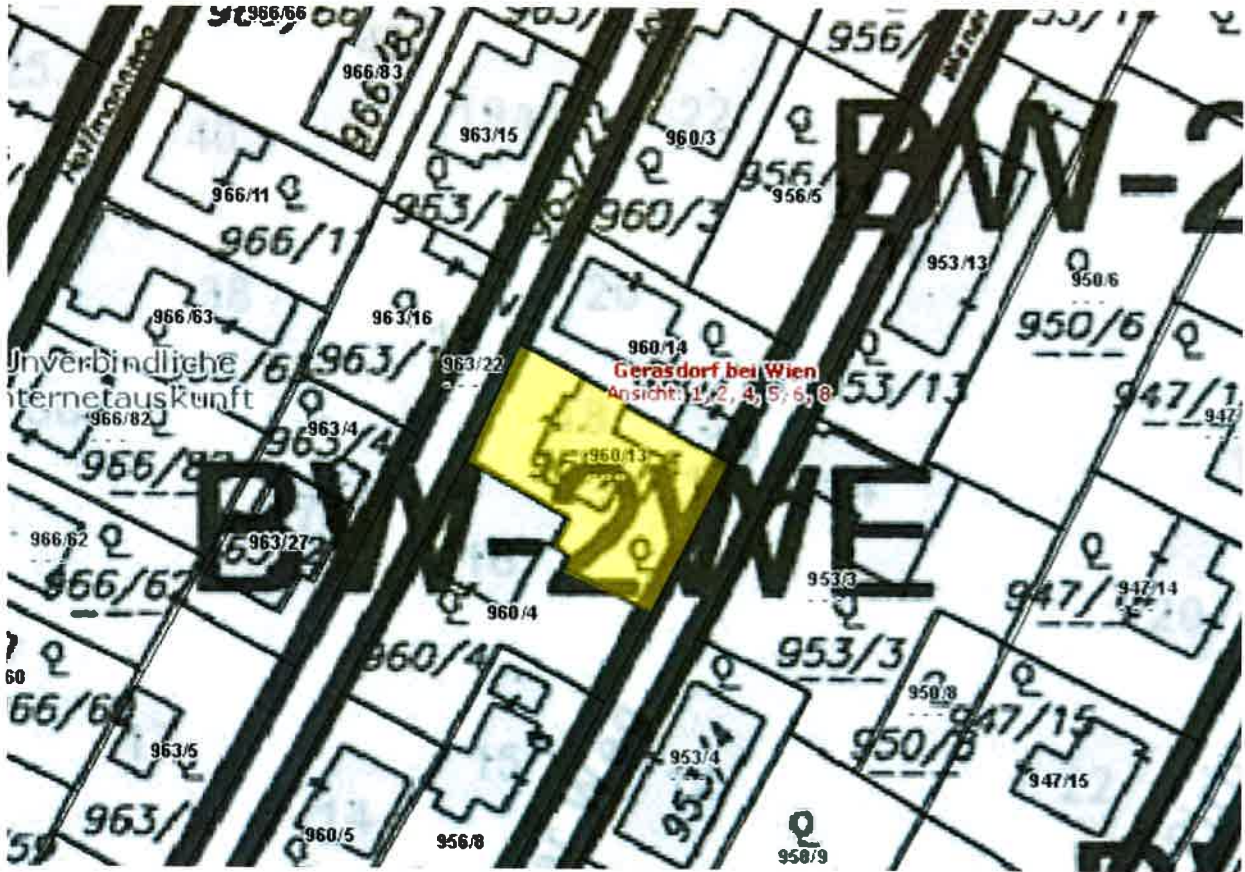


Abbildung 4: Flächenwidmungsplan (vgl. Land Niederösterreich 2026)

<p>BW-2WE</p>	<p>Bauland Wohngebiet – 2 Wohneinheiten (gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 § 16):</p> <p>1). Wohngebiete, die für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschosßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) darf nicht über 1 betragen.</p>
----------------------	--

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.

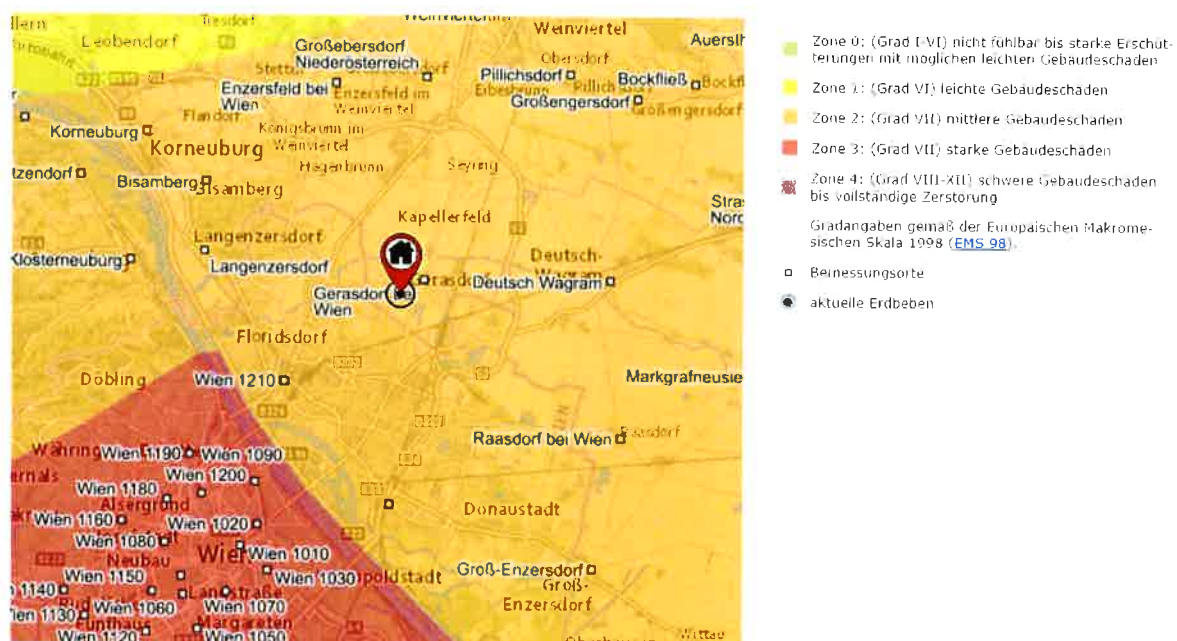


Abbildung 6: Abfrage Erdbebengefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2026)

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 "Hochwasserrisiko zonierung 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.

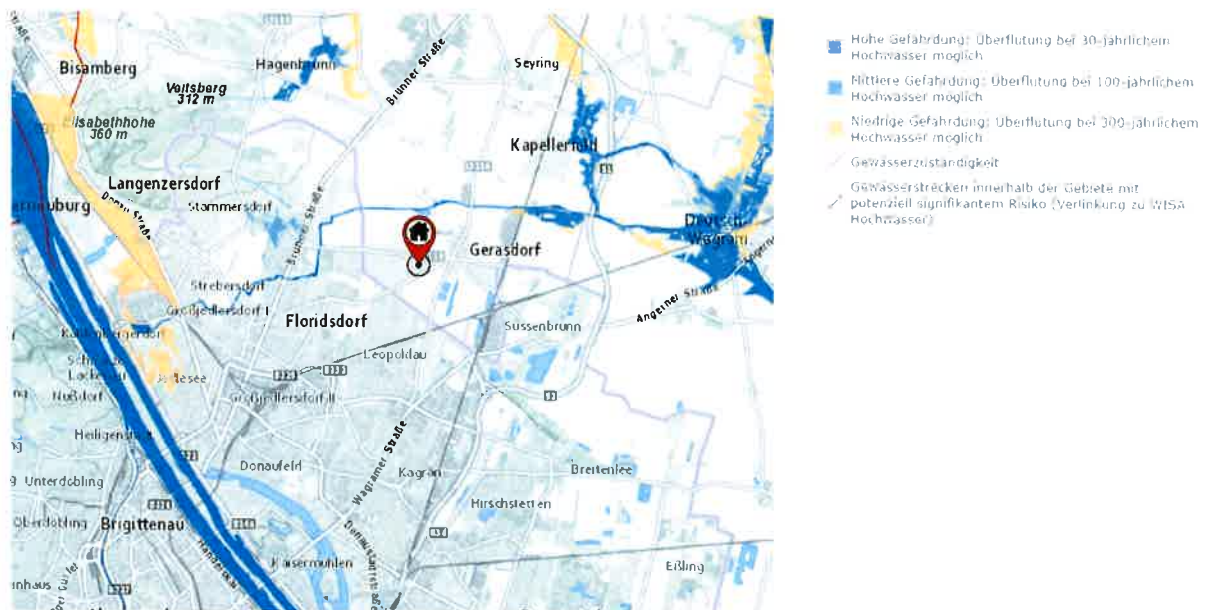


Abbildung 7: Abfrage Hochwassergefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2026)

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird gemäß elektronischer Abfrage zum Bewertungstichtag **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 Lnight):

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 **Lnight**-Lärmindex beschrieben. Der Lnight 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

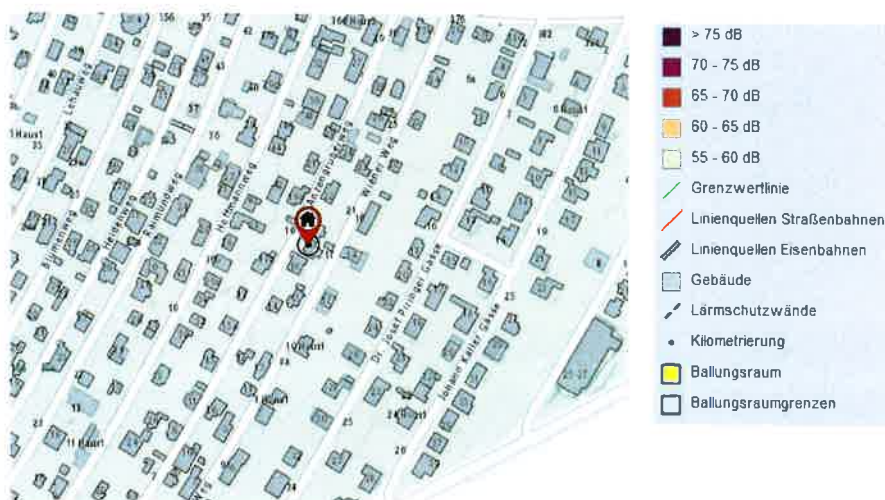


Abbildung 8: Abfrage Lärmkartierung Straßenverkehr (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2026)

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

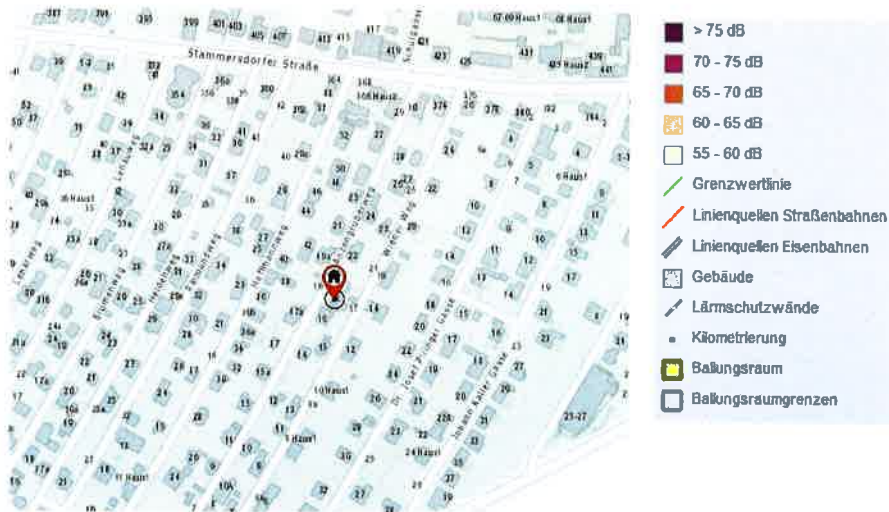


Abbildung 9: Abfrage Lärmkartierung Schienenverkehr (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2026)

2.6 Grundbuchstand | KG 01708 Gerasdorf | EZ 2601

Auszug aus dem Hauptbuch

 KATASTRALGEMEINDE 01708 Gerasdorf
 BEZIRKSGERICHT Klosterneuburg

EINLAGEZAHL 2601

Letzte TZ 2129/2025

WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST	ADRESSE
960/13	G	GST-Fläche	458		
		Bauf. (10)	122		
		Gärten(10)	336		Anzengruberweg 18 Wiener Weg 17

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

2 ANTEIL: 278/554

HSM Imperial - Immobilienverwertungs GmbH (FN 511525v)

ADR: Gemeindeweg 12, Gerasdorf 2201

a 1589/2022 Kaufvertrag 2021-10-12 Eigentumsrecht

c 2129/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-08-25 für Treuhänder
Mag. Peter Petz geb 1984-10-19

3 ANTEIL: 138/554

Karzan Hussain

GEB: 1983-10-04 ADR: Rennbahnweg 27/47/32, Wien 1220

a 1869/2025 Kaufvertrag 2024-07-02 Eigentumsrecht

4 ANTEIL: 138/554

Ary Hussain

GEB: 1975-11-01 ADR: Rennbahnweg 27/47/32, Wien 1220

a 1869/2025 Kaufvertrag 2024-07-02 Eigentumsrecht

***** C *****

1 auf Anteil B-LNR 2

a 1589/2022 Pfandurkunde 2021-10-12

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--
für Raiffeisenbank Straßwalchen eGen (FN 67421z)

b gelöscht

2 auf Anteil B-LNR 2

a 2719/2023 Pfandurkunde 2023-10-10

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 390.000,--
für Raiffeisenbank Straßwalchen eGen (FN 67421z)

3 auf Anteil B-LNR 2

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
4 auf Anteil B-LNR 3 4
a 1869/2025 Schuldschein und Pfandurkunde 2024-09-09
PFANDRECHT EUR 400.000,--
8 % Z, 4 % VZ, NGK EUR 100.000,--
für Bausparkasse MÜstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
5 a 1869/2025 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40
Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1 (samt Garten 1A und 1B) und
an KFZ-Abstellplatz PKW 1 für Karzan Hussain geb 1983-10-04
und für Ary Hussain geb 1975-11-01

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

2.7 Rechte und Lasten

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

2.8 Einreichplanung 10.01.2023 | Objektbeschreibung

Gemäß vorliegender **Einreichplanung vom 10.01.2023** sowie der **Baubewilligung vom 17.05.2023** wurde die Errichtung von **zwei freistehenden Einfamilienhäusern** bewilligt. Die **Baubeginnsanzeige vom 30.05.2023** liegt vor, wobei der **Baubeginn mit 01.06.2023** datiert wurde.

Aufgrund der Konzeption des Grundstücks an **zwei Straßenfronten**, wurde der **Zugang zu Haus Top 1 am Wiener Weg** geplant ebenso wie die Zufahrt der zugeordneten Frestellplätze.

Die **Erschließung und der Zugang zu Haus Top 2** erfolgen über den **Anzengruberweg** ebenso wie die Zufahrt zu den zugeordneten Frestellplätzen.

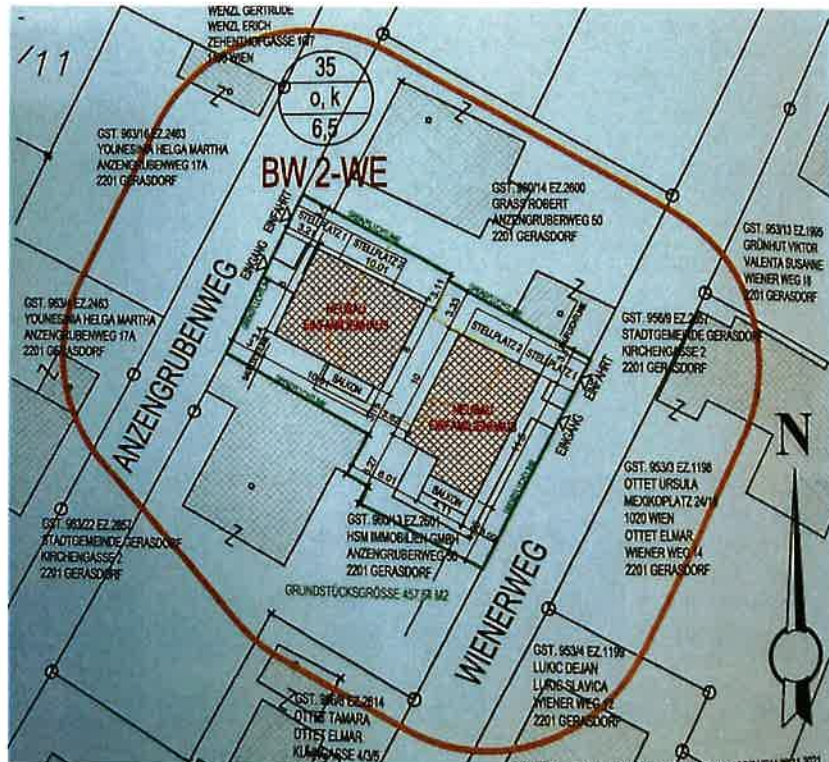


Abbildung 10: Lageplan | Einreichplan 10.01.2023 | BEBAU Bauges.m.b.H.

Die **Gebäude wurden in Massivbauweise** errichtet mit einem **Kellergeschoß** und **zwei oberirdischen Geschoßen**. Die interne Erschließung erfolgt über das Stiegenhaus, welches in Massivbauweise errichtet wurde. Im **Kellergeschoß** befindet sich die Haustechnik sowie Lagerräume. Das **Erdgeschoß** verfügt über einen Vorräum, ein WC, einen Technik/Lagerraum und eine Wohnküche (bzw. abgetrennte Küche bei Haus Top 2 – gemäß Befundaufnahme). Über diese ist der Ausgang auf die Terrasse möglich, welche Zugang zum Außenbereich (Gartenfläche) des Objektes offeriert.

Im **Obergeschoß** befinden sich drei Zimmer, wobei eines über einen Balkon verfügt. Des Weiteren befindet sich ein **Badezimmer in diesem Geschoß**.

Im Zuge der Befundaufnahme konnte nur das Haus Top 2 besichtigt werden. Im Zuge dessen wurden Abweichungen in der Innenraumkonzeption im Kellergeschoß festgestellt, im Bereich des Technikraumes wurde ein Badezimmer eingebaut.

Im Erdgeschoß wird der Technikraum nicht über das WC erschlossen, sondern über den Vorräum. Des Weiteren wurde der Küchenbereich nicht als offene Wohnküche ausgeführt, sondern als geschlossener Raum.

An der Südostfassade des Haus Top 2 wurde ebenso ein weiteres Fenster im Zuge der Befundaufnahme ersichtlich.

Die Beheizung der Gebäude erfolgt über eine Luft-/Wasserwärmepumpe sowie einen Heizestrich. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Warmwasserspeicher, welcher mittels der Heizanlage betrieben wird.

Baubeschreibung gemäß Bauakt:

Außenwände: 25 cm Hochlochziegel

Innenwände tragend: 25 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 20 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

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.

Das Haus Top 1 konnte nicht von Innen besichtigt werden. Die Bewertung setzt den gleichen Ausstattungsstandard wie bei Top 2 voraus, sollte sich hier zu einem späteren Zeitpunkt eine Abweichung ergeben muss dies der Gutachterin zur Kenntnis gebracht werden um das Gutachten dahingehend anzupassen.

Zum Bewertungstichtag ist die Fertigstellung der Gebäude nicht abschließend vollzogen. Augenscheinlich sind die Balkone, die Außenbeleuchtung, die Einfriedung, die Außenanlagen und Freiflächen im Allgemeinen nicht fertig gestellt. Auch im Bereich der technischen Anlagen sieht man im Außenbereich nicht verlegte Leitungen und offene Installationen. Des Weiteren befinden sich im Außenbereich freiliegende Baumaterialien, Rohre und Unrat sowie ein Personenkraftwagen ohne Kennzeichen.

Bei der Befundaufnahme wurden Lichtschächte bei Haus 1 gesichtet – im Einreichplan sind diese nicht vorgesehen.

Anzumerken ist des Weiteren das im vorliegenden Vorabzug des Nutzwertgutachtens die Kellerflächen nicht angeführt und berücksichtigt wurden.

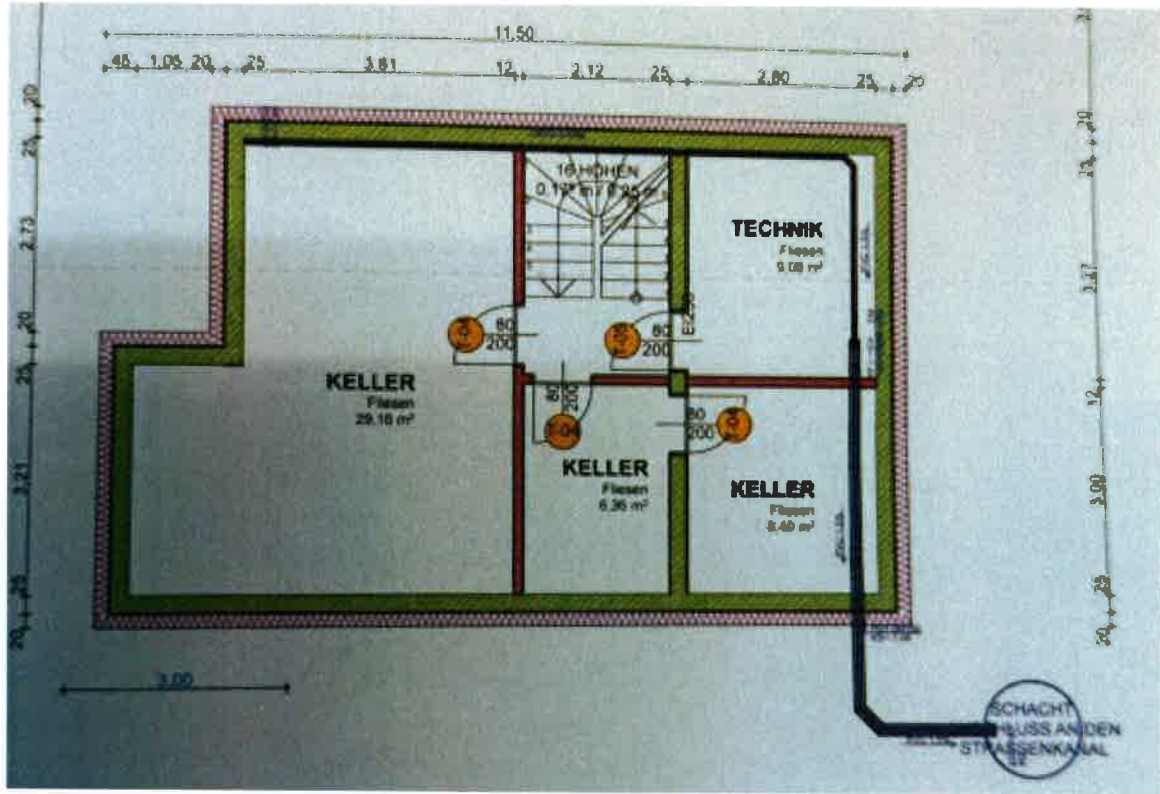


Abbildung 11: Grundriss KG Top Haus 1 | Einreichplan 10.01.2023 | BEBAU Bauges.m.b.H.

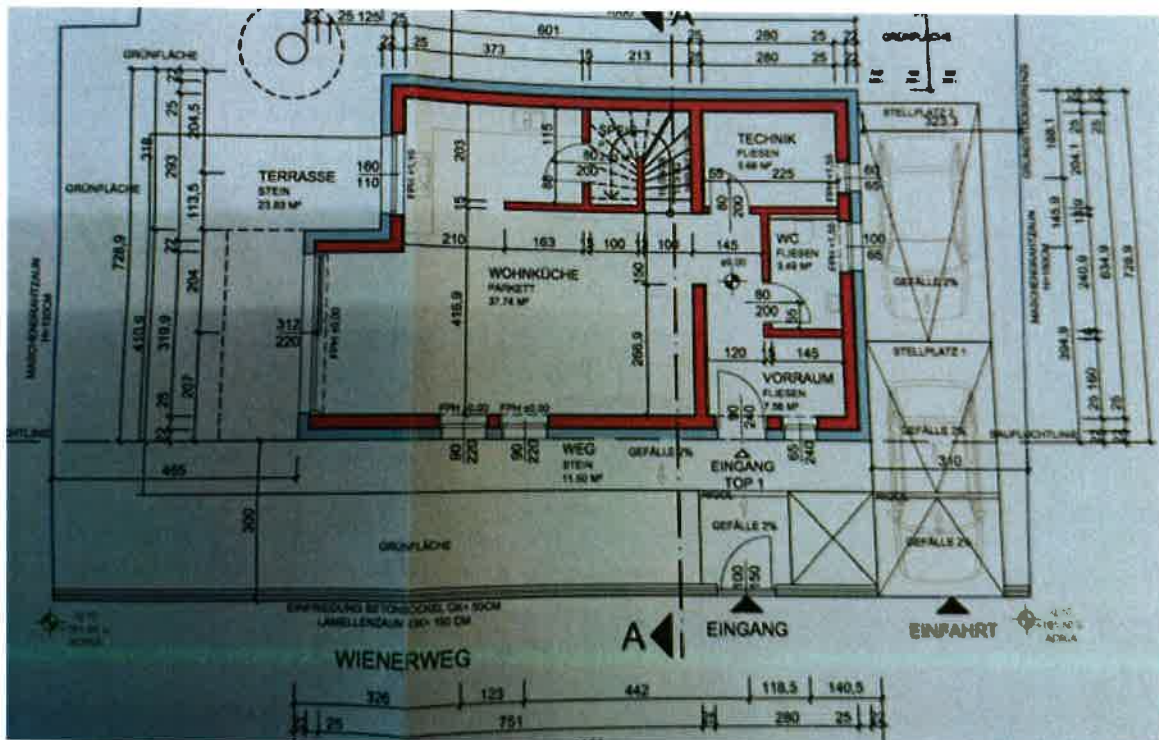


Abbildung 12: Grundriss EG Top Haus 1 | Einreichplan 10.01.2023 | BEBAU Bauges.m.b.H.

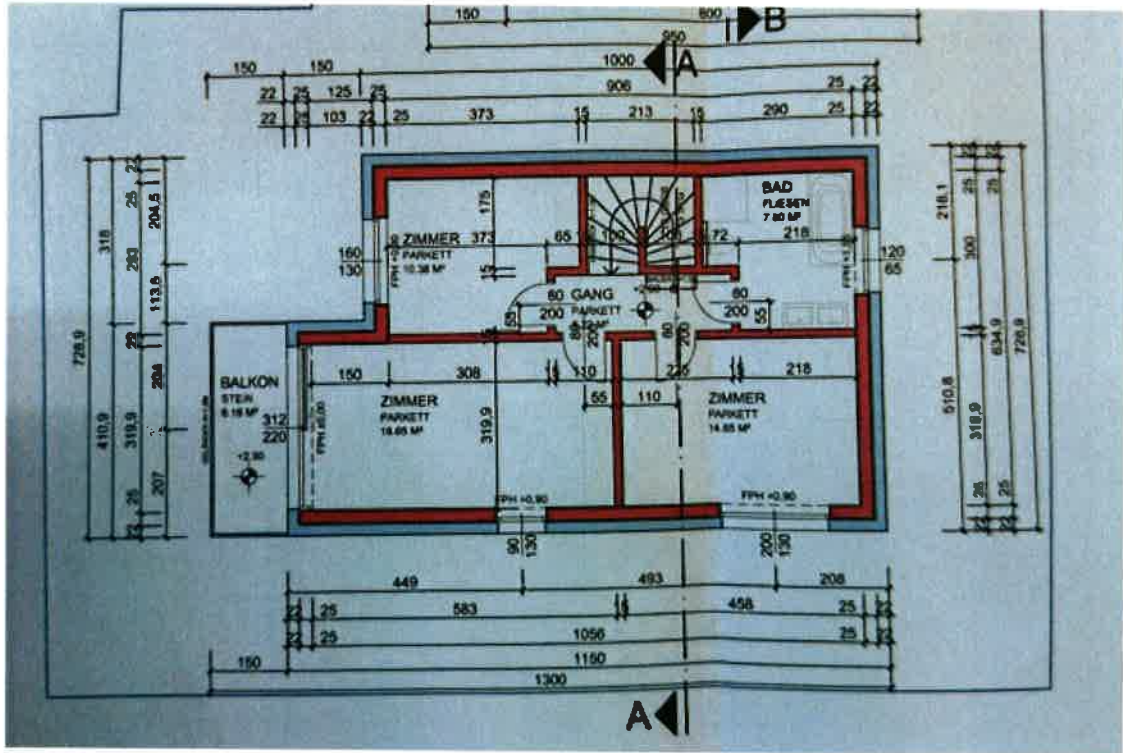


Abbildung 13: Grundriss OG Top Haus 1 | Einreichplan 10.01.2023 | BEBAU Bauges.m.b.H.

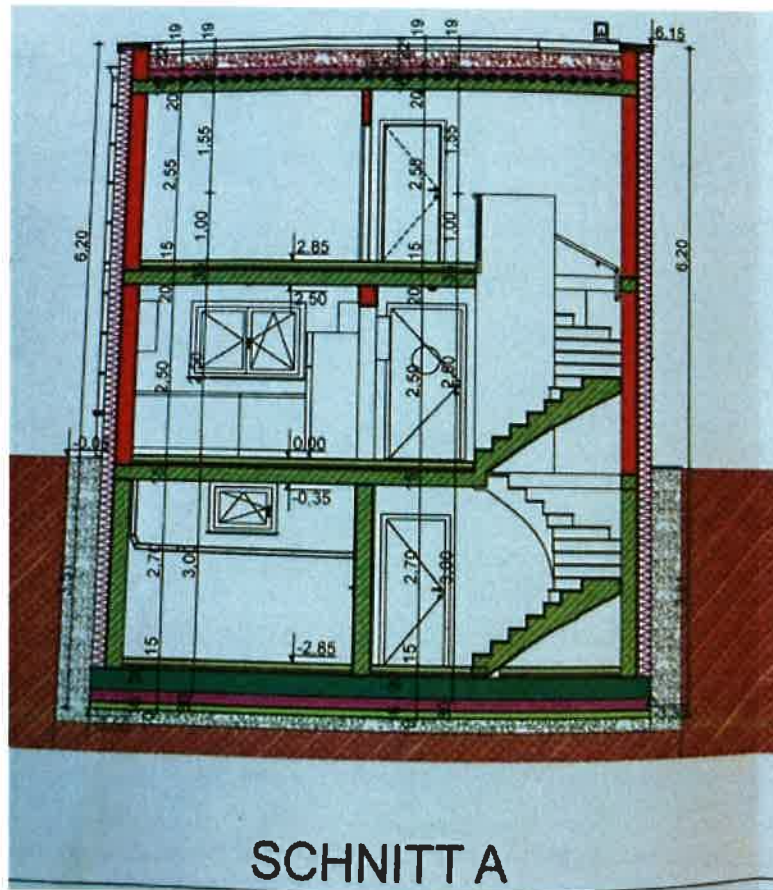


Abbildung 14: Schnitt A Haus Top 1 | Einreichplan 10.01.2023 | BEBAU Bauges.m.b.H.

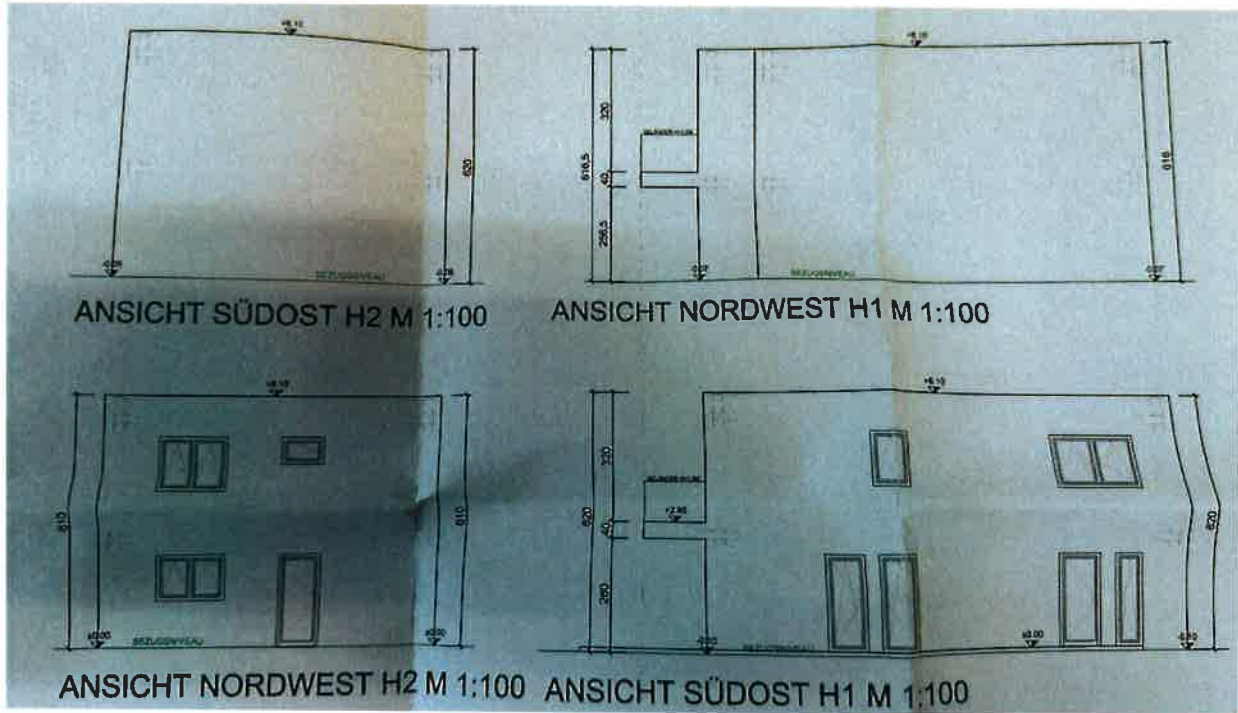


Abbildung 15: Div. Ansichten | Einreichplan 10.01.2023 | BEBAU Bauges.m.b.H.

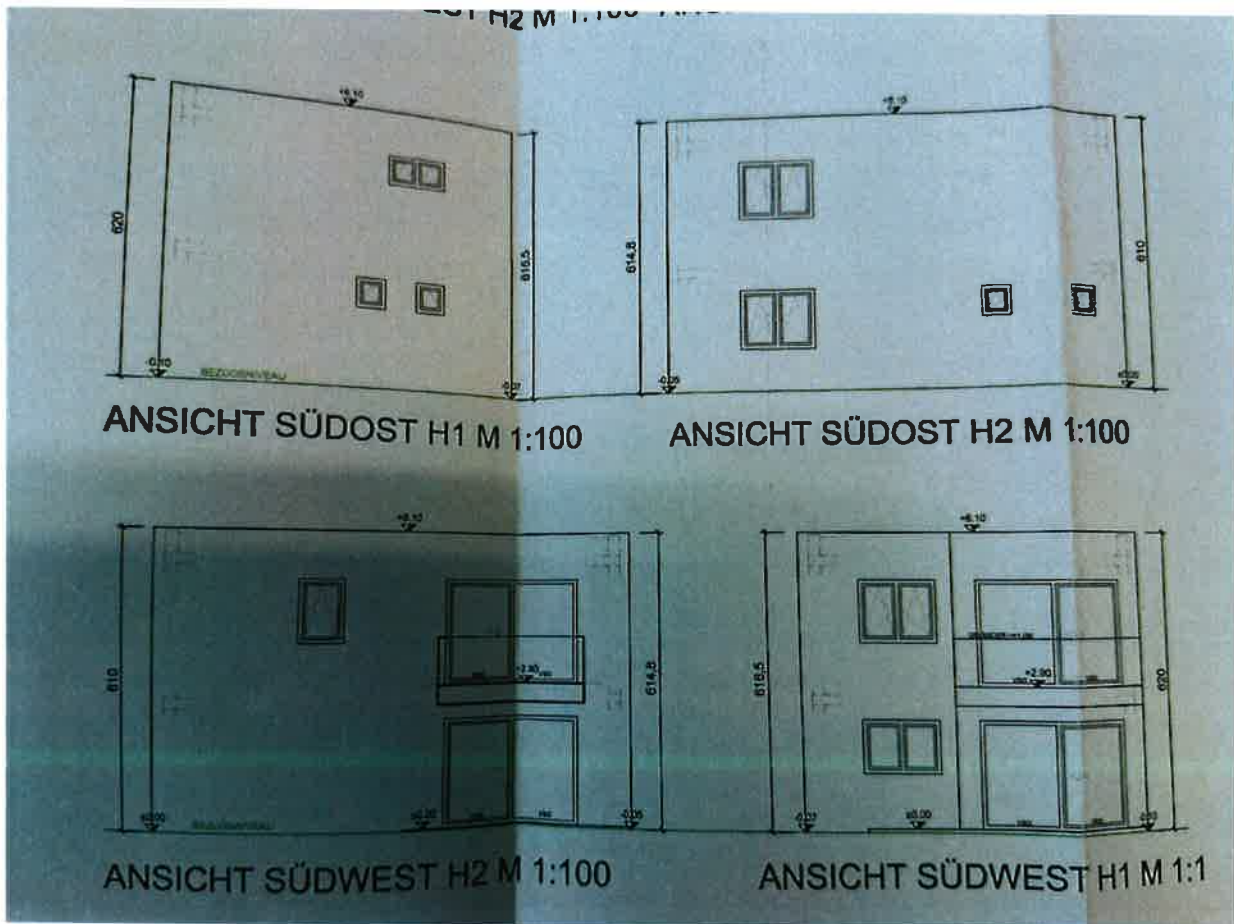


Abbildung 16: Div. Ansichten | Einreichplan 10.01.2023 | BEBAU Bauges.m.b.H.

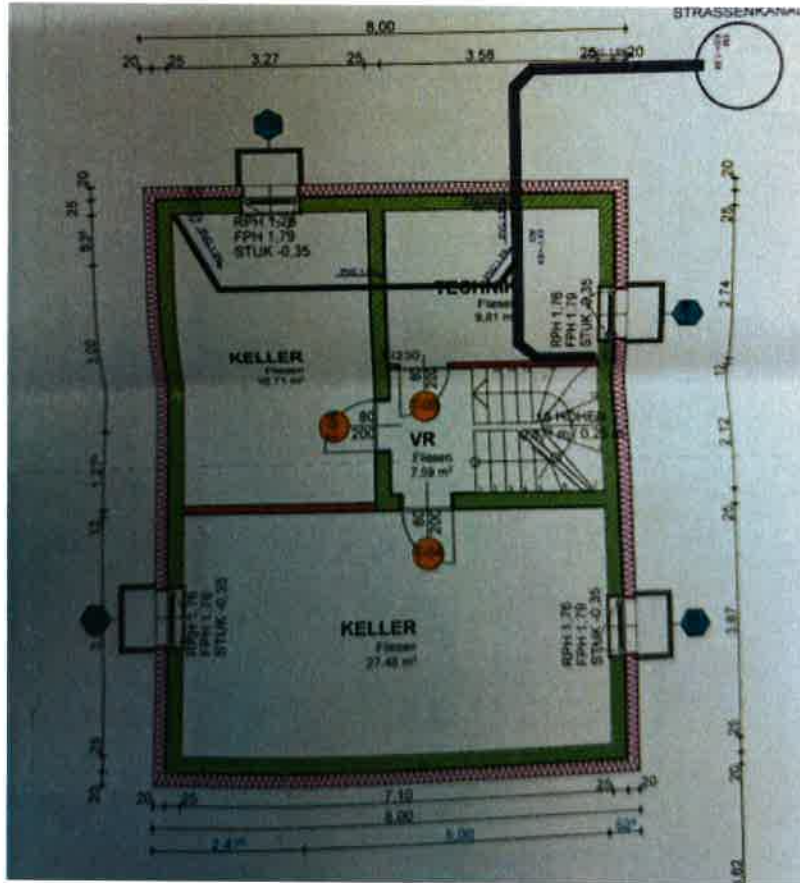


Abbildung 17: Grundriss KG Top Haus 2 | Einreichplan 10.01.2023 | BEBAU Bauges.m.b.H.

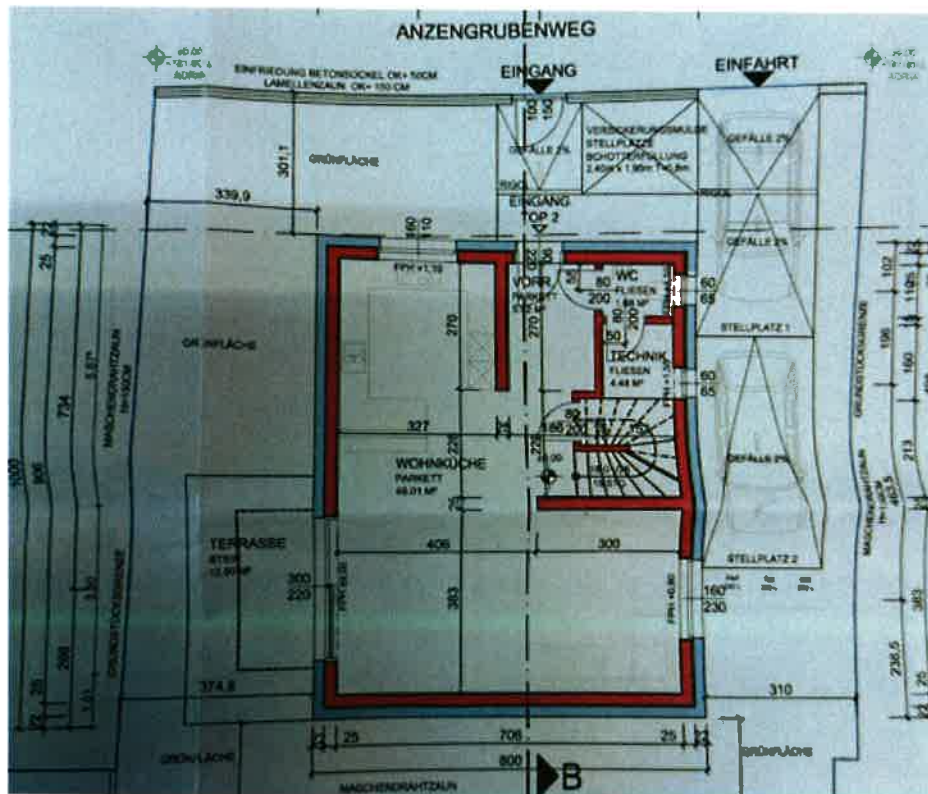


Abbildung 18: Grundriss EG Top Haus 2 | Einreichplan 10.01.2023 | BEBAU Bauges.m.b.H.

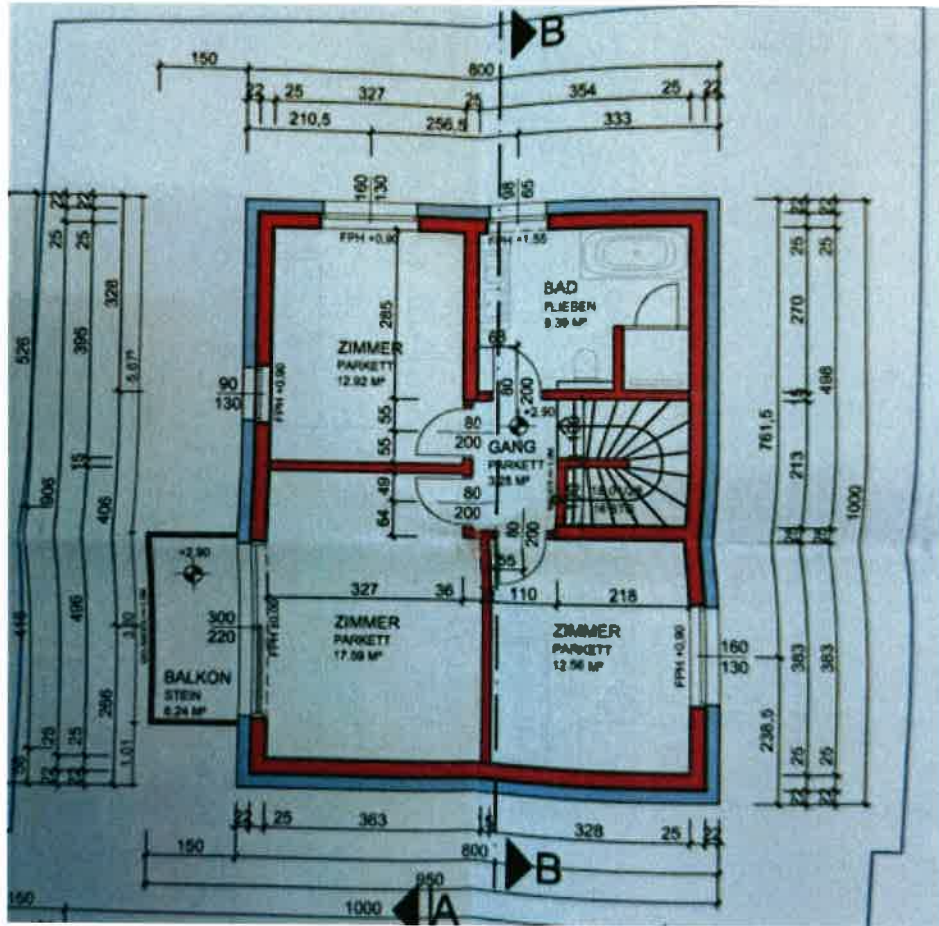


Abbildung 19: Grundriss OG Top Haus 2 | Einreichplanung 10.01.2023 | BEBAU Bauges.m.b.H.

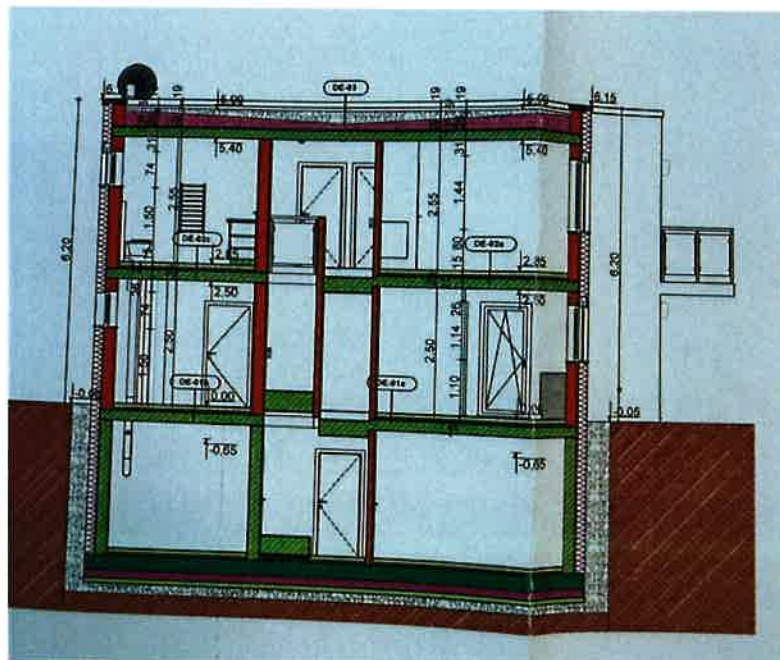


Abbildung 20: Schnitt Top Haus 2 | Einreichplanung 10.01.2023 | BEBAU Bauges.m.b.H.Haus

Nutzflächenaufstellung gemäß Einreichplan 10.01.2023 (exkl. Kellergeschoß):

NUTZFLÄCHEN:	
TOP 1:	
ERDGESCHOSS	56,50 M ²
OBERGESCHOSS	56,70 M ²
GESAMT TOP 1	113,20 M²
TOP 2:	
ERDGESCHOSS	59,19 M ²
OBERGESCHOSS	55,71 M ²
GESAMT TOP 2	114,90 M²
GESAMT TOP 1 UND 2	228,10 M²

2.9 Fotodokumentation | 23.01.2026



Foto 1: Ansicht Anzengruberweg



Foto 2: Befestigung Freistellplätze | Fehlende Einzäunung



Foto 3: Außenansicht Haus Top 2



Foto 4: Außenansicht Haus Top 2



Foto 5: Außenstellplätze



Foto 6: Außenaufnahme | Luftwärmepumpe



Foto 7: Außenanlagen



Foto 8: Lichtschacht zum Kellergeschoß Haus Top 2



Foto 9: Vorraum Haus Top 2



Foto 10: WC Haus Top 2



Foto 11: Technik/Lagerraum Haus Top 2



Foto 12: Kellergeschoß Haus Top 2



Foto 13: Kellergeschoß Haus Top 2



Foto 14: Kellergeschoß Haus Top 2



Foto 15: Kellergeschoß Technik & Bad Haus Top 2



Foto 16: Kellergeschoß Technik & Bad Haus Top 2



Foto 17: Stiegenhaus KG Haus Top 2



Foto 18: Raum 1 Obergeschoß Haus Top 2



Foto 19: Raum 1 Obergeschoß Haus Top 2



Foto 20: Raum 2 Obergeschoß Haus Top 2



Foto 21: Balkonkonstruktion Obergeschoß Haus Top 2



Foto 22: Balkonkonstruktion Obergeschoß Haus Top 2



Foto 23: Raum 3 Obergeschoß Haus Top 2



Foto 24: Raum 3 Obergeschoß Haus Top 2



Foto 25: Badezimmer Obergeschoß Haus Top 2



Foto 26: Badezimmer Obergeschoß Haus Top 2



Foto 27: Badezimmer Obergeschoß Haus Top 2



Foto 28: Badezimmer Obergeschoß Haus Top 2



Foto 29: Wohnzimmer Erdgeschoß Haus Top 2



Foto 30: Wohnzimmer Erdgeschoß Haus Top 2



Foto 31: Küche Erdgeschoß Haus Top 2



Foto 32: Küche Erdgeschoß Haus Top 2



Foto 33: Straßenansicht Wiener Weg Haus Top 1



Foto 34: Terrasse & Balkonkonstruktion Haus Top 1



Foto 35: Luft/Wasserwärmepumpe Haus Top 1

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 Ertragsertwirtschaftung erworben

wird (Ertragswertverfahren oder DCF-Verfahren) oder um die Alternative zu einem Neubauprojekt bei beabsichtigter Eigen-
nutzung (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 **Vergleichswertverfahren**.

**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.**

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

⁴ LBG § 4 (1)

⁵ LBG § 4 (2)

⁶ LBG § 4 (3)



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 Grundstückspreislisen 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 2601

	Grst.Nr.	Flächenwidmung	BW	Grst.Fl.
A	960/13	BW-2WE	-	458,00 m ²
Summe				458,00 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	960/13	BW-2WE	458,00 m ²	€ 760,00 / m ²	€ 348 000,00
Bodenwert Gesamt gerundet					€ 348 000,00

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 Bruttorauminhalt m³) wird mit dem Richtpreis für die jeweilige Bezugseinheit vervielfacht.¹⁰

Die **Nutzfläche** wird dem **Einreichplan vom 10.01.2023** entnommen. Die **Ermittlung des Wertansatzes erfolgt mittels Vergleichsobjekten aus dem Baukostenindex Gebäude 2025 sowie der Empfehlung des Sachverständigenverbandes (SV Zeitschrift, Heft 3/2025)**.

Kostenkennwerte Gebäude

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

Aufgrund dessen wurde ein **Wertansatz von EUR 3.000, - pro m² für die Nutzflächen** der oberirdischen Geschosse gewählt, für das Kellergeschoß wird ein Wertansatz von **EUR 2.500, - pro m²** gewählt.

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. Das **Baujahr** wird in der Bewertung mit **2025** angenommen, aufgrund dessen ergibt sich eine **Restnutzungsdauer zum gewählten Stichtag idHv 79 Jahren**.

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 subsumieren.

Zum Bewertungsstichtag sind keinerlei bekannt.

Außenanlagen (siehe Berechnungsblatt VI.)

Der **Wertansatz der Befestigung der Frestellplätze und Gehwege** wird mit **EUR 15.000, -** in der Bewertung berücksichtigt.

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

Bezeichnung	Nutzfläche	Baujahr	GND	RND	AWM %	NHK/m²	NHK	AWM EUR	Wert
Kellergeschoß	53,00 m²	2025	80	79	1,25%	€ 2 500 / m²	€ 132 500	€ 1 656 €	130 844
Erdgeschoß	56,50 m²	2025	80	79	1,25%	€ 3 000 / m²	€ 169 500	€ 2 119 €	167 391
Obergeschoß	56,70 m²	2025	80	79	1,25%	€ 3 000 / m²	€ 170 100	€ 2 126 €	167 974
Gebäudewert Top 1 Gesamt gerundet									€ 466 000,00

*AWM: Alterswertminderung

Bezeichnung	Nutzfläche	Baujahr	GND	RND	AWM %	NHK/m²	NHK	AWM EUR	Wert
Kellergeschoß	61,59 m²	2025	80	79	1,25%	€ 2 500 / m²	€ 153 975	€ 1 925 €	152 050
Erdgeschoß	59,19 m²	2025	80	79	1,25%	€ 3 000 / m²	€ 177 570	€ 2 220 €	175 350
Obergeschoß	55,71 m²	2025	80	79	1,25%	€ 3 000 / m²	€ 167 130	€ 2 089 €	165 041
Gebäudewert Top 2 Gesamt gerundet									€ 492 000,00

*AWM: Alterswertminderung

V. Wertminderungen Gebäude

Typus	Pauschal	Wert
Wertminderungen Gesamt gerundet		€ -

VI. Außenanlagen

Typus	Wert
Befestigung Stellplätze	€ 15 000
Außenanlagen Gesamt gerundet	€ 15 000,00

VII. Sachwertermittlung

Bodenwert	€ 348 000
Gebäudewert Top 1	€ 466 000
Gebäudewert Top 2	€ 492 000
Wertminderungen	-
Außenanlagen	€ 15 000
Sachwert der Liegenschaft gerundet	€ 1 321 000,00

VIII. Verkehrswertermittlung

Sachwert der Liegenschaft	€ 1 321 000
Rechte und Lasten	-
Verwertbarkeit aktuelle Marktlage	-15% -€ 198 150
Sonstige wertbeeinflussende Umstände	-10% -€ 132 100
Verkehrswert der Liegenschaft gerundet	€ 991 000,00

€ 8 754,- / m² NFL



3.9 Verkehrswertausweisung

Verkehrswert zum Bewertungsstichtag | 23.01.2026

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft
KG 01708 Gerasdorf mit der **EZ 2601**
sowie der Anschrift **Anzengruberweg 18 & Wiener Weg 17**
2201 Gerasdorf bei Wien
beträgt zum Bewertungsstichtag, dem **23.01.2026** gerundet:

EUR 991.000, -

(Neunhunderteinundneunzigtausend 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	Gewächshäuser	Leichtkonstruktionen Stahl - Glas	15 - 30
	Gewerbe- und Industriegebäude, Werkstätten	• massiv, konventionell • bei besonderer Beanspruchung	30 - 50 20 - 40
H	Hallenbauten	• Massivbauweise • Leichtbau	30 - 50 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
Kommunalgebäude	• Feuerwehrhäuser, Gemeindezentren, Vereins- und Jugendheime, Kindergärten, Tagesstätten, Saalbauten, Veranstaltungen	30 - 60	
Kompostieranlagen		20 - 30	
Kühlhäuser		20 - 30	
Lagerhäuser		20 - 50	
L	Landwirtschaftliche Bauten - Ställe und Nebengebäude	• Rinder Schweine Geflügel Massivbauweise	30 - 50
		• Rinder Schweine Leichtbauweise	20 - 40
		• Geflügel Leichtbauweise	20 - 30
Leichtbauten	• Schutzdächer	15 - 30	
	• Traglufthallen	5 - 15	
	• Wellblech- und Holzschuppen	15 - 30	
M	Markthallen	• Massivbauweise • Holzkonstruktion, Stahlkonstruktion	30 - 50 20 - 40
	Müllverbrennungsanlagen		20 - 30
P	Pumpenhäuser, Trafo- und Schaltstationen		25 - 40
S	Schulen	• Schulen / Unterrichtsbauten aller Art	35 - 60
	Silobauten	• Stahlbeton	25 - 40
		• Stahl	20 - 30
		• Kunststoff	15 - 25
Sport- und Freizeitanlagen	• Eislaufhallen	25 - 40	
	• Freischwimmbecken, mit Springturm	25 - 40	
	• Hallenbäder	25 - 40	
	• Tennishallen	25 - 40	
	• Tribünen	15 - 30	
	• Turn- und Sporthallen	30 - 50	
T	Tankstellen u. Autowaschanlagen		10 - 20
W	Wintergärten		20 - 30
	Wohn- und gemischt genutzte Gebäude	• Miet- und Eigentumsgebäude • gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude • bei besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeit)	50 - 80 50 - 80 100 - 120



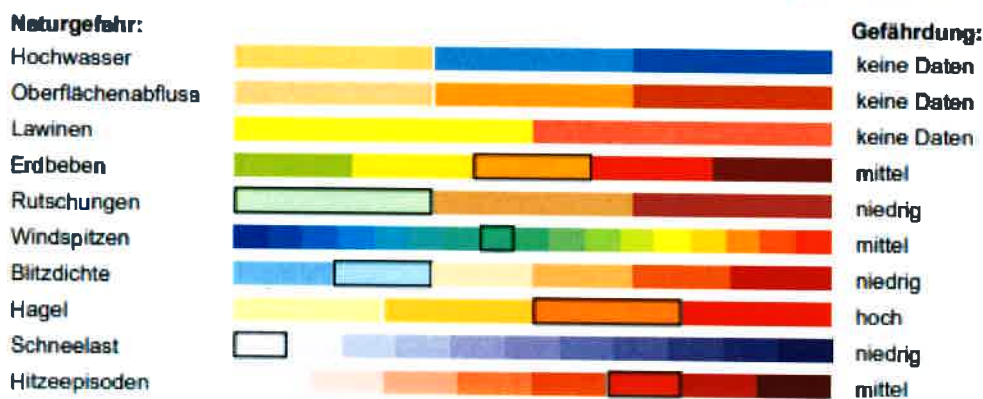
HORA-PASS:
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

 Österreichs
Land- und Forstwirtschaft,
Klima und Umweltverhältnisse
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Anzengruberweg 18, 2201 Gerasdorf
 Seehöhe: 162 m
 Auswerterradius: 10 m
 Geogr. Koordinaten: 48,29339° N | 16,45760° 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.



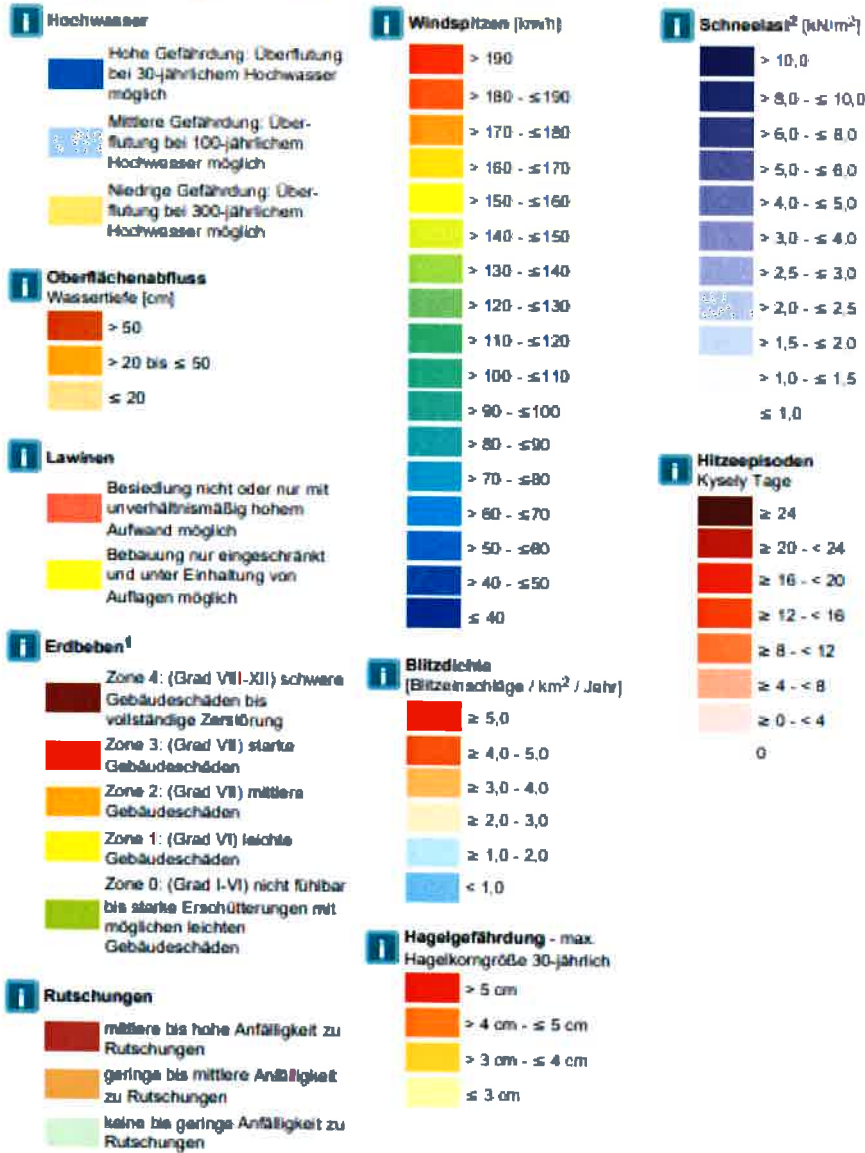
HORA-Pass-48.29339°N, 16.45760°O Datum: 25.01.2026

Seite 1 / 2

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
 Land- und Forstwirtschaft,
 Klima, Umwelt und Energie
 Regional- und Wasserwirtschaft

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-Passas.

HORA-Pass 48 29330° N, 16 45780° O, Datum: 29.01.2025

Seite 2 / 2




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 m ² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich			
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Wien (-)	3.300 €	4.000 €	5.300 € (++)
Niederösterreich (-)	2.900 €	3.600 €	4.300 € (++)
Burgenland (-)	2.600 €	3.200 €	3.700 € (++)
Oberösterreich (-)	2.700 €	3.400 €	3.900 € (++)
Salzburg (-)	3.000 €	3.900 €	4.500 € (++)
Steiermark (+)	2.700 €	3.200 €	3.700 € (++)
Kärnten (-)	2.700 €	3.100 €	3.700 € (++)
Tirol (-)	3.600 €	4.000 €	4.500 € (++)
Vorarlberg (-)	3.800 €	4.100 €	5.000 € (++)
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €

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 02246/2272-2005
E-Mail post@stg.gerasdorf-wien.gv.at
www.gerasdorf.at

Baubeginnsanzeige

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

Name: HSM Imperial Immobilienverwertungs GmbH
Adresse: Gemeindeweg 12
PLZ, Ort: 2201 Gerasdorf
Tel.: _____
Email: office@hsm-immo.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 17.5.2023

Aktenzeichen 10/23-BA5392-HB

bewilligte Vorhabens in 2201 Gerasdorf bei Wien Wienweg 17
am 1.6.2023 beginnen werde(n).

Als Bauführer wurde **ENICHTMAYER**
architektur hochbau planung g.m.b.h.
02172 81100
baufuehrer@enichtmayer.at
www.enichtmayer.at
Lüchternstrasse 50 - 2130 Mistelbach

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.


ENICHTMAYER
architektur hochbau planung g.m.b.h.
02172 81100
baufuehrer@enichtmayer.at
www.enichtmayer.at
Lüchternstrasse 50 - 2130 Mistelbach

Mistelbach, am 30.5.2023

Unterschrift(en)

ÖFFNUNGSZEITEN
Empfang und Fachberatungen: 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
DVR: 0106906 – UID: ATU16217233



 **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 ratshaus@gerasdorf-wien.gv.at
www.gerasdorf.at

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

Aktenzeichen: 10/23-BA8392-HB
Bearb.: Kristina Krenn
Telefon: 02246/2272
Fax: 02246/2272-2000
Datum: 17.05.2023

Betreff: Baubehördliche Bewilligung

**BESCHIED
SPRUCH**

I.

Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 30.01.2023, 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 die Änderung der Baubewilligung vom 07.11.2022 (Errichtung von zwei Einfamilienhäusern) in 2201 Gerasdorf bei Wien, Wiener Weg 17, auf dem Grundstück Nr. 960/13, KG Gerasdorf, EZ 2601, 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.

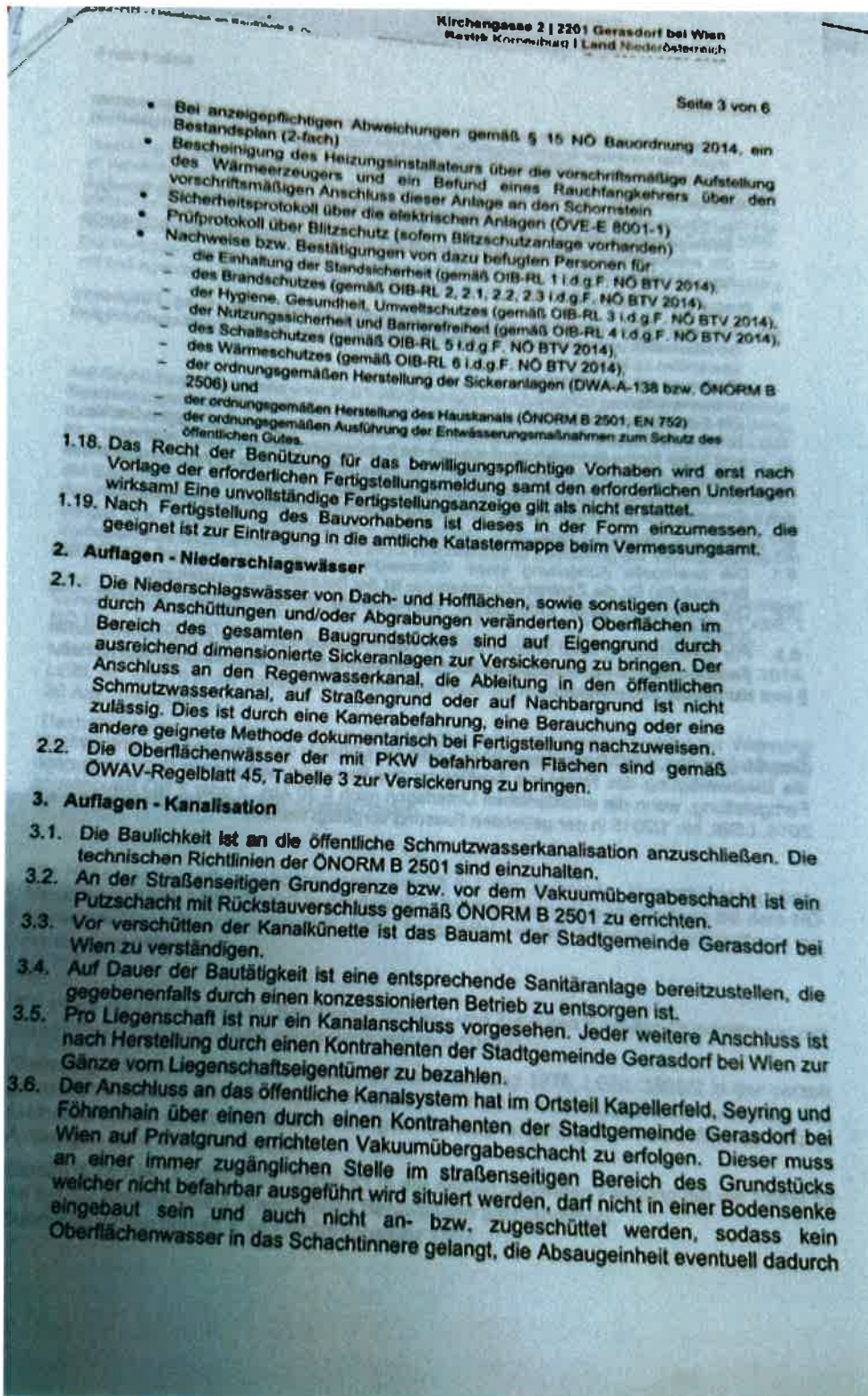
1. Allgemeine Auflagen

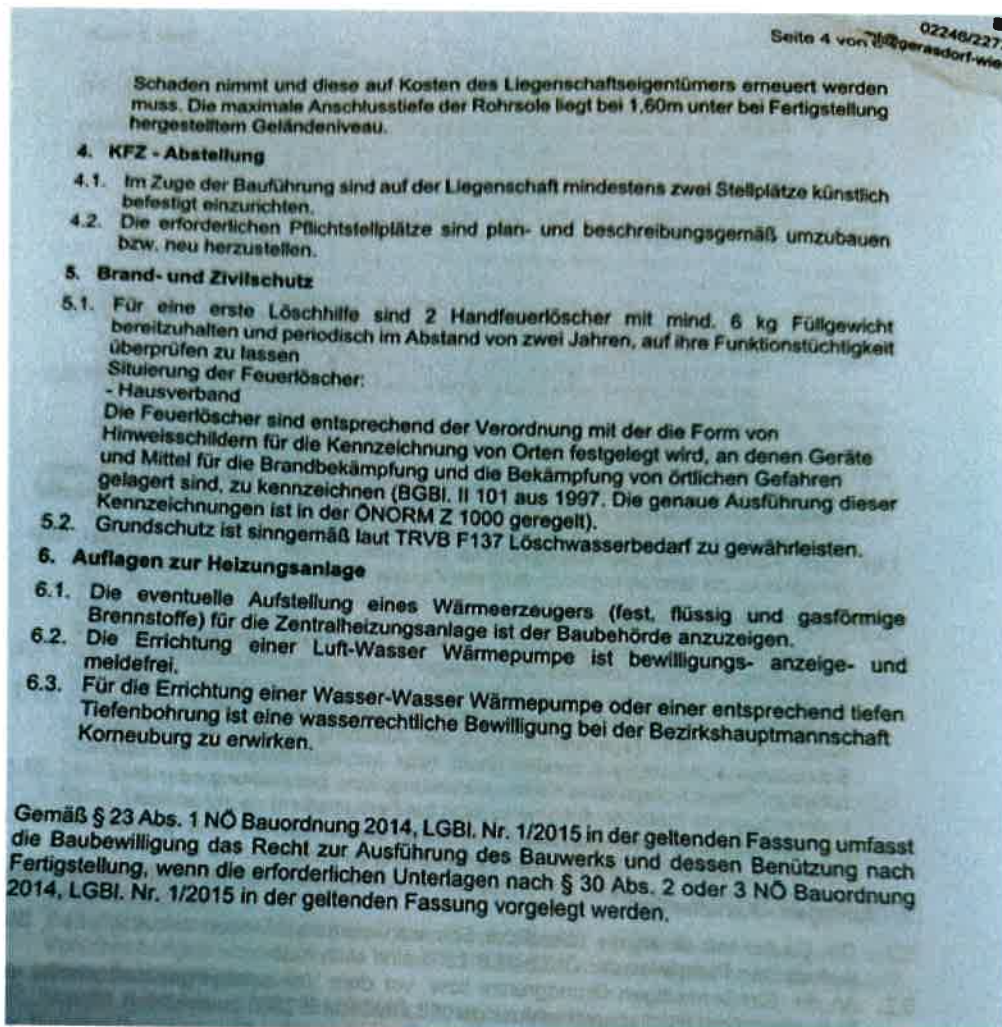
- 1.1. Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung und der Baubeschreibung sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Plan- und Berechnungsunterlagen zu erfolgen.
- 1.2. Die Bestimmungen der Niederösterreichischen Landesgesetze und die Bebauungsbestimmungen der Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien sowie die der Arbeitnehmerschutzverordnung sind einzuhalten.
- 1.3. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass Schäden an den Nachbarliegenschaften vermieden werden.
- 1.4. 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 .

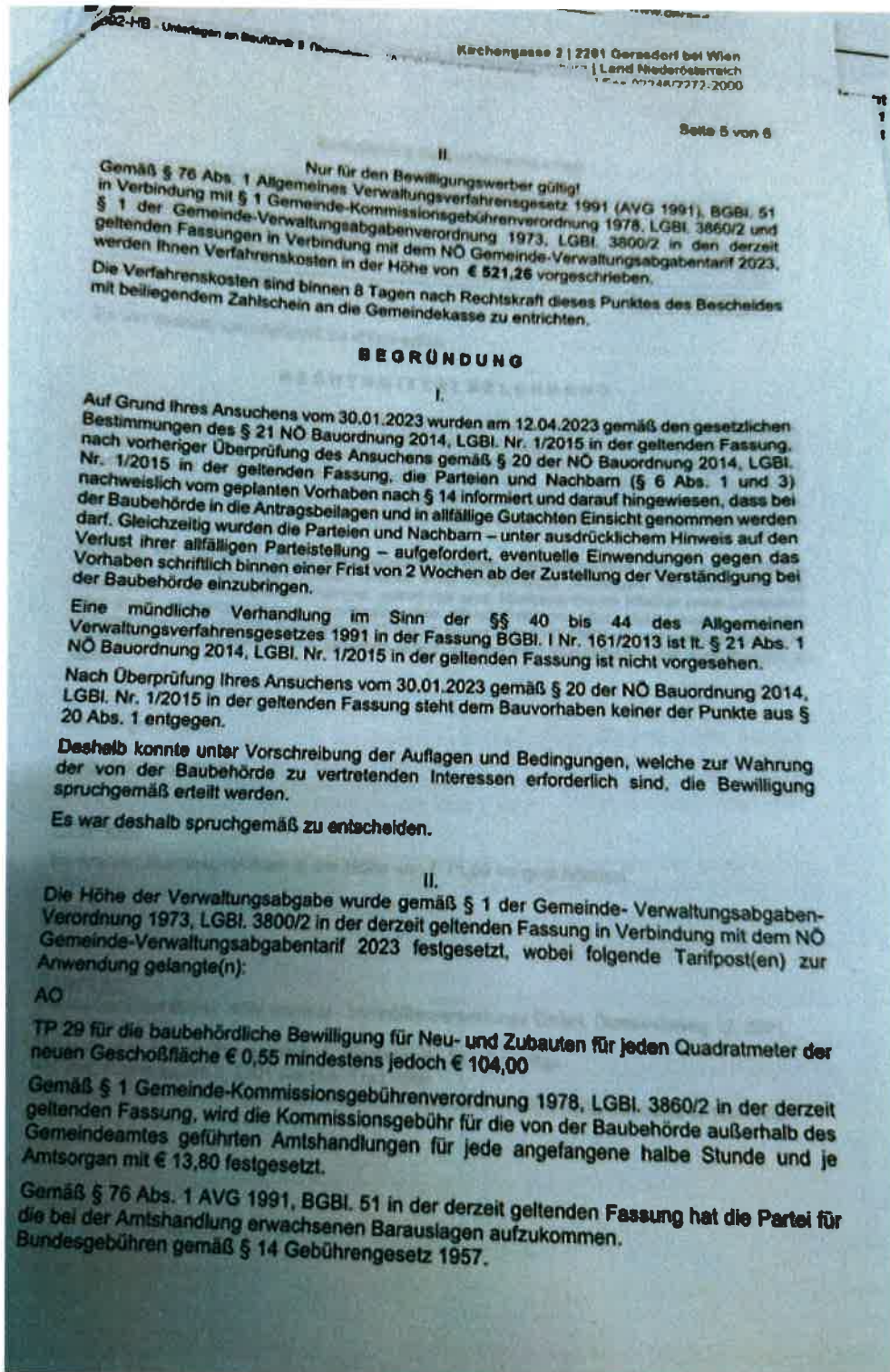
ÖFFNUNGSZEITEN
Empfang und Fachabteilungen: Mo und Mi 07:30 bis 12:00 Uhr, Di und Do 07:30 bis 18:00 Uhr
Wirtschaftshof: Mo und Mi 07:30 bis 12:00 Uhr, Di und Do 07:30 bis 15:45 Uhr
DVN: 010666 – UID: ATU16237203



- Niederösterreich
346/2272-2000
Seite 2 von 2
www.gerasdorf.at
- 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. 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.
 - 1.7. 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.)
 - 1.8. 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.
 - 1.9. Die Baustelle ist grundsätzlich ordentlich und sauber zu halten. Lose Baumaterialien sind gegen Verwehung zu sichern.
 - 1.10. Werden gemäß § 3 Abs. 1 Bauarbeitenkoordinationsgesetz auf einer Baustelle gleichzeitig oder aufeinanderfolgend Arbeitnehmer mehrerer Arbeitgeber tätig, so hat der Bauherr einen Planungs-koordinator für die Vorbereitungsphase und einen Baustellenkoordinator für die Ausführungsphase zu bestellen. Dies ist der Baubehörde bekannt zu geben.
 - 1.11. Die Straßenfluchtlinie ist in natura ersichtlich. Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (FFOK=0,00) wird mit 221,65 m.ü.A. plangemäß festgelegt.
 - 1.12. Entlang der straßenseitigen Ansicht ist folgende Hausnummertafel anzubringen:
Hausnummer 17, Straßenzug Wiener Weg
Während der Bauzeit ist eine provisorische Hausnummer gut lesbar anzubringen.
 - 1.13. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die EVN-WassergmbH, EVN Platz 1, 2344 Maria Enzersdorf.
 - 1.14. Der Baubeginn ist vor Beginn der Arbeiten der Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien schriftlich anzuzeigen.
 - 1.15. Der Beauführer ist der Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien vor Baubeginn schriftlich bekanntzugeben.
 - 1.16. Das bautechnische Gutachten sowie die darin empfohlenen Auflagen und Vorschriften von Arch. D.I. Wilhelm Hochenbichler ist integrierender Bestandteil dieser Baubewilligung.
 - 1.17. 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.
 - Ein Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens gemäß § 30, Abs.2, Z.1 NÖ Bauordnung 2014, mit folgendem Inhalt:
 - eingetragenen (gemessenen) Mindestabständen zu den Grundstücksgrenzen
 - der Darstellung von Leitungsführungen sowie sämtlicher Einbauten (Kanal, Strom,...)
 - der Darstellung und Dimensionierung von Sickeranlagen, Putzschächten und Leitungen
 - der Darstellung von Pflichtstellplätzen auf Elgengrund
 - Eine Bescheinigung des Bauführers gem. § 30 Abs.2, Z.3 NÖ Bauordnung 2014 über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauwerks







2-MB - Untertanen an Bauführer | Oberwasser- | 2201 Gerasdorf bei Wien
 Seite 6 von 6

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabe gemäß TP 29 für eine Fläche von 473,61 m ²	€	260,49
Kommissionsgebühren bei Teilnahme von 1 Amtsorgan(en) und einer Verhandlungsdauer von 1 halben Stunde(n)	€	13,80
Barauslagen Sachverständigengebühr	€	246,45
Barauslagen GB-Abfrage/Kopien	€	0,52
Summe Verfahrenskosten	€	521,26

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich die Berufung beim Gemeindeamt der Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien (p.A. Kirchengasse 2, 2201 Gerasdorf bei Wien, e-mail: rathaus@gerasdorf-wien.gv.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.


Hinweis: Mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebrachte Anbringen, die außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten nur nach Maßgabe der im Internet (www.gerasdorf-wien.gv.at) bekanntgemachten organisatorischen Beschränkungen des elektronischen Verkehrs zwischen Behörde und den Beteiligten (§ 13 Abs. 2, letzter Satz AVG 1991) als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Der Bürgermeister:
Mag. Alexander Vojta

HINWEIS:
Es wurden Bundesgebühren in der Höhe von € 71,00 vorgeschrieben.

Beilagen

Ergeht an:
 Bauwerber/Eigentümer: HSM Imperial - Immobilienverwertungs GmbH, Gemeindegasse 12, 2201 Gerasdorf bei Wien
 Planverfasser: BEBAU-Bauges.m.b.H., Siamstraße 29, 1230 Wien
 Akt: Akt, Kirchengasse 2, 2201 Gerasdorf bei Wien
 Finanzamt: Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern, Vordere Zollamtsstraße 5, 1030 Wien

**Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien**
Kirchengasse 2
2201 Gerasdorf bei Wien
Bezirk: Wien-Umgebung, Land: Niederösterreich
Tel.: 02246/2272, Fax: 02246/2272-2000
E-Mail: rathaus@gerasdorf-wien.gv.at, Web: www.gerasdorf.at

Bauführerwechsel
gemäß § 28 Abs. 4 der NÖ Bauordnung 2014

Baumrt
02246/2272-2061
baumrt@gerasdorf-wien.gv.at

Name: HSP-IMPERIAL IMMOBILIENVERWALTUNGSGES.
Adresse: GEHEIMWEG 1
PLZ, Ort: 2201
Tel.:
Email:

Ich gebe für folgendes Vorhaben
ANFORDERUNG AN DER ERREICHUNG VON 2 WEINFAMILIENHÄUSERN
auf dem Bauplatz WICKERWEG 17
Gst.Nr.: 96-/13 EZ: 2601 KG: 01708 GERASDORF
einen Bauführerwechsel bekannt.


bisheriger Bauführer: FA. EINHÄCHTMAYER
neuer Bauführer: DEZETBAU GMBH

DEZET BAUI
Salzachstrasse 39/0
1200 Wien
Mobil: +43 660 396 40 48
E-Mail: office@dezetbau.at
Website: www.dezetbau.at

Gerasdorf, am 25.05.2024

Unterschrift

Öffnungszeiten Bürgerservice: Mo und Do 07:30 bis 15:45 Uhr, Di 07:30 bis 19:00 Uhr, Mi 07:30 bis 12:00 Uhr und Fr 07:30 bis 11:45 Uhr
Öffnungszeiten Fachabteilungen: Mo, Mi, Do 07:30 bis 12:00 Uhr, Di 07:30 bis 19:00 Uhr und Fr 07:30 bis 11:45 Uhr
Öffnungszeiten Wirtschaftshotel: Mo, Mi, Do 07:30 bis 12:00 Uhr, Di 07:30 bis 19:45 Uhr und Fr 07:30 bis 11:45 Uhr
DVR: 0106666 – UID: ATU16237203


0240430

ENICHTMAYER




architektur hochbau planung gmbh

Gemeinde Gerasdorf b.W.
2201
Eng. 17. April 2024

Baumeister Johann Ludwig Enichtmayer (GISA 13421052)
Bausachverständiger
Berater im Rahmen der durch die WKNO geförderten Beratung zu Betriebsanlagen

Staatlich geprüfter Baumeister
FN 351060s LG Korneuburg
UID ATU57342334
Tel 02572 61100
Mobil 0664 270 23 52
Mail baumeister@eni-bku.at
www.eni-bau.at

Stadtgemeinde Gerasdorf
Bauamt
Kirchengasse 2
2201 Gerasdorf

16.4.2024

Betreff: Zurücklegung der Bauführung

Bauwerber: HSM Imperial Immobilienverwertungs GmbH
Adresse BVH: Wienerweg 17
Baubescheid: 10/23-BA8392-HB vom 17.5.2023
Bauvorhaben: Errichtung von 2 Einfamilienhäusern

Hiermit zeigen wir die Zurücklegung der Bauführung mit 16.4.2023 an.
(Baubeginn gemeldet mit 1.6.2023)

Die zugesandten Bauführerexemplare werden auf dem Postweg retourniert.

Mit der Bitte um Kenntnisnahme

Mit vorzüglicher Hochachtung

ENICHTMAYER
architektur hochbau planung gmbh
02572 61100
baumeister@eni-bku.at
www.eni-bau.at
Liechtensteinstraße 60 • 2130 Mistelbach

Baumeister Johann Ludwig Enichtmayer
A-2130 Mistelbach Liechtensteinstraße 50
Einreich-Generalsplanung | Bauphysik | Statik | Bauführung | ÖBA | Gutachten | Betriebsanlagenprojektierung



GEOTECHNISCHE STELLUNGNAHME P2301/1a

Datum: 14.06.2023

Projekt: Baugrube Wienerweg 17 in 2201 Gerasdorf

Thema: Standsicherheit der Baugrube

Kersch
GEOTECHNIK
KERSCH GmbH

Im Rahmen eines Lokalaugenscheins am 14.06.2023 wurden die lt. geotechnischer Stellungnahme P2301/1 vom 17.01.2023 angeführten Untergrundverhältnisse bestätigt.


Die Entfernung der Garage Wienerweg 17 beträgt statt 1,37m nunmehr ca. 0,37m. Dies ist nach aller Wahrscheinlichkeit auf eine Verschiebung der Baugrubenböschung in Richtung Garage zurückzuführen, um einen vergrößerten Arbeitsraum zu erhalten.

Eine Nachrechnung mit dem geänderten Abstand ergab trotzdem eine ausreichende Standsicherheit ($\mu_{cr} = 0,98 < 1,0$) – siehe Beilage 1.

Das Kellergeschoss ist möglichst rasch zu errichten und zu hinterfüllen.

K GEOTECHNIK
KERSCH GMBH
DI Peter KERSCH
Ingenieurgesellschaft mbH
Kerschgasse 10
1100 Wien
T +43 (0)1 477 11 11
F +43 (0)1 477 11 12
E office@kersch-geotechnik.com
www.kersch-geotechnik.com

DI Peter Kersch

 **Stadtgemeinde
Gerasdorf bei Wien**
Pamf. Ordo Eine Stadt

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

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

Aktenzeichen: 10/23-BA8392-HB
Bearb.: Sabine Pernold
Telefon: 02246/2272
Fax: 02246/2272-2000
Datum: 23.04.2024

Betreff: Baustopp - Einstellung der Bauarbeiten

BESCHIED
SPRUCH

Der Baubehörde wurde bekannt, dass der Bauführer Baumeister Johann Ludwig Enichtmayer am 16.04.2024 für das Projekt Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf ihrem Grundstück in 2201 Gerasdorf, Wiener Weg 17, Grundstück(en) Nr. 960/13, KG Gerasdorf, EZ 2601, Grundbuch Gerasdorf zurück gelegt hat.

Gemäß § 29 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung und § 57 Allg. Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 wird von der Baubehörde verfügt, die Arbeiten einzustellen.

Sie werden aufgefordert, unter Mitnahme dieses Ladungsbescheides und aller zu Ihrer Rechtfertigung dienlichen Unterlagen bis zum 09.05.2024 zu den unten angeführten Öffnungszeiten der Fachabteilungen persönlich zu erscheinen oder einen mit der Sachlage vertrauten und schriftlich bevollmächtigten Vertreter zu entsenden.

Das Ergreifen eines Rechtsmittels hat keine aufschiebende Wirkung.

BEGRÜNDUNG

Gemäß § 29 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung hat die Baubehörde die Fortsetzung der Ausführung eines Bauvorhabens zu untersagen, wenn

1. die hierfür notwendige Baubewilligung (§ 23) oder Anzeige (§ 15) nicht vorliegt oder
2. bei einem bewilligten Vorhaben kein oder kein geeigneter Bauführer bestellt ist.

Gemäß § 57 Abs. 1 AVG ist die Behörde berechtigt, bei Gefahr in Verzug, da eine Wiederherstellung nicht möglich ist, die Arbeiten zu untersagen. Gemäß § 57 AVG hat die Vorstellung nur dann aufschiebende Wirkung, wenn sie sich gegen die Vorschreibung einer Geldleistung handelt.

ÖFFNUNGSZEITEN
Empfang und Fachabteilungen: 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: 0106666 – UID: ATU16237203



Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.


RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich Vorstellungsantrag beim Gemeindevorstand der Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien erhoben werden. Die Vorstellungsverfahren sind schriftlich oder in jeder anderen technisch möglichen Weise beim Gemeindevorstand der Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien (p. A. Kirchengasse 2, 2201 Gerasdorf bei Wien, e-mail: rathaus@gerasdorf-wien.gv.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Vorstellungsantrag enthalten.

Hinweis: Im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebrachte Anbringen, die außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten nur nach Maßgabe der im Internet (www.gerasdorf-wien.gv.at) bekanntgemachten organisatorischen Beschränkungen des elektronischen Verkehrs zwischen Behörde und den Beteiligten (§ 13 Abs. 2, letzter Satz AVG 1991) als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Der Bürgermeister:
Hans Jürgen Peitzmeier

Ergeht gleichlautend an:
 Bauwerber/Eigentümer: HSM Imperial - Immobilienverwertungs GmbH, Gemeindegasse 12, 2201 Gerasdorf bei Wien
 Bauführer: Johann Ludwig Enichtmayer ENICHTMAYER architektur hochbauplanung e.U., Liechtensteinstraße 50, 2130 Mistelbach an der Zaya
 Akt: Akt, Kirchengasse 2, 2201 Gerasdorf bei Wien



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: www.signaturpruefung.gv.at bzw. www.gerasdorf-wien.gv.at



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
- Prodinger | 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: Objekterrichtung
- 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?bdl=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 10.01.2023 BEBAU Bauges.m.b.H.	17
Abbildung 11: Grundriss KG Top Haus 1 Einreichplan 10.01.2023 BEBAU Bauges.m.b.H.....	19
Abbildung 12: Grundriss EG Top Haus 1 Einreichplan 10.01.2023 BEBAU Bauges.m.b.H.	19
Abbildung 13: Grundriss OG Top Haus 1 Einreichplan 10.01.2023 BEBAU Bauges.m.b.H.....	20
Abbildung 14: Schnitt A Haus Top 1 Einreichplan 10.01.2023 BEBAU Bauges.m.b.H.	20
Abbildung 15: Div. Ansichten Einreichplan 10.01.2023 BEBAU Bauges.m.b.H.....	21
Abbildung 16: Div. Ansichten Einreichplan 10.01.2023 BEBAU Bauges.m.b.H.....	21
Abbildung 17: Grundriss KG Top Haus 2 Einreichplan 10.01.2023 BEBAU Bauges.m.b.H.....	22
Abbildung 18: Grundriss EG Top Haus 2 Einreichplan 10.01.2023 BEBAU Bauges.m.b.H.	22
Abbildung 19: Grundriss OG Top Haus 2 Einreichplan 10.01.2023 BEBAU Bauges.m.b.H.....	23
Abbildung 20: Schnitt Top Haus 2 Einreichplan 10.01.2023 BEBAU Bauges.m.b.H.Haus.....	23



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 Raumaße 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 Pachteinnahmen 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 Gutachtens auf gleich welche Weise zugänglich wird oder zur Kenntnis gelangt, ist vertragsgemäß und kraft Gesetzes unzulässig.
- Soweit der Auftraggeber dieses Gutachten ohne ausdrückliche schriftliche Ermächtigung der Sachverständigen auf gleich welche Weise verwerten oder veröffentlichen oder zu einem anderen, als dem vereinbarten Zweck verwenden sollte, steht der Sachverständigen ein Anspruch auf ein zusätzliches Entgelt (Honorar) in objektiv angemessenem Ausmaß zu.

Gültigkeit | Aussagekraft | Zweck

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

Haftung der Sachverständigen

- Gegenüber dritten Personen, die sich auf dieses Gutachten berufen oder daraus gleich welche Schlussfolgerungen oder Entscheidungen ableiten, sei es zum vereinbarten oder einem anderen Zweck, ist jede Haftung der Sachverständigen ausgeschlossen.



- Die Sachverständige ist im Rahmen ihrer Tätigkeit zur Deckung des Risikos aus der Haftpflicht gegenüber ihren Auftraggebern versichert. Die Haftung der Sachverständigen ist für den einzelnen Schadensfall im Umfang der gesetzlichen Haftpflichtversicherung für allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige begrenzt.

Einverständnis des Auftraggebers

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