

GUT ACHTEN

Dipl.-Ing. Birgit Nass MRICS

Allgemein beeidete u. gerichtlich



Immobilienbewertung

zertifizierte Sachverständige

Kennung 1673/23012026

Seebarn, am 28.01.2026

Bewertungstichtag 23.01.2026



zur Ermittlung des **Verkehrswertes der Liegenschaft**

KG 01708 Gerasdorf | EZ 1659 | GST-NR. 1051/9

Suengweg 11 | 2201 Gerasdorf bei Wien

zum Bewertungstichtag dem 23.01.2026

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

Auftraggeber: Masseverwalterin Mag. Petra Diwok



Inhalt

INHALT	2
1 OBJEKT UND AUFTRAG	3
1.1 BEWERTUNGSOBJEKT	3
1.2 AUFTRAGGEBER	3
1.3 AUFTRAG UND ZWECK	3
1.4 BEFUNDAUFNAHME	3
1.5 BEWERTUNGSSTICHTAG	3
1.6 UNTERLAGEN	3
2 BEFUND	4
2.1 MAKROLAGE NIEDERÖSTERREICH	4
2.2 MIKROLAGE GERASDORF BEI WIEN	6
2.3 GRUNDSTÜCKSTYPOLOGIE	7
2.4 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN	8
2.5 UMWELTRISIKEN UND UMWELTEINFLÜSSE	9
2.6 GRUNDBUCHSTAND KG 01708 GERASDORF EZ 1659	14
2.7 RECHTE UND LASTEN	14
2.8 FOTODOKUMENTATION 23.01.2026	15
3 GUTACHTEN	16
3.1 BEWERTUNGS-AUFTRAG	16
3.2 BEWERTUNGSSTICHTAG	16
3.3 BEWERTUNGSPRINZIPIEN	16
3.4 BEWERTUNGSMETHODEN	17
3.5 AUSWAHL DER BEWERTUNGSMETHODE	17
3.6 WAHL DER BEWERTUNGSMETHODE	18
3.7 BODENWERTERMITTLUNG VERGLEICHSWERTVERFAHREN	19
3.8 VERKEHRSWERT-AUSWEISUNG	22
4 ANHANG	23
5 LITERATURVERZEICHNIS	28
6 QUELLENVERZEICHNIS	30
7 ABBILDUNGSVERZEICHNIS	32
8 ZUM VERSTÄNDNIS DIESES GUTACHTENS	33

1 Objekt und Auftrag

1.1 Bewertungsobjekt

Bei dem **bewertungsgegenständlichen Objekt** handelt es sich um die Liegenschaft **an der Adresse Suengweg 11 in 2201 Gerasdorf bei Wien**.

Die Liegenschaft ist dem Grundbuchkörper in der Katastralgemeinde **KG 01708 Gerasdorf** mit der Einlagezahl **EZ 1659** sowie dem Grundstück **GST-NR 1051/9** zugeordnet. Die **Grundfläche** liegt gemäß aktuellem Grundbuchauszug bei **434 m²**.

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 9:00 bis 9:30. Im Zuge dessen konnte die Liegenschaft von außen be-
sichtigt werden.

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 | 28.01.2026
<http://atlas.noe.gv.at/>
- Elektronische Abfrage | Altlasten- und Verdachtsflächenkataster | 28.01.2026
<http://www.umweltbundesamt.at/vfka/>
- Elektronische Abfrage | Hochwasser- und Erdbebengefährdung | 28.01.2026
<http://www.hora.gv.at/>
- Elektronische Abfrage | Lärmkartierung | 28.01.2026
<http://www.laerminfo.at/>
- Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen gemäß Pkt. 5. Literaturverzeichnis
- Literatur gemäß Pkt. 5. Literaturverzeichnis



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)

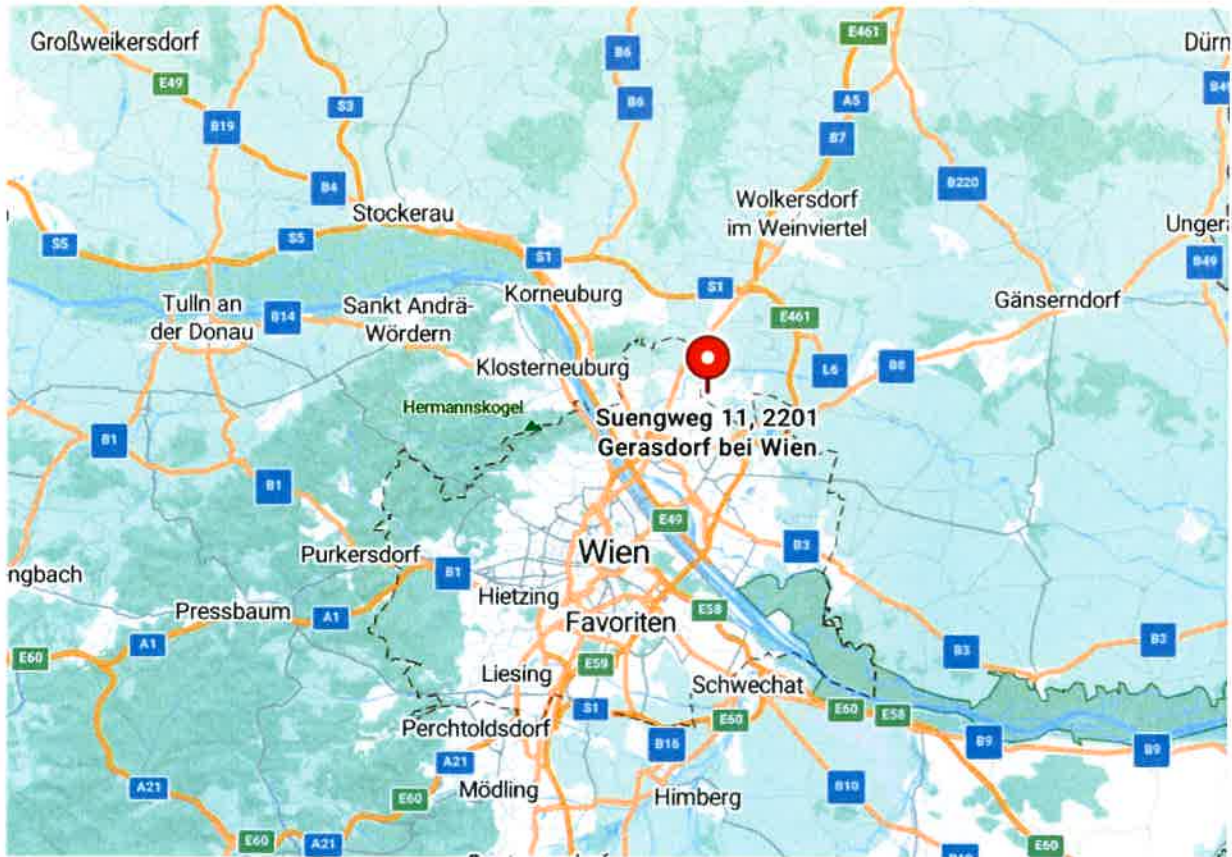


Abbildung 1: Landkarte (vgl. Microsoft Corporation 2026)



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.

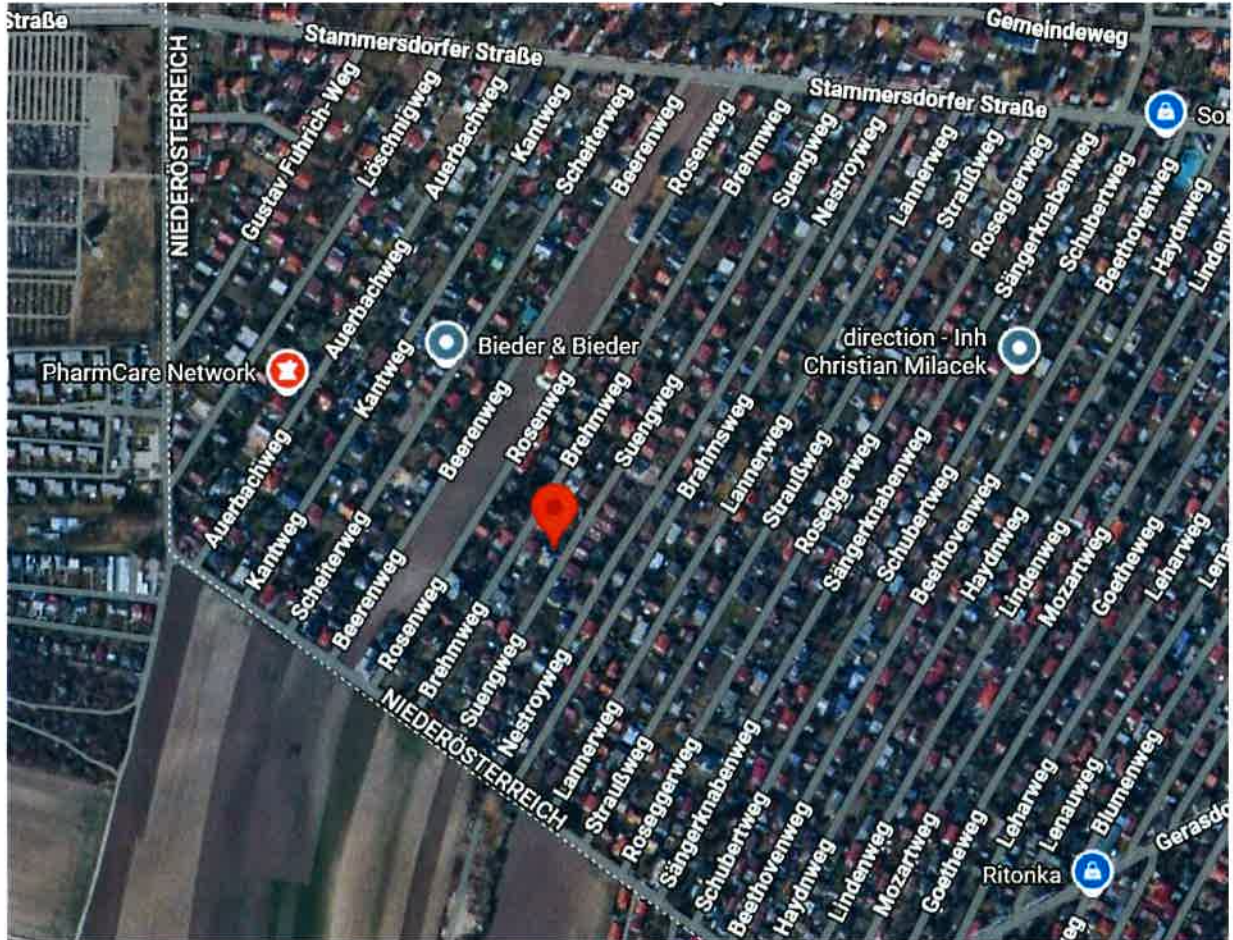


Abbildung 2: Verortung Gemeinde (vgl. Microsoft Corporation 2026)

2.3 Grundstückstypologie

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

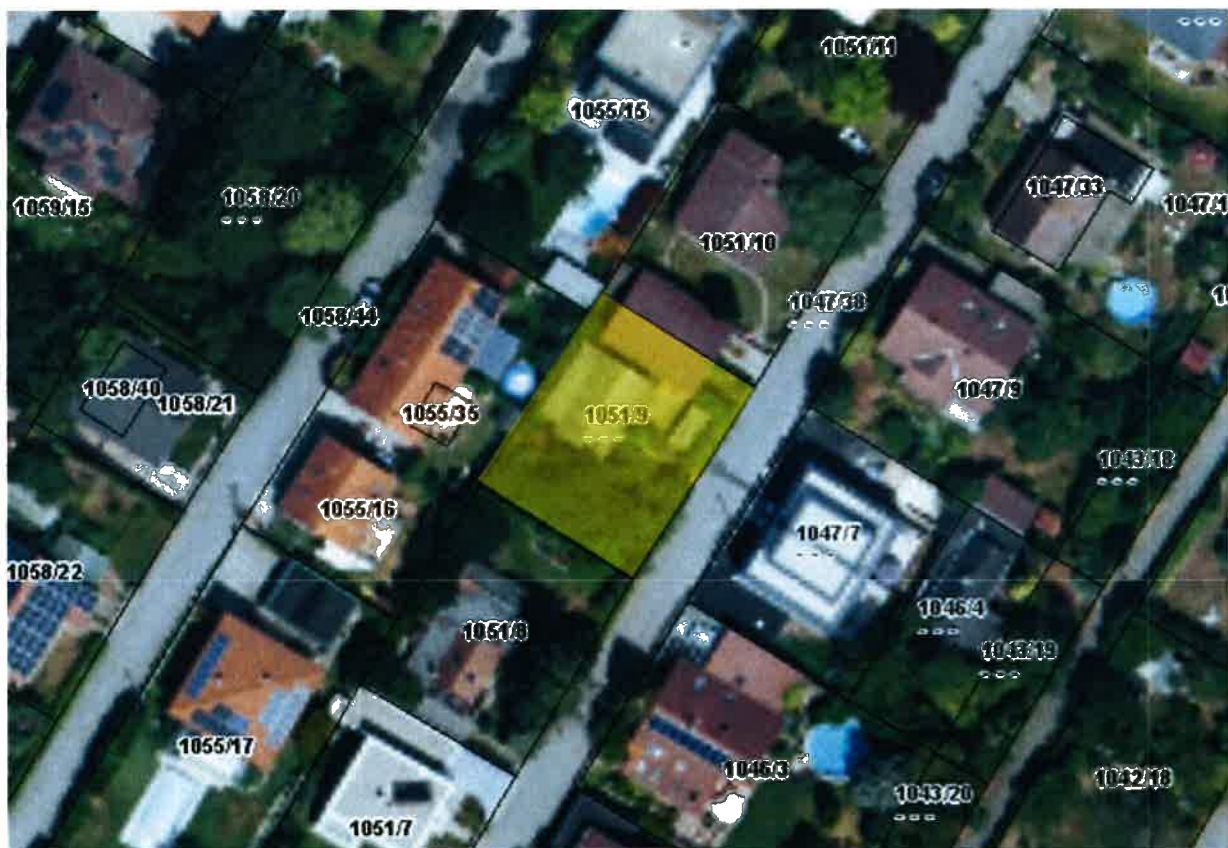


Abbildung 3: Luftbild mit Grundstückskataster (vgl. Land Niederösterreich 2026)

2.4 Flächenwidmungsplan

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

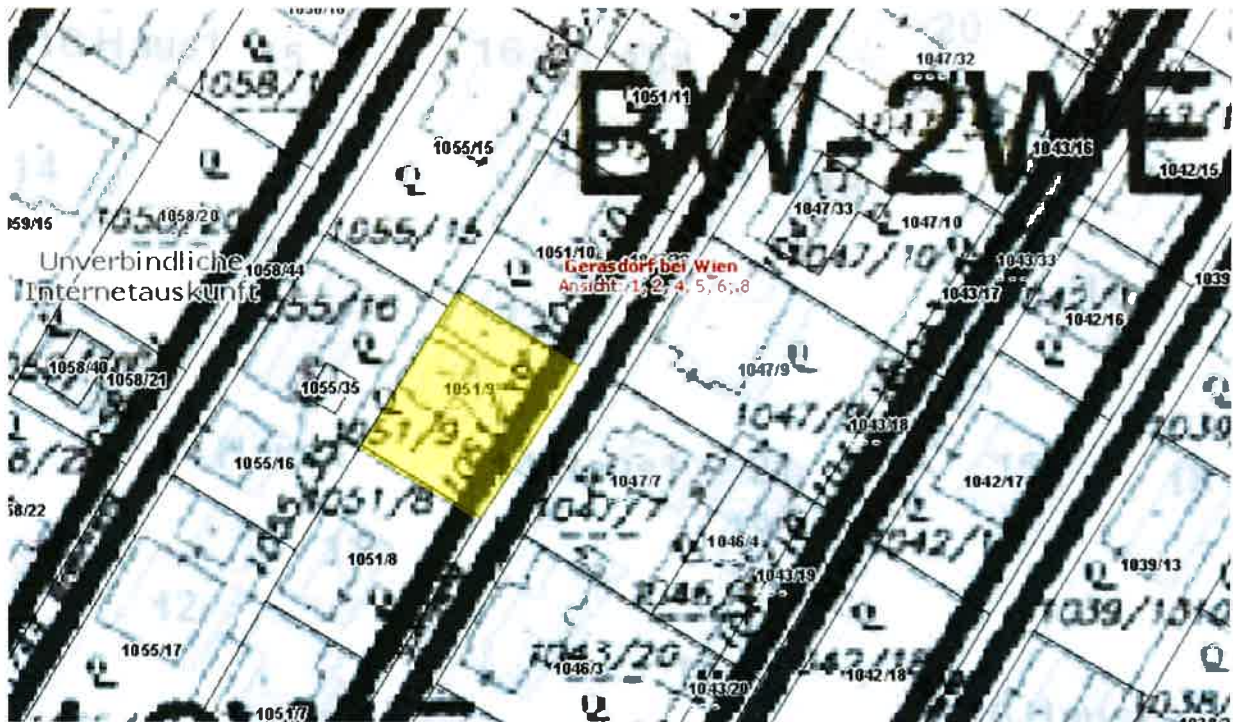


Abbildung 4: Flächenwidmungsplan (vgl. Land Niederösterreich 2026)

BW-2WE	<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 Geschossflächenzahl (§ 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 Ablagerungen 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.

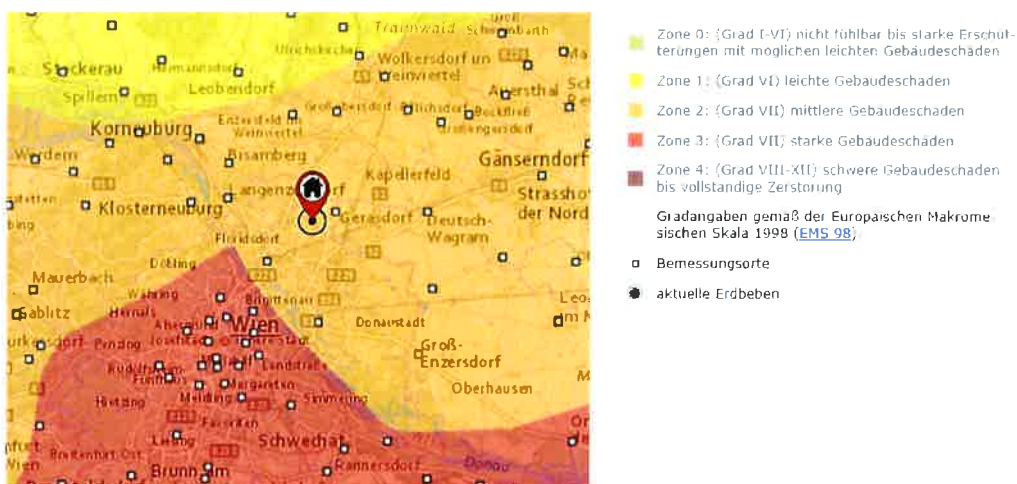


Abbildung 6: Abfrage Erdbebengefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2026)

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 Bewertungsstichtag keine Gefährdung aufgezeigt.

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

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

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

Lärmkataster

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

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

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

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

Die Beschreibung der Lärmbelastung erfolgt über zwei Lärmindizes (Lden und 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

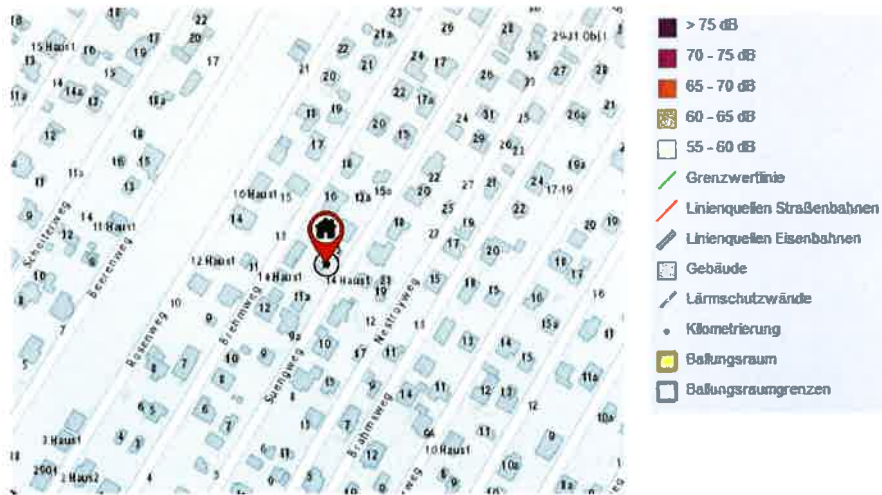


Abbildung 9: Abfrage Lärmkartierung Schienenverkehr (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2026)

2.6 Grundbuchstand | KG 01708 Gerasdorf | EZ 1659

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01708 Gerasdorf EINLAGEZAHL 1659
BEZIRKSGERICHT Klosterneuburg

```

*****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** A2-Blatt ohne Ab- und Zuschreibungen ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: HSM Imperial - Immobilie* ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
*****

```

Letzte TZ 715/2024

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BCB1. II, 143/2012 am 07.05.2012

```

***** A1 *****
GST-NR G RA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1051/9 G GST-Fläche * 434
Bauf.(10) 99
Gärten(10) 335 Suengweg 11

```

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

```

***** A2 *****
2 a geldscht
***** B *****
4 ANTEIL: 1/1
HSM Imperial - Immobilienverwertungs GmbH (FN 511525v)
ADR: Hoffmannweg 36, Gerasdorf 2201
a 715/2024 IM RANG 1488/2023 Kaufvertrag 2023-05-30 Eigentumsrecht
***** C *****
1 a 715/2024 Pfandurkunde 2024-03-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 425.000,--
für Raiffeisenbank Straßwalchen eGen (FN 67421z)
b 715/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1142 KG 01708 Gerasdorf C-LNR 11
EZ 2601 KG 01708 Gerasdorf C-LNR 3
EZ 1659 KG 01708 Gerasdorf C-LNR 1

```

```

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

```

2.7 Rechte und Lasten

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

2.8 Fotodokumentation | 23.01.2026



Foto 1: Außenaufnahme



Foto 2: Außenaufnahme



Foto 3: Zugang Straßenseite



Foto 4: Abbruchobjekt | Bestand



Foto 5: Außenaufnahme



Foto 6: Außenaufnahme

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 Ertragserwirtschaftung 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 **Vergleichswertverfahren** gewählt
zur Ermittlung des **Bodenwertes**. **Der Gebäudebestand ist als Abbruchobjekt einzustufen und wird mit den Kosten
hierfür in der Bewertung berücksichtigt.**

3.7 Bodenwertermittlung | Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

Vergleichswerterhebung und Korrekturfaktoren (siehe Berechnungsblatt II.)

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

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

Widmung

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

Größe

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

Im bewertungsgegenständlichen Fall erfolgt keine Wertanpassung der Vergleichswerte.

⁴ LBG § 4 (1)

⁵ LBG § 4 (2)

⁶ LBG § 4 (3)



Konfiguration

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

Lage

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

Datum

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

Angepasster Vergleichswert

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

Bodenwertermittlung (siehe Berechnungsblatt III.)

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

I. Bewertungsgegenständliche Liegenschaft | KG 01708 EZ 1659

Grst.Nr.	Flächenwidmung	BW	Grst.Fl.
A 1051/9	BW-2WE	-	434,00 m ²
Summe			434,00 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 1051/9	BW-2WE	434,00 m ²	€ 760,00 / m ²	€ 329 800,00
<i>Abbruchkosten Bestandsbebauung</i>				<i>-€ 15 000,00</i>
Verkehrswert Gesamt gerundet				€ 315 000,00

3.8 Verkehrswertausweisung

Verkehrswert zum Bewertungsstichtag | 23.01.2026

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft
KG 01708 Gerasdorf mit der **EZ 1659**
sowie der Anschrift **Suengweg 11 | 2201 Gerasdorf bei Wien**
beträgt zum Bewertungsstichtag, dem **23.01.2026** gerundet:

EUR 315.000, -

(Dreihundertfünfzehntausend EURO)



Seebarn, am 28.01.2026

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 Fahrlflächen		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
	Gewächshäuser	Leichtkonstruktionen Stahl - Glas	15 - 30
G	Gewerbe- und Industriegebäude, Werkstätten	▪ massiv, konventionell	30 - 50
		▪ bei besonderer Beanspruchung	20 - 40
H	Hallenbauten	▪ Massivbauweise	30 - 50
		▪ Leichtbau	20 - 40
	Krankenhäuser, Kur- und Pflegeheime	▪ Altenwohnheime	25 - 50
		▪ Krankenhäuser, Kliniken	40 - 50
		▪ Kur-, Heilanstalten	40 - 50
K	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
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
Markthallen	▪ Wellblech- und Holzschuppen	15 - 30	
M	Markthallen	▪ Massivbauweise	30 - 50
		▪ Holzkonstruktion, Stahlkonstruktion	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
	Wintergärten		20 - 30
W	Wohn- und gemischt genutzte Gebäude	▪ Miet- und Eigentumsgebäude	50 - 80
		▪ gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude	50 - 80
		▪ bei besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeit)	100 - 120

HORA-PASS:

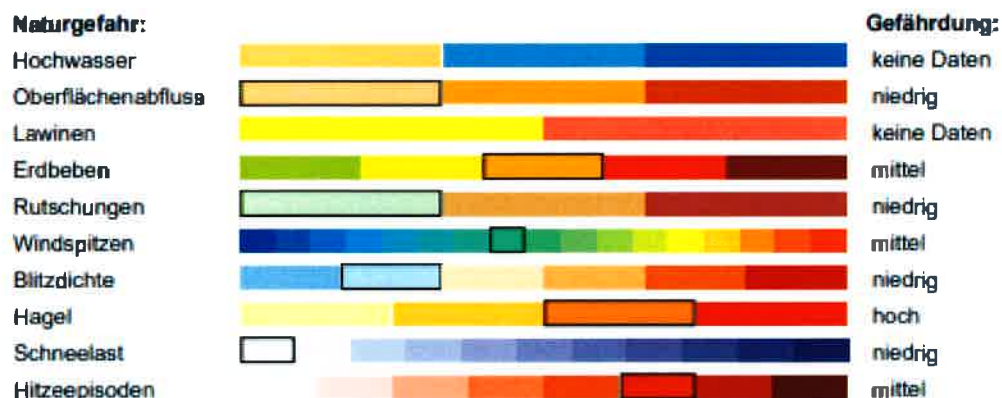
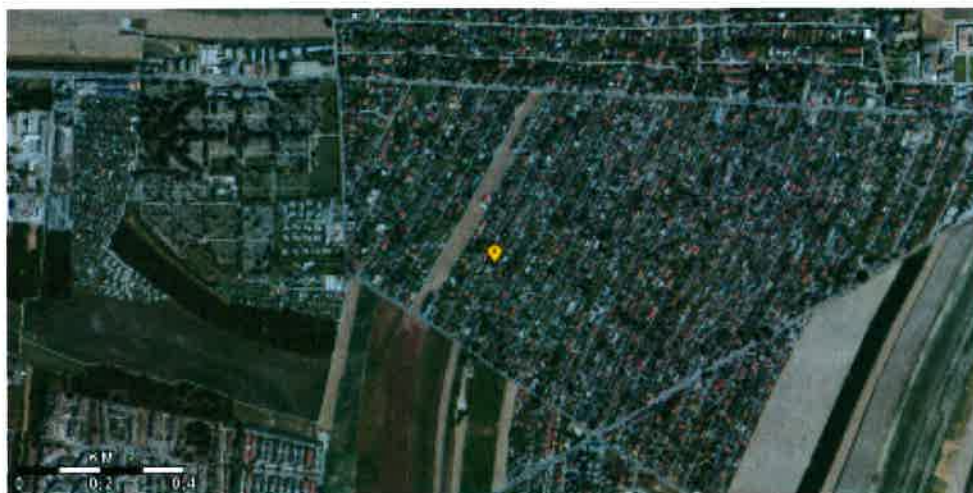
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Österreichs Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima und Umweltschutz,
Regional- und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Suengweg 11, 2201 Gerasdorf
 Seehöhe: 162 m
 Auswertungsradius: 10 m
 Geogr. Koordinaten: 48,29222° N | 16,44529° 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 48,29222° N | 16,44529° O Datum: 28.01.2025

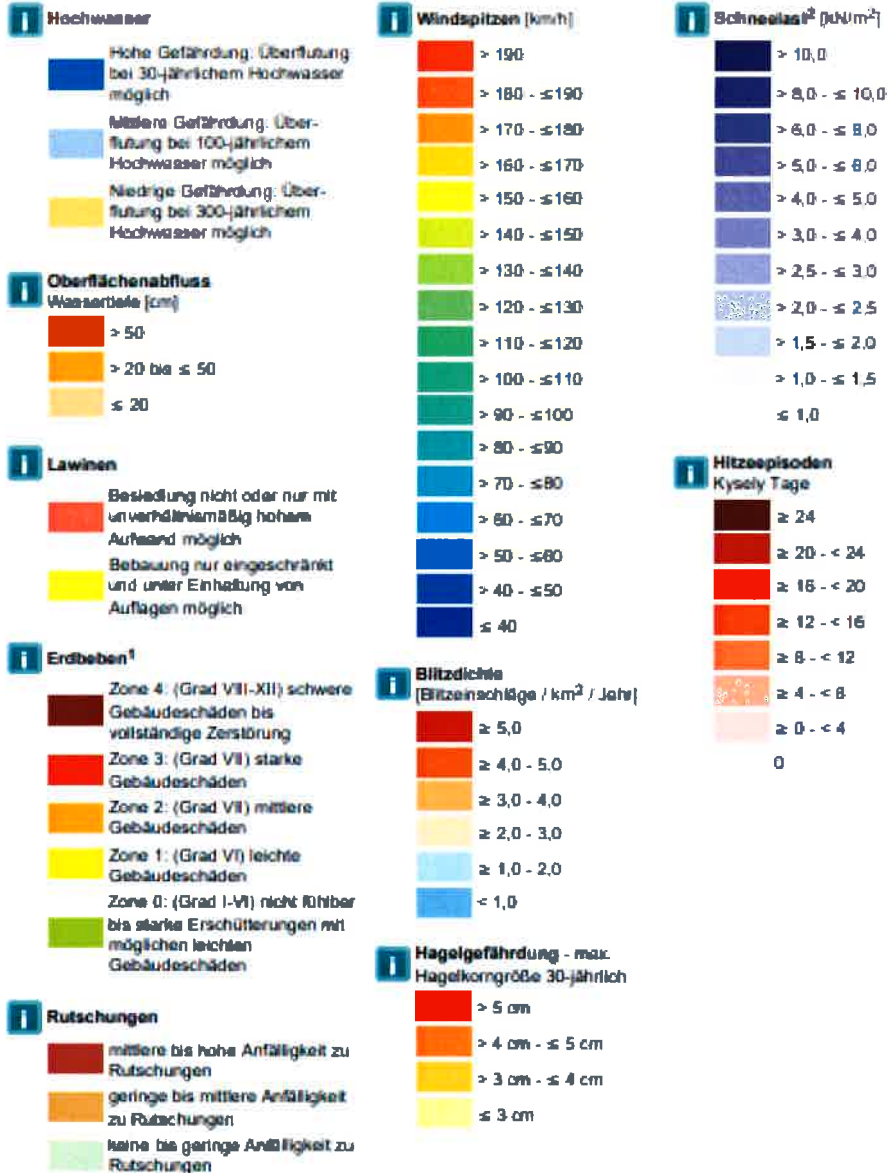
Seite 1 von 2



HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
 Land- und Forstwirtschaft,
 Klima, Luft- und Energiepolitik,
 Regional- und Wirtschaftsentwicklung

Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

HORA-Pass 48.29222° N; 16.44529° O Datum: 26.01.2025

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 m² 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 %	



Empfehlungen für Herstellungskosten 2025

Empfehlungen für Abbruchkosten 2025			
Ansätze für Abbruchkosten von Gebäuden in Abhängigkeit von der Ausführung als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung Kosten (exkl. USt.) pro m³ Brutto-Rauminhalt (BRI) nach Untergliederung für gesamt Österreich			
Abbruchkosten in Bandbreiten		von	bis
		<i>Kosten netto € pro m³ BRI</i>	
Ziegelmauerwerk (<i>Gründerzeithaus bzw. Gebäude in Massivbauweise im städtischen Bereich errichtet</i>)	(-) ↙	30 € ↔	50 € ↘ (+)
Ziegelmauerwerk (<i>frei stehendes EFH in Massivbauweise errichtet</i>)	(-) ↙	30 € ↔	40 € ↘ (+)
Hallenbau (<i>in Skelettbauweise errichtet</i>)	(-) ↙	15 € ↔	25 € ↘ (+)
Ergänzende Angaben: * Abbruchkosten in Abhängigkeit der Auftragslage von Abbruchunternehmen und projektspezifischen Eigenschaften bzw. Besonderheiten, wie beispielsweise Lage, Zufahrbarkeit, Erschwernisse, verbaute Materialien * Abbruchkosten (inkl. Entsorgungskosten) ausgehend von Baurestmassen <u>ohne</u> Berücksichtigung allfälliger Beseitigung von Problemstoffen * In den Ansätzen für Abbruchkosten sind weiters <u>nicht</u> enthalten: – Kosten für Stilllegung der Versorgungsleitungen (spannungsfreie/medienfreie Übergabe) – Kosten für Abbruchbewilligung – Kosten für Beweissicherung (von Nachbargebäuden etc.) – Kosten für Abbruchkonzept – Kosten für Demontage/Entsorgung von Inventar/Fahrmitteln * In den Ansätzen für Abbruchkosten ist <u>keine</u> Umsatzsteuer enthalten.			

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?bd1=3>

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

7 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Landkarte (vgl. Microsoft Corporation 2026)	5
Abbildung 2: Verortung Gemeinde (vgl. Microsoft Corporation 2026)	6
Abbildung 3: Luftbild mit Grundstückskataster (vgl. Land Niederösterreich 2026)	7
Abbildung 4: Flächenwidmungsplan (vgl. Land Niederösterreich 2026)	8
Abbildung 5: Abfrage Altlasten- und Verdachtsflächenkataster (vgl. Umweltbundesamt GmbH 2026)	9
Abbildung 6: Abfrage Erdbebengefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2026)	10
Abbildung 7: Abfrage Hochwassergefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2026)	11
Abbildung 8: Abfrage Lärmkartierung Straßenverkehr (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2026)	12
Abbildung 9: Abfrage Lärmkartierung Schienenverkehr (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2026)	13

8 Zum Verständnis dieses Gutachtens

Berechnungen und Werte

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

Wertbeeinflussende Tatsachen und Rechtsverhältnisse

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

Faktische Grundlagen der Wertermittlung:

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

Rechtliche Verhältnisse mit Bedeutung für die Wertermittlung:

- Das Vorliegen behördlicher Genehmigungen, wie zB baurechtlicher oder gewerberechtlicher Bewilligungen, sowie die Erfüllung bestimmter öffentlich-rechtlicher Auflagen wird von der Sachverständigen ohne gesonderten Auftrag nicht überprüft. Die Sachverständige darf auftragsgemäß darauf vertrauen, dass in Bezug auf das Bewertungsobjekt und die auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft errichteten Baulichkeiten oder Betriebsstätten alle nach einschlägigen Gesetzen erforderlichen Genehmigungen und Auflagen vorliegen bzw. erfüllt sind.



- Eine Überprüfung von Bestandverträgen wird von der Sachverständigen in der Regel, dh ohne gesonderten Auftrag, nicht durchgeführt. Die tatsächlichen Miet- oder 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 Gutachten auf gleich welche Weise zugänglich wird oder zur Kenntnis gelangt, ist vertragsgemäß und kraft Gesetzes unzulässig.
- Soweit der Auftraggeber dieses Gutachten ohne ausdrückliche schriftliche Ermächtigung der Sachverständigen auf gleich welche Weise verwerten oder veröffentlichen oder zu einem anderen, als dem vereinbarten Zweck verwenden sollte, steht der Sachverständigen ein Anspruch auf ein zusätzliches Entgelt (Honorar) in objektiv angemessenem Ausmaß zu.

Gültigkeit | Aussagekraft | Zweck

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

Haftung der Sachverständigen

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

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

Einverständnis des Auftraggebers

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