

An das
Bezirksgericht Purkersdorf
Hauptplatz 6
3002 Purkersdorf
AZ 019 5 E 19/25f

**ALLG. BEEIDETE GERICHTLICH
ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE**

**MAG. REGINA E. HEMMER-HALBWIDL,
MSC., CIS ImmoZert**

2544 Siebenhaus-Schönau,

Rebschulgasse 4/26

E-Mail: regina.hemmer-halbwidl@gmx.at

Bewertungsgutachten



Betreibende Partei

Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft,
Alpenstraße 70, 5020 Salzburg

Verpflichtete Partei

Mehdija Nezirovic, geb. 16.7.1950,
Waldgasse 35, 3001 Mauerbach

Bewertungsgegenstand

EZ 976 GB 01903, 1/1 Anteile B-LNR 1
3001 Mauerbach, Waldgasse 35

INHALTSVERZEICHNIS

Abkürzungsverzeichnis	4
Allgemeines	5
Auftrag	5
Zweck der Wertermittlung	5
Auftraggeber.....	5
Bewertungsstichtag	5
Qualitätsstichtag	5
Recherchezeitraum	6
Befundaufnahme	6
Bewertungsgrundlagen und Unterlagen	7
Hinweise und allgemeine Bewertungsannahmen	8
Besondere Bewertungsannahmen	10
Unabhängigkeit der Gutachterin, Vertraulichkeitserklärung	10
Umsatzsteuer.....	11
Befund	12
Grundbuchsstand	12
Beschreibung der Liegenschaft	14
Grundstück.....	14
Bauwerksbeschreibung.....	29
Bestandrechte und Rechte Dritter	39
Zubehör	39
Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben	40
Energieausweis	40
Grenzüberbau	40
Immobilienmarktsituation	41
Bewertung	44
Bewertungsauftrag	44
Beurteilung des Bewertungsgegenstands und Wahl des Wertermittlungsverfahrens ...	45
Wertermittlung im Sachwertverfahren.....	50
Bodenwert	50
Bauwert des Gebäudes.....	54
Bauwert der Außenanlagen	57
Sachwert der Liegenschaft.....	57
Verkehrswert der Liegenschaft EZ 976 GB 01903	58
Lasten und Rechte	58

Zusammenfassung	59
Verkehrswert	59
Prämissen der Wertermittlung	59
Anmerkungen	60
Anhang	61
Grundstücksabgaben	61
Einheitswertbescheid	64
Naturgefahrenübersicht	65
Energieausweis (auszugsweise)	67
Unterlagen aus dem Bauakt (auszugsweise)	69
Baubeschreibung für den Dachgeschossausbau/Errichtung Carport	69
Baubewilligungsbescheid Dachausbau	71
Fertigstellungsanzeige Zu- und Ausbau des Wohnhauses	78
Einreichpläne Zu- und Ausbau des Wohnhauses	79
Bestandspläne Zu- und Ausbau des Wohnhauses	83
Fotodokumentation	86
Aussenansichten Wohngebäude	86
Aussenansichten Nebengebäude	87
Aussenansichten Garten	91
Innenansichten Wohngebäude Erdgeschoss	93
Innenansichten Wohngebäude Dachgeschoss	101
Literaturverzeichnis	106

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Anm.	Anmerkung
BDA	Bundesdenkmalamt
Beb.B.	Bebauungsbestimmungen
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschossfläche, Bruttogrundrissfläche
BK	Betriebskosten
BRI	Bruttorauminhalt
DKM	Digitale Katastralmappe
EO	Exekutionsordnung
ETW	Eigentumswohnung
EW	Einheitswert
EZ	Einlagezahl
f.	folgende Seite
ff.	folgende Seiten
FläWi	Flächenwidmung
G	Grenzkataster
GB	Grundbuch
GF	Geschäftsführer
Gst.	Grundstück
GVG	Grundverkehrsgesetz
HORA	Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
insb.	Insbesondere
IPPC	Integrated Pollution Prevention and Control
k.A.	keine Angabe
KG	Katastralgemeinde
KP	Kaufpreis
KV	Kaufvertrag
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LGBl.	Landesgesetzblatt
LNr.	Laufende Nummer (zB. Grundbuch: B-LNr.1)
m.E.	meines Erachtens
MRG	Mietrechtsgesetz
MV	Mietvertrag
NFL	Nutzfläche
ND	Nutzungsdauer
o.a.	oben angeführt
Pkt.	Punkt
RA	Rechtsanwalt
RH	Raumhöhe
RND	Restnutzungsdauer
SV	Sachverständiger
TZ	Tagebuchzahl
u.a.	unter anderem
udgl	und dergleichen
usw.	und so weiter
V	Vervielfältiger
vgl.	vergleiche
WEG	Wohnungseigentum(gesetz)
WFG	Wohnbauförderungsgesetz
WNFL	Wohnnutzfläche
w.o.	wie oben
zB.	zum Beispiel

ALLGEMEINES

AUFTRAG

Mit Beschluss des Bezirksgerichts Purkersdorf vom 16.1.2026, ON 4, wurde ich im Exekutionsverfahren 5 E 19/25f zur Sachverständigen bestellt, und die Schätzung der 1/1 Anteile B-LNR 1 an der Liegenschaft EZ 976 GB 01903 angeordnet:

Als Termin für die Schätzung wurde der 20.2.2026 um 9:00 Uhr, in 3001 Mauerbach, Waldgasse 35, festgesetzt. Das Gutachten ist binnen 6 Wochen nach diesem Termin fertig zu stellen.

Auftragsbasis

- Gerichtsbeschluss Bezirksgericht Purkersdorf, Schätzungsanordnung Mag. Claudia Bouhafa, Richterin, vom 16.1.2026, ON 4

ZWECK DER WERTERMITTLUNG

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft
Alpenstraße 70
5020 Salzburg
Firmenbuchnummer 319422p

vertreten durch

Raits Bleiziffer Rechtsanwalts GmbH
Franz-Josef-Straße 16
5020 Salzburg
Tel.: +43 662 622301, Fax: +43 662 623000
Firmenbuchnummer 217006b
(Zeichen: wü-b/NeziMe)

Verpflichtete Partei

Mehdija Nezirovic
geb. 16.07.1950, Pensionist
Waldgasse 35
3001 Mauerbach

Wegen:

EUR 108.445,19 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahmis- u. Forderungsex.)

AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Purkersdorf, Mag. Claudia Bouhafa, Richterin, Hauptplatz 6, 3002 Purkersdorf

BEWERTUNGSTICHTAG

Stichtag der Bewertung ist der Tag der Befundaufnahme, somit der 20.2.2026. Die Verkehrswertermittlung bezieht sich somit auf die an diesem Tag bestehenden Verhältnisse.

QUALITÄTSSTICHTAG

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und

tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lage- und sonstigen Merkmale.

Neben dem Entwicklungszustand ist bei der Wertermittlung insbesondere zu berücksichtigen, ob

- eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist,
- Flächen auf Grund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können,
- Flächen von städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind,
- Flächen einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung unterliegen,
- Flächen für bauliche Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von erneuerbaren Energien bestimmt sind,
- Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzlich geschützte Biotope befinden.

Der Qualitätsstichtag in diesem Gutachten entspricht dem Bewertungsstichtag.

RECHERCHEZEITRAUM

Der Recherchezeitraum beginnt mit der Einholung oder Erteilung der ersten für die Erstellung des Gutachtens notwendigen Information und endet mit der Einholung der letzten für die Wertermittlung relevanten Information.

Die Recherchen der beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Auftragserteilung und enden am Tag der Gutachtensfertigstellung. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekannt gegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw. neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.

BEFUNDAUFNAHME

Befundaufnahme am 20.2.2026 von 7:30 bis 8:45 Uhr

Anwesenheit von:

- Herr Mehdiya Nezirovic, Eigentümer, verpflichtete Partei
- Frau Mag. Regina Hemmer-Halbwidl, MSc., SV

BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Gerichtsbeschluss BG Purkersdorf im Verfahren 5 E 19/25f Anordnung der Schätzung vom 16.1.2026
- Örtliche Besichtigung am 20.2.2026
- Grundbuchsauszug EZ 976 vom 4.2.2026
- Auszug aus Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, übermittelt per Mailnachricht vom 2.3.26, Stand März 2026
- Erhebungen in der Urkundensammlung am Grundbuchgericht (Internetabfragen Grundbuch: <https://dienste.manz.at/vst/> Stand vom Februar 2026)
 - Grundbuchsauszüge der erhobenen Vergleichsliegenschaften
 - Urkunden (Kaufverträge) der Vergleichsobjekte
- Abfragen <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand Februar 2026
- Internetabfragen Umweltbundesamt/Altlastenatlas <https://www.umweltbundesamt.at/altlasten/altlastenatlas> Stand vom 4.2.2026
- Internetabfragen Pläne <http://maps.google.de/> Stand vom 4.2.2026
- Abfragen <https://maps.laerminfo.at/> , Abfragedatum 4.2.2026
- Abfragen: <https://www.senderkataster.at/start>, Stand 4.2.2026
- Abfragen <https://www.hora.gv.at/> Stand 4.2.2026
- Unterlagen Baubehörde Gemeinde Mauerbach laut Bauakteinsicht vom 20.2.2026
 - Kanalplan, zu EZ 976 Mauerbach, Eingangsstempel Gemeinde Mauerbach 27.4.2017
 - Bestandsplan zu EZ 976 Mauerbach, Datierung unleserlich, Eingangsstempel Gemeinde Mauerbach 27.4.2017
 - Einreichplan Neubau Zweifamilienhaus, Genehmigungsvermerk vom 23.2.2012, Zl. 5568/11/BO-12
 - Einreichplan Dachausbau, Car-Port, Waldgasse 35, 3001 Mauerbach, Genehmigungsvermerk Bescheid 11.7.2012, Zl. 2160/12/BO
 - Fertigstellungsanzeige vom 27.4.2017
 - Befund Rauchfangkehrer Roswitha Bichler vom 15.2.2016, , Eingangsstempel Gemeinde Mauerbach 27.4.2017
 - Elektroattest vom 21.9.2015, , Eingangsstempel Gemeinde Mauerbach 27.4.2017
 - Energieausweis Einfamilienhaus saniert, Waldgasse 35, 3001 Mauerbach, Genehmigungsvermerk Gemeinde Mauerbach vom 11.7.2012
 - Bescheid Baubewilligung für die Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses, datiert mit 11.7.2012. Zl. 2160/12/BO samt Niederschrift Vorprüfung vom 21.6.2012
 - Baubeginnsanzeige vom 31.7.2012, , Eingangsstempel Gemeinde Mauerbach 31.7.2012
 - Stellungnahme der Verwaltung des öffentlichen Wassergutes, Amt der NÖ Landesreg. vom 28.6.2012
 - Abnahmebefund GAS, EVN Netz GmbH, Eingangsstempel Marktgemeinde Mauerbach vom 21.6.2012

- Baubeschreibung zu Baueinreichung Dachgeschossausbau, Neubau, Carport, Eingangsstempel Gemeinde Mauerbach 13.3.2012
- Bescheid Baubewilligung für den Neubau eines Zweifamilienhauses, datiert mit 23.2.2012. Zl. 5568/11/BO-12 samt Niederschrift Vorprüfung vom 3.11.2011
- Baubeschreibung zu Baueinreichung Neubau eines Zweifamilienhauses, Genehmigungsvermerk Gemeinde Mauerbach 23.2.2012, Zl. 5568/11/BO-12
- Energieausweis Zweimalienhaus-Nezirovic, Waldgasse 35, 3001 Mauerbach, Genehmigungsvermerk Gemeinde Mauerbach vom 23.2.2012, Zl. 5568/11/BO-12
- Stellungnahme der Verwaltung des öffentlichen Wassergutes, Amt der NÖ Landesreg. vom 22.11.2011

- Unterlagen Baubehörde Gemeinde Mauerbach laut Mailnachricht vom 5.3.2026
 - Plan über Haus Mauerbach Waldstraße, Vorlagevermerk vom 27.11.1948
 - Bescheid Baubewilligung Errichtung Holzwohnhaus vom 4.5.1949

- Unterlagen Abgabenbehörden (Gemeindeamt Mauerbach-Buchhaltung) - Mailnachrichten Gemeindeamt vom 3.3.2026
 - Einheitswertbescheid mit der Aktenzahl EW-AZ 14/020-2-0902/0 für Grundbesitz 3001 Mauerbach, Waldgasse 35 vom 16.1.2017, gültig ab 1.1.2012
 - Kontoblatt Abgabenrückstand per Stichtag 3.3.2026

- Unterlagen Abgabenbehörde (Abfallwirtschaftsverband Tulln) - Mailnachricht vom 3.3.2026 betreffend Rückstandshöhe

- Eigene Vergleichspreissammlung

- Erhebungen bei Bauträgern, Maklern

- Fachliteratur lt. Literaturverzeichnis im Anhang

HINWEISE UND ALLGEMEINE BEWERTUNGSANNAHMEN

- Die Sachverständige geht bei der Gutachtenserstellung von den ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen und ihr gegebenen Informationen aus.

- Das Gutachten wurde nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl 1992/150

- HINWEIS: ÖNORMEN wie insbesondere ÖNORM B 1802 (Teile 1 bis 3) werden insoweit als Grundlage bzw. Bewertungsvoraussetzung herangezogen, sofern im Befund oder im Gutachten zu einer ÖNORM auf einen konkreten Punkt oder ein konkretes Diagramm explizit Bezug genommen wird. Die Erwähnung einer bestimmten ÖNORM bedeutet nicht auch, dass diese in ihrer Gesamtheit von der Sachverständigen angewendet wird.

- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Verkehrswert ex definitionem nicht ident mit einem Beleihungswert oder einem Versicherungswert ist.

- Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Gutachten jedenfalls kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs 4 WEG 2002 darstellt.

- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter. Die Flächenausmaße und Nutzungen wurden anhand der verfügbaren Unterlagen/Plänen ermittelt. Soweit nichts Anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden. Eigene Vermessungen durch die fertigende Sachverständige wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden. Maße und Flächen sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und wurden örtlich nicht oder nur stichprobenweise überprüft. Technische Berechnungen sind überschlägig, d.h. in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt wie es für die Bewertung des Verkehrswerts maßgeblich ist.
- Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen. Von der Sachverständigen wurden weder eine bauliche noch eine bauphysikalische Untersuchung des Gebäudes durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind.
- Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen technischen Anlagen wurde seitens der Sachverständigen nicht im Detail, sondern nur nach dem bloßen Augenschein geprüft. Detaillierte Untersuchungen, insbesondere zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die der Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Annahmen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs- Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird von der Sachverständigen entsprechend ihrer Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen. Etwaigere Kosten für die Herstellung barrierefreier Zugänge iS des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.
- Eine Prüfung des Gebäudes oder der relevanten Gebäudeteile auf Systemsicherheit im Sinne der ÖNORM B 4015 betreffend Erdbebenkräfte kann von der fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten erfolgen. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Die Bewertung der Liegenschaften beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung, wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc. Weiters sind

Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.

- Die auf der Liegenschaft vorhandenen Fahrnisse, wie Möblierung, Gerätschaften, Hausrat etc. sind im ermittelten Verkehrswert nicht eingerechnet.
- Wenn nicht ausdrücklich anders angegeben versteht sich die Wertermittlung geldlastenfrei.
- Eine rechtliche und auch steuerliche Beurteilung wird von der Gutachterin nicht vorgenommen. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.
- Falls nicht ausdrücklich angeführt wurde nicht geprüft, ob zugunsten des Bewertungsgrundstücks irgendwelche nicht im Grundbuch eingetragenen Rechte, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen bestehen. Falls nichts anderes ausdrücklich angegeben ist, wird weiters angenommen, dass Grundstücksabtretungen, Sonderumlagen oder ähnliches nicht mehr anfallen. Außerbücherliche Rechte und Lasten sind nur dann berücksichtigt, wenn sie der Sachverständigen seitens des Auftraggebers bekannt gegeben und dokumentiert wurden. Sofern nichts anderes ausdrücklich angegeben ist, basiert der ausgewiesene Wert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Hinweis im Sinne der ÖNORM B 1802 Pkt. 4.4: Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis nach oben und unten abweichen.
- Dieser Bericht darf ohne meine schriftliche und vorab erteilte Zustimmung zu Form und Kontext, in dem es erscheinen soll, weder in Teilen noch im Ganzen in veröffentlichten Unterlagen, Rundschreiben oder Verlautbarungen Erwähnung finden noch in einer anderen Weise veröffentlicht werden. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

BESONDERE BEWERTUNGSANNAHMEN

Die Anmerkung über die Einleitung des Versteigerungsverfahrens sowie allfällige Belastungs- und Veräußerungsverbote sind bei der Bewertung nicht zu beachten.

Im Grundbuch allenfalls eingetragenen Pfandrechte sind im Zwangsversteigerungsverfahren nicht wertrelevant und werden bei der Ermittlung des Verkehrswerts nicht berücksichtigt.

UNABHÄNGIGKEIT DER GUTACHTERIN, VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

Die gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass sie diese Liegenschaftsbewertung als unabhängige Gutachterin objektiv und unparteiisch erstellt

hat. Die gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die sie vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

UMSATZSTEUER

Die Lieferung von Grundstücken ist steuerfrei (unechte Steuerbefreiung, vgl. § 6 (1) Z 9 lit a UstG). Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremden Grund und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerbefreit. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. (Option auf Regelbesteuerung)

Wird die Immobilie bei freihändigem Verkauf mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet, so ist die Umsatzsteuer dem im Gutachten ausgewiesenen Verkehrswert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerabzüge von baulichen Maßnahmen der letzten zehn oder zwanzig Jahre zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und die jeweils maßgeblichen Marktteilnehmer dies erfordern, ist die Umsatzsteuer z.B bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, soweit eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht.

BEFUND

GRUNDBUCHSSTAND

KATASTRALGEMEINDE 01903 Mauerbach
 BEZIRKSGERICHT Purkersdorf

EINLAGEZAHL 976

 Letzte TZ 1857/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
274/5		GST-Fläche	1238	
		Bauf.(10)	133	
		Gärten(10)	1105	Waldgasse 35

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 1305/1933 Geh- und Fahrwegrecht über Gst 275/7 zugunsten Gst 274/5
 b 279/1937 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 85
- 4 a 372/2012 Zuschreibung Gst 274/7 aus EZ 977, Einbeziehung in Gst 274/5

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Mehdija Nezirovic

GEB: 1950-07-16 ADR: Waldg. 35, Mauerbach 3001

e 2896/2011 Kaufvertrag 2011-05-13 Eigentumsrecht

f 1091/2016 Belastungs- und Veräußerungsverbot

g 949/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-06-05 für Treuhänder

öff. Notar Mag. Harald STEFAN geb 1965-09-12

***** C *****

- 1 a 2897/2011 Schuldschein und Pfandurkunde 2011-05-13
 PFANDRECHT EUR 180.000,--
 6 % Z, 5 % VZ, NGS Höchstbetrag EUR 36.000,-- für
 Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft, FN 319422p
 c 1975/2024 Hypothekarklage (35 Cg 59/24s - LG St. Pölten)
- 2 a 2898/2011 Schuldschein und Pfandurkunde 2011-05-13
 PFANDRECHT EUR 38.000,--
 6 % Z, 5 % VZ, NGS Höchstbetrag EUR 7.600,-- für
 Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft, FN 319422p
 c 1975/2024 Hypothekarklage (35 Cg 59/24s - LG St. Pölten)
- 4 a 1091/2016
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
 für Nermina Nezirovic geb 1970-06-09
- 5 a 1857/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr. EUR 108.445,19
 samt 6,6 % Z p.a. aus EUR 91.214,07 seit 2024-10-01,
 EUR 17.231,12 seit 2024-10-01
 Kosten EUR 5.036,68 samt 4 % Z p.a. seit 2025-02-05,
 Antragskosten EUR 1.783,54 für Bausparkasse Wüstenrot
 Aktiengesellschaft, FN 319422p (5 E 19/25f)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Quelle: <https://dienste.manz.at/> Stand 4.2.2026

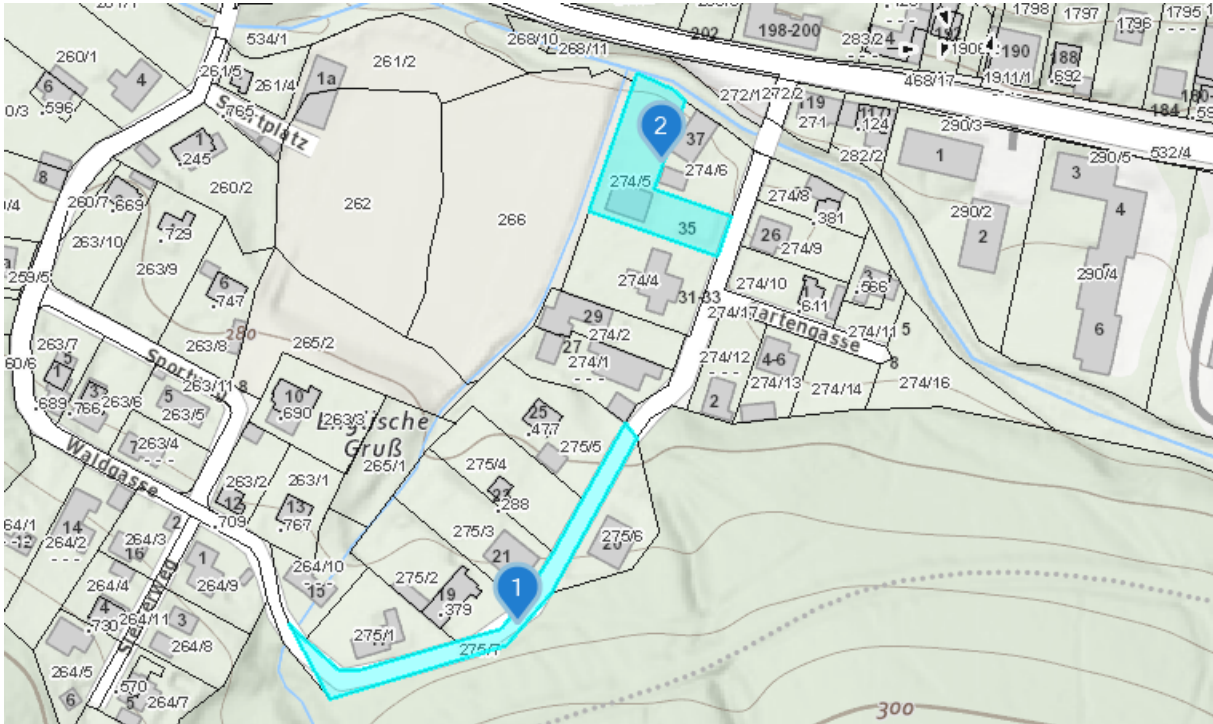
Gutsbestand

A1-Blatt

Die Liegenschaft in EZ 976 besteht laut Grundbuchsauszug vom 4.2.2026 aus dem Grundstück 274/5 im Gesamtausmaß von 1238 m². Die Grundstücksadresse lautet Waldgasse 35.

A2-Blatt

Laut der Eintragung unter A2-LNR1a besteht zugunsten der Bewertungsliegenschaft (Gst. 274/5) ein Geh- und Fahrwegrecht über das Grundstück Nr. 275/7. Dabei handelt es sich um einen Streckenabschnitt der Waldgasse, wie aus der folgende Darstellung ersichtlich ist:



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von <https://atlas.noe.gv.at/atlas/portal/noe-atlas> Stand 3.3.2026, Lage der beiden Grundstücke blau markiert

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt L-Nr.1)

Als Eigentümer der 1/1 Anteile B-LNR 1 ist Herr Mehdija Nezirovic, geb. 16.7.1950, eingetragen. Das Eigentumsrecht wurde auf Basis des Kaufvertrags vom 13.5.2011 eingetragen.

Lasten (C-Blatt):

Im C-Blatt der Liegenschaft EZ 976 sind zwei Pfandrechte sowie ein Belastungs- und Veräußerungsverbot eingetragen. Weiters ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt. Das Belastungs- und Veräußerungsverbot, die Versteigerungsanmerkung und die Pfandrechte sind bei der nachfolgenden Bewertung nicht zu berücksichtigen, und versteht sich der Verkehrswert daher lastenfrei.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

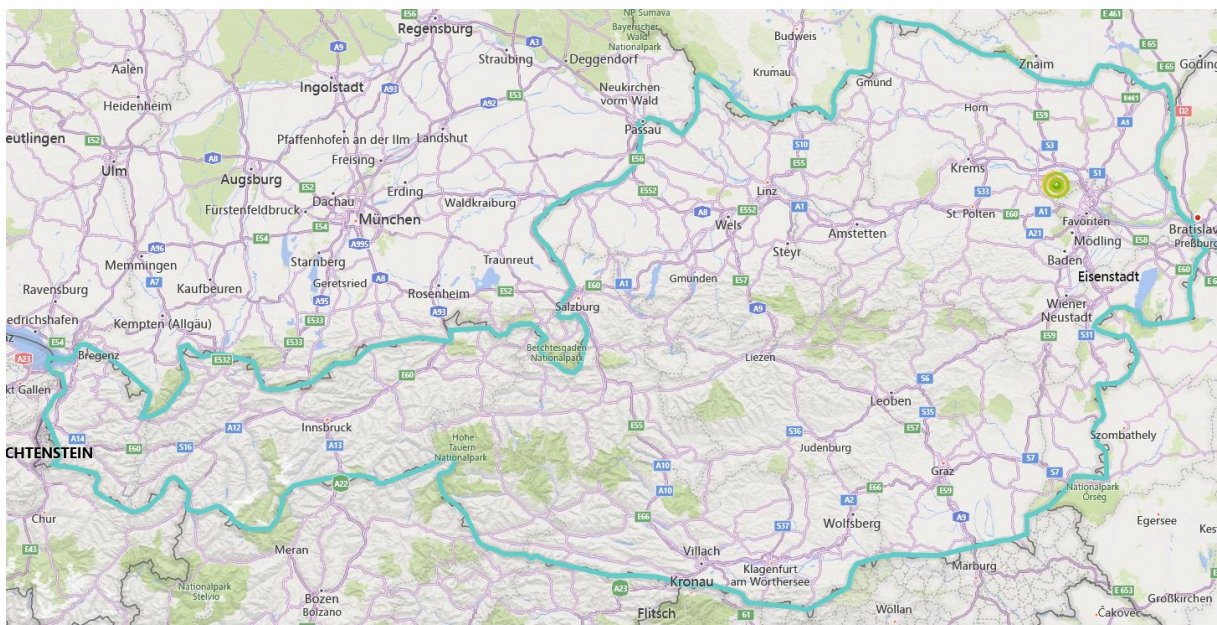
GRUNDSTÜCK

Die zu bewertende Liegenschaft EZ 976 KG 01903 befindet sich in Mauerbach, in Niederösterreich, im Nordosten des Bundesgebiets von Österreich.

LAGE

Mauerbach ist eine Marktgemeinde im Wienerwald, in Niederösterreich, im Bezirk St. Pölten – Land. Sie hat 3665 Einwohner (Stand 1. Jänner 2025) und eine flächenmäßige Ausdehnung von rund 20 km². Die Lage der Marktgemeinde Mauerbach bzw. der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist in den folgenden Abbildungen mit grünem Punkt gekennzeichnet:

Makrolage:



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von <https://www.immomapping.com/immomapping/> Stand 5.2.2026, Lage mit grünem Punkt markiert

Die Marktgemeinde Mauerbach liegt im Wienerwald nahe Wien. Die Gemeinde gehört seit 1.1.2017 zum politischen Bezirk St. Pölten-Land. Sie befindet sich am östlichen Rand des Bezirks und grenzt im Osten an die Bundeshauptstadt Wien.

Das Gemeindegebiet umfasst drei Ortschaften

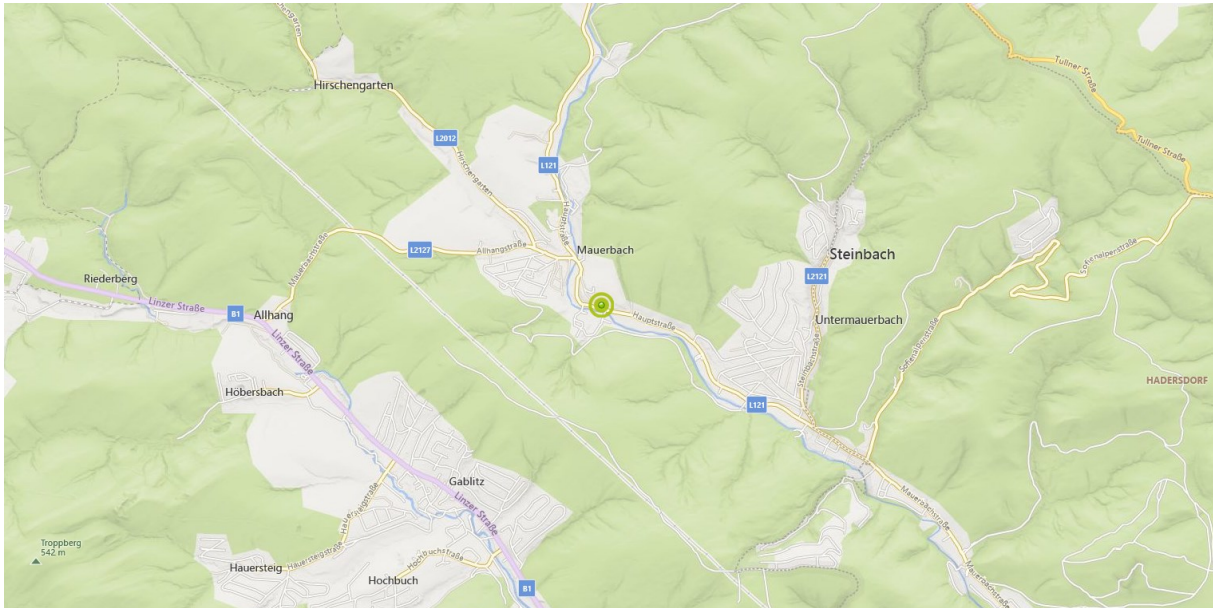
- Hainbuch
- Mauerbach
- Untermauerbach/Steinbach

Die Gemeinde besteht aus der einzigen Katastralgemeinde 01903 Mauerbach.

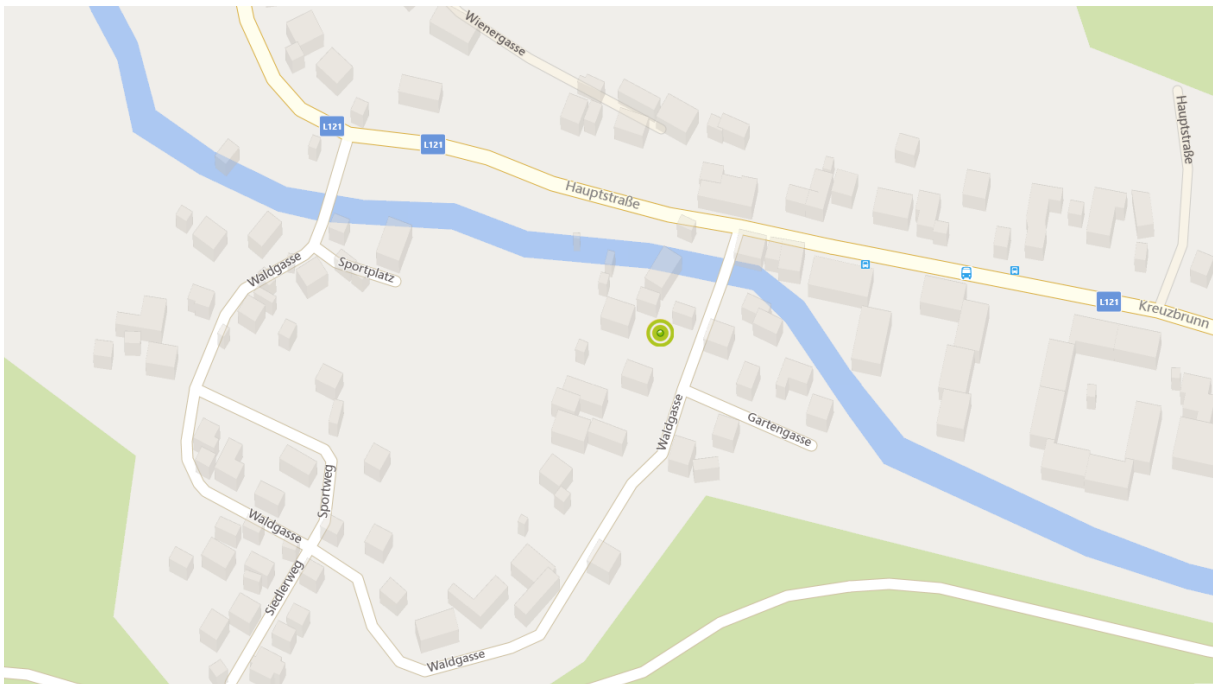
Durch die Nähe zur Bundeshauptstadt hat sich die Gemeinde als attraktiver Wohnstandort etabliert. In den letzten Jahrzehnten ist die Bevölkerung von ca. 1600 in den 1970er Jahren auf ca. 3600 angewachsen und hat sich somit in diesem Zeitraum mehr als verdoppelt.

Mikrolage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich südlich des Zentrums der Marktgemeinde Mauerbach im Ortsteil Kreuzbrunn.



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von <https://www.immomapping.com/immomapping/> Stand 5.2.2026



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von <https://www.immomapping.com/immomapping/> Stand 5.2.2026

Die Wohnumgebung lässt sich als mäßig dicht bebautes Siedlungsgebiet mit einem verhältnismäßig hohen Anteil an Garten- und charakterisieren. Die Umgebung besteht vorwiegend aus kleineren Wohnhausanlagen, sowie Ein- und Zweifamilienhäusern. Westlich der Wohnhäuser in der Waldstraße befindet sich ein Sportplatz.

Die Lage einer Wohnliegenschaft wird insbesondere nach den folgenden Kriterien beurteilt:

Anbindung an den Individualverkehr und Parkplatzsituation

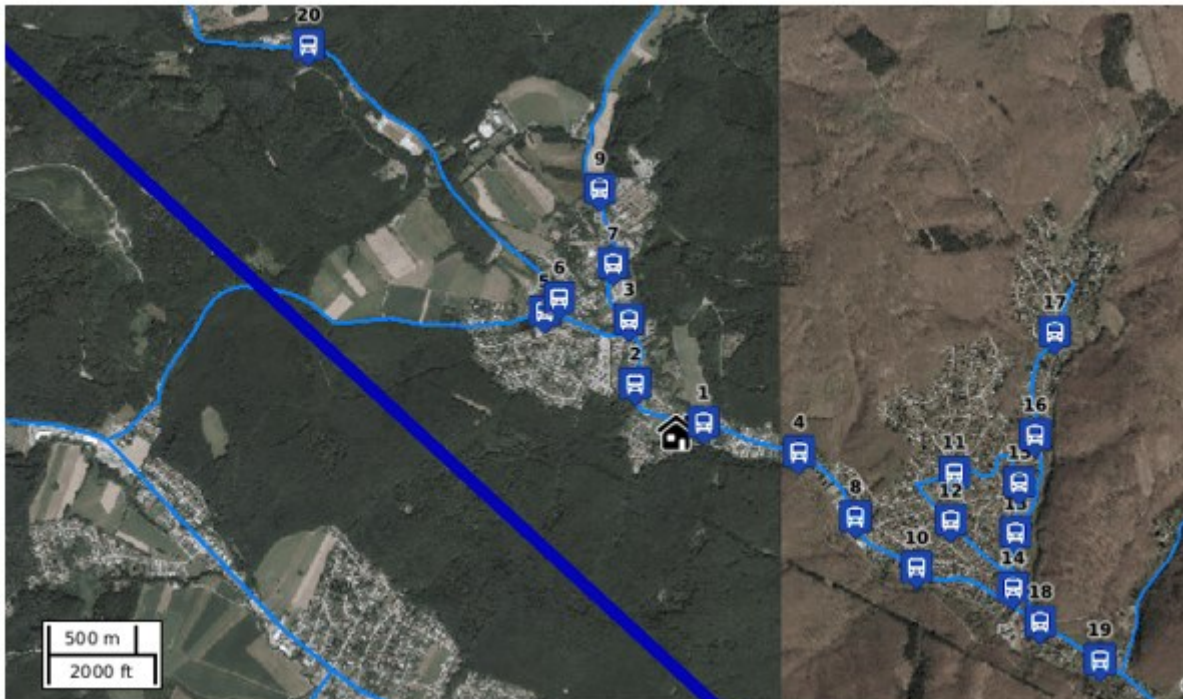
Die Liegenschaft grenzt direkt an die Waldgasse an und ist somit an das öffentliche Gut angebunden. Über die Waldgasse gelangt man zur Hauptstraße und von dort in westlicher Fahrtrichtung in wenigen Fahrminuten ins Ortszentrum. Zur Stadtgrenze von Wien in östlicher Fahrtrichtung sind es etwa 3 km oder 5 Fahrminuten.

Nach St. Pölten (Landeshauptstadt) beträgt die Fahrzeit etwa 30 Minuten (40 km).

Parkplätze sind im Bereich des öffentlichen Gutes (Waldgasse) entlang der Fahrbahn in geringer Anzahl vorhanden. (Quelle: <https://www.google.com/maps/dir> sowie <https://anachb.vor.at/> Stand Februar 2026).

Anbindung an den öffentlichen Verkehr

In ca. 130m liegt die Bushaltestelle „Mauerbach Kreuzbrunn“. Wien (Hütteldorf) ist in regelmäßigen Abständen in ca. 25 Minuten öffentlich zu erreichen. St. Pölten ist mit Bus und Bahn in ca. 50-60 Minuten erreichbar.



 **Bus**

- 1 Mauerbach Kreuzbrunn, Keine Adressinformation (131 m)
- 2 Mauerbach Hauptstraße/Billa, Keine Adressinformation (293 m)
- 3 Mauerbach Busbahnhof, Keine Adressinformation (571 m)
- 4 Mauerbach Heiligen-Berg-Siedlung, Keine Adressinformation (594 m)
- 5 Mauerbach Bieglerweg, Keine Adressinformation (840 m)
- 6 Mauerbach Hirschengartenstraße, Keine Adressinformation (841 m)
- 7 Mauerbach Volksschule, Keine Adressinformation (846 m)
- 8 Mauerbach Hauptstraße/Druckerei, Keine Adressinformation (948 m)
- 9 Mauerbach Friedhof, Keine Adressinformation (1,20 km)
- 10 Mauerbach Heiligenbergstraße, Keine Adressinformation (1,32 km)
- 11 Allerheiligenberg Schöffelstraße, Keine Adressinformation (1,34 km)
- 12 Allerheiligenberg Goethestraße, Keine Adressinformation (1,38 km)
- 13 Steinbach Feuerwehr, Keine Adressinformation (1,69 km)
- 14 Steinbach Laudongasse, Keine Adressinformation (1,77 km)
- 15 Allerheiligenberg Talgasse, Keine Adressinformation (1,65 km)
- 16 Steinbach Kirche, Keine Adressinformation (1,71 km)
- 17 Steinbach Berggasse, Keine Adressinformation (1,86 km)
- 18 Mauerbach Steinbachstraße, Keine Adressinformation (1,96 km)
- 19 Vorderhainbach/Augustinerwaldgasse, Keine Adressinformation (2,29 km)
- 20 Mauerbach Sonnwaldsiedlung, Keine Adressinformation (2,53 km)

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com> Stand 4.2.2026

Versorgung mit Gesundheitseinrichtungen

In Mauerbach ist die Versorgung durch Arzt und Apotheke in etwa 1,8-2 km Entfernung verfügbar.



Tierarzt

1 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (118 m)

Arzt

2 Dr. Marieta Grigorova, Hauptstraße 6, 3001 Mauerbach (1,79 km)

Apotheke

3 Apotheke Mauerbach, Hauptstraße 39, 3001 Mauerbach (1,93 km)

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com> Stand 4.2.2026

Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in der Wohnumgebung

Der nächste Kindergarten sowie Volksschule und Musikschule sind im Ortszentrum in etwa 2km Entfernung gelegen.

Nahversorgung

Der nächstgelegene Supermarkt ist ca. 330m entfernt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Bäckerei, ...) für den täglichen Bedarf sind in ca. 550-800m Entfernung gelegen.



Supermarkt

- 1 Billa, Keine Adressinformation (332 m)
- 3 Eurospar, Keine Adressinformation (837 m)
- 4 Spar Schober, Keine Adressinformation (2,15 km)
- 5 Bioladen, 12, 3001 Mauerbach (3,93 km)

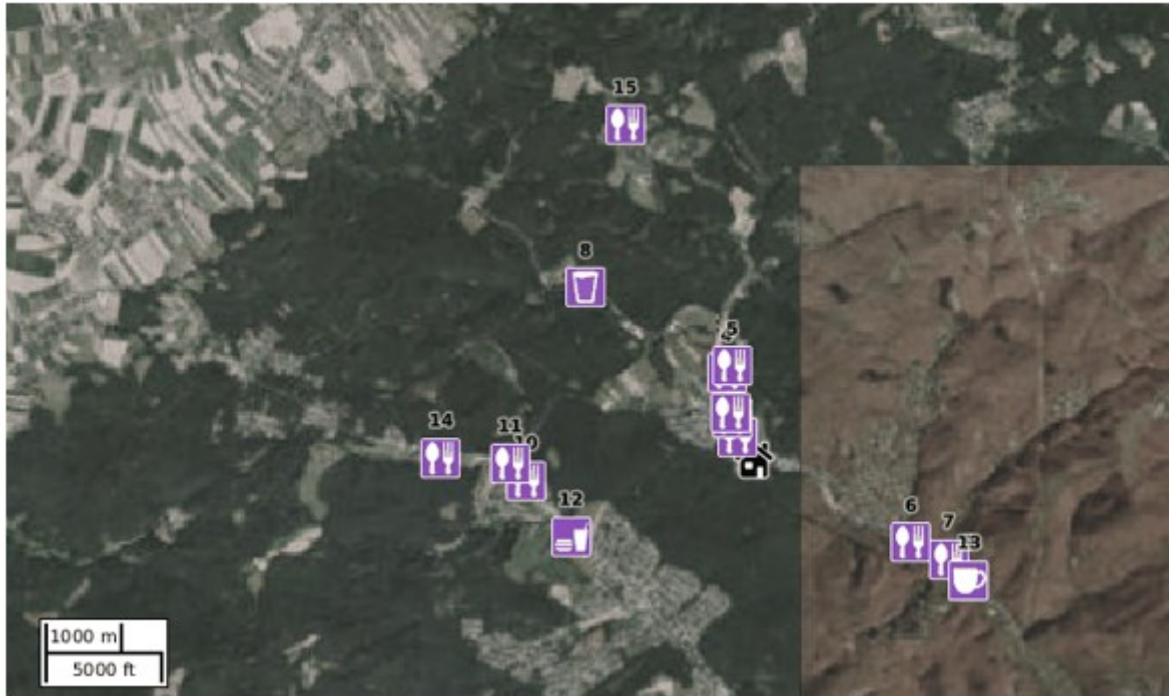
Bäckerei

- 2 Bäckerei Seitner, Hauptstraße 139, 3001 Mauerbach (547 m)

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com> Stand 4.2.2026

Gastronomie in der Wohnumgebung

Restaurants sind im Ortszentrum in ungefähr 300-500m Entfernung vorhanden. Weitere Gastronomiebetriebe finden sich entlang der Hauptstraße sowie am Ortsrand nahe der Stadtgrenze von Wien in ca. 2-3km Entfernung gelegen.



Restaurant

- 1 Schnitzelhaus, Hauptstraße 226, 3001 Mauerbach (308 m)
- 2 Marnero, Allhangstraße 3, (515 m)
- 3 Gasthaus Ungler, Keine Adressinformation (581 m)
- 4 Kartausen-Cafe, Am Hauptplatz 1, 3001 Mauerbach (1,00 km)
- 5 Mauerwerk, Kartäuserplatz 2, 3001 Mauerbach (1,05 km)
- 6 Mia Bella, Hauptstraße 39, 3001 Mauerbach (1,94 km)
- 7 Gasthof Reinwald, Keine Adressinformation (2,38 km)
- 10 Seinerzeit, Keine Adressinformation (2,52 km)
- 11 Das Thalassa, Keine Adressinformation (2,68 km)
- 14 Kantine SV Gablitz, Sportplatzstraße 12, (3,43 km)
- 15 Jausenplatzl, 12, 3001 Mauerbach (3,92 km)

Biergarten

- 8 Mostheuriger Polzer, Keine Adressinformation (2,63 km)

Café

- 9 Bistro Trailcenter, Keine Adressinformation (2,69 km)
- 13 Bistro Trailcenter, Keine Adressinformation (2,69 km)

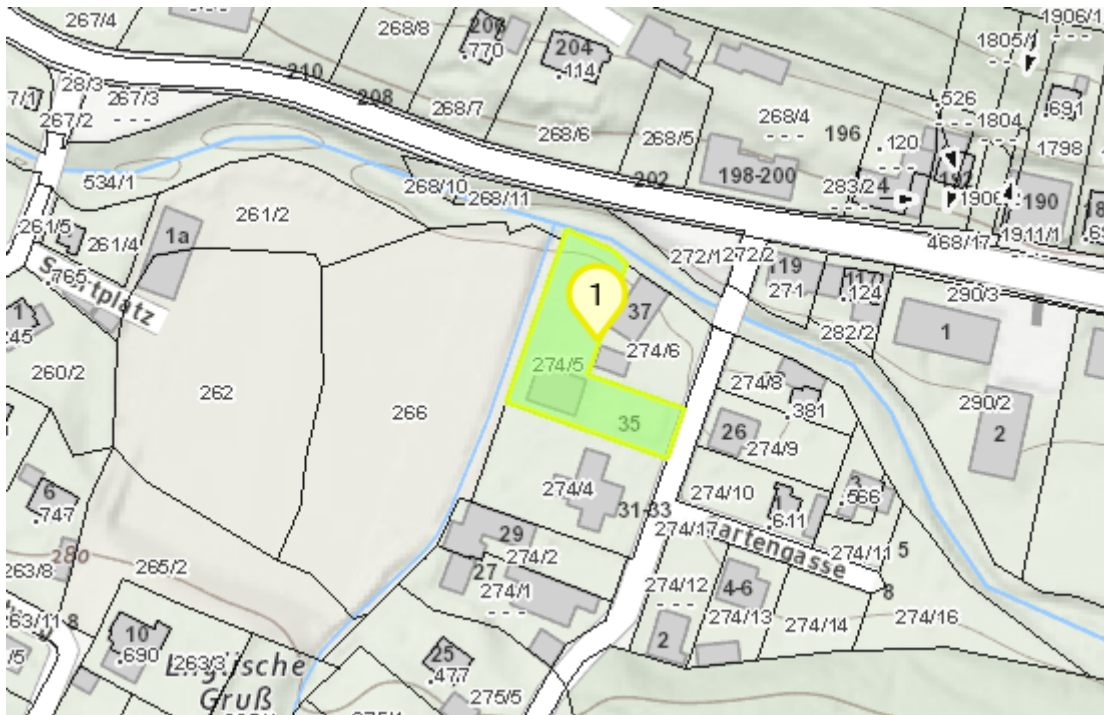
Fast-Food Restaurant

- 12 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (2,18 km)

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com> Stand 4.2.2026

MABE, FORM UND TOPOGRAPHIE

Die Liegenschaft EZ 976 besteht aus dem Grundstück Nr. 274/5 mit einer Grundfläche von insgesamt 1238 m² gemäß Angaben im Grundbuchsauszug. Der nachfolgende Plan zeigt das Grundstück 274/5 (gelb markiert) sowie die unmittelbare Umgebung:



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://atlas.noe.gv.at/atlas> NICHT MASSSTABGETREU. Stand 5.2.2026

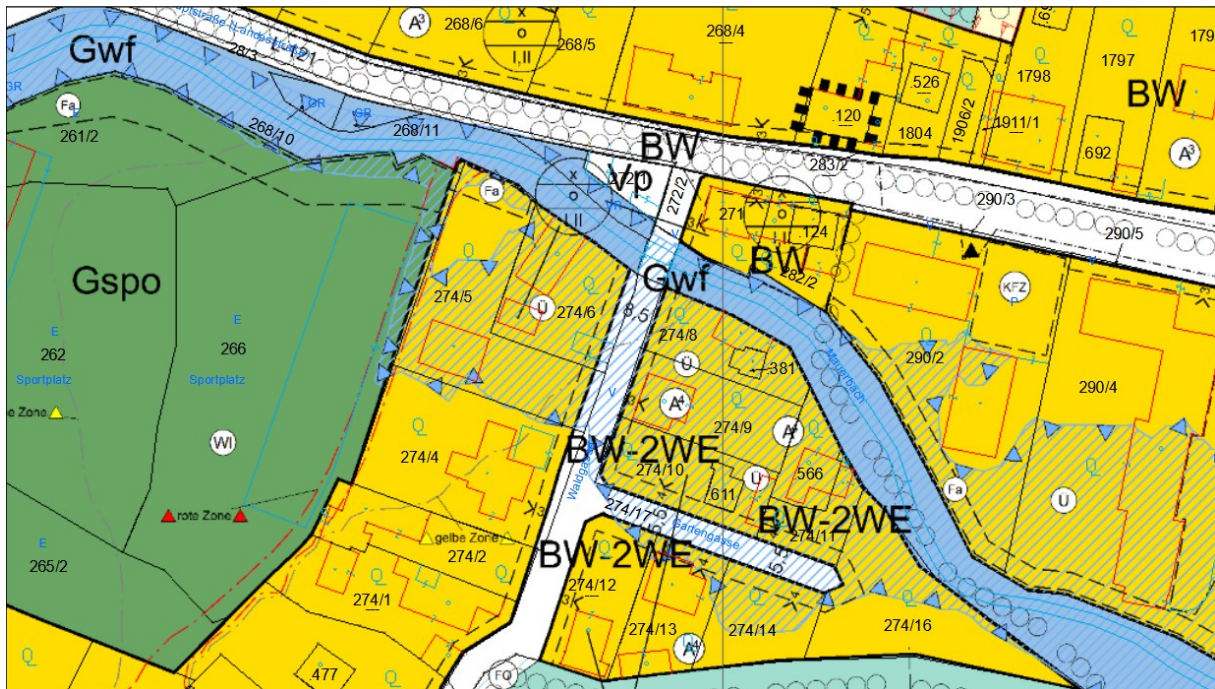
Die Grundstücksdaten laut NÖ-Atlas.gv.at zeigen geringfügige Abweichungen der Fläche.

Grundstücksnummer	274/5
Katastralgemeinde	Mauerbach
Katastralgemeinde Nr.	1903
Einlagezahl	976
Grundbuchsnummer	1903
Fläche aus Grafik [m ²]	1231
Stichtagsdaten vom	01.10.2025

Die Liegenschaft befindet sich noch nicht im Grenzkataster¹, sodass ihre Grundstücksgrenzen und ihre Größe rechtlich nicht gesichert sind. Die Liegenschaft ist eine Mittelparzelle und weitgehend eben-horizontale gelegen. Sie ist unregelmäßig konfiguriert.

¹ Im Gegensatz zum Grundsteuerkataster dient der Grenzkataster zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Grenzpunkte von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken sind durch Maßzahlen (Koordinaten) in cm-Genauigkeit festgelegt. Eine exakte Rückübertragung von unkenntlich gewordenen Grenzen in die Natur ist somit durch das Vermessungsamt (Grenzwiederherstellung) sowie durch Vermessungsbefugte bzw. Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen (IKV) jederzeit möglich. Die Ersitzung von Teilen von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken ist ausgeschlossen. Des Weiteren ist auch im Falle eines Grenzstreits die Zuständigkeit des Gerichtes ausgeschlossen. Der Grenzkataster bietet somit höchste Rechtssicherheit hinsichtlich des Grenzverlaufes (Quelle: <https://www.bev.gv.at/portal/page>)

FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN

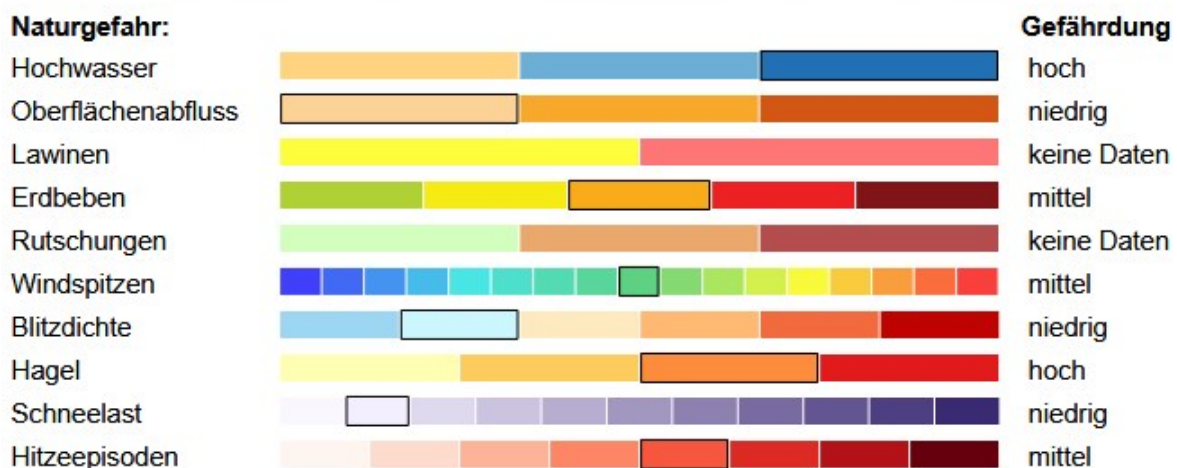
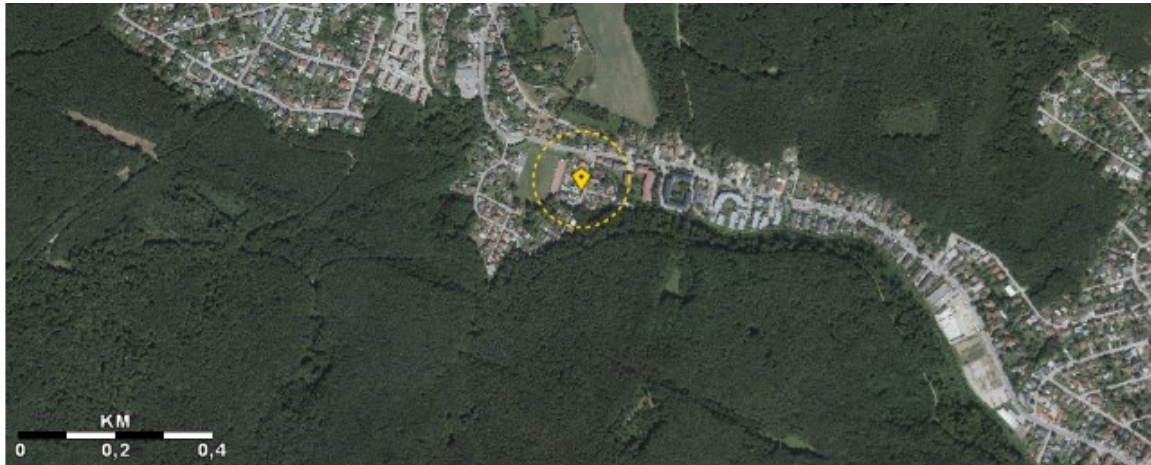


Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: NICHT MASSSTABGETREU. Stand 5.2.2026,
Bewertungsgegenstand ist das Grundstück 274/5

Widmung	BW ... Bauland Wohngebiet, Ü ... Überflutungszone Hochwassergefahr
Bebauungsbestimmungen	x - o - I,II ... Bebauungsdichte x laut Berechnungsformel Verordnung - offene Bauungsweise - Bauklasse I oder II;
Anschlüsse	Kanal, Wasser, Strom, Gas

GEFAHRENZONEN UND KONTAMINIERUNG

Gefährdete Bereiche durch Hochwasser (Flüsse und Wildbäche), Lawinen, Erdbeben, Rutschungen, Windspitzen, Blitz, Hagel und Schneelast sowie Hitze werden durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML), erfasst und als sogenannter HORA²-Pass dargestellt.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://www.hora.gv.at/> Stand 5.2.2026

Für den Umkreis von 100m um den Standort Waldgasse 35 ist aus dem HORA-Pass eine hohe Gefährdung für Hochwasser und Hagel, mittlere Gefährdung für Erdbeben, Hitzeepisoden und Windspitzen ersichtlich. Eine niedrige Gefährdung ist für Oberflächenabfluss, Blitzdichte und Schneelast eingetragen. Für Rutschungen und Lawinen sind keine Daten vorhanden.

Bei Interpretation der o. a. Naturgefahren sind die nachfolgenden Punkte zu beachten: Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](https://www.hora.gv.at/) hinterlegten Informationen. Die Gefährdung kann sich aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern. 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.

² HORA ... Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

Erläuterungen zum Altlastenatlas

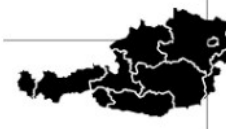
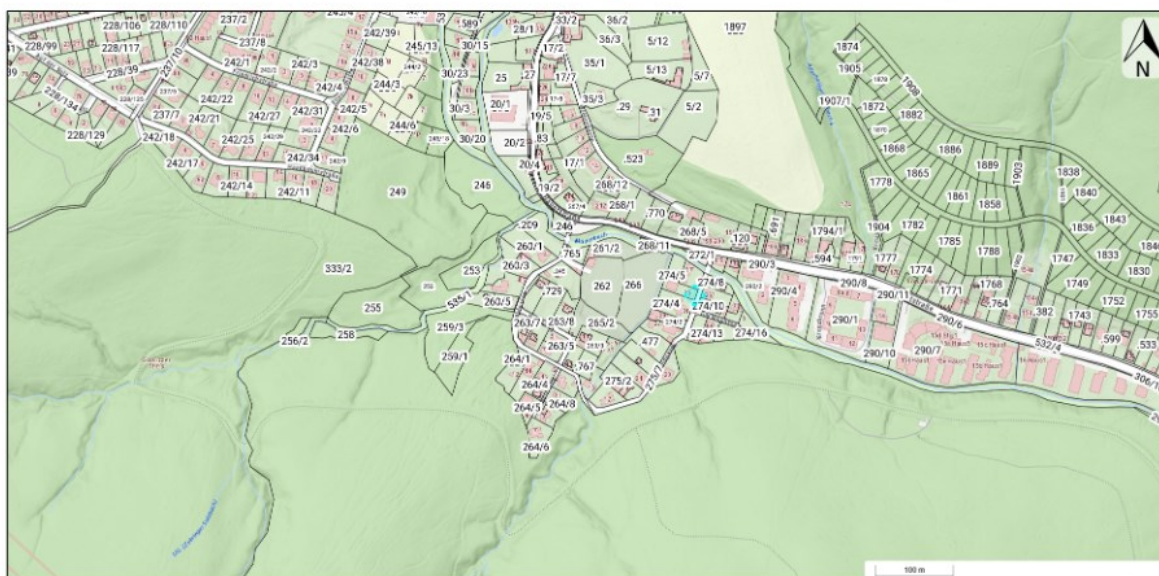
Auf dem Altlastenportal wird folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

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



Altlastenportal

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



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast

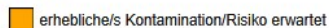


Altablagerung

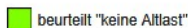


Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



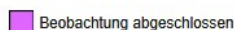
gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

Quelle: Eigene Darstellung: <https://secure.umweltbundesamt.at/altlasten/?servicehandler=publicgis> Stand 5.2.2026

Aus der obigen Abfrage ist ersichtlich, dass es auf der Liegenschaft und in der Umgebung der Waldgasse 35 keine Altlasten verzeichnet sind.

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Der "Altlastenatlas" bietet Informationen zu Altlasten in Form eines geographischen Informationssystem, der

Altlastenkarte, und eines tabellarischen Verzeichnisses der Altlasten für jedes Bundesland.

Laut Altlastenatlas des Umweltbundesamtes sind keine Hinweise auf Altlasten, wie Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse bekannt.

Der Sachverständigen liegen keine weiteren Informationen über eine Kontaminierung des Bodens vor. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Haftungen der Sachverständigen aus diesem Titel sind ausgeschlossen. Sollten dennoch derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Experten. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass die Grundstücke bzw. Gebäude in einer Weise genutzt werden oder wurden, die zu einer Kontaminierung führen könnte, würde dies den ausgewiesenen Wert vermindern.

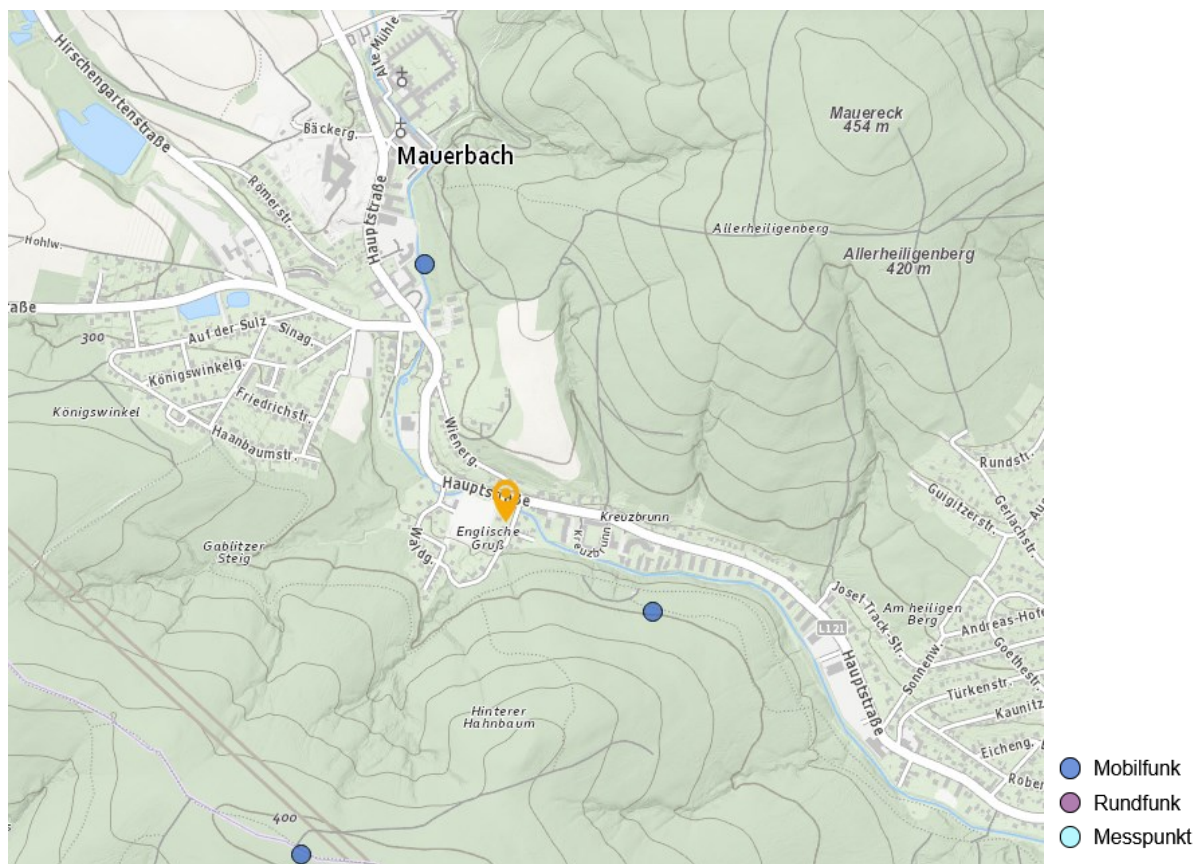
Im Zuge der Besichtigung haben sich keine Verdachtsmomente für eine allfällige Kontaminierung ergeben. Das vorliegende Gutachten wird unter der Annahme, dass keine wertmindernde Bodenkontamination gegeben ist, erstellt.

MOBILFUNKANLAGEN

Der Senderkataster Austria bietet einen Überblick zur funkbasierten allgemeinen Kommunikationsinfrastruktur sowie fachliche Informationen dazu. Der Senderkataster Austria wurde im Jahr 2003 eingerichtet und wird durch das Forum Mobilkommunikation betrieben. Im Senderkataster Austria findet man Informationen über

- Standorte der aktuell in Betrieb stehenden Mobilfunk- und Rundfunkstationen in der Umgebung
- Sendeleistungen, eingesetzte Protokolle und Mehrfachnutzung dieser Sendestationen
- erfasste Ergebnisse von österreichweiten Immissionsmessungen an öffentlichen Orten
- technische und rechtliche Hintergründe der öffentlichen Funknetze in Österreich

Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden in der Regel regelmäßig aktualisiert.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <http://www.senderkataster.at/start>, Stand 5.2.2026

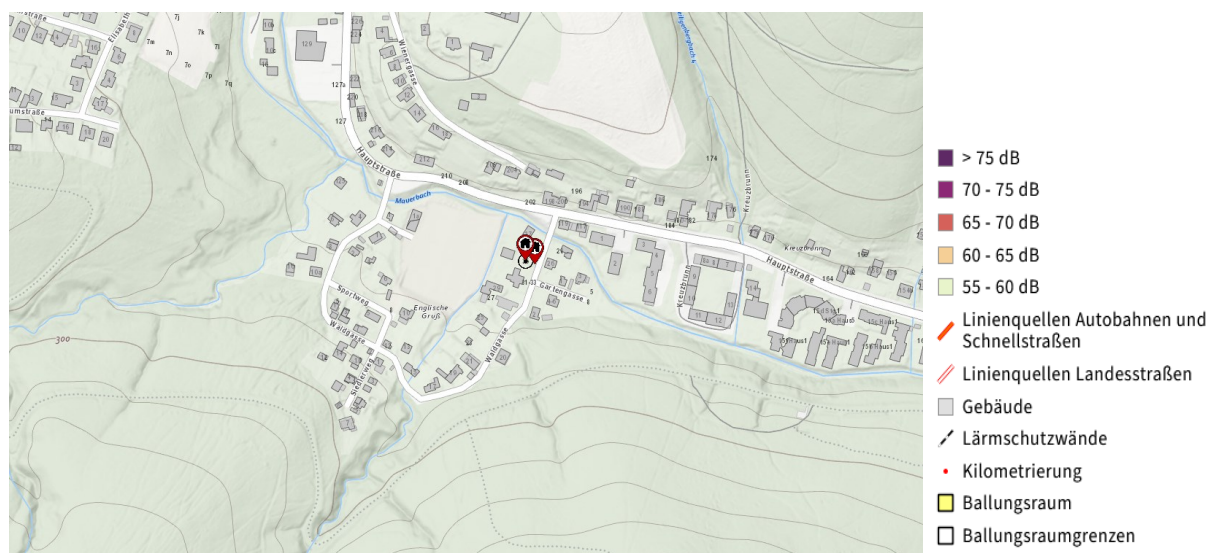
Ersichtlich ist aus der obigen Darstellung, dass es nur wenige Mobilfunkanlagen in Mauerbach und insbesondere im Nahbereich der Waldgasse 35 (gelber Pfeil) gibt.

LÄRMINFORMATIONSKARTEN

Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten.

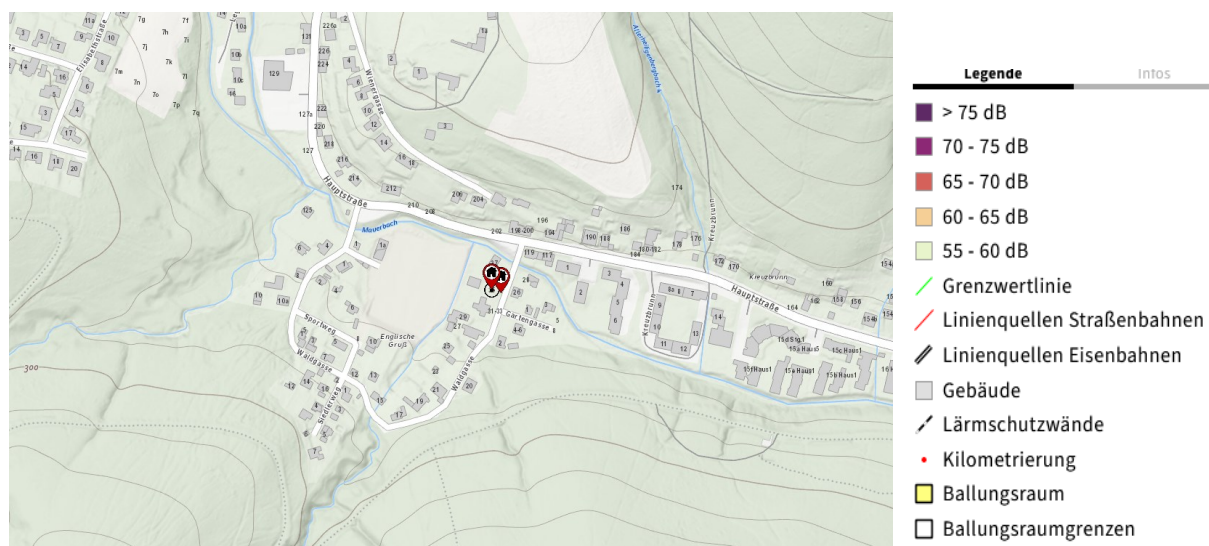
Für den Lärm von Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie in den Ballungsräumen auch den Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) stehen verschiedene Karten zur Verfügung. Aktuell liegen Karten aus den Erhebungen im Jahr 2022 vor, welche durch Überarbeitungen in den Jahren 2023/24 ergänzt wurden.

Für den Straßenverkehr sind keine Beeinträchtigungen über 55 dB verzeichnet.



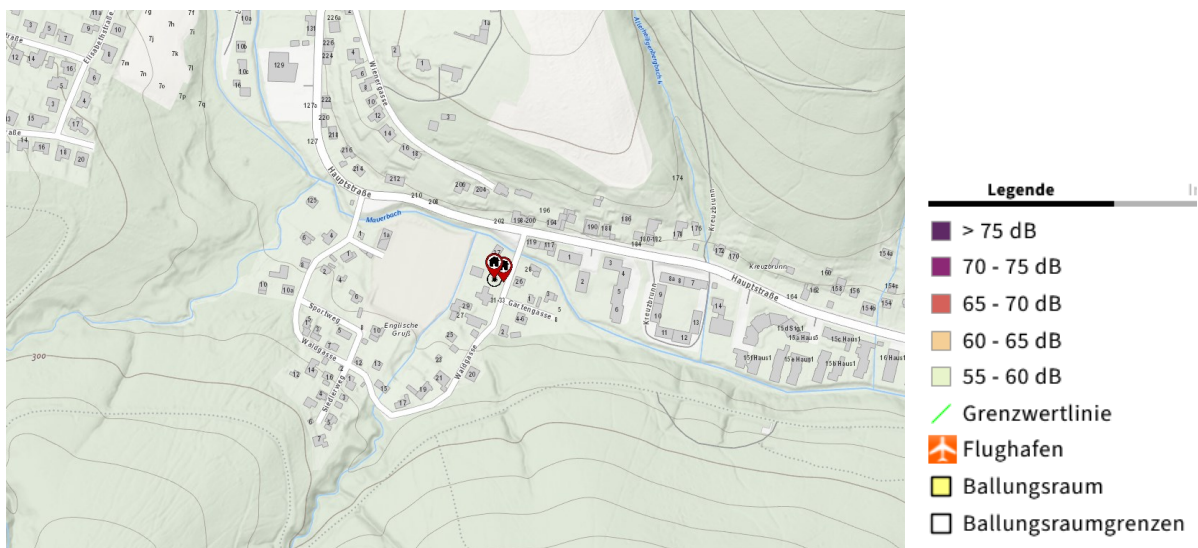
Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 5.2.2026

Für den gleichen Messpunkt (Waldgasse 35) sind beim analogen Index für den Schieneverkehr ebenfalls keine Beeinträchtigungen eingetragen.



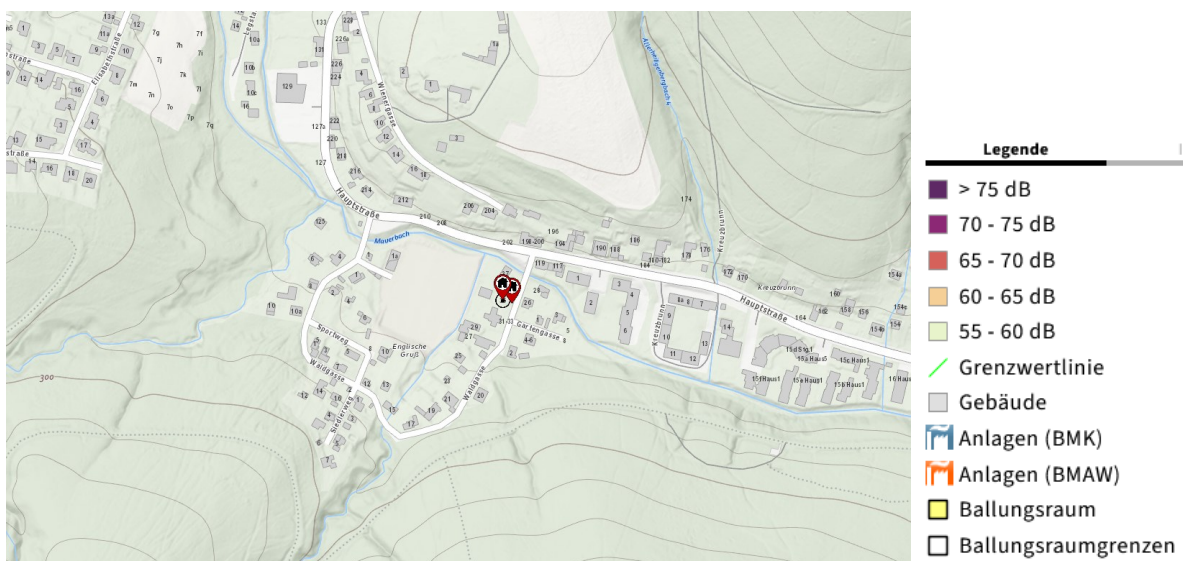
Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 5.2.2026

Hinsichtlich Flugverkehrs sind gemäß der Lärminformationskarte keine Beeinträchtigungen verzeichnet. Dabei wurde allerdings nur Fluglärm von Großflughäfen, nicht aber jener von kleineren Flugplätzen berücksichtigt.



Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 5.2.2026

Mit den Karten für industrielle Tätigkeiten mit IPPC Anlagen³ wird die Lärmbelastung durch diese Anlagen in Ballungsräumen dargestellt und ergeben sich aus dieser Karte keine Lärmbelastungen aus industrieller Tätigkeit.



Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 5.2.2026

Die strategischen Lärmkarten sind grundsätzlich nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z.B. der Raumordnung herangezogen werden. Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher von der tatsächlichen Lärmbelastung abweichen.

³ IPPC steht für "Integrated Pollution Prevention and Control" oder deutsch für "Integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung". Bei diesem Anlagentypus ist eine integrierte Anlagengenehmigung, das heißt eine Genehmigung, die sich über alle Umweltmedien erstreckt (Luft, Wasser, Abfall, Boden, Energie), erforderlich. Anlagen, für die dieses spezielle Genehmigungsverfahren nötig ist, sind in Anlage 3 der Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994) aufgezählt (zB Raffinerien, größere Ziegelbrennereien). (Quelle: <https://www.wko.at/service/umwelt-energie/IPP-ANLAGEN.html> Stand September 2025)

BAUWERKSBESCHREIBUNG

Auf dem Grundstück Nr. 274/5 sind

- ein Wohnhaus sowie
- mehrere Nebengebäude und Außenanlagen
 - Carport,
 - Lagerraum/Werkstatt,
 - Gartenhütte mit Sauna,
 - gedeckter Sitzplatz,
 - Garten-WC
- ein Schwimmbecken im Garten

errichtet.

Die Erschließung des Grundstücks mit dem Wohnhaus erfolgt über die angrenzende öffentliche Straße (Waldgasse).

Das Wohnhaus besteht aus

- Erdgeschoss
- Dachgeschoss

Den folgenden Plandarstellungen und Beschreibungen liegen insbesondere die erhobenen Unterlagen aus dem Bauakt der Gemeinde– siehe dazu Punkt Allgemeines – Bewertungsgrundlagen und Unterlagen – sowie die beim Lokalaugenschein/Schätzungstermin gemachten Wahrnehmungen zugrunde:

Baudaten

Errichtung des Einfamilienhauses

Baubewilligung: unbekannt

Benützungsbewilligung: unbekannt

Laut Angaben im Energieausweis ist das Gebäude etwa 1980 errichtet worden.

Ausbau des bestehenden Einfamilienhauses durch Dachausbau und Errichtung Carport

Baubewilligung: 21.6.2012

Benützungsbewilligung: Fertigstellungsmeldung vom 27.4.2017

Errichtung Nebengebäude und Swimmingpool

Baubewilligung: keine Unterlagen/Bewilligungen im Bauakt enthalten

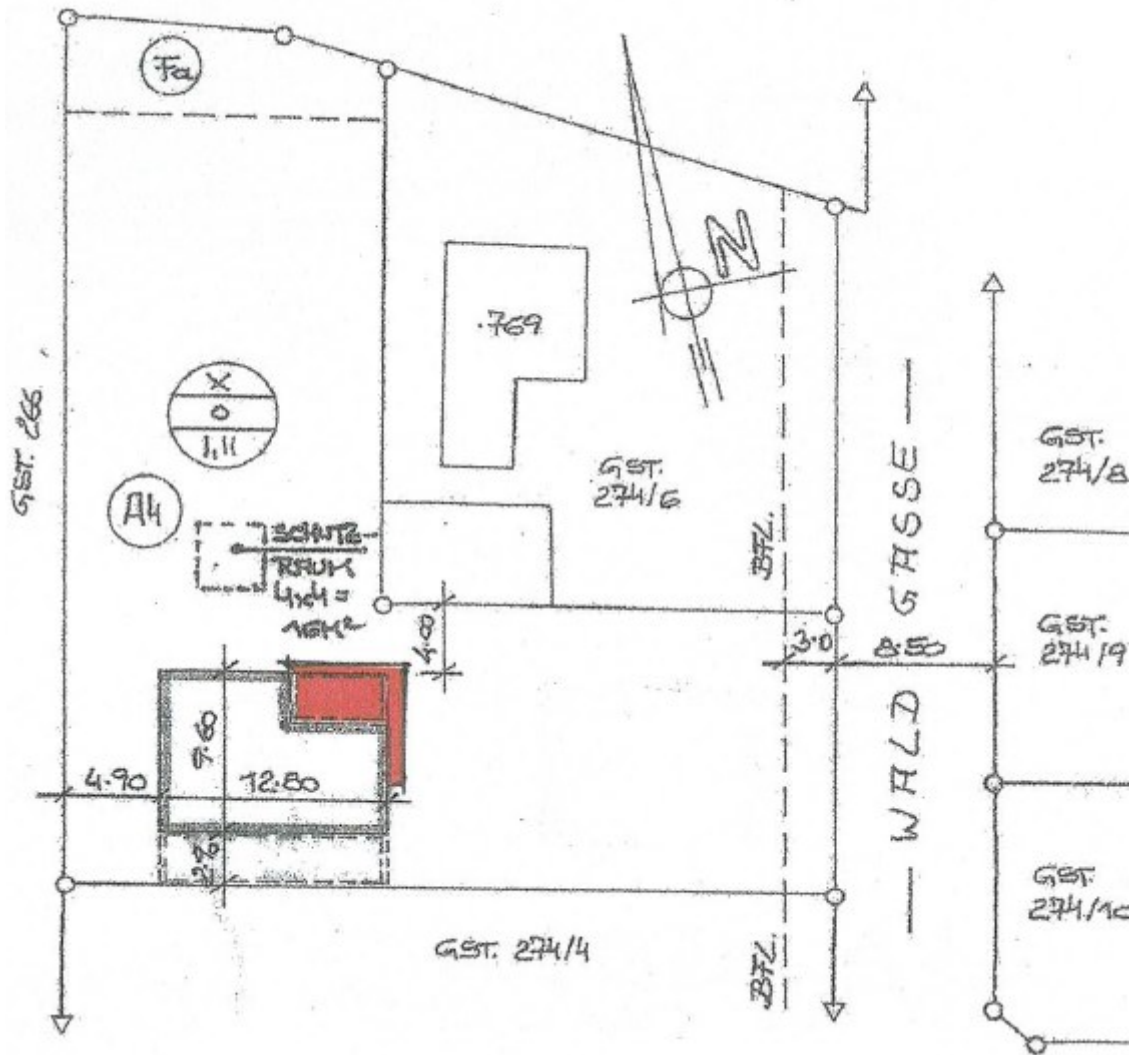
Benützungsbewilligung. keine Unterlagen im Bauakt enthalten

Im Bauakt der Gemeinde Mauerbach finden sich keine Unterlagen zu den auf der Liegenschaft errichteten Nebengebäude, wie

- Gedeckter Sitzplatz mit Außenküche nahe der westlichen Grundgrenze
- Nebengebäude mit Lager- und Werkstatt an der nördlichen Grundgrenze
- Nebengebäude mit WC-Raum nahe der westlichen Grundgrenze
- Einfriedungen entlang der Grundgrenzen (Einfriedungen zur Straßenseite und zu den angrenzenden privaten Wohngrundstücken
- Swimmingpool im Garten

Diese Baumaßnahmen wurden augenscheinlich ohne baubehördliche Bewilligung errichtet.

LAGEPLAN



Quelle: Eigene Darstellung: Bestandsplan zu EZ 976 Mauerbach, Datierung unleserlich, Eingangsstempel Gemeinde Mauerbach 27.4.2017, NICHT maßstabgetreu

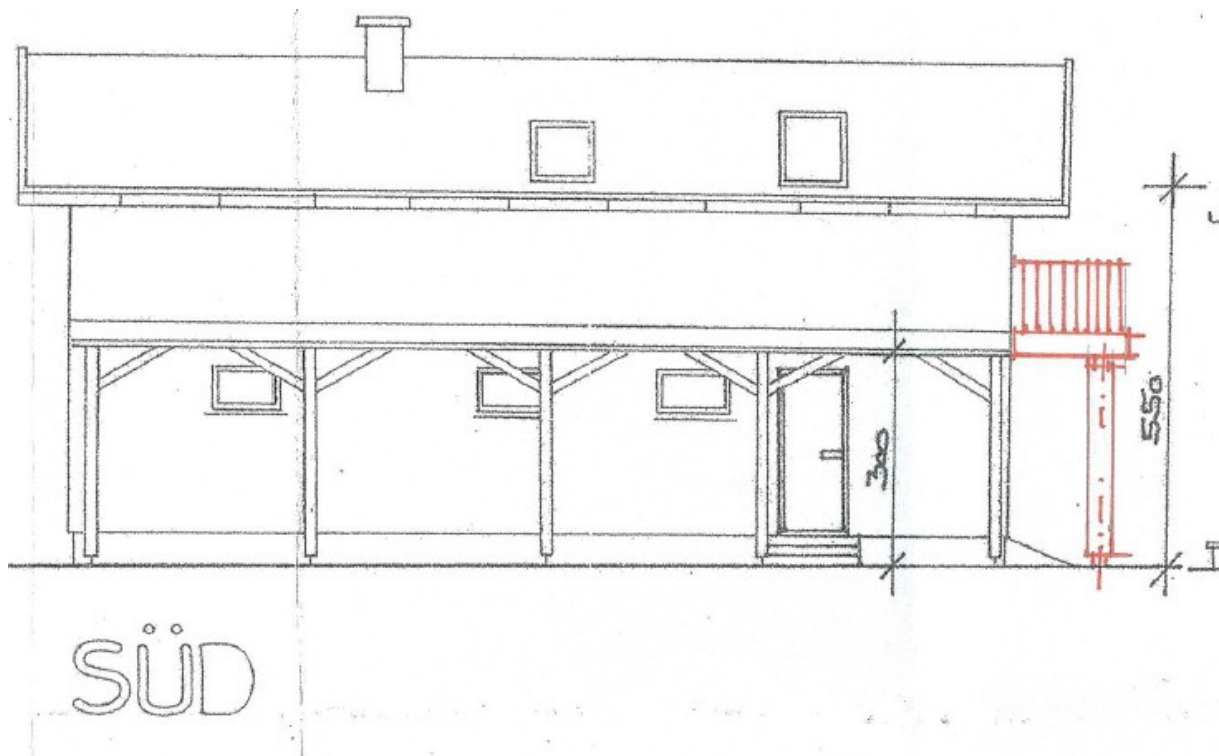
GEBÄUDEANSICHTEN

Ostansicht



Quelle: Eigene Darstellung: Bestandsplan zu EZ 976 Mauerbach, Datierung unleserlich, Eingangsstempel Gemeinde Mauerbach 27.4.2017, NICHT maßstabgetreu

Südansicht



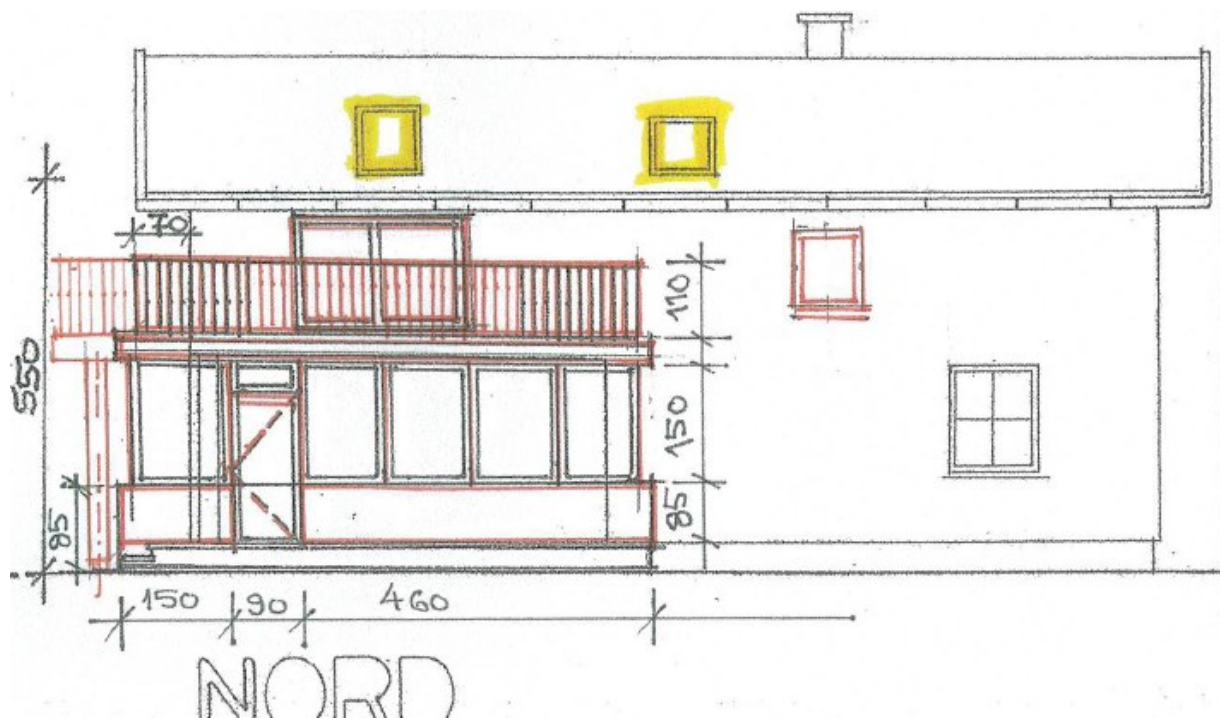
Quelle: Eigene Darstellung: Bestandsplan zu EZ 976 Mauerbach, Datierung unleserlich, Eingangsstempel Gemeinde Mauerbach 27.4.2017, NICHT maßstabgetreu

Westansicht



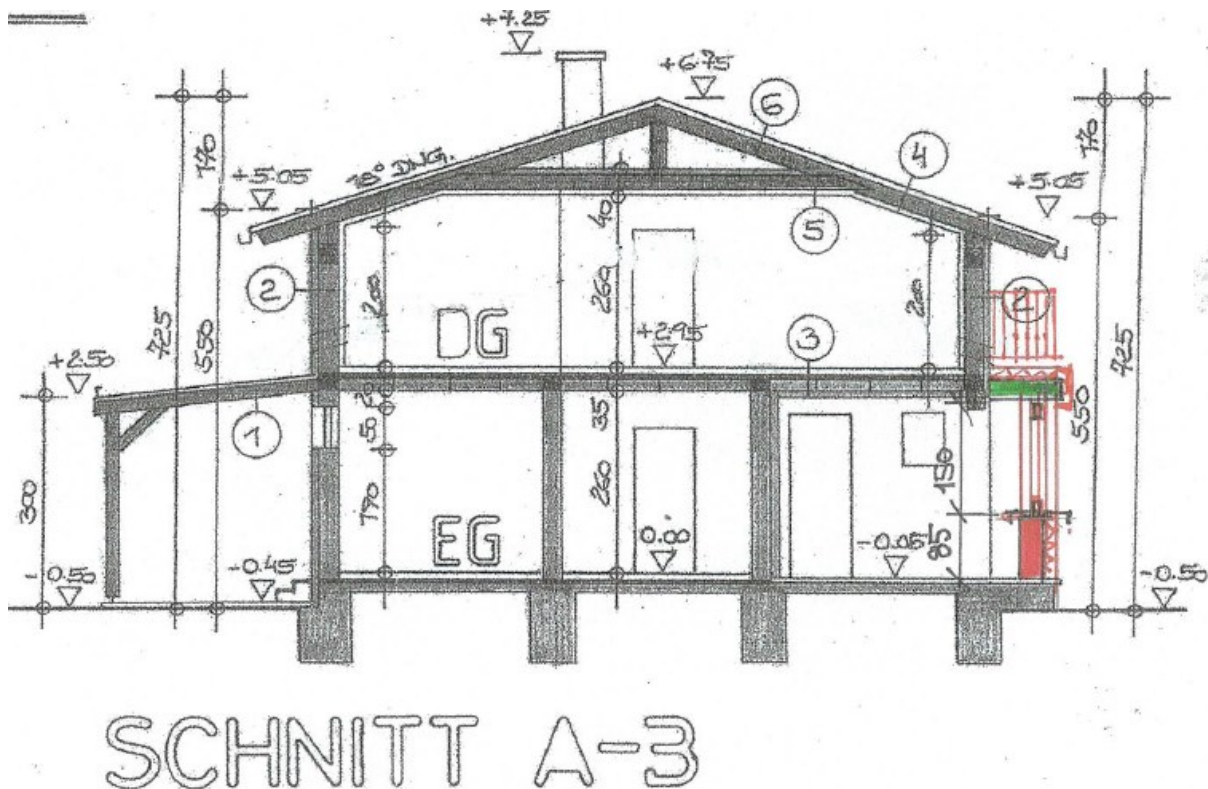
Quelle: Eigene Darstellung: Bestandsplan zu EZ 976 Mauerbach, Datierung unleserlich, Eingangsstempel Gemeinde Mauerbach 27.4.2017, NICHT maßstabgetreu

Nordansicht



Quelle: Eigene Darstellung: Bestandsplan zu EZ 976 Mauerbach, Datierung unleserlich, Eingangsstempel Gemeinde Mauerbach 27.4.2017, NICHT maßstabgetreu

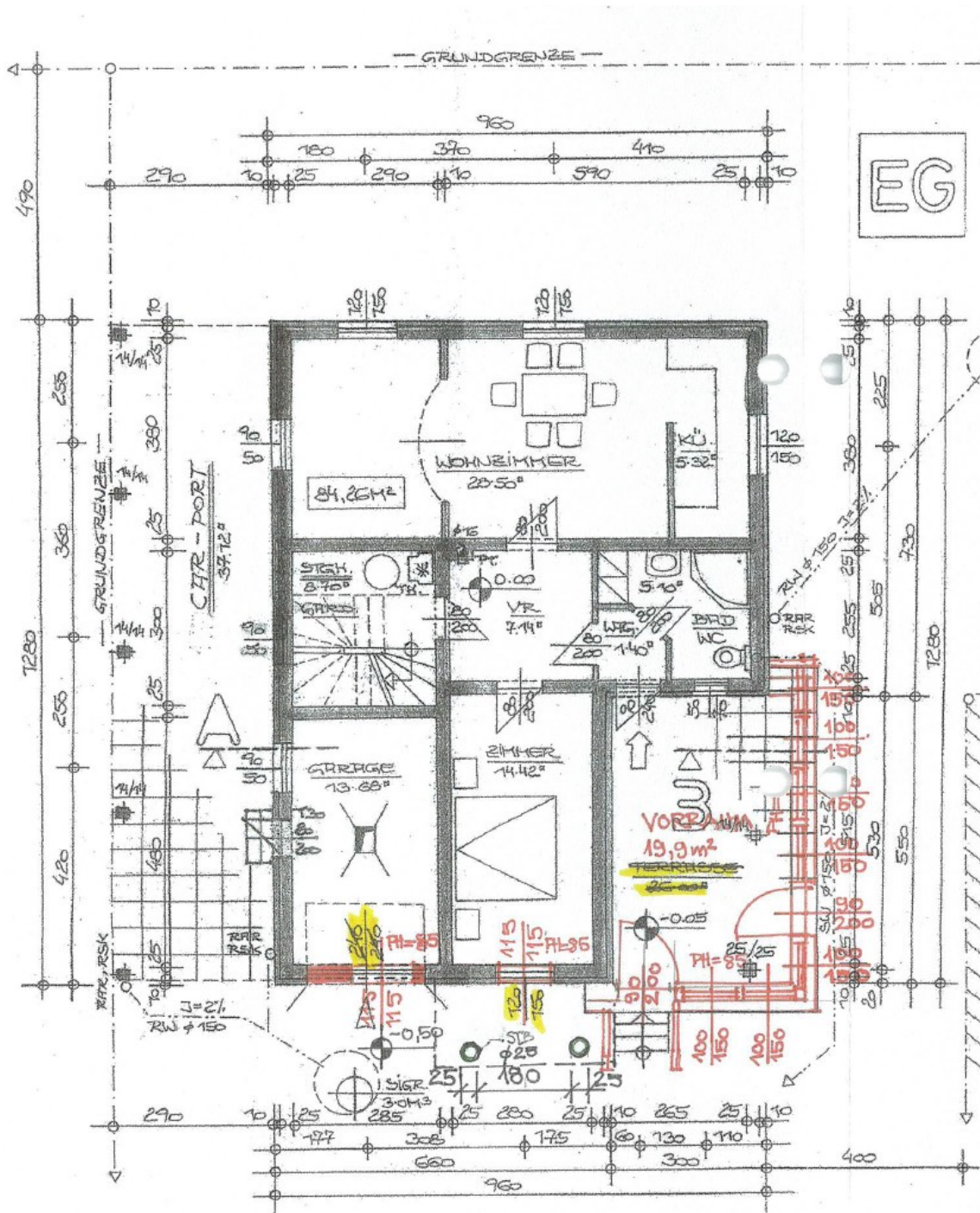
GEBÄUDESCHNITT



Quelle: Eigene Darstellung: Bestandsplan zu EZ 976 Mauerbach, Datierung unleserlich, Eingangsstempel Gemeinde Mauerbach 27.4.2017, NICHT maßstabgetreu

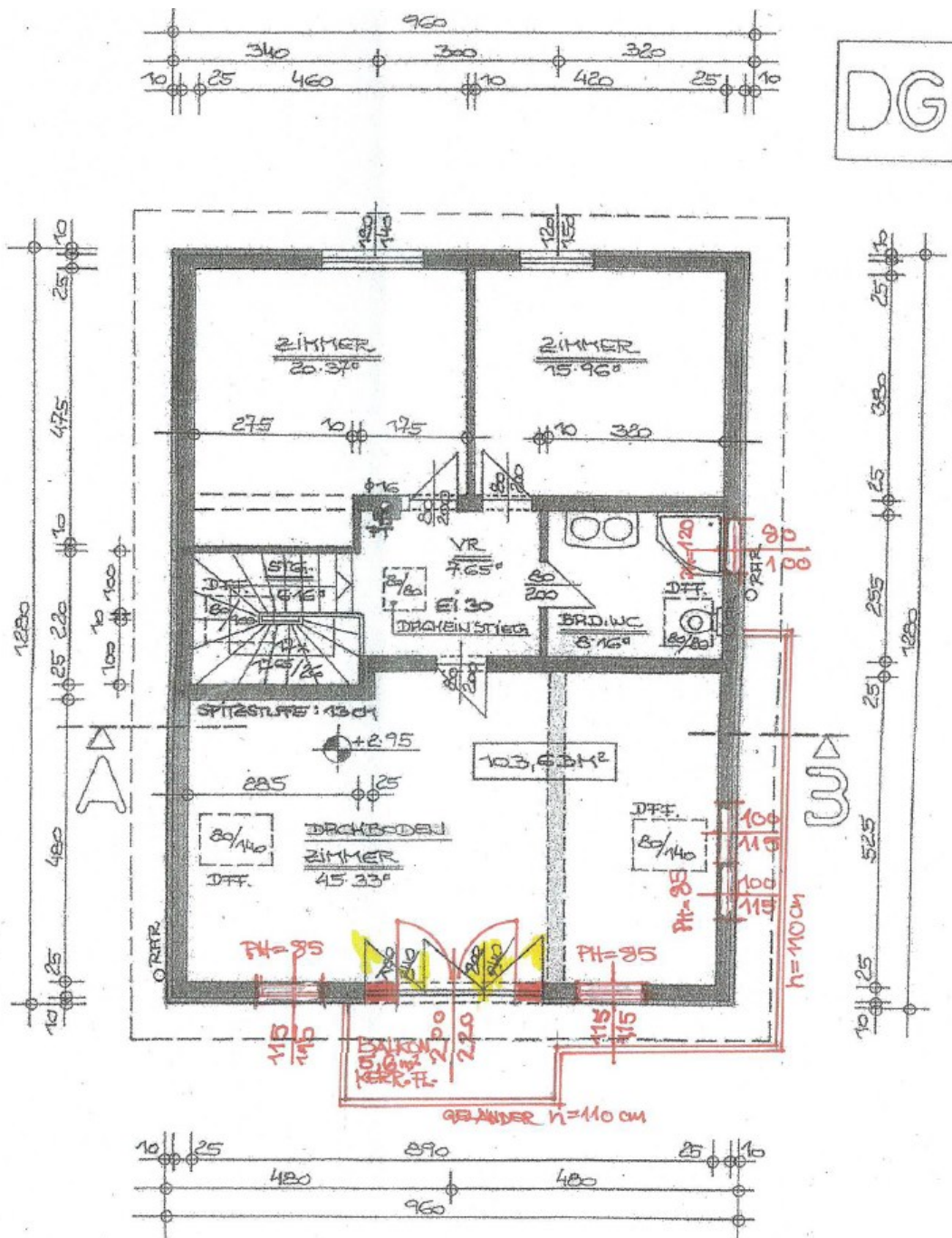
GRUNDRISS

Grundrissplan Wohngebäude Erdgeschoss



Quelle: Eigene Darstellung: Bestandsplan zu EZ 976 Mauerbach, Datierung unleserlich, Eingangsstempel Gemeinde Mauerbach 27.4.2017, NICHT maßstabgetreu

Grundrissplan Wohngebäude Dachgeschoss



Quelle: Eigene Darstellung: Bestandsplan zu EZ 976 Mauerbach, Datierung unleserlich, Eingangsstempel Gemeinde Mauerbach 27.4.2017, NICHT maßstabgetreu

NUTZFLÄCHEN

FLÄCHENAUFSTELLUNG Wohngebäude				
Raumnutzung lt. Planunterlagen *)	m	m	m²	m²
Erdgeschoss				
Vorraum			19,90	
Windfang			1,40	
Bad/WC			5,10	
Vorraum (lt. Plan VR)			7,14	
Wohnzimmer			28,50	
Küche			5,32	
Stgh			8,70	
Zimmer			14,42	
Raum (lt. Plan GARAGE)			13,68	
Nutzfläche Erdgeschoss in m²				104,16
Vorraum (lt. Plan VR)			7,65	
Bad/WC			8,16	
Zimmer			15,96	
Zimmer			20,37	
Zimmer			45,33	
Nutzfläche Dachgeschoss in m²				97,47
<i>Balkon</i>			5,60	
Nutzfläche EG, DG gesamt in m²				201,63
*) Quelle: <u>Bestandsplan vom März 2017, Eingangsvermerk Bauamt 27.4.2017</u>				

Die Flächen sind gerundet und entsprechen einem für die Liegenschaftsbewertung erforderlichen Genauigkeitsmaß. Die Maße sind Planmaße und basieren auf dem vorliegenden Bestandsplan, der der Fertigstellungsanzeige zugrunde lag.

Hinsichtlich der Grundrisse und Flächen wurde von der gezeichneten SV keine eigene Vermessung vor Ort vorgenommen. Eine komplette neue Bestandvermessung war nicht Gegenstand des Bewertungsauftrags und wurde nicht durchgeführt.

In die Bewertung werden jene Flächen einbezogen, für die laut den erhobenen Bauaktsunterlagen augenscheinlich der Baukonsens gegeben ist. Die Flächen werden gerundet für die Bauwertberechnung herangezogen und sind keine exakten Flächenangaben.

KONSTRUKTION UND AUSSTATTUNG

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Konstruktionsweise des Bewertungsgegenstands und bezieht sich auf die Unterlagen im Bauakt der Gemeinde und die Angaben des Eigentümers sowie die Wahrnehmungen der gefertigten SV bei der Befundaufnahme.

WOHNGEBÄUDE	
Gesamtkonstruktion	Massivbauweise
Tragwerk und Konstruktion	Fundament - Streifenfundamente laut Gebäudebestand, tragende Wände/Decke im EG in Massivbauweise; tragende Wände im DG-Ausbau aus 25cm Porothersmziegel, Decke über EG im Bereich der zum Wintergarten umgebauten Terrasse - Beton Fertigteildecke 22cm
Fassade	laut Angabe in der Baubeschreibung: 10cm Vollwärmeschutzfassade, glatt verputzt
Dach	Satteldach, zimmermannsmäßig gefertigter Dachstuhl, Dachdeckung Ziegel auf Lattung und Konterlattung, Spenglerarbeiten aus verzinktem Eisenblech
Stiege	Stahlbetonstiege, halbgewendelte einläufige Stiege, Ortbeton mit aufgesetzten Betonkernen, Stahlgeländer als Absturzsicherung, Stufenbelag Holz (Setzstufen)
Fenster	zweifach verglaste Kunststoffenster weiß, Dreh- Kipp-Beschläge,
Türen und Tore	Eingangstüre: weiße Kunststofftüre mit Glaseinsätzen, Terrassentüren wie Fensterkonstruktion, Innentüren: Holztürblätter in Holztürrahmen
Wandbeläge	verputzt und gemalt
Bödenbeläge	Holzparkett und Holzlaminateböden, Fliesenboden im Vorraum und in Sanitärräumen
Deckenbeläge	verputzt und gemalt
Haustechnik	Zentralheizung mittels Kombi-Gastherme; Anschlüsse an Wasser, Kanal, Strom und Gas
Sanitärraumausstattung	im EG: Badezimmer mit viertelgerundete Eckdusche, Duschwanne und Kunststoff-Duschwände; Waschtisch mit Schrank-Verbau weiß, Einhandarmatur; Stand-WC; Wäschetrockner- und Waschmaschinenanschluss; im DG: Badezimmer mit Einbaubadewanne-Whirlpool, Doppel-Waschtischverbau ; Hänge-WC; Waschmaschinenanschluss
CARPORT	
	Holzkonstruktion aus Stehern, Sparren, Kopfbändern und Lattung; Deckung unbekannt

BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Zum Befundaufnahmezeitpunkt befand sich das Gebäude unter Berücksichtigung des Alters und der etwa 2012 vorgenommenen baulichen Veränderungen (Aufstockung und Umbau) augenscheinlich in einem durchschnittlich guten Bauzustand.

Folgende Instandsetzungsarbeiten sind– soweit dies per bloßem Augenschein feststellbar war– erforderlich.

Wohngebäude

- Wand- Decken- und Bodenbeläge teilweise abgenutzt
- Bauphysikalische Eigenschaften (Wärmedämmung, Feuchtigkeitsschutz, Schallschutz und Brandschutz) der Gebäudehülle nicht zeitgemäß (zu geringe Dämmstärke)

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch die Sachverständige im Zuge der Befundaufnahme nicht stattgefunden. Es handelt sich beim gegenständlichen Bewertungsgutachten um kein bautechnisches Gutachten. Die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen) und anhand der aufliegenden Bauaktsunterlagen.

BESTANDRECHTE UND RECHTE DRITTER

Die Liegenschaft 3001 Mauerbach, Waldgasse 35, ist mit einem Wohngebäude samt Nebengebäuden und Außenanlagen bebaut. Der bei der Befundaufnahme anwesende Eigentümer gab an, dass das Wohnhaus und Liegenschaft eigengenutzt ist und keine Miet- Pacht oder sonstige Nutzungsverträge abgeschlossen wurden.

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Bestandfreiheit. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen, dass es Bestandrechte oder sonstige Rechte Dritter gibt, wäre der Verkehrswert neu zu berechnen.

ZUBEHÖR

Zum Bewertungsstichtag war ersichtlich, dass im Wohnhaus Sanitäreinrichtung in zwei Badezimmern und je Geschoss eine Einbauküche vorhanden waren. Aufgrund des Alters wird dieses Zubehör nicht gesondert bewertet.

EINHEITSWERTBESCHEID UND GRUNDSTÜCKSABGABEN

Seitens des Gemeindeamts wurde mir der Einheitswertbescheid mit der Aktenzahl EW-AZ 14/020-2-0902/0 vom 16.1.2017, gültig ab 1.1.2012 für die Liegenschaft 3001 Mauerbach, Waldgasse 35 übermittelt. Der erhöhte Einheitswert beträgt demnach € 29.200,00 und der Grundsteuermessbetrag € 45,62.

Mit Mailnachricht vom 2.3.2026 teilte die Gemeinde mit, dass auf dem Abgabekonto für die Liegenschaft ein Rückstand in Höhe von € 3.253,61 besteht. Dieser Rückstand inkludiert Grundsteuer und Kanalgebühren bis einschließlich 1.Quartal 2026. Die Abfallwirtschaftsgebühren sind für das 1.Quartal 2026 in diesem Betrag enthalten.

Seitens des Abfallwirtschaftsverband Tulln wurde ein Rückstand von € 536,36 für den Zeitraum bis Ende 2025 mit Mailnachricht vom 4.3.26 bekannt gegeben.

Ob und gegebenenfalls in welcher Höhe Strom- Gas- oder Wassergebühren zum Bewertungsstichtag offen waren, wurde nicht bekanntgegeben.

Die obigen Werte sind stichtagsbezogen und es wird darauf hingewiesen, dass sich diese Beträge zum Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs geändert haben können. Potenziellen Erwerbern wird empfohlen, diesbezügliche Erhebungen zum Stand der offenen Forderungen vor Ankauf/Ersteigerung durchzuführen.

Denn die nach landesgesetzlichen Bestimmungen wie z.B. Niederösterreichische Bauordnung, Kanalgesetze, Wasserleitungsgesetze, Abfallwirtschaftsgesetz oder Ähnliches erlassenen Bescheide wirken als dingliche Bescheide auch gegen spätere Eigentümer und können auf Grund der dinglichen Wirkung auf die Liegenschaft beim Rechtsnachfolger geltend gemacht werden.

ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS des Energieausweisvorlagegesetzes liegt im Bauakt der Gemeinde auf und wurde anlässlich der Bewilligung des Gebäudeausbaus im Jahr 2012 erstellt.

Demnach beträgt der Heizwärmebedarf für das Einfamilienhaus nach Ausbau des Dachgeschosses 63 kWh/m²a, was der Energieklasse C entspricht.

Der Energieausweis ist datiert mit 17.3.2012 und somit durch Ablauf der zehnjährigen Gültigkeitsdauer seit 17.3.2022 ungültig.

GRENZÜBERBAU

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 976 bestehend aus dem Grundstück 274/5 ist kein Grenzüberbau zu den Nachbarliegenschaften oder durch Bebauungen der Nachbarliegenschaften augenscheinlich festzustellen.

Das Grundstück befindet sich noch nicht im Grenzkataster. Eine abschließende Klärung bezüglich allfälliger Grenzüberbauten kann nur durch einen Geometer im Zuge der Vermessung und Überführung in den Grenzkataster festgestellt werden.

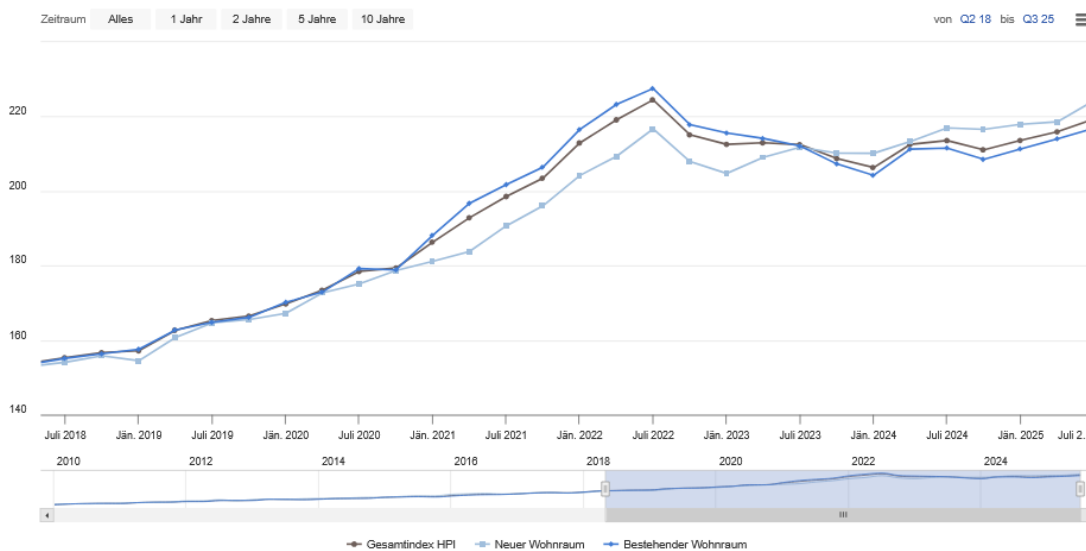
IMMOBILIENMARKTSITUATION

In den Jahren 2018 bis 2022 war ein überdurchschnittlich starker Anstieg bei den Preisen von Wohnimmobilien festzustellen. Seit Mitte 2022 ist ein dämpfender Effekt auf die Kreditvergabe und die Immobiliennachfrage festzustellen. Aufgrund dieser Abschwächung der Marktaktivitäten haben sich am Immobilienmarkt Preisrückgänge ergeben. Siehe dazu auch die Entwicklung des Häuser- und Wohnungspreisindex (HPI) der Statistik Austria. Dieser bildet die Preisentwicklung von Wohnimmobilien (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Wohnungen), bei denen ein privater Haushalt als Käufer auftritt, ab. Nach etlichen Jahren mit steigenden Preisen sind Häuser und Wohnungen in Österreich seit Mitte 2022 günstiger geworden, wobei seit Anfang 2024 eine Preisstabilisierung mit leichter Aufwärtstendenz feststellbar ist:

Highlights



Quartalsweise Indexentwicklung seit 2010 (Grafik)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Häuserpreisindex. Erstellt am 18.12.2025

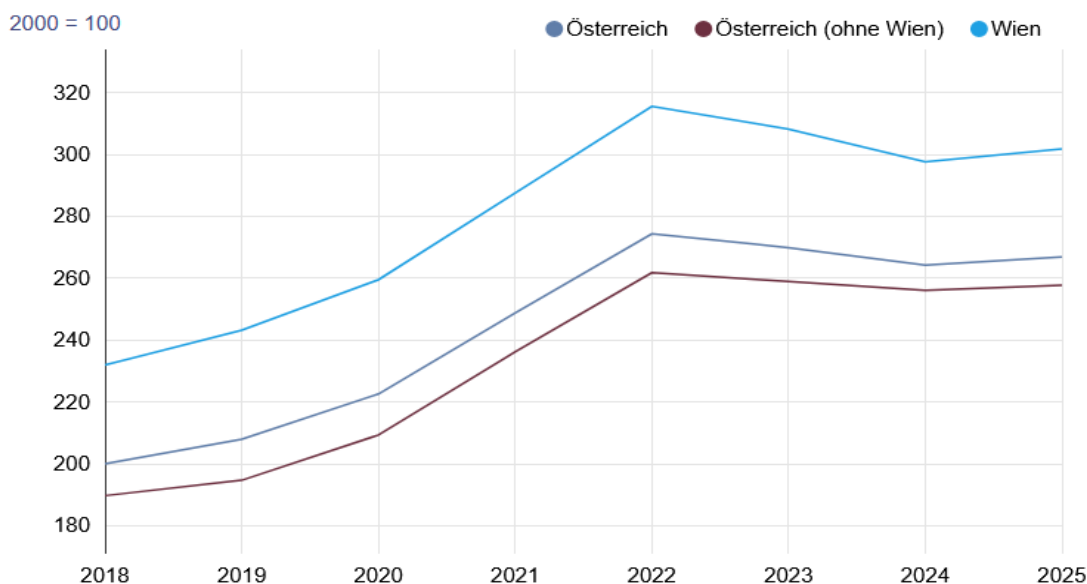
—•— Neuer Wohnraum —•— Bestehender Wohnraum —•— Gesamtindex HPI

Quelle: Eigene Darstellung: Statistik Austria Häuserpreisindex von 2018 bis 2025:

<https://www.statistik.at/statistiken/> Stand Jänner 2026

Eine vergleichbare Preisentwicklung zeigt auch der Wohnimmobilienpreisindex der OeNB, der in Kooperation mit DataScience Service GmbH und TU Wien erstellt wurde:

Wohnimmobilienpreisindex



Quelle: [OeNB, DataScience Service GmbH \(DSS\), TU Wien, Prof. Feilmayr](https://www.oenb.at/isawebstat/)

Quelle: Eigene Darstellung: <https://www.oenb.at/isawebstat/> Stand Jänner 2026

Gemessen am Grunderwerbssteueraufkommen konnten seit Herbst 2024 wieder positive Wachstumsraten verzeichnet werden. Eine ähnlich Entwicklung zeigt sich auch bei den Neukreditvergaben, die 2024 und 2025 wieder etwas über den Vorjahresvolumina liegen.

Für den Bezirk St.Pölten-Land zeigen die Kaufvertragsstatistiken, dass die Transaktionszahlen und auch die Transaktionsvolumina ab dem Jahr 2022 massiv rückläufig waren, und damit verbunden die Kaufpreise unter Druck geraten sind.

STATISTIKEN



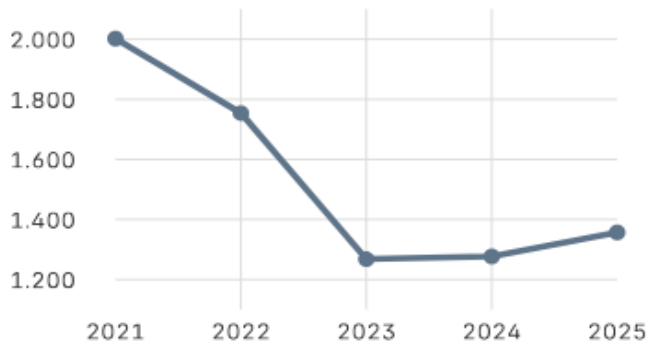
Bezirk Sankt Pölten (Land): Kaufverträge

Zeitraum
2021 - 2025

Transaktionen
7.658

2021 → 2025
-32 % ↓

Transaktionsanzahl



Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com> Stand 4.2.2026

Somit sind auch die durchschnittlichen Kaufpreise im Bezirk rückläufig gewesen.

Ø Kaufpreis/m² 2025**€ 991,11**

2021 → 2025

-20 % ↓

Gesamtvolumen

€ 1.849.841.682,21

2021 → 2025

-29 % ↓

Durchschnittlicher Quadratmeterpreis

Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com> Stand 4.2.2026

Aus obiger Grafik ist deutlich erkennbar, dass die m²-Preise im Bezirk St. Pölten-Land ab 2022 bis 2024 rückläufig waren und sich ab 2024/25 auf niedrigem Niveau stabilisiert haben.

Auch wenn sich der Markt in Österreich 2025 teilweise stabilisiert hat, führten die niedrigen Fertigstellungszahlen – insbesondere vor dem Hintergrund des unausgeglichene Verhältnis von Angebot und Nachfrage – zu einer spürbaren Anspannung. Teile der Branche waren mit Projektstopps, Verzögerungen und zum Teil sogar Insolvenzen konfrontiert. Die Bautätigkeit konnte daher mit dem steigenden Wohnraumbedarf nicht Schritt halten, besonders im frei finanzierten Segment verschärfte sich die Situation. Die Preise haben zwar zumeist bereits die Talsohle durchschritten, doch die Banken seien noch immer vorsichtig bei der Vergabe von Krediten.

Die Marktteilnehmer erwarten für 2026 keine massive Änderungen dieser Entwicklung. Durch die zurückhaltende Kreditvergabe bestimmen hauptsächlich eigenfinanzierte Immobilienkäufe das Marktgeschehen, das sich wegen der zu geringen Kreditfinanzierung auf niedrigem Transaktionsniveau eingependelt hat. Dass der Staat kürzlich erstmals auch in die Preisgestaltung von Neubaumieten eingegriffen habe, sei kaum geeignet, um den Neubau anzukurbeln, fürchten eine Reihe von Immobilienexperten.

BEWERTUNG

BEWERTUNGS-AUFTRAG

Auftragungsgemäß ist der Verkehrswert der

- Liegenschaft EZ 976 GB 01903
- unter den Prämissen
 - der Bestandsfreiheit,
 - der Kontaminationsfreiheit und
 - der Lastenfreiheit

- per Stichtag der Befundaufnahme somit per 20.2.2026 zu ermitteln.

Der Verkehrswert kann auch mit den Begriffen Marktpreis oder Marktwert gleichgesetzt werden, da die Definition des Verkehrswertes grundsätzlich einen Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung im redlichen Geschäftsverkehr voraussetzt.

Gemäß der Europäischen Bewertungsstandards wird der Begriff des Marktwertes/Verkehrswertes wie folgt definiert:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 (LBG) in der geltenden Fassung jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr bei Verkauf der Liegenschaft üblicherweise zu erzielen ist. Dabei sind außergewöhnliche Verhältnisse, wie zum Beispiel besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen, außer Ansatz zu lassen.

§ 2.

(1) [...].

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der Verkehrswert kann – als der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis - wertermittlungstechnisch zugleich als statistischer Durchschnittswert betrachtet werden.

BEURTEILUNG DES BEWERTUNGSGEGENSTANDS UND WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Die grundsätzlich dem Sachverständigen obliegende Wahl der Bewertungsmethode hat danach zu erfolgen, welche Methode unter Berücksichtigung des jeweiligen Standes der Wissenschaft und der Gepflogenheiten im redlichen Geschäftsverkehr den Umständen des Einzelfalles am besten entspricht.

Grundsätzlich stehen gemäß LBG und gemäß ÖNORM B 1802-1 für die Bewertung von Liegenschaften

- das Vergleichswertverfahren,
- das Sachwertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (gemäß ÖNORM B 1802-2),
- das Residualwertverfahren (gemäß ÖNORM B 1802-3),
- sonstige dem Stand der Bewertungswissenschaften entsprechende Wertermittlungsverfahren (z. B. Investment Method)

Das im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und der ÖNORM B 1802 (Liegenschaftsbewertung – Grundlagen) adäquate Verfahren für Liegenschaften, deren Eigennutzung im Vordergrund steht, ist das Sachwertverfahren.

Für Liegenschaften, die vor allem der Vermietung und damit der Erwirtschaftung von Mieterträgen dienen, ist das Ertragswertverfahren oder die DCF-Methode (ÖNORM B 1802-2) heranzuziehen.

Weiters steht das Vergleichswertverfahren zur Verfügung, falls sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht ausreichende Vergleichsobjekte vorliegen.

Für Projektentwicklungen dient das sogenannte Residualwertverfahren (ÖNORM B 1802-3). Letzteres ist ein Verfahren, das auf Investitionsüberlegungen beruht und darauf ausgerichtet ist, den Wert einer zur Entwicklung anstehenden Immobilie zu ermitteln.

Bei der zur Bewertung vorliegenden Liegenschaft handelt es sich um eine eigengenutzte Wohnliegenschaft (Baugrundstück mit Einfamilienhaus). Für solche Objekte geht es für den potenziellen Käufer in erster Linie um den Wert der Substanz von Grundstück und Baulichkeiten. Für die Wertbestimmung durch die Marktteilnehmer ist daher der Sachwert ausschlaggebend. Somit ist das Sachwertverfahren zu verwenden und dabei zur Bodenwertermittlung das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Die ÖNORM B 1802-1 (Grundlagen der Liegenschaftsbewertung) gibt für das Vergleichswertverfahren folgendes Ablaufschema an:

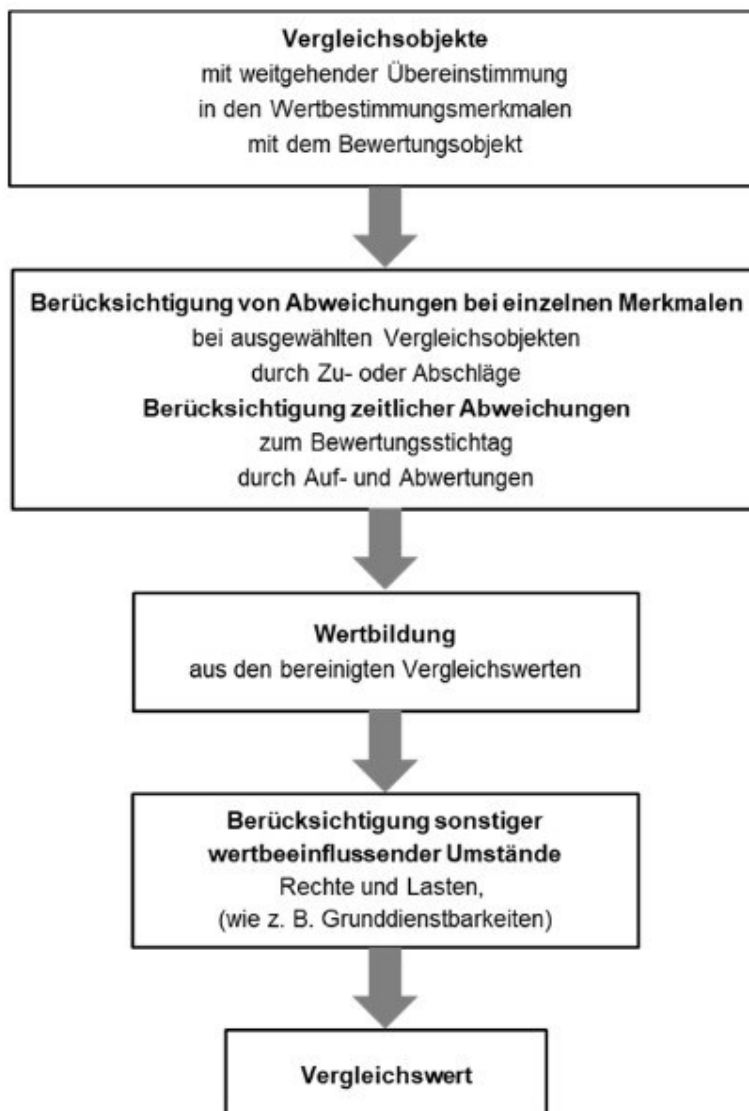


Bild A.1 — Vergleichswertverfahren – Ablaufschema

Quelle: Eigene Darstellung: ÖNORM B 1802-1

Das Vergleichswertverfahren vollzieht sich in folgenden Phasen:

Phase 1 – Ausgangspunkt ist die Suche nach Kaufpreisen, die auf dem Immobilienmarkt für vergleichbare Objekte erzielt werden. Vergleichbarkeit bedeutet, dass hinsichtlich der wichtigsten wertbeeinflussenden Umstände Übereinstimmung mit der zu bewertenden Sache gegeben ist. Diese Umstände und Objektmerkmale sind neben der rechtlichen und tatsächlichen Beschaffenheit, die Lage des Grundstückes und des Bewertungsobjektes und die zeitliche Nähe des Verkaufsvorgangs zum Bewertungsstichtag.

Phase 2 – Der Verkehrswert ist am gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu ermitteln. Daher müssen die

Vergleichspreise auf allfällige ungewöhnliche Umstände überprüft werden. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände beeinflusst wurden, dürfen nur dann einbezogen werden, wenn das Maß dieses Einflusses wertmäßig erfasst werden kann, und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Phase 3 – Jede Liegenschaft ist individuell und weist mehr oder wenige große Unterschiede in seinen Merkmalen gegenüber den in Betracht kommenden Vergleichsobjekten auf. Diese qualitativen Unterschiede sind zu erheben und zu berücksichtigen. Weiters ist auch der zeitliche Unterschied zwischen Wertermittlungstichtag einerseits und den Zeitpunkten, zu den die Vergleichspreise auf dem Markt ausgehandelt wurden, andererseits zu berücksichtigen. Soweit diese Preise vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Phase 4 – Nach erfolgter Abweichungsanalyse und quantitativer Erfassung der Merkmalsunterschiede ist zu berücksichtigen, dass diese adaptierten Kaufpreise in einer Streuungsbandbreite liegen. Nicht der höchste und nicht der niedrigste Preis innerhalb des Streuungsbereichs kann der Vergleichswert sein. Das gewogene Mittel der Vergleichspreise ist als der am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis als Vergleichswert anzusehen.

Phase 5 – Sind weitere wertbeeinflussende Umstände – wie Rechte und Lasten (beispielsweise Dienstbarkeiten) – gegeben oder ist die Lage auf dem Immobilienmarkt noch nicht hinreichend in die Vergleichswertermittlung einbezogen, ist aus dem ermittelten Vergleichswert der Verkehrswert durch Zu- oder Abschläge abzuleiten.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert dieses Verfahren wie folgt:

Vergleichswertverfahren

§ 4. (1) 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.

(2) 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.

(3) 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.

Beim Sachwertverfahren sind folgende Berechnungsschritte vorgesehen:

Schritt 1: Ermittlung des Bodenwerts als direkter oder indirekter Vergleichswert (siehe Beschreibung Vergleichswertermittlung)

Schritt 2: Berechnung des Bauwerts

Unter dem Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen zu verstehen. Dieser Wert ergibt sich aus dem Herstellungswert (Neuherstellungskosten) abzüglich der altersbedingten Wertminderung und der infolge baulicher Mängel/Schäden bestehenden Wertminderung. Für Wohngebäude, Nebengebäude und bauliche Außenanlagen werden jeweils getrennte Einzelbauwerte berechnet.

Schritt 3: Berücksichtigung allfälliger sonstiger Wertminderung (beispielsweise wegen verlorenen Bauaufwands oder wirtschaftliche Wertminderung)

Schritt 4: Addition von Bodenwert und Bauwert(en) ergibt den Sachwert (vor Berücksichtigung besonderer Umstände wie beispielsweise Rechte und Lasten)

Schritt 5: Abzug/Zuschlag von ermittelten Wert für Rechte/Lasten oder Ähnliches ergibt den Sachwert der Liegenschaft.

Laut § 6 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist das Sachwertverfahren wie folgt festgelegt:

Sachwertverfahren

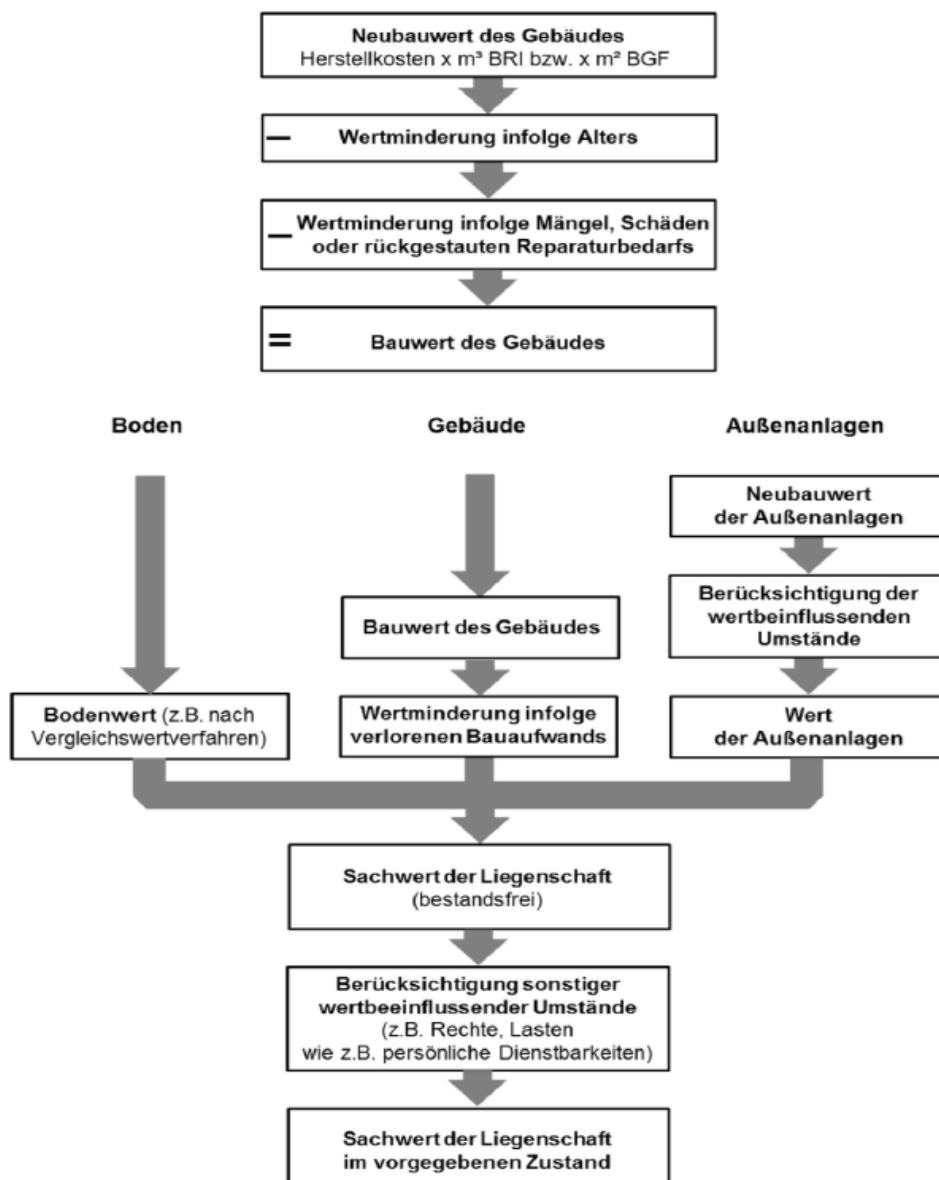
§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) 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.

(3) 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.

Die ÖNORM B 1802-1 (Grundlagen der Liegenschaftsbewertung) gibt für das Sachwertverfahren folgenden Bewertungsablauf an:

Sachwertverfahren



Quelle: Eigene Darstellung: ÖNORM B 1802-1

Aus dem Sachwert ist der Verkehrswert gemäß ÖNORM wie folgt abzuleiten:

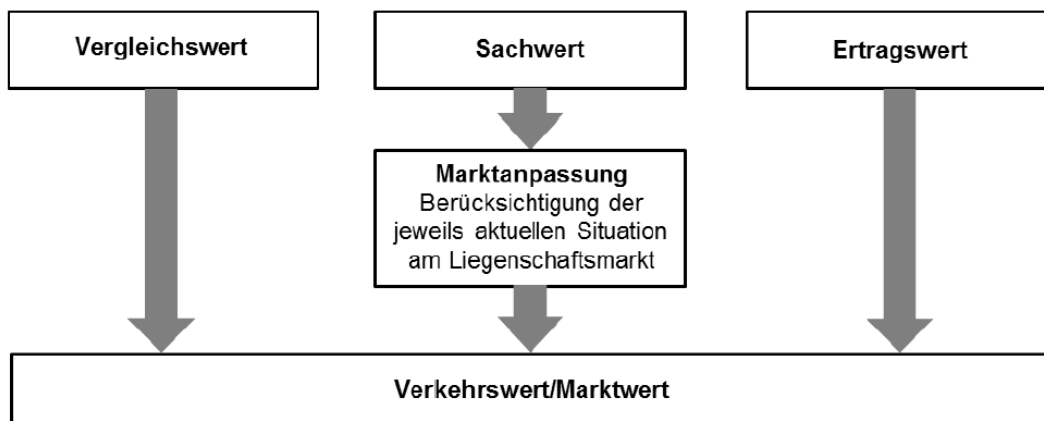


Bild A.4 — Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes - Ablaufschema

Quelle: Eigene Darstellung: ÖNORM B 1802-1

WERTERMITTLUNG IM SACHWERTVERFAHREN

Der Verkehrswert der Liegenschaft Waldgasse 35, 3001 Mauerbach, GB 01903 EZ 976 wird im Sachwertverfahren ermittelt.

BODENWERT

Bei der Bodenwertermittlung wird der Vergleichspreis je m² Bodenfläche mittels indirekten Preisvergleichs unter Verwendung einer Analyse der Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale ermittelt. Diese Abweichungsanalyse stellt einen interqualitativen Abgleich der Vergleichsgrundstücke auf die Zustandsmerkmale des zu bewertenden Grundstücks dar. Ein direkter Preisvergleich ist für den Immobilienmarkt deshalb unmöglich, weil Grundstücke Unikate mit individuellen Eigenschaften darstellen, die sich selbst bei unmittelbarer Nachbarschaft voneinander unterscheiden können.

Gemäß ÖNORM B 1802-1 hat der Preisvergleich auf der Grundlage von Zu- oder Abschlägen zu erfolgen, und sind gegebenenfalls zeitliche Abweichungen durch Auf- bzw. Abwertung zu berücksichtigen.

Für die Auswahl von Vergleichspreisen liegen gemäß Bewertungslehre und -praxis folgende Kriterien vor:

Zum Preisvergleich sollen Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen werden, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit denen des zu wertenden Grundstücks hinreichend übereinstimmen. Die Vergleichspreise sollen in zeitlicher Hinsicht dem Wertermittlungsstichtag möglichst nahe liegen. Es soll gegebenenfalls eine genügende Anzahl von Vergleichspreisen herangezogen werden, sodass - statistisch gesehen - eine ausreichend große Stichprobe vorliegt, die einen Rückschluss auf den Mittelwert der Grundgesamtheit, das heißt auf den durchschnittlichen Marktpreis, zulässt.

Da ein direkter Preisvergleich praktisch nicht durchführbar ist, wird der Vergleichspreis je m² mittels indirekten Preisvergleichs unter Verwendung einer Analyse der Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale ermittelt. Diese Abweichungsanalyse stellt einen interqualitativen Abgleich der Vergleichsgrundstücke auf die Zustandsmerkmale des zu bewertenden Grundstücks dar. Gemäß ÖNORM hat dieser auf der Grundlage

- von Zu- oder Abschlägen,

zu erfolgen, und sind gegebenenfalls zeitliche Abweichungen durch

- Auf- bzw. Abwertung

zu berücksichtigen.

Zur Analyse der Grundstücksverkäufe von unbebauten Liegenschaften wurden Kauftransaktionen von Vergleichsliegenschaften aus der Urkundensammlung beim BG Purkersdorf erhoben. Von diesen wurden jene ausgewählt, die sich

1. auf unbebaute Liegenschaften oder solche mit Abbruchobjekten bezogen,
2. die gemäß Flächenwidmungsplan als Bauland, das zur Wohnbebauung geeignet ist, ausgewiesen sowie
3. in vergleichbarer Lage gelegen sind und
4. im Zeitraum möglichst nahe dem Bewertungsstichtag stattgefunden haben

Folgende Transaktionen mit weitgehend vergleichbaren Grundstücken wurden erhoben:

Vergleichsliegenschaften Bauland

GB	EZ	TZ	Lage	Gst	Kaufpreis in €	Kaufpr./ m ² in €	Grundfl. In m ²	KV-Datum	
1903	1122	1418	2022 Auf der Sulz	66	228/139;.678	398000	440,26	904	22.6.22
1903	1872	1727	2022 Allhangstraße	31	217/1	565000	598,51	944	8.7.22
1903	409	1995	2022 Gablitzer Steig	2	235/1;.671	240000	497,92	482	11.10.22
1903	1880	19	2025 Königswinkel.	17	228/104	250000	476,19	525	13.12.24
1903	999	22	2025 Königswinkel.	13	228/106	250000	476,19	525	13.12.24
1903	947	1895	2025 Hauptstraße	160	.529;1769	290000	344,41	842	30.10.25

GB...Grundbuch

EZ... Einlagezahl

TZ ...Tagebuchzahl

Gst...Grundstücksnummer

KV-Datum... Kaufvertragsdatum

Die angeführten Transaktionen wurden durch Studium der jeweiligen Kaufvertragstexte auf allenfalls gegebene außergewöhnliche Umstände sowie unter Berücksichtigung ihrer Bebauungsmöglichkeiten anhand des gültigen Flächenwidmungsplanes und der Katastermappe auf ihre Vergleichbarkeit mit der Bewertungsliegenschaft untersucht.

Ausgehend von den tatsächlichen Verkaufspreisen werden nach Eliminierung allfälliger statistischer Ausreißer die verbleibenden m²-Preise nach den einzelnen wertbestimmenden Merkmalen, wie zum Beispiel,

- die Größe
- die Lage
- die Bebauungsmöglichkeiten/Konfiguration
- Gefahrenzone
- dem Kaufvertragszeitpunkt

durch Zu- bzw. Abschläge adaptiert.

ad Größe:

Die Grundstücksflächen der Vergleichsgrundstücke liegen zwischen 525 m² und 944 m². Diejenigen Vergleichsliegenschaften, die stark vom Bewertungsgegenstand mit einer Fläche von 1238 m² abweichen, sind hinsichtlich ihrer Größe zu adaptieren. Der m²-Preis für überdurchschnittlich große Liegenschaften ist erfahrungsgemäß niedriger als jener für kleinere Grundflächen und vice versa. Zu berücksichtigen ist dabei allerdings auch die allfällige Teilbarkeit von Grundstücken.

ad Lage:

Die Vergleichsgrundstücke befinden sich in der Gemeinde Mauerbach, im Bereich oder Nahe des Gemeindezentrums. Jene Grundstücke, die in günstiger als die zu bewertende Liegenschaft gelegen sind, weil sie eine größere Distanz zu Hauptverkehrsstrecken oder eine ansprechendere Aussichtslage aufweisen, werden durch einen Wertabschlag an die Lagequalität der Bewertungsliegenschaft angepasst und vice versa.

ad Widmung/Bebaubarkeit/Konfiguration

Die Vergleichsgrundstücke sind alle als Bauland-Wohngebiet gewidmet und haben annähernd vergleichbare Bebauungsbestimmungen.

Hinsichtlich der Grundstücksform gibt es mit einer Ausnahme kaum Unterschiede bei den Vergleichsobjekten, die rechteckig oder rechteckähnlich konfiguriert sind. Das Grundstück Nr. 235/1 hat ungefähr die Konfiguration eines rautenähnlichen Parallelogramms und ist somit ungünstiger geschnitten. Dafür wird ein Wertaufschlag zur Anpassung an die günstigere Konfiguration der Bewertungsliegenschaft vorgenommen.

Die Bewertungsliegenschaft wird hinsichtlich ihrer Konfiguration gedanklich in zwei Bereiche geteilt, einerseits das straßenseitige, bebaute und rechteckähnliche Grundstück, das unmittelbar an die Waldgasse angrenzt und dadurch an das öffentliche Gut angebunden ist, und andererseits das seitlich/nördlich des Gebäudes befindliche rechteckähnliche Areal, das keine direkte Anbindung an das öffentliche Gut aufweist. Diese beiden Areale sind für sich betrachtet jeweils rechteckig oder rechteckähnlich gestaltet. Die Unterteilung erfolgt für die nachfolgende Bewertung, zumal der seitlich des Gebäudes befindliche Grundstücksbereich mit einem reduzierten Baulandpreis zu bewerten sein wird.

ad Grad der Erschließung:

Preise von Liegenschaften, die zum Kaufvertragszeitpunkt nicht bereits durch das öffentliche Gut erschlossen sind, enthalten einen prozentuellen Wertabschlag für die Wartezeit zur Erlangung der sogenannten Anbaureife und müssen daher, um sie mit den übrigen Vergleichsobjekten und der Bewertungsliegenschaft vergleichbar zu machen mittels Erschließungszuschlag adaptiert werden. Bei der vorliegenden Liste an Vergleichsgrundstücken ist für alle Grundstücke der erforderliche Erschließungsgrad gegeben. Daher ist aus diesem Aspekt keine Wertanpassung nötig.

ad Gefahrenzone

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich laut den Angaben im Bebauungsplan in der Hochwassergefahrenzone, die zum Vergleich herangezogenen Grundstücke sind außerhalb der Überflutungszone gelegen. Aus diesem Aspekt ist ein deutlicher Wertabschlag für die ungünstigeren Verhältnisse der Bewertungsliegenschaft erforderlich.

ad Kaufvertragsdatum

Die erhobenen Kaufverträge wurden in den Jahren 2022 bis Herbst 2025 abgeschlossen. Für die zeitliche Abweichung der Kaufvertragsabschlüsse zum Bewertungsstichtag wird eine Anpassung durch die Preisdifferenzen, die aus dem Hauspreisindex der Statistik Austria ermittelt wurden, zugrunde gelegt.

Adaptierung der m²-Preise nach wertbestimmenden Merkmalen:

Abweichungsanalyse Baulandpreise

EZ	Gst.Nr.	KV	Größe in m ²	Kaufpreis	m ² -Preis	Größe Abw.	Lage Abw.	Konfig. Abw.	Gefahrenzone	Zeit Abw. (HPI)	adapt.m ² -Preis
1122	228/139;.678	22.6.22	904	€ 398.000	440,27	-5,00%	-5,00%	0,00%	-20,00%	7,9%	342,80
1872	217/1	8.7.22	944	€ 565.000	598,52	-5,00%	-10,00%	0,00%	-20,00%	7,9%	436,09
409	235/1;.671	11.10.22	482	€ 240.000	497,93	-10,00%	-5,00%	10,00%	-20,00%	7,9%	412,59
1880	228/104	13.12.24	525	€ 250.000	476,19	-10,00%	-5,00%	0,00%	-20,00%	3,6%	326,52
999	228/106	13.12.24	525	€ 250.000	476,19	-10,00%	-5,00%	0,00%	-20,00%	3,6%	326,52
947	.529;1769	30.10.25	842	€ 290.000	344,42	-5,00%	15,00%	0,00%	-20,00%	0,0%	309,98
arithm. Mittelwert - Baulandvergleichswert											359,08
gerundet											359,00

Als Vergleichspreis je m² Bauland wird daher

359,00 €

per 20.2.2026 angesetzt.

BODENWERT GESAMT

Um zum Wert des fiktiv unbebauten Grundes zu gelangen, wird der oben ermittelte m²-Preis mit der Grundfläche multipliziert.

Die Grundfläche ist nach ihrer Wertigkeit in zwei Bereiche zu unterteilen:

1. das straßenseitige, bebaute und rechteckige Grundstück, das unmittelbar an die Waldgasse angrenzt und dadurch an das öffentliche Gut angebunden ist, und
2. das nördlich des Gebäudes befindliche rechteckähnliche Areal, das keine direkte Anbindung an das öffentliche Gut aufweist, und im Norden an den Mauerbach angrenzt.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://atlas.noe.gv.at/atlas> NICHT MASSSTABGETREU. Stand 3.3.2026

Während der straßenseitig angeschlossene rechteckige Bereich mit dem ermittelten Vergleichspreis in voller Höhe bewertet wird, kommt für den nordseitig an das Wohnhaus angeschlossenen Gartenbereich ein reduzierter Wertansatz zur Anwendung, zumal dieser Bereich ungünstiger gelegen ist und ohne direkten Anschluss an das öffentliche Gut keinen gleich hohen Nutzen für den Eigentümer bedeutet.

Aus dem fiktiv unbebauten Bodenwert wird der Wert des bebauten, aufgeschlossenen Grundstücks berechnet, indem ein Aufschlag für geleistete Gas- Wasser-, Kanal- und Stromanschlussgebühren⁴ und für die Anschließungsabgabe gemäß NÖ Bauordnung angesetzt wird.

Berechnung des Bodenwerts

		€	€
Vergleichswert je m² Bauland		359,00	
hievon reduzierter Vergleichswert je m ² Bauland	60%	215,40	
	m ²	€	€
Die Flächen beruhen auf den Angaben im Grundbuchsauszug			
Gst. 274/5	1238		
hievon vorderer Grundstücksteil mit Haus ca	638	359,00	229042,00
hievon seitlicher Grundstücksteil nördlich des Hauses ca.	600	215,40	129240,00
abzüglich Bebauungsabschlag		0%	0,00
zuzüglich Anschließungsabgabe	1238	€ 1.070,00	37648,19
zuzüglich Anschlusskosten (Gas, Strom,Wasser,Kanal) geschätzt			12000,00
			407930,19
gerundet			408000,00

Der Bewertung wurden die aus dem Grundbuch ersichtlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt. Laut Grundbuchsauszug befindet sich das Grundstück noch nicht im Grenzkataster.

BAUWERT DES GEBÄUDES

Die Angaben des Eigentümerversetzers, die Unterlagen aus dem Bauakt und die Wahrnehmungen bei der Besichtigung werden der Bauwertermittlung zugrunde gelegt.

Neubauwert (Herstellungswert):

Gemäß ÖNORM ist bei der Ermittlung des Bauwerts vom Neubauwert, welcher laut Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) als Herstellungswert bezeichnet wird, auszugehen. Dieser wird nach den marktüblichen Herstellungskosten für Objekte dieser Art und Ausstattung zum Bewertungsstichtag je Raum- oder Flächeneinheit durch Vervielfältigung ermittelt.

Beim Ansatz des Neubauwerts/Herstellungswerts ist nicht vom tatsächlichen Kostenaufwand, der für die Errichtung der baulichen Anlagen seinerzeit tatsächlich entstand, auszugehen, sondern vielmehr von jenem fiktiven Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden

⁴ Schätzungsweise Werte für den Baubestand unter Berücksichtigung der angeschlossenen Wohnebenen und deren Größe, der Ansatz in der angegebenen Höhe schließt zukünftige Ergänzungsabgaben durch bauliche Änderungen nicht aus.

müsste. Dies ist damit zu begründen, dass potenzielle Kaufinteressenten zum Vergleich jenen Aufwand heranziehen, der im Durchschnitt am Markt für die Herstellung des Gebäudes verlangt würde, und diesen zur Berechnung des Zeitwerts zugrunde legen würden.

Die Berechnung erfolgt auf Basis der Nutzflächen und werden die Flächenangaben laut Befund zugrunde gelegt. Dabei werden nur jene Gebäude/Bauwerke und Flächen einbezogen, die laut Baubehörde augenscheinlich genehmigt sind.

Wie im Befundteil erläutert liegen im Bauakt der Gemeinde keine Bewilligungen für die vorhandenen Nebengebäude und das Pool auf. Diese Bauten werden daher bei der Bewertung nicht einbezogen.

Der Richtpreis für die Herstellungskosten inklusive Baunebenkosten für ein Wohngebäude beträgt gemäß den Empfehlungen des Sachverständigenverbands (Stand 1. Quartal 2025) in Niederösterreich bei normaler Ausstattung etwa € 2.900 je m² Wohnnutzfläche.

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025				
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung				
Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich				
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig	
Wien	(-) 3.300 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 5.300 €	(++)
Niederösterreich	(-) 2.900 €	interpolieren 3.600 €	interpolieren 4.300 €	(++)

Die Ausstattungsqualität des Bewertungsobjekts ist als normal einzustufen. Unter Berücksichtigung eines Preissteigerungszuschlags (berechnet mittels Baupreisindex der Statistik Austria) von etwa 1,0% beträgt der Kostenansatz für die Herstellungskosten € 2.930,00.

Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs

Zur Bauwertberechnung sind in der Regel allfällige Bauschäden und Reparaturbedarf zu berücksichtigen. Diese werden als Prozentsatz von durchschnittlichen Herstellungskosten angesetzt.

Bei dem bewertungsgegenständlichen Wohnhaus sind geringe baulichen Mängel, die über die altersgemäße Wertminderung hinausgehen, ersichtlich gewesen. Daher wird ein Wertabschlag angesetzt.

Wertminderung infolge Alters

Diese ist grundsätzlich nach dem Verhältnis des Gebäudealters zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu bestimmen.

Für die Alterswertminderung wird daher vom Jahr der Baubewilligung (etwa 1980) ausgegangen. Angesichts der umfassenden Gebäuderenovierung wird eine kalkulatorische Verjüngung des Gebäudes angesetzt und ein fiktives Alter von 35 Jahren angenommen. Die Wertminderung ergibt sich aus dem Verhältnis von Gebäudealter und Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes. Bei Massivbauten wird von einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von etwa 70 Jahren ausgegangen.

Wirtschaftliche Wertminderung

Der Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude den zeitgemäßen Vorstellungen, z. B. durch einen unwirtschaftlichen Aufbau (Grundrissgestaltung) oder eine aufwändige Extraausführung, nicht voll entspricht oder eine starke Zweckgebundenheit aufweist, ist als wirtschaftliche Wertminderung zu bestimmen.

Für das Wohnhaus wird für die ungünstige Grundrisslösung und für den unzeitgemäßen bauphysikalischen Kennwerte jeweils ein Abschlag für wirtschaftliche Wertminderung angesetzt.

BERECHNUNG DES BAUWERTS DES WOHNGEBÄUDES					
Normalherstellungskosten			<u>€/m² WNFL</u>	<u>€/m² WNFL</u>	
Baukosten normale Ausstattungsqualität - Kennwert 1.Qu.2025			2.900,00		
Preisanpassung mittels Baupreisindex (BPI)		1%	2.930,00		
Baukosten Kellergeschoss		50%	1.465,00		
Normalherstellungswert (basierend auf Nutzflächen)					
0,00	1.465,00	KG		0,00	
104,16	2930,00	EG		305.188,80	
97,47	2930,00	DG		285.587,10	
201,63 NFL in EG DG					
Normalherstellungswert (Baukosten inkl Baunebenkosten) berechnet nach NFL					590.775,90
Teilabweichung					0,00
ergibt Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag					590.775,90
abzüglich Wertminderung wegen Instandsetzungsbedarf (augenscheinlich kein über altersbedingte Instandsetzung hinausgehender Reparaturbedarf)				-5,00%	-29.538,80
ergibt gekürzten Herstellungswert					561.237,11
abzüglich Wertminderung wegen Alters					
	Bewertungsjahr			2026	
	Baujahr eingeschossiges Wohnhaus - laut Angabe im Energieausweis			1980	
	Alter			46	
	fiktives Alter wegen kalk. Verjüngung nach Umbau 2012			35	
	n ...wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer			70	
	a ... relatives Alter = Alter/wirtsch. Gesamtnutzungsdauer:			0,500	
	Alterswertminderung linear in %			-50,00000%	-280.618,55
ergibt Bauwert (vorläufig)					280.618,55
abzügl. wirtschaftliche Wertminderung -Grundriss/unzeitgemäß.Energieausweis				-10,00%	-28.061,86
ergibt Bauwert					252.556,70
gerundet					253.000,00
Bauwert in Prozent des Neubauwerts				42,83%	

BAUWERT DER AUßENANLAGEN

Die Außenanlagen umfassen in der Regel die Einfriedung des Grundstücks, die Zugangswege und Zufahrten, Zu- und Ableitungen, sowie sonstige bauliche Anlagen (z.B. Carport und Gartenterrasse) im Außenbereich. Für diese wird ein pauschaler Zeitwert angesetzt. Für die weiteren Außenanlagen – wie Außen-WC, gedeckter Sitzplatz, Pool – wird kein Bauwert berücksichtigt, zumal diese baulichen Anlagen augenscheinlich keine Bewilligung durch die Baubehörde aufweisen.

BAUWERT DER AUßENANLAGEN	
Carport, Einfriedung, Zu-Ableitungen, Befestigungen Zeitwert pauschal	10.000,00
pauschal	10.000,00

SACHWERT DER LIEGENSCHAFT

Der Sachwert der Liegenschaft wird durch Addition von

- Bodenwert,
- Bauwerten (Wohngebäude und Außenanlagen),
- Wert des Zubehörs und
- Wert der sonstigen Anlagen

ermittelt. Es waren bei der Befundaufnahme kein bewertungsrelevantes Zubehör und keine „Sonstige Anlagen“ vorhanden.

SACHWERT EZ 976 GB 01903	
Baugrundstück mit Einfamilienhaus	€
Bodenwert	407.930,19
Bauwert Wohngebäude	252.556,70
Bauwert Außenanlagen pauschal	10.000,00
Sonstige nicht bauliche Anlagen pauschal	0,00
Sachwert der Liegenschaft ohne Zubehör	€ 670.486,89
zuzüglich Wert des Zubehörs	€ 0,00
Sachwert der Liegenschaft mit Zubehör	€ 670.486,89
gerundet	€ 670.000,00

VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT EZ 976 GB 01903

Die Wertermittlung erfolgt auf Basis des Sachwerts. Die marktrelevanten Zu- und Abschläge wurden bereits bei der Ermittlung von Bodenwert und Bauwert berücksichtigt. Daher werden keine weiteren Zu- oder Abschläge zur Marktanpassung vorgenommen. Der Sachwert stimmt mit dem Verkehrswert überein:

Verkehrswert der Liegenschaft EZ 976 GB 01903		
Bodenwert		407.930,19
Bauwert Wohngebäude		252.556,70
Bauwert Außenanlagen pauschal		10.000,00
Sonstige nicht bauliche Anlagen pauschal		0,00
Sachwert der Liegenschaftsanteile ohne Zubehör		670.486,89
zuzüglich Wert des Zubehörs		0,00
Sachwert der Liegenschaftsanteile mit Zubehör		670.486,89
Marktanpassung Abschlag	0%	0,00
Verkehrswert		670.486,89
gerundet		670.000,00
abzüglich offene Grundstücksabgaben - Grundsteuer, Kanalgebühren - per Februar 2026 für laut Mitteilung Gemeindeamt		-3.253,61
abzüglich offene Grundstücksabgaben - Abfallwirtschaftsabgaben - per Februar 2026 laut Mitteilung Abfallwirtschaftsverband Tulln		-536,36
ergibt Verkehrswert nach Abzügen		666.210,03
gerundet		666.200,00

LASTEN UND RECHTE

Im C-Blatt der Liegenschaft EZ 976 sind zwei Pfandrechte eingetragen. Weiters ist ein Belastungs- und Veräußerungsverbot vorhanden und die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt. Die Versteigerungsanmerkung, das Belastungs- und Veräußerungsverbot und die Pfandrechte sind bei der Bewertung nicht zu berücksichtigen, und versteht sich der Verkehrswert daher lastenfrei.

ZUSAMMENFASSUNG

VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert der 1/1 Anteile B-LNR 1 an der Liegenschaft EZ 976 GB 01903 bestehend aus dem Grundstück Nr. 274/5, in natura mit einem Wohngebäude und Außenanlagen bebautes Grundstück mit der Liegenschaftsadresse

3001 Mauerbach, Waldgasse 35,

beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände und Annahmen, zum Stichtag 20.2.2026 gerundet

670.000,00 €

(in Worten: sechshundertsiebzigttausend Euro)

PRÄMISSEN DER WERTERMITTLUNG

Die Wertermittlung versteht sich unter den Prämissen

- der Kontaminationsfreiheit
- der Bestandfreiheit sowie
- der Lastenfreiheit

Anmerkungen:

Die seitens des Gemeindeamts und des Abfallwirtschaftsverbands bekanntgegebenen Rückstände an Grundstücksabgaben in der Höhe von € 3253,61 und € 536,36 sind im obigen lastenfremen Verkehrswert nicht berücksichtigt. Ob und gegebenenfalls in welcher Höhe Strom- Gas- oder Wassergebühren zum Bewertungsstichtag offen waren, wurde nicht bekanntgegeben.

ANMERKUNGEN

Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen, erteilten Informationen und den getroffenen Annahmen.

Der vorstehende Verkehrswert wurde unter der Voraussetzung ermittelt, dass mir alle für die Bewertung maßgeblichen Umstände wahrheitsgemäß offengelegt wurden. Sollten nachträglich Umstände bekannt werden, von denen ich im Rahmen der gegenständlichen Gutachtertätigkeit keine Kenntnis erlangt habe, behalte ich mir vor, das gegenständliche Gutachten zu widerrufen bzw. abzuändern.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen. Ich empfehle jedem potenziellen Erwerber, über die steuerlichen Aspekte eines Immobilienerwerbes fachlichen Rat einzuholen, da die diesbezüglichen Auswirkungen von der individuellen Steuersituation des Erwerbers abhängen. Weiters wird jedem Interessenten geraten, vor einem eventuellen Erwerb von der allenfalls durch das Gericht gebotenen Möglichkeit Gebrauch zu machen, das Objekt selbst zu besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen.

Das Bewertungsgutachten umfasst 60 Seiten zuzüglich 47 Seiten Anhang inklusive Fotodokumentation.

Das Gutachten wurde auftragsgemäß

1. in zweifacher schriftlicher und gebundener Form ausgefertigt, wovon eine Ausfertigung für das Gericht als Auftraggeber bestimmt ist und eine Ausfertigung im Akt der gefertigten SV verbleibt, sowie
2. in elektronischer Form mittels elektronischen Rechtsverkehrs an das Gericht als Auftraggeber übermittelt und
3. in Form eines elektronischen Kurzgutachtens samt Anhängen in die Ediktsdatei eingestellt.

.....

Mag. Regina E. Hemmer-Halbwidl, MSc., CIS ImmoZert
Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Sachverständige zertifiziert nach EN-ISO/EC 17024

Siebenhaus-Schönau, 9.3.2026