

GZ 19 E 1401/25s

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



GB 05203 Fischamend Dorf, EZ 342, 2401 Fischamend, Gürtlgasse 34b

Verkehrswert der Liegenschaft (unbelastet)	rd. € 538.000,-
Verkehrswert der Liegenschaft (belastet)	rd. € 534.000,-

Auftraggeber/in: Mag. Andreas Freisinger, Bezirksgericht Schwechat,
2320 Schwechat, Schloßstraße 7

Betreibende Partei: Santander Consumer Bank GmbH
Verpflichtete Partei: Senadina Cizmici

Objekttyp: Einfamilienhaus
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung, 19 E 1401/25s

Stichtag: 03.10.2025 (Datum der 2. Befundaufnahme)
Datum: 28.02.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	3
1.1. Auftrag	3
1.2. Besonderheiten, Vorgehensweise & Prämissen der Bewertung.....	3
1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung.....	3
1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung.....	6
1.3. Grundlagen (Literatur, Quellen etc.).....	8
2. BEFUND.....	10
2.1. Lage der Liegenschaft.....	10
2.2. Lärmimmissionen	13
2.3. Grundbuchsstand, Rechte und Lasten, Widmung, Bebauung	14
2.4. Bewilligungen, Bescheide, Pläne (auszugsweise).....	16
2.5. Liegenschaft – Grundstücke und Gebäude.....	16
2.5.1. Ausstattung und Erhaltung.....	17
2.5.1. Ausstattung und Erhaltungszustand	18
2.5.2. Größe und Konfiguration	20
3. METHODIK	23
3.1. Allgemeines	23
3.2. Vergleichswertverfahren	23
3.3. Sachwertverfahren	25
4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN	30
4.1. Beurteilung.....	30
4.2. Bodenwert.....	30
4.3. Sachwert.....	32
4.3.1. Herstellungswert	32
4.3.2. Baumängel und Bauschäden, Fertigstellung.....	33
4.3.3. Nutzungsdauer & Restnutzungsdauer	33
4.3.4. Alterswertminderung	34
4.3.5. Zustandswertminderung (HEIDECK)	34
4.3.6. Abschlag wg. besonderer wertbeeinflussender Umstände	34
4.4. Rechte und Lasten.....	34
4.4.1. Außerbücherliche Rechte/Lasten.....	36
4.5. Marktsituation, Anpassung an den Markt, Plausibilitätsprüfung	36
5. GUTACHTEN - VERKEHRSWERT.....	39
5.1. Verkehrswert der Liegenschaft (unbelastet)	39
5.2. Verkehrswert der Liegenschaft (belastet)	40
6. ANLAGEN	41
6.1. Grundbuchauszug	41
6.2. offene Abgaben/Rückstände	42
6.3. Einheitswert	44
6.4. Fotos (auszugsweise)	45
6.5. Bescheide (auszugsweise).....	53
6.6. Pläne – Einreichplan Februar 2008 (auszugsweise).....	55

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft, GB 05203 Fischamend Dorf, EZ 342, GST 172/16 und 390/38, an der Adresse, 2401 Fischamend, Gürtlgasse 34b.

KATASTRALGEMEINDE 05203 Fischamend Dorf		EINLAGEZAHL 342	
BEZIRKSGERICHT Schwechat			

Letzte TZ 793/2025			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
172/16	GST-Fläche	763	
	Bauf.(10)	175	
	Gärten(10)	588	Gürtlgasse 34b
390/38	Gärten(10)	39	
GESAMTFLÄCHE		802	
Legende:			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
***** B *****			
4 ANTEIL: 1/1			
Senadina Cizmici			
GEB: 1979-09-14 ADR: Gürtlgasse 34b, Fischamend 2401			
a 2817/2007 IM RANG 2475/2007 Kaufvertrag 2007-08-20 Eigentumsrecht			
b 1391/2009 Veräußerungsverbot			
c 2086/2017 Vergleich und Beschluss 2017-05-03 Eigentumsrecht			
d 2086/2017 Zusammenziehung der Anteile			

Auftraggeber/in ist Mag. Andreas Freisinger, Bezirksgericht Schwechat, 2320 Schwechat, Schloßstraße 7.

Bewertungsstichtag ist der 03.10.2025 (Tag der 2. Befundaufnahme).

1.2. Besonderheiten, Vorgehensweise & Prämissen der Bewertung

1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung

Allgemeines

Die Bewertung der ggst. Liegenschaft erfolgt auf Basis der im Zuge der Befundaufnahmen am 24.06.2025 bzw. am 03.10.2025 getroffenen Feststellungen, mündlichen Erörterungen, der erhaltenen Auskünfte, Unterlagen bzw. durchgeführten Erhebungen und Recherchen. Die ggst. Liegenschaft wurde besichtigt.

Bauakteinsicht

In den Bauakt der ggst. Liegenschaft wurde Einsicht genommen. Lt. Auskunft der zuständigen Baubehörde sind keine offenen Bauvorhaben hinsichtlich der ggst. Liegenschaft vorhanden.

Anmerkung: Der Bereich zwischen Wohnhaus und Garage wurde eingehaust/baulich verbunden und befindet sich dort nunmehr der Vorraum und ein/e Speis-/Abstellraum. Für diese Bauführung liegen im Bauakt keine Unterlagen (Baubewilligung, Pläne, etc.) auf. Es ist davon auszugehen, dass diese Bauführung konsenslos erfolgt ist.

Grundstücksflächen, Nutzflächen, Flächen

Die Fläche des Grundstücks wird dem Grundbuch entnommen. Die (Nutz-) Flächenangaben werden den im Bauakt aufliegenden Einreichplan 27.02.2008 entnommen.

Anmerkung: Wie bereits erwähnt, wurde der Bereich zwischen Garage und Wohnhaus verbaut. Die Flächen des Vorraumes und des Abstellraumes wurden im Rahmen der Befundaufnahme durch den gef. SV mittels Grobvermessung (Lasermessgerät) erfasst. Sollten nach Ausfertigung anderslautende/abweichende Informationen oder neue Unterlagen bekannt werden, behält sich der gef. SV eine Adaptierung des Gutachtens vor.

Etwaige, durch abweichende Bauführung oder nachträgliche bauliche Maßnahmen entstandene, Veränderungen hinsichtlich der Nutzfläche werden im ggst. Fall als vernachlässigbar angesehen, und bleiben außer Ansatz. Sollten die angegebenen Maße nicht mit den tatsächlichen Maßen ident sein, verändern sich die Werte sinngemäß.

Digitaler Kataster

Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

Anschlüsse, Haustechnik

Die beschriebenen elektrischen, heizungstechnischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen (Anschlüsse) wurden - sofern nicht im Detail im Befund und Gutachten darauf eingegangen wird - nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und wird deren ordnungsgemäße Funktion bei der Bewertung vorausgesetzt.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des/der Gebäude(s) wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes bzw. zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb etwaige Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem gef. SV gegeben wurden, bzw. auf vorgelegten Unterlagen beruhen.

Bestandsituation/Nutzung

Die ggst. Liegenschaft wird (vermutlich) von der Verpflichteten und ihrer Familie eigengenutzt. Bestandverhältnisse sind nicht bekannt bzw. wurden dem gef. SV nicht bekanntgeben. Die Verpflichtete war im Rahmen der Befundaufnahmen nicht anwesend. Da keine Informationen über bzw. auch keine Indizien für eine Inbestandgabe vorliegen bzw. bekannt sind, wird im Rahmen der ggst. Bewertung von Bestandsfreiheit ausgegangen.

Altlasten/Kontamination

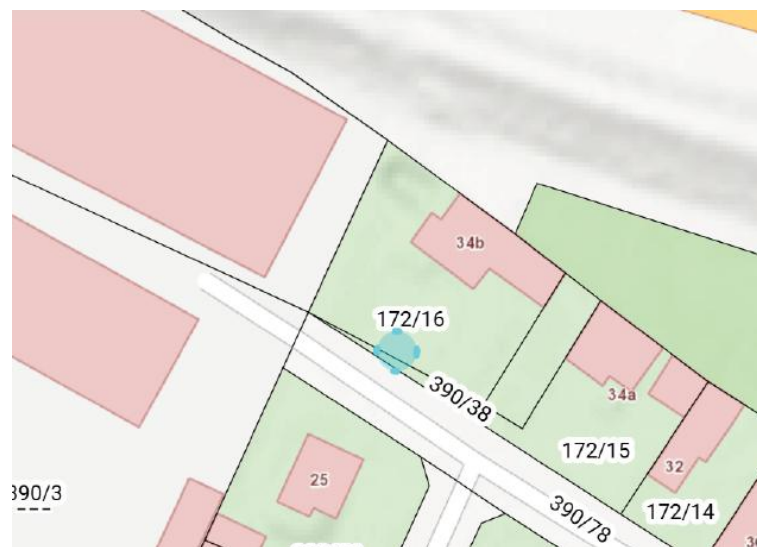
Die Liegenschaft(en) wurde(n) nicht auf Bodenkontaminationen untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des gef. SV fällt. Stattdessen wurde die Altlastenkarte des „Geographischen Informationssystem Altlasten“ durch den SV auf der Homepage des Umweltbundesamtes abgefragt.

Die Altlastenkarte wird vom Umweltbundesamt und vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte.

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

Die ggst. Liegenschaft ist nicht im geographischen Informationssystem Altlasten verzeichnet (Abfrage 02.10.2025).



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		
<p>Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Fischamend, Gürtlgasse 34b (Adresse)"</p>		

Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B.: Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Darüberhinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung aufgrund des üblichen Geschäftsgebrauches unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die

Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweist, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung

Energieausweis

Sofern kein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlamentes vorgelegt wurde, wird im Rahmen der Bewertung von einem, dem Alter und der Bauweise entsprechenden, durchschnittlichen Heizwärmebedarf ausgegangen.

Geldwerte Rechte & Lasten

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei. Allfällig begründete Pfandrechte, vorhandene Mietzinsreserven oder Rücklagen aus Erhaltungsbeiträgen sowie eventuell geleistete Mietzinsvorauszahlungen und erlegte Kauttionen bleiben, sofern nicht im Detail darauf eingegangen wird, in der Bewertung außer Ansatz, da sie bei einer Veräußerung mit dem Käufer direkt zu verrechnen sind.

Außerbücherliche Rechte & Lasten

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bzw. den Parteien schriftlich bekannt gegeben wurden. Wenn diesbezüglich dem Sachverständigen keine Informationen bekannt gegeben wurden, basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

Fahrnisse, Inventar

Das vorhandene Zubehör, ist sofern vorhanden, bereits veraltet und wertlos. Sonstige Einrichtungsgegenstände und Fahrnisse wurden nicht mitbewertet.

Rundungsdifferenzen

Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Die Genauigkeit von Marktanalysen, also auch dieses Gutachtens, liegt erfahrungsgemäß bei einigen Prozent. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf EUR 1,00 eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber bei Rundungen im Rechengang oft vermeintliche Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, was zu unnützen Mehrarbeiten und Kosten führt, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.

ÖNORM B 1300/B 1301

Es wurde kein detailliertes bautechnisches Gutachten in Auftrag gegeben und wurde ein solches auch nicht erstellt. Ebenso stellen der gegenständliche Befund und das erstellte Gutachten keine Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1300 bzw. für Nicht-Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1301 dar. Sollte eine Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 bzw. gemäß ÖNORM B 1301 seitens des Auftraggebers zusätzlich gewünscht werden, muss diese gesondert durch einen dafür geeigneten Sachverständigen erstellt werden.

Im Übrigen kann dieses Gutachten ein Ankaufsgutachten im Falle der Verwertung der Liegenschaft nicht ersetzen.

ÖNORM B 1998-1/ÖNORM EN 1998-1

Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandteile auf Systemsicherheit hinsichtlich Erdbebeneinwirkungen gemäß ÖNORM B 1998-1 bzw. ÖNORM EN 1998-1 und dem Eurocode 8 wurde vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom gefertigten Sachverständigen dementsprechend auch nicht durchgeführt. Es können sich dadurch allfällige, maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.g. Systemsicherheit gewährleistet ist.

Haftung gegenüber Dritten

Die in diesem Gutachten erfolgte Befundaufnahme und Gutachtenserstellung erfolgt ausschließlich im Interesse des Auftraggebers bzw. sämtlicher Parteien im Verfahren. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind die dem Sachverständigen bei Beauftragung schriftlich, namentlich genannten Empfänger des Gutachtens. Gegenüber diesen wird gehaftet wie gegenüber dem Auftraggeber.

Gewährleistung

Im Falle von Gewährleistungsansprüchen des Auftraggebers gegenüber dem Sachverständigen aus dem abgeschlossenen Werkvertrag verzichtet der Auftraggeber unwiderruflich und ausdrücklich auf das Recht der Minderung oder Wandlung.

Haftpflichtversicherung

Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der vom gefertigten Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt EUR 5.000.000,- begrenzt. Die zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen gelten als vereinbart. Der Sachverständige haftet für Schäden jedenfalls dann nicht, wenn ihm nur leichte Fahrlässigkeit vorgeworfen wird oder es sich um Mängelfolgeschäden handelt.

Eine Abtretung von Ansprüchen des Auftraggebers gegen den Sachverständigen aus diesem Gutachten an Dritte ist unzulässig.

Mathematische Exaktheit

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.

Kurzfristiger Verkauf

Es wird gemäß ÖNORM B 1802, Pkt.3.3. darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Verkehrswert (Streuung/Bandbreite)

Hinsichtlich der Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gemäß §2 Absatz 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis im Sinne der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitione unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw., sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung (valuation spread) – eine marktkonforme Bandbreite – geben

kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechenden Bandbreite nach oben oder unten zu sehen (range of valuation). Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten sowie von der Art der Immobilie.

Umsatzsteuer - Verkehrswert

Hingewiesen wird auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Veränderungen wertrelevanter Faktoren/Einflussgrößen

Die vorliegende Wertindikation ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung derselben und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Das Gutachten beruht somit auf der derzeitigen Faktenkenntnis, die nicht vollständig sein muss. Ergeben neue Fakten wertrelevante Änderungen, so ist das Gutachten darauf abzustimmen. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlung bzw. der getroffenen gutachterlichen Schlussfolgerungen vor. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Weiterverwendung, Vervielfältigung des Gutachtens

Die Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Zitierung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen. Eine, über den vereinbarten Verwendungszweck hinausgehende Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens bzw. eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Eine, über den vereinbarten Verwendungszweck (Zwangsversteigerungsverfahren) hinausgehende Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens bzw. eine Weitergabe an Dritte (mit Ausnahme der Veröffentlichung in der Ediktsdatei oder am Verfahren Beteiligte) ist ohne vorherige Zustimmung des gef. SV nicht gestattet.

t

1.3. Grundlagen (Literatur, Quellen etc.)

Grundlagen

- 1. Befundaufnahme am 24.06.2025, von 9⁰⁰ bis 9²⁰; anwesend:
 - Mag. Heinz Wolfbauer, BV
 - Mag. Georg Strafella, SV
 - Jelena Vidovic, MSc, Mitarbeiterin des SV
- 2. Befundaufnahme am 02.10.2025, von 8⁵⁵ bis 9³⁵; anwesend:
 - Gerichtsvollzieher
 - Schlosser
 - Mag. Heinz Wolfbauer, BV
 - Mag. Georg Strafella, SV
- Umfeldbegehung & Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) 1992
- Recherche und Bauakteinsicht bei der zuständigen Baubehörde
- NÖ Bauordnung, in der derzeit gültigen Fassung
- Flächenwidmung und Bebauungsplan: Stadtgemeinde Fischamend

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- Grundbuchauszug & Recherchen in der Urkundensammlung des Grundbuches
- Mündliche Erörterungen im Rahmen der Befundaufnahme

Bewertungs-/Fachliteratur, Artikel

- Stabentheiner, LBG-LiegenschaftsbewertungsG
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage
- Seiser, Kainz, Der Wert von Immobilien 2011
- Angst/Jakusch/Mohr, Exekutionsordnung, 15. Auflage, 2012
- Karascheck/G. Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014
- Angst/Oberhammer, Exekutionsordnung, Kommentar, 3. Auflage, 2015
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Reguvis Köln 2020
- Seiser + Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, Graz 2020
- Die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen, abgeleitet von Bruttoanfangsrenditen / Bienert, Masterthese TU Wien, 2020
- Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, Hefte 02/2019, 03/2024
- ÖNORM B 1802-1, 2022
- Bienert, Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Strafella/Raev, Bewertung im Insolvenz- und Exekutionsverfahren, ZLB, 2023/41

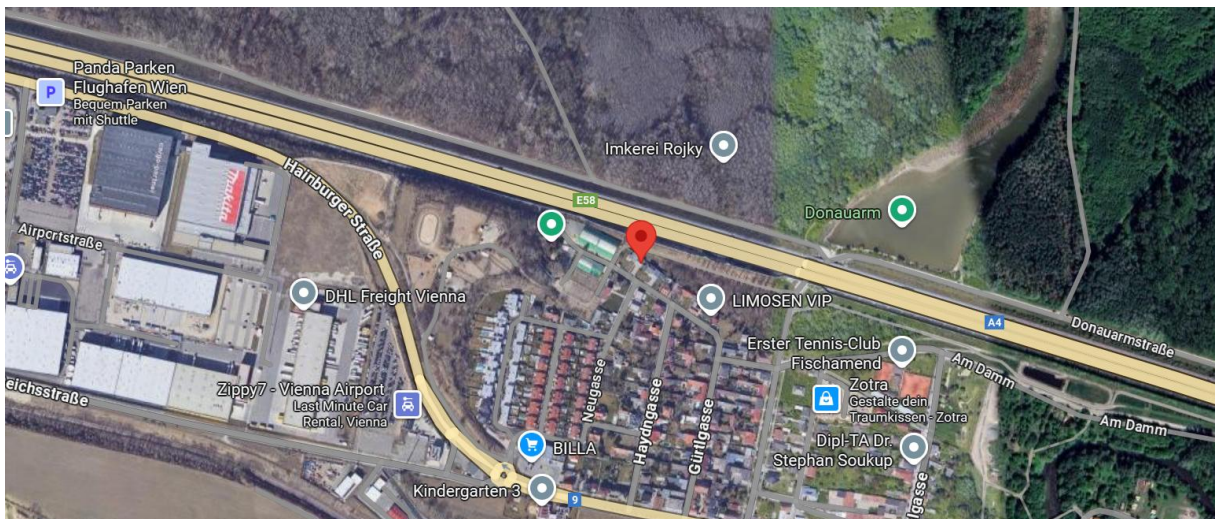
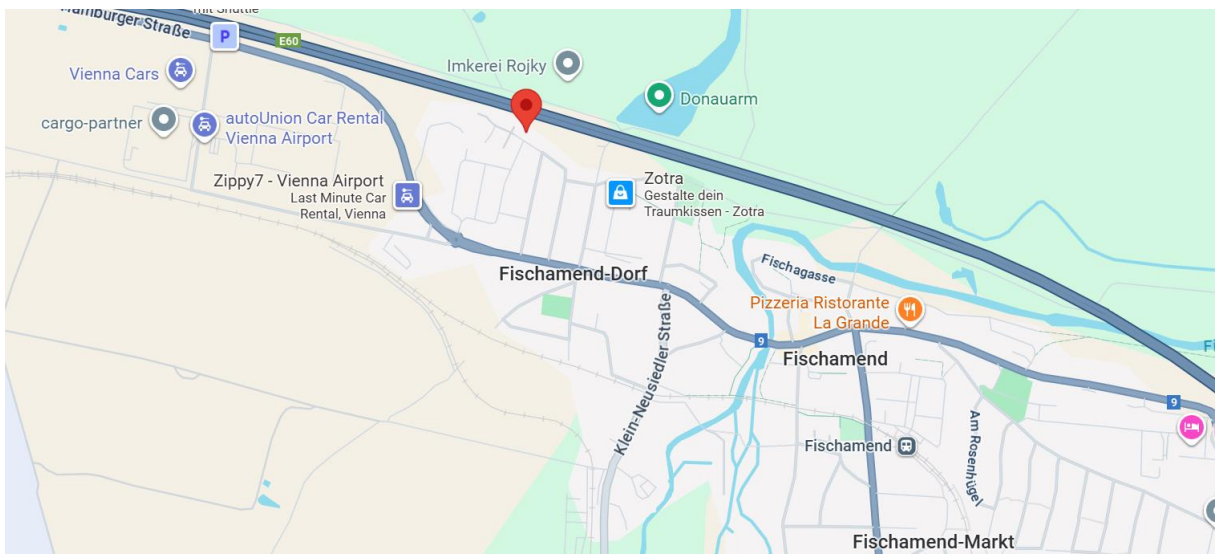
Sonstige Quellen, Marktberichte

- OIB Richtlinien online www.oib.or.at
- Lärmkarte auf www.laerminfo.at
- Adressortungssystem und Orthofotos auf www.maps.google.at, www.bing.com/maps, www.openstreetmaps.org
- Statistische Werte auf www.statistik.at, Statistik Austria
- Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas www.umweltbundesamt.at
- Immobilienplattformen u.a. www.immobilien.net, www.willhaben.at
- Immobilien-Preisspiegel der WKO
- ÖROK
- Eigene Systembibliothek & Immobiliendatenbank

2. BEFUND

2.1. Lage der Liegenschaft

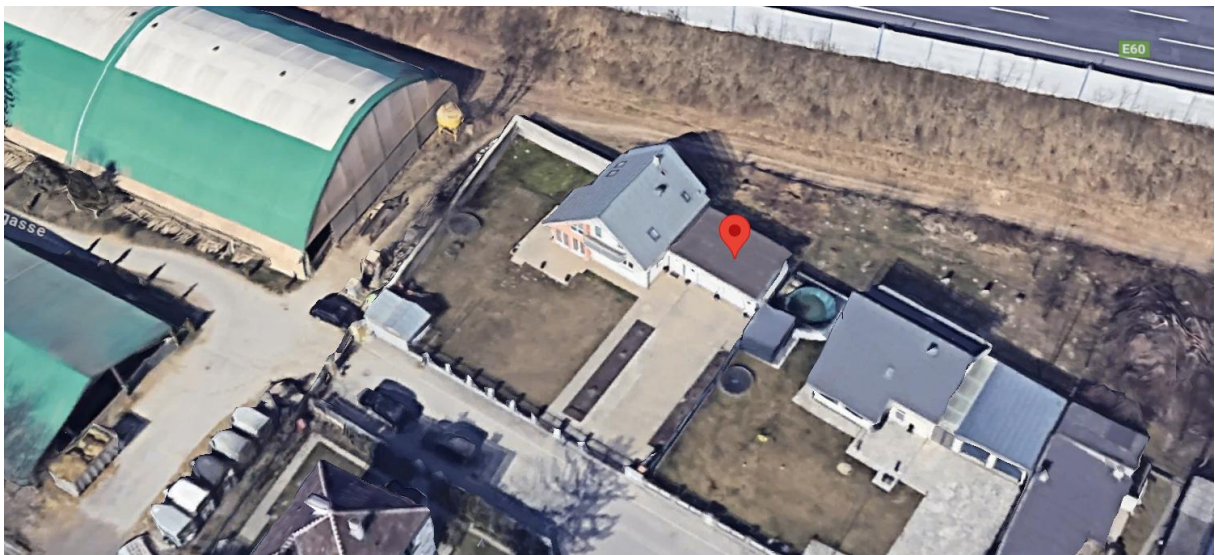
Die ggst. Liegenschaft liegt an der Adresse 2401 Fischamend, Gürtlgasse 34b.



Quelle: <https://www.google.at/>

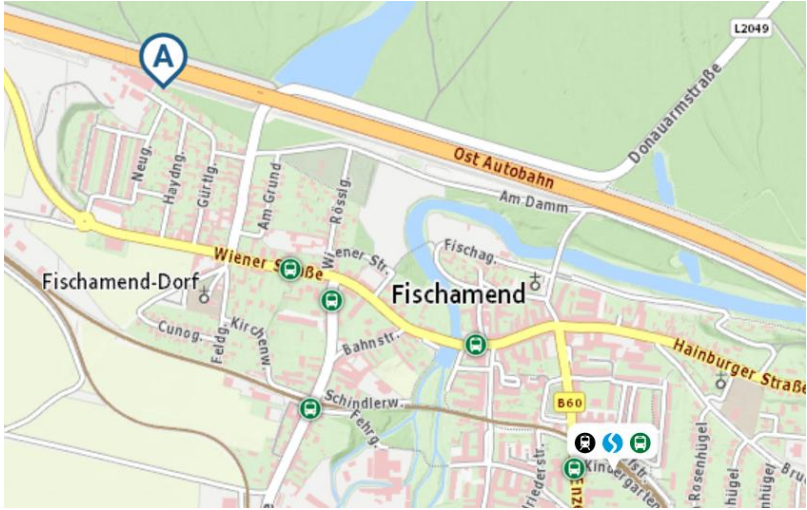
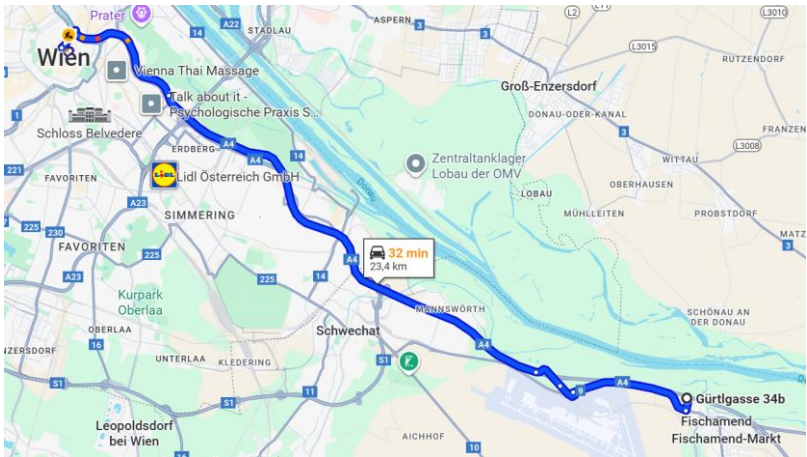
Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Quelle: <https://www.google.at/>

Die Lage einer Liegenschaft wird u. a. nach folgenden Kriterien bemessen:

Kriterium	Erfüllungsgrad
<p>Verkehrstechnische Erreichbarkeit - <i>Öffentliche Verkehrsmittel</i></p>	<p><u>Bus:</u> Regionalbuslinien 221, 222 und 273 (Haltestelle „Fischamend Wiener Straße“) <i>rd. 600 m entfernt</i> <u>Bahn:</u> Linien REX7 und S7 (Bahnhof „Fischamen“) <i>rd. 1,6 km entfernt</i> <u>Ø-Fahrzeit von/nach Schwechat (Bahnhof):</u> <i>rd. 30-40 Min. (inkl. Fußweg)</i> <u>Ø-Fahrzeit Wien (Stephansplatz):</u> <i>rd. 55-60 Min. (inkl. Fußwege)</i></p>  <p>Öffentliche Verkehrsmittel (Quelle: https://anachb.vor.at/)</p>
<p>Verkehrstechnische Erreichbarkeit - <i>Individualverkehr</i></p>	<p><u>großräumig:</u> z.B. von Wien kommend u.a. über die A4 Ost Autobahn (Ausfahrt 13, Flughafen) iVm. der Hainburger Straße und der Haydngasse erreichbar. <u>Parkplatzsituation:</u> Parkplätze sind sowohl auf der ggst. Liegenschaft als auch im öffentlichen Gut vorhanden; keine flächendeckende Kurzparkzone in der Umgebung der ggst. Liegenschaft <u>Ø-Fahrzeit von/nach Schwechat (Zentrum):</u> <i>rd. 15 Min</i> <u>Ø-Fahrzeit von/nach Wien (Stephansplatz):</u> <i>rd. 30-35 Min</i> <u>Ø-Fahrzeit zum Flughafen Wien:</u> <i>rd. 10 Min</i></p>  <p>Individualverkehr (Quelle: https://www.google.at/)</p>

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Kriterium	Erfüllungsgrad
Wohnlage	Fischamend ist eine Stadtgemeinde mit 5.736 Einwohnern (Stand 01.01.2025) im Bezirk Bruck an der Leitha in Niederösterreich. Fischamend liegt im Industrieviertel in Niederösterreich. Die Stadt liegt am Zusammenfluss von Fischa und Donau, wenige Kilometer südöstlich von Wien. Die Fläche der Stadtgemeinde umfasst 24,92 km ² . Davon sind 40 % landwirtschaftliche Nutzfläche, 21 % sind bewaldet, 11 % entfallen auf Gewässer und 22 % auf Start- und Landebahnen des Flughafens Wien-Schwechat. Ein kleiner Teil des Gemeindegebietes liegt nördlich der Donau. Die Gemeinden Fischamend-Markt und Fischamend-Dorf wurden 1971 zusammengelegt. Seitdem umfasst das Gemeindegebiet nur noch eine Ortschaft. Die Gemeinde besteht aus den Katastralgemeinden Fischamend Dorf und Fischamend Markt (<i>Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Fischamend</i>). Die unmittelbare Umgebung ist überwiegend mit Wohn- und Gewerbeliegenschaften relativ dicht bebaut aber auch durch Grünanlagen sowie landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Die ggst. Liegenschaft befindet sich rd. 1,2 km nordwestlich des Stadtzentrums.
Infrastruktur <i>(Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit, Sport, Kultur)</i>	<p><u>Nahversorgung:</u> die Einrichtungen der tägl. Nahversorgung befinden sich in unmittelbarer Entfernung z.B. am Doktor-Winter-Weg 3 (Billa)</p> <p><u>Medizin. Versorgung/Ärzte:</u> Allgemeinmediziner und Fachärzte sind vorhanden. Die nächstgelegene Apotheke befindet sich in der Klein-Neusiedler Straße 7 in rd. 1,2 km Entfernung</p> <p><u>Kinderbetreuung/Schulen:</u> In Fischamend gibt es drei Kindergärten, eine Volksschule, eine Neue Mittelschule, eine Sonderschule, und eine Musikschule. Weiterführendes Schulangebot ist in Schwechat gegeben.</p> <p><u>Freizeit/Kultur:</u> In Fischamend gibt es diverse Freizeitmöglichkeiten wie z.B. Badebiotop, Kunsteislaufplatz, Jugendzentrum, Sporthalle, Wandern, Radfahren, Tennis, Reiten, etc.</p>

2.2. Lärmimmissionen

Gemäß den nachfolgenden Lärmkarten (www.laerminfo.at) liegen der Tag- und Nachtlärmpegel für den Straßenverkehr im Bereich der ggst. Liegenschaft weit über den Schwellenwerten für die Aktionsplanung (gemessen in 4 m Höhe¹) und somit in einer Konfliktzone.

Schwellenwerte für die Aktionsplanung*)		
	Tag-Abend-Nacht-Lärmindex	Nacht-Lärmindex
Straßenverkehr	60 dB	50 dB
Flugverkehr	65 dB	55 dB
Eisenbahnverkehr	70 dB	60 dB
Aktivitäten auf Geländen für industrielle Tätigkeiten	55 dB	50 dB
*) gemäß Bundes-Umgebungslärmschutzverordnung		

¹ In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel L_{den} ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel L_{night} ein Wert von 50 dB.

Die ggst. Liegenschaft liegt im direkten (südlichen) Nahbereich der A4 & ist nur wenige Meter von der Lärmschutzwand entfernt.



Straßenverkehr, Lärmindex 24 h Durchschnitt, in Dezibel (2022)



Straßenverkehr, Lärmindex Nachtwerte, in Dezibel (2022)

2.3. Grundbuchsstand, Rechte und Lasten, Widmung, Bebauung

Grundbuch	05203 Fischamend Dorf
Bezirksgericht	Schwechat
Einlagezahl	342
Grundstücksnummer(n)	172/16 und 390/38
Grundstücksfläche	insgesamt 802 m ² (Steuerkataster)
Grundbücherlicher Eigentümer	BLNR 4; 1/1 Anteil; <i>Senadina Cizmici</i>
Grundbücherliche Rechte und Lasten	<p><u>A2-Blatt</u></p> <p>***** A2 *****</p> <p>1 a 484/1980 Sicherheitszone des Flughafens Wien hins Gst 172/16 390/38</p> <p><u>C-Blatt</u></p> <p>***** C *****</p> <p>2 a 1391/2009 Schuldschein 2009-05-27 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.700,-- 1 % Z, 9 % VZ, NGK 3.070,-- für Land Niederösterreich b gelöscht</p>

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Grundbücherliche Rechte und Lasten	<p>3 a 1391/2009 VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 11 Abs 3 NÖ WFG für Land Niederösterreich b gelöscht</p> <p>4 a 711/2024 Pfandurkunde 2024-03-14 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,-- für Raiffeisenbezirksbank Oberwart eGen (FN 126950t)</p> <p>5 a 793/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 25.715,98 samt 3,029 % Z (vierteljährlich) aus EUR 25.715,98 seit 2024-06-06, der Kosten von EUR 1.687,68 samt 7 % Z seit 2024-06-12, der Kosten aus früheren Exekutionsverfahren (alle 19 E 2865/24h) von EUR 35,--; EUR 1.103,18; EUR 449,40; EUR 7,50; Antragskosten EUR 1.161,68 für Santander Consumer Bank GmbH (FN 62610z) (19 E 1401/25s)</p>
Außerbücherliche Rechte und Lasten	Außerbücherliche Rechte und Lasten sind keine bekannt
offene Abgaben/Rückstände	<p>Hinsichtlich offener Abgaben/Rückstände wurde von der Marktgemeinde am 17.12.2025 per Mail mitgeteilt:</p> <p><i>„die offenen Gesamtforderungen bezüglich im Betreff genannter Liegenschaft belaufen sich aktuell in Höhe von insgesamt € 4.178,24. Mit der Einbringung wurde der AKV EUROPA Alpenländischen Kreditorenverband beauftragt, bislang ohne Erfolg.“</i></p>
Flächenwidmung/ Bebauungsbestimmungen	<p>Gemäß Flächenwidmungs-/Bebauungsplan der Stadtgemeinde Fischamend bestehen für die ggst. Liegenschaft folgende Widmungsbestimmungen:</p> <p>BW - 3WE Bauland Wohngebiet - 3 Wohneinheiten 50 Bebauungsdichte 50 % o, k offene oder gekuppelte Bauweise I Bauklasse I</p>



Flächenwidmungs-/Bebauungsplan - Quelle: <https://www.fischamend.gv.at/>

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Katasterplan - Quelle: <https://atlas.noe.gv.at/>

2.4. Bewilligungen, Bescheide, Pläne (auszugsweise)

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
27.02.2008	Einreichplan	Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Einfriedung
23.04.2008	Bescheid	Baubehördliche Bewilligung Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Einfriedung
23.09.2009	Fertigstellungsanzeige	Teilfertigstellungsanzeige Einfamilienhaus
11.11.2009	Fertigstellungsanzeige	Kennntisnahme der Teilfertigstellungsanzeige eines Einfamilienhauses

Für die Garage und die Einfriedung liegt noch keine Fertigstellungsanzeige vor.

2.5. Liegenschaft – Grundstücke und Gebäude

Die ggst. Liegenschaft EZ 342 besteht aus den Grundstücken 172/16 und 390/38, ist annähernd eben gelegen, als unregelmäßiges Viereck ausgestaltet und verfügt an der Gürtelgasse über eine Straßenfrontlänge von rd. 30 m. Gem. Grundbuch verfügt die ggst. Liegenschaft über eine Grundstücksfläche von insgesamt 802 m².

Auf der ggst. Liegenschaft befindet sich ein nicht unterkellertes und in Massivbauweise errichtetes Wohnhaus, welches über ein Erdgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß verfügt. Zudem gibt es ostseitig eine Doppelgarage. Der, ursprünglich zwischen dem Haus und der Garage gelegene Freibereich wurde mit einem Vorraum und dahinter liegendem Abstellraum/Speis baulich verschlossen.

Lageplan – Quelle *Quelle:* <https://atlas.noe.gv.at/>

2.5.1. Ausstattung und Erhaltung

Das Gebäude/die Außenanlagen verfügen über folgende(n) Ausstattung/Erhaltungszustand:

Gewerk	Ausstattung und Erhaltungszustand
Konstruktion	Holzriegelbau in Fertigteilen (Großtafelbauweise) auf massiver Fundamentplatte, Marke HANLO
Dach/-deckung	Satteldach, Ziegeldeckung, Holzuntersicht; Garage Flachdach, Blechdeckung
Dachrinnen	Hängerinnen, Fallrohre; <i>funktionsstüchtig</i>
Dachboden	Spitzboden, Dachuntersicht
Fassaden/Außenputz	Reibputzfassaden, Wärmedämmung (14 cm)
Türen	Eingangstür(en) – Holztüren in Holzzargen mit Glaseinsätzen/ Sicherheitstüren; Innentüren – Holztüren in Holzzargen
Fenster	Kunststofffenster mit 2fach Isolierverglasung, Glasbausteine beim Eingangsbereich
Böden	siehe Detailbeschreibung
Wände/Decken	siehe Detailbeschreibung
Stiegen	Betonstiege mit Holzbelag, Holzbrüstung und einseitigem Holzhandlauf
Anschlüsse/sonstiges	Alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden; <i>funktionsstüchtig</i>
Heizung	Erdwärmepumpe/ -zentralheizung
Sonstige Ausstattung	Videogegensprechanlage

Gewerk	Ausstattung und Erhaltungszustand
Garage	elektrisches Sektionaltore, Kunststofffenster mit 2fach Isolierverglasung, Boden Beton, Wände Ziegelmauerwerk, Decke Holz/Dachuntersicht,
Außenanlagen	Einfriedung Metallstabzaun, Betonsockel mit Granitplatten, Einfahrtstor und Eingangstür elektrisch, Einfriedung in Massivbauweise, Einfahrt, Wege und Terrasse mit Waschbetonplatten gepflastert, Grünfläche, Gartenhütte, Wasseranschluss, Außenbeleuchtung; <i>Sockelverkleidung der Terrasse ausgebrochen, hinterer Terrassenbereich ohne Bodenbelag; Waschbetonplatten im Einfahrtsbereich</i>

2.5.1. Ausstattung und Erhaltungszustand

Die Räumlichkeiten verfügen über folgende(n) Ausstattung/Erhaltungszustand:

Ausstattung / Erhaltung Erdgeschoß	
Vorraum	<u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge mit Glaseinsätzen/ Sicherheitstür <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Terrazzo <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> Holz <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Speis	<u>Türen:</u> Holzschiebetür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Kunststoffoberlichte mit Isolierverglasung (Richtung Bad) <u>Böden:</u> Terrazzo <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> Holz <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
2. Vorraum/ Stiegenaufgang	<u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge mit Glaseinsätzen/ Sicherheitstür <u>Fenster:</u> Kunststoffoberlichte mit Isolierverglasung (Stiegenbereich) <u>Böden:</u> Laminat, Fliesen <u>Wände:</u> gemalt, gefliest <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Schwedenofen <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom <u>Stiegenaufgang:</u> Betonstiege mit Holzbelag, Holzbrüstung und einseitigem Holzhandlauf
Bad/ WC	<u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Raffstore (zur Speis/Abstellraum) <u>Böden:</u> Fliesen (Großformat), Mosaikfliesen (Dusche) <u>Wände:</u> gefliest (Großformat) <u>Decke:</u> gemalt

Ausstattung / Erhaltung Erdgeschoß	
Wohnküche	<p><u>Türen:</u> Durchgangszarge aus Holz <u>Fenster/Entlüftung:</u> Kunststofffenster mit Isolierverglasung <u>Böden:</u> Laminat <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Fußbodenheizung <u>Ausstattung:</u> Küchenzeile mit Ober- und Unterschränken (Zubehör: Backrohr, Induktionsherd, Dunstabzug – Marke Gorenje = <i>wertlos</i>), Geschirrspülanschluss, Videogegensprechanlage, Lichtstrom</p>
Zimmer	<p><u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> Kunststofffenster mit Isolierverglasung <u>Böden:</u> Laminat <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Fußbodenheizung <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom</p>
Abstellraum	<p><u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> - <u>Böden:</u> Estrich <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Heizzentrale (Marke Siemens), Lichtstrom</p>

Ausstattung / Erhaltung Dachgeschoß	
Galerie/ Vorraum	<p><u>Türen:</u> offen <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Laminat <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt, Dachbodenzugang (Ausziehleiter) <u>Heizung:</u> Fußbodenheizung <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom</p>
Bad/ WC	<p><u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> Kunststofffenster mit Isolierverglasung/ Dachflächenfenster <u>Böden:</u> Fliesen (Großformat) <u>Wände:</u> gefliest (Großformat, Mosaikfliesen), gemalt; <i>Fliesen bei Lichtschalter, Steckdosen und der Türzarge nicht (ordentlich) verfugt, leichte Rissbildungen ersichtlich</i> <u>Decke:</u> gemalt; <i>Feuchteschäden an der Decke ersichtlich</i> <u>Heizung:</u> Fußbodenheizung <u>Ausstattung:</u> Doppelwaschtisch, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, freistehende Badewanne, Walk-in-Shower mit Regendusche, Waschmaschinenanschluss, Wäschetrockner, Lichtstrom; <i>Badewanne noch nicht angeschlossen, Sockel noch nicht verflies</i></p>
3 (Schlaf-)Zimmer	<p><u>Türen:</u> Holztüren in Holzzargen; <i>Zargen tlw. angemalt</i> <u>Fenster:</u> Kunststofffenster/-türen mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster <u>Böden:</u> Laminat</p>

Wände: gemalt, tapeziert, tlw. Dachschrägen; *tlw. Rissbildungen ersichtlich*
Decke: gemalt
Heizung: Fußbodenheizung
Ausstattung: Lichtstrom
Balkon: Holzbretterboden, Metallgeländer; *stark verschmutzt (Vogelkot)*

Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Das ggst. Wohnhaus befindet sich insgesamt in einem ordentlichen-sehr guten Erhaltungszustand. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) entspricht insgesamt den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen. Tlw. sind im Dachgeschoß leichte Schäden ersichtlich und sind im Bad div. Arbeiten im Sockelbereich der Badewanne noch nicht fertiggestellt. Bei der Terrasse fehlt tlw. der Bodenbelag und ist auch die Sockelverkleidung tlw. ausgebrochen.

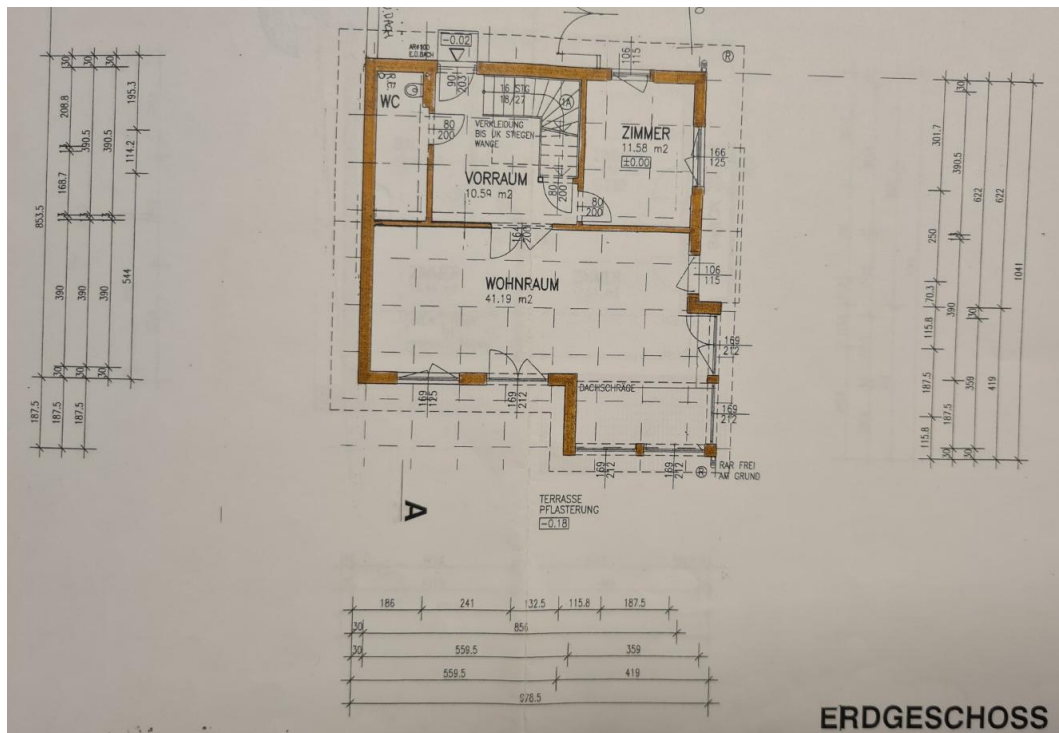
2.5.2. Größe und Konfiguration

Das ggst. Einfamilienhaus weist gem. Einreichplan bzw. Grobvermessung eine Wohnnutzfläche von insgesamt rd. 148,45 m² auf. Diese teilt sich mit 87,73 m² auf das Erdgeschoß und mit 60,72 m² auf das Dachgeschoß auf. Im Erdgeschoß gibt es noch eine Terrasse mit rd. 40,50 m² und im Dachgeschoß einen Balkon mit rd. 3,61 m². Die Garage ist 42,25 m² groß. Die Flächen teilen sich wie folgt auf die einzelnen Geschoße und Bereiche auf:

Geschoß	Raum	Nutzfläche	Freifläche	gew. Fläche
Erdgeschoß	Vorraum	9,76 m ²		9,76 m ²
	Speis	3,88 m ²		3,88 m ²
	Vorraum	10,59 m ²		10,59 m ²
	Abstellraum	4,64 m ²		4,64 m ²
	Zimmer	11,58 m ²		11,58 m ²
	Wohnraum	41,19 m ²		41,19 m ²
	WC	6,09 m ²		6,09 m ²
	Terrasse		rd. 40,50 m ²	8,10 m ²
(Wohn-)Nutzfläche Erdgeschoß		87,73 m ²	40,50 m ²	95,83 m ²
Dachgeschoß	Galerie	4,25 m ²		4,25 m ²
	Zimmer	11,58 m ²		11,58 m ²
	Zimmer	17,51 m ²		17,51 m ²
	Zimmer	16,44 m ²		16,44 m ²
	Bad	10,94 m ²		10,94 m ²
	Balkon		rd. 3,61 m ²	0,90 m ²
(Wohn-)Nutzfläche Dachgeschoß		60,72 m ²	3,61 m ²	61,62 m ²
(Wohn-)Nutzfläche gesamt		148,45 m ²	3,61 m ²	157,46 m ²
Erdgeschoß	Garage	42,25 m ²		42,25 m ²

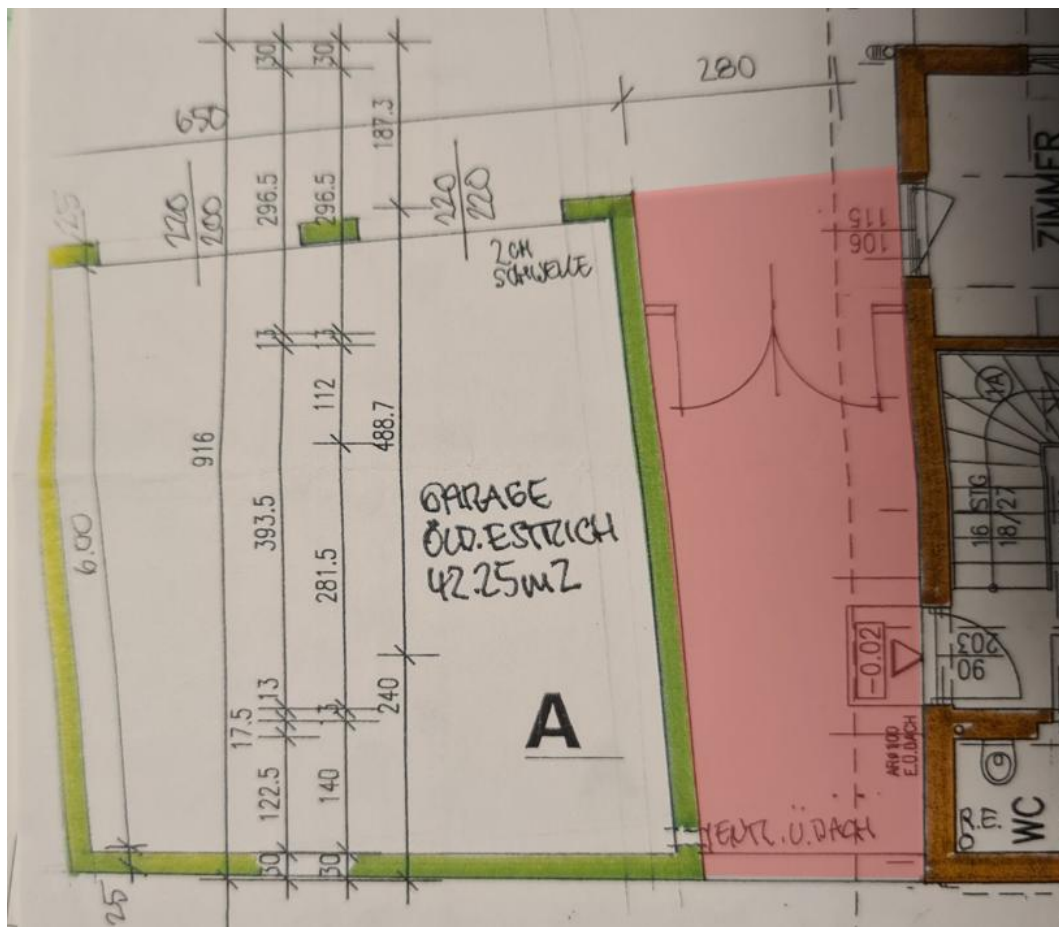
Anmerkung: Für die weitere Bewertung werden die Terrassenflächen im EG mit einem Faktor von 0,20 und die Balkonflächen mit einem Faktor von 0,25 gewichtet.

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss Erdgeschoß (90° gedreht)

Anmerkung: Der Bereich zwischen Garage und Wohnhaus wurde baulich vereint.



Grundriss Garage und (konsenslos) verbauter Bereich (180° gedreht)

3. METHODIK

3.1. Allgemeines

Der Verkehrswert wird gem. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) wie folgt definiert

§ 2 Abs 2 LBG

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

§ 2 Abs 3 LBG

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

Gem. ÖNORM B1802-1, 2022 Pkt 3.25 ist der Verkehrswert definiert als

Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.

Im ggst. Fall handelt es sich um ein bestandfreies Einfamilienhaus. Bestandfreie Wohnhäuser sprechen sowohl Eigennutzer als auch Anleger an. Beim Erwerb von bestandfreien Wohnhäusern werden von Eigennutzern aber in der Regel höhere Kaufpreise erzielt als von Anlegern. Unter dem Gesichtspunkt des „highest and best use“ ist daher bei der Bewertung der Eigennutzer in den Vordergrund zu stellen.

Da grundsätzlich aus Sicht eines potentiellen Käufers weniger Renditeüberlegungen, sondern die Nutzung zu Wohnzwecken im Vordergrund stehen und die Wiederbeschaffungskosten für das Grundstück und die Baulichkeiten für einen potentiellen Käufer von vorrangiger Bedeutung sind ist für die Ermittlung des Verkehrswertes das **Sachwertverfahren** in Anwendung zu bringen.

Beim **Sachwertverfahren** wird der Sachwert zum Zeitpunkt der Bewertung, ausgehend von den Wiederbeschaffungskosten gleichwertiger Gebäude samt Grund und Boden, ermittelt. Der **Verkehrswert** wird aus dem Sachwert ermittelt. Eventuelle Rechte und Lasten sowie eine eventuelle Marktanpassung sind zu berücksichtigen.

Der Bodenwert wird über das **Vergleichswertverfahren** ermittelt.

3.2. Vergleichswertverfahren

Generelles

„Der Vergleichswert der Liegenschaft wird durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw. Mieten vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Es setzt die sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus.

Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen.“ Quelle: Ö-NORM B 1802-1

Da im Rahmen des Vergleichswertverfahrens der Wert unmittelbar aus dem Marktgeschehen abgeleitet wird, stellt dieses Verfahren das direkteste Wertermittlungsverfahren dar und ist im Zweifel anderen Verfahren vorzuziehen.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist das Vorhandensein vergleichbarer Transaktionen in zeitlicher und räumlicher Nähe zum Stichtag und dem Bewertungsgegenstand.

Bei der Auswahl der Vergleichsobjekte ist, soweit wie möglich auf eine Übereinstimmung hinsichtlich wertrelevanter Parameter zu achten. Abweichungen sind durch entsprechende Anpassungen adäquat zu berücksichtigen.

Anpassungen

Die Anpassungen erfolgen erfahrungsgemäß, unter Anderem nach folgenden wertmaßgeblichen Parametern:

- Stichtag
- Lage
- Lage im Gebäude (bei Objekten auf Multi-Tenant-Liegenschaften)
- Größe
- Konfiguration
- Ausstattung (idR. bei Baulichkeiten)
- Erhaltungszustand (bei Baulichkeiten)
- Bebaubarkeit (bei Grund und Boden)

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Anpassungen nur bedarfsweise vorzunehmen sind; sofern eine ausreichende Übereinstimmung gegeben ist oder die Abweichung als nicht wertmaßgeblich beurteilt wird, ist keine Anpassung vorzunehmen.

Stichtagsanpassung

Die Stichtagsanpassung erfolgt regelmäßig unter Zugrundelegung des Immobilien-Preisspiegels der WKO. Die Berechnung erfolgt (tageweise) interpoliert. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Erhebungen des, dem Immobilien-Preisspiegel zugrunde liegenden, Preisniveaus jeweils 1 Jahr vor der Publikation erfolgt. Insofern stellen die publizierten Werte das Vorjahresniveau dar. Dies findet im Rahmen der Stichtagsanpassung entsprechende Berücksichtigung. Die Werte für den jeweils aktuellen Stichtag (d.h. zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung) werden auf Basis der durchschnittlichen Steigerung der Vorjahreswerte antizipiert.

Übrige Anpassungen

Hinsichtlich der übrigen Anpassungen werden sowohl der Bewertungsgegenstand als auch die Vergleichsobjekte anhand folgender Skala beurteilt und benotet:

Beurteilung - Parameter	Note
Sehr Gut	1,0
Sehr Gut - Gut	1,5
Gut	2,0
Gut - Durchschnittlich	2,5
Durchschnittlich	3,0
Durchschnittlich - Schlecht	3,5
Schlecht	4,0
Schlecht - Sehr Schlecht	4,5
Sehr Schlecht	5,0

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Die Vergleichsobjekte werden dem Bewertungsgegenstand gegenüber gestellt, wobei sich die Anpassungen auf Grundlage folgender Matrix ergeben:

Anpassung		10,00%	7,50%	5,00%	2,50%	0,00%	-2,50%	-5,00%	-7,50%	-10,00%	
Note		1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	
Beurteilung		Sehr Gut	Sehr Gut - Gut	Gut	Gut - Durchschnittlich	Durchschnittlich	Durchschnittlich - Schlecht	Schlecht	Schlecht - Sehr Schlecht	Sehr Schlecht	
10,00%	1,0	Sehr Gut	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%
7,50%	1,5	Sehr Gut - Gut	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%
5,00%	2,0	Gut	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%
2,50%	2,5	Gut - Durchschnittlich	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%
0,00%	3,0	Durchschnittlich	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%
-2,50%	3,5	Durchschnittlich - Schlecht	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%
-5,00%	4,0	Schlecht	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
-7,50%	4,5	Schlecht - Sehr Schlecht	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%
-10,00%	5,0	Sehr Schlecht	-20,00%	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%

Es wird darauf hingewiesen, dass die Höhe der maximal möglichen Anpassung auf Grundlage des Marktgeschehens eingeschätzt wird und gegebenenfalls von den oben beispielsweise dargestellten +/- 10 % abweichen kann.

In Bedarfs- und Ausnahmefällen kann von der oben beschriebenen Vorgehensweise abgewichen werden, wobei die Abweichungen individuell erläutert und ermittelt werden.

Ausreißerprüfungen

Sowohl das der Bewertung zugrunde gelegte Sample als auch das ermittelte Ergebnis ist auf die statistische Relevanz zu prüfen. Extrem gelegene Werte sind nicht für die Bewertung heranzuziehen. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens erfolgen zwei Ausreißerprüfungen.

In der Ausreißerprüfung I wird die erhobene Auswahl an Vergleichsobjekten überprüft. Vergleichsobjekte die als Ausreißer zu beurteilen sind, werden aus der Bewertung ausgeschieden und nicht weiterverarbeitet. Nach Durchführung der Anpassungen werden die angepassten Vergleichswerte erneut einer Ausreißerprüfung (Ausreißerprüfung II) unterzogen.

3.3. Sachwertverfahren

Generelles

Generell setzt sich der Sachwert einer Liegenschaft aus dem Bodenwert, dem Bauwert der Gebäude und Außenanlagen sowie dem Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zusammen. Im Rahmen des Sachwertverfahrens wird nach folgendem Schema vorgegangen:

	Herstellungskosten (Neubaukosten)
-	Wertminderung wegen Baumängel und -schäden
-	Wertminderung wegen Alters
-	(gegebenenfalls) Zustandswertminderung (Heideck)
=	Bauwert der baulichen Anlagen
+/-	Besondere wertbeeinflussende Umstände (Baulichkeiten)
=	Wert des Gebäudes
+	Bodenwert/-anteil
=	Sachwert der Liegenschaft
+/-	Sonstige wertbeeinflussende Umstände
+/-	Rechte/Lasten
+/-	Marktanpassung
=	Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes

Neubauwert

Der Neubauwert wird aus den marktüblichen Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag je Flächeneinheit durch Vervielfachung ermittelt. Hierbei werden die, durch den Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs publizierten, Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohngebäude zugrunde gelegt.

Als Grundlagen werden die für das jeweilige Bundesland publizierten Werte herangezogen. Allfällige, individuelle Gegebenheiten (Qualität der Ausstattung, Größe des Baukörpers, etc. werden entsprechend berücksichtigt.

Baumängel und Bauschäden

Sofern Baumängel oder Bauschäden festgestellt oder bekannt gemacht werden, sind entsprechende Sanierungskosten in Ansatz zu bringen. Werden Sanierungskosten bekannt gemacht oder liegen individuelle Offerte zur Beseitigung der Mängel vor, werden diese auf Plausibilität geprüft gegebenenfalls der Bewertung zugrunde gelegt.

Alterswertminderung**Errichtungsjahr (real/fiktiv)**

Das Errichtungsjahr wird auf Basis vorhandener Unterlagen, Informationen und Auskünfte erhoben und ergibt sich in der Regel aus der Bau- oder Benützungsbewilligung.

Werden Verbesserungen oder Modernisierungen am Bauwerk vorgenommen und präsentiert sich das Bauwerk in einem, gegenüber dem tatsächlichen Gebäudealter, jüngeren Zustand, kann bewertungsmethodisch eine Verlängerung der Restnutzungsdauer in Ansatz gebracht werden. Hierzu wird gegebenenfalls ein fiktives Errichtungsjahr ermittelt.

Nutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bis zum Ende der wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und -art sowie der Wartung und Instandhaltung ab. In der Bewertungsliteratur wird, je nach Ausführung und Gebäudeart/Nutzung, folgende Nutzungsdauer empfohlen:

Art der Baulichkeit	übliche Gesamtnutzungsdauer
Ein- und Zweifamilienhaus	
normale Bauausführung	60-70 Jahre
einfache Bauausführung	50-60 Jahre
Fertighäuser	60-70 Jahre
Fertighäuser auf Holzbasis	40-60 Jahre
Mehrwohnungshäuser	
Miet- und Eigentumswohngebäude	60-70 Jahre
Sozialer Wohnbau	50-60 Jahre
Altbau-/Gründerzeithäuser	100-150 Jahre
Garagen	
Garagen Massivbau	50-70 Jahre
Fertigaragen	40-50 Jahre
Parkhäuser und Tiefgaragen	40-50 Jahre
Büro- und Verwaltungsgebäude	
je nach Bauausführung und Standort	40-60 Jahre
Handelsimmobilien	
Geschäftshäuser und Kaufhäuser	30-50 Jahre
Supermärkte	20-30 Jahre
Gewerbe- und Industriegebäude	
Fabrikgebäude und Werkhallen	30-50 Jahre
Lagerhallen und Logistikimmobilien	20-40 Jahre
Betriebsgebäude für besondere Zwecke	10-30 Jahre
Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen,	20-30 Jahre
Holzgebäude in einfacher Bauweise	
Sonderimmobilien	
Hotels	20-40 Jahre
Schulen	40-60 Jahre
Tankstellen	10-20 Jahre

Die Alterswertminderung gibt die Wertminderung wieder, die durch das Altern sowie durch Abnutzung der Bausubstanz entsteht und wird nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt.

Für die Ermittlung stehen unterschiedliche Berechnungsmethoden zur Verfügung.

Lineare Wertminderung

Die lineare Wertminderung unterstellt einen gleichmäßigen, über die Gesamtnutzungsdauer verteilten Wertverlust.

Die Formel lautet:

$$\text{Wertminderung} = \frac{\text{Alter des Gebäudes}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Progressive Wertminderung (Ross)

Die Alterswertminderung nach Ross unterstellt einen progressiven Verlauf der Wertminderung, wobei die Wertminderung am Anfang der Nutzungsdauer vergleichsweise gering ist und mit zunehmendem Alter stärker wird.

Die Formel lautet:

$$W = \frac{1}{2} \times \left(\frac{A^2}{\text{GND}^2} + \frac{A}{\text{GND}} \right)$$

W = Wertminderung

A = Alter des Gebäudes

GND = Gesamtnutzungsdauer

Zustandswertminderung nach Heideck

Die Zustandswertminderung nach Heideck gibt die, über die übliche Alterswertminderung hinausgehende Abnutzung der Substanz wieder. Hierbei werden die Baulichkeiten im Hinblick auf den Zustand benotet.

Zustandsnote	Bezeichnungen Heideck	Bezeichnungen jetzt
1	neu, ohne Reparaturen	neuwertig, mängelfrei
2	normale Unterhaltung geringen Umfangs	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	(deutlich) reparatur/-instandsetzungsbedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Die Zustandswertminderung (ZWM) nach Heideck errechnet sich nach folgender Formel:

$$\text{ZWM} = \frac{(\text{ZN}-1) \times \frac{\pi}{4} - \sin \left[\left((\text{ZN}-1) \times \frac{\pi}{4} \right) \right]}{\pi}$$

Besondere wertbeeinflussende Umstände

Sofern wertmaßgebliche Umstände nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwertes, des Bauwertes, der Alterswertminderung, oder bei der Wertminderung wegen Baumängel und -schäden berücksichtigt wurden, sind diese als besondere wertbeeinflussende Umstände in Ansatz zu bringen.

Zu derartigen Umständen zählen beispielsweise:

- **Verlorener Bauaufwand**

Ein, der Bewertung methodisch zu unterstellende/präsumtive Käufer würde gegebenenfalls die Baulichkeiten, in Abweichung zu dem bewertungsrelevanten Bestand, nach seinen (geschmacklichen) Vorstellungen und nutzungstechnischen Anforderungen errichten. Insofern kann unter Umständen ein Teil der tatsächlich getätigten Investitionen marktseitig nicht in voller Höhe abgegolten werden und dadurch „verloren“ gehen. Dies trifft insbesondere auf individuell gestaltete und exklusiv ausgestattete Objekte zu.

- **Unorganischer Aufbau (ungünstiger Grundriss)**

Insbesondere durch Einbeziehung historischer Bausubstanz und/oder Erweiterung der Baulichkeiten in mehreren Ausbaustufen, aber auch durch mangelnde/fehlerhafte Planung können unter Umständen ungünstige, die Funktionalität beeinträchtigende oder nicht zeitgemäße Grundrisslösungen entstehen.

- Ungünstige Lageverhältnisse

Grundsätzlich wirkt sich die Lage auf den Bodenwert der Liegenschaft aus. Fallweise kann darüber hinaus eine Diskrepanz zwischen der Qualität der Lage und Art, Umfang sowie Qualität der Baulichkeiten entstehen (z.B. luxuriös ausgestattetes Objekt in der Nähe eines Industriegebietes).

- Denkmalschutz

Die Unterschutzstellung eines Gebäudes ist unter Umständen mit Einschränkungen der Nutzung und (insb.) der Umgestaltung verbunden. Gegebenenfalls kann eine Unterschutzstellung vom Markt, trotz allfälliger Einschränkungen als positiv beurteilt werden (z.B. bei Luxusimmobilien) und sich werterhöhen auswirken.

4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

4.1. Beurteilung

Kriterium	Beurteilung
Lage der Liegenschaft für Wohnzwecke	Die ggst. Liegenschaft befindet sich in Fischamend; durchschnittliche Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und gute Anbindung mit Individualverkehr; infrastrukturelle Einrichtungen sind in der Umgebung bzw. in Fischamend vorhanden; starke Lärmbelästigung aufgrund der unmittelbaren Lage neben der A4 Ost-Autobahn; aufgrund der Straßenlärmsituation insgesamt nur durchschnittliche Wohnlage innerhalb Fischamends..
Größe und Konfiguration der Liegenschaft	Die ggst. Liegenschaft EZ 342 mit den Grundstücken 172/16 und 390/38 ist annähernd eben gelegen, als unregelmäßiges Viereck konfiguriert und verfügt gem. Grundbuch über eine Grundstücksfläche von insgesamt 802 m ² . Die Größe der Liegenschaft ist leicht überdurchschnittlich. Die Konfiguration ist ansprechend.
Größe und Konfiguration des Gebäudes	Auf der ggst. Liegenschaft befindet sich ein um 2008/2009 errichtetes Einfamilienhaus. Das Wohnhaus ist nicht unterkellert und verfügt über ein Erdgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß. Zusätzlich gibt es einen ostseitig gelegenen Anbau, bestehend aus einem Eingangsbereich (konsenslos errichtet) und einer Doppelgarage. Das ggst. Wohnhaus verfügt über eine Wohnnutzfläche von insgesamt rd. 148 m ² , die sich mit rd. 88 m ² auf das EG und mit rd. 61 m ² auf das DG aufteilt. Zusätzlich gibt es im EG eine Terrasse mit rd. 40,5 m ² und im DG einen Balkon mit rd. 3,5 m ² . Die Garage ist rd. 42 m ² groß. Die Größe des Einfamilienhauses ist durchschnittlich und die Konfiguration ist insgesamt gut.
Ausstattung / Erhaltungszustand	Das ggst. Wohnhaus verfügt über alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die Oberflächenmaterialien & die technische Ausstattung entsprechen mehr oder weniger den Anforderungen an modernes Wohnen, tlw. sind im Dachgeschoß kleinere Schäden ersichtlich. Bei der Terrasse fehlt tlw. der Bodenbelag und ist die Sockelverkleidung gebrochen. Die Beheizung des Hauses erfolgte über eine Erdwärmepumpe und Fußbodenheizung, zusätzlich gibt es im EG einen Schwedenofen. Die Garage ist innen unfertig, ebenso wie der hintere Bereich der Terrasse und der hintere/seitliche Teil der Gartenmauer. Die Ausstattung ist insgesamt gut und befindet sich das Gebäude in einem ordentlichen-sehr guten Zustand. Die Außenanlagen befinden sich insgesamt in einem ordentlichen Zustand

4.2. Bodenwert

Vergleichswerte - Basisdaten

Bei der Feststellung des Bodenwertes sind Wertkriterien wie örtliche Lage der Liegenschaft (unmittelbare/mittelbare Umgebung), Größe und Konfiguration, Bebaubarkeit, Verkehrerschließung, gegebene Aufschließung, etc. maßgebend. Im Zuge der Ermittlung des Bodenwertes wurden folgende Vergleichsobjekte herangezogen und die entsprechenden Korrekturen vorgenommen.

Die Stichtagsanpassung erfolgt auf Basis der Wertentwicklung gem. Gewinn-Baugrundstückspreisübersicht.

Vergleichsobjekte/Basisdaten											Plausib. Prüf.
PLZ	Straße	EZ	GSt. Nr.	Stichtag	FläWi	Bauklasse	Bauweise	GSt. Fläche	Kaufpreis/ Verkehrswert	Bodenwert	Ausreißer Prüfung I
2401	Gürtlgasse	498	390/192	15.01.2019	BW-3 WE	I, II	o, k, 40 %	458 m ²	199 502 €	436,- €/m ²	nein
2401	Donauarmstraße	57	160, 161	02.10.2019	BW-3 WE	I, II	g, 60 %	333 m ²	134 886 €	405,- €/m ²	nein
2401	Gürtlgasse	498	390/5	15.09.2020	BW-3 WE	I, II	o, k, 40 %	457 m ²	275 293 €	602,- €/m ²	ja
2401	Flugfeldstraße	868	600/10	09.04.2021	BW-3 WE	I, II	o, k, 40 %	959 m ²	340 000 €	355,- €/m ²	nein
2401	Enzersdorfer Straße	147	731/5, 731/17	22.10.2021	BW	I, II	o, k, 40 %	1 479 m ²	399 330 €	270,- €/m ²	nein
2401	Smolekstraße	724	511/43	19.09.2023	BW-3 WE	III	o, 40 %	1 500 m ²	500 000 €	333,- €/m ²	nein
2401	Enzersdorfer Straße	852	216/4	11.07.2024	BK	I, II	g, 1, 2	489 m ²	139 000 €	284,- €/m ²	nein
Durchschnitt										384,- €/m²	

Durchschnitt vor Ausreißerprüfung	384,- €/m ²
Standardabweichung (σ)	105,- €/m ²
Standardabweichung (σ) x 2	210,- €/m ²
Konfidenzintervall	35%
all (max. 0%)	-35%
	249,- €/m ²

Anm. des gef. SV.: bei den farblich markierten VO's handelt es sich um bereits aufgeschlossene Grundstücke (Aufschließungsabgabe bereits bezahlt) und wurden diese für die weitere Bewertung um die Aufschließung bereinigt.

Ausreißer-Prüfung I

Extrem abweichende Werte bleiben im Rahmen der Bewertung außer Ansatz und werden entsprechend ausgeschieden. Die marktübliche Schwankungsbreite ist mit rd. 35% anzunehmen. Im ggst. Fall liegt ein statistischer Ausreißer vor (farblich markiert).

Vergleichsobjekte – Korrektur

Die Vergleichsobjekte sind, sofern Unterschiede gegeben sind, u.a. hinsichtlich des Stichtags, der Lage der Liegenschaft, der Größe, etc. zu korrigieren.

Vergleichsobjekte/Basisdaten						Korrekturen	Plausib. Prüf.		Resultat
PLZ	Straße	EZ	Stichtag	GSt. Fläche	Bodenwert	Korrektur gesamt	angepasste Vergleichswerte	Ausreißer Prüfung II	Vergleichswerte ohne Ausreißer
2401	Gürtlgasse	498	15.01.2019	458 m ²	436,- €/m ²	6,57%	464,- €/m ²	nein	464,- €/m ²
2401	Donauarmstraße	57	02.10.2019	333 m ²	405,- €/m ²	3,57%	420,- €/m ²	nein	420,- €/m ²
2401	Gürtlgasse	498	15.09.2020	457 m ²	602,- €/m ²				
2401	Flugfeldstraße	868	09.04.2021	959 m ²	355,- €/m ²	13,82%	404,- €/m ²	nein	404,- €/m ²
2401	Enzersdorfer Straße	147	22.10.2021	1 479 m ²	270,- €/m ²	19,43%	322,- €/m ²	nein	322,- €/m ²
2401	Smolekstraße	724	19.09.2023	1 500 m ²	333,- €/m ²	-2,11%	326,- €/m ²	nein	326,- €/m ²
2401	Enzersdorfer Straße	852	11.07.2024	489 m ²	284,- €/m ²	-15,44%	240,- €/m ²	nein	240,- €/m ²
Durchschnitt					384,- €/m²		363,- €/m²		363,- €/m²

Durchschnitt vor Ausreißerprüfung	363,- €/m ²
Standardabweichung (σ)	74,- €/m ²
Standardabweichung (σ) x 2	149,- €/m ²
Konfidenzintervall	35%
(max. 0%)	-35%
Durchschnitt nach Ausreißer	363,- €/m²

Ausreißer-Prüfung II

Nach Durchführung der Anpassungen liegt im ggst. Fall kein weiterer statistischer Ausreißer vor.

Ergebnis

Der, um Stichtag, Lage, Größe und Konfiguration korrigierte Bodenwert (unaufgeschlossen) beträgt rd. € 363,- /m². Unter weiterer Berücksichtigung der Aufschließung, mit einem Einheitssatz von € 792,- ergibt sich bei einer Grundstücksfläche von insgesamt 802 m² ein **Bodenwert (aufgeschlossen) von insgesamt € 316.932,-** bzw. von rd. € 395,-/m².

Bodenwert				
EZ	Grundstücks Nr.	Gst. Fl.	Bodenwert	
342	172/16	763 m ²	363,- €/m ²	276 969 €
	380/38	39 m ²	363,- €/m ²	14 157 €
Gesamt		802 m ²	363,- €/m ²	291 126 €
<hr/>				
Aufschließung	√ Gst. Fl.: 28,32	EHS 729	BKK 1,25	25 806 €
Bodenwert nach Aufschließung		802 m ²	395,- €/m ²	316 932 €

4.3. Sachwert

4.3.1. Herstellungswert

Der Neubauwert inklusive USt. je m² Nutzfläche wird nach den ortsüblichen und angemessenen Herstellungskosten für Einfamilienhäuser dieser Art und Ausstattung ermittelt.

Im Zuge der Ermittlung des Herstellungswertes der vorhandenen Baulichkeiten der ggst. Liegenschaft wird im ggst. Fall nach den Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs vorgegangen, die dieser in Zusammenarbeit mit seinen Landesverbänden und dem SV-Büro Orainsky/Steppan für den mehrgeschoßigen Wohnbau wie erarbeitet hat → siehe Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, in Der Sachverständige, Hefte 02/2019 & 03/2025, u a.

Ausstattungsqualität						
Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden						
Gebäudeteil/ Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion	25	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitativ hochwertige Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften		
Dach	8	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc		
Fassaden	9	verliebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechschiebänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke etc	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz		
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-solierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Belüftung), Einbruchschutz		
Innentüren	4	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstücke (Holzzargen oÄ), solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc		
Fußböden	6	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen oÄ	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität		
Nassräume	4	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien		
Sanitär-ausstattung	7	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 bis 2 WCs, 1 bis 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mindestens 2 Bäder, 2 WCs, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände		
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine		
Elektro-installation	9	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc		
Sonstige Ausstattung	4	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten		
Energieeffizienz	4	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)		
Gesamt	100					
Einstufung		normal 1,00 bis 1,50	gehoben 1,51 bis 2,50	hochwertig 2,51 bis 3,00		

SACHVERSTÄNDIGE

HEFT 21

Quelle: Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, 02/2019

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Demnach ist je nach Gebäudeteil/Gewerk und Ausstattungsqualität eine Punktzahl zu vergeben. Hierbei wird von folgendem Schema ausgegangen:

Ausstattungsqualität „normal“ (1): Standard etwa nach Wohnbauförderungslinien (Mindestausstattung), keine Individualausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher)

Ausstattungsqualität „gehoben“ (2): Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf.

Ausstattungsqualität „hochwertig“ (3): Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten ermitteln sich durch Interpolation der vorgegebenen Werte gem. den Empfehlungen für die unterschiedlichen Ausstattungskategorien. Somit ergeben sich für den Stichtag für die einzelnen Geschoße bzw. Bereiche durchschnittliche Herstellungskosten (gerundet) wie folgt

Sachwertverfahren				
Erdgeschoß (inkl. Terrasse)	gew. Fl.	95,83 m ²	3 600 €/m ²	344 994 €
Dachgeschoß (inkl. Balkon)	gew. Fl.	61,62 m ²	3 000 €/m ²	184 870 €
Herstellungswert Gebäude	gew. Fl.	157,46 m ²	3 365 €/m ²	529 864 €
Doppelgarage		pauschal		60 000 €
sonst. Außenanlagen		Pauschal 5,00 % d. HSTW Gebäude		29 493 €
Herstellungswert	gew. Fl.	157,46 m ²	3 934 €/m ²	619 357 €

und ein gesamter Herstellungswert für die Baulichkeiten iHv. **€ 616.357,-** (inkl. Außenanlagen; die Terrasse und der Balkon werden über die gewichtete (Nutz)fläche mitberücksichtigt)

4.3.2. Baumängel und Bauschäden, Fertigstellung

Das Gebäude und die Räumlichkeiten weisen insgesamt sehr guten-ordentlichen Erhaltungszustand auf. Tlw. sind im Dachgeschoß kleinere Schäden und noch unfertige Arbeiten im Bad ersichtlich. Ebenso sind die, in der Garage bzw. im Bereich der hinteren Terrasse geplanten Oberflächen/Beläge noch nicht hergestellt/fertig gestellt. Im Bereich der Terrasse sind zudem die Sockelverkleidungen tlw. schadhaft/ausgebrochen. Die Gartenmauer ist nicht verputzt/gemalt. Im Einfahrtsbereich hat sich ein Teil der Waschbetonplatten gesenkt. Diese Umstände werden im ggst. Fall im Rahmen der Zustandswertminderung (Heideck) pauschal berücksichtigt und wird dafür kein gesonderter Kosten-/ Sanierungsaufwand ausgewiesen.

4.3.3. Nutzungsdauer & Restnutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und –art sowie der Wartung und Instandhaltung des Gebäudes ab.

Die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer für Wohngebäude in vergleichbarer Ausstattung und Bauweise (Fertigteil) beträgt idR. rd. **60 Jahre**. Ausgehend vom Zeitpunkt der Errichtung, unter Berücksichtigung einer (laufenden) Instandhaltung und des Erhaltungszustandes kann im ggst. Fall für das Wohnhaus und die Außenanlagen (Schicksalsgemeinschaft) von einer weiteren gewichteten Restnutzungsdauer von **rd. 44 Jahren** ausgegangen werden.

4.3.4. Alterswertminderung

Im ggst. Fall wird die lineare Wertminderung in Ansatz gebracht.

4.3.5. Zustandswertminderung (HEIDECK)

Die Zustandswertminderung (ZWM) nach Heideck errechnet sich nach folgender Formel:

$$ZWM = \frac{(ZN - 1) * \frac{\pi}{4} - \sin \left[\left((ZN - 1) * \frac{\pi}{4} \right) \right]}{\pi}$$

Die Zustandsnoten (ZN) werden wie folgt klassifiziert:

Zustandsnote	Bezeichnung HEIDECK	Bezeichnung jetzt
1	neu, ohne Reparaturen	neuwertig, mängelfrei
2	normale Unterhaltung geringen Umfangs	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	(deutlich) reparatur-(instandsetzungs-)bedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Auf Basis der vorangegangenen Ausführungen wird die Zustandsnote von **2,625** angesetzt.

4.3.6. Abschlag wg. besonderer wertbeeinflussender Umstände

Verlorener Bauaufwand

Der Berücksichtigung des verlorenen Bauaufwands liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem eventuellen Verkauf ein Teil der tatsächlich getätigten Baukosten dadurch verloren geht, dass ein Käufer das Gebäude nach seinen Bedürfnissen anders gebaut hätte und somit das Kaufobjekt den geschmacklichen, bautechnischen & größenmäßigen Vorstellungen des nachfolgenden Käufers nicht zur Gänze entspricht. Nach Ansicht des gef. SV ist daher ein Abschlag iHv. rd. 10 % der Gebäudeherstellungskosten in Ansatz zu bringen.

4.4. Rechte und Lasten

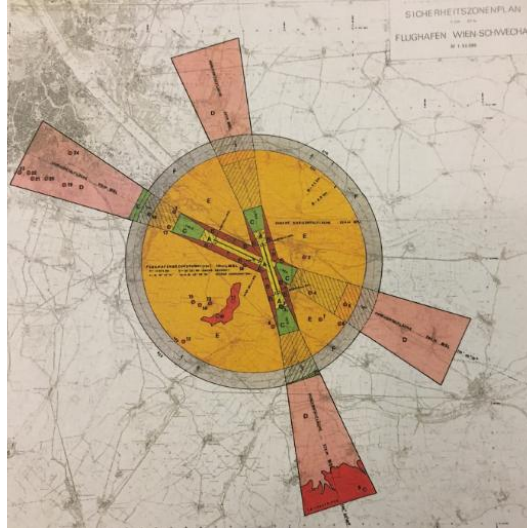
A2-Blatt

***** A2 *****
1 a 484/1980 Sicherheitszone des Flughafen Wien hins Gst 172/16 390/38

A2-LNR 1: Sicherheitszone des Flughafen Wien hins. GST 172/16 und 390/38

Die Liegenschaft befindet sich innerhalb des Endanflugbereichs der Landebahn 11 des Internationalen Flughafens Wien Schwechat, die regelmäßig bei Süd-Ost-Wind in Betrieb ist. Auf-

grund der routinemäßigen Verwendung des autopilotgesteuerten Landesystems ILS (Instrument Landing System) in der internationalen Zivilluftfahrt beträgt die Überflughöhe einfliegender Maschinen über der Liegenschaft regelmäßig ca. 1.000 m über Grund. Fluglärm ist daher in ggst. Lage nur abgeschwächt wahrnehmbar. Sämtliche Liegenschaften der Umgebung befinden sich in der Sicherheitszone des Flughafens → die ggst. Eintragung ist nicht bewertungsrelevant.



Sicherheitszonenplan einfliegender Maschinen auf Piste 11

C-Blatt

```
***** C *****
2 a 1391/2009 Schuldschein 2009-05-27
   PFANDRECHT                                 Höchstbetrag EUR 30.700,--
   1 % Z, 9 % VZ, NGK 3.070,-- für Land Niederösterreich
   b gelöscht
3 a 1391/2009
   VERÄUSSERUNGSVERBOT
   gem § 11 Abs 3 NÖ WFG für Land Niederösterreich
   b gelöscht
4 a 711/2024 Pfandurkunde 2024-03-14
   PFANDRECHT                                 Höchstbetrag EUR 400.000,--
   für Raiffeisenbezirksbank Oberwart eGen (FN 126950t)
5 a 793/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
   Hereinbringung von vollstr. EUR 25.715,98
   samt 3,029 % Z (vierteljährlich) aus EUR 25.715,98 seit
   2024-06-06, der Kosten von EUR 1.687,68 samt 7 % Z seit
   2024-06-12, der Kosten aus früheren Exekutionsverfahren
   (alle 19 E 2865/24h) von EUR 35,--; EUR 1.103,18; EUR
   449,40; EUR 7,50; Antragskosten EUR 1.161,68 für
   Santander Consumer Bank GmbH (FN 62610z)
   (19 E 1401/25s)
```

C-LNR 2 und 4: Pfandrecht

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung gelwerter Rechte und Lasten. Die ggst. Pfandrechte sind daher nicht bewertungsrelevant.

C-LNR 3: Veräußerungsverbot für Land Niederösterreich

Gem. § 11 Abs. 3 NÖ WFG besteht zugunsten des Landes Niederösterreich ein Veräußerungsverbot hinsichtlich der ggst. Liegenschaft. Der Schuldner verpflichtet sich die, bis zur Tilgung des gewährten Darlehens, nicht ohne Zustimmung des Landes Niederösterreich durch ein

Rechtsgeschäft unter Lebenden zu übertragen. → Annahme, dass das Land NÖ im Rahmen der Zwangsversteigerung einer Veräußerung zustimmt.

C-LNR 5: Einleitung des Versteigerungsverfahrens

Hierbei handelt es sich um die Ersichtlichmachung der Einleitung der Zwangsversteigerung. Diese Eintragung steht im Zusammenhang mit dem ggst. Exekutionsverfahren und ist im ggst. Fall daher nicht weiter bewertungsrelevant.

4.4.1. Außerbücherliche Rechte/Lasten

Hinsichtlich offener (dinglicher) Abgaben/Rückstände wurde seitens der Marktgemeinde am 17.12.2025 per Mail wie folgt mitgeteilt:

„Mit 17.12.2025 bestehen Forderungen in Höhe von € 4.178,24 bei der Stadtgemeinde Fischamend (siehe Kontoauszug im Anhang). Mit der Einbringung wurde der AKV EUROPA Alpenländischen Kreditorenverband beauftragt, dieser konnte jedoch leider noch keine Rückführung des ausständigen Rückstands erwirken.“

4.5. Marktsituation, Anpassung an den Markt, Plausibilitätsprüfung

Angebot/Nachfrage

Fischamend ist aufgrund der Nähe zum Flughafen im Bezirk Bruck an der Leitha relativ beliebt. Nichtsdestotrotz hat sich der Immobilienmarkt in den letzten knapp drei Jahren von einem Verkäufermarkt zu einem Käufermarkt entwickelt. Auf den div. Internetplattformen werden derzeit im Bezirk Bruck a.d. Leitha entsprechend auch rd. 335 Häuser und in Fischamend knapp 40 in unterschiedlichen Größen und Ausstattungen angeboten, wobei es sich in Fischamend vor allem um Neubauprojekte handelt. Aktuell ist aufgrund der Marktsituation ein deutlicher Angebotsüberhang gegeben.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung werden unter Anderem nachfolgende vergleichbare Objekte in Fischamend angeboten:

Lage/Nähe	NFI	WNFI	GSt FI	Anmerkungen	(Angebots-)Preis/ Verkehrswert Gesamt
2401 Fischamend	180,00 m ²	140,00 m ²	650,00 m ²	EFH, Altbau, saniert, s.g. Zustand, Garten	€ 590 000,00
2401 Fischamend	194,56 m ²	134,56 m ²	205,00 m ²	EFH, Neubau, Bj. 1992, guter Zustand, Terrasse, Garten, Carport	€ 445 000,00
2401 Fischamend		124,00 m ²	789,00 m ²	EFH, ordentli. Zustand, Terrasse, Garten	€ 595 000,00
2401 Fischamend		122,00 m ²	417,00 m ²	EFH, Bj. 1930, guter Zustand, Garage, Terrasse, Garten	€ 399 000,00
2401 Fischamend		127,64 m ²		EFH, Bj. 2003, s.g. Zustand, Garage, Terrasse, Garten	€ 580 000,00
2401 Fischamend		145,00 m ²	650,00 m ²	EFH, s.g. Zustand, Parkplatz, Terrasse, Garten	€ 590 000,00
2401 Fischamend	166,00 m ²	147,00 m ²	719,00 m ²	EFH, Bj. 1964, saniert, Garage, Terrasse, Garten	€ 692 000,00
2401 Fischamend		128,00 m ²	225,00 m ²	EFH, Neubau, s.g. Zustand, Garage, Terrassen, Garten	€ 549 000,00

Kauftransaktionen in der Umgebung

In der Umgebung der ggst. Liegenschaft bzw. in Fischamend konnten im Jahr 2023 bis aktuell u.a. folgende Kauftransaktionen (Einfamilienhäuser) recherchiert werden:

Vergleichsobjekte/Basisdaten								
GB	EZ	Adresse	TZ	Stichtag	Nutzfläche	Baufläche	GST-Fläche	Kaufpreis
05203	34	Rösslgasse 1	2330/2023	30.06.2023	299,00 m ²	551,00 m ²	2607,00 m ²	500 000 €
05204	379	Schiestlgasse 7	2721/2023	18.08.2023	-	165,00 m ²	704,00 m ²	550 000 €
05204	973	Am Rosenhügel 28	3206/2023	28.08.2023	126,30 m ²	95,00 m ²	701,00 m ²	450 000 €
05203	449	Cunogasse 20	2884/2023	28.09.2023	-	144,00 m ²	537,00 m ²	300 000 €
05203	159	Kirchenweg 22	2223/2024	26.02.2024	-	-	900,00 m ²	280 000 €
05204	804	Smolekstraße 68	774/2024	08.03.2024	-	113,00 m ²	556,00 m ²	270 000 €
05204	556	Schützweg 12	1033/2024	11.04.2024	-	203,00 m ²	1382,00 m ²	600 000 €
05203	447	Cunogasse 16	1984/2024	16.05.2024	-	171,00 m ²	684,00 m ²	330 000 €
02504	794	Smolekstraße 50	1940/2024	07.06.2024	-	160,00 m ²	1180,00 m ²	450 000 €
05204	66	Schulgasse 13	3020/2024	02.09.2024	-	137,00 m ²	534,00 m ²	210 000 €
05204	1212	Am Rosenhügel 162	1169/2025	29.01.2025	-	124,00 m ²	544,00 m ²	499 000 €
05204	1101	Am Rosenhügel 74	459/2025	30.01.2025	180,00 m ²	197,00 m ²	569,00 m ²	645 000 €
05204	66	Schulgasse 13	1551/2025	11.03.2025	-	137,00 m ²	534,00 m ²	270 000 €
05204	464	Flugfeldstraße 21a	2241/2025	12.08.2025	-	95,00 m ²	910,00 m ²	270 000 €

Fehlender Konsens/fehlende Fertigstellungsanzeige

Wie bereits ausgeführt, wurde der Bereich zwischen Garage und Wohnhaus eingehaust und wurden diese baulich verbunden. Im Bauakt finden sich hierfür jedoch keine Unterlagen, somit dürfte diese Bauführung wohl konsenslos errichtet worden sein. Ebenso fehlt noch die Fertigstellungsanzeige für die Garage und die Einfriedung (nur Teilfertigstellung für das Wohnhaus). Für den fehlenden Konsens bzw. die nachträgliche Konsensherstellung und das damit verbundene Restrisiko bzw. die Rechtsunsicherheiten ist ein Marktanpassungsabschlag zu berücksichtigen.

Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)²

Die österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) hat zur Begrenzung der systemischen Risiken bei Fremdkapitalfinanzierungen von Wohnimmobilien die „Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)“ erlassen, die durch Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt in Rechtskraft getreten ist. Mit dieser Verordnung setzt die FMA die Empfehlungen und Vorgaben des Finanzmarktstabilitätsgremiums (FMSG) um. Die Verordnung ist rechtlich verbindlich ab 1. August 2022 auf neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen anzuwenden und somit zum Stichtag noch in Kraft.

„Ziel dieser Verordnung war/ist es, die zunehmenden systemischen Risiken bei der Wohnimmobilienfinanzierung angesichts von Immobilienpreisboom, Zinswende, fragilem wirtschaftlichen Umfeld sowie der derzeitigen Kreditvergabepraxis zu begrenzen,“ so der Vorstand der FMA, H. Ettl und E. Müller: „Bei der Kreditvergabe muss die Rückzahlungsfähigkeit des Kreditnehmers und nicht die hypothekarische Besicherung des Kredits im Vordergrund stehen.“

Eckpunkte der neuen Vergabestandards

Entsprechend der Empfehlungen des FMSG und aufbauend auf einem Gutachten der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) hat die FMA daher folgende Obergrenzen für die Vergabe von Wohnimmobilienfinanzierungen erlassen:

- Eine maximale Beleihungsquote von 90%, wobei den Kreditinstituten ein Ausnahmekontingent von 20% zugestanden wird.
- Eine Schuldendienstquote von maximal 40% (Ausnahmekontingent: 10%).
- Eine Laufzeit von maximal 35 Jahren (Ausnahmekontingent 5%).

² Quelle: <https://www.fma.gv.at/fma-erlaesst-verordnung-fuer-nachhaltige-vergabestandards-bei-der-finanzierung-von-wohnimmobilien-kim-vo/> vom 22.06.2022

- Insgesamt dürfen aber bei einem Kreditinstitut maximal 20% aller Kredite eine der Obergrenzen überschreiten.
- Um Renovierungen und Sanierungen – insbesondere den Umstieg von fossilen auf erneuerbare Energieträger – zu erleichtern, sind Finanzierungen bis zu einer Geringfügigkeitsgrenze von € 50.000 von diesen Vorgaben ausgenommen.

Zwar endete zwischenzeitlich mit 30.06.2025 (also erst nach dem Stichtag) die KIM-VO und damit die rechtliche Verpflichtung, aber die Grundprinzipien der KIM-Verordnung Regeln bleiben weiterhin empfohlen und sollen durch Richtlinien und häufigere Datenerhebungen überwacht werden. Die Banken werden künftig zwar etwas mehr Flexibilität haben, dennoch werden die Kernpunkte der KIM-Verordnung weiterhin als Maßstab für eine nachhaltige Kreditvergabe dienen.

Allg. Marktsituation (zum Stichtag/aktuell)

Festzuhalten ist, dass sich die Rahmenbedingungen am österreichischen Immobilienmarkt insbesondere seit dem zweiten Halbjahr 2022 stark verändert haben. Bis September 2023 hat die Europäische Zentralbank den Leitzins in 10 Schritten auf den Höchststand von 4,50% erhöht. Per Juni 2024 wurde der Leitzinssatz erstmals wieder auf 4,25% gesenkt. Im April 2025 wurde der Leitzins auf 2,40 % und aktuell per Juni 2025 nochmals auf nunmehr 2,15% gesenkt.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung ist seitens der Marktteilnehmer eine deutliche Zurückhaltung erkennbar. Das Transaktionsvolumen scheint in der zweiten Jahreshälfte zurück gegangen zu sein. Unklar ist zum Stichtag, ob diese Situation zu einer mittelfristigen Senkung der am Markt erzielbaren Preise führt oder ob es sich lediglich um ein vorübergehendes Aussetzen des Marktes handelt.

Aufgrund der, zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung bestehenden Entwicklungen lassen sich unverhältnismäßige Veränderungen der allgemeinen Wirtschaftssituation – und daraus resultierende Auswirkungen auf den Immobilienmarkt nicht einschätzen. Die Bewertung erfolgt unter der Prämisse, dass allfällige, zum Stichtag vorhandene Beeinträchtigungen des Marktes nur temporär sind. Da längerfristige Auswirkungen allfälliger Marktbeeinträchtigungen nicht vorweggenommen werden können, wird – im Hinblick auf bewertungsimmanente, durch den SV vorzunehmende Prognosen – eine Normalisierung des Marktgeschehens hinsichtlich der wertrelevanten Parameter (z.B. Fremdkapitalkosten, Inflation, Mietniveau, Baukosten, usw.) bewertungsmethodisch unterstellt. Unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen ist hinsichtlich des stichtagsbezogen ermittelten Verkehrswertes davon auszugehen, dass es am Markt zu einer höheren Volatilität der Immobilienwerte und zu längeren Verwertungszeiträumen kommt.

Marktanpassung

Unter Berücksichtigung der vorangehend ausgeführten Konsensthematik/fehlenden Fertigstellungsmeldung und der aktuellen Situation auf dem Immobilienmarkt (stark steigende Herstellungskosten in den letzten Jahren, dzt. insgesamt deutlicher Angebotsüberhang, zahlreiche Immobilienpleiten, Wandel von Verkäufermarkt zu Käufermarkt, erschwerte Finanzierungssituation, sinkende Verkaufspreise speziell bei gebrauchten Immobilien, etc.) ist nach Ansicht des gef. SV ein Marktanpassungsabschlag iHv. insgesamt 20% vorzunehmen.

5. GUTACHTEN - VERKEHRSWERT

5.1. Verkehrswert der Liegenschaft (unbelastet)

Sachwertverfahren				
Erdgeschoß (inkl. Terrasse)	gew. Fl.	95,83 m ²	3 600 €/m ²	344 994 €
Dachgeschoß (inkl. Balkon)	gew. Fl.	61,62 m ²	3 000 €/m ²	184 870 €
Herstellungswert Gebäude	gew. Fl.	157,46 m ²	3 365 €/m ²	529 864 €
Doppelgarage			pauschal	60 000 €
sonst. Außenanlagen			Pauschal 5,00 % d. HSTW Gebäude	29 493 €
Herstellungswert	gew. Fl.	157,46 m ²	3 934 €/m ²	619 357 €
- Baumängel und -schäden				- €
= gekürzter Herstellungswert				619 357 €
- Alterswertminderung	Linear		RestND 44 J.	- 165 162 €
= Zwischenwert				454 195 €
- Zustandswertminderung (Heideck)	ZN 2,625		0,1016	- 46 167 €
= Gebäudesachwert				408 028 €
- Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände			-10,00%	- 52 986 €
=Bauwert				355 042 €
+ Bodenwert		802 m ²	395 €/m ²	316 932 €
= Sachwert				671 974 €
+/- Rechte und Lasten				- €
= Zwischenwert				671 974 €
+/- Marktanpassung (Konsensherstellung)			-20,00%	- 134 395 €
= Verkehrswert (unbelastet)				537 579 €
= Verkehrswert (belastet) - gerundet				538 000 €

Der **(unbelastete) Verkehrswert** der Liegenschaft GB 05203 Fischamend Dorf,
EZ 342, GST 172/16 und 390/38, an der Adresse 2401 Fischamend, Gürtlgasse 34b,
beträgt zum Stichtag

rd. € 538.000,-

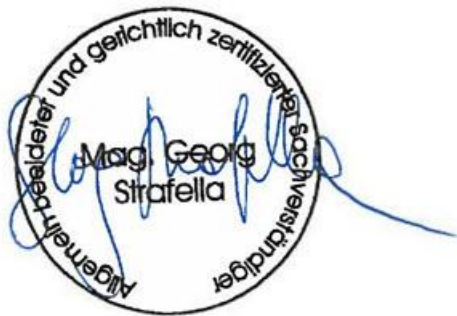
5.2. Verkehrswert der Liegenschaft (belastet)

Sachwertverfahren				
Erdgeschoß (inkl. Terrasse)	gew. Fl.	95,83 m ²	3 600 €/m ²	344 994 €
Dachgeschoß (inkl. Balkon)	gew. Fl.	61,62 m ²	3 000 €/m ²	184 870 €
Herstellungswert Gebäude	gew. Fl.	157,46 m ²	3 365 €/m ²	529 864 €
Doppelgarage		pauschal		60 000 €
sonst. Außenanlagen		Pauschal 5,00 % d. HSTW Gebäude		29 493 €
Herstellungswert	gew. Fl.	157,46 m ²	3 934 €/m ²	619 357 €
- Baumängel und -schäden				- €
= gekürzter Herstellungswert				619 357 €
- Alterswertminderung	Linear	RestND 44 J.	-	165 162 €
= Zwischenwert				454 195 €
- Zustandswertminderung (Heideck)	ZN 2,625	0,1016	-	46 167 €
= Gebäudesachwert				408 028 €
- Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände			-10,00%	- 52 986 €
= Bauwert				355 042 €
+ Bodenwert		802 m ²	395 €/m ²	316 932 €
= Sachwert				671 974 €
+/- Rechte und Lasten (offene Gemeindeabgabe)			pauschal	- 4 178 €
= Zwischenwert				667 796 €
+/- Marktanpassung (Konsensherstellung)			-20,00%	- 133 559 €
= Verkehrswert				534 237 €
= Verkehrswert gerundet				534 000 €

Der **(mit dinglichen Lasten belastete) Verkehrswert** der Liegenschaft GB 05203
Fischamend Dorf, EZ 342, GST 172/16 und 390/38, an der Adresse 2401 Fischamend,
Gürtlgasse 34b, beträgt zum Stichtag

rd. € 534.000,-

Wien, am 28.01.2026



Mag. Georg Strafella
Immobiliensachverständiger,
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. ANLAGEN

6.1. Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 05203 Fischamend Dorf EINLAGEZAHL 342
BEZIRKSGERICHT Schwechat

Letzte TZ 793/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
172/16	GST-Fläche	763	
	Bauf.(10)	175	
	Gärten(10)	588	Gürtlgasse 34b
390/38	Gärten(10)	39	
GESAMTFLÄCHE		802	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 484/1980 Sicherheitszone des Flughafens Wien hinsichtlich GSt 172/16 390/38

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

Senadina Cizmic

GEB: 1979-09-14 ADR: Gürtlgasse 34b, Fischamend 2401

a 2817/2007 IM RANG 2475/2007 Kaufvertrag 2007-08-20 Eigentumsrecht

b 1391/2009 Veräußerungsverbot

c 2086/2017 Vergleich und Beschluss 2017-05-03 Eigentumsrecht

d 2086/2017 Zusammenziehung der Anteile

***** C *****

2 a 1391/2009 Schuldschein 2009-05-27

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.700,--
1 % Z, 9 % VZ, NGK 3.070,-- für Land Niederösterreich

b gelöscht

3 a 1391/2009

VERÄUSSERUNGSVERBOT

gem § 11 Abs 3 NÖ WFG für Land Niederösterreich

b gelöscht

4 a 711/2024 Pfandurkunde 2024-03-14

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--
für Raiffeisenbezirksbank Oberwart eGen (FN 126950t)

5 a 793/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 25.715,98

samt 3,029 % Z (vierteljährlich) aus EUR 25.715,98 seit

2024-06-06, der Kosten von EUR 1.687,68 samt 7 % Z seit

2024-06-12, der Kosten aus früheren Exekutionsverfahren

(alle 19 E 2865/24h) von EUR 35,--; EUR 1.103,18; EUR

449,40; EUR 7,50; Antragskosten EUR 1.161,68 für

Santander Consumer Bank GmbH (FN 62610z)

(19 E 1401/25s)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

02.10.2025 17:55:46

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.2. offene Abgaben/Rückstände



Stadtgemeinde Fischamend

Verwaltungsbezirk:
Bruck an der Leitha

Amtsstunden:
Montag u. Donnerstag von 08.00-12.00 Uhr
Dienstag von 16.00-19.00 Uhr
Mittwoch u. Freitag kein Parteienverkehr

Abs.: Stadtgemeinde Fischamend, 2401 Fischamend

Frau
Senadina Čizmić
Gürtlgasse 34b
2401 Fischamend

Kontoinformation

Kundennummer: 1309001961
Datum: 17.12.2025
Seite: 1

Kontaktdaten

SB/Abt: Finanzverwaltung
Tel: +43 2232 76 323
Mail: finanzverwaltung@fischamend.gv.at

Kontoinformation

Diese Mitteilung ist keine Rechnung iSd § 11 UStG 1994.
Alle Beträge in EUR.
Datum ab: 01.04.2024

Vertragskonto: 881000485442 Öffentliche Abgaben (HBA)
Objekt(e): Gürtlgasse 34b (GST 172/16, KG Fischamend Dorf (05203))

Fälligkeit	Art Referenz	Bezeichnung	Brutto	Ausgleich*	Zahlung	Lfd. Saldo
01.04.2024		Saldovortrag				2.938,89
15.05.2024	LA 990501951579	Grundsteuer	29,52			2.968,41
15.05.2024	LA 990501951579	Kanal	97,23			3.065,64
15.05.2024	LA 990501951579	Wasser	59,43			3.125,07
01.07.2024	GB 92001207911	Gebühr	3,00			3.128,07
15.08.2024	LA 990101897053	Grundsteuer	29,52			3.157,59
15.08.2024	LA 990101897053	Kanal	97,23			3.254,82
15.08.2024	LA 990101897053	Wasser	59,43			3.314,25
15.08.2024	LA 990101897053	Abfall	71,36			3.242,89
01.10.2024	GB 93000866557	Gebühr	3,00			3.245,89
15.11.2024	LA 990101960740	Grundsteuer	29,52			3.275,41
15.11.2024	LA 990101960740	Kanal	97,23			3.372,64
15.11.2024	LA 990101960740	Wasser	36,70			3.409,34
31.12.2024	GB 91001777915	Gebühr	3,00			3.412,34
15.02.2025	LA 990502181235	Grundsteuer	29,52			3.441,86
15.02.2025	LA 990502181235	Kanal	97,23			3.539,09
15.02.2025	LA 990502181235	Wasser	64,26			3.603,35
31.03.2025	GB 91001845166	Gebühr	3,00			3.606,35
15.05.2025	LA 990102164871	Grundsteuer	29,52			3.635,87
15.05.2025	LA 990102164871	Kanal	97,23			3.733,10
15.05.2025	LA 990102164871	Wasser	64,26			3.797,36
01.07.2025	GB 95001114403	Gebühr	3,00			3.800,36
15.08.2025	LA 990502362998	Grundsteuer	29,52			3.829,88
15.08.2025	LA 990502362998	Kanal	97,23			3.927,11
15.08.2025	LA 990502362998	Wasser	64,26			3.991,37
01.10.2025	GB 95001141235	Gebühr	3,00			3.994,37

Stadtgemeinde Fischamend | Gregerstraße 1, 2401 Fischamend | Tel: 02232/76 323

Mail: amt@fischamend.gv.at | Web: www.fischamend.gv.at | GKZ: 30730 | UID: ATU39545907

Bankverbindung: Raiffeisenbank Region Schwechat eGen | BIC: RLNWATWW823 | IBAN: AT67 3282 3000 0190 0521
Bankverbindung: Sparkasse Hainburg-Bruck-Neusiedl AG | BIC: SPHBAT21XXX | IBAN: AT84 2021 6002 0000 0099

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Kontoinformation

Kundennummer: 1309001961
Datum: 17.12.2025
Seite: 2

Fälligkeit	Art Referenz Bezeichnung	Brutto	Ausgleich*	Zahlung	Lfd. Saldo
15.11.2025	LA 990201949103 Grundsteuer	29,52			4.023,89
15.11.2025	LA 990201949103 Kanal	97,23			4.121,12
15.11.2025	LA 990201949103 Wasser	54,12			4.175,24
31.12.2025	GB 97001135029 Gebühr	3,00			4.178,24
Summe		1.239,35	0,00	0,00	4.178,24

*) Ausgleiche entstehen durch die Gegenrechnung von Guthaben auf Reste oder durch Übertrag von Guthaben an/von Vertragskonten.


Stadtgemeinde Fischamend | Gregerstraße 1, 2401 Fischamend | Tel: 0223276 323
Mail: amt@fischamend.gv.at | Web: www.fischamend.gv.at | GKZ: 30730 | UID: ATU39545907
Bankverbindung: Raiffeisenbank Region Schwechat eGen | BIC: RLNWATWW823 | IBAN: AT67 3282 3000 0190 0521
Bankverbindung: Sparkasse Hainburg-Bruck-Neusiedl AG | BIC: SPHBAT21XXX | IBAN: AT84 2021 6002 0000 0099

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.3. Einheitswert

14 002-2-0139/1
 KG 05203 EZ 342
 Bodenwert € 4,3604
 EW zum 01.01.2018 € 18.200

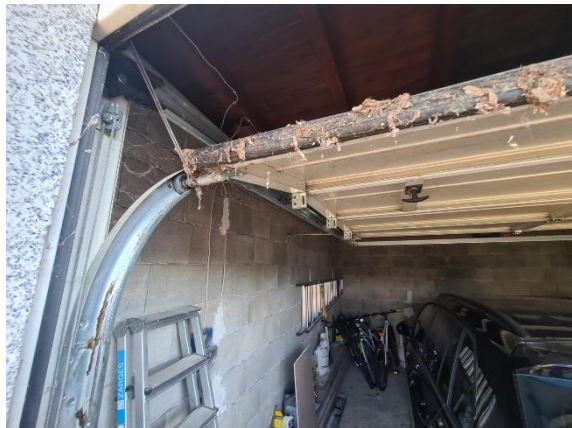
 Bundesministerium Finanzen	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: https://www.bmf.gv.at/verifizierung
	Datum/Zeit	2025-10-07T10:26:48+02:00
Unterszeichner	Finanzamt Österreich (FAÖ)	
Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-07,OU=a-sign-corporate-07,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT	
Serien-Nr.	776406905	
Dokumentenhinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.	

6.4. Fotos (auszugsweise)

Außenansichten und Garage









Innenansichten Erdgeschoß

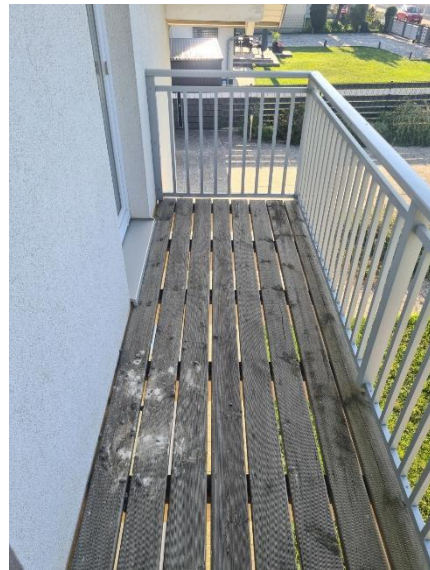







Innenansichten Dachgeschoß





6.5. Bescheide (auszugsweise)

Baubewilligung Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Einfriedung, 01.04.2008





STADTGEMEINDE FISCHAMEND
 2401 Fischamend, Gregerstraße 1
 Telefon: 02232/76323
 Telefax: 02232/76328
 UID: ATU39545907

Zahl: 131-9/BA1513-08/Bgm-Ba-Ce-Kö 01.04.2008

Baubehördliche Bewilligung

BESCHIED

Herrn und Frau
 Adil und Senadina Cizmic
 Am Hofgartel 7/5/12
 1100 Wien

Der Bescheid
 ist mit 23.04.08
 rechtskräftig.
 Der Bürgermeister:



SPRUCH

I.

Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Fischamend als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen aufgrund Ihres Ansuchens vom 12.02.2008 und des Ergebnisses der am 26.02.2008 durchgeführten Bauverhandlung mit Augenschein an Ort und Stelle gemäß § 14 Abs. 1 und 3 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung die

baubehördliche Bewilligung

zur **Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Einfriedung** auf dem Grundstück in 2401 Fischamend, Gürtlgasse 34 b, KG. Fischamend Dorf, Grundstück Nr. 172/16, EZ 342.

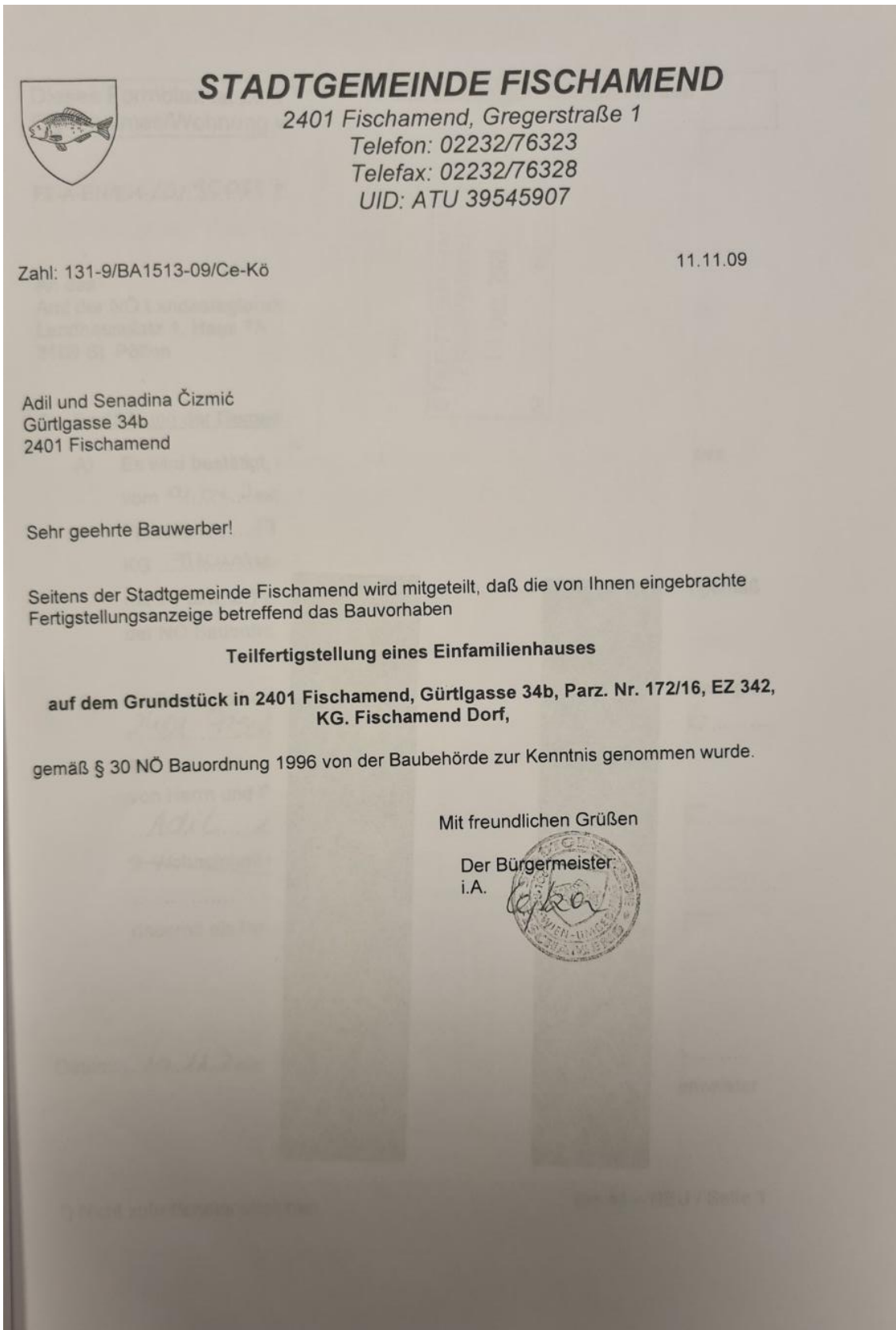
Die Verhandlungsniederschrift über die durchgeführte Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖ Bauordnung 1996 – Baubeschreibung, Pläne, usw.) zu erfolgen. Die in der Verhandlungsniederschrift über die durchgeführte Bauverhandlung angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung sind genauestens einzuhalten. Mit der Ausführung des bewilligten Vorhabens darf nicht vor Rechtskraft dieses Bewilligungsbescheides und vor Meldung eines Bauführers gemäß § 25 NÖ Bauordnung 1996 begonnen werden.

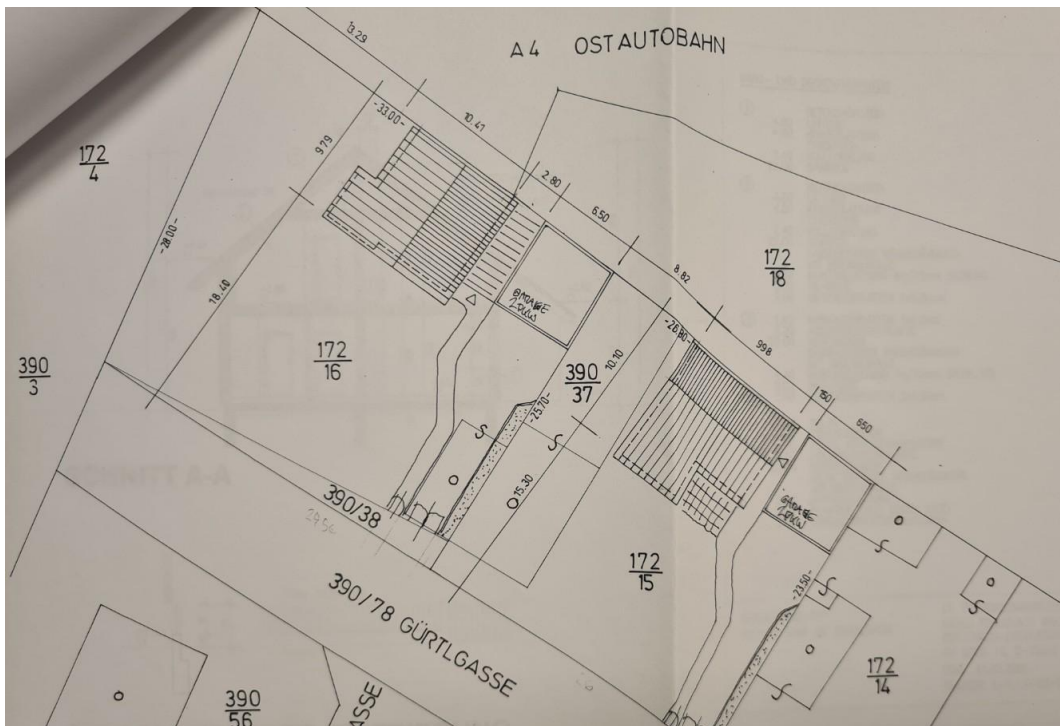
Folgende Auflagen, durch deren Erfüllung den Bestimmungen der in § 20 Abs. 1 Z. 6 der NÖ Bauordnung 1996 angeführten Gesetze und Verordnungen entsprochen wird, werden vorgeschrieben:

1. Das Bauvorhaben ist plan- und beschreibungsgemäß auszuführen.
2. Alle geltenden Bestimmungen, insbesondere jene der NÖ Bauordnung, der NÖ Bautechnikverordnung sowie der technischen ÖNORMEN sind einzuhalten.
3. Der Hauskanal ist nach den Bestimmungen der ÖNORM B 2501 zu errichten.
4. Anfallende Regenwässer sind geordnet auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen.

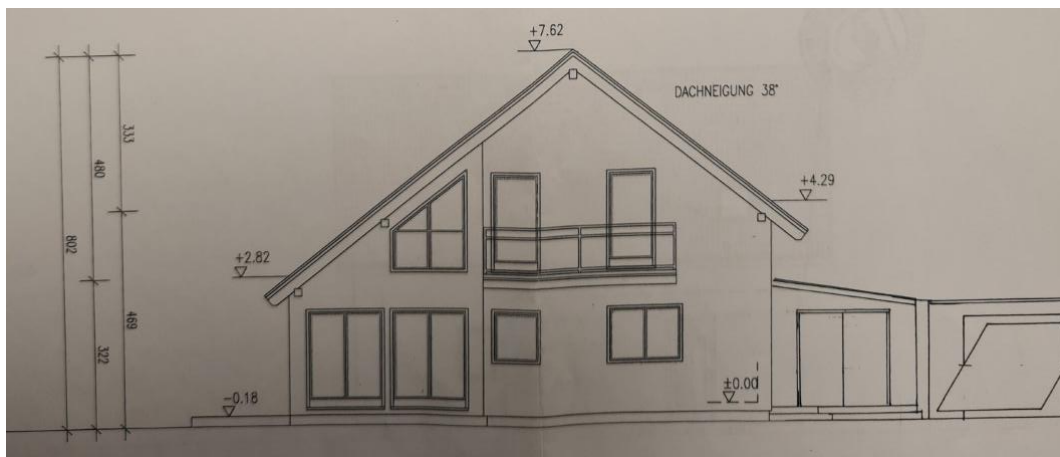
Kenntnisnahme der Teilfertigstellungsanzeige Einfamilienhaus, 11.11.2009



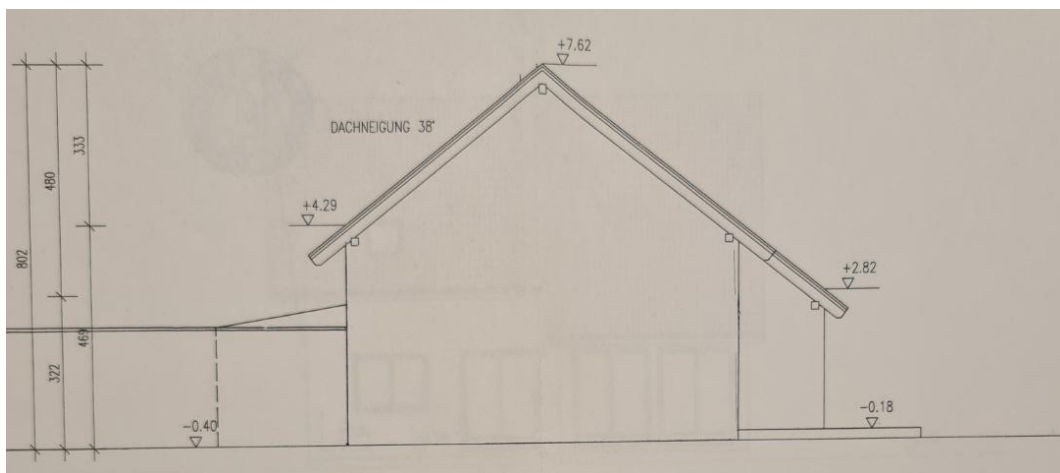
6.6. Pläne – Einreichplan Februar 2008 (auszugsweise)



Lageplan



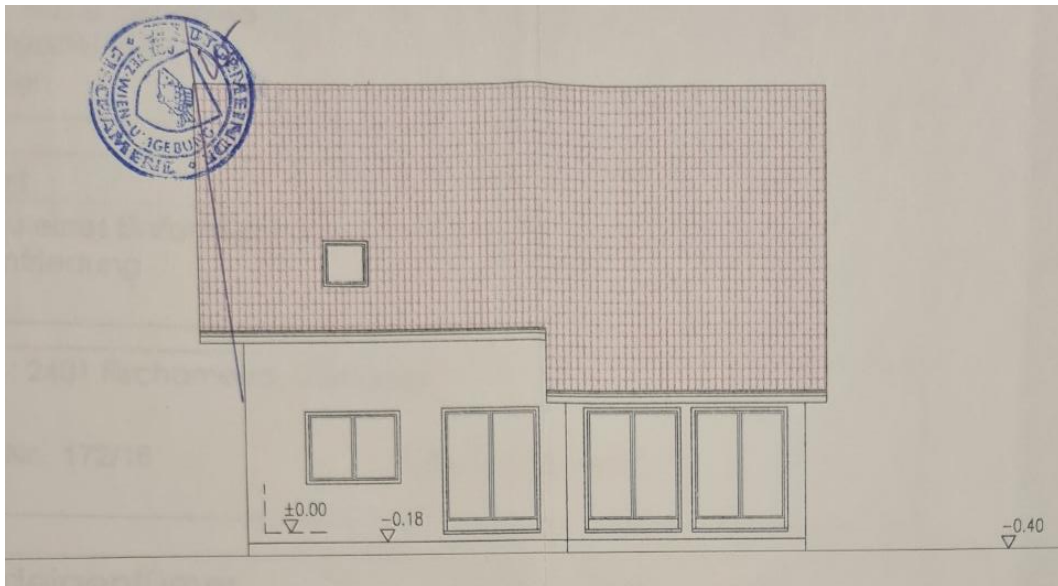
Südansicht



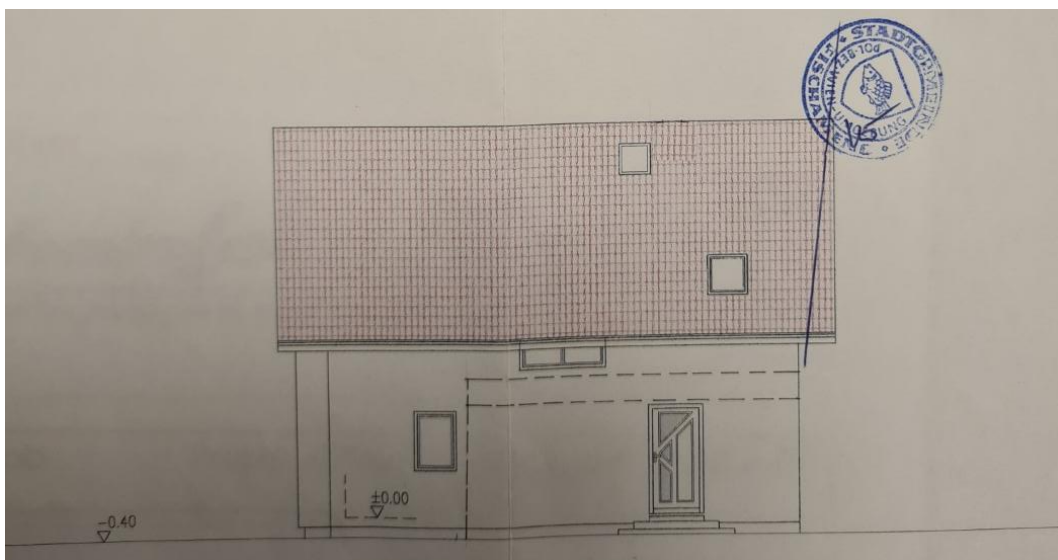
Nordansicht

Mag. Georg Strafella

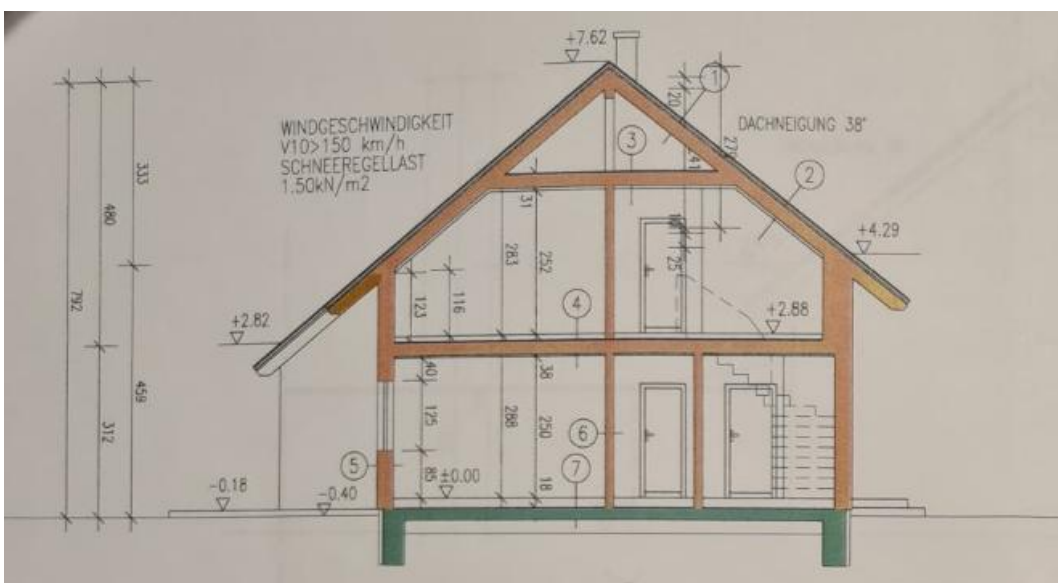
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Westansicht



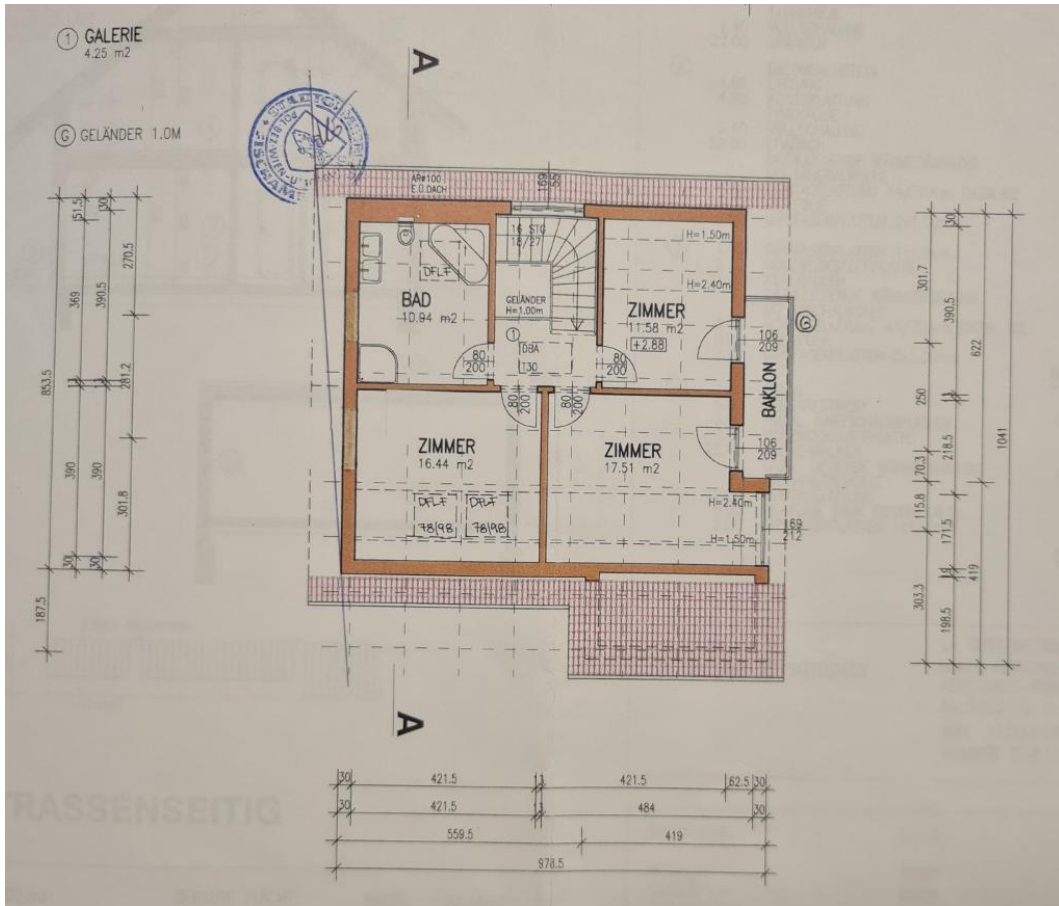
Ostansicht



Schitt A-A

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Grundriss Dachgeschoß