

**GZ 3 E 1582/24 h**

**VERKEHRSWERTGUTACHTEN**



**KG 05116 Wolfsthal, EZ 40, GST 2466, BLNR 4, 1/2 Anteil,  
2412 Wolfsthal, Hauptstraße 56**

**Verkehrswert der Liegenschaft, unbelastet**

**rd. € 181.000,-**

**Verkehrswert der BLNR 4 (1/2 Anteil), unbelastet**

**rd. € 72.300,-**

Auftraggeber:in

Bezirksgericht Bruck a.d. Leitha,  
Mag. Birgit Niedermair  
Wiener Gasse 3, 2460 Bruck an der Leitha

Führende betreibende Partei  
Beigetretene betreibende Partei  
Verpflichtete Partei

Veronika Schmidt  
FWG Fernwärmeversorgung Wolfsthal  
Dr. Helene Schmidt-Levar

Zweck:  
Objekttyp

Zwangsversteigerung von Liegenschaften  
Einfamilienhaus

Stichtag:  
Datum:

01.04.2026 (auftragsgemäß)  
04.05.2026

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1.1. Auftrag .....	3
1.2. Prämissen der Bewertung.....	3
1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung.....	3
1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung.....	6
1.3. Grundlagen, Bewertungsliteratur, Quellen, etc. ....	10
<b>2. BEFUND.....</b>	<b>11</b>
2.1. Wohnlage.....	11
2.1.1. Lage der Liegenschaft.....	11
2.1.2. Erreichbarkeit .....	12
2.1.3. Wohnumfeld.....	13
2.1.4. Umwelteinflüsse und -gefahren.....	13
2.2. Grundbuchsstand, Rechte/Lasten, Widmung/ Bebauungsbestimmungen .....	15
2.3. Bewilligungen/Bescheide, Planunterlagen (auszugsweise).....	17
2.4. Liegenschaft und Gebäude.....	18
2.5. Größe und Konfiguration .....	20
<b>3. METHODIK .....</b>	<b>23</b>
3.1. Allgemein.....	23
3.2. Verfahrenswahl .....	23
3.2.1. Sachwertverfahren .....	23
3.2.2. Vergleichswertverfahren .....	26
<b>4. GUTACHTEN - BEURTEILUNG &amp; GRUNDLAGEN.....</b>	<b>28</b>
4.1. Beurteilung.....	28
4.1. Bodenwert.....	28
4.1. Sachwert.....	30
4.1.1. Herstellungswert .....	30
4.1.2. Baumängel und Bauschäden .....	31
4.1.3. Nutzungsdauer & Restnutzungsdauer .....	31
4.1.4. Alterswertminderung.....	32
4.1.5. Zustandswertminderung (HEIDECK) .....	32
4.2. Rechte und Lasten.....	32
4.3. Marktanpassung .....	34
<b>5. GUTACHTEN – VERKEHRSWERT .....</b>	<b>37</b>
5.1. Verkehrswert der Liegenschaft (unbelastet) .....	37
5.1.1. Verkehrswert Miteigentumsanteil (unbelastet).....	37
5.2. Verkehrswert der Liegenschaft (belastet) .....	39
5.2.1. Verkehrswert Miteigentumsanteil (belastet).....	39
<b>6. ANLAGEN .....</b>	<b>41</b>
6.1. Grundbuchsauszug, 26.09.2024 .....	41
6.2. Grundbuchsauszug, 04.05.2026.....	43
6.3. Fotos (auszugsweise) .....	46
6.4. Einheitswertbescheid, 12.11.2024.....	54
6.5. Gemeindeabgaben.....	54
6.6. Bescheide (auszugsweise).....	55
6.7. Pläne – Einreichplan Mai 2016 (auszugsweise).....	56
6.8. Div. Anfragen bei & Antwort der Verpflichteten .....	59
6.9. Anfragen bei der Gemeinde Wolfsthal & bei der BH Bruck a.d. Leitha .....	62
6.10. Energieausweis .....	64

# 1. ALLGEMEINES

## 1.1. Auftrag

**Gegenstand** des Gutachtens ist die Ermittlung des **Verkehrswertes** der BLNR 4, 1/2 Anteil, auf der Liegenschaft KG 05116 Wolfsthal, EZ 40, GST 2466, an der Adresse Hauptstraße 56, 2412 Wolfsthal.

```

KATASTRALGEMEINDE 05116 Wolfsthal                               EINLAGEZAHL    40
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Leitha

*****
Letzte TZ 1530/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
  GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  2466    G GST-Fläche            *       296
          Bauf.(10)              132
          Gärten(10)             164  Hauptstraße 56

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** B *****
4 ANTEIL: 1/2
  Helene Dr. Schmidt-Levar
  GEB: 1947-06-01 ADR: Hegerg. 9, Wien 1030
  a 1459/2011 IM RANG 602/2011 Kaufvertrag 2011-02-23 Eigentumsrecht
5 ANTEIL: 1/2
  Hans Otto Dr. Schmidt
  GEB: 1947-11-29 ADR: Hegerg. 9, Wien 1030
  a 1459/2011 IM RANG 602/2011 Kaufvertrag 2011-02-23 Eigentumsrecht
*****

```

**Auftraggeber/in** ist Frau Mag. Birgit Niedermair, Bezirksgericht Bruck a.d. Leitha, Wiener Gasse 3, 2460 Bruck an der Leitha.

**Stichtag** ist der 01.04.2026 (auftragungsgemäß – nach Rücksprache mit dem Gericht)

## 1.2. Prämissen der Bewertung

### 1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung

#### Allgemein

Der Wertermittlung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen, der erteilten Informationen, der durchgeführten Recherchen sowie der örtlichen Begehung/Befundaufnahme am 26.09.2024 erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. Das Wohnhaus und die Außenanlagen wurden besichtigt.

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Gericht erfolgt die Bewertung zum Stichtag 01.04.2026. In diesem Zusammenhang wird hinsichtlich der Ausstattung und des Erhaltungszustandes auftragungsgemäß die Annahme unterstellt, dass es seit der Befundaufnahme im September 2024 keine baulichen und bestandrechtlichen Veränderungen gegeben hat und sich auch der Er-

haltungszustand des Gebäudes und der Außenanlagen, abgesehen von einer üblichen Abnutzung, nicht verändert hat.

#### Bauakteinsicht

Eine Bauakteinsicht wurde durchgeführt. Lt. Auskunft des Bauamtes besteht für das ggst. Wohnhaus kein Konsens. Es liegt eine Baubewilligung für einen Zubau vom 26.11.1986 vor aber keine Benützungsbewilligung. Ausgehend von dieser Baubewilligung aus dem Jahr 1986 ist für alle Abweichungen des Bestandes gegenüber der Baubewilligung, um eine nachträglich Baubewilligung anzusuchen. Im Jahr 2015/2016 gab es lt. Auskunft der Gemeinde zwar Vorprüfungen für eine nachträglich Baubewilligung, jedoch waren die Einreichunterlagen für eine positive Beurteilung nicht ausreichend.

#### Grundstücksfläche, Nutzflächen, Flächen

Die Grundstücksfläche (Grenzkataster) wurde dem Grundbuch entnommen. Die (Nutz)flächen werden den im Bauakt aufliegenden Einreichplan vom 10.05.2016 bzw. dem Bestandsplan vom 18.08.2015 entnommen. *Anmerkung: Tlw. stimmen die Fensterdurchbrüche nicht mit den Planunterlagen überein (siehe auch Größe und Konfiguration unter Pkt. 2.5.).*

Eine gesonderte Vermessung durch den gef. SV war nicht auftragsgegenständlich und wurde eine solche daher auch nicht durchgeführt. Sollte eine nachträgliche Vermessung zu einem anderen Ergebnis führen so ist das Gutachten bzw. die Bewertung u.U. anzupassen.

#### 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.

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 Gebäudes 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

Augenscheinlich wohnen auf der ggst. Liegenschaft ukrainische Flüchtlinge bzw. andere Personen. Mietverträge wurden nicht zur Verfügung gestellt du sind solche angeblich auch nicht vorhanden. Lt. Auskunft der Verpflichteten erfolgt die Nutzung auf Basis prekaristischer Vereinbarungen. Die konkreten Unterlagen/Vereinbarungen wurden seitens der Verpflichteten, trotz mehrfacher Nachfrage und auch Aufforderung durch das Gericht (mit dem Argument Datenschutz) nicht zur Verfügung gestellt. Lt. Auskunft der Verpflichteten werden seitens der Bezirkshauptmannschaft für ein Einzelzimmer € 150,-/ p.m. netto (plus 10 % USt.) bezahlt. Der Wohnbetrag ab 2 Personen bis 5 bzw. 6 Personen beträgt pro Zimmer € 300,-/ p.m. (plus 10 %

USt.) → siehe hierzu auch das E-Mail der Gemeinde Wolfsthal im Anhang. Die schriftliche Anfrage des gef. SV bei der BH Bruck an der Leitha wurde nicht beantwortet und auch die telefonischen Rückfragen brachte keine weiteren Erkenntnisse. Lt. Auskunft der Verpflichteten herrscht eine starke Fluktuation und reisen diese Personen idR in Drittländer weiter.

#### Zur Unentgeltlichkeit der Bittleihe (Prekarium vs. Mietverhältnis)

*Für die Beurteilung, ob die Überlassung einer Wohnung ungeachtet eines dem Eigentümer zu zahlenden Geldbetrags als unentgeltlich im Sinne des § 981 ABGB zu qualifizieren ist, ist nach neuerer Rechtsprechung des OGH darauf abzustellen, ob die vom Nutzungsberechtigten übernommenen Kosten ihrer Natur nach aus dem Gebrauch resultieren oder ob sie den Liegenschafts-(mit-)eigentümer unabhängig von jedem Gebrauch der Liegenschaft aufgrund seiner (Mit-)Eigentümerstellung treffen. Nur die Übernahme der Kosten der zweiten Art stellt Entgelt dar.*

*Aufwendungen, die ihrer Natur nach als Gebrauchskosten zu qualifizieren sind (und daher kein Entgelt im Sinn des § 1090 ABGB darstellen) sind nach der neueren Rechtsprechung des OGHs beispielsweise folgende Aufwendungen: Grundkosten Warmwasser, Grundkosten Heizung, Liftbetriebskosten, Hausverwaltung/Hausbetreuung. Kosten, die ihrer Natur nach keine Gebrauchskosten (und damit Entgelt) darstellen, sind etwa folgende Aufwendungen: Grundsteuer, Bankgebühren, „Hauszubehör“, „Kleinreparaturkosten“, Versicherung der Liegenschaft (im Regelfall); Raten für die anteilige Rückzahlung der Sanierungsdarlehen und Beiträge zum Reparaturfonds.*

*Der Unentgeltlichkeit steht es gleich, wenn das geleistete Entgelt so niedrig gehalten ist, dass es gegenüber dem Wert der Benützung praktisch nicht mehr ins Gewicht fällt. Da die Bittleihe aber nicht dazu benutzt werden darf, zwingende Vorschriften des Mietrechts zu umgehen, kommt der Frage, ob trotz Gegenleistung noch Unentgeltlichkeit vorliegt, für die Abgrenzung zu Bestandverträgen entscheidende Bedeutung zu und ist bei sonst dem MRG unterliegenden Objekten ein strenger Prüfungsmaßstab anzulegen. Wurde für die Überlassung ein nicht mehr zu vernachlässigendes Entgelt bedungen, liegt auch dann ein Mietvertrag vor, wenn die Absicht der Parteien nicht auf die Begründung eines Mietverhältnisses gerichtet war. Typische Vertragsfiguren ziehen grundsätzlich typisierte Rechtswirkungen nach sich.*

*Die Frage, ob die vereinbarte Gegenleistung des Benützungsberechtigten als Mietzins oder als ein die Annahme einer Leihe (Bittleihe) rechtfertigender Anerkennungszins anzusehen ist, ist nach den Verhältnissen bei Vertragsabschluss zu beurteilen. Zu prüfen ist daher, welcher ortsübliche Mietzins für das Objekt zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses erzielbar gewesen wäre. **Ein entgeltliches Rechtsverhältnis liegt jedenfalls dann nicht vor, wenn für die überlassene Sache nicht mehr als 10 % des ortsüblichen Entgelts geleistet wird.***

Dem gef. SV wurden im ggst. Fall seitens der Verpflichteten trotz mehrerer Anfragen keine konkreten/schriftlichen Unterlagen zur Verfügung gestellt, weshalb im ggst. Fall die Bewertung **unter der Annahme von Bestandfreiheit** erfolgt – jedoch mit dem Hinweis, dass diesbezüglich ein gewisses Restrisiko besteht.

#### Altlasten/Kontamination

Die Liegenschaften wurden nicht auf Bodenkontaminationen untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des gefertigten Sachverständigen fällt. Stattdessen wurden jedoch der Verdachtsflächenkataster sowie der Altlastenatlas durch den Sachverständigen auf der Homepage des Umweltbundesamtes abgefragt. Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekannt zu geben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B.: Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Die ggst. Liegenschaft ist nicht im Verdachtsflächenkataster/Altlastenatlas verzeichnet (Abfrage, 16.10.2024). Im Zuge der Bewertung wird daher von einer nicht kontaminierten Liegenschaft ausgegangen.

Ergebnis

Information: Das Grundstück 2466 in Wolfsthal (5116) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

GST 2466

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 Bau-restmassendeponie 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.

#### (kurzfristige) Realisierbarkeit des ermittelten Wertes

Der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte bedeuten nicht, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Da die Bewertung methodisch, fiktiv eine Transaktion zum Stichtag unterstellt, liegt der Bewertung die Prämisse eines zum Stichtag bereits abgeschlossenen (fiktiven) Vermarktungsprozesses zugrunde.

### **1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung**

#### Energieausweis

Sofern kein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes vorgelegt wurde, wird im Rahmen der Bewertung von einem, dem Alter und der Bauweise entsprechenden, durchschnittlichen Heizwärmebedarf ausgegangen. *Für die ggst. Liegenschaft wurde ein Energieausweis vom 26.08.2015 zur Verfügung gestellt. Demgemäß verfügt diese über einen Heizwärmebedarf iHv. 233,80 kWh/m<sup>2</sup>a und entspricht dies der Energieeffizienzklasse F.*

### 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 Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden auftragsgemäß nicht mitbewertet, sofern es sich nicht um Zubehör handelt.

### 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. 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 Ankaufs- oder Verkaufsgutachten im Falle der Verwertung der Liegenschaft nicht ersetzen.

### ÖNORM B 1998-1/ÖNORM EN 1998-1

Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten 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 Sach-

verständigen 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

Angesicht 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 gleichbleibenden 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 bestimmaren 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.

### Umsatzsteuer - Vermietung

Bei Büro- und Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Mieter ausschließlich vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze (§ 6 Absatz 2 UStG idF des 1. Stabilitätsgesetzes 2012) erzielt und der Vermieter berechtigt ist, dem Mieter Umsatzsteuer vorzuschreiben. Bei Wohnungsmietverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind bzw. Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden. Für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssten ansonsten 0 % Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20 % Umsatzsteuer verrechnet werden.

### 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 Gutachtenszweck des ggst. Zwangsversteigerungsverfahrens hinausgehende Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens bzw. die Weitergabe an Dritte (mit Ausnahme der Veröffentlichung in der Ediktsdatei und der am Verfahren Beteiligten und deren Rechtsvertreter) ist ohne schriftliche Zustimmung des gef. SV nicht gestattet.

### 1.3. Grundlagen, Bewertungsliteratur, Quellen, etc.

#### Grundlagen

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 26.09.2024 von 10<sup>05</sup> bis 10<sup>40</sup>  
Dr. Helene Schmidt-Levar, Verpflichtete  
Dr. Tassilo Wallentin, LL.M., Betreibendenvertreter  
Mag. Georg Strafella; SV
- Umfeldbegehung & Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz BGBl Nr. 150/2002 (LBG)
- Grundbuchsauszug & Recherchen in der Urkundensammlung des Grundbuches
- Recherchen und Bauakteinsicht beim zuständigen Bauamt bzw. Gemeindeamt
- Flächenwidmung, Bebauungs-/Katasterplan – Gemeinde Wolfsthal,  
<https://atlas.no.e.gv.at/webgisatlas>
- Bauordnung für Niederösterreich, in der derzeit gültigen Fassung
- Recherchen bei der BH Bruck an der Leitha

#### Bewertungsliteratur, Fachartikel, etc.

- 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
- Karascheck/G. Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014
- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, 2014
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, Hefte 02/2019-03/2023
- Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 2020
- ÖNORM B 1802-1, 2022
- Bienert, Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022

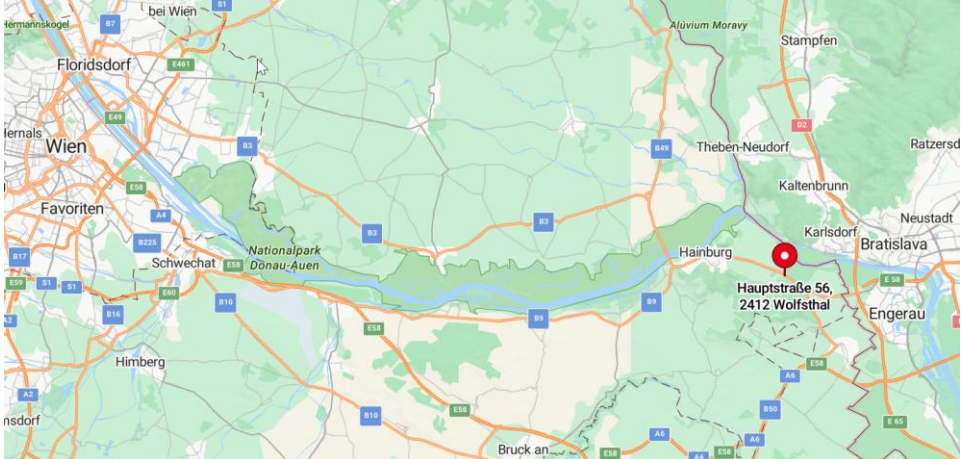
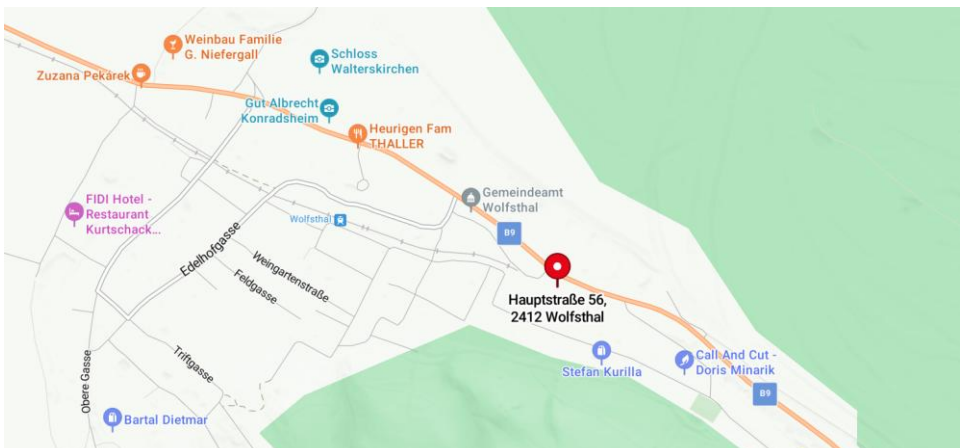
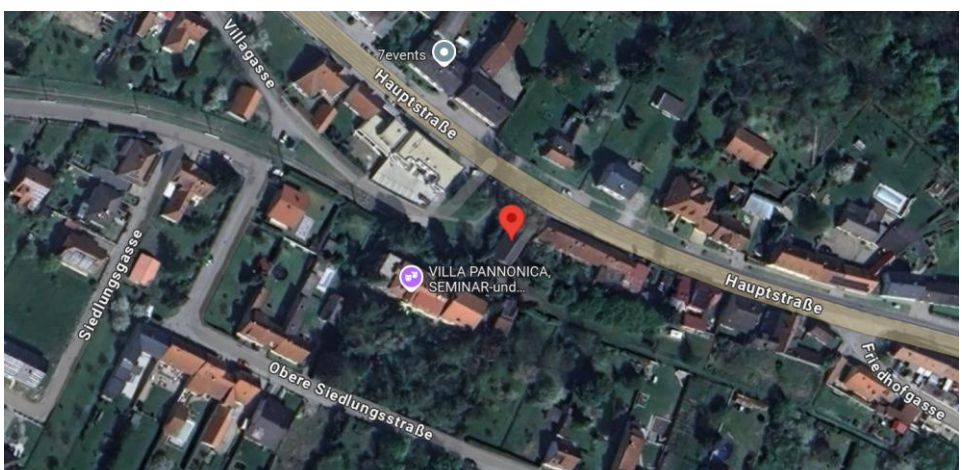
#### Sonstige Quellen, etc.

- Adressortungssystem und Orthofotos auf [www.maps.google.at](http://www.maps.google.at)
- Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas auf <http://www.umweltbundesamt.at/>
- Lärmkarte auf [www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at)
- Hochwasserkarte [www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at)
- Immobilien-Preisspiegel der WKO
- Recherchen in Kaufpreissammlungen [www.immomapping.com](http://www.immomapping.com), etc.
- Recherchen auf dem Immobilienmarkt (Makler, Sachverständige, etc.)
- Statistik Austria: u.a. Indexrechner; Baupreisindex für den Hochbau; etc.
- Div. Marktberichte
- Eigene Systembibliothek und Immobiliendatenbank
- etc.

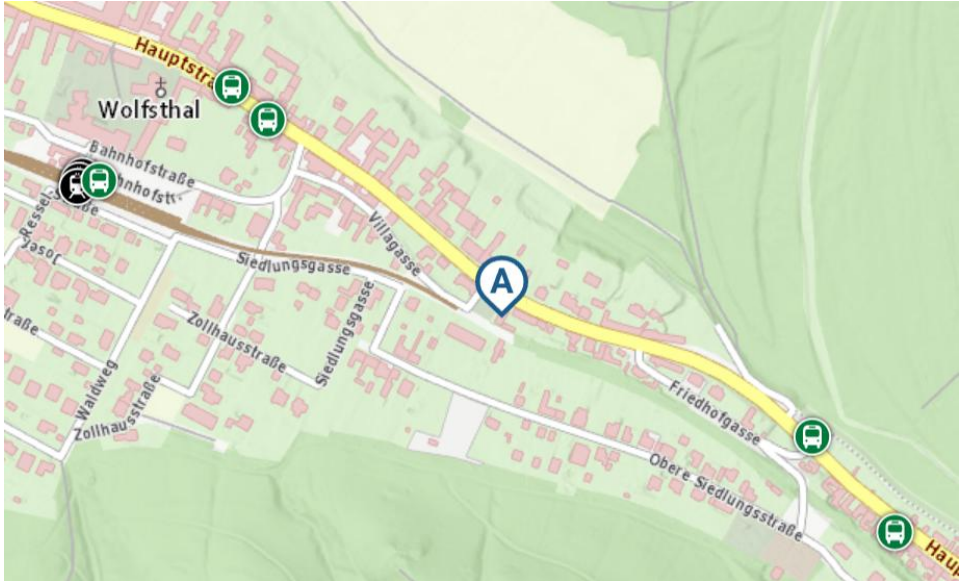

## 2. BEFUND

### 2.1. Wohnlage

#### 2.1.1. Lage der Liegenschaft

Kriterium	Erfüllungsgrad
Lage der Liegenschaft	<p>Die ggst. Liegenschaft befindet sich an der Adresse 2412 Wolfsthal, Hauptstraße 56.</p>
	 <p>A regional map showing the location of Wolfsthal. The Danube River (Donau-Auen Nationalpark) flows through the center. To the west, Vienna (Wien) is visible with districts like Floridsdorf and Favoriten. To the east, Bratislava is visible. A red pin marks the location of Hauptstraße 56, 2412 Wolfsthal.</p>
	 <p>A local street map of Wolfsthal. The red pin is located at Hauptstraße 56. Other streets shown include Edelhofgasse, Weingartenstraße, Feldgasse, Triflgasse, and Opere Gasse. Landmarks like Weinbau Familie G. Niefergall, Schloss Walterskirchen, and Heurigen Fam THALLER are also marked.</p>
 <p>An aerial satellite view of the property location. The red pin is at Hauptstraße 56. The surrounding area shows residential buildings, green spaces, and other streets like Villagasse, Siedlungsgasse, and Obere Siedlungsstraße. A building labeled 'VILLA PANNONICA SEMINAR-und...' is visible near the property.</p>	
<p>Quelle: <a href="https://www.bing.com/">https://www.bing.com/</a>, <a href="https://www.google.at/">https://www.google.at/</a></p>	

## 2.1.2. Erreichbarkeit

Kriterium	Erfüllungsgrad
Verkehrstechnische Erreichbarkeit - Öffentlicher Verkehr	<p><u>Bus:</u> Regionalbuslinie 901 (Haltestelle „Wolfsthal Kirche“) rd. 300 m entfernt</p> <p><u>Zugverbindungen:</u> der Bahnhof von Wolfsthal (REX 7 und S 7) rd. 500 m entfernt</p> <p><u>Ø Fahrtzeit nach Wien (Landstraße):</u> rd. 1 h 15 Min.</p> <p><u>Ø Fahrtzeit nach Bruck a. d. Leitha:</u> rd. 50 Min (inkl. notwendiger Fußwege)</p>  <p>öffentliche Verkehrsmittel (Quelle: <a href="https://anachb.vor.at/">https://anachb.vor.at/</a>)</p>
Verkehrstechnische Erreichbarkeit – Individualverkehr	<p><u>Erreichbarkeit:</u> großräumige Erreichbarkeit z.B. von Wien kommend über die A4 Ost-Autobahn iVm. der B9 Preßburger Bundesstraße</p> <p><u>Parkplatzsituation:</u> Parkplätze sind im öffentlichen Gut vor der ggst. Liegenschaft vorhanden; relativ entspannte Parkplatzsituation</p> <p><u>Ø-Fahrtzeit Wien:</u> rd. 60 Min.</p> <p><u>Ø-Fahrtzeit nach Bruck a.d. Leitha (Hauptplatz):</u> rd. 25-30 Min.</p> <p><u>Ø-Fahrtzeit nach Bratislava (Zentrum):</u> rd. 15 Min.</p>  <p>Individualverkehr (Quelle: <a href="https://www.google.com/">https://www.google.com/</a>)</p>

### 2.1.3. Wohnumfeld

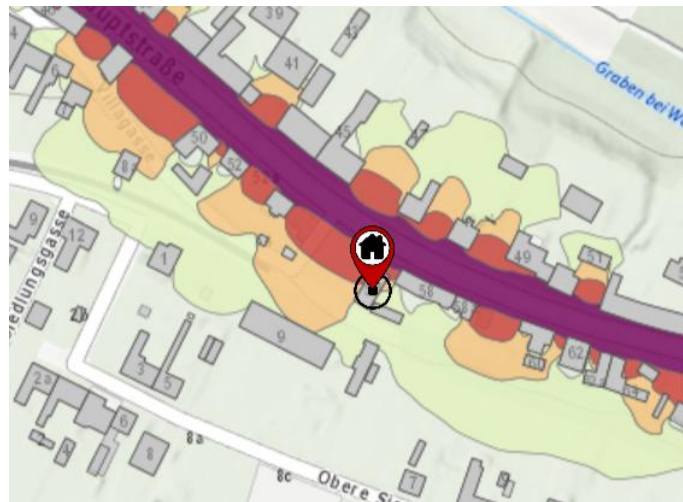
Kriterium	Erfüllungsgrad
Wohnlage und Infrastrukturelle Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte etc.)	<p>Wolfsthal ist eine Gemeinde mit 1.246 Einwohnern (Stand 01.01.2024). Die Gemeinde liegt im Industrieviertel und gehört zum Bezirk Bruck an der Leitha in Niederösterreich. Im Norden grenzt Wolfsthal an die Donau, welche hier die Grenze zur slowakischen Hauptstadt Bratislava bildet. Zwischen der Ortschaft und dem Donauufer erstreckt sich ein breiter Auwald. Die Fläche der Gemeinde umfasst 21,76 km<sup>2</sup>. Fast die Hälfte der Fläche ist bewaldet, rund 40 % werden landwirtschaftlich genutzt (<i>Quelle: <a href="https://de.wikipedia.org/wiki/Wolfsthal">https://de.wikipedia.org/wiki/Wolfsthal</a></i>). Das Umfeld ist vor allem mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, relativ locker (größtenteils in offener Bauweise) verbaut und durch großzügige Grün-, Wald- und landwirtschaftliche Flächen geprägt. Die ggst. Liegenschaft befindet sich rd. 200 m südöstlich vom Ortszentrum entfernt.</p> <p><u>Nahversorgung:</u> die Einrichtungen der täglichen Nahversorgung befinden sich in mittelbarer Umgebung (z.B. Nah&amp;Frisch)</p> <p><u>Medizin. Versorgung:</u> in Wolfsthal gibt es lediglich einen praktischen Arzt; weiterführendes medizinisches Angebot befindet sich in Hainburg a.d. Donau bzw. in Bruck a.d. Leitha; die nächstgelegene Apotheke befindet sich am Hauptplatz 17 in Hainburg a.d. Donau</p> <p><u>Kinderbetreuung und Bildung:</u> in Wolfsthal gibt es einen Kindergarten und eine Volksschule; weiterführendes Bildungsangebot ist in Hainburg a.d. Donau sowie in Bruck a.d. Leitha vorhanden</p> <p><u>Freizeit:</u> in Wolfsthal gibt es zahlreiche Heurige, die zum Verweilen einladen; Wandern, Radfahren, Fischen, Reiten, Tennis uvm.</p>

### 2.1.4. Umwelteinflüsse und -gefahren

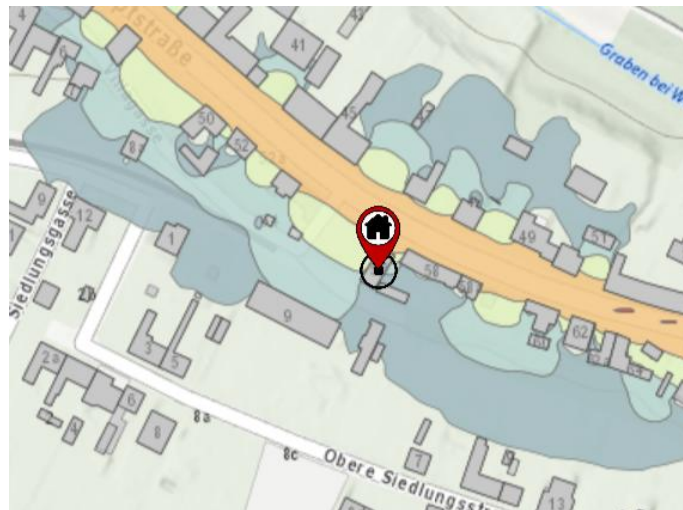
Kriterium	Beschreibung															
Lärmimmissionen	<p>Gemäß den nachfolgenden Lärmkarten (<i>Quelle: <a href="http://www.laerminfo.at">www.laerminfo.at</a></i>) liegen der Tag- und Nachtlärmpegel im Bereich der ggst. Liegenschaft für den Straßenverkehr über den Schwellenwerten für die Aktionsplanung (gemessen in 4 m Höhe<sup>1</sup>) und somit in einer Konfliktzone. Geringer Lärmbelastigung der rückwertig ausgerichteten Räumlichkeiten.</p> <p><b>Schwellenwerte für die Aktionsplanung*)</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Tag-Abend-Nacht-Lärmindex</th> <th>Nacht-Lärmindex</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Straßenverkehr</td> <td>60 dB</td> <td>50 dB</td> </tr> <tr> <td>Flugverkehr</td> <td>65 dB</td> <td>55 dB</td> </tr> <tr> <td>Eisenbahnverkehr</td> <td>70 dB</td> <td>60 dB</td> </tr> <tr> <td>Aktivitäten auf Geländen für industrielle Tätigkeiten</td> <td>55 dB</td> <td>50 dB</td> </tr> </tbody> </table> <p>*) gemäß Bundes-Umgebungslärmschutzverordnung</p>		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
	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														

<sup>1</sup> In den Karten werden mit der grünen Grenzwerlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel L<sub>den</sub> ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel L<sub>night</sub> ein Wert von 50 dB.

Lärmimmissionen



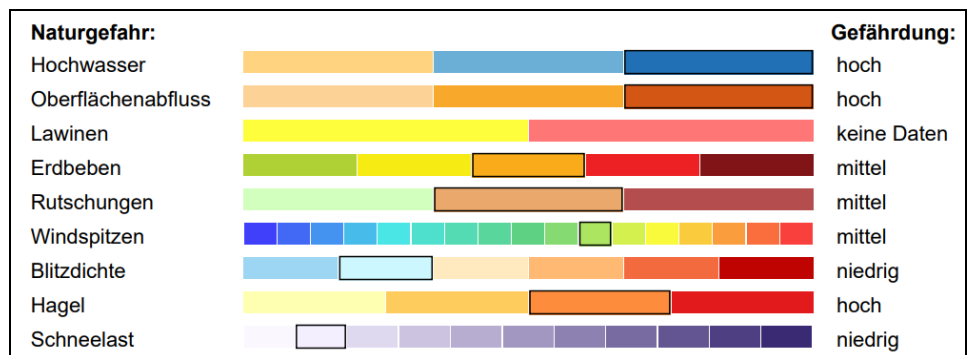
Straßenverkehr, Lärmindex 24 h Durchschnitt, in Dezibel (2022)



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

Naturgefahren

**HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria**  
 Der HORA Pass liefert (automatisiert) eine Zusammenfassung von neun Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort Österreichs.

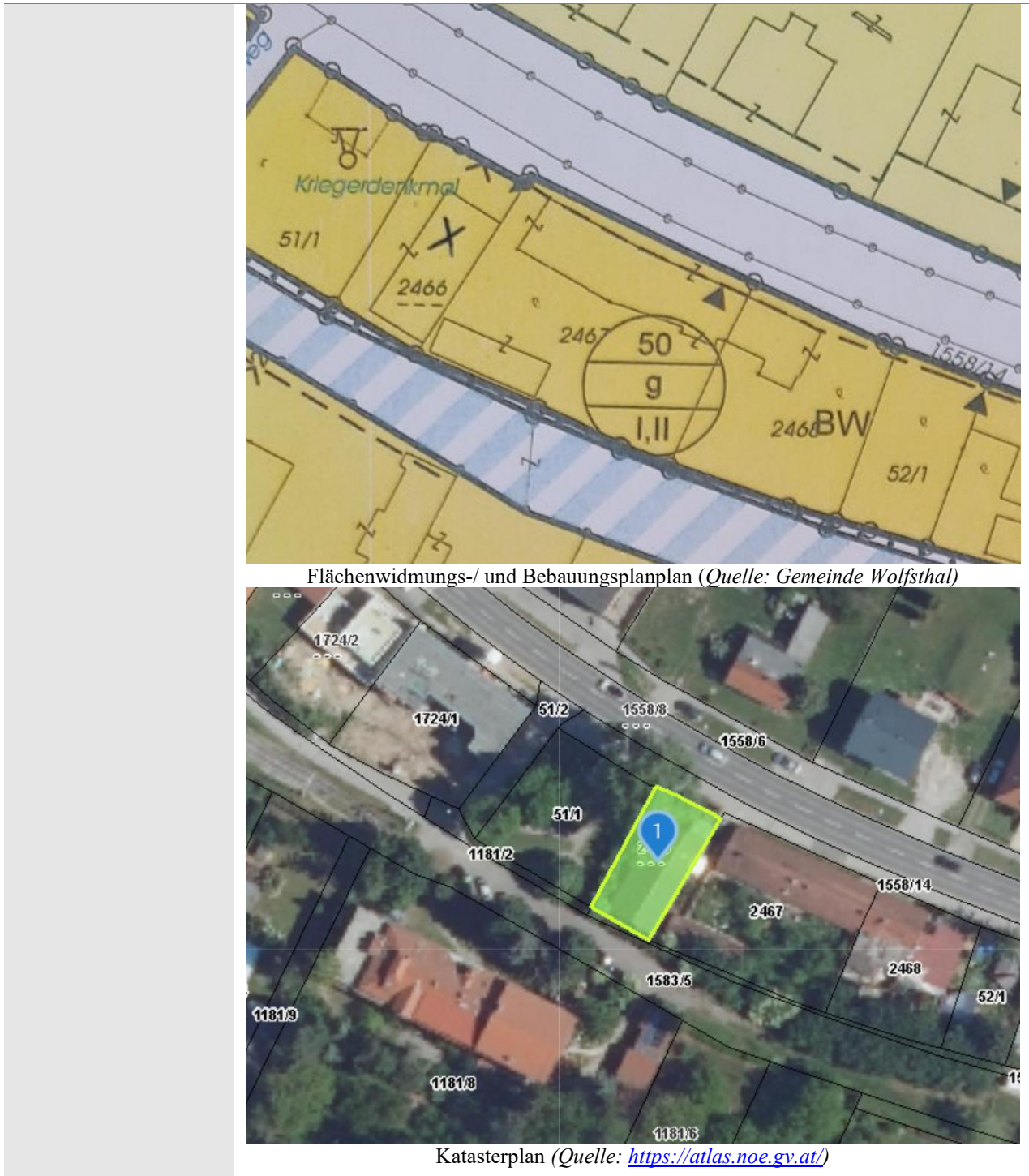


HORA-Pass (Quelle: <https://hora.gv.at/>)

## 2.2. Grundbuchsstand, Rechte/Lasten, Widmung/ Bebauungsbestimmungen

Grundbuch	05116 Wolfsthal
BG	Bruck an der Leitha
EZ	40
GSt-Nr/Fläche	2466; 296 m <sup>2</sup> (Grenzkataster)
Grundbücherlicher Eigentümer(in)	BLNR 4, 1/2 Anteil; <i>Helene Dr. Schmidt-Levar</i> BLNR 5, 1/2 Anteil; <i>Hans Otto Dr. Schmidt</i>
Grundbücherliche Rechte und Lasten	<u>A2-Blatt</u> Keine Eintragungen im A2-Blatt
	<u>C-Blatt</u> ***** C ***** 1 a 1459/2011 Pfandurkunde 2011-04-29 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 70.000,-- für Raiffeisenbank Bruck-Carnuntum registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 96390a) b gelöscht 2 a 22455/2012 Pfandurkunde 2012-09-27 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 245.000,-- für Raiffeisenbank Bruck-Carnuntum registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 96390a) b 22455/2012 3240/2013 3820/2019 Simultanhaftung mit EZZ 40 136 c gelöscht 3 a 2788/2014 Pfandurkunde 2014-08-14 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 80.000,-- für Raiffeisenbank Bruck-Carnuntum eGen (FN 96390a) c 2788/2014 Simultanhaftung mit 136 KG 05116 Wolfsthal 4 a 1694/2019 Pfandurkunde 2019-06-06 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,-- für Raiffeisenbank Bruck-Carnuntum eGen (FN 96390a) c 1694/2019 3820/2019 Simultan haftende Liegenschaften EZ 136 KG 05116 Wolfsthal C-LNR 21 EZ 40 KG 05116 Wolfsthal C-LNR 4 5 auf Anteil B-LNR 4 a 3101/2021 Pfandurkunde 2021-09-20 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 25.000,-- für Raiffeisenbank Bruck-Carnuntum eGen (FN 96390a) c 3101/2021 Simultan haftende Liegenschaften EZ 40 KG 05116 Wolfsthal C-LNR 5 EZ 136 KG 05116 Wolfsthal C-LNR 22 7 a 4132/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 10188/2023) Vergleich 2023-07-07 PFANDRECHT vollstr EUR 308.000,-- samt 4 % Z ab 16.10.2023, Antragskosten EUR 6.243,82 für Veronika Schmidt geb 1975-07-04 (71 E 5478/23d) b 4132/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 10188/2023) Simultan haftende Liegenschaften EZ 3502 KG 01006 Landstraße, EZZ 40, 136 je KG 05116 Wolfsthal c 1508/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 308.000,-- samt 4 % Z pa aus EUR 308.000,-- seit 2024-02-21, Kosten EUR 4.788,76, EUR 25,--, EUR 10,--, EUR 570,72, EUR 6.243,82, EUR 25,--, EUR 2.465,32, Kosten EUR 2.485,32, EUR 35,-- und EUR 2.485,32 für Veronika Schmidt geb 1975-07-04 (3 E 1582/24h) in Ansehung des 1/2 Anteiles B-LNR 4 8 a 2944/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 8499/2024) Beschluss 2023-06-21 PFANDRECHT vollstr. EUR 148.544,76 samt Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2023-06-21 Antragskosten EUR 3.671,04 für Dr. Philipp Dobner (71 E 4368/24w BG Innere Stadt Wien)

	<p>b 2944/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 8499/2024) Simultan haftende Liegenschaften EZ 136 KG 05116 Wolfsthal C-LNR 25 EZ 40 KG 05116 Wolfsthal C-LNR 8 EZ 1122 KG 91117 Lochau C-LNR 117 EZ 3502 KG 01006 Landstraße C-LNR 42</p> <p>9 auf Anteil B-LNR 5</p> <p>a 3514/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 10198/2024) Beschluss 2024-12-11 PFANDRECHT vollstr EUR 29.350,-- samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2024-12-11, Antragskosten EUR 1.595,56 für Mag. Markus Prandtstetten geb 1971-12-15 (71 E 5333/24g)</p> <p>b 3514/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 10198/2024) Simultan haftende Liegenschaften EZ 3502 KG 01006 Landstraße, EZZ 40, 136 je KG 05116 Wolfsthal</p> <p>10 auf Anteil B-LNR 5</p> <p>a 3579/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 10472/2024) Beschluss 2024-12-16 PFANDRECHT vollstr. EUR 13.345,26 samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss 16.12.2024, Antragskosten EUR 914,27 für Dr. Ihor-Andrji Maritzczak geb 1972-02-17 (71 E 5438/24y)</p> <p>b 3579/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 10472/2024) Simultan haftende Liegenschaften EZ 3502 KG 01006 Landstraße C-LNR 44 EZ 136 KG 05116 Wolfsthal C-LNR 27 EZ 40 KG 05116 Wolfsthal C-LNR 10</p> <p>11 auf Anteil B-LNR 4</p> <p>a 1530/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 35.683,45 samt 4 % Z pa aus EUR 9.078,24 ab 2023-08-01 bis 2025-02-09, samt 4 % Z pa aus EUR 18.354,84 ab 2024-08-01, samt 4 % Z pa aus EUR 1.011,97 ab 2024-08-01, samt 4 % Z pa aus EUR 4.818,-- ab 2024-11-01, samt 4 % Z pa aus EUR 4.818,-- ab 2025-02-01, samt 4 % Z pa aus EUR 602,40 ab 2025-02-01, samt 4 % Z pa aus EUR 7.578,24 ab 2025-02-10 bis 2025-03-02, samt 4 % Z pa aus EUR 6.078,24 ab 2025-03-03, Kosten EUR 2.753,36 samt 4 % Z pa seit 2025-03-17, Kosten EUR 1.585,90 für FWG - Fernwärmeversorgung Wolfsthal registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 31606f) (3 E 1582/24h - 3 E 1744/25h)</p> <p>***** HINWEIS ***** Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS. *****</p>
Außerbücherliche Rechte und Lasten	<p>Lt. Auskunft Prekaristische Vereinbarungen; Lt Auskunft der Gemeinde (Frau Schemnitz) sind zum Stichtag bzw. 2025 Gemeindeabgaben iHv. € 829,66 bzw. € 2.003,40 offen (siehe auch Kontoauszüge im Anhang). Lt. Auskunft der Gemeinde sind aktuell per 27.04.2026 insgesamt € 1.857,54 offen.</p>
Widmung und Bebauung	<p>Gemäß Flächenwidmungs-/Bebauungsplan der Gemeinde Wolfsthal bestehen für die ggst. Liegenschaft folgende Widmungsbestimmungen:</p> <p>BW Bauland Wohngebiet I, II Bauklasse I und II g geschlossene Bauweise 50 max. Bebaubarkeit 50 % der Grundstücksfläche</p>



### 2.3. Bewilligungen/Bescheide, Planunterlagen (auszugsweise)

In den Bauakt der ggst. Liegenschaft wurde Einsicht genommen. Folgende Unterlagen liegen im Bauakt auf:

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
26.11.1986	Einreichplan	Errichtung eines Zubaus
26.11.1986	Bescheid	Baubewilligung eines Zubaus mit Vorzimmer, Vorraum, Bad, WC und Speis
18.08.2015	Bestandsplan	Wohnhaus
10.05.2016	Einreichplan	Um- und Zubau eines Wohnhauses

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Wie bereits unter Pkt. 1.2.1. Konkrete Prämissen erwähnt, besteht lt. Auskunft des Bauamtes für das ggst. Wohnhaus kein Konsens. Es liegt eine Baubewilligung für einen Zubau und Abbruch eines Nebengebäudes vom 26.11.1986 vor<sup>2</sup>, aber nach wie vor keine Benützungsbewilligung. Ausgehend von dieser Baubewilligung aus dem Jahr 1986 ist jedoch für alle Abweichungen des Bestandes gegenüber der Baubewilligung, um eine nachträglich Baubewilligung anzusuchen. Im Jahr 2015/2016 gab es lt. Auskunft der Gemeinde zwar Vorprüfungen für eine nachträglich Baubewilligung, jedoch waren die Einreichunterlagen für eine positive Beurteilung nicht ausreichend.

## 2.4. Liegenschaft und Gebäude

Die ggst. Liegenschaft EZ 40, bestehend aus dem GST 2466, ist relativ eben gelegen, annähernd rechteckig ausgestaltet und verfügt an der Hauptstraße über eine Straßenfrontlänge von rd. 13 m. Die Grundstücksfläche beträgt lt. Grundbuch 296 m<sup>2</sup>. Auf der ggst. Liegenschaft befindet sich ein vor 1986 errichtetes und im Laufe der Jahre erweitertes Einfamilienhaus. Das Gebäude ist teilunterkellert und verfügt lediglich über ein Erdgeschoß und einen Rohdachboden.

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

Ausstattung	
Konstruktion	Massivbauweise
Dachform/-deckung	Satteldach, Welleternit, Holzuntersicht; <i>Dachdeckung tlw. erneuert</i>
Dachrinnen	Saum- und Hängerinnen, Fallrohre; funktionstüchtig
Dachboden	Estrich, Dachuntersicht – Welleternit auf Holzlattung, Holztüren in Holzzargen (Höhe rd. 1,50 m), Holzfenster mit Vergitterung, Wände gemalt, Lichtstrom; <i>Lichtstrom defekt</i>
Fassaden/Außenputz	Reibputzfassaden/Feinputz, tlw. bei den Fenstern leicht gegliedert, Bruchstein im Sockelbereich; Waschbecken, Starkstromanschluss, Lichtschalter; <i>Abplatzungen, Mauer- und Feuchteschäden, Rissbildung, unterschiedliche Farbgebung</i>
Türen/Terrassen- und Balkontüren	<u>Eingangstüren</u> : Holztür in Holzzarge tlw. mit Glaseinsätzen und Vergitterung; <u>Innentüren</u> : Holztüren in Metallzargen tlw. mit Glaseinsätzen, Holzfüllungstüren in Holzzargen
Fenster	Holzkastenfenster, tlw. Holzbalken, Holzverbundfenster, tlw. vergittert, Kunststoffisoliertglasfenster, tlw. Innenjalousien, Glasbausteine tlw. offenbar; <i>tlw. abgewittert</i>
Stiegen	Außenstiege: Metallstiege mit Holzstufen und einseitigem Metallgeländer und -handlauf
Böden	Terrazzo, Fliesen, Holzdielen, Parkett; <i>Fliesen tlw. gesprungen, unterschiedliche Optik</i>
Wände	gemalt, gefliest
Decken	gemalt, gefliest
Anschlüsse/ Sonstiges	Alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kanal, Wasser, Strom, etc.) sind vorhanden; <i>Zustand funktionstüchtig (die Funktionstüchtigkeit wurde jedoch nicht geprüft)</i> ; Waschmaschinenanschluss; Telefonanschluss

<sup>2</sup> Für die ursprüngliche Errichtung des Wohnhauses selbst liegen im Bauakt überhaupt keine Bauunterlagen auf. Hinsichtlich des Altbestandes besteht ein vermuteter Konsens.

Heizung/ Warmwasser	Fernwärmezentralheizung, Festbrennstoffofen, Heizkörper, Warmwasserboiler
Keller	Metalltür in Metallzarge, 2 Stufen beim Eingang, Falltür ins EG (von Vorraum/Zimmer), Holzfenster, Holzisoliertglasfenster, tlw. mit Vergitterung, Metallstiege mit Holzstufen und einseitigem Metallgeländer und -handlauf, Boden Fliesen, Wände gemalt/gefliest/Holz, Decken gemalt, Warmwasserboiler, Waschbecken, Herd, Heizkessel (Marke Froling); <i>Fliesen tlw. gebrochen, Mauerschäden bei der Kellertür, Wände sind feucht, Leitungen auf Putz, tlw. abgeschlagenes/ ausgebesertes Mauerwerk, verschmutzt</i>
Außenanlagen/ Terrasse	doppelflügeliges Metallgittertor und -tür, Metallgitter- und Maschendrahtzaun, Ziegelmauer, Brunnen, Gartenhütte (Blech), Flugdach, überdachter Bereich mit Welleternit beim Kellerabgang, Wege mit Waschbetonplatten gepflastert, Einfahrt befestigt, Baumbestand; <i>Waschbetonplatten tlw. lose, Ablagerungen</i>

Die Räumlichkeiten verfügen über folgende Ausstattung und Erhaltungszustand:

Kriterium	Erfüllungsgrad
Vorraum	<u>Türen:</u> Holglastür in Holzzarge mit Vergitterung <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Terrazzofliesen <u>Wände/Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Küche	<u>Türen:</u> Holglastür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Holzverbundfenster, Glasbausteine <u>Böden:</u> Fliesen; <i>unterschiedliche Materialien</i> <u>Wände:</u> gemalt, gefliest <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Einbauküche ( <i>veraltet/wertlos</i> ), Lichtstrom
Durchgang	<u>Türen:</u> offen, Holglastür in Metallzarge <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Fliesen; <i>Sprünge ersichtlich</i> <u>Wände/Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Sicherungskasten, Lichtstrom
WC	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> Glasbausteine; <i>keine Entlüftung vorhanden</i> <u>Böden:</u> Terrazzofliesen ( <i>klein</i> ) <u>Wände:</u> gefliest, gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Handwaschbecken, Stand- WC mit Oberputzspülkasten, Lichtstrom
Vorraum/ Abstellraum	<u>Türen:</u> Holglastür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster ( <i>einfach</i> ) mit Vergitterung <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände/Decke:</u> gemalt

	<u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Zimmer	<u>Türen:</u> Holzglastür in Holzarge <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster ( <i>einfach und doppelt</i> ), tlw. Vergitterung; <i>Abplatzungen an den Fensterrahmen ersichtlich</i> <u>Böden:</u> Holzdielenparkett, Fliesen <u>Wände/Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper, Schwedenofen <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Bad	<u>Türen:</u> Holzglastür in Metallzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> Glasbausteine, offenbar <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest, gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Waschbecken, Badewanne, (gemauerte) Dusche, Waschmaschinenanschluss, Lichtstrom
Zimmer (von der Küche)	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster:</u> Kunststoffisoliertglasfenster, Innenjalousien, Insektenschutz- gitter, Vergitterung <u>Böden:</u> Holzboden <u>Wände/Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Zimmer (vom Vorraum)	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster:</u> Kunststoffisoliertglasfenster, Innenjalousien, Glasbausteine <u>Böden:</u> Stabparkett; <i>etwas abgenutzt</i> <u>Wände/Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom

### Zusammenfassung – Zustand

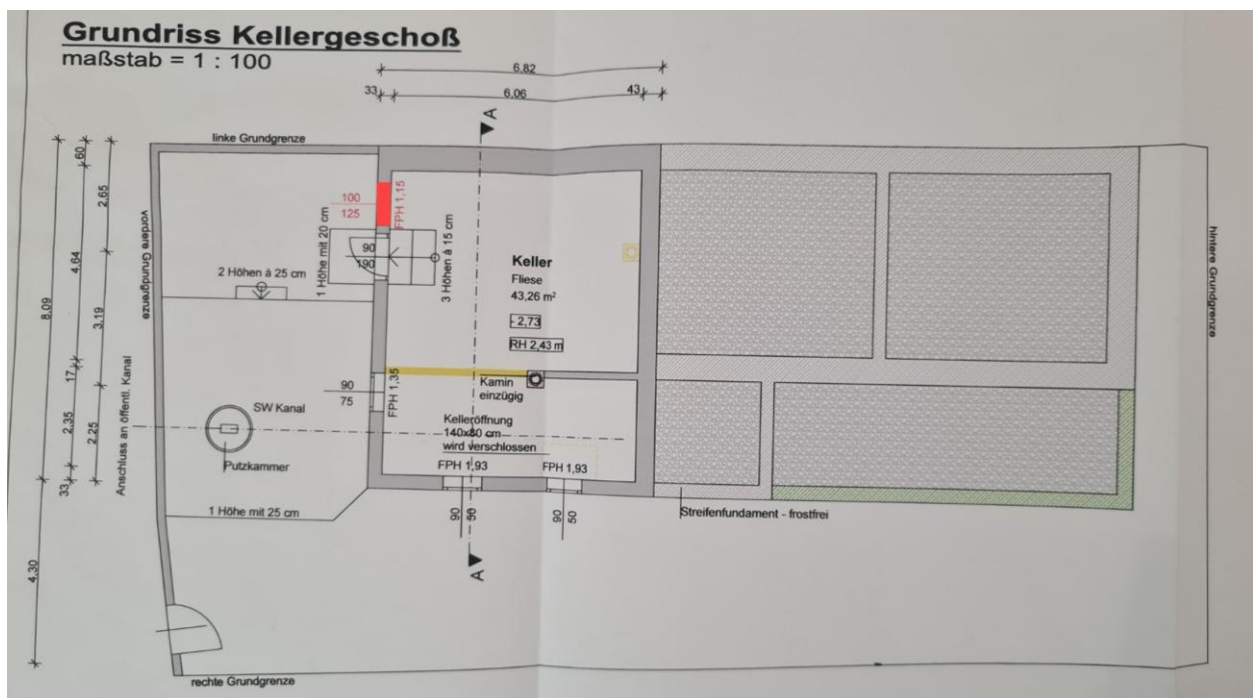
Das ggst. Wohnhaus befindet sich in einem durchschnittlichen-ordentlichen Erhaltungszustand. Die Ausstattung und Oberflächenmaterialien sind sowohl technisch als auch optisch veraltet und entsprechen nicht mehr den Anforderungen an modernes Wohnen. Die Oberflächenmaterialien sind nicht homogen gestaltet. An der Fassade sind Feuchte- und Mauerschäden sowie Rissbildungen ersichtlich, die Fenster tlw. stark abgewittert. Die Außenanlagen befinden sich überwiegend in einem durchschnittlichen, etwas ungepflegten Zustand.

### **2.5. Größe und Konfiguration**

Das ggst. Wohnhaus verfügt lt. Einreichplan vom 10.05.2016 über eine Nutzfläche von insgesamt rd. 153,19 m<sup>2</sup>, die sich mit rd. 43,26 m<sup>2</sup> auf das Kellergeschoß und mit rd. 109,93 m<sup>2</sup> auf das Erdgeschoß (Wohnnutzfläche) aufteilen. Gem. Planunterlagen teilen sich die Flächen wie folgt auf die einzelnen Geschoße und Räumlichkeiten auf:

Geschoß	Raum	Nutzfläche
Kellergeschoß	Keller	43,26 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Kellergeschoß		43,26 m <sup>2</sup>
Erdgeschoß	Vorraum	2,29 m <sup>2</sup>
	Abstellraum II	10,06 m <sup>2</sup>
	Vorraum	1,97 m <sup>2</sup>
	WC	1,64 m <sup>2</sup>
	Abstellraum I	5,45 m <sup>2</sup>
	Wohnen	36,90 m <sup>2</sup>
	Kochen/Essen	24,41 m <sup>2</sup>
	Bad	6,11 m <sup>2</sup>
Zimmer	21,10 m <sup>2</sup>	
Wohnnutzfläche Erdgeschoß		109,93 m <sup>2</sup>
Nutzfläche gesamt		153,19 m <sup>2</sup>

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss Kellergeschoß (Einreichplan Mai 2016 – mit farblichen Ergänzungen des gef. SV)



## 3. METHODIK

### 3.1. Allgemein

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.

### 3.2. Verfahrenswahl

Im ggst. Fall handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Die Bewertung erfolgt mangels zur Verfügung gestellter Unterlagen unter der Annahme von Bestandfreiheit.

Beim Erwerb von bestandfreien Einfamilienhäusern werden von Eigennutzern in der Regel höhere Kaufpreise erzielt als von Anlegern. Unter dem Gesichtspunkt des „best use“ ist daher bei der Bewertung der Eigennutzer in den Vordergrund zu stellen und wäre daher prinzipiell das **Sachwertverfahren** in Ansatz zu bringen.

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

#### 3.2.1. 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**

Das Errichtungsjahr (real/fiktiv) 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.

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	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

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

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

### 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.

### 3.2.2. 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 ausreichende 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 bzw. der Gewinn-Grundstückspreisentwicklung. 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	
1,0	Sehr Gut
1,5	Sehr Gut - Gut
2,0	Gut
2,5	Gut - Durchschnittlich
3,0	Durchschnittlich
3,5	Durchschnittlich - Schlecht
4,0	Schlecht
4,5	Schlecht - Sehr Schlecht
5,0	Sehr Schlecht

Die Vergleichsobjekte werden dem Bewertungsgegenstand gegenübergestellt, 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
			Sehr Gut	Sehr Gut - Gut	Gut	Gut - Durchschnittlich	Durchschnittlich	Durchschnittlich - Schlecht	Schlecht	Schlecht - Sehr Schlecht	Sehr Schlecht
10,00%	1,0	Sehr Gut	0,0%	2,5%	5,0%	7,5%	10,0%	12,5%	15,0%	17,5%	20,0%
7,50%	1,5	Sehr Gut - Gut	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%	7,5%	10,0%	12,5%	15,0%	17,5%
5,00%	2,0	Gut	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%	7,5%	10,0%	12,5%	15,0%
2,50%	2,5	Gut - Durchschnittlich	-7,5%	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%	7,5%	10,0%	12,5%
0,00%	3,0	Durchschnittlich	-10,0%	-7,5%	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%	7,5%	10,0%
-2,50%	3,5	Durchschnittlich - Schlecht	-12,5%	-10,0%	-7,5%	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%	7,5%
-5,00%	4,0	Schlecht	-15,0%	-12,5%	-10,0%	-7,5%	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
-7,50%	4,5	Schlecht - Sehr Schlecht	-17,5%	-15,0%	-12,5%	-10,0%	-7,5%	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%
-10,00%	5,0	Sehr Schlecht	-20,0%	-17,5%	-15,0%	-12,5%	-10,0%	-7,5%	-5,0%	-2,5%	0,0%

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. Im Einzelfall kann von der vorangehend beschriebenen Vorgehensweise auch abgewichen werden, wobei in diesem Fall 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<sup>3</sup> 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.

<sup>3</sup> Die Durchführung ist auch von der zeitlichen Bandbreite der Vergleichsobjekte abhängig.

## 4. GUTACHTEN - BEURTEILUNG & GRUNDLAGEN

### 4.1. Beurteilung

	Beurteilung
Lage der Liegenschaft für Wohnzwecke	Die ggst. Liegenschaft befindet sich in der Marktgemeinde Wolfsthal im Bezirk Bruck an der Leitha. Die Umgebung ist vor allem durch Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser mit einem entsprechendem Grünflächenanteil geprägt. Die Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durchschnittlich-gut. Die Anbindung mit Individualverkehr ist gut. Die Infrastruktur hinsichtlich Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, etc. ist durchschnittlich. Nähe zu Bratislava. Das Freizeit- und Erholungsangebot ist gut. Überdurchschnittliche Belästigung durch Straßenverkehrslärmimmissionen. <b>Die Wohnlage der Liegenschaft ist kleinräumig insgesamt ansprechend.</b>
Größe und Konfiguration der Liegenschaft	Die ggst. Liegenschaft EZ 40, besteht aus dem GST 2466, ist relativ eben gelegen und annähernd rechteckig ausgestaltet. Gem. Grundbuch (Grenzkataster) verfügt die ggst. Liegenschaft über eine Grundstücksfläche von 296 m <sup>2</sup> . <b>Die Konfiguration ist durchschnittlich-gut; unterdurchschnittliche Größe</b>
Größe und Konfiguration des Gebäudes	Auf der ggst. Liegenschaft befindet sich ein, ursprünglich vor 1986 errichtetes und im Laufe der Jahre umgebautes und erweitertes Einfamilienhaus. Das ggst. Wohnhaus ist teilunterkellert und verfügt lediglich über ein Erdgeschoß und einen Rohdachboden. Lt. Planunterlagen verfügt das Gebäude über eine Gesamtnutzfläche von rd. 153 m <sup>2</sup> , die sich mit rd. 43 m <sup>2</sup> auf das Kellergeschoß und mit rd. 110 m <sup>2</sup> auf das Erdgeschoß aufteilt. <b>Insgesamt (unter)durchschnittliche Größe für klassische Einfamilienhäuser; dzt. aber nachgefragte Größe; durchschnittliche-ansprechende Konfiguration.</b>
Ausstattung / Zustand des Gebäudes	Alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden. Das ggst. Wohnhaus ist <b>durchschnittlich ausgestattet</b> und befindet sich in einem <b>durchschnittlichen-ordentlichen Erhaltungszustand</b> . Die Ausstattung und Oberflächenmaterialien sind technisch tlw. als auch optisch veraltet und entsprechen nicht mehr ganz den Anforderungen an modernes Wohnen. Fernwärme ist eingeleitet. Die Oberflächenmaterialien sind nicht homogen gestaltet. An der Fassade sind Feuchte- und Mauerschäden sowie Rissbildungen ersichtlich, die Fenster sind tlw. stark abgewittert. Die Außenanlagen befinden sich überwiegend in einem durchschnittlichen, etwas ungepflegten Zustand.

### 4.1. Bodenwert

Bei der Feststellung des Bodenwertes sind Wertkriterien wie örtliche Lage der Liegenschaft, gegebene Aufschließung, Größe und Konfiguration der Grundstücksfläche, Bebaubarkeit, Verkehrserschließung sowie unmittelbare und mittelbare Umgebung maßgebend.

Bei der Feststellung des Bodenwertes sind Wertkriterien wie örtliche Lage der Liegenschaft, gegebene Aufschließung, Größe und Konfiguration der Grundstücksfläche, Bebaubarkeit, Verkehrserschließung sowie unmittelbare und mittelbare Umgebung maßgebend. Für die Ermittlung

des Bodenwertes wurden folgende Grundstücke in der Gemeinde als Vergleichsobjekte herangezogen.

Vergleichsobjekte/Basisdaten										Plausib. Prüf.
PLZ	Straße	GB	EZ	Tagebuchzahl	Stichtag	FläWi	GSt. Fläche	Kaufpreis/Verkehrswert	Bodenwert	Ausreißer Prüfung I
2412	Obere Siedlungsstraße	05116	805	3900/2020	25.09.2020	BW-2WE	216 m <sup>2</sup>	39.960 €	185,- €/m <sup>2</sup>	nein
2412	Edelhofgasse	05116	69	304/2021	21.12.2020	BA	1.276 m <sup>2</sup>	210.000 €	165,- €/m <sup>2</sup>	nein
2412	Leopold-Rein-Weg	05116	905	510/2021	19.01.2021	BW-2WE	561 m <sup>2</sup>	109.244 €	195,- €/m <sup>2</sup>	nein
2412	Obere Gasse	05116	95	2946/2021	22.01.2021	BW-2WE	2.872 m <sup>2</sup>	435.043 €	151,- €/m <sup>2</sup>	nein
2412	Donaugasse	05116	7	2366/2021	16.07.2021	BA	1.163 m <sup>2</sup>	136.900 €	118,- €/m <sup>2</sup>	nein
2412	Obere Siedlungsstraße	05116	52	332/2022	12.10.2021	BW-2WE	826 m <sup>2</sup>	165.200 €	200,- €/m <sup>2</sup>	nein
2412	Friedhofgasse	05116	33	442/2022	10.01.2022	BW-2WE	369 m <sup>2</sup>	76.000 €	206,- €/m <sup>2</sup>	nein
2412	Zollhausstraße	05116	917	1866/2022	01.03.2022	BW-2WE	740 m <sup>2</sup>	159.300 €	215,- €/m <sup>2</sup>	nein
2412	Edelhofgasse	05116	80	1601/2022	28.03.2022	BA	1.162 m <sup>2</sup>	150.000 €	129,- €/m <sup>2</sup>	nein
2412	Obere Siedlungsstraße	05116	530	2027/2022	14.04.2022	BW-2WE	644 m <sup>2</sup>	130.619 €	203,- €/m <sup>2</sup>	nein
2412	Edelhofgasse	05116	66	2681/2022	23.06.2022	BA	1.267 m <sup>2</sup>	218.921 €	173,- €/m <sup>2</sup>	nein
2412	Friedhofgasse	05116	854	2592/2022	24.06.2022	BW-2WE	291 m <sup>2</sup>	30.000 €	103,- €/m <sup>2</sup>	ja
2412	Obere Gasse	05116	670	2812/2023	15.06.2023	BW-2WE, Gif	1.470 m <sup>2</sup>	320.000 €	218,- €/m <sup>2</sup>	nein
2412	Obere Gasse	05116	735	499/2026	02.02.2026	BW-2WE, Gif	1.578 m <sup>2</sup>	295.000 €	187,- €/m <sup>2</sup>	nein
<b>Durchschnitt</b>									<b>175,- €/m<sup>2</sup></b>	

Durchschnitt vor Ausreißerprüfung	175,- €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung (σ)	36,- €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung (σ) x 2	71,- €/m <sup>2</sup>
Konfidenzintervall	35%
l (max. 0%)	-35%
	236,- €/m <sup>2</sup>
	114,- €/m <sup>2</sup>

Anmerkung: Bei den farblich hinterlegten VOs handelt es sich um nicht aufgeschlossene Bau- gründe. Die Kaufpreise wurden bereits um die Aufschließungskosten bereits korrigiert.

### Ausreißer-Prüfung I

Im ggst. Fall zeigt sich, dass ein statistischer Ausreißer (rot hinterlegt/ja) vorliegt.

### Stichtagsanpassung (allg.)

Im ggst. Fall erfolgt die Stichtagsanpassung auf Basis der GEWINN-Grundstückspreisübersicht.

Unterschiede hinsichtlich wertbestimmender Parameter (Stichtag, Lage, Größe, Konfiguration, Bebaubarkeit, etc.) wurden mittels entsprechender Zu- und Abschläge berücksichtigt. Auf Basis der korrigierten Vergleichswerte ergibt sich somit ein durchschnittlicher Bodenpreis von rd. € 207,-/m<sup>2</sup> (aufgeschlossen).

Vergleichsobjekte/Basisdaten						Korrekturen	Plausib. Prüf.		Resultat	
PLZ	Straße	GB	EZ	Tagebuchzahl	Stichtag	Bodenwert	Korrektur gesamt	angepasste Vergleichswerte	Ausreißer Prüfung II	Vergleichswerte ohne Ausreißer
2412	Obere Siedlungsstraße	05116	805	3900/2020	25.09.2020	185,- €/m <sup>2</sup>	-2,57%	180,- €/m <sup>2</sup>	nein	180,- €/m <sup>2</sup>
2412	Edelhofgasse	05116	69	304/2021	21.12.2020	165,- €/m <sup>2</sup>	16,18%	191,- €/m <sup>2</sup>	nein	191,- €/m <sup>2</sup>
2412	Leopold-Rein-Weg	05116	905	510/2021	19.01.2021	195,- €/m <sup>2</sup>	4,43%	203,- €/m <sup>2</sup>	nein	203,- €/m <sup>2</sup>
2412	Obere Gasse	05116	95	2946/2021	22.01.2021	151,- €/m <sup>2</sup>	30,93%	198,- €/m <sup>2</sup>	nein	198,- €/m <sup>2</sup>
2412	Donaugasse	05116	7	2366/2021	16.07.2021	118,- €/m <sup>2</sup>	25,29%	147,- €/m <sup>2</sup>	nein	147,- €/m <sup>2</sup>
2412	Obere Siedlungsstraße	05116	52	332/2022	12.10.2021	200,- €/m <sup>2</sup>	11,92%	224,- €/m <sup>2</sup>	nein	224,- €/m <sup>2</sup>
2412	Friedhofgasse	05116	33	442/2022	10.01.2022	206,- €/m <sup>2</sup>	11,57%	230,- €/m <sup>2</sup>	nein	230,- €/m <sup>2</sup>
2412	Zollhausstraße	05116	917	1866/2022	01.03.2022	215,- €/m <sup>2</sup>	6,68%	230,- €/m <sup>2</sup>	nein	230,- €/m <sup>2</sup>
2412	Edelhofgasse	05116	80	1601/2022	28.03.2022	129,- €/m <sup>2</sup>	22,13%	158,- €/m <sup>2</sup>	nein	158,- €/m <sup>2</sup>
2412	Obere Siedlungsstraße	05116	530	2027/2022	14.04.2022	203,- €/m <sup>2</sup>	10,50%	224,- €/m <sup>2</sup>	nein	224,- €/m <sup>2</sup>
2412	Edelhofgasse	05116	66	2681/2022	23.06.2022	173,- €/m <sup>2</sup>	21,27%	210,- €/m <sup>2</sup>	nein	210,- €/m <sup>2</sup>
2412	Friedhofgasse	05116	854	2592/2022	24.06.2022	103,- €/m <sup>2</sup>				
2412	Obere Gasse	05116	670	2812/2023	15.06.2023	218,- €/m <sup>2</sup>	23,08%	268,- €/m <sup>2</sup>	nein	268,- €/m <sup>2</sup>
2412	Obere Gasse	05116	735	499/2026	02.02.2026	187,- €/m <sup>2</sup>	21,39%	227,- €/m <sup>2</sup>	nein	227,- €/m <sup>2</sup>
<b>Durchschnitt</b>						<b>175,- €/m<sup>2</sup></b>		<b>207,- €/m<sup>2</sup></b>		<b>207,- €/m<sup>2</sup></b>

### Ausreißer-Prüfung II

Im ggst. Fall zeigt sich, dass keine weiteren statistischen Ausreißer vorliegen.

Für die ggst. Liegenschaft ergibt sich daher bei einer Grundstücksfläche von 296 m<sup>2</sup> ein **Bodenwert (aufgeschlossen) von insgesamt € 61.272,-**.

Bodenwert				
EZ	Grundstücks Nr.	Gst. Fl.	Bodenwert	
40	2466	296 m <sup>2</sup>	207,- €/m <sup>2</sup>	61.272 €
Gesamt		296 m <sup>2</sup>	207,- €/m <sup>2</sup>	61.272 €

#### 4.1. Sachwert

##### 4.1.1. Herstellungswert

Der Neubauwert inklusive USt. je m<sup>2</sup> 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 Orlainsky/Steppan für den mehrgeschoßigen Wohnbau wie erarbeitet hat. → siehe Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, in „Der Sachverständige“, Hefte 02/2019 und 03/2023“ 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, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften		
Dach	8	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Follenabdichtung 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	veriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	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, Kombibesläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz		
Innentüren	4	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (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	Parquetböden, 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	weltgehende 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 2/1

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 und ein gesamter Herstellungswert für die Baulichkeiten samt Außenanlagen iHv. € 340.990,-.

Geschoß/Bereich	Nutzfläche	Herstellungswert		
Kellergeschoß	43,26 m <sup>2</sup>	€ 900 /m <sup>2</sup>	€	38.934
Erdgeschoß	109,93 m <sup>2</sup>	€ 2.600 /m <sup>2</sup>	€	285.818
<b>Herstellungswert Gebäude</b>	<b>153,19 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 2.120 /m<sup>2</sup></b>	<b>€</b>	<b>324.752</b>
Außenanlagen	Pauschal 5,00 % d. HSTW Gebäude		€	16.238
<b>Herstellungswert</b>	<b>153,19 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 2.226 /m<sup>2</sup></b>	<b>€</b>	<b>340.990</b>

#### 4.1.2. Baumängel und Bauschäden

Wie bereits erwähnt, ist das ggst. Einfamilienhaus durchschnittlich ausgestattet und befindet sich in einem durchschnittlichen-ordentlichen Erhaltungszustand. Die Ausstattung und Oberflächenmaterialien sind sowohl tlw. technisch als auch optisch veraltet und entsprechen nicht mehr ganz den Anforderungen an modernes Wohnen. Die Oberflächenmaterialien sind nicht homogen ausgestaltet. An der Fassade sind Feuchte- und Mauerschäden sowie Rissbildungen ersichtlich, die Fenster sind tlw. stark abgewittert. Die Außenanlagen befinden sich überwiegend in einem durchschnittlichen, etwas ungepflegten Zustand. Diese Umstände werden im ggst. Fall im Rahmen der Zustandswertminderung (Heideck) pauschal berücksichtigt und wird an dieser Position daher kein gesonderter Kosten-/ Sanierungsaufwand ausgewiesen.

#### 4.1.3. 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 beträgt idR. rd. **80 Jahre**. Ausgehend vom Zeitpunkt der Errichtung und dem aktuellen Erhaltungszustand kann im ggst. Fall für das Wohnhaus und die Außenanlagen von einer gewichteten Restnutzungsdauer von **rd. 40 Jahren** ausgegangen werden.

#### 4.1.4. Alterswertminderung

Der Alterswertminderung wird im ggst. Fall die lineare Abschreibung zugrunde gelegt.

#### 4.1.5. Zustandswertminderung (HEIDECK)

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

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

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 vorangehenden Ausführungen wird für das Einfamilienhaus samt den vorhandenen Außenanlagen die Zustandsnote mit **3,00** angesetzt.

$$GW = WL + WH - WL * WH$$

GW = Gemeinsame Wertminderung / WL = lineare Wertminderung / WH = Wertminderung Heideck

## 4.2. Rechte und Lasten

### A2-Blatt

Keine Eintragungen im A2-Blatt vorhanden.

### C-Blatt

```
***** C *****
1 a 1459/2011 Pfandurkunde 2011-04-29
    PFANDRECHT
    Höchstbetrag EUR 70.000,--
    für Raiffeisenbank Bruck-Carnuntum registrierte
    Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 96390a)
  b gelöscht
2 a 22455/2012 Pfandurkunde 2012-09-27
    PFANDRECHT
    Höchstbetrag EUR 245.000,--
    für Raiffeisenbank Bruck-Carnuntum registrierte
    Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 96390a)
  b 22455/2012 3240/2013 3820/2019 Simultanhaftung mit EZZ 40 136
  c gelöscht
```

- 3 a 2788/2014 Pfandurkunde 2014-08-14  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 80.000,--  
für Raiffeisenbank Bruck-Carnuntum eGen (FN 96390a)  
c 2788/2014 Simultanhaftung mit  
136 KG 05116 Wolfsthal
- 4 a 1694/2019 Pfandurkunde 2019-06-06  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,--  
für Raiffeisenbank Bruck-Carnuntum eGen (FN 96390a)  
c 1694/2019 3820/2019 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 136 KG 05116 Wolfsthal C-LNR 21  
EZ 40 KG 05116 Wolfsthal C-LNR 4
- 5 auf Anteil B-LNR 4  
a 3101/2021 Pfandurkunde 2021-09-20  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 25.000,--  
für Raiffeisenbank Bruck-Carnuntum eGen (FN 96390a)  
c 3101/2021 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 40 KG 05116 Wolfsthal C-LNR 5  
EZ 136 KG 05116 Wolfsthal C-LNR 22
- 7 a 4132/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
10188/2023) Vergleich 2023-07-07  
PFANDRECHT vollstr EUR 308.000,--  
samt 4 % Z ab 16.10.2023, Antragskosten EUR 6.243,82 für  
Veronika Schmidt geb 1975-07-04 (71 E 5478/23d)  
b 4132/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
10188/2023) Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 3502 KG 01006 Landstraße,  
EZZ 40, 136 je KG 05116 Wolfsthal  
c 1508/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 308.000,-- samt 4 % Z pa aus  
EUR 308.000,-- seit 2024-02-21, Kosten EUR 4.788,76, EUR  
25,--, EUR 10,--, EUR 570,72, EUR 6.243,82, EUR 25,--, EUR  
2.465,32, Kosten EUR 2.485,32, EUR 35,-- und EUR 2.485,32  
für Veronika Schmidt geb 1975-07-04 (3 E 1582/24h)  
in Ansehung des 1/2 Anteiles B-LNR 4
- 8 a 2944/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
8499/2024) Beschluss 2023-06-21  
PFANDRECHT vollstr. EUR 148.544,76  
samt Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2023-06-21  
Antragskosten EUR 3.671,04  
für Dr. Philipp Dobner (71 E 4368/24w BG Innere Stadt Wien)  
b 2944/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
8499/2024) Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 136 KG 05116 Wolfsthal C-LNR 25  
EZ 40 KG 05116 Wolfsthal C-LNR 8  
EZ 1122 KG 91117 Lochau C-LNR 117  
EZ 3502 KG 01006 Landstraße C-LNR 42
- 9 auf Anteil B-LNR 5  
a 3514/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
10198/2024) Beschluss 2024-12-11  
PFANDRECHT vollstr EUR 29.350,--  
samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2024-12-11,  
Antragskosten EUR 1.595,56 für Mag. Markus Prandtstetten  
geb 1971-12-15 (71 E 5333/24g)  
b 3514/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
10198/2024) Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 3502 KG 01006 Landstraße,  
EZZ 40, 136 je KG 05116 Wolfsthal

- 10 auf Anteil B-LNR 5
- a 3579/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 10472/2024) Beschluss 2024-12-16  
 PFANDRECHT vollstr. EUR 13.345,26  
 samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss 16.12.2024,  
 Antragskosten EUR 914,27  
 für Dr. Ihor-Andrji Maritzak geb 1972-02-17  
 (71 E 5438/24y)
- b 3579/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 10472/2024) Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 3502 KG 01006 Landstraße C-LNR 44  
 EZ 136 KG 05116 Wolfsthal C-LNR 27  
 EZ 40 KG 05116 Wolfsthal C-LNR 10
- 11 auf Anteil B-LNR 4
- a 1530/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 35.683,45 samt 4 % Z pa aus EUR 9.078,24 ab 2023-08-01 bis 2025-02-09, samt 4 % Z pa aus EUR 18.354,84 ab 2024-08-01, samt 4 % Z pa aus EUR 1.011,97 ab 2024-08-01, samt 4 % Z pa aus EUR 4.818,-- ab 2024-11-01, samt 4 % Z pa aus EUR 4.818,-- ab 2025-02-01, samt 4 % Z pa aus EUR 602,40 ab 2025-02-01, samt 4 % Z pa aus EUR 7.578,24 ab 2025-02-10 bis 2025-03-02, samt 4 % Z pa aus EUR 6.078,24 ab 2025-03-03, Kosten EUR 2.753,36 samt 4 % Z pa seit 2025-03-17, Kosten EUR 1.585,90 für FWG - Fernwärmeversorgung Wolfsthal registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 31606f) (3 E 1582/24h - 3 E 1744/25h)

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

\*\*\*\*\*

CLNR 1, 2, 3, 4, 5, 7: div. Pfandrechte auf die gesamte Liegenschaft, die BLNR 4 und BLNR 5  
 Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung geldwerter Rechte und Lasten. Die ggst. Pfandrechte sind daher nicht bewertungsrelevant.

#### Außerbücherliche Rechte und Lasten:

- Prekaristische Vereinbarungen (Annahme: nicht bewertungsrelevant)
- Offene Gemeindeabgaben iHv. € 829,66 (26.09.2024) bzw. € 1.857,54 per 27.04.2026 (dingliche Lasten)

### 4.3. Marktanpassung

#### Angebot & Nachfrage

Auf div. Internetplattformen werden aktuell im Bezirk Bruck a.d. Leitha 326 Häuser zum Kauf angeboten, wobei es sich vor allem um Neubauprojekte handelt. In Wolfsthal selbst gab es 2025 nur 3 Angebote (1 Altbau, 2 Neubauten) und aktuell nur 1 Angebot (Hauptstraße 108).

#### Kauftransaktionen

Folgende Kauftransaktionen von Einfamilienhäusern konnten in Wolfsthal u.a. seit 2020 bis dato im Bereich der Hauptstraße/Villagasse, aber auch im restlichen Ortsgebiet recherchiert werden. Zu berücksichtigen sind hierbei natürlich die tlw. deutlich größeren Grundstücksflächen und die Tatsache, dass es sich bei einzelnen Transaktionen auch um Neubauobjekte handelt:

Vergleichsobjekte/Basisdaten								
GB	EZ	Adresse	TZ	Stichtag	Baufläche	GST-Fläche	Kaufpreis	
05116	122	2412 Wolfsthal, Hauptstraße 98	1054/2020	05.03.2020	138,00 m <sup>2</sup>	311,00 m <sup>2</sup>	60 000 €	
05116	176	2412 Wolfsthal, Villagasse 1	2342/2020	10.07.2020	59,00 m <sup>2</sup>	273,00 m <sup>2</sup>	160 000 €	
05116	19	2412 Wolfsthal, Hauptstraße 31	1299/2022	25.03.2022	573,00 m <sup>2</sup>	2039,00 m <sup>2</sup>	350 000 €	
05116	20	2412 Wolfsthal, Hauptstraße 33	3805/2022	19.08.2022	521,00 m <sup>2</sup>	2100,00 m <sup>2</sup>	310 000 €	
05116	48	2412 Wolfsthal, Hauptstraße 36	2578/2022	31.05.2022	249,00 m <sup>2</sup>	1253,00 m <sup>2</sup>	260 000 €	
05116	297	2412 Wolfsthal, Obere Siedlungsstraße 50	3753/2022	21.10.2022	52,00 m <sup>2</sup>	813,00 m <sup>2</sup>	150 000 €	
05116	128	2412 Wolfsthal, Villagasse 3	3588/2023	09.02.2023	136,00 m <sup>2</sup>	288,00 m <sup>2</sup>	127 000 €	
05116	145	2412 Wolfsthal, Hauptstraße zw. 110/112	97/2024	12.01.2024	123,00 m <sup>2</sup>	483,00 m <sup>2</sup>	70 000 €	
05116	35	2412 Wolfsthal, Hauptstraße 62	531/2024	03.02.2024	140,00 m <sup>2</sup>	207,00 m <sup>2</sup>	175 000 €	
05116	164	2412 Wolfsthal, Nuegasse 7	694/2024	09.02.2024	259,00 m <sup>2</sup>	885,00 m <sup>2</sup>	440 000 €	
05116	183	2412 Wolfsthal, Villagasse 7	2687/2024	02.08.2024	132,00 m <sup>2</sup>	560,00 m <sup>2</sup>	300 000 €	
05116	134	2412 Wolfsthal, Donaugasse 2	2684/2024	13.08.2024	133,00 m <sup>2</sup>	1300,00 m <sup>2</sup>	280 000 €	
05116	932	2412 Wolfsthal, Hauptstraße 59a	5874/2024	30.09.2024	176,00 m <sup>2</sup>	819,00 m <sup>2</sup>	690 000 €	
05116	809	2412 Wolfsthal, Josef-Ressel-Straße 18	578/2025	15.01.2025	127,00 m <sup>2</sup>	590,00 m <sup>2</sup>	420 000 €	
05116	189	2412 Wolfsthal, Obere Siedlungsstraße 11	740/2025	30.01.2025	74,00 m <sup>2</sup>	994,00 m <sup>2</sup>	300 000 €	
05116	816	2412 Wolfsthal, Josef-Ressel-Straße 16	599/2025	31.01.2025	217,00 m <sup>2</sup>	573,00 m <sup>2</sup>	585 000 €	
05116	169	2412 Wolfsthal, Schafberggasse 31	1876/2025	05.06.2025	228,00 m <sup>2</sup>	1160,00 m <sup>2</sup>	400 000 €	
05116	668	2412 Wolfsthal, Schafberggasse 29	2102/2025	11.06.2025	132,00 m <sup>2</sup>	647,00 m <sup>2</sup>	400 000 €	
05116	231	2412 Wolfsthal, Obere Siedlungsstraße 44	2729/2025	11.07.2025	135,00 m <sup>2</sup>	764,00 m <sup>2</sup>	420 000 €	
05116	130	2412 Wolfsthal, Obere Gasse 2	3664/2025	22.10.2025	178,00 m <sup>2</sup>	579,00 m <sup>2</sup>	580 000 €	
05116	121	2412 Wolfsthal, Hauptstraße 104	127/2026	29.11.2025	435,00 m <sup>2</sup>	1364,00 m <sup>2</sup>	350 000 €	

### 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 und danach erfolgten sieben weitere Senkungen auf zuletzt/nunmehr 2,15 %.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung ist seitens der Marktteilnehmer eine deutliche Zurückhaltung erkennbar.

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 jedoch hinsichtlich des stichtagsbezogen ermittelten Verkehrswertes davon auszugehen, dass es am Markt zu einer höheren Volatilität der Immobilienwerte und zu längeren Verwertungszeiträumen kommt.

### Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)<sup>4</sup>

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.

<sup>4</sup> Quelle: <https://www.fma.gv.at/fma-erlaesst-verordnung-fuer-nachhaltige-vergabestandards-bei-der-finanzierung-von-wohnmobilien-kim-vo/> vom 22.06.2022

„Ziel dieser Verordnung war/ist es, die zunehmenden systemischen Risiken bei der Wohnimmobilienfinanzierung angesichts von Immobilienpreisboom, Zinswende, fragilem wirtschaftlichen Umfeld sowie der derzeitigen Kreditvergabep Praxis 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%).
- 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 vor dem auftragungsgemäßen 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.

### Konsensherstellung, Restrisiko (prekaristische Vereinbarungen)

Wie bereits vorhin, gibt es für die Zubauten des ggst. Wohnhauses keinen Konsens. Um diesen zu erlangen, ist lt. Auskunft des Bauamtes um eine nachträgliche Baubewilligung samt den notwendigen Unterlagen (Naturmaßaufnahme, Einreichplan samt Beschreibung, Energieausweis sowie diverse Bestätigungen, etc.) anzuschauen. Für die, mit einer Konsensherstellung verbundenen Kosten und Mühen und das, mit den prekaristischen Vereinbarungen verbundene Restrisiko wird ein Marktanpassungsabschlag iHv. insgesamt rd. 10 % in Ansatz gebracht.

## 5. GUTACHTEN – VERKEHRSWERT

### 5.1. Verkehrswert der Liegenschaft (unbelastet)

Sachwertverfahren				
Kellergeschoß	NfI:	43,26 m <sup>2</sup>	900 €/m <sup>2</sup>	38 934 €
Erdgeschoß	NfI:	109,93 m <sup>2</sup>	2 600 €/m <sup>2</sup>	285 818 €
Herstellungswert Gebäude	NfI:	153,19 m <sup>2</sup>	2 120 €/m <sup>2</sup>	324 752 €
Außenanlagen	Pauschal 5,00 % d. HSTW Gebäude			16 238 €
Herstellungswert	NfI:	153,19 m <sup>2</sup>	2 226 €/m <sup>2</sup>	340 990 €
- Alterswertminderung	Linear		RestND 40 J.	- 170 495 €
= Zwischenwert				170 495 €
- Zustandswertminderung (Heideck)		ZN 3,00	0,1817	- 30 977 €
= Gebäudesachwert				139 517 €
- Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände				- €
= Bauwert				139 517 €
+ Bodenwert		296 m <sup>2</sup>	207 €/m <sup>2</sup>	61 272 €
= Sachwert				200 789 €
+/- Rechte und Lasten				- €
= Zwischenwert				200 789 €
+/- Marktanpassung (Konsensherstellung, Risikoabschlag)			-10,00%	- 20 079 €
= Verkehrswert der Liegenschaft (unbelastet)				180 710 €
= <b>Verkehrswert der Liegenschaft (unbelastet) - gerundet</b>				<b>181 000 €</b>

Der **Verkehrswert** (unbelastet) der Liegenschaft KG 05116 Wolfsthal, EZ 40, GST 2466, an der Adresse 2412 Wolfsthal, Hauptstraße 56, beträgt zum Stichtag

**rd. € 181.000,-**

#### 5.1.1. Verkehrswert Miteigentumsanteil (unbelastet)

„Bei der Bewertung eines Miteigentumsanteiles sind grundsätzlich alle den Verkehrswert beeinflussende tatsächliche, rechtliche und wirtschaftliche Umstände zu berücksichtigen, wobei sich die daraus ergebende Position des Miteigentümers in aller Regel in einem entsprechenden Abstrich niederschlägt.“ (Quelle: 4Ob208/01v, siehe auch „LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz“, Stabentheiner [Hrsg.], Manz, 2. Auflage, 2005, S. 24“)

Da gemäß Bewertungsauftrag der Verkehrswert der BLNR 4, 1/2 Anteil, ermittelt werden soll, ist ein **Miteigentumsabschlag** zu berücksichtigen. Diese Abschläge werden in Abhängigkeit von der zu bewertenden Anteilsgröße in der bewertungsrelevanten Literatur (z.B. Kranewitter, Biernert/Funk, Seiser, Wehinger, etc.) in Prozentsätzen/Bandbreiten aufgelistet.

**Kranewitter** (Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter, Manz, 7. Auflage, 2017, S.117) führt zur Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaftsanteilen wie folgt aus: „Ist der Ver-

kehrswert eines ideellen Miteigentums zu bewerten, so wird zuerst der Verkehrswert der gesamten Liegenschaft ermittelt. Dann wird der Wert des ideellen Miteigentumsrechts im Verhältnis zur Gesamtliegenschaft bestimmt. Dieser Wert ist die Ausgangsbasis zur Ermittlung des Verkehrswerts des Liegenschaftsanteils. Der ideelle Miteigentümer kann über die Nutzung der Gesamtliegenschaft nicht alleine entscheiden, sondern ist von den anderen Miteigentümern abhängig. Dieser Umstand führt dazu, dass für Minderanteile an einer Liegenschaft eingeschränkte Veräußerbarkeit gegeben ist.“

**Kothbauer/Reithofer** (Liegenschaftsbewertungsgesetz, Praxiskommentar, 2013, S. 213f) führen zur Bewertung von Liegenschaftsanteilen wie folgt aus: „Ein schlichter Miteigentumsanteil wird jedoch am Markt und in der Lehre wertgemindert angesehen, da die Verfügungsgewalt sowie der potentielle Käuferkreis eingeschränkt sind. Ein solcher Abschlag kann auch als „Zoresabschlag“ bezeichnet werden.

**Seiser/Kainz** (Der Wert von Immobilien, Standards und Praxis der Bewertung, 1. Auflage, 2011, S. 690f) führen wie folgt aus: „In allen Fällen des Miteigentums ist das Recht und nicht die Sache geteilt. Dem Einzelnen gehört kein bestimmter, abgegrenzter (realer) Teil, vielmehr bezieht sich das Anteilsrecht immer auf die ganze Sache: So haben etwa die Miteigentümer eines Grundstückes anteiliges Miteigentum an jedem Teil des Grundstückes (jedem Grashalm) im Verhältnis ihrer ideellen Anteile (ideelles oder schlichtes Miteigentum). Über seinen Miteigentumsanteil kann jeder Teilhaber frei verfügen(!); [...] Der Wert des ideellen oder schlichten Miteigentumsanteils entspricht nun nicht der Anteilsquote des Miteigentums (1/4, 3/8 usw.). Vielmehr ist der rechnerische Anteil am Verkehrswert abzumindern, weil die Eigentumsgemeinschaft Erschwernisse mit sich bringt, die insbesondere in den Regelungen zur Verwaltung und dem Recht auf Aufhebung der Gemeinschaft gelegen sind.“

Folglich sind Miteigentumsanteile an einer derartigen Wohnliegenschaft idR auch nur eingeschränkt veräußerbar, wenngleich prinzipiell eine Teilungsklage möglich, jedoch nicht sinnvoll ist. Somit ist für die Feststellung des Verkehrswertes von schlichten Miteigentumsanteilen eine Anpassung erforderlich, welche diese Einschränkung in geeigneter Form berücksichtigt. Der entsprechende **Miteigentumsabschlag** für den 1/2 Anteil ist nach Ansicht des gef. SV unter Berücksichtigung der Objektart und der gängigen Bewertungsliteratur, im ggst. Fall mit rd. **20 %** anzusetzen.

Verkehrswert des 1/2 Anteils (schlichtes Miteigentum)	
Verkehrswert der Liegenschaft	180 710 €
bewertungsrelevanter Anteil	1/2 Anteil
= arithmetischer Wert des 1/2 Anteils	90 355 €
Abschlag wegen Miteigentum	-20,00% - 18 071 €
= Verkehrswert des 1/2 Anteils (BLNR 4, unbelastet)	72 284 €
= Verkehrswert des 1/2 Anteils (BLNR 4, unbelastet) - gerundet	72 300 €

Der **Verkehrswert (unbelastet) der BLNR 4, 1/2 Anteil** auf der Liegenschaft KG 05116 Wolfsthal, EZ 40, GST 2466, an der Adresse 2412 Wolfsthal, Hauptstraße 56, beträgt zum Stichtag

**rd. € 72.300,-.**

## 5.2. Verkehrswert der Liegenschaft (belastet)

Sachwertverfahren				
Kellergeschoß	NfI:	43,26 m²	900 €/m²	38 934 €
Erdgeschoß	NfI:	109,93 m²	2 600 €/m²	285 818 €
Herstellungswert Gebäude	NfI:	153,19 m²	2 120 €/m²	324 752 €
Außenanlagen	Pauschal 5,00 % d. HSTW Gebäude			16 238 €
Herstellungswert	NfI:	153,19 m²	2 226 €/m²	340 990 €
- Alterswertminderung	Linear		RestND 40 J.	- 170 495 €
= Zwischenwert				170 495 €
- Zustandswertminderung (Heideck)		ZN 3,00	0,1817	- 30 977 €
= Gebäudesachwert				139 517 €
- Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände				- €
= Bauwert				139 517 €
+ Bodenwert		296 m²	207 €/m²	61 272 €
= Sachwert				200 789 €
+/- Rechte und Lasten (offene Gemeindeabgaben)				- 1 858 €
= Zwischenwert				198 932 €
+/- Marktanpassung (Konsensherstellung, Risikoabschlag)			-10,00%	- 19 893 €
= Verkehrswert der Liegenschaft (belastet)				179 039 €
<b>= Verkehrswert der Liegenschaft (belastet) - gerundet</b>				<b>179 000 €</b>

Der **Verkehrswert** (belastet) der Liegenschaft KG 05116 Wolfsthal, EZ 40, GST 2466, an der Adresse 2412 Wolfsthal, Hauptstraße 56, beträgt zum Stichtag

**rd. € 179.000,-**

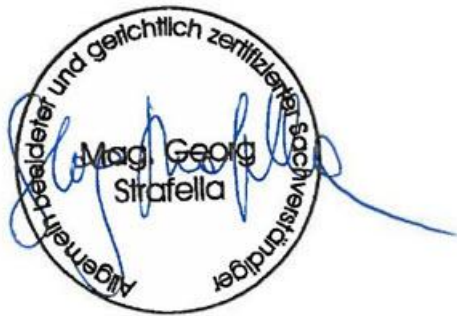
### 5.2.1. Verkehrswert Miteigentumsanteil (belastet)

Verkehrswert des 1/2 Anteils (schlichtes Miteigentum)				
Verkehrswert der Liegenschaft				179 039 €
bewertungsrelevanter Anteil				1/2 Anteil
= arithmetischer Wert des 1/2 Anteils				89 519 €
Abschlag wegen Miteigentum			-20,00%	- 17 904 €
= Verkehrswert des 1/2 Anteils (BLNR 4, belastet)				71 615 €
= Verkehrswert des 1/2 Anteils (BLNR 4, belastet) - gerundet				71 600 €

Der Verkehrswert (belastet) der **BLNR 4, 1/2 Anteil** auf der  
Liegenschaft KG 05116 Wolfsthal, EZ 40, GST 2466, an der Adresse  
2412 Wolfsthal, Hauptstraße 56, beträgt zum Stichtag

**rd. € 71.600,-.**

Wien, am 04.05.2026



The image shows a circular official stamp with the text "Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger" around the perimeter. In the center of the stamp, the name "Mag. Georg Strafella" is printed. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp, extending to the right.

Mag Georg Strafella,  
Immobiliensachverständiger  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6. ANLAGEN

### 6.1. Grundbuchsauszug, 26.09.2024



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 05116 Wolfsthal EINLAGEZAHL 40  
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Leitha

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 1508/2024

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2466	G GST-Fläche	* 296	
	Bauf.(10)	132	
	Gärten(10)	164	Hauptstraße 56

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

4 ANTEIL: 1/2

Helene Dr. Schmidt-Levar

GEB: 1947-06-01 ADR: Hegerg. 9, Wien 1030

a 1459/2011 IM RANG 602/2011 Kaufvertrag 2011-02-23 Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 1/2

Hans Otto Dr. Schmidt

GEB: 1947-11-29 ADR: Hegerg. 9, Wien 1030

a 1459/2011 IM RANG 602/2011 Kaufvertrag 2011-02-23 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 1459/2011 Pfandurkunde 2011-04-29

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 70.000,--

für Raiffeisenbank Bruck-Carnuntum registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 96390a)

b gelöscht

2 a 22455/2012 Pfandurkunde 2012-09-27

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 245.000,--

für Raiffeisenbank Bruck-Carnuntum registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 96390a)

b 22455/2012 3240/2013 3820/2019 Simultanhaftung mit EZZ 40 136

c gelöscht

3 a 2788/2014 Pfandurkunde 2014-08-14

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 80.000,--

für Raiffeisenbank Bruck-Carnuntum eGen (FN 96390a)

c 2788/2014 Simultanhaftung mit

136 KG 05116 Wolfsthal

4 a 1694/2019 Pfandurkunde 2019-06-06

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,--

für Raiffeisenbank Bruck-Carnuntum eGen (FN 96390a)

c 1694/2019 3820/2019 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 136 KG 05116 Wolfsthal C-LNR 21

EZ 40 KG 05116 Wolfsthal C-LNR 4

Seite 1 von 2

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 5 auf Anteil B-LNR 4
  - a 3101/2021 Pfandurkunde 2021-09-20  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 25.000,--  
für Raiffeisenbank Bruck-Carnuntum eGen (FN 96390a)
  - c 3101/2021 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 40 KG 05116 Wolfsthal C-LNR 5  
EZ 136 KG 05116 Wolfsthal C-LNR 22
- 7 a 4132/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
10188/2023) Vergleich 2023-07-07  
PFANDRECHT vollstr EUR 308.000,--  
samt 4 % Z ab 16.10.2023, Antragskosten EUR 6.243,82 für  
Veronika Schmidt geb 1975-07-04 (71 E 5478/23d)
- b 4132/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
10188/2023) Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 3502 KG 01006 Landstraße,  
EZZ 40, 136 je KG 05116 Wolfsthal
- c 1508/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 308.000,-- samt 4 % Z pa aus  
EUR 308.000,-- seit 2024-02-21, Kosten EUR 4.788,76, EUR  
25,--, EUR 10,--, EUR 570,72, EUR 6.243,82, EUR 25,--, EUR  
2.465,32, Kosten EUR 2.485,32, EUR 35,-- und EUR 2.485,32  
für Veronika Schmidt geb 1975-07-04 (3 E 1582/24h)  
in Ansehung des 1/2 Anteiles B-LNR 4

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

## 6.2. Grundbuchauszug, 04.05.2026



GB

## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 05116 Wolfsthal EINLAGEZAHL 40  
 BEZIRKSGERICHT Bruck an der Leitha

\*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 1530/2025

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2466	G	GST-Fläche	* 296	
		Bauf. (10)	132	
		Gärten (10)	164	Hauptstraße 56

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

4 ANTEIL: 1/2

Helene Dr. Schmidt-Levar

GEB: 1947-06-01 ADR: Hegerg. 9, Wien 1030

a 1459/2011 IM RANG 602/2011 Kaufvertrag 2011-02-23 Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 1/2

Hans Otto Dr. Schmidt

GEB: 1947-11-29 ADR: Hegerg. 9, Wien 1030

a 1459/2011 IM RANG 602/2011 Kaufvertrag 2011-02-23 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 1459/2011 Pfandurkunde 2011-04-29

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 70.000,--  
 für Raiffeisenbank Bruck-Carnuntum registrierte  
 Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 96390a)

b gelöscht

2 a 22455/2012 Pfandurkunde 2012-09-27

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 245.000,--  
 für Raiffeisenbank Bruck-Carnuntum registrierte  
 Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 96390a)

b 22455/2012 3240/2013 3820/2019 Simultanhaftung mit EZZ 40 136

c gelöscht

3 a 2788/2014 Pfandurkunde 2014-08-14

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 80.000,--  
 für Raiffeisenbank Bruck-Carnuntum eGen (FN 96390a)

c 2788/2014 Simultanhaftung mit  
 136 KG 05116 Wolfsthal

4 a 1694/2019 Pfandurkunde 2019-06-06

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,--  
 für Raiffeisenbank Bruck-Carnuntum eGen (FN 96390a)

c 1694/2019 3820/2019 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 136 KG 05116 Wolfsthal C-LNR 21

EZ 40 KG 05116 Wolfsthal C-LNR 4

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 5 auf Anteil B-LNR 4
- a 3101/2021 Pfandurkunde 2021-09-20  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 25.000,--  
für Raiffeisenbank Bruck-Carnuntum eGen (FN 96390a)
- c 3101/2021 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 40 KG 05116 Wolfsthal C-LNR 5  
EZ 136 KG 05116 Wolfsthal C-LNR 22
- 7 a 4132/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
10188/2023) Vergleich 2023-07-07  
PFANDRECHT vollstr EUR 308.000,--  
samt 4 % Z ab 16.10.2023, Antragskosten EUR 6.243,82 für  
Veronika Schmidt geb 1975-07-04 (71 E 5478/23d)
- b 4132/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
10188/2023) Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 3502 KG 01006 Landstraße,  
EZZ 40, 136 je KG 05116 Wolfsthal
- c 1508/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 308.000,-- samt 4 % Z pa aus  
EUR 308.000,-- seit 2024-02-21, Kosten EUR 4.788,76, EUR  
25,--, EUR 10,--, EUR 570,72, EUR 6.243,82, EUR 25,--, EUR  
2.465,32, Kosten EUR 2.485,32, EUR 35,-- und EUR 2.485,32  
für Veronika Schmidt geb 1975-07-04 (3 E 1582/24h)  
in Ansehung des 1/2 Anteiles B-LNR 4
- 8 a 2944/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
8499/2024) Beschluss 2023-06-21  
PFANDRECHT vollstr. EUR 148.544,76  
samt Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2023-06-21  
Antragskosten EUR 3.671,04  
für Dr. Philipp Dobner (71 E 4368/24w BG Innere Stadt Wien)
- b 2944/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
8499/2024) Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 136 KG 05116 Wolfsthal C-LNR 25  
EZ 40 KG 05116 Wolfsthal C-LNR 8  
EZ 1122 KG 91117 Lochau C-LNR 117  
EZ 3502 KG 01006 Landstraße C-LNR 42
- 9 auf Anteil B-LNR 5
- a 3514/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
10198/2024) Beschluss 2024-12-11  
PFANDRECHT vollstr EUR 29.350,--  
samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2024-12-11,  
Antragskosten EUR 1.595,56 für Mag. Markus Prandstetten  
geb 1971-12-15 (71 E 5333/24g)
- b 3514/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
10198/2024) Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 3502 KG 01006 Landstraße,  
EZZ 40, 136 je KG 05116 Wolfsthal
- 10 auf Anteil B-LNR 5
- a 3579/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
10472/2024) Beschluss 2024-12-16  
PFANDRECHT vollstr. EUR 13.345,26  
samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss 16.12.2024,  
Antragskosten EUR 914,27  
für Dr. Ihor-Andrji Maritzak geb 1972-02-17  
(71 E 5438/24y)
- b 3579/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
10472/2024) Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 3502 KG 01006 Landstraße C-LNR 44  
EZ 136 KG 05116 Wolfsthal C-LNR 27  
EZ 40 KG 05116 Wolfsthal C-LNR 10

11 auf Anteil B-LNR 4  
a 1530/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 35.683,45 samt 4 % Z pa aus  
EUR 9.078,24 ab 2023-08-01 bis 2025-02-09, samt 4 % Z pa  
aus EUR 18.354,84 ab 2024-08-01, samt 4 % Z pa aus EUR  
1.011,97 ab 2024-08-01, samt 4 % Z pa aus EUR 4.818,-- ab  
2024-11-01, samt 4 % Z pa aus EUR 4.818,-- ab 2025-02-01,  
samt 4 % Z pa aus EUR 602,40 ab 2025-02-01, samt 4 % Z pa  
aus EUR 7.578,24 ab 2025-02-10 bis 2025-03-02, samt 4 % Z  
pa aus EUR 6.078,24 ab 2025-03-03, Kosten EUR 2.753,36 samt  
4 % Z pa seit 2025-03-17, Kosten EUR 1.585,90 für FWG -  
Fernwärmeversorgung Wolfsthal registrierte Genossenschaft  
mit beschränkter Haftung (FN 31606f) (3 E 1582/24h - 3 E  
1744/25h)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

---

Grundbuch

04.05.2026 06:55:11

### 6.3. Fotos (auszugsweise)

#### Außenansichten





Innenansichten Dachboden



Innenansichten Keller







Innenansichten Erdgeschoß









**6.4. Einheitswertbescheid, 12.11.2024**

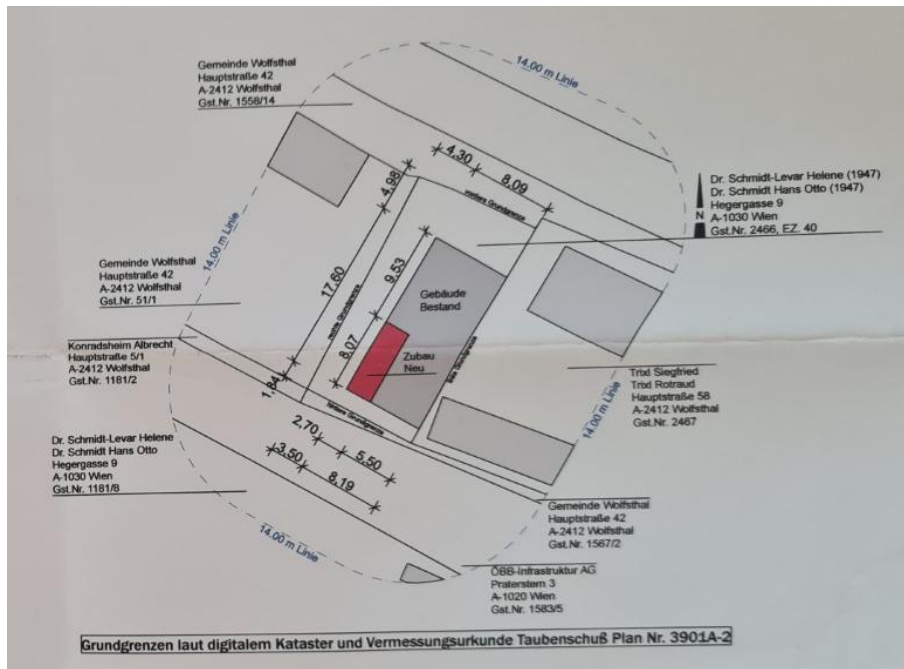
EW-AZ: 17 035-2-1019/8, KG Wolfsthal, EZ 40, GSt-Nr. 2466,  
 (Einfamilienhaus)  
 01.01.2008: Gesamteinheitswert 13.500 Euro, Bodenwert 2,9069 Euro/m<sup>2</sup>

**6.5. Gemeindeabgaben****Jahr 2024**

Obj.		Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
5/	2/1		RW/573	23.04.2024	15.05.2024	Grundsteuer B 2024	71,10		71,10		
5/	3/1		RW/573	23.04.2024	15.05.2024	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2024	220,00		220,00	20,00	10,00 %
5/	4/1		RW/573	23.04.2024	15.05.2024	Bereitstellungsgebühr 2. Quartal 2024	82,50		42,24	3,84	10,00 %
5/	5/1		RW/573	23.04.2024	15.05.2024	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2024	96,91		96,91	8,81	10,00 %
5/	3/1		RW/1033	18.07.2024	16.08.2024	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2024	220,00		220,00	20,00	10,00 %
5/	4/1		RW/1033	18.07.2024	16.08.2024	Bereitstellungsgebühr 3. Quartal 2024	82,50		82,50	7,50	10,00 %
5/	5/1		RW/1033	18.07.2024	16.08.2024	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2024	96,91		96,91	8,81	10,00 %
<b>Gesamt:</b>							<b>Anfangsstand</b>	<b>Rechnung</b>	<b>Zahlung</b>	<b>Saldo</b>	<b>Offen</b>
							Angezeigte Buchungen	869,92		869,92	829,66
							Konto	1 713,95	884,29	829,66	829,66



## 6.7. Pläne – Einreichplan Mai 2016 (auszugsweise)

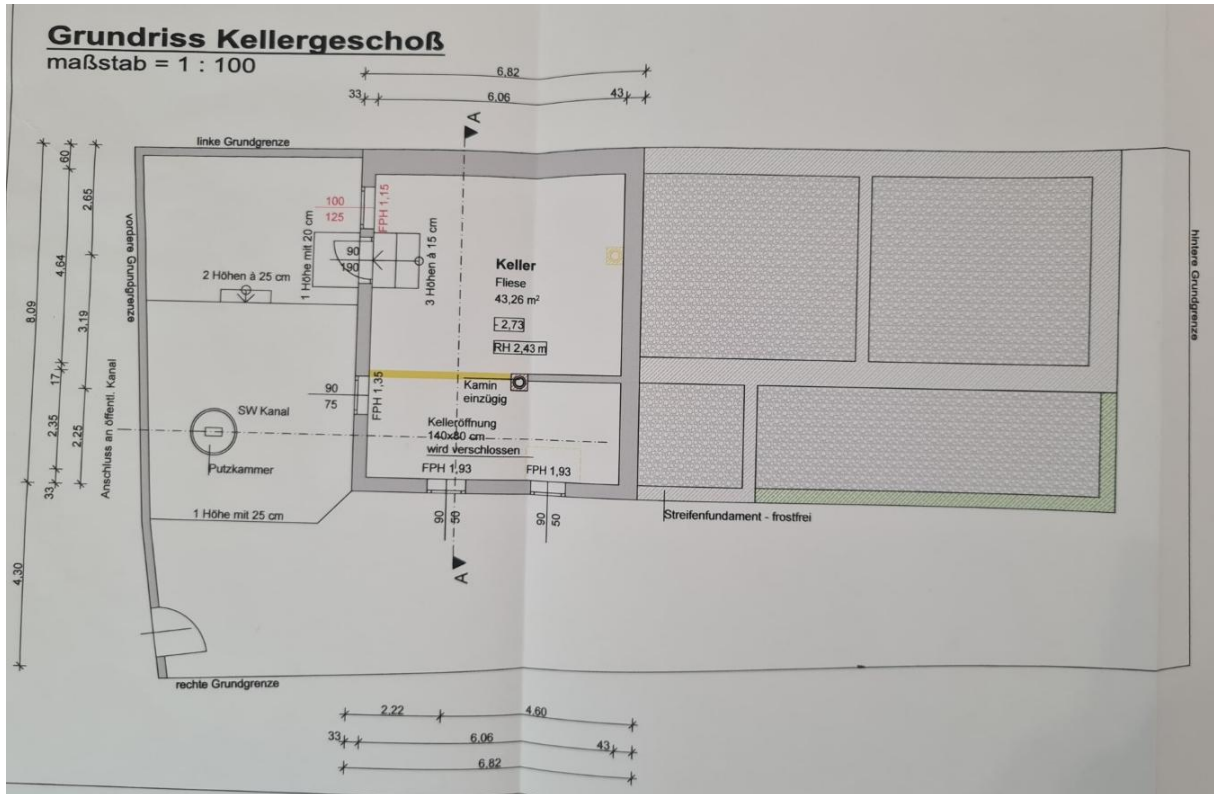


Lageplan

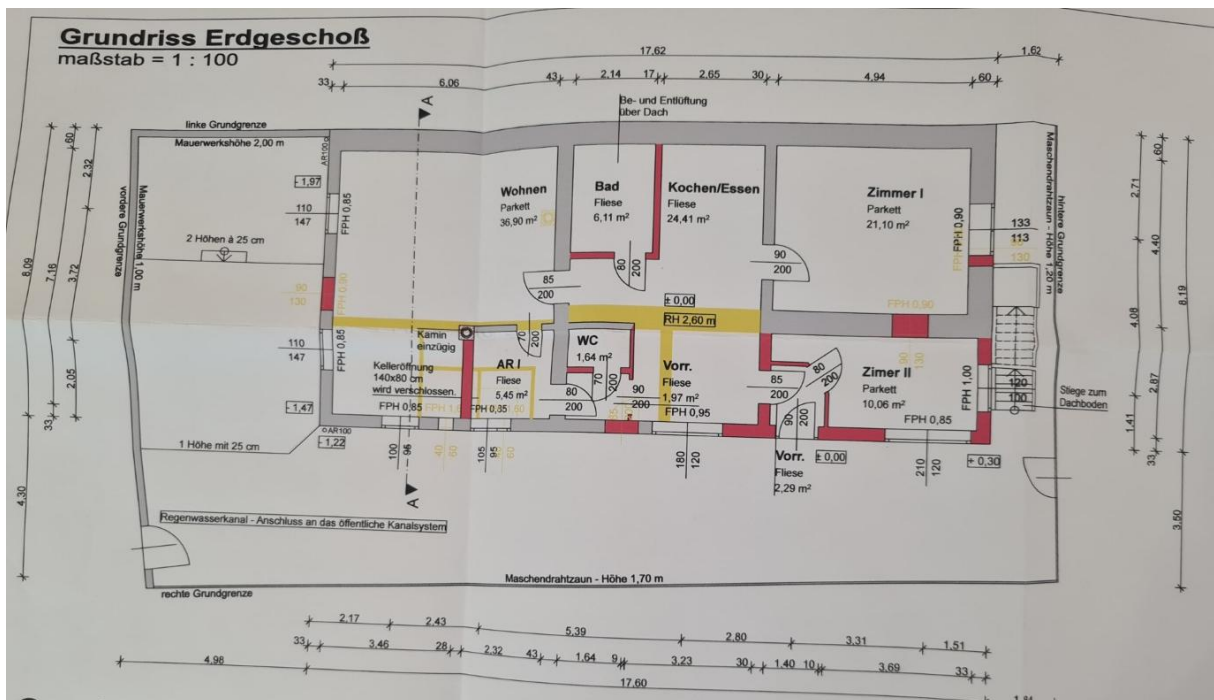


Nord-Ansicht





Grundriss Kellergeschoß



Grundriss Erdgeschoß

## 6.8. Div. Anfragen bei & Antwort der Verpflichteten

Zwangsversteigerung GZ 3 E 1582/24h

 Georg Strafella  
An  'levarhelene@gmail.com'

  Antworten  Allen antworten  Weiterleiten  

Di 14.01.2025 01:41

 Sie haben diese Nachricht am 22.07.2025 08:19 weitergeleitet.

**SACHVERSTÄNDIGENBÜRO STRAFELLA**  
ALLGEMEIN BEEIDETE UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE  
LIEGENSCHAFTSSCHÄTZUNGEN - UNTERNEHMENSBEWERTUNGEN

Sg Frau Dr. Schmid-Levar,  
ich ersuche um Übermittlung konkreter Aufstellungen/Vereinbarungen mit der Gemeinde hinsichtlich der Gäste aus der Ukraine, die im September bei Ihnen, in der Hauptstraße 56 bzw. in der Villagasse 9 beherbergt waren. Ebenso ersuche ich um Übermittlung etwaiger Mietverträge und sonstiger Nutzungsvereinbarungen (Prekarien, etc.), Ertragsaufstellungen, Auslastungszahlen/Buchungen der Fremdenzimmer sowie eine konkrete Übersicht der Gäste/Bewohner/Mieter mit Zuordnung zu den Tops und Art der Vereinbarung (Zinsliste), etc.

Besten Dank vorab für Ihre Bemühungen!  
MfG,  
Georg Strafella

**Mag. Georg Strafella**  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger - Immobiliensachverständiger

1040 Wien, Mittersteig 13  
Tel: +43/1/587 10 10 - 27  
Fax: +43/1/587 10 10 - 31  
Mobil: +43/676/61 12 635  
Mail: [gs@strafella.at](mailto:gs@strafella.at)  
<http://www.strafella.at>

WG: Zwangsversteigerung GZ 3 E 1582/24h - Gutachten

 Georg Strafella  
An  'levarhelene@gmail.com'

  Antworten  Allen antworten  Weiterleiten  

Di 22.07.2025 08:19

**SACHVERSTÄNDIGENBÜRO STRAFELLA**  
ALLGEMEIN BEEIDETE UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE  
LIEGENSCHAFTSSCHÄTZUNGEN - UNTERNEHMENSBEWERTUNGEN

Sg Frau Dr. Schmid-Levar,  
leider haben Sie bis dato nicht auf meine Mails reagiert. Ich ersuche daher nochmals um Übermittlung konkreter Aufstellungen/Vereinbarungen mit der Gemeinde hinsichtlich der Gäste aus der Ukraine (Prekariatsvereinbarungen), die im September bei Ihnen, in der Hauptstraße 56 bzw. in der Villagasse 9 beherbergt waren, damit ich die Gutachten erstellen kann. Ebenso ersuche ich um Übermittlung etwaiger (Dauer)Mietverträge und sonstiger Nutzungsvereinbarungen (Prekarien, etc.), Ertragsaufstellungen, Auslastungszahlen/Buchungen hinsichtlich der Fremdenzimmer sowie eine konkrete Übersicht der Gäste/Bewohner/Mieter mit Zuordnung zu den Tops und Art der Vereinbarung (Zinsliste), etc.

Für die Übermittlung merke ich mir Donnerstag, den 31.07.2025 vor.

Besten Dank vorab für Ihre Bemühungen!  
MfG,  
Georg Strafella

**Mag. Georg Strafella**  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger - Immobiliensachverständiger

1040 Wien, Mittersteig 13  
Tel: +43/1/587 10 10 - 27  
Fax: +43/1/587 10 10 - 31  
Mobil: +43/676/61 12 635  
Mail: [gs@strafella.at](mailto:gs@strafella.at)  
<http://www.strafella.at>

Re: Zwangsversteigerung GZ 3 E 1582/24h

helene levar <[REDACTED]>  
An Georg Strafella

Sa 30.08.2025 12:27

Dieser Absender levarhelene@gmail.com stammt von außerhalb Ihrer Organisation.  
 Sie haben am 30.12.2025 09:07 auf diese Nachricht geantwortet.

helene levar &lt;[REDACTED]&gt; schrieb am Mo., 10. Feb. 2025, 00:41:

Bitte 1× drucken

----- Forwarded message -----

Von: **helene levar** <[REDACTED]>  
Date: Di., 21. Jän. 2025, 14:31  
Subject: Re: Zwangsversteigerung GZ 3 E 1582/24h  
To: HAUCK <[REDACTED]>

Sehr geehrter Herr Sachverständiger!

Von Grippe wieder genesen,wollte ich Unterlagen mailen,aber das mail ging nicht durch.

Infolge Datenschutz kann ich die Namen der bei mir beherbergten Gäste nicht weitergeben.

Habe von der Gemeinde die Suflistung erhalten,die Zahlen gebe ich gerne weiter.

Derzeit wohnen 44 Gäste,22 weiblich,22 männlich,in der Villa Pannonica.

alter von 3 Jahren bis 80 Jahre.

Mit freundlichen Gtüssen!

Schmidt-Levar

helene levar &lt;[REDACTED]&gt; schrieb am Mi., 15. Jän. 2025, 19:12:

----- Forwarded message -----

Von: **helene levar** <[REDACTED]>  
Date: Di., 14. Jän. 2025, 12:28  
Subject: Fwd: Zwangsversteigerung GZ 3 E 1582/24h  
To: Kanzlei Wien Dr. Plankel <[REDACTED]>, Edith Gut <[REDACTED]>, HAUCK <[REDACTED]>

Sehr geehrter Herr RA.!

Sehr geehrte Frau Gut!

Heute erhielt ich dieses Schreiben.

Sobald ich genesen bin,werde ich Unterlagen an Sie mit Bitte um Weiterleitung senden.

Mit vorzüglicher Hochachtung!

Helene Schmidt-Levar

----- Forwarded message -----

Von: **helene levar** <[REDACTED]>  
Date: Di., 14. Jän. 2025, 07:46  
Subject: Fwd: Zwangsversteigerung GZ 3 E 1582/24h  
To: Gemeinde Wolfsthal <[gemeinde@wolfsthal.gv.at](mailto:gemeinde@wolfsthal.gv.at)>, HAUCK <[REDACTED]>

----- Forwarded message -----

Von: **Georg Strafella** <[gs@strafella.at](mailto:gs@strafella.at)>  
Date: Di., 14. Jän. 2025, 01:41  
Subject: Zwangsversteigerung GZ 3 E 1582/24h  
To: [REDACTED]

Das vorangehende Mail der Verpflichteten vom 30.08.2025 mit Verlauf wurde im Dezember im Spam-Ordner des gef. SV gefunden.

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

AW: Zwangsversteigerung GZ 3 E 1582/24h

Georg Strafella  
An: 'helene.levar'

Antworten    Allen antworten    Weiterleiten

Di 30.12.2025 09:07

**SACHVERSTÄNDIGENBÜRO STRAFELLA**  
ALLGEMEIN BEEIDETE UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

LIEGENSCHAFTSSCHÄTZUNGEN - UNTERNEHMENSBEWERTUNGEN

Sg Frau Dr. Schmidt-Levar,

ich habe wieder versucht, Sie telefonisch zu erreichen und auch auf Ihre Mobilbox gesprochen, mit dem Ersuchen um Rückruf. Einen solchen bis dato aber leider nicht erhalten. Ich versuche es jetzt wieder schriftlich. Neben den, bereits im Jänner 2025 angeforderten Unterlagen (Prekariums-Vereinbarungen, Mietverträge, etc.), die Sie mir bis dato leider nicht übermittelt haben – außer Verweis, dass sie Namen wg DSGVO nicht bekannt geben dürfen, benötige ich auch einen Ansprechpartner bei den ÖBB bzgl. des Parkplatzes oder die entsprechende Vereinbarung. Hinsichtlich der angeforderten Unterlagen darf ich schon darauf hinweisen, dass Sie mir die angeforderten Vereinbarungen durchaus auch anonymisiert (geschwärzte Namen) hätten übermitteln können.

Ich ersuche nochmals um zeitnahe telefonische Kontaktaufnahme (MO-SO) bzw. Übermittlung der Unterlagen bzw. Bekanntgabe eines Ansprechpartners bei den ÖBB!

MfG,  
Georg Strafella**Mag. Georg Strafella**  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger - Immobiliensachverständiger1040 Wien, Mittersteig 13  
Tel: +43/1/587 10 10 - 27  
Fax: +43/1/587 10 10 - 31  
Mobil: +43/676/61 12 635  
Mail: [gs@strafella.at](mailto:gs@strafella.at)  
<http://www.strafella.at>**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6.9. Anfragen bei der Gemeinde Wolfsthal & bei der BH Bruck a.d. Leitha

Dr. Helene Schmidt-Levar/Zwangsversteigerung

 Georg Strafella  
An  michael.peterka@wolfsthal.gv.at

 Beschluss-2\_.pdf  
117 KB

Di 22.07.2025 17:01

**SACHVERSTÄNDIGENBÜRO STRAFELLA**  
ALLGEMEIN BEEIDETE UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE  
LIEGENSCHAFTSSCHÄTZUNGEN - UNTERNEHMENSBEWERTUNGEN

Sg Herr Bürgermeister,  
wie eben besprochen, darf ich im Rahmen eines (schon länger andauernden) Zwangsversteigerungsverfahrens kurz anfragen, ob Fr. Dr. Schmidt-Levar mit der Gemeinde eine/mehrere (prekaristische) Vereinbarungen bzgl. Unterbringung von Flüchtlingen aus der Ukraine hat. Lt. ihrer Auskunft laufen die Verträge über die Gemeinde, wobei die BH einen Wohnbeitrag bezahlt. Ich war dazu auch letztes Jahr im Bauamt zwecks Bauakteinsichtnahme. Anbei auch der Gerichtsbeschluss.



Vielleicht können Sie mir ja auch einen Ansprechpartner bei der BH nennen.


Besten Dank vorab!  
MfG,  
Georg Strafella

**Mag. Georg Strafella**  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger - Immobiliensachverständiger

1040 Wien, Mittersteig 13  
Tel: +43/1/587 10 10 - 27  
Fax: +43/1/587 10 10 - 31  
Mobil: +43/676/61 12 635  
Mail: [gs@strafella.at](mailto:gs@strafella.at)  
<http://www.strafella.at>

WG: Dr. Helene Schmidt-Levar/Zwangsversteigerung

 Eva Leitner <eva.leitner@wolfsthal.gv.at>  
An  Georg Strafella

 Dieser Absender eva.leitner@wolfsthal.gv.at stammt von außerhalb Ihrer Organisation.

Sie erhalten nicht häufig E-Mails von eva.leitner@wolfsthal.gv.at. Erfahren Sie, warum dies wichtig ist


Sehr geehrter Herr Strafella!

Die Prekariumverträge mit den Vertriebenen aus der Ukraine werden bei der Wohnsitz-Anmeldung lediglich von uns blanko ausgedruckt, da die Vorlage bei uns aufliegt.  
Nach Unterzeichnung durch Fr.Dr. Schmidt-Levar und dem jeweiligen Leihnehmer leiten wir die Verträge (als Service der Gemeinde) zusammen mit den Anmeldeunterlagen per Mail an die Bezirkshauptmannschaft Bruck/Leitha, Abteilung Soziale Verwaltung, Frau [REDACTED] weiter.

Aufgrund dieser Prekariumverträge erhalten die Vertriebenen einen Wohnzuschuss in Höhe von 165,00 pro Person bzw. 330,00 ab 2 Personen, den sie an die Leihgeberin, Frau Dr. Schmidt-Levar abführen müssen.





Eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und Fr.Dr. Schmidt-Levar existiert nicht.

Für Bürgermeister Michael Peterka,  
mit freundlichen Grüßen  
Eva Leitner

 Gemeinde Wolfsthal  
Hauptstraße 42  
2412 Wolfsthal

Tel.: +43 (0) 2165/626 76  
E-Mail: [eva.leitner@wolfsthal.gv.at](mailto:eva.leitner@wolfsthal.gv.at)  
Homepage: [www.wolfsthal.gv.at](http://www.wolfsthal.gv.at)

Mo 28.07.2025 09:45

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

WG: Dr. Helene Schmidt-Levar, 2412 Wolfsthal/Zwangsversteigerung - Fachgebiet Soziale Verwaltung



Georg Strafella

An 'post.bhbl@noel.gv.at'  
Cc 'annika.springer@noel.gv.at'

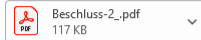
Antworten

Allen antworten

Weiterleiten



So 03.08.2025 04:13



**SACHVERSTANDIGENBURO STRAFELLA**  
ALLGEMEIN BEEIDETE UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE  
LIEGENSCHAFTSSCHÄTZUNGEN - UNTERNEHMENSBEWERTUNGEN

Sg Frau Springer,

ich bin seitens des Bezirksgerichtes Bruck/Leitha (siehe Beschluss) beauftragt, in der Exekutionssache gegen Fr. Dr. Helene Schmidt-Levar zwei Schätzgutachten zu erstellen. Seitens der Gemeinde Wolfsthal wurden sie mir als Ansprechpartnerin hinsichtlich der Prekariatsverträge betreffend die Vertriebenen/Flüchtlinge aus der Ukraine genannt. Einerseits bräuchte ich Info, für wie viele Personen es Vereinbarungen per Ende September 2024 für die beiden Liegenschaften 2412 Wolfsthal, Hauptstraße 56 bzw. Villagasse 9 gegeben hat bzw. wie hoch die durchschnittliche Belegung 2024/2025 war/ist. Seitens der Gemeinde wurde mir mitgeteilt, dass ein Satz von € 165,- pro Person bezahlt wird. Ab 2 Pers. € 330,-. Sind das Nettobeträge oder ist da eine USt. enthalten? Wird bei mehr als 2 Personen (zB Familien mit Kindern) auch nur € 330,- bezahlt oder erhöht sich dieser Betrag jeweils um € 165,- pro Person.

Welche (Gegen)Leistungen sind in diesem Betrag enthalten bzw. was wird damit abgegolten? Gehe ich richtig in der Annahme, dass diese Vereinbarungen keine bestimmte Dauer haben, sondern auf jederzeitigen Widerruf abgeschlossen werden?

Mit dem Ersuchen um Info verbleibe ich  
mit freundlichen Grüßen,  
Georg Strafella

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger - Immobiliensachverständiger

1040 Wien, Mittersteig 13  
Tel: +43/1/587 10 10 - 27  
Fax: +43/1/587 10 10 - 31  
Mobil: +43/676/61 12 635  
Mail: [gs@strafella.at](mailto:gs@strafella.at)  
<http://www.strafella.at>

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6.10. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude			
<b>OiB</b> ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK		OIB Richtlinie 6 Ausgabe Oktober 2011	
<b>BEZEICHNUNG</b> Schmidt-Levar - Bestand			
Gebäudeteil		Baujahr	2015
Nutzungsprofil	Einfamilienhaus	Letzte Veränderung	18.08.2015
Straße	Hauptstraße 56	Katastralgemeinde	Wolfsthal
PLZ/Ort	2412 Wolfsthal	KG-Nr.	5116
Grundstücksnr.	2466	Seehöhe	150 m
<b>SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)</b>			
		HWB <sub>sk</sub>	
A++			
A+			
A			
B			
C			
D			
E			
F		F	
G			
<p><b>HWB:</b> Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.</p> <p><b>WWWB:</b> Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 50°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.</p> <p><b>HEB:</b> Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.</p> <p><b>HHSB:</b> Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.</p> <p><b>EEB:</b> Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.</p> <p><b>PEB:</b> Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorkeiten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.</p> <p><b>CO<sub>2</sub>:</b> Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.</p> <p><b>GEE:</b> Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).</p> <p><b>Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.</b></p> <p>Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NÖ BTV 2014.</p>			
GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at v2015.080802 REPEA11 o11 - Niederösterreich		Projektnr. 2219 Bearbeiter Roggenbauer Seite 1	

## Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB Richtlinie 6  
Ausgabe Oktober 2011

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	144 m <sup>2</sup>	Klimaregion	NSO	mittlerer U-Wert	0,88 W/m <sup>2</sup> K
Bezugs-Grundfläche	115 m <sup>2</sup>	Heiztage	290 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	458 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3298 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	451 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-14 °C	Sommertauglichkeit	
Kompaktheit (A/V)	0,99 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK <sub>r</sub> -Wert	87,8
charakteristische Länge	1,01 m				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima	
		zonenzugeordnet [kWh/a]	spezifisch [kWh/m <sup>2</sup> a]
HWB	245,5 kWh/m <sup>2</sup> a	33.735	233,8
WWWB		1.844	12,8
HTEB <sub>RH</sub>		13.571	94,0
HTEB <sub>WW</sub>		3.914	27,1
HTEB		17.615	122,1
HEB		53.194	368,6
HHSB		2.370	16,4
EEB		55.564	385,0
PEB		68.634	475,6
PEB <sub>n,em</sub>		67.459	467,5
PEB <sub>em</sub>		1.175	8,1
CO <sub>2</sub>			
f <sub>GEE</sub>		2,87	

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellertIn	Firma
Ausstellungsdatum	26.08.2015		Fischamenderstraße 12 2460 Bruck an der Leitha
Gültigkeitsdatum	25.08.2025	Unterschrift	



Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information und der basierten Eingabeparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und Lage hinsichtlich Ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.