

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

Bezirksgericht Baden

Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6

2500 Baden

Wien, 10.09.2026

26109-2486

GZ 6 E 7/26m

BEWERTUNGSGUTACHTEN

EINFAMILIENHAUS



Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES der Liegenschaft

Grundbuch: 04106 Pottendorf

Einlagezahl: 1262

Bezirksgericht: Baden

Adresse: 2486 Pottendorf, Getreidestraße 10

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben
Befund
Beschreibung der Liegenschaft
Gutachten und Bewertung
Sachwert
Rechte und Lasten
Verkehrswert

Beilagen

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Plandokumentation
Beilage 3	Fotodokumentation

Literatur:

- + Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- + ÖNorm B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3
- + ÖNorm B 1800
- + Vergleichswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 08/2004
- + Vergleichswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Hubner, 09/2010
- + Sachwertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 10/2004
- + Sachwertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Steppan, 10/2010
- + Ertragswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Seiser, 11/2004
- + Ertragswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Roth, 09/2010
- + Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010
Heimo Kranewitter
- + Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2002
Kleiber - Simon - Weyers
- + Nutzungsdauerkatalog
Landesverband Steiermark und Kärnten, 3.Auflage 2006
- + Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022
Bienert / Funk

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	EINFAMILIENHAUS Grundbuch 04106 Pottendorf EZ 1262 2486 Pottendorf, Getreidestraße 10
Auftraggeber	Bezirksgericht Baden 2500 Baden, Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6 in der Exekutionssache GZ 6 E 7/26m des Bezirksgericht Baden betreffend Zwangsversteigerung
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft Grundbuch 04106 Pottendorf EZ 1262 2486 Pottendorf, Getreidestraße 10 Bewertung erfolgt ohne Inventar
Bewertungsstichtag	24.08.2026
Befundaufnahme / Besichtigungstag	24.08.2026

Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Grundbuchsauszug vom: 16.08.2026

Besichtigung vom: 24.08.2026

Erhebungen: Grundbuchsabfragen am 16.08.2026 und am 25.08.2026
Marktgemeinde Pottendorf - Bauamt am 24.08.2026
Abfrage GVA Baden (Abgaben) am 24.08.2026
Abfrage Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 31.08.2026
Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Einreichplan Wohnhaus mit Doppelgarage vom 08.01.2004
Baubeschreibung Wohnhaus und Doppelgarage vom 06.02.2004
Bescheid Baubehördliche Bewilligung Errichtung eines Einfamilienwohnhauses
AZ: BAU-153-10/2004g vom 31.03.2004
Bescheid Bewilligung zur Verlängerung der Ausführungsfrist
AZ: BAU-153-10/2009g vom 09.09.2009
Bescheid Anschluss an den Schmutzwasserkanal
AZ: KANN-153-10/2010g vom 29.12.2010
Bescheid Bewilligung zur Verlängerung der Ausführungsfrist
AZ: BAU-153-10/2012g vom 04.06.2012
Mitteilung Anzeige Montage eines Gasbrennwertgerätes
AZ: ANZ-153-10/2015 vom 23.06.2015
Fertigstellungsanzeige Einfamilienhaus mit Garage und Einfriedung
AZ: BAU-153-10/2015 vom 26.06.2015

Schreiben GVA Baden (Abgaben) vom 25.08.2026
Kundenkontoblatt GVA Baden per 25.08.2026
Kontoblatt Marktgemeinde Pottendorf per 24.08.2026

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Pottendorf

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 04106 Pottendorf
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 1262

Letzte TZ 3941/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1101/10	GST-Fläche *	765	
	Bauf.(10)	186	
	Gärten(10)	579	Getreidestraße 10

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2

a 3024/2003 Kaufvertrag 2003-07-23 Eigentumsrecht

b 10835/2025 Teilungsklage (55 Cg 141/25s - LG Wr. Neustadt)

2 ANTEIL: 1/2

a 3024/2003 Kaufvertrag 2003-07-23 Eigentumsrecht

b 10835/2025 Teilungsklage (55 Cg 141/25s - LG Wr. Neustadt)

***** C *****

2 a 3941/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens (zur
Durchsetzung des Anspruches auf Zivilteilung gem Beschluss
2026-05-13) für (6 E
7/26m)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Ebreichsdorf.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Gebäudebeschreibung

Das Einfamilienhaus wurde in den Jahren 2004 (Bescheid Baubewilligung) bis 2015 (Fertigstellungsanzeige) errichtet. Das Gebäude besteht aus einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss, einem Kellergeschoss und einem unausgebauten Dachboden.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Vorraum, eine Garderobe, ein kleines Bad mit WC, eine Küche, ein Abstellraum, ein Wohnzimmer und ein Zimmer sowie eine Doppelgarage. Dem Gebäude ist gartenseitig eine teilweise überdachte Terrasse vorgelagert.

Das Obergeschoss besteht aus einem Vorraum, einem Bad mit WC, drei Zimmer und einer Garderobe/Schrankraum. Dem Obergeschoss ist gartenseitig ein Balkon und ostseitig eine Terrasse vorgelagert.

Das Kellergeschoss besteht aus einem Vorraum, einem Bad (im Rohbauzustand), dem Heizraum und vier weiteren Kellerräumen.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet, das Dach des Einfamilienhauses ist als Walmdach mit Ziegeleindeckung ausgebildet. Die Fassade ist in verputzter Oberfläche vorhanden.

Das Einfamilienhaus wird durch Kunststoff/Alufenster mit Außenrollläden belichtet. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt durch ein gasbefeuetes Brennwertheizgerät, die raumseitige Wärmeabgabe erfolgt durch eine Fußbodenheizung. Auf dem Dach ist zusätzlich eine PV-Anlage montiert, Errichtung im Jahr 2023, rund 8,5 kWp und rund 10 kW Speicher laut Auskunft des Eigentümers.

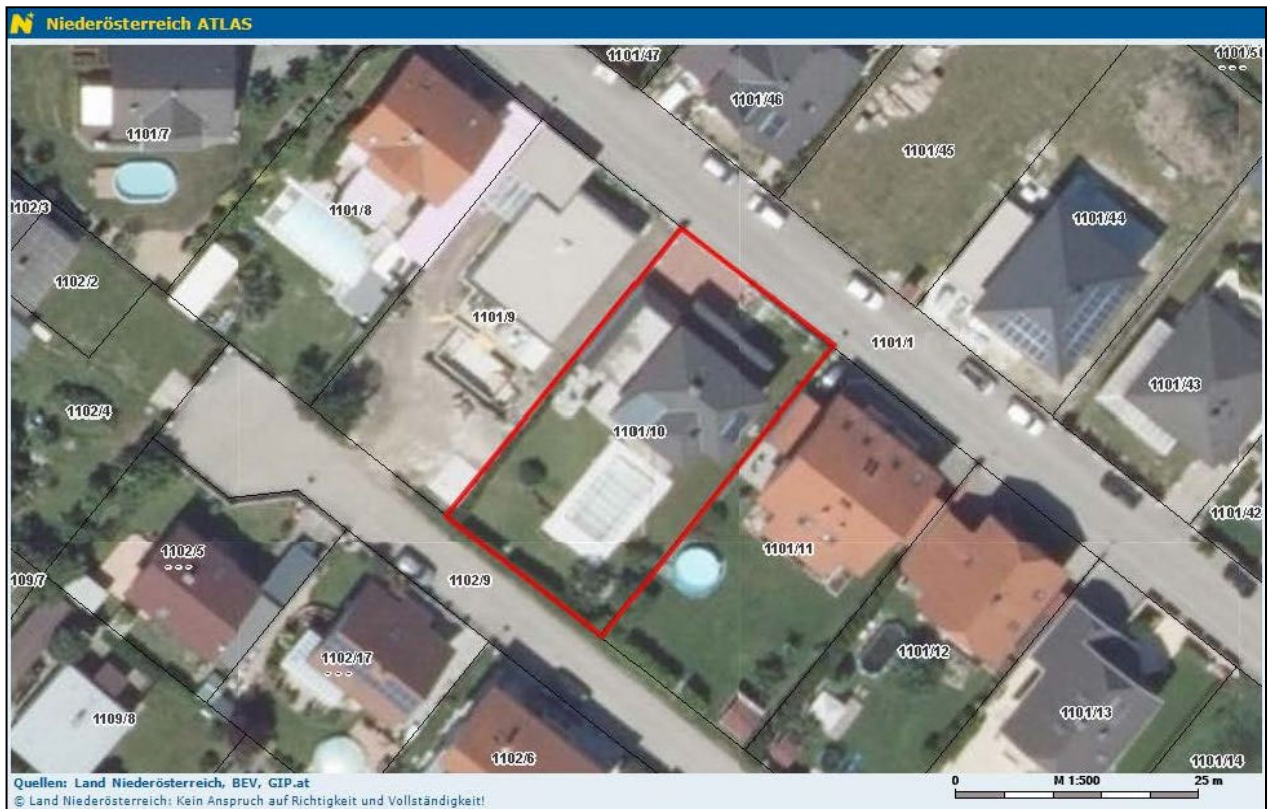
Der Garten ist begrünt und mit einzelnen Bäumen und Sträuchern bewachsen. Im Garten befindet sich ein betonierter Swimmingpool (rund 8m x rund 4m, Salzwasserbecken) mit Kunststoffabdeckung. Die Pooltechnik mit einer Sandfilteranlage befindet sich in einem Schacht unterirdisch. Gartenseitig ist ein Sonnensegel vorhanden.

Die Einzäunung erfolgt durch einen Metallzaun (straßenseitig) bzw. durch einen Maschendrahtzaun auf Betonsockel und teilweise durch eine Grünhecke.

Das Gebäude ist in einem dem Alter entsprechend durchschnittlichen Zustand vorhanden. Der Stiegenaufgang ins Obergeschoss ist ohne Belag sowie mit einem provisorischen Geländer (Baustellengeländer!) unfertig vorhanden. Das Dach über der Garage (Terrasse) ist uneben, an einigen Stellen der Terrasse steht Wasser.

Das Einfamilienhaus ist möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).



Gebäudeausstattung

Erdgeschoss

Vorraum Boden:	Fliesen
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	Eingangstüre: Alutüre
Garderobe:	
Boden:	Fliesen
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	offen
Fenster:	Kunststoff/Alufenster mit Außenrollladen
Heizung:	Fußbodenheizung
Bad/WC:	
Boden:	Fliesen
Wände:	Fliesen
Decke:	Deckenverkleidung
Türe:	glatte Holztüre in Holzzarge
Fenster:	Kunststoff/Alufenster mit Außenrollladen
Heizung:	Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper
	Dusche mit Armatur
	Handwaschbecken mit Armatur
	Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten
Küche:	
Boden:	Fliesen
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	offen
Fenster:	Kunststoff/Alufenster mit Außenrollladen
Heizung:	Fußbodenheizung
	U-förmige Kücheneinrichtung mit Geräten

Abstellraum:

Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Holzzarge
Fenster: Kunststoff/Alufenster mit Außenrollladen
Heizung: Fußbodenheizung

Wohnzimmer:

Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: offen
Fenster: Kunststoff/Alufenster mit Außenrollladen
Heizung: Fußbodenheizung

Terrasse:

Boden: Fliesen

Zimmer:

Boden: Holzboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Holzzarge
Fenster: Kunststoff/Alufenster mit Außenrollladen
Heizung: Fußbodenheizung

Obergeschoss

Stiege: Stufen: **Betonoberfläche ohne Belag**

Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt

provisorisches Baustellen-Geländer

Vorraum

Boden: Holzboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Heizung: Fußbodenheizung

Bad/WC:

Boden: Fliesen
Wände: Fliesen
Decke: Deckenverkleidung
Türe: glatte Holztüre in Holzzarge
Fenster: Kunststoff/Alufenster mit Außenrollladen
Heizung: Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper
Badewanne mit Armatur
Dusche mit Armatur
2 Handwaschbecken mit Armatur
Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten
Bidet

Silikonfugen schadhaft

3 Zimmer:

Boden: Holzboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Holzzarge
Fenster: Kunststoff/Alufenster mit Außenrollladen
Heizung: Fußbodenheizung

Klimasplitgeräte - Innengeräte entfernt, Klimaaußengerät auf Terrasse defekt

Garderobe/Schrankraum:

Boden: Holzboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Holzzarge
Fenster: Kunststoff/Alufenster mit Außenrollladen
Heizung: Fußbodenheizung

Terrasse:

Boden: beschichtete Oberfläche
Brüstung: Metall
Oberfläche uneben (an einigen Stellen steht Wasser)
Klimaaußengerät defekt

Kellergeschoss

Stiege: Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt

Vorraum Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Heizung: Fußbodenheizung

4 Kellerräume:

Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: offen, ohne Zarge und Türblatt
Fenster: Kunststoff-Kellerfenster
Heizung: Fußbodenheizung
ein Raum mit Waschmaschinenanschluss

Feuchteschaden an Wand und Decke in einem Kellerraum

Bad: Boden: Beton
Wände: geputzt
Decke: geputzt
Türe: offen, ohne Zarge und Türblatt
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Fußbodenheizung

Rohbauzustand, Anschlüsse vorhanden

Heizraum:

Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: offen, ohne Zarge und Türblatt
Fenster: Kunststofffenster
Wandsafe eingebaut
Enthärtungsanlage
Gas-Brennwertheizgerät
Warmwasserspeicher 2x250l (1x Gasgerät, 1x PV-Anlage)

Garage mit Abstellräumen

Boden: Fliesen
Wände: geputzt
Decke: geputzt und gemalt
Tor: 2 Sektionstore mit automat. Antrieb
Türe: Metalltüre in Stahlzarge
Fenster: Kunststoff/Alufenster

Die **Möblierung** und das **sonstige Inventar** sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Topographie

Erdgeschoss:	rund	90,00 m ²
Obergeschoss:	rund	73,00 m ²
Wohnnutzfläche gesamt:	rund	163,00 m²
Kellergeschoss:	rund	98,00 m ²
Garage:	rund	48,00 m ²

Die Nutzflächen sind den im Bauakt aufliegenden Plänen entnommen.

Eine vermessungstechnische Überprüfung der Nutzflächen in Bezug auf die Planmaße ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt (Angabe Nutzflächen ohne geodätische Überprüfung des Bestandes).

Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. 1101/10 in der EZ 1262 und grenzt nordostseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 20m an die Getreidestraße und südwestseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 20m an den Straßenzug "Am Hungerfeld", die Grundstückstiefe beträgt rund 38m. Die Grundstücksfläche ist als eben und nahezu waagrecht zu bezeichnen.

Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 1262	765 m ²
------------------------------------	---------	--------------------

Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand, eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung in der Natur wurde nicht durchgeführt.

Baubehördliche Bewilligung

Das Gebäude wurde aufgrund der Baubewilligung AZ: BAU-153-10/2004g vom 31.03.2004 errichtet. Die Fertigstellungsanzeige liegt unter der Aktenzahl AZ: BAU-153-10/2015 vom 26.06.2015 auf.

Gebühren - öffentliche Abgaben

Gemäß Kontoblatt der **Marktgemeinde Pottendorf** werden derzeit folgende jährliche Grundbesitzabgaben vorgeschrieben:

Grundsteuer	280,12 €	
Wasserbezugsgebühr	71,28 €	(verbrauchsabhängig)
Wasserbereitstellungsgebühr	115,88 €	
Kanalbenützungsg Gebühr	834,56 €	
	1.301,84 €	

Gemäß Kontoblatt des **GVA Baden** werden derzeit folgende jährliche Abgaben vorgeschrieben:

Abfallwirtschaftsgebühr	88,94 €
Abfallwirtschaftsabgabe	23,12 €
Seuchenvorsorgeabgabe	15,00 €
	127,06 €

Die Aufwendungen für elektrische Energie und Gas sind verbrauchsabhängig mit den Energieversorgern zu verrechnen.

Anschlüsse

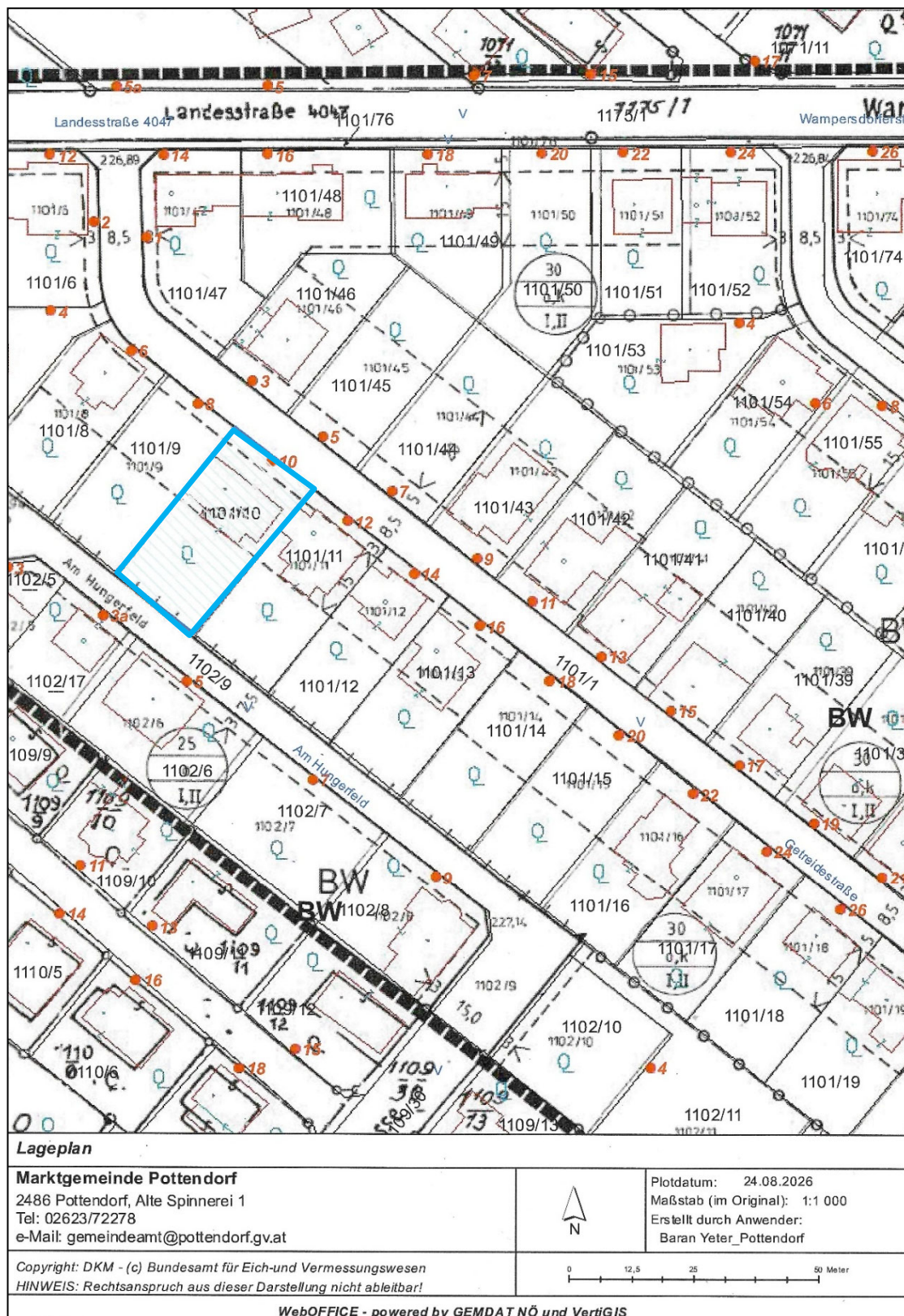
Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und verfügt über Strom-, Gas-, Wasser- und Kanalanschluss.

Energieausweis

liegt nicht vor

Flächenwidmung

Gemäß Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Pottendorf befindet sich die Liegenschaft im **"Bauland Wohngebiet - BW"** mit der **Bauklasse I,II** in offener oder gekuppelter Bauweise und einer Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 30%.



Bestandsrechte

Gemäß Auskunft der Eigentümer ist die Liegenschaft bestandfrei.

Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 31.08.2026 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.
Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

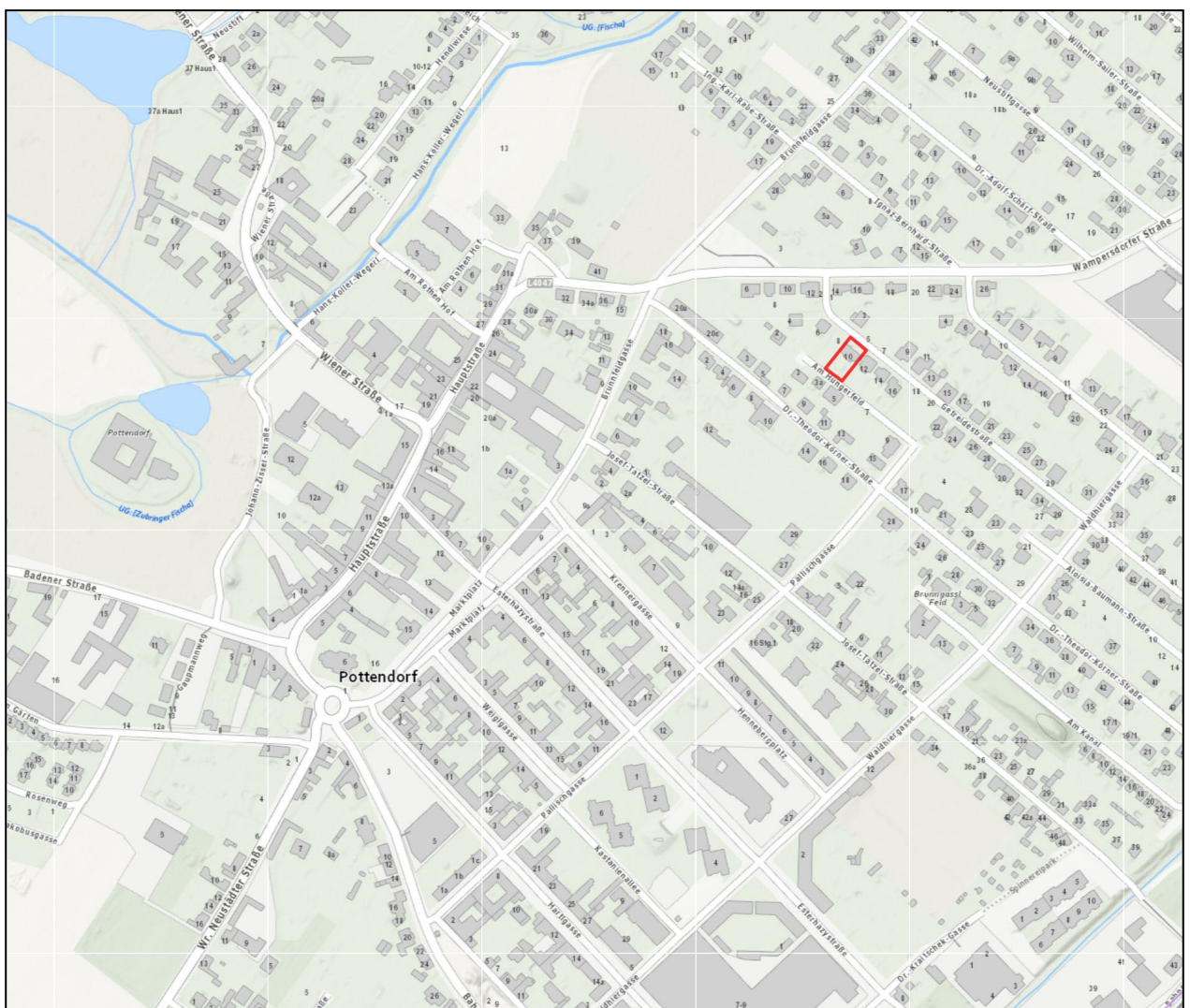
Lage, Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaft liegt in der Marktgemeinde Pottendorf im Bezirk Baden östlich des Ortszentrums von Pottendorf.

Die Bezirkshauptstadt Baden bei Wien ist in nordwestlicher Richtung in rund 18km erreichbar, Wiener Neustadt liegt in südwestlicher Richtung in einer Entfernung von rund 17km, die südliche Stadtgrenze von Wien ist in nördlicher Richtung in rund 30km Entfernung erreichbar.

Der nächstgelegene Autobahnanschluss "Pottendorf" der A3-Südostautobahn ist in einer Entfernung von rund 2,5km zu erreichen.

An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen Busverbindungen unter anderem zum Bahnhof Pottendorf (Schnellbahnlinie S60 Richtung Wien bzw. Wiener Neustadt) zur Verfügung.



Quelle: <https://atlas.noel.gv.at/atlas>

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfes sowie regionale Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen stehen in Pottendorf zur Verfügung.

Kindergärten, eine Volksschule und eine Neue Mittelschule sind in Pottendorf vorhanden.

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Das Ziel der vorzunehmenden Bewertung ist der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich der Preis nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

das Vergleichswertverfahren

das Sachwertverfahren

und das Ertragswertverfahren

zur Verfügung.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt.

Für die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft wird das **Sachwertverfahren** als das für Einfamilienwohnhäuser geeignete Wertermittlungsverfahren angewendet.

Der Sachwert

Setzt sich aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert, dem Wert der Außenanlagen und dem Wert der vorhandenen Anschlüsse zusammen.

Der Bodenwert

Wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Dieser wird aus valorisierten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ähnlicher Lage, Größe und Beschaffenheit und Ausnutzungsmöglichkeit abgeleitet, wobei abweichende Verhältnisse durch Zu- und Abschläge Berücksichtigung finden.

Der Wert bebauter Grundstücke vermindert sich um die Freimachungs- bzw. Demolierungskosten der darauf befindlichen Objekte.

Der Herstellungswert (Neubauwert)

Errechnet sich nach der verbauten Fläche bzw. dem umbauten Raum der Objekte, wofür als Ausgangswert der Neubauwert zum Stichtag der Gutachtenserstellung dient. Dieser Neubauwert ergibt, um den verlorenen Bauaufwand sowie die technische und wirtschaftliche Entwertung infolge des Baualters und der Kosten der notwendigen Instandsetzung vermindert, den Gebäudewert als Zeitwert.

Der Wert der baulichen Außenanlagen

Wird für abnutzbare Bauteile und Gegenstände wie der Gebäudewert ermittelt bzw. werden aus Vereinfachungsgründen meist nur Erfahrungswerte, den Zustand der Anlagen berücksichtigend, verwendet.

Der Wert der sonstigen Anlagen

Gärtnerische Anlagen werden nach Erfahrungssätzen bewertet, wobei die Vergütungssätze der Richtlinien der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

Der Wert der vorhandenen Anschlüsse

Richtet sich nach den zum Stichtag der Gutachtenserstellung geltenden Sätzen und Gebühren.

Hinweise zur Bewertung

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung 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 und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

Sachwert

Bodenwert

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG.

Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes unbebauter Grundstücke das geeignete Verfahren.

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Liegenschaften im Ortsgebiet von Pottendorf aus den Jahren 2022 bis 2025 erhoben. Aus dem Jahr 2026 liegen keine geeigneten Vergleichsdaten vor.

Die zu bewertende Liegenschaft und die Vergleichsgrundstücke haben die Widmung Bauland - Wohngebiet. Die Vergleichsgrundstücke sind in der Lage vergleichbar.

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Bodenwert als Vergleichswert

Vergleichsgrundstücke - Kaufvorgänge 2022 bis 2025

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	(y - yl) ²	Kaufpreis
1	Okt.22	538	343,9	21,2	185.000
2	Nov.24	858	320,5	353,4	275.000
3	Jun.25	689	333,8	30,3	230.000
4	Nov.25	600	375,0	1.274,5	225.000
5	Nov.25	588	323,1	262,4	190.000
			1.696,3	1.941,8	
			yl = 339,3	485,4	
Standardabweichung (s) =				22,0	
				yl + 2s = 383,4	€/m ²
				yl - 2s = 295,2	€/m ²

Es befinden sich alle Werte innerhalb der Bereichsgrenzen, womit kein Ausreißer festzustellen ist.

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	F * y
1	Okt.22	538	343,9	185.018
2	Nov.24	858	320,5	274.989
3	Jun.25	689	333,8	229.988
4	Nov.25	600	375,0	225.000
5	Nov.25	588	323,1	189.983
Summen		3.273	1.696,3	1.104.978
arithmetisches Mittel			339,3	

Vergleichspreis zum Stichtag:

ist rund 340 €/m²

Ermittlung Bodenwert

berechnen: $765 \text{ m}^2 \times 340 = 260.100 \text{ €}$

Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung

(**Bebauungsabschlag**): $20\% \text{ Abschlag} = -52.020 \text{ €}$

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

0 €

Der Bodenwert der Liegenschaft entspricht somit dem ermittelten Vergleichswert.

Bodenwert

208.080 €

Ermittlung des Bauwertes

Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten für das Wohngebäude werden die Richtpreise für Wohnhäuser aus der Literatur (Empfehlungen für Herstellungskosten aus der Sachverständige 3/2025) mit durchschnittlicher Ausstattung (Ausstattungsqualität normal) zugrunde gelegt.

Die Normalherstellungskosten sind aufgrund der überwiegend privaten Nutzungsmöglichkeit **inklusive Umsatzsteuer** berücksichtigt.

Normalherstellungskosten:		pro m² NGF	
Wohngebäude:		€ 2.900,00	Stand 2025
BPI 2025	100,0		
BPI II/2026	103,7		
Valorisierungsfaktor=	1,037	€ 3.007,00	
(Baupreisindex für den Hochbau / BPI 2020)			
Wohnnutzfläche gerundet:		€ 3.010,00	
Kellergeschoss:		€ 1.505,00	50%
Garage:		€ 1.505,00	50%

Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

Wohnnutzfläche:	rund	163 m²	x	2.900 €/m² =	472.700 €
Kellergeschoss:	rund	98 m²	x	1.505 €/m² =	147.490 €
Garage:	rund	48 m²	x	1.505 €/m² =	72.240 €

Normalherstellungswert per 08/2026	692.430 €
---	------------------

Berücksichtigung von Teilabweichungen *keine vorhanden*

Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag	692.430 €
---	------------------

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist bei Wohnhäusern in Massivbauweise mit rund 60 Jahren bis rund 80 Jahren anzusetzen. Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird die Nutzungsdauer im Mittel mit rund 70 Jahren angesetzt.

Alterswertminderung

Baujahr	rund	2006
Bewertungsjahr		2026
Gewöhnliche Nutzungsdauer		70 Jahre
Bestandsdauer rechnerisch		20 Jahre

Restnutzungsdauer	50 Jahre
--------------------------	-----------------

relatives (fiktives) Alter $20 / 70 \text{ Jahre} = 0,286$

Alterswertminderung linear $0,286$

Restwert $0,714$

Zustandswertminderung

nach HEIDECK:

Zustandsnote	Wertminderung
1	0,00%
1,5	0,32%
2	2,49%
2,5	8,09%
3	18,17%
3,5	33,09%
4	52,49%
4,5	75,32%
5	100,00%

altersbedingt übliche Instandhaltungsarbeiten
sowie unfertige Ausbauarbeiten

vom Restwert = $0,236$

Gesamte Wertminderung	0,522
------------------------------	--------------

Gesamter Restwert	0,478
-------------------	-------

52,2%	Wertminderung von	692.430 €	=	-361.448 €
-------	-------------------	-----------	---	------------

gekürzter Herstellungswert	330.982 €
-----------------------------------	------------------

Wertminderung wegen Mängel und Schäden und unfertige Ausbauarbeiten

bei Zustandswertminderung berücksichtigt

Gebäude-Sachwert	330.982 €
-------------------------	------------------

Wirtschaftliche Wertminderung	0 €
-------------------------------	-----

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	0 €
---	-----

Gebäudewert	330.982 €
--------------------	------------------

Wert der baulichen Außenanlagen

+ 5% des Gebäudewertes für bauliche Außenanlagen, befestigte Flächen, Einfriedungen, Swimmingpool, PV-Anlage	16.549 €
--	----------

Bauwert	347.531 €
----------------	------------------

Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen

Für das vorhandene Grün werden	
+ 0,5% des Gebäudewertes angesetzt.	1.655 €

Wert der sonstigen Anlagen	1.655 €
-----------------------------------	----------------

Ermittlung des Wertes des Zubehörs

Kücheneinrichtung aufgrund des Alters	Zeitwert rund:	0 €
---------------------------------------	----------------	-----

Wert des Zubehörs	0 €
--------------------------	------------

Ermittlung des Sachwertes

Bodenwert	208.080 €
-----------	-----------

Bauwert	347.531 €
---------	-----------

Wert der sonstigen Anlagen	1.655 €
----------------------------	---------

Wert des Zubehörs	0 €
-------------------	-----

Sachwert	557.266 €
-----------------	------------------

Rechte und Lasten

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 1262 mit Abfragedatum 16.08.2026 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****  
2 a 3941/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens (zur  
Durchsetzung des Anspruches auf Zivilteilung gem Beschluss  
2026-05-13) für [ ] (6 E  
7/26m)
```

Die Eintragung stellt weder ein wertbeeinflussendes Recht noch eine wertbeeinflussende Last dar.

Rechte und Lasten

0 €

Verkehrswert

Sachwert	557.266 €	
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten	557.266 €	
Rechte und Lasten	0 €	
	557.266 €	
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	557.000 €

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Einfamilienhäusern und Wohnimmobilien mit Eigennutzung ist auf Basis des errechneten Sachwertes abzuleiten. Da bei der Ermittlung des Sachwertes alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Sachwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1262 mit Rechte und Lasten

557.000 €

(in Worten Euro Fünfhundertsiebenundfünfzigtausend)

***Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert
der Liegenschaft EZ 1262 Grundbuch 04106 Pottendorf.***

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 19 Seiten.

26109-2486

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN EINFAMILIENHAUS

Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES der Liegenschaft

Grundbuch: 04106 Pottendorf
Einlagezahl: 1262
Bezirksgericht: Baden
Adresse: 2486 Pottendorf, Getreidestraße 10

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Plandokumentation
Beilage 3	Fotodokumentation

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 04106 Pottendorf
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 1262

Letzte TZ 3941/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1101/10	GST-Fläche *	765	
	Bauf.(10)	186	
	Gärten(10)	579	Getreidestraße 10

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2

a 3024/2003 Kaufvertrag 2003-07-23 Eigentumsrecht

b 10835/2025 Teilungsklage (55 Cg 141/25s - LG Wr. Neustadt)

2 ANTEIL: 1/2

a 3024/2003 Kaufvertrag 2003-07-23 Eigentumsrecht

b 10835/2025 Teilungsklage (55 Cg 141/25s - LG Wr. Neustadt)

***** C *****

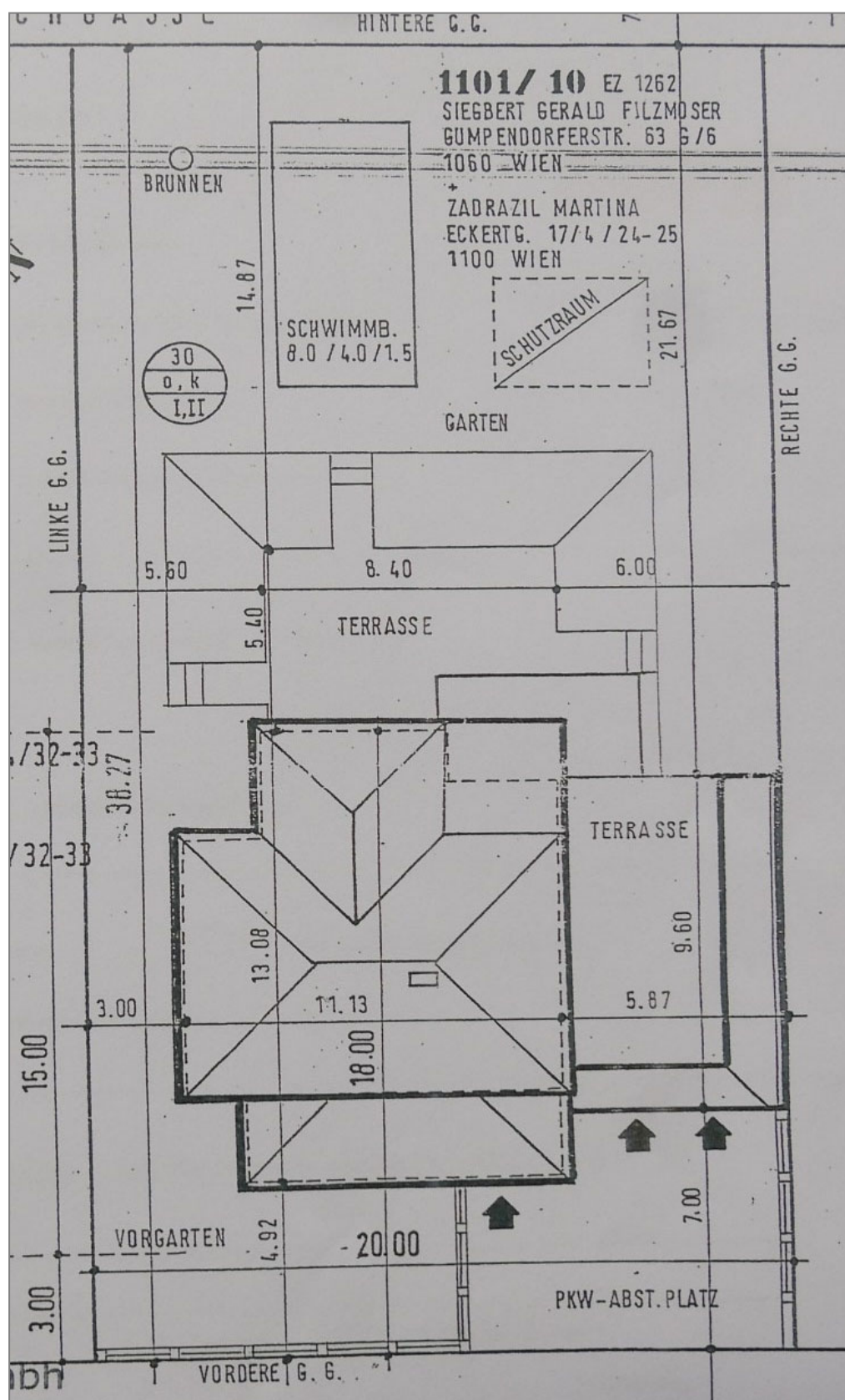
2 a 3941/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens (zur
Durchsetzung des Anspruches auf Zivilteilung gem Beschluss
2026-05-13) für (6 E
7/26m)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Ebreichsdorf.

PLÄNE

Lageplan



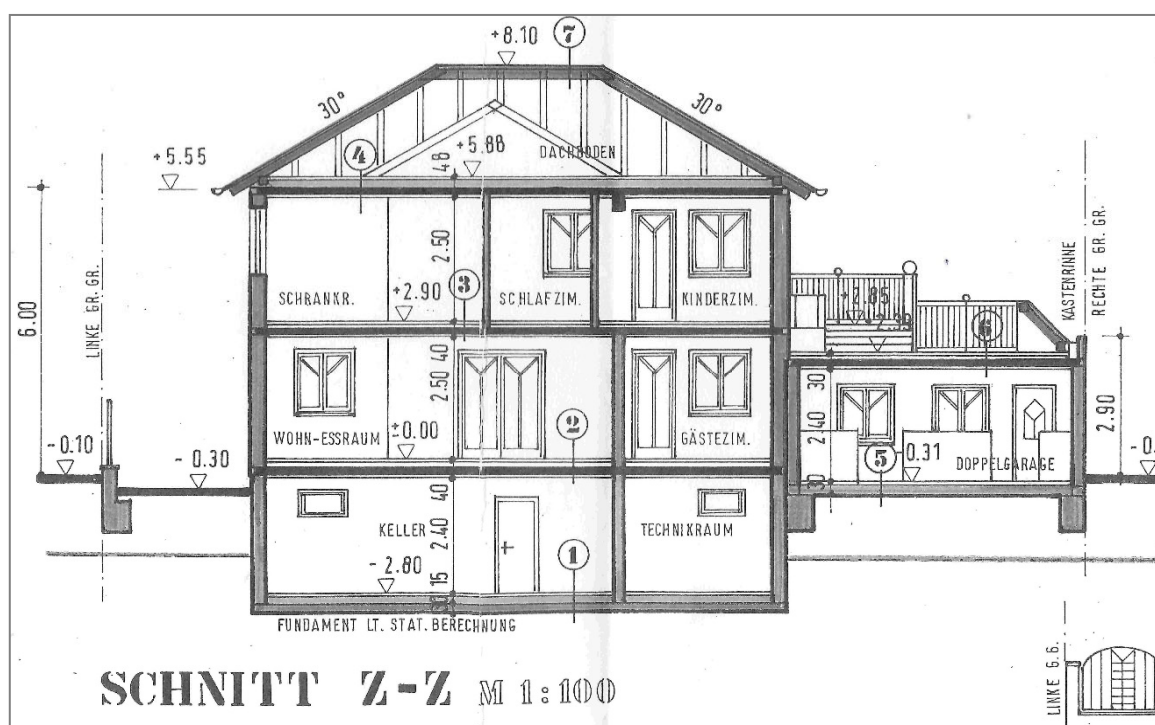
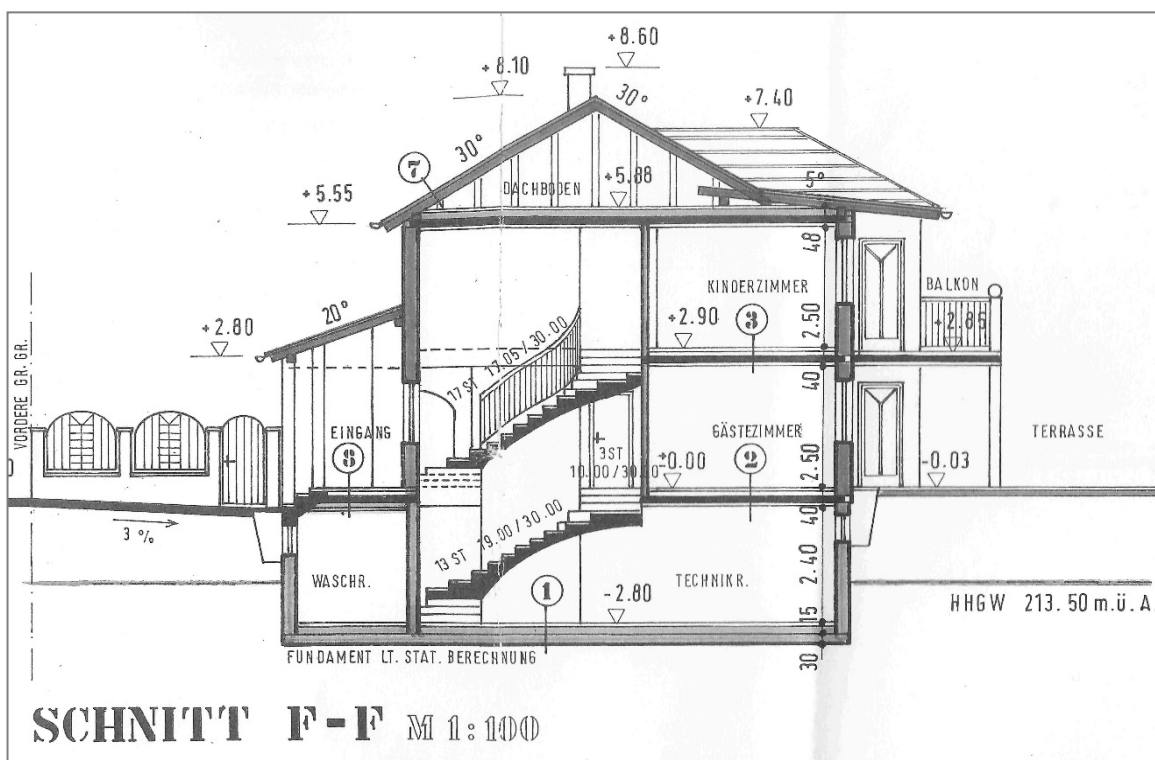
The floor plan shows a building with 20 numbered rooms. Key features include:

- Rooms:** 10 rooms are numbered (10-19). Rooms 14, 15, 16, 17, 18, and 19 are labeled with 'RH: 2.50', 'RH: 2.40', and 'RH: 2.30' respectively, indicating room height or volume. Rooms 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, and 19 are labeled with 'PH: 0.90', indicating room height or volume.
- Entrances:** Multiple entrances are shown, including a main entrance at the bottom center and side entrances on the left and right.
- Staircase:** A central staircase is located between rooms 10 and 11.
- Hallways:** Several hallways are shown, including a large central hall and smaller corridors.
- Plumbing:** Various plumbing fixtures are indicated, including sinks, toilets, and showers. Labels like 'RAR+RRSK DN 100' and 'RW KANAL PVC DN 100' are present.
- Electrical:** Electrical symbols and labels are scattered throughout the plan, including 'LS' (light switch) and 'ST' (switch).
- Dimensions:** Numerous dimensions are provided for rooms, hallways, and overall building measurements. For example, the overall width is 10.00m and the overall depth is 10.50m.
- Orientation:** The plan is oriented with North at the top, indicated by a north arrow.

This architectural floor plan depicts a residential building with a complex, irregular footprint. The plan is oriented with the 'VORDERE GRUNDGRENZE' (Front Boundary) at the bottom and the 'RECHTE GRUNDGRENZE' (Right Boundary) on the right. Key features include:

- Rooms and Areas:** Labeled rooms include 'KACHELDENGW.' (Tiled Living Area), 'KAMIN' (Hearth), 'BRENNER' (Burner), 'RH: 2.40' (Room Height), 'AR DN 70' (Archway Down 70), 'AR DN 100' (Archway Down 100), 'WM' (Washroom), 'PUTZKAMMER' (Plaster Room), and 'SCHUTZWASSERPUMPE' (Protection Water Pump).
- Staircases:** Two staircases are shown, one labeled '1' and another '2', with dimensions indicating their slopes and widths.
- Dimensions:** The plan is heavily annotated with dimensions. Horizontal dimensions at the top and bottom range from 1.00 to 10.92. Vertical dimensions on the left range from 2.35 to 11.45, and on the right from 2.40 to 13.00. Individual room dimensions are also provided, such as 7.15, 3.45, 3.00, and 3.90.
- Structural and Utility Details:** The plan shows various structural elements like walls, doors, and windows, as well as utility features like 'LS' (Light Switch), 'SW KAN 100' (Switch Can 100), and 'PVC DN 100' (PVC Down 100).
- Orientation and Context:** The plan is bounded by 'VORDERE GRUNDGRENZE' (Front Boundary) at the bottom, 'RECHTE GRUNDGRENZE' (Right Boundary) on the right, and 'TERRASSE M.D.' (Terrace M.D.) at the top. A note 'HEBENGEBAUDE ILL.K.' (Lifting Building Ill.K.) is present near the right boundary.

Schnitte

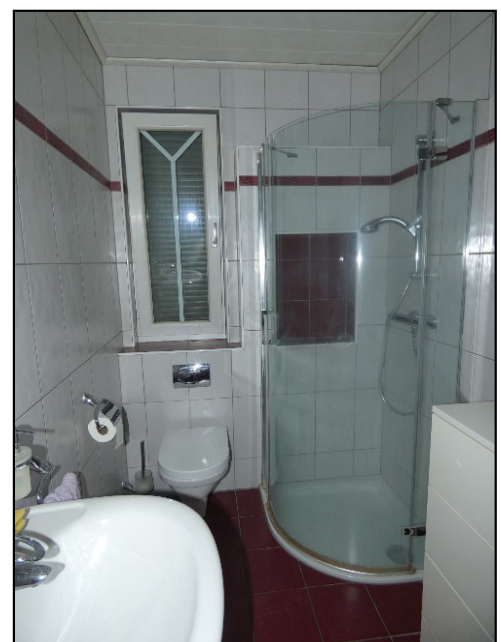


FOTODOKUMENTATION





ERDGESCHOSS

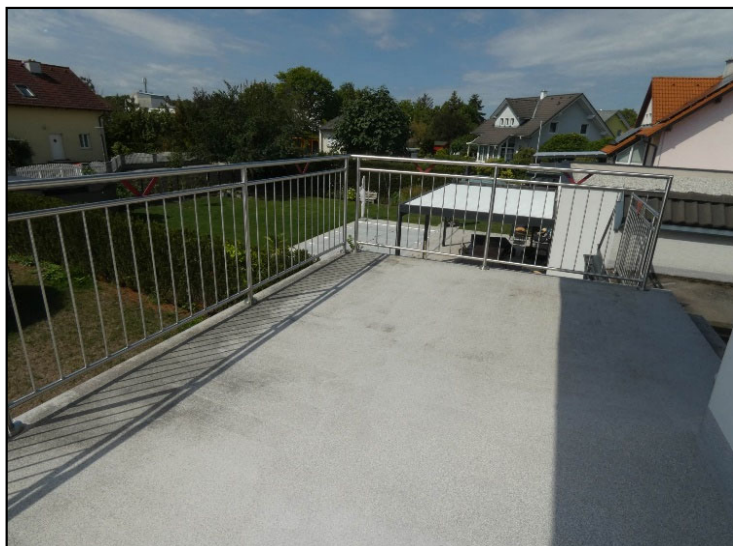




OBERGESCHOSS







KELLERGECHOSS





DACHBODEN



GARAGE

