



Bezirksgericht Schwechat  
Abteilung 19  
zu GZ 19 E 1727 / 25g

Schloßstraße 7  
2320 Schwechat



2025-09-10  
DRN/cl

**Betrifft:**      **Exekutionssache:**      GZ 19 E 1727 / 25g

**Betreibende Partei:**      Thomas Giselbrecht  
geb. 17.01.1976  
Birkengasse 20  
2333 Leopoldsdorf

**vertreten durch:**      Fürst Skalitzky Rechtsanwälte GmbH  
Hochstraße 141/8  
2380 Perchtoldsdorf  
Tel.: +43 12 26 44 27; Fax: +43 12 26 44 27 36  
Firmenbuchnummer: 273451i (Zeichen GiseTh/KrejRo)

**Verpflichtete Partei:**      Roberta Krejc  
geb. 14.10.1969  
Felbergasse 17  
2333 Leopoldsdorf

**wegen:**      Zwangsversteigerungen von Liegenschaften  
(EUR 18.000,00 s.A.)

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

über den Verkehrswert der Liegenschaft  
EZ 111, KG 05225 Rustenfeld, Gerichtsbezirk Schwechat,  
gelegen in 2333 Leopoldsdorf, Felbergasse 17,  
Einfamilienhaus mit Garten

## BEWERTUNGSGUTACHTEN



zur Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft  
**2333 Leopoldsdorf, Felbergasse 17**  
**Einfamilienhaus mit Garten**  
EZ 111, KG 05225 Rustenfeld, BG Schwechat



## Inhalt

|                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Allgemeines .....                                                               | 5  |
| 1.1 Auftrag.....                                                                   | 5  |
| 1.2 Auftraggeber.....                                                              | 5  |
| 1.3 Zweck.....                                                                     | 5  |
| 1.4 Bewertungsstichtag .....                                                       | 5  |
| 1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung:.....                                  | 5  |
| 1.6 Besondere Bemerkungen zu Basis, Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens ..... | 7  |
| 2. Befund .....                                                                    | 10 |
| 2.1 Grundbuchstand/dingliche Lasten und Rechte/rechtliche Verhältnisse .....       | 11 |
| 2.1.1 Eintragungen im A2-Blatt .....                                               | 12 |
| 2.1.2 Eintragungen im B-Blatt .....                                                | 12 |
| 2.1.3 Eintragungen im C-Blatt.....                                                 | 12 |
| 2.2 Beschreibung der Liegenschaft .....                                            | 13 |
| 2.2.1 Lage .....                                                                   | 13 |
| 2.2.2 Verkehrsverhältnisse .....                                                   | 14 |
| 2.2.3 Infrastruktur .....                                                          | 15 |
| 2.2.4 Maße, Form und Topographie .....                                             | 16 |
| 2.2.5 Bodenbeschaffenheit - Kontamination .....                                    | 17 |
| 2.2.6 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen .....                             | 19 |
| 2.2.7 Anschlüsse, Ver- und Entsorgung.....                                         | 19 |
| 2.3 Beschreibung des Bestandes .....                                               | 20 |
| 2.3.1 Allgemeine Beschreibung des Hauses.....                                      | 20 |
| 2.3.2 Allgemeiner Bau- und Erhaltungszustand.....                                  | 41 |
| 2.3.3 Nutzfläche.....                                                              | 42 |
| 2.3.4 Nutzungs- und Bestandsrechte.....                                            | 44 |
| 2.3.5 Restnutzungsdauer.....                                                       | 44 |
| 2.4 Zubehör.....                                                                   | 46 |
| 3. Gutachten .....                                                                 | 47 |
| 3.1 Bewertungsgrundlagen.....                                                      | 47 |
| 3.2 Bewertungsverfahren .....                                                      | 47 |
| 3.2.1 Sachwert.....                                                                | 48 |
| 3.2.1.1 Bodenwert.....                                                             | 48 |
| 3.2.1.2 Bauwert.....                                                               | 52 |
| 3.2.1.2.1 Verlorener Bauaufwand – unorganischer Aufbau des Gebäudes .....          | 53 |
| 3.2.1.3 Außenanlagen.....                                                          | 54 |
| 3.2.1.4 Zusammenfassung – Sachwert.....                                            | 55 |
| 3.2.2 Verkehrswert der Gesamtliegenschaft.....                                     | 55 |



|         |                       |    |
|---------|-----------------------|----|
| 3.2.2.1 | Marktanpassung .....  | 56 |
| 3.3     | Zusammenfassung ..... | 58 |
| 4.      | Anhang .....          | 59 |



## **1. Allgemeines**

### **1.1 Auftrag**

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Schwechat vom 29.05.2025 zu GZ 19 E 1727 / 25g wurde ich zum Sachverständigen bestellt und mir aufgetragen, die Liegenschaft EZ 111, KG 05225 Rustenfeld, mit der Adresse 2333 Leopoldsdorf, Felbergasse 17, zu schätzen.

### **1.2 Auftraggeber**

Bezirksgericht Schwechat, GZ 19 E 1727 / 25 g, 2320 Schwechat, Schloßstraße 7.

### **1.3 Zweck**

Durch Befund und Gutachten soll die Schätzung der Liegenschaft zur Durchführung des Zwangsversteigerungsverfahrens vorgenommen werden. Dieses Gutachten ist daher nur für diesen Zweck zu verwenden, es ist als Gerichtsgutachten nach streng objektiven Merkmalen erstellt.

### **1.4 Bewertungsstichtag**

15.07.2025 (Tag der Befundaufnahme).

### **1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung:**

1.5.1 Örtliche Besichtigung der Liegenschaft am 15.07.2025 unter Anwesenheit von Herrn Mag. Patrick Skalitzky, Rechtsanwalt, als Vertreter der betreibenden Partei, sowie der verpflichteten Partei, Frau Roberta Krejc. Die Besichtigung erfolgte durch den Sachverständigen selbst, durch selbstständiges Begehen der allgemein zugänglichen Teile der Liegenschaft, sowie Befundaufnahme innerhalb des bewertungsgegenständlichen Objektes.

1.5.2 Grundbuchsatzzug vom 14.07.2025.

1.5.3 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan erhoben beim Bauamt der Marktgemeinde Leopoldsdorf.

1.5.4 Erhebungen und Einsichtnahme in den Bauakt bei der Marktgemeinde Leopoldsdorf am 28.07.2025. Folgende Unterlagen konnten eingesehen werden:

- Bescheid des Bürgermeisteramtes Oberlaa zu Zahl 86/19 34 /B/Pr. Baubewilligung vom 31.08.1934 samt Wohnungskonsens vom 24.05.1935 und Plan zur



Erbauung eines Wohnhauses, erstellt von Architekt Stadtbaumeister, Andreas Hofer, Oberlaaer Hauptstraße 55, Wien.

- Bescheid der Gemeinde Leopoldsdorf vom 29.04.1963 zu AZ 339/63-7/B. Baubewilligung zur Errichtung eines Zu- bzw. Umbaus samt Einreichplan zur Errichtung eines Zubaus und Aufstockung auf das bestehende Wohngebäude, erstellt vom Architekten und Stadtbaumeister, Ing. Gustav Krainer, samt Baubeschreibung vom 20.07.1962.
- Feststellungsbescheid der Gemeinde Leopoldsdorf vom 10.07.1985 über den Ablauf der Bauvollendungsfrist.
- Antrag des Liegenschaftseigentümers vom 12.07.1985 auf Vornahme der Endbeschau samt Niederschrift einer Beschau vom 12.12.1985.
- Bescheid der Gemeinde Leopoldsdorf vom 20.02.1986 zu Zahl 030-109/85, Erteilung der Benutzungsbewilligung.
- Schreiben der Marktgemeinde Leopoldsdorf vom 08.04.2011 zu Zahl 161-B/2011 über Bauanzeige zur Anbringung einer Wärmeschutzverkleidung am bestehenden Wohnhaus, samt Kenntnisnahme durch die Baubehörde der Marktgemeinde Leopoldsdorf.

- 1.5.5 Erhebungen beim Grundbuch (Urkundensammlungen) des zuständigen Bezirksgerichtes Schwechat.
- 1.5.6 Auszüge aus dem Katasterplan vom 14.07.2025.
- 1.5.7 Diverse Erhebungen über Baukosten und Herstellungskosten aufgrund von Erfahrungswerten und nach Rücksprache mit einschlägig spezialisierten Fachleuten.
- 1.5.8 Erhebungen am örtlichen Realitätenmarkt.
- 1.5.9 Besprechungen im Kreis der gerichtlich beeideten Sachverständigen für das Immobilienwesen.
- 1.5.10 Fotodokumentation über die selbst angefertigten Bilder anlässlich der Befundaufnahme.
- 1.5.11 Energieausweis: ein Energieausweis über die Gesamteffizienz des Gebäudes laut Energieausweisvorlagegesetz (EAV-G) vom 3. August 2006 wurde im Bauakt aufgefunden. Dieser wurde am 24.02.2011 mit einer Gültigkeitsdauer bis zum 23.03.2021 von Georg Spadt Bauunternehmung, 2482 Münchendorf, Wiener Straße 5/1 ausgestellt. Es wird festgestellt, dass das Gültigkeitsdatum ausgelaufen ist, weshalb daher bei der Wertermittlung eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz unterstellt wird. Der Energieausweis hatte im Februar 2011 einen spezifischen Heizwärmebedarf in der Kategorie F mit 225 kWh / m<sup>2</sup> .a



ausgeworfen, welcher nach Umbaumaßnahmen auf Kat C mit 86 kWh / m<sup>2</sup> .a angehoben worden sein sollte.

1.5.12 Ortsplan der Marktgemeinde Leopoldsdorf

1.5.13 Literatur

- Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 27. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover, 1993.

- Rössler/Langner/Simon/Kleiber:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage, Luchterhand Verlag GmbH, Neuwied, 1996.

- Kranewitter:

Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien, 2017.

- Stabentheiner:

Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG, 2. Erweiterte Auflage, Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien, 2005.

- Fachnormenausschuss O15 Ö-Norm B 1802:

Liegenschaftsbewertung, Österr. Normungsinstitut, Wien 1997.

- Immobilienbewertung Österreich, 3. aktualisierte Auflage (Hrsg. Bienert-Funk, Edition ÖVI Wien 2014).

- Simon/Cors/Halaczinsky/Teß:

Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5. Auflage, Verlag Vahlen, München, 2003.

- Kleiber:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2010.

- Seiser/Kainz:

Der Wert von Immobilien, 1. Auflage, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, Graz, 2011.

## **1.6 Besondere Bemerkungen zu Basis, Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens**

1.6.1 Das gegenständliche Objekt wurde besichtigt und begangen. Die Begehung und Besichtigung wurden in jenem Ausmaß durchgeführt, in welchem das Objekt dem gefertigten Sachverständigen zugänglich war.



Es erfolgte eine Besichtigung des Gartens und der auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindlichen Gebäude. Für die Feststellung der Nutzflächen wurden vom gefertigten Sachverständigen die entsprechenden Planunterlagen herangezogen.

Eine Überprüfung der Nutzfläche in natura erfolgte nicht und behält sich der gefertigte Sachverständige eine Ergänzung und Abänderung des Gutachtens vor, wenn eine eventuelle Naturmaßaufnahme andere als die ermittelten Nutzflächen hervorbringen sollte.

- 1.6.2 Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde vom gefertigten Sachverständigen durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit und der spezielle Zustand der technischen Einrichtungen (wie z.B. Elektro-, Heizungs- oder sonstige Leitungen, etc.) wurden nicht überprüft, daher kann keine Aussage darüber abgegeben werden, ob diese Einrichtungen dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen. Dies wird jedoch als Bewertungsannahme vorausgesetzt.
- 1.6.3 Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und gegebenenfalls die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sogenannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe, etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiters wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.
- 1.6.4 Im Zuge der Bauzustandsbeschreibung beziehen sich die nachfolgenden Angaben auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hievon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Teile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.
- 1.6.5 Der Grund wurde nicht auf Kontaminationen des Bodens untersucht. Diesbezügliche augenscheinliche Mängel an Gebäude und Grundstück sind nicht erkennbar. Eine Haftung wird durch den gefertigten Sachverständigen jedoch nicht übernommen. Eine



diesbezügliche eigenverantwortliche Überprüfung hätte im Verdachtsfall durch einen Erwerber bei den Behörden bzw. mittels Bodengutachten direkt zu erfolgen.

Eine Abfrage, bei dem ursprünglich vom Umweltbundesamt geführten Verdachtsflächenkataster für das bewertungsgegenständliche Grundstück war insofern nicht mehr möglich, zumal seit 01.01.2025 kein Verdachtsflächenkataster mehr geführt wird. Seit 01.01.2025 werden auf dem Altlastenportal Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Einschätzung gem. §14 Abs. 1 ALSAG eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist sowie Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gem. §14 Abs. 3 ALSAG unterzogen wurden, veröffentlicht. Der Sachverständige hat daher eine Anfrage im Altlastenportal angestellt und konnte feststellen, dass auf der bewertungsgegenständlichen Grundstücksfläche keine Flächen vorhanden sind, die gem. §18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurden lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet.

Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

- 1.6.6 Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nur für den im Auftrag genannten Zweck zu verwenden. Keinesfalls dient dieses Gutachten zur Vorlage bei Banken, Versicherungen, anderen Geldgebern oder sonstigen Dritten. Haftungen des gefertigten Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.
- 1.6.7 Die Veröffentlichung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- 1.6.8 Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweist der gefertigte Sachverständige darauf, 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. Der Verkehrswert bezieht sich zwar auf einen bestimmten Zeitpunkt, jedoch müssen Umstände, die am Wertermittlungsstichtag bereits vorhersehbar sind, Berücksichtigung finden. Der Kaufpreis einer Liegenschaft muss nicht ihrem Verkehrswert entsprechen. Der Kaufpreis wird in jedem Einzelfall zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und eines Käufers liegen.

- 1.6.9 Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine von der Gemeinde dinglich gegen jeden Eigentümer durchsetzbaren Abgabenrückstände vorliegen, wie z.B. Müll-, Wasser- und Kanalgebühren, etc.
- 1.6.10 Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt und wird dabei von einer der Lage und Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- 1.6.11 Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden auftragsgemäß nicht mitbewertet.
- 1.6.12 Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.
- 1.6.13 Der Wertermittlung werden 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 waren oder sonst bekannt geworden sind.
- 1.6.14 Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens oder eine Neubewertung vor.

## **2. Befund**

Aufgrund der beim Lokalaugenschein getroffenen Feststellungen und unter Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen bzw. der durchgeführten Erhebungen und eingeholten Auskünfte wird nachstehender Befund und das darauf beruhende Verkehrswertgutachten erstattet.



## 2.1 Grundbuchstand/dingliche Lasten und Rechte/rechtliche Verhältnisse

GB

REPUBLIK ÖSTERREICH

KATASTRALGEMEINDE 05225 Rustenfeld  
BEZIRKSGERICHT Schwechat

EINLAGEZAHL 111

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 949/2025

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

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

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE    |
|--------|----------------|--------|----------------|
| .23    | GST-Fläche     | 754    |                |
|        | Bauf.(10)      | 148    |                |
|        | Gärten(10)     | 606    | Felbergasse 17 |

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

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

1 ANTEIL: 1/1

Roberta Krejc

GEB: 1969-10-14 ADR: Felberg. 17, Leopoldsdorf 2333

e 1285/1995 Schenkungsvertrag 1995-03-17 Eigentumsrecht

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

5 a 2553/2024 Schuldurkunde und Pfandbestellungsvertrag

2024-10-08

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 110.000,--

für Franz Krautgartner geb 1967-03-18

6 a 66/2025 Exekutionsbewilligung 2025-01-23

PFANDRECHT

vollstr. EUR 18.500,--

4 % Z aus EUR 18.500,-- ab 2024-06-01,

Kosten EUR 1.472,88 samt 4 % Z seit 2024-11-08,

Antragskosten EUR 1.142,38 für

Marika Schwaiger geb 1961-10-14

(19 E 154/25h)

7 a 87/2025 Exekutionsantrag 2025-01-14, Exekutionsbewilligung

2025-01-16

PFANDRECHT

vollstr. EUR 18.000,--

4 % Z aus EUR 18.000,-- ab 2024-08-17,

Kosten EUR 1.472,88 samt 4 % Z seit 2024-11-11,

Antragskosten EUR 1.136,38 für

Thomas Giselbrecht geb 1976-01-17

(19 E 179/25k)

8 a 357/2025 Exekutionsbewilligung 2025-02-14

PFANDRECHT

vollstr. EUR 4.272,33

4 % Z aus EUR 4.272,33 ab 2024-11-08,

Antragskosten EUR 490,14 für

Sonja Appel geb 1969-05-11

(19 E 784/25f)

9 a 949/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 18.000,-- samt

4 % Z aus EUR 18.000,-- seit 2024-08-17,

Kosten von EUR 1.472,88 samt 4 % Z seit 2024-11-11,

Antragskosten EUR 900,88 für  
Thomas Giselbrecht geb 1976-01-17  
(19 E 1727/25g)

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

Grundbuch

14.07.2025 16:59:12

### 2.1.1 Eintragungen im A2-Blatt

Keine

### 2.1.2 Eintragungen im B-Blatt

Im B-Blatt ist unter LNr. 1 das Eigentumsrecht zur Gänze für Frau Roberta Krejc, geboren am 14.10.1969, eingetragen.

### 2.1.3 Eintragungen im C-Blatt

Im C-Blatt ist unter LNr. 5 ein Pfandrecht im Höchstbetrag von € 110.000,- für Franz Krautgartner, geb. 18.03.1967, eingetragen.

Unter LNr. 6, 7 und 8 sind Exekutionsbewilligungen und ein Exekutionsantrag mit Pfandrechten, jeweils vollstreckbar in Höhe von € 18.500, € 18.000 sowie € 4.272,33 für Marika Schweiger, Thomas Giselbrecht und Sonja Appel eingetragen.

Unter LNr. 9 ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstreckbaren € 18.000 eingetragen.

Die eingetragenen Pfandrechte selbst, wie auch die Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens sind für die gegenständliche Bewertung nicht von Relevanz, zumal der geldlastenfreie Verkehrswert ermittelt wird.

Darüber hinaus bestehen keine weiteren verkehrswertrelevanten Eintragungen. Weitere näher zu bewertende Rechte und Lasten, wie z.B. außerbücherliche Rechte und Lasten, sind einerseits aus

dem Grundbuch nicht zu erkennen und andererseits dem Sachverständigen nicht bekannt bzw. namhaft gemacht worden.

## 2.2 Beschreibung der Liegenschaft

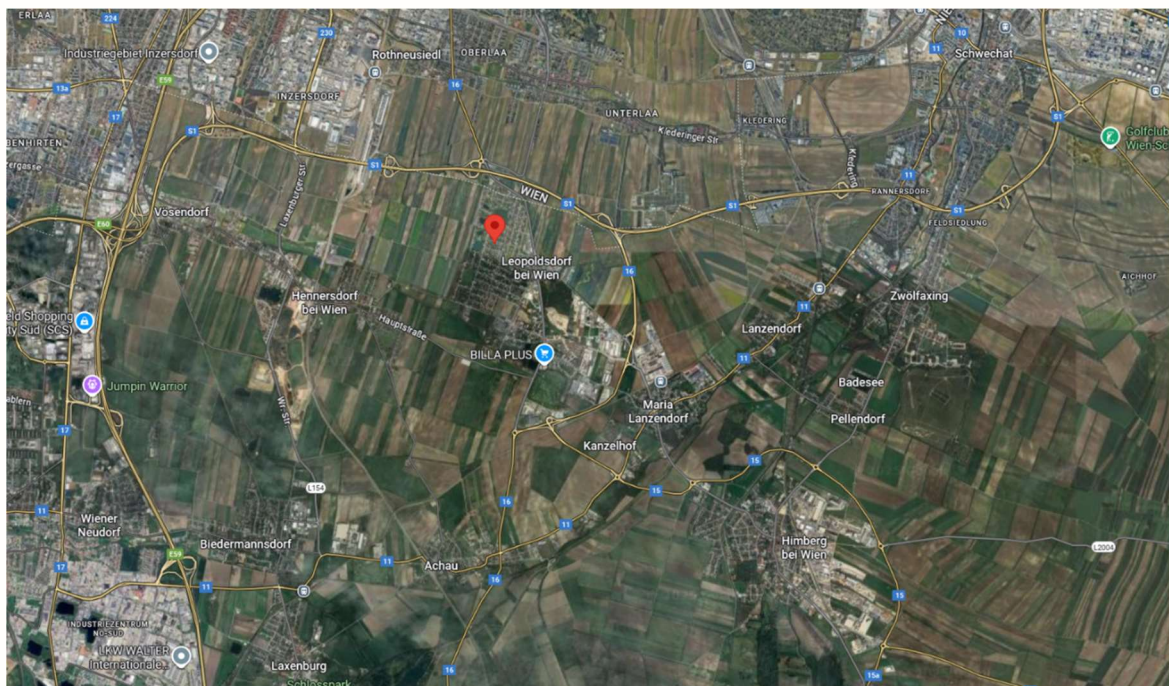
### 2.2.1 Lage

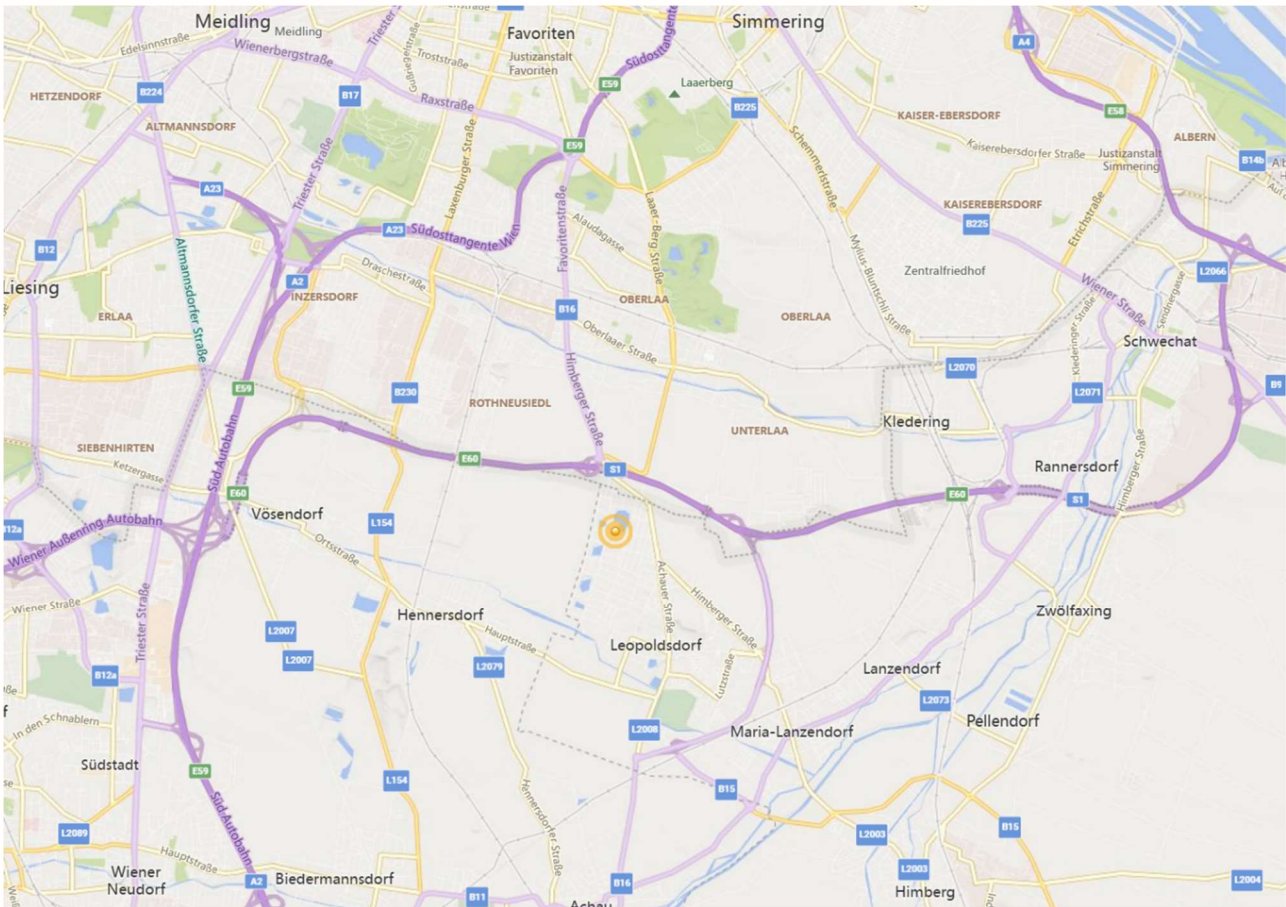
Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich auf einem insgesamt ca. 754 m<sup>2</sup> großen Baugrund, der im Norden der Marktgemeinde Leopoldsdorf südlich der Wiener Außenring Schnellstraße S1 gelegen ist.

Die Marktgemeinde Leopoldsdorf liegt im Bezirk Bruck an der Leitha, grenzt an die südliche Stadtgrenze des 10. Wiener Gemeindebezirkes und ist von den Gemeinden Hennersdorf, Achau, Lanzendorf und Himberg umgeben. Es handelt sich dabei um ein Mittelgrundstück, das im Bereich der Felbergasse gelegen ist. Das Grundstück ist damit rund 1.000 m südlich der Kreuzung Himbergerstraße S1 und der Abfahrt situiert. Das umliegende Plangebiet ist durch aufgelockerte Bebauung mit Einfamilien- Wohnhäusern geprägt.

Es handelt sich somit um eine relativ ruhige und gute Wohnlage im locker bebauten Ortsgebiet. Die allgemeine Lage kann daher als durchaus gute und ruhige Wohnlage bezeichnet werden.

Nachfolgende Planausschnitte (Quellen: [Atlas.noel.gv.at/maps.google.at](https://atlas.noel.gv.at/maps.google.at)) visualisieren die groß- und kleinräumige Lage der Liegenschaft:

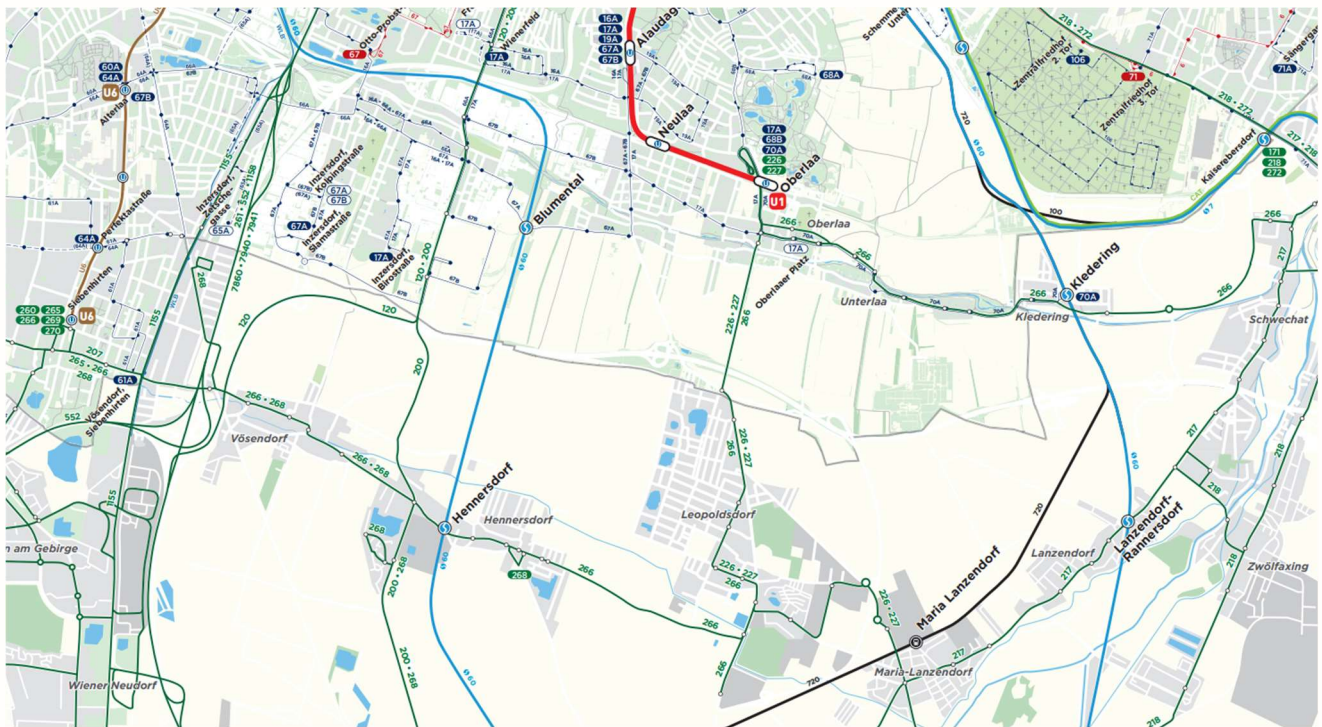




## 2.2.2 Verkehrsverhältnisse

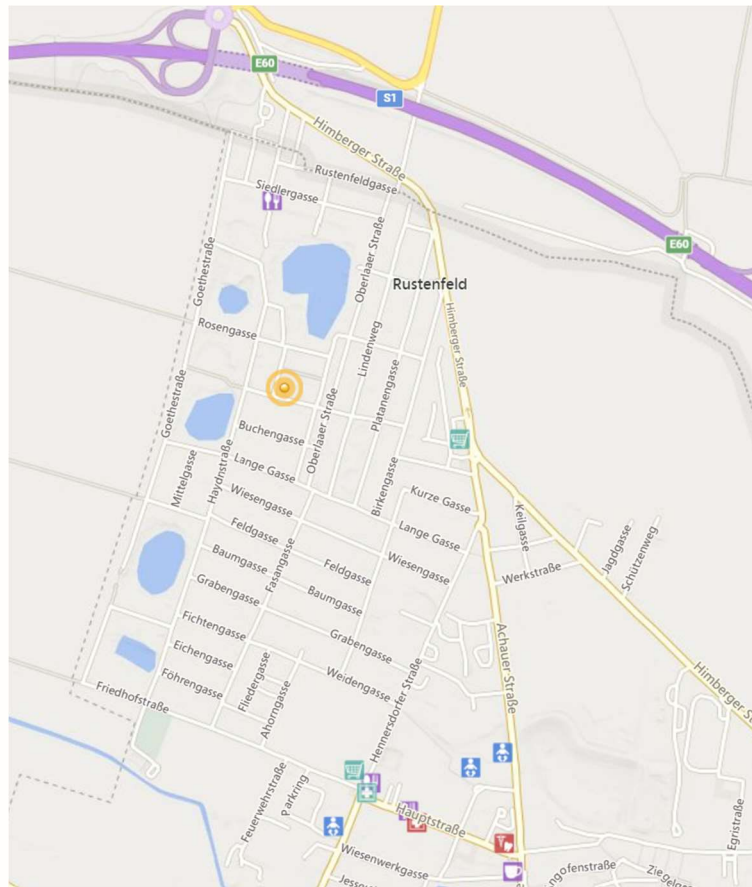
Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch Bushaltestellen der regionalen Linien 226, 227 und 266 im mittelbaren Nahbereich der Liegenschaft sichergestellt. Diese öffentlichen Verkehrsmittel werden von Wien Hauptbahnhof über Himberg, Ebergassing, Ebreichsdorf und Gramatneusiedl geführt und können im Sinne des ländlichen Siedlungsgebietes als ausreichend angesehen werden, sie stellen jedoch lediglich Verbindungen zu übergeordneten öffentlichen Verkehrsmitteln dar. Die nächstgelegene S-Bahn-Station befindet sich in der Nachbargemeinde Maria Lanzendorf in rund 2,4 km Entfernung. Die nächstgelegene U-Bahnstation der Linie U1 ist in Wien Oberlaa in einer Entfernung von ca. 3 km nördlich der Liegenschaft gelegen.

Im Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft über die S1 und die Himberger Straße erreichbar. Leopoldsdorf weist des Weiteren eine eigene Abfahrt auf der Wiener Außenring Schnellstraße S1 auf und ist somit sehr gut an das übergeordnete Verkehrssystem angeschlossen. Parkplätze im öffentlichen Gut sind zum Zeitpunkt der Befundaufnahme ausreichend vorhanden.



### 2.2.3 Infrastruktur

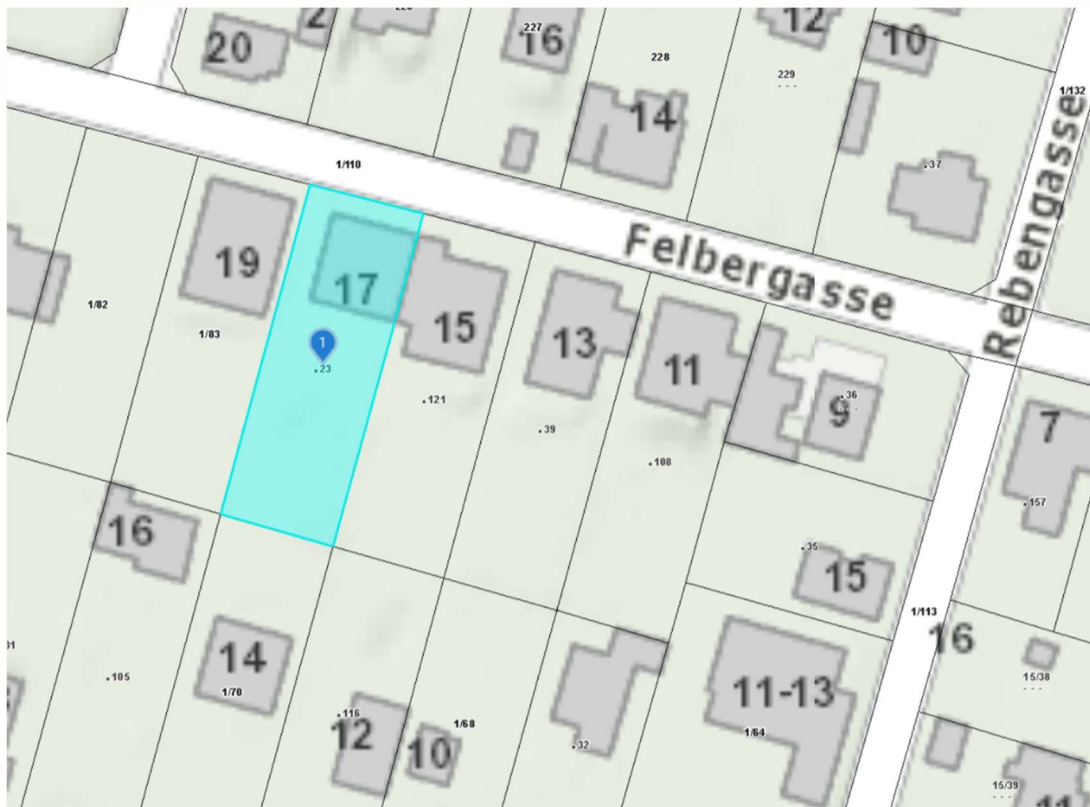
Geschäfte für den Tagesbedarf befinden sich hauptsächlich im Zentrum der Gemeinde Leopoldsdorf an der Hauptstraße und Henndorferstraße. An der Ecke Achauerstraße und Maria Lanzendorferstraße besteht ein Supermarkt, wobei das Angebot durch weitere Supermärkte in Zentrumsnähe ergänzt wird. An infrastrukturellen Einrichtungen bestehen in Leopoldsdorf ein Gemeindeamt, eine Volksschule, Banken, eine Apotheke, Sporteinrichtungen und verschiedene Vereine. An der Achauerstraße, südlich der Maria Lanzendorferstraße, besteht darüber hinaus ein 9-Loch Golfplatz.



Zusammenfassend kann die Lage als gute Wohnlage im locker bebauten Siedlungsgebiet in der unmittelbar an Wien angrenzenden Gemeinde Leopoldsdorf bezeichnet werden.

#### 2.2.4 Maße, Form und Topographie

Die Liegenschaft besteht aus einem Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 754 m<sup>2</sup> (lt. Grundbuchauszug). Es handelt sich um ein Mittelgrundstück, das im Norden an der Felbergasse eine Straßenfront mit rund 16 m aufweist. Im Westen besteht eine rund 47 m lange Grenzlinie zum Grundstück Nr. 1/83. Im Süden schließt das Grundstück mit der Nr. 1/70 an, mit welchem eine gemeinsame Grundstücksgrenze in einer Länge von rund 16 m besteht. Im Osten besteht eine ebenfalls ca. 47 m lange Grenze mit dem Nachbargrundstück Nr. .121.

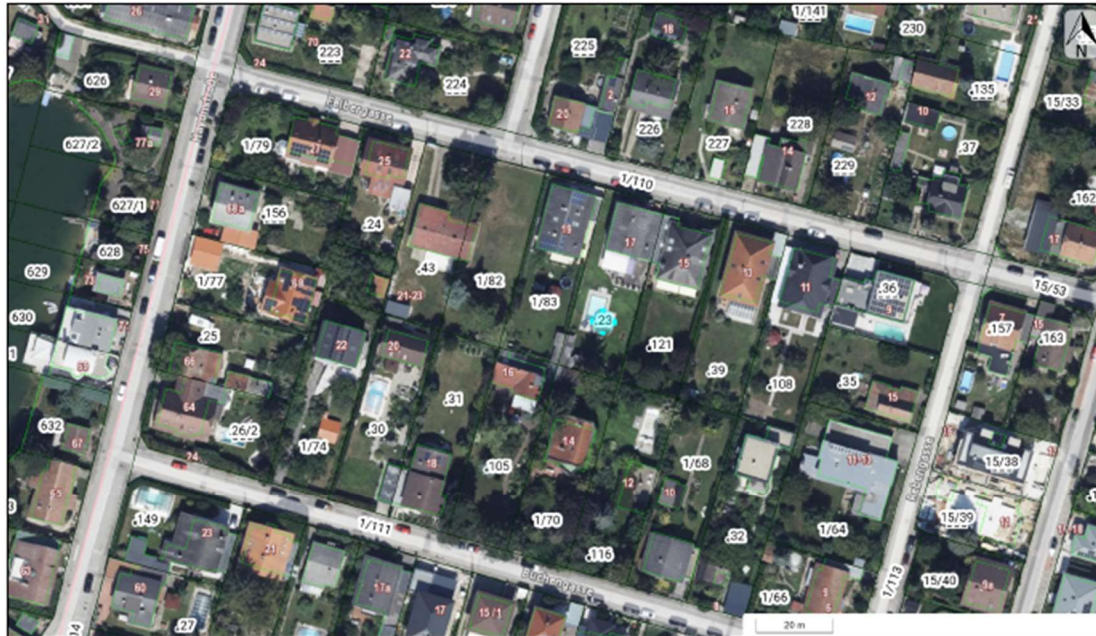


Das bewertungsgegenständliche Grundstück kann als annähernd rechteckig konfiguriert und eben bezeichnet werden.

### 2.2.5 Bodenbeschaffenheit - Kontamination

Der Grund wurde nicht auf Kontaminationen des Bodens untersucht. Diesbezügliche augenscheinliche Mängel an Gebäude und Grundstück sind nicht erkennbar. Eine Haftung wird durch den gefertigten Sachverständigen jedoch nicht übernommen. Eine diesbezügliche eigenverantwortliche Überprüfung hätte im Verdachtsfall durch einen Erwerber bei den Behörden bzw. mittels Bodengutachten direkt zu erfolgen.

Der gefertigte Sachverständige hat jedoch eine Anfrage bei dem vom Umweltbundesamt geführten Altlastenportal für das bewertungsgegenständliche Grundstück durchgeführt, wobei die Information erteilt wurde, dass im sichtbaren Kartenausschnitt keine Flächen vorhanden sind, die gem. §18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen wären.



## Legende

### Flächen

#### Flächentyp

Altlast

Altablagerung

Altstandort

#### Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert vorgeschlagen

dekontaminiert

gesichert vorgeschlagen

gesichert

Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

Beobachtung abgeschlossen

### Verwaltungslayer

Beschriftungen (Orte, Straßen)

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Rustensfeld .23 (Grundstück)"

Bei der Besichtigung sind keine augenfälligen Hinweise auf eine Verunreinigung des Bodens hervorgekommen, daher erfolgt die Bewertung unter der Annahme der Freiheit von Kontaminationen.

## 2.2.6 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Der bei der Marktgemeinde Leopoldsdorf erhobene Flächenwidmungs- und Bebauungsplan weist für das bewertungsgegenständliche Grundstück folgende Widmung aus: BW-(2WE), F\*, o, k, 7M für Bauland Wohngebiet mit einer Beschränkung auf höchstens 2 Wohneinheiten je Bauplatz, einer Gebäudehöhe von 7 m und offene bzw. gekuppelte Bauweise.

Die Widmung F\* steht für „Bauplatzbezogene Größe“ und gibt die Bebauungsdichte an, die sich aus einer Formel berechnet und im gegenständlichen Fall für das bewertungsgegenständliche Grundstück die Bebauungsdichte auf 27,61% oder 208 m<sup>2</sup> bebaubare Fläche beschränkt. Entlang der Straßengrundgrenzen besteht eine Baufluchtlinie mit einem Bauwich von 3 m. Augenscheinlich scheint die vorhandene Bebauung dem aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu entsprechen.



## 2.2.7 Anschlüsse, Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Gas-, Wasserleitungs-, Strom- und Kanalnetz angeschlossen. Es besteht weiters eine Satelliten-Fernsehanlage mit einer SAT-Antenne im Bereich des Daches über der Garage.



Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung des Hauses erfolgt über eine Gasheiztherme als Außenwandtherme, welche im Bereich des Abstellraumes im EG angebracht und über dem Dach der Garage an der linken Außenwand ins Freie mündet.

## 2.3 Beschreibung des Bestandes



Die Liegenschaft verfügt über eine Straßengrundgrenze im Norden an der Felbergasse. Auf dem Grundstück besteht ein in gekuppelter Bauweise errichtetes Einfamilienhaus, welches an der Ostseite mit dem Nachbarhaus, Felbergasse 15, gekuppelt ist. Entlang der westseitigen Grundstücksgrenze besteht ein Rasenstreifen, der in den südseitigen Garten führt. Im Bereich dieses Gartens besteht eine große ausgestattete Poolanlage sowie Garten- und Gerätehäuser im Bereich der südwestseitigen Ecke des Grundstückes.

### 2.3.1 Allgemeine Beschreibung des Hauses

Auf dem Grundstück besteht ein vermutlich in den Jahren 1934/35 in Massivbauweise errichtetes Wohnhaus. Es besteht aus einem Keller-, Erd- und einem ausgebauten Obergeschoss. Das in den 30er Jahren ursprünglich errichtete kleine Wohnhaus bestand lediglich aus einem Keller und einem Erdgeschoss und wurde mittels Baubewilligung aus dem Jahr 1963 durch Errichtung eines Zubaus und Aufstockung auf das bestehende Wohngebäude erweitert. Im Jahr 2011 wurden durchgehende Sanierungsmaßnahmen wie Trockenlegung der Kellermauern sowie die Anbringung einer



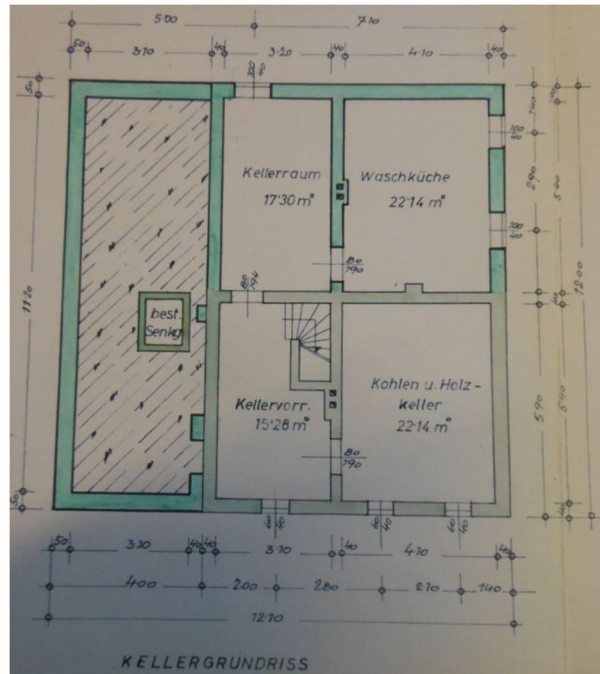
Wärmedämmung im Bereich der gesamten Fassadenteile und im Bereich des Dachgeschosses vorgenommen. Im Bereich der Außenanlagen wurden unter dem betonierten Traufenpflaster eine Drainageanlage angebracht sowie die Fundamente des Hauses neuerlich isoliert.

### **Bauausführung:**

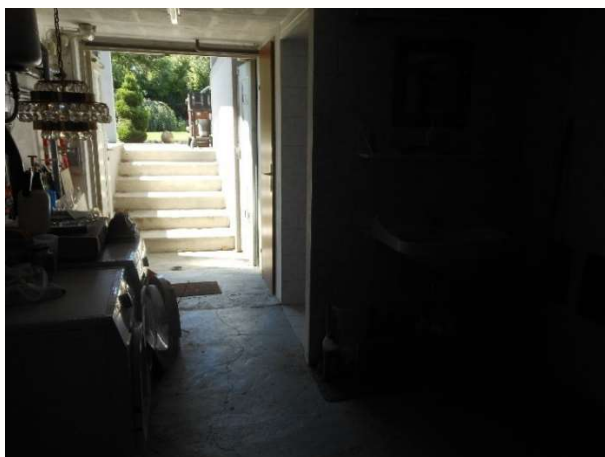
|                   |                                                                                                                                                                      |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fundamente:       | Stampfbeton                                                                                                                                                          |
| Kellermauerwerk:  | Betonschalungssteine 30 cm                                                                                                                                           |
| Kellerdecke:      | Betonfertigteildecke (Fa. Prax)                                                                                                                                      |
| EG-Mauerwerk:     | Vibrosteine 25 cm                                                                                                                                                    |
| EG-Decke:         | Esto-Fertigteildecke                                                                                                                                                 |
| OG-Mauerwerk:     | Vibrosteine 25 cm                                                                                                                                                    |
| OG-Decke:         | Esto-Fertigteildecke                                                                                                                                                 |
| Dachkonstruktion: | Satteldach mit Welleterniteindeckung                                                                                                                                 |
| Wärmeisolierung:  | Diese wurde im Jahr 2011 durch eine Anbringung einer Wärmeschutzverkleidung erneuert und gleichzeitig mit einem Silikatputz sämtliche Fassadenteile neu hergestellt. |



## Kellergeschoss:



Nach der Durchfahrt an der rechten Seite besteht aus dem Garten ein Abgang in den Keller. Doppelflügelige Stahltüre; im Keller Betonboden gestrichen. Hier befindet sich an der rechten Seite die Installation für einen Pufferspeicher für die Solaranlage, die im Bereich der Terrasse angebracht ist. Weiters Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.



Weiters im Kellerbereich ein Waschbecken.



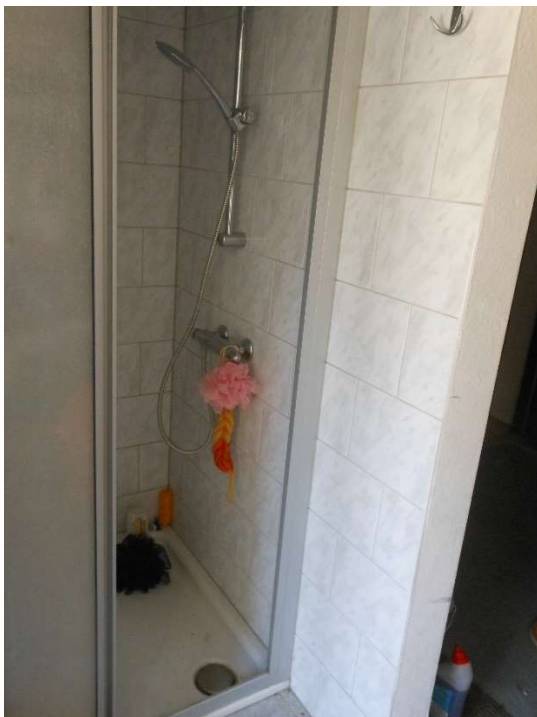
Im hinteren Bereich, der zur Straße führt, ist der Hauswasseranschluss und ein einfacher Kellerraum anschließend.



Aus dem Mittelteil des Kellers befindet sich ein Ausgang zum Wohnhaus über eine gewendelte, betonierte Stiegenanlage.



Weiters besteht eine Dusche mit einem Einstieg durch eine Schiebetüre sowie unmittelbar daneben ein WC mit aufgesetztem Spülkasten; Boden und Wände verflies; Decke abgehangte Holzdecke.



Unmittelbar daran anschließend besteht eine Holztüre, die in einen Saunabereich führt; Bode Linol; Wände und Decken gemalt; zwei Kunststofffenster. Im hinteren Teil besteht eine Eckbank mit Tisch als Aufenthaltsbereich vor der Sauna.

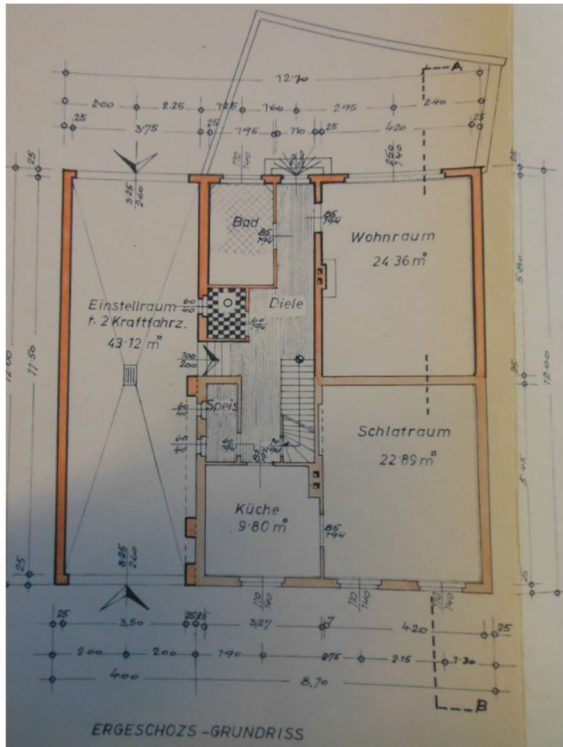


Aus der Durchfahrt besteht der Zugang zum Haus an der rechten Seite über eine einflügelige Kunststofftür mit Glaseinsatz.



Über eine mit Fliesen belegte Stiegenanlage ist der Aufgang ins Erdgeschoss des Hauses gegeben.

## Erdgeschoss:



Nach dem Aufgang über eine Stiegenanlage besteht an der rechten Seite ein Stiegenabgang mit zwei Stufen, die mit Steinplatten belegter Stiegenabgang in den Bereich einer Küche.



Hier besteht lediglich eine Stahltürzarge ohne Türblatt. Die Küche weist sämtliche Anschlüsse auf; Geschirrspüler; Ceranfeld und Abwäsche sowie einer Dunstabzugshaube, die über den Kamin angeschlossen ist. Es besteht ein einflügeliges Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung.



Über einen Rundbogendurchgang besteht aus der Küche ein Zugang in ein Wohnzimmer; Boden Fliesen; Wände und Decke weiß gemalen; zwei Kunststofffenster zur Straßenseite; unter den Fenstern jeweils ein Heizkörper radiator. Im Bereich des Wohnzimmers Deckenauslässe für die Beleuchtung; Wände und Decken gemalen.

Aus dem Vorraum an der rechten Seite nach dem Stiegenaufgang besteht über eine einflügelige Holztür in Stahlzarge der Zugang in einen Abstellraum; Boden Fliesen; Wände und Decken gemalen. In diesem Bereich ist eine Außenwandtherme angebracht.





Mit dieser Gas-Außenwandtherme erfolgt die Heizung- und Warmwasserversorgung. Unter der Stiegenanlage ist eine einflügelige Holztüre, die zu dem zuvor beschriebenen Stiegenabgang in den Keller mündet. In diesem Bereich sind die Anschlüsse für die Fußbodenheizung gegeben.



Die Fußbodenheizung ist im Bereich der Küche und des Wohnzimmers installiert. Aus dem Vorraum nach dem Stiegenaufgang auf der linken Seite eine WC; wandhängendes WC mit eingebautem Spülkasten; ein Kunststofffenster; ein Heizkörper radiator; Boden und Wände gefliest; abgehängte Decke; Holztüre.



An der linken Seite besteht über den erweiterten Vorraum der Zugang in ein Bad; einflügelige Holztüre in Stahlzarge; das Bad verfügt über Fliesen am Boden und an den Wänden; abgehängte Holzdecke; ein großes Kunststofffenster in den Bereich des hinteren Gartens.



Hier ist eine Eckdusche und ein Handwaschbecken sowie ein Handtuchheizkörper ausgeführt; Wände verfliest; abgehängte Decke. Im Bereich des Badezimmers besteht weiter ein Waschmaschinenanschluss. Vis-à-vis besteht über eine einflügelige Holztüre mit Strukturglaseinsatz in Stahlzarge, der Zugang in ein Zimmer; Boden Parkett; Decken und Wände gemalen; mittiger Elektrodeckenauslass; ein doppelflügeliges asymmetrisches Kunststofffenster mit außenliegender Kunststoffeinbaujalousie; Heizkörper unter dem Fenster.





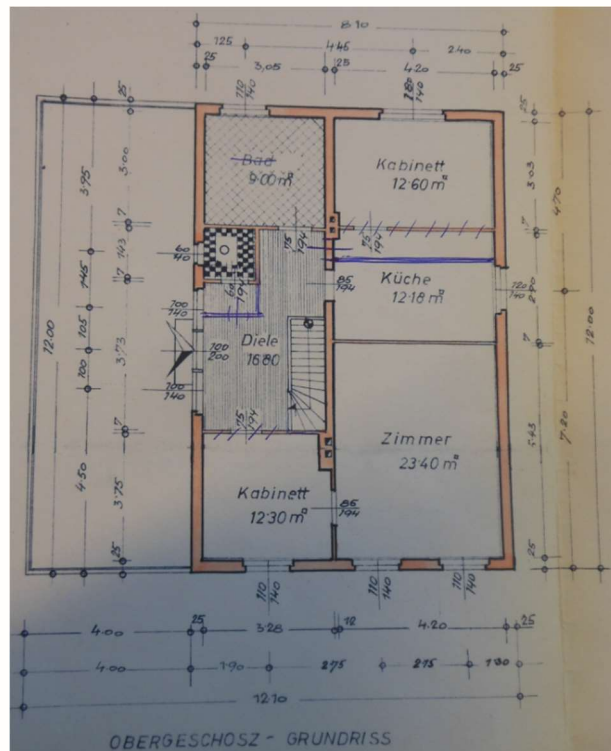
Aus dem Vorraum besteht weiters ein Ausgang auf die gartenseitige Terrasse über eine einflügelige Kunststofftüre mit Glaseinsatz. Im Bereich der Fenster und der Terrassentüre sind Fliegengitter angebracht.



Davor befindet sich eine große Terrasse mit Steinplattenbelag und mit einer Holzkonstruktion überdachte Beschattungsanlage. Dieses Pultdach ist mit Kunststoffbahnen eingedeckt und darunter befindet sich eine elektrisch ausfahrbare Markise.



## Obergeschoss:



Im Vorraum des Erdgeschosses befindet sich ein Stiegenaufgang in das Obergeschoss, welcher mit Steinplatten belegt ist. Im Obergeschoss besteht Laminatboden; Wände und Decken gemalen; ein einflügeliges Kunststofffenster in den Bereich Richtung Straße; darunter ein Heizkörperradiator; an der linken Seite doppelflügeliges Kunststofffenster in Richtung zur Nachbarliegenschaft. Es befindet sich in diesem Bereich zur Stiege hin ein Stahlgeländer.

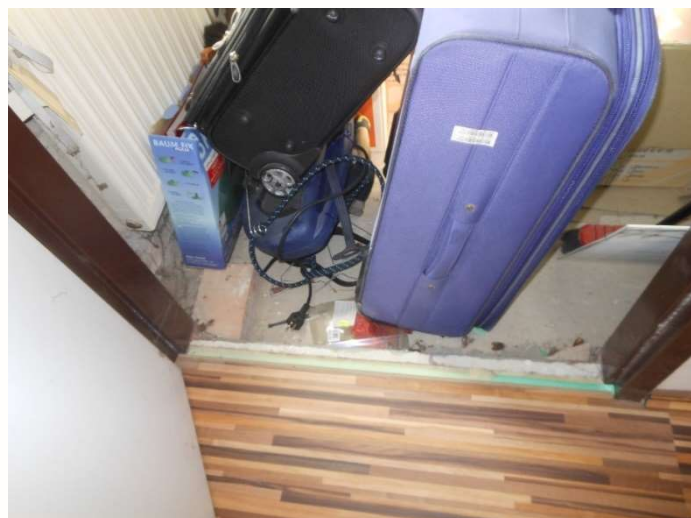




An der linken Seite nach dem Stiegenaufgang besteht der Zugang über eine einflügelige Holztüre mit Strukturglaseinsatz in Stahlzarge in ein Zimmer; Boden Laminat; zwei doppelflügelige Kunststofffenster jeweils mit außenliegender Kunststoffjalousie; Wände und Decken gemalen mit mittigem Deckenauslass.



An der rechten Seite nach dem Stiegenaufgang besteht eine einflügelige Holztüre in Stahlzarge. In diesem Bereich ist für später ein Bad geplant. Die Installationen für Wasser und Abwasser sind bereits verlegt, sonst fehlt in diesem Bereich der Boden und die Wände sind im Bereich der Fensterumrandungen nicht fertiggestellt bzw. fehlende Verputzarbeiten ausständig. Ein Heizkörperradiator ist bereits angebracht.





An der hinteren Gartenseite ist über eine einflügelige Holztüre mit Strukturglaseinsatz in Stahlzarge der Zugang in ein gartenseitiges Zimmer gegeben, Boden Riemchenparkett; Wände und Decken gemalen; einflügeliges Kunststofffenster Richtung Garten; mittiger Elektrodeckenauslass.



Unmittelbar daneben besteht eine einflügelige Holztüre mit Strukturglaseinsatz in Stahlzarge, über welche der Zugang in ein weiteres Schlafzimmer besteht. Boden Laminat; Wände und Decken gemalen. Es besteht ein doppelflügeliges asymmetrisches Kunststofffenster in Richtung Garten und darunter ein Heizkörper radiator; mittiger Elektrodeckenauslass. Das Schlafzimmer öffnet sich über einen einfachen Wanddurchgang in einen begehbaren Schrank; Laminatboden; Wände und Decken gemalen; mittiger Elektrodeckenauslass.



Im Bereich des Vorraumes im ersten Obergeschoss befindet sich eine Klimaanlage. Über dem Stiegenaufgang ist eine Dachklappe mit einer ausziehbaren Dachleiter montiert.



### Dachboden:

Die gesamten Bodenflächen sind mit Styroporplatten isoliert. Der Dachboden ist nicht ausgebaut. Es bestehen an den Hauptseiten straßenseitig und gartenseitig eingebaute Kunststoffenster. Sonst besteht ein einfacher Holzdachstuhl für das Satteldach. Die Eindeckung ist über Welleternit gegeben. Im Bereich des Dachbodens besteht eine Beleuchtung über drei Leuchtbalken.



### Außenanlage:

Aus dem Bereich der Terrasse, die dem als Hochparterre ausgeführtem Erdgeschoss vorgelagert ist, besteht über eine mit Steinplatten belegte Stiegenanlage, die über zwei Nerogeländer mit Handläufen verfügt, als Abgang in den dahinter gelegenen Garten. Es bestehen großzügig angelegte Gartenflächen, die als gepflegte Wiesenanlagen mit entsprechendem Zier- und Buschbestand hergestellt wurden und in deren Zentrum sich eine Poolanlage befindet.



Die Einfriedung zum Straßengrund erfolgt über eine mit Betonsteinplatten belegte Mauer. Zwischen den Betonsteinern sind Betongitterteile eingesetzt.



Von der Straße her erfolgt an der linken Seite der Zugang zur Liegenschaft über ein doppelflügeliges, asymmetrisches Zufahrtstor, welches auch als Zugangstor zum Objekt genutzt wird. Unmittelbar daneben besteht eine Klingelanlage und ein Briefkasten. Hinter dem Zufahrtstor befindet sich ein Garagenhubtor, in welches eine Tür eingelassen ist. Der Platz davor ist asphaltiert, die sonstigen Bereiche sind betoniert und zwischen der Einfriedung und der Nachbarliegenschaft besteht eine als Grünstreifen angelegte Wiese.

Der Zugang zum Haus erfolgt über eine als Doppelgarage gewidmete Durchfahrt, welche in den Bereich des hinteren Gartens führt. Auch im hinteren Teil der Garagendurchfahrt besteht eine dreiteilige Stahltüre mit Drahtglaseinsatz, die in den hinteren Teil des Gartens führt. Nach dem Garagen- oder Durchfahrtsbereich besteht ein betonierter Platz.

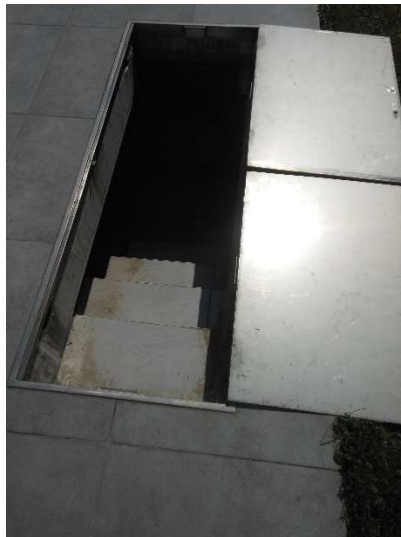


An der rechten Seite besteht in der Mitte der Garagendurchfahrt der Aufgang über eine Stiegenanlage in das Haus. An der rechten Seite besteht aus dem Freigelände nach der Garage ein Stiegenabgang über betonierte Stiegen in das Kellergeschoss, welches über eine Brandschutztüre verschlossen ist. Von der zuvor beschriebenen Stiegenanlage, die auf eine Terrasse mündet, ist der Abgang in den Garten. In diesem Bereich befindet sich ein mit Steinplatten belegter Zugangsweg zu einem Pool.





Der Pool ist mit Folie ausgestattet und weist an der linken vorderen Kante einen Stiegenabgang auf. Die Pooltechnik befindet sich unmittelbar hinter dem Pool, im Bereich der rundum an das Pool verlaufenden, mit Fliesen belegten Platzanlage.



Die weiteren Flächen des Gartens sind als Wiesenflächen ausgestattet. Die Einfriedungen zu den Nachbarliegenschaften ist über einen Maschendrahtzaun gegeben. An der hinteren Seite im rechten Teil befindet sich eine Gartenhütte aus Holz, die mit Wellleternit eingedeckt ist und eine Blechablauffrinne aufweist.



Die Zugänge zu diesem und dem danebenliegenden Gartenhaus sind über Betonplatten gegeben. Im Bereich der Gartenflächen ist eine automatische Bewässerungsanlage eingebaut. Im Bereich der beiden Gartenhütten sind Stromanschlüsse zur Beleuchtung bzw. Steckdosen vorhanden. Weiters besteht eine Außenwasseranlage. Im Bereich dieser Wasseranschlüsse ist darauf hinzuweisen, dass es zu den vergrabenen Beregnungsteilen auch zusätzliche externe Anschlussmöglichkeiten gibt.





Die Technik ist so ausgeführt, dass sowohl über die Wasserleitung als auch über einen vorhandenen Brunnen bewässert werden kann.

Auch im Bereich der Poolanlage ist eine Außendusche angebracht, die sowohl mit Warmwasser als auch mit Kaltwasser versorgt ist. Im Bereich der Straßengrundeinfriedung ist ein EVN-Anschlusskasten angebracht.



Im Bereich der Durchfahrt besteht ein betonierter, gestrichener Fußboden; Wände teilweise gemalt; im Deckenbereich Mineralfaserplatten angebracht. Es besteht im Bereich der Durchfahrt eine Licht- und Stromanlage zur Beleuchtung und an der rechten Seite ein Zugang über eine Holztüre mit Glaseinsatz in das Haus.





Im Bereich der Durchfahrt ist der Hauptzähleranschlusskasten mit den Sicherungsautomaten angebracht. Weiter ist in dem Bereich eine Luftgebläseheizung angebracht, die mittels Strom betrieben wird.

### **2.3.2 Allgemeiner Bau- und Erhaltungszustand**

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme befindet sich das Gebäude in einem augenscheinlich durchschnittlichen bis guten Bau- und Erhaltungszustand.

Unter Beachtung der Tatsache, dass das alte Wohnhaus in den Jahren 1934 und 1935 errichtet wurde und nach einer Baugenehmigung aus 1961 mit erheblicher Verzögerung schlussendlich bis zum Jahr 1986 durch die Errichtung eines Zubaus und Aufstockung auf das damals bestehende Wohngebäude erweitert wurde, kann festgestellt werden, dass ein Großteil der vorgenommenen Verbesserungs- und Sanierungsarbeiten im Jahr 2011 erfolgt ist, weshalb das Gebäude auch im Bereich der Außenanlagen ein durchaus gutes Erscheinungsbild aufweist. Im Rahmen der 2011 vorgenommenen Verbesserungen und Sanierungen wurde neben den Fassadendämmungen auch im Dachgeschoss eine Wärmedämmung angebracht. Im Bereich der Außenanlagen wurde unter dem betonierten Traufenpflaster eine Drainage angebracht sowie die Fundamenteile des Hauses erneut isoliert. Diese Trockenlegungsarbeiten haben schlussendlich zu einem durchaus ansehnlichem Erfolg geführt und lediglich im Innenbereich des Kellergeschosses sind die Sanierungsarbeiten noch nicht fertiggestellt worden, zumal die Eigentümerin mitteilt, dass zwar dem Grunde nach die Wände ausgetrocknet zu sein scheinen, aber es leider nicht mehr zur angedachten Verbesserung des Putzes und der Böden gekommen ist. In gleicher Weise ist auch darauf hinzuweisen, dass der Bau- und Erhaltungszustand des Wohnhauses im Bereich der nachträglich errichteten Garage bzw. Durchfahrt gegenüber dem sonstigen Erscheinungsbild des Hauses deutlich schlechter erscheint. Dies betrifft unter anderem auch, wie oben bereits geschildert, die Kellerwände sowie die Stiegenanlage vom Keller ins Erdgeschoss des Hauses, die starke Abnutzungserscheinungen und ehemalige Feuchtigkeitsschäden aufweist. Weiters muss an dieser Stelle nochmal auf den Raum im Obergeschoss hingewiesen werden, welcher aus dem Vorraum zu begehen ist und ein Fenster in östliche Richtung aufweist. Dieser Raum ist für einen späteren Einbau eines Bades vorgerichtet. Die Installationen für Wasser und Abwasser sind bereits verlegt, wobei jedoch sowohl der Boden als auch die Wände noch nicht fertiggestellt sind und Verputzarbeiten fehlen. Ein entsprechender Heizkörper radiator ist jedoch bereits angebracht.



### 2.3.3 Nutzfläche

Die zur Ermittlung der Nutzfläche erforderlichen Daten werden vom gefertigten Sachverständigen grundsätzlich aus den bei der Baubehörde erhobenen Einreichplänen für die Baubewilligung zur Einreichung eines Zubaus und Aufstockung aus dem Jahr 1963 entnommen.

Eine Naturmaßaufnahme ist nicht erfolgt, weshalb sich der Sachverständige an dieser Stelle auch ausdrücklich eine Ergänzung und Abänderung des Gutachtens für den Fall vorbehält, dass eine Naturmaßaufnahme andere als die aus den bei der Baubehörde aufliegenden Plänen entnommenen und der Befundaufnahme zugrunde gelegten Nutzflächen hervorbringen sollte.

#### Kellergeschoss:

|                                         |            |                            |
|-----------------------------------------|------------|----------------------------|
| Kellerraum                              | ca.        | 17,30 m <sup>2</sup>       |
| Kellervorraum                           | ca.        | 15,28 m <sup>2</sup>       |
| Kohlen- u. Holzkeller                   | ca.        | 22,14 m <sup>2</sup>       |
| Waschküche                              | ca.        | 22,14 m <sup>2</sup>       |
| Nutzfläche <b>Kellergeschoss</b> gesamt | <b>ca.</b> | <b>76,86 m<sup>2</sup></b> |



#### **Erdgeschoss:**

|                                           |            |                            |
|-------------------------------------------|------------|----------------------------|
| Diele                                     | ca.        | 10,48 m <sup>2</sup>       |
| Bad                                       | ca.        | 5,70 m <sup>2</sup>        |
| WC                                        | ca.        | 1,65 m <sup>2</sup>        |
| Speis                                     | ca.        | 2,07 m <sup>2</sup>        |
| Küche                                     | ca.        | 9,80 m <sup>2</sup>        |
| Wohnraum                                  | ca.        | 24,36 m <sup>2</sup>       |
| Schlafraum                                | ca.        | 22,89 m <sup>2</sup>       |
| <hr/>                                     |            |                            |
| Wohn-Nutzfläche <b>Erdgeschoss</b> gesamt | <b>ca.</b> | <b>76,95 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Einstellraum</b> f. 2 KFZ (Durchfahrt) | <b>ca.</b> | <b>43,12 m<sup>2</sup></b> |
| Terrasse grob geschätzt (ohne Plan)       | ca.        | 18,00 m <sup>2</sup>       |

#### **Obergeschoss:**

|                                       |            |                            |
|---------------------------------------|------------|----------------------------|
| Diele                                 | ca.        | 16,80 m <sup>2</sup>       |
| Kabinett                              | ca.        | 12,30 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer                                | ca.        | 23,40 m <sup>2</sup>       |
| Küche                                 | ca.        | 12,18 m <sup>2</sup>       |
| Kabinett                              | ca.        | 12,60 m <sup>2</sup>       |
| Bad                                   | ca.        | 9,00 m <sup>2</sup>        |
| WC                                    | ca.        | 1,69 m <sup>2</sup>        |
| <hr/>                                 |            |                            |
| Nutzfläche <b>Dachgeschoss</b> gesamt | <b>ca.</b> | <b>87,97 m<sup>2</sup></b> |

|                                                      |            |                             |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------------------|
| <b>Wohn Nutzfläche - Wohnhaus (EG+OG) gesamt</b>     | <b>ca.</b> | <b>164,92 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Nutzfläche - Terrasse gesamt</b>                  | <b>ca.</b> | <b>18,00 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Nutzfläche Kellergeschoss</b>                     | <b>ca.</b> | <b>76,86 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Nutzfläche Einstellraum f. 2 KFZ (Durchfahrt)</b> | <b>ca.</b> | <b>43,12 m<sup>2</sup></b>  |

Es ist darauf hinzuweisen, dass die obige Darstellung aus den bewilligten Einreichplänen entnommen wurde, wobei die Raumbezeichnung mit der zum Zeitpunkt der Befundaufnahme vorhandenen tatsächlichen Raumnutzung nicht mehr in allen Räumen übereinstimmt, wobei der gefertigte Sachverständige die in den Plänen vorhandenen Raumbezeichnungen zur Aufstellung der Nutzflächen aus Gründen der Nachvollziehbarkeit verwendet und teilweise durch die derzeit vorhandene Nutzung ergänzt hat.

Im Kellergeschoss sind im Einreichplan aus 1963 ein Kellerraum, eine Waschküche, ein Kellervorraum sowie ein Holz- und Kohlekeller angeführt. Dabei ist festzustellen, dass im Einreichplan beim südseitigen Kellerraum kein Zugang vom Garten in den Keller enthalten ist, weshalb dieser offensichtlich nachträglich ohne entsprechenden Einreichplan und Bewilligung hergestellt wurde. In gleicher Weise sind in diesen Einreichplänen die nachträglich eingebaute



Sauna sowie der Aufenthaltsraum vor der Sauna als auch die Dusche und das WC im Einreichplan nicht ersichtlich. Im Plan des Erdgeschosses ist darauf hinzuweisen, dass die südseitig ausgeführte Terrasse mit der Pergola nicht im Einreichplan angeführt ist, zumal im Einreichplan aus 1963 aus der Diele ein direkter Zugang in den Garten genehmigt ist. Tatsächlich ist die Ausführung jedoch so, dass die Terrasse auf gleicher Ebene wie die anschließenden Wohnräume und Diele ausgeführt ist und erst aus diesem Bereich der Terrasse ein Stiegenabgang in den Garten hergestellt wurde.

Im Obergeschoss ist es gegenüber dem vorliegenden Einreichplan aus 1963 schon zu größeren Änderungen gekommen, die offensichtlich bereits im Zusammenhang mit der nachträglich berichtigten Benützungsbewilligung bekannt waren, jedoch nicht mit einer Abänderung des Einreichplans weiterverfolgt wurden. Daher ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass der Bestand der Räume des Obergeschosses nicht mit dem Planbestand bei der Baubehörde übereinstimmt. Es wird speziell darauf hingewiesen, dass das Kabinett nach dem Stiegenaufgang nicht ausgeführt wurde, sondern ohne Trennwand zur Diele hin besteht. Weiters ist auch der Abstellraum, der als zukünftiges Bad geplant war und aktuell ohne Fußbodenausbau und Innenverputz besteht im Bereich der Einreichpläne bei der Baubehörde lediglich als nachträglich handschriftlich eingetragener Raum zu erkennen. Das ursprüngliche Bad ist als Büroraum genutzt. Aus dem im Einreichplan aufscheinendem Kabinett und Küche wurde ein Schlafraum mit einem offenen Durchgang zu einem begehbaren Schrank hergestellt. Auch das Fenster des als Küche ausgewiesenen Raum, welcher mittlerweile als begehbare Schrank ausgeführt ist, wurde nicht errichtet, weshalb an der westseitigen Fassade des Hauses auch kein Fenster besteht. Auf diese Besonderheiten und Abweichungen des Bestandes gegenüber dem letztgültig genehmigten Einreichplänen wird hiermit hingewiesen, wobei jedoch von der aus den Plänen erhobenen Nutzfläche für die weitere Bewertung ausgegangen wird. Abschließend ist aber darauf hinzuweisen, dass damit der Plankonsens mit den tatsächlichen Ausführungen des Objekts nicht übereinstimmt, womit auch für einige Räume und Ausbauten keine ausreichende Bewilligung vorhanden sein wird.

#### **2.3.4 Nutzungs- und Bestandsrechte**

Anlässlich der Befundaufnahme teilt Frau Krejc als verpflichtete Partei mit, dass das Wohnhaus aktuell von ihr benutzt wird und sonst keine Bestandsverträge abgeschlossen sind, weshalb für die weitere Bewertung Bestandsfreiheit anzunehmen ist.

#### **2.3.5 Restnutzungsdauer**

Die Lebensdauer eines Gebäudes wird durch die Dauerhaftigkeit der Gründung und des Rohbaus bestimmt, da diese Teile praktisch nicht oder nur mit enormen Kosten auswechselbar bzw.



erneuerungsfähig sind. Dagegen sind Ausbauteile, wie Fenster, Verblechung, Dachdeckung usw. von kürzerer Dauer und werden im Laufe der Lebensdauer eines Gebäudes ein- oder mehrmals ausgewechselt. Entsprechend dem Gebäudetyp ist aus der verschiedenen Lebensdauer mittlerer Wert die Gesamtlebensdauer des Gebäudes abzuleiten. Dies schon deshalb, da vernünftigerweise in einem alten Gebäude, in dem Rohbauteile praktisch am Ende der Lebensdauer angekommen sind oder in den nächsten Jahren mit der Beendigung dieses Zeitraumes zu rechnen ist, aus wirtschaftlichen Gründen keine Erneuerung weiterer Ausbauteile vorgenommen wird, die über diesen Zeitraum hinaus haltbar sind. Das gegenständliche Gebäude war zum Schätzungsstichtag vermutlich mindestens 90 Jahre alt.

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Gebäudes ist die Zeitspanne, in der ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Wobei die wirtschaftliche Nutzungsdauer in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer ist. Sie ist jedenfalls nur solange möglich, wie es die technische Lebensdauer zulässt. Sowohl die technische als auch die wirtschaftliche Lebensdauer beeinflussen die Restnutzungsdauer.

Aufgrund der allgemeinen Erfahrungswerte kann für ein Wohnhaus wie das bewertungsgegenständliche mit Lebensdauern von rund 70 Jahren ausgegangen werden. Die gewöhnliche Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Bauart (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise und Nutzung ab. Es ist dabei in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer, als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer zu berücksichtigen.

Für gegenständliches Wohnhaus ist jedoch festzustellen, dass das ursprünglich kleinere Wohnhaus mit Baubewilligung von 1963 durch Anbringung eines Zubaus und Aufstockung auf das damals bestehende Wohngebäude verbessert wurde. Ebenso wurde im Jahr 2011 eine weitere umfassende Sanierung mit Trockenlegung der Kellerwände und Anbringung von nachträglich errichteten Drainageanlagen sowie die Anbringung einer Wärmeschutzverkleidung an den Fassaden und an der obersten Geschossdecke vorgenommen, weshalb es zur einer Verlängerung der Restnutzungsdauer gekommen ist.

Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bestandteilen wie Mauern, Decken, Treppen, Dach erneuert bzw. verbessert worden ist. Die Verlängerung der Restnutzungsdauer z.B. durch Renovierung und Modernisierung bedeutet, dass sich das Gebäude in einem, gegenüber dem tatsächlichen Gebäudealter, jüngeren Zustand



präsentiert. Das Gebäude „verjüngt“ sich fiktiv um die Anzahl der Jahre der Verlängerung der Restnutzungsdauer. Das Gebäude wird mit einem ähnlichen Gebäude vergleichbar, welches später als das zu bewertende Gebäude errichtet wurde. Das Gebäude erhält dadurch ein sogenanntes **fiktives Baujahr**.

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| Bewertungsjahr:               | 2025     |
| Übliche Gesamtnutzungsdauer:  | 70 Jahre |
| Baujahr d. Gebäudes:          | 1935     |
| Verläng. d. Restnutzungsdauer | 40 Jahre |

durch umfassende Modernisierung

Das fiktive Baujahr ist somit:

Tatsächliches Baujahr (1935) + Verjüngung durch Modernisierung (40 Jahre)

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| <b>Fiktives Baujahr</b> | <b>1975</b> |
|-------------------------|-------------|

Das fiktive Alter des Gebäudes beträgt:

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Bewertungsjahr     | 2025   |
| - Fiktives Baujahr | - 1975 |

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| <b>Fiktives Alter</b> | <b>50 Jahre</b> |
|-----------------------|-----------------|

Die Restnutzungsdauer beträgt:

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| übliche Gesamtnutzungsdauer   | 70 Jahre |
| - Fiktives Alter des Gebäudes | 50 Jahre |
| Restnutzungsdauer             | 20 Jahre |

Es kann somit festgestellt werden, dass unter Annahme der „Verjüngung“ durch Modernisierung ein fiktives Baujahr und damit ein fiktives Alter des Gebäudes angenommen werden kann, woraus sich die Restnutzungsdauer von 20 Jahren ergibt, welche bei allgemeinen Erfahrungswerten aufgrund der allgemeinen Erscheinung und des Bau- und Erhaltungszustands des Objektes als angemessen bezeichnet werden kann.

## 2.4 Zubehör

Ein gesondert zu bewertendes Zubehör wurde nicht namhaft gemacht oder bekanntgegeben und sind somit auch Zier- und Gebrauchsgegenstände in- und außerhalb des Hauses, wie z.B. Einbaumöbel, nicht Gegenstand dieser Bewertung.



### **3. Gutachten**

#### **3.1 Bewertungsgrundlagen**

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird maßgeblich von den im Grundstücksverkehr herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Er ist ein Wert für jedermann, losgelöst von allen persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Eigentümers. Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte. Der Verkehrswert wird auch als gemeiner Wert oder als Marktwert bezeichnet. Er wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen ist. Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich der Preis nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Realitätenmarkt und auf dem Kapitalmarkt.

Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung genauso auszuschließen, wie alle Aspekte für Spekulationsgeschäfte und sonstige subjektive Faktoren.

#### **3.2 Bewertungsverfahren**

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt. Das Schätzungsverfahren wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes des Jahres 1992, Bundesgesetzblatt vom 19.03.1992, BGBl. 150, durchgeführt. Die Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren, das für Einfamilienhäuser wie das gegenständliche das geeignete Verfahren ist. Derartige Objekte werden nämlich in der Regel zur Eigennutzung herangezogen und nur in Ausnahmefällen in Bestand gegeben. Aus ihnen wird daher meist kein Ertrag erzielt.

Sollten sich die ermittelten Angaben, Grundlagen, Unterlagen, Informationen, etc. ändern, behält sich der Sachverständige ausdrücklich eine Ergänzung der Bewertung vor.

Aufgrund der örtlichen Lage der Liegenschaft, der angeführten Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sowie des angetroffenen Bau- und Erhaltungszustandes wird unter Berücksichtigung der Orts- und Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag der Verkehrswert wie folgt ermittelt:



### 3.2.1 Sachwert

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile, sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache, zu ermitteln.

#### 3.2.1.1 Bodenwert

Die Bewertung des Bodenwertes erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren, das für unbebaute Grundstücke das geeignete Verfahren ist. Dabei werden tatsächliche Verkäufe, welche in einem zeitlichen Naheverhältnis zum Bewertungsstichtag stehen, von gleichartigen Liegenschaften untersucht, durch Zu- und Abschläge wesentliche wertbestimmende Abweichungen berücksichtigt und die so ermittelten Vergleichspreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche zur Ermittlung des Freigrundwertes herangezogen.

Zur Analyse der Grundstücksverkäufe von unbebauten Liegenschaften werden standardmäßig Kauftransaktionen von Vergleichsliegenschaften aus der Urkundensammlung, betreffend die bewertungsgegenständliche Katastralgemeinde oder benachbarten Gemeinden, erhoben. Dazu werden aus dem Tagebuch der Bezirksgerichte Kaufverträge sowohl für die bewertungsgegenständliche KG Rustenfeld als auch der benachbarten KG Leopoldsdorf und der in Wien gelegenen KG Oberlaa Land erhoben:

Genannt und analysiert werden Grundstücksverkäufe in vergleichbarer Lage innerhalb des Gemeindegebietes von Leopoldsdorf, und des unmittelbar anschließenden Teiles von Wien, deren Kaufvertragsdaten nicht älter als fünf Jahre gegenüber dem Jahr des Bewertungsstichtages sind und somit ein Verkaufsfall in zeitlicher Nahebeziehung zum Bewertungsstichtag gegeben ist.

Im gegenständlichen Fall sind eine Fülle von Transaktionsdaten vorhanden, zumal in den vergangenen Jahren im Bereich der KG Leopoldsdorf große Grundstücksflächen als Bauland erschlossen wurden. Es konnte daher eine ausreichend große Zahl an Vergleichsgrundstücken erhoben werden, wobei darüber hinaus alle betrachteten Vergleichsgrundstücke im Bereich der selben Widmung, nämlich BW gelegen sind und annähernd gleiche Bebauungsbestimmungen aufweisen. Weiters sind auch die Grundstücksgrößen der Vergleichsgrundstücke zwischen 331 m<sup>2</sup> und 1.551 m<sup>2</sup> gelegen, weshalb eine weitere Unterscheidung wegen Grundstückgröße und Bebaubarkeit nicht notwendig ist. Auf eine nähere Differenzierung der speziellen Wohnlage nach dem Bewertungskriterium der Ruhelage im Verhältnis zum bewertungsgegenständlichen Objekt kann ebenso verzichtet werden, wie auf die objektiven Kriterien der Erreichbarkeit von



Infrastruktureinrichtungen (wie öffentliche Verkehrsmittel), zumal für die vorgefundenen Vergleichsobjekte in diesen Bereichen dieselben Kriterien zutreffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz des zeitlichen Naheverhältnisses zum Bewertungsstichtag, nicht auf eine Unterscheidung im Rahmen der allgemeinen Grundstückspreisentwicklung verzichtet werden kann, zumal im Vergleichszeitraum aufgrund des aktuellen Marktgeschehens Preisentwicklungen stattgefunden haben. Diese Entwicklung der Grundstückspreise wird in Anlehnung an den vom Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich periodisch herausgegebenen Immobilienpreisspiegel dargestellt. Diese Studie bildet Trends und Strömungen der Immobilienpreisentwicklung ab und reflektiert somit nicht die erzielbaren Preise, bezogen auf das Einzelobjekt, sondern zeigt als Marktstudie einen statistisch berechneten Durchschnittswert an. Obwohl das bewertungsgegenständliche Grundstück im Bereich des politischen Bezirkes Bruck an der Leitha gelegen ist, wird für die weitere Bewertung der Bereich des Bezirkes Mödling betrachtet, zumal die geografische Lage des bewertungsgegenständlichen Grundstückes nicht unter die im Rahmen der Bewertungskriterien für den Bezirk Bruck an der Leitha herangezogenen Daten subsumierbar ist. Dies kann damit begründet werden, dass der gegenständliche Bezirk in seinen Hauptteilen deutlich weiter von Wien entfernt ist, was zu auch deutlich geringeren Preisansätzen dieser Hauptgend des Bezirkes führt. Damit sind die Bezirkswerte für eine derartige Analyse als nicht marktgerecht einzustufen, weshalb der benachbarte Bezirk Mödling herangezogen wird. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist in diesem Bereich als gute Wohnlage im Bezirk Mödling einzustufen. Dabei ist für das Jahr 2021 ein Wert von € 512,33, für das Jahr 2022 von € 634, für das Jahr 2023 ein Wert von € 708,85, für das Jahr 2024 ein Wert von € 739,77 und für das Jahr 2025 ein Wert von € 733,37 pro Quadratmeter Grundfläche dargestellt. Es lässt sich somit zwischen den Jahren 2021 und 2025 eine Markttendenz mit einer Steigerung von bis zu 43% nachweisen.

Als weiterer Vergleichswert kann auf die Publikation der Zeitschrift „Gewinn“ zurückgegriffen werden, welche jährlich herausgegebene Veröffentlichungen der Grundstückspreise darstellt. Dabei kann in den Jahren zwischen 2021 und 2025 eine gesamte Preissteigerung von im Schnitt rund 40% nachvollzogen werden, zumal für die Gemeinde Leopoldsdorf die Jahreswerte wie folgt ausgewiesen sind. Im Jahr 2021 zwischen € 400 bis € 600, im Jahr 2022 zwischen € 500 bis € 650, im Jahr 2023 zwischen € 500 und € 650, im Jahr 2024 zwischen € 675 und € 830 und im Jahr 2025 zwischen € 600 und € 830 pro Quadratmeter Grundfläche. Auch diese Studie untermauert die im Bereich des Immobilienpreisspiegels für Mödling in guter Wohnlage herangezogenen Durchschnittswerte.

Die herangezogenen Kaufvertragsabschlusssdaten werden somit in der nachfolgenden Bewertung um jene Steigerungsraten in Form von Zu- und Abschlägen erhöht bzw. vermindert und dadurch auf den Bewertungsstichtag bezogen.

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die Gegebenheit des gegenständlichen Grundstückes:

| Vergleichsobjekt | KG           | Gst-Nr.                       | KV Datum | Fläche in m <sup>2</sup> | Kaufpreis in EUR | Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> | Anpassung KV-Datum in % | KP inkl. Anpassung in EUR | KP inkl. Anpassung in EUR/m <sup>2</sup> |
|------------------|--------------|-------------------------------|----------|--------------------------|------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------------------|------------------------------------------|
| 1.               | Leopoldsdorf | .169                          | 02/23    | 991,00                   | 920 000,00       | 928,35                          | 10%                     | 1 012 000,00              | 1 021,19                                 |
| 2.               | Leopoldsdorf | 66/204                        | 01/22    | 974,00                   | 620 000,00       | 636,55                          | 20%                     | 744 000,00                | 763,86                                   |
| 3.               | Rustendorf   | 18/40; 19/41;<br>18/41; 19/40 | 06/23    | 1 130,00                 | 800 000,00       | 707,96                          | 10%                     | 880 000,00                | 778,76                                   |
| 4.               | Leopoldsdorf | 66/108                        | 02/21    | 1 074,00                 | 649 000,00       | 604,28                          | 40%                     | 908 600,00                | 846,00                                   |
| 5.               | Rustendorf   | 31/5                          | 03/22    | 331,20                   | 220 000,00       | 664,25                          | 20%                     | 264 000,00                | 797,10                                   |
| 6.               | Rustendorf   | 29/25                         | 05/23    | 633,00                   | 530 000,00       | 837,28                          | 10%                     | 583 000,00                | 921,01                                   |
| 7.               | Rustendorf   | .140                          | 04/25    | 520,00                   | 405 000,00       | 778,84                          | 0%                      | 405 000,00                | 778,85                                   |
| 8.               | Rustendorf   | 24/8                          | 07/22    | 521,00                   | 200 000,00       | 383,87                          | 20%                     | 240 000,00                | 460,65                                   |
| 9.               | Rustendorf   | 29/29                         | 01/23    | 625,00                   | 475 000,00       | 760,00                          | 10%                     | 522 500,00                | 836,00                                   |
| 10.              | Leopoldsdorf | 287/18                        | 09/23    | 537,00                   | 362 500,00       | 675,04                          | 10%                     | 398 750,00                | 742,55                                   |
| 11.              | Leopoldsdorf | 297/5                         | 05/21    | 734,00                   | 300 000,00       | 408,71                          | 40%                     | 420 000,00                | 572,21                                   |
| 12.              | Leopoldsdorf | 287/23                        | 10/24    | 495,00                   | 365 400,00       | 738,18                          | -5%                     | 347 130,00                | 701,27                                   |
| 13.              | Rustendorf   | .137/2                        | 09/21    | 434,00                   | 250 000,00       | 576,03                          | 40%                     | 350 000,00                | 806,45                                   |
| 14.              | Oberlaa Land | 18/1; 410/1;<br>2386/4; 19/1  | 07/21    | 1 551,00                 | 420 000,00       | 270,79                          | 40%                     | 588 000,00                | 379,11                                   |
|                  |              |                               |          | 10 550,20                |                  |                                 | 7 662 980,00            |                           |                                          |

|                                                                |                       |                       |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| → Vergleichspreis (Mittelwert):                                | 753,59 m <sup>2</sup> | € 547.355,71 € 726,34 |
| → Durchschnittspreis je m <sup>2</sup> Grundfläche (gerundet): |                       | € 726,00              |

In der Liegenschaftsbewertung sind Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie nicht im redlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind oder durch ungewöhnliche bzw. persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, vom Preisvergleich oder von der Marktanalyse auszuschließen. Dies gilt natürlich auch für Kaufpreise, die im besonderen Maß von den anderen Preisen abweichen, ohne dass dafür ein besonderer Sachverhalt erkennbar ist. Es ist daher eine sogenannte „Ausreißerprüfung“ vorzunehmen und in Anlehnung an Kleiber/Simon/Weyers die Werte auszuscheiden, die um 30% über oder unter dem arithmetischen Mittel liegen.

Ausgehend von dem oben ermittelten Wert, in Höhe von € 726,34 pro Quadratmeter ergibt sich die Kontrolle für Ausreißer mit einer oberen Bandbreite wie folgt:

$$1,30 \times € 726,34 = € 944,24$$

Die untere Bandbreite ergibt sich wie folgt:

$$0,70 \times € 726,34 = € 508,44$$

Daraus ergibt sich, dass die Vergleichsobjekte mit den Nummern 1, 8 und 14 als Ausreißer auszuschneiden sind, zumal sie außerhalb der oben dargestellten Bandbreite liegen. Daraus ergibt sich die Auswahl der Vergleichsobjekte wie folgt:

| Vergleichsobjekt | KG           | Gst-Nr.                       | KV Datum | Fläche in m² | Kaufpreis in EUR | Kaufpreis in EUR/m² | Anpassung KV-Datum in % | KP inkl. Anpassung in EUR | KP inkl. Anpassung in EUR/m² |
|------------------|--------------|-------------------------------|----------|--------------|------------------|---------------------|-------------------------|---------------------------|------------------------------|
| 2.               | Leopoldsdorf | 66/204                        | 01/22    | 974,00       | 620 000,00       | 636,55              | 20%                     | 744 000,00                | 763,86                       |
| 3.               | Rustendorf   | 18/40; 19/41;<br>18/41; 19/40 | 06/23    | 1 130,00     | 800 000,00       | 707,96              | 10%                     | 880 000,00                | 778,76                       |
| 4.               | Leopoldsdorf | 66/108                        | 02/21    | 1 074,00     | 649 000,00       | 604,28              | 40%                     | 908 600,00                | 846,00                       |
| 5.               | Rustendorf   | 31/5                          | 03/22    | 331,20       | 220 000,00       | 664,25              | 20%                     | 264 000,00                | 797,10                       |
| 6.               | Rustendorf   | 29/25                         | 05/23    | 633,00       | 530 000,00       | 837,28              | 10%                     | 583 000,00                | 921,01                       |
| 7.               | Rustendorf   | .140                          | 04/25    | 520,00       | 405 000,00       | 778,84              | 0%                      | 405 000,00                | 778,85                       |
| 9.               | Rustendorf   | 29/29                         | 01/23    | 625,00       | 475 000,00       | 760,00              | 10%                     | 522 500,00                | 836,00                       |
| 10.              | Leopoldsdorf | 287/18                        | 09/23    | 537,00       | 362 500,00       | 675,04              | 10%                     | 398 750,00                | 742,55                       |
| 11.              | Leopoldsdorf | 297/5                         | 05/21    | 734,00       | 300 000,00       | 408,71              | 40%                     | 420 000,00                | 572,21                       |
| 12.              | Leopoldsdorf | 287/23                        | 10/24    | 495,00       | 365 400,00       | 738,18              | -5%                     | 347 130,00                | 701,27                       |
| 13.              | Rustendorf   | .137/2                        | 09/21    | 434,00       | 250 000,00       | 576,03              | 40%                     | 350 000,00                | 806,45                       |
|                  |              |                               |          | 7 487,20     |                  |                     |                         |                           | 5 822 980,00                 |

|                                                    |           |              |          |
|----------------------------------------------------|-----------|--------------|----------|
| → Vergleichspreis (Mittelwert):                    | 680,65 m² | € 529 361,82 | € 777,73 |
| → Durchschnittspreis je m² Grundfläche (gerundet): |           | € 778,00     |          |

Es errechnet sich daher der Grundstückswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, bei einer Fläche laut Grundbuch von 754,00 m², wie folgt:

|                                                        |              |
|--------------------------------------------------------|--------------|
| Gesamtgrundfläche der Liegenschaft lt. Grundbuch in m² | 754,00       |
| Bodenwert pro Quadratmeter                             | € 778,00     |
| 754 m² x € 778,00                                      | € 586 612,00 |

**Wert des fiktiv unbebauten Gesamtgrundstückes -**

**Bodenwert (gerundet) € 587 000,00**



### 3.2.1.2 Bauwert

Der Bauwert wird aus dem Neubauwert (Herstellungswert = fiktive Herstellungskosten) unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausstattung, mit einem Abschlag für die technisch-wirtschaftliche Abnutzung während der bisherigen Bestandsdauer, ermittelt. Der Neubauwert wird unter Zugrundelegung üblicher Werte pro Quadratmeter-Nutzfläche ermittelt, wobei, die Nutzfläche gem. Punkt 2.3.3 als Grundlage herangezogen wird. Berechnungsbasis ist der derzeitige Neubauwert, der vom gefertigten Sachverständigen aufgrund seiner Erfahrungswerte unter Anlehnung an entsprechende Richtpreise für Herstellungskosten pro Quadratmeter, welche vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs im Heft 3/2024 „Sachverständige“ veröffentlicht wurden, unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen in Relation zur tatsächlichen Bauweise und Ausstattung, in Ansatz gebracht wird.

Dementsprechend erfolgt auch ein unterschiedlicher Ansatz für die einzelnen Objektteile für Erdgeschoss, Keller- und Obergeschoss. Die Ableitung erfolgt über die Quadratmeter Nutzfläche des Objektes.

Da erfahrungsgemäß derartige Objekte nur in Ausnahmefällen als Ertragsobjekte errichtet werden, sondern primär zur Deckung des persönlichen Wohn- und Repräsentationsbedürfnisses errichtet werden, ist die Umsatzsteuer für die Berechnung des Neubauwertes ein Kostenfaktor.

Der Abschlag für technisch-wirtschaftliche Abnutzung wird unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes unter Anwendung einer linearen Alterswertminderung ermittelt und beträgt bei einem fiktiven Alter des Gebäudes zum Bewertungsstichtag von rund 50 Jahren und einer angenommenen Restnutzungsdauer von weiteren ca. 20 Jahren laut Tabelle rund 71%. (siehe hierzu Ausführungen im Pkt. 2.3.5)

Neuherstellungskosten (Summe der Herstellungskosten nach Nutzfläche = Neubauwert)

| Wohnhaus                           | %       | m <sup>2</sup> | EUR / m <sup>2</sup> | EUR                 |
|------------------------------------|---------|----------------|----------------------|---------------------|
| Erdgeschoss (Wohnnutzfläche)       | 100,00% | 76,95          | 2 100,00 €           | 161 595,00          |
| Erdgeschoss Zubau (Zugang KFZ-STP) | 40,00%  | 43,12          | 840,00 €             | 36 220,80           |
| Obergeschoss                       | 90,00%  | 87,97          | 1 890,00 €           | 166 263,30          |
| Kellergeschoss                     | 40,00%  | 76,86          | 840,00 €             | 64 562,40           |
| <b>Neubauwert</b> des Gebäudes     |         |                |                      | <b>€ 428 641,50</b> |



| Wohnhaus                         | %      | m <sup>2</sup> | EUR / m <sup>2</sup> | EUR        |
|----------------------------------|--------|----------------|----------------------|------------|
| Neubauwert                       |        |                | €                    | 428 641,50 |
| + Baunebenkosten (geschätzt)     | 19,00% |                | €                    | 81 441,89  |
| fiktiver Herstellungswert netto  |        |                | €                    | 510 083,39 |
| + Umsatzsteuer                   | 20,00% |                | €                    | 102 013,68 |
| fiktiver Herstellungswert brutto |        |                | €                    | 612 100,06 |
| - Wertminderung wegen Alters     | 71,00% |                | - €                  | 434 591,04 |
| <b>Sachwert</b> des Gebäudes     |        |                | €                    | 177 509,02 |

### Reparaturbedarf – Fertigstellungsmaßnahmen

Unter Hinweis auf Pkt. 2.3.2. erfolgt ein Abschlag wegen rückgestautem Reparaturbedarf, der sich auf die anlässlich der Befundaufnahme augenscheinlich erkennbaren noch nicht fertiggestellten Arbeiten im Obergeschoss bezieht. Bei dem Raum der für einen späteren Einbau eines Bades vorgesehen ist, fehlen noch die notwendigen Verputzarbeiten an den Wänden sowie die Fertigstellungsmaßnahmen im Bereich des Bodens. Sowie die Verbesserung der Stiegenanlage vom Keller ins Erdgeschoss des Hauses. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Arbeiten lediglich als grobe Pauschale angenommen werden. Der Sachverständige behält sich ausdrücklich das Recht auf eine Nachbewertung vor, wenn sich gröbere Mängel herausstellen sollten und augenscheinlich nicht feststellbar waren.

|                                                                                             |     |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------|
| - rückgestauter Reparaturaufwand bzw. Fertigstellungsmaßnahmen<br>(Pauschale) geschätzt ca. | - € | 8 000,00          |
| Zeitwert der baulichen Anlage                                                               | €   | 169 509,02        |
| <b>Bauwert des Gebäudes</b> (gerundet)                                                      | €   | <b>170 000,00</b> |

#### 3.2.1.2.1 Verlorener Bauaufwand – unorganischer Aufbau des Gebäudes

Der Sachwert des Gebäudes ist um weitere wertbeeinflussende Umstände zu korrigieren. Dabei handelt es sich um einen unorganischen Aufbau des Gebäudes sowie einen verlorenen Bauaufwand. Der Berücksichtigung des verlorenen Bauaufwandes liegt die Überlegung zu Grunde, dass bei einem eventuellen Verkauf ein Teil der tatsächlich getätigten Baukosten dadurch verloren geht, dass ein Käufer eines Gebäudes dieses nach seinen Bedürfnissen anders gebaut hätte und somit das vom Verkäufer errichtete Objekt den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen des nachfolgenden Käufers nicht zur Gänze entspricht. Im Besonderen ist bei gegenständlicher Liegenschaft darauf hinzuweisen, dass das ursprüngliche Gebäude aus 1935 durch zwei grundlegende Umbaumaßnahmen nachträglich deutlich erweitert und verbessert wurde, was zur



Folge hat, dass die nachträglichen Erweiterungen auf den ursprünglichen Bestand des Gebäudes anzupassen waren, woraus sich verschiedene Besonderheiten ergeben, die man im Falle eines Neubaus anders gelöst hätte. Im Speziellen wird auf den Umstand hingewiesen, dass der 1963 bewilligte Zubau im Erdgeschoss zwei KFZ-Stellplätze beinhaltet hat und durch entsprechend große Garagentoröffnungen hergestellt wurde. Nachdem der ursprüngliche Zugang des Hauses an der linken Ostseite der Liegenschaft gelegen ist, wurde dieser Zubau unmittelbar vor dem ehemals dort bestehenden Hauszugang hergestellt. Somit hat sich die Besonderheit ergeben, dass das Haus keinen aus dem Freien unmittelbar zu begehenden Zugang aufweist, sondern der Zugang nur durch den als KFZ-Stellplatz gewidmeten Zubau des Erdgeschosses möglich ist. Darüber hinaus ist auch die Fläche des als Hochparterre einzuschätzenden Erdgeschosses im Falle eines Neubaus anders herzustellen, sodass im Falle eines Neubaus ein relativ ebener Zugang zum Haus errichtet worden wäre. Diese besonderen Gegebenheiten sind als verlorener Bauaufwand oder unorganischer Aufbau des Gebäudes zu bewerten, weshalb der Sachverständige von dem oben ermittelten Sachwert des Gebäudes einen Abschlag von 15% vornimmt.

|                                              |     |           |
|----------------------------------------------|-----|-----------|
| Sachwert Bauwert des Gebäudes Pkt. 3.2.1.2   | €   | 170.000,- |
| Verlorener Bauaufwand – unorganischer Aufbau |     |           |
| Abschlag – 15%                               | - € | 25.500,-  |
| Rechenwert                                   | €   | 144.500,- |

Dieser Wert kann nunmehr gerundet als Bauwert des Hauses wie folgt ausgewiesen werden.

**Bauwert des Wohnhauses (gerundet) € 145 000,00**

### 3.2.1.3 Außenanlagen

Der Zeitwert der im Befund geschilderten Außenanlagen erfolgt nach einer Schätzung des Neubauwertes, unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung auf Basis der allgemeinen Erfahrungswerte.

Allgemeine sonstige Außenanlagen, wie Einfriedungen, Gartentore, Platzbefestigungen, Stützmauern, Zäune, Überdachungen sowie Markise und Aufbau bei der Terrasse, Bepflanzungen, Garten- und Gerätehütten, Schwimmbecken samt allen technischen Anlagen sowie weitere technische Außenanlagen, wie z.B. Gartenbewässerungsanlage samt zusätzlichen Brunnen pauschal mit etwas mehr als rund 12% der abgeminderten Bauwerte.



**Außenanlagen Zeitwert pauschal (gerundet)**

**€ 21 000,00**

### **3.2.1.4 Zusammenfassung – Sachwert**

|                                                                           |              |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Bodenwert der Liegenschaft (gemäß Punkt 3.2.1.1)                          | € 587 000,00 |
| Bauwert - Zeitwert der baulichen Anlagen - Wohnhaus (gem. Pkt. 3.2.1.2.1) | € 145 000,00 |
| Außenanlagen pauschal (gemäß Punkt 3.2.1.3)                               | € 21 000,00  |
| Zwischensumme: Sachwert                                                   | € 753 000,00 |

### **3.2.2 Verkehrswert der Gesamtliegenschaft**

Entsprechend der Bestimmungen des LBG ist aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Geschäftsverkehr zu ermitteln. Bei Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert ist demnach zu prüfen, ob damit der Sachwert der Liegenschaft im vorgegebenen Zustand (Sachwert der Liegenschaft – bestandsfrei +/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände) aufgrund der Marktsituation zum Bewertungs- bzw. Qualitätsstichtag im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt werden kann.

Grundsätzlich wird daher im Sachwertverfahren der Verkehrswert durch Verminderung bzw. Erhöhung um einen Marktanpassungsabschlag bzw. -zuschlag ermittelt, sofern der Verkehrswert, i.e. der am Markt sichtbare Wert – nachweislich vom ermittelten Sachwert abweicht. Der Verkehrswert hängt neben der Art und Größe des Objekts unter anderem auch von der Marktgängigkeit der Liegenschaft ab. Der Sachwert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erscheint für die aktuelle Marktlage etwas zu hoch zu sein. Das ist damit zu begründen, dass bei Ein- und Zweifamilienhäusern in normalen Siedlungsgebieten mit einem Sachwert von rund € 500.000,- die Sachwerte etwa denen der Kaufpreise zu entsprechen scheinen. Liegt der Sachwert einer solchen Liegenschaft darüber, so ist vielfach ein Abschlag in Höhe von 10-20% vorzunehmen. Dabei spielt auch eine Rolle, dass Liegenschaftskäufe in der Regel fremdfinanziert werden und die Finanzierung den jeweiligen Einkommensverhältnissen des Käufers angepasst werden muss. Bei Verkäufen von teuren Liegenschaften sinkt die Zahl der Kaufinteressenten stark ab, wobei jene Personen, die bereit sind, hohe Mittel für das Wohnen einzusetzen, eher dahin tendieren, sich ein Haus nach eigenen und individuellen Vorstellungen neu zu bauen. Aufgrund dieser besonderen Konstellation kann festgestellt werden, dass ein Verkehrswert unter dem im Pkt. 3.2.1.4 ermittelten Sachwert liegen wird, weshalb eine Marktanpassung vorzunehmen ist.



### 3.2.2.1 Marktanpassung

Gem. Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien (2011) kann im Zusammenhang mit der Verkäuflichkeit (Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes) die Marktanpassung wie folgt tabellarisch dargestellt werden:

| Marktanpassung<br>zur Ableitung des<br>Verkehrswertes aus<br>dem Sachwert | VERKÄUFLICHKEIT  |                                      |               |                           |                       |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------|
|                                                                           | sehr gut bis gut | befriedigend bis<br>durchschnittlich | eingeschränkt | schwierig bis<br>schlecht | schlecht bis<br>keine |
| <b>Abschlag</b>                                                           | 0%               | 5%                                   | 15%           | 35%                       | 55%                   |

Der gefertigte Sachverständige fasst daher alle oben erwähnten wertbeeinflussenden Umstände zusammen und nimmt dafür einen pauschalen Marktanpassungsabschlag in Höhe von 15% vor, zumal die Verkäuflichkeit als eingeschränkt eingeschätzt werden muss.:

|                                 |     |            |
|---------------------------------|-----|------------|
| Sachwert (gemäß Punkt 3.2.1.4)  | €   | 753 000,00 |
| - Marktanpassung - pauschal 15% | - € | 112 950,00 |
| Rechenwert                      | €   | 640 050,00 |

Dieser Rechenwert kann nunmehr auf seine Marktgängigkeit wie folgt überprüft werden:

Dieser geringere Rechenwert lässt damit aber den Schluss zu, dass ein entsprechender Interessentenkreis für die Liegenschaft besteht, weshalb der oben ermittelte Rechenwert nachvollziehbar ist.

Damit kann festgestellt werden, dass der oben ermittelte Rechenwert nunmehr der Lage auf dem Realitätenmarkt entspricht und kann dieser ohne jede weitere Anpassung gerundet als Verkehrswert ausgewiesen werden.

**Verkehrswert der Gesamtliegenschaft (gerundet) € 640 000,00**



Es wird abschließend nochmals darauf hingewiesen, dass der tatsächlich zu erzielende Verkaufspreis erfahrungsgemäß innerhalb einer Streuung von +/- 15% des ermittelten Verkehrswertes liegt. Der zu erzielende Kaufpreis wird meist dann an der unteren Grenze dieser Bandbreite liegen, wenn, aus welchen Gründen immer, die Notwendigkeit zur raschen Veräußerung der Liegenschaft, also ein diesbezüglicher Zeitdruck besteht. Das erzielbare Entgelt wird dann an der oberen Grenze liegen, wenn genügend Zeit für den Verkauf zur Verfügung steht und insbesondere die Veräußerungsabsicht entsprechend publik gemacht wird.

Die Kurzfristigkeit der Verwertung nach Exekutionsordnung, bei der eben der für Immobilien adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringen Ausrufpreis berücksichtigt bzw. zu berücksichtigen.

**Anmerkung – Besichtigung:**

Ich empfehle jedem Interessenten, vor einem Erwerb von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, das Objekt nach richterlicher Terminvereinbarung selbst zu besichtigen, um ein eigenes Bild von der Immobilie zu erwerben.



### 3.3 Zusammenfassung

Es beträgt somit der geldlastenfreie

## VERKEHRSWERT

der **1/1-Anteile** B-LNr. 1  
an der Liegenschaft  
EZ 111, KG 05225 Rustenfeld, Gerichtsbezirk Schwechat,  
mit dem Grundstück Nr. .23  
und dem Einfamilienhaus samt Garten  
gelegen in **2333 Leopoldsdorf, Felbergasse 17**

zum Bewertungsstichtag (15.07.2025)

**€ 640.000,00**

(in Worten: Euro Sechshundertvierzigtausend)

Wien, am 10.09.2025

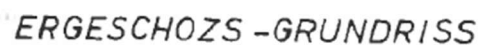
Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige:

## 4. Anhang

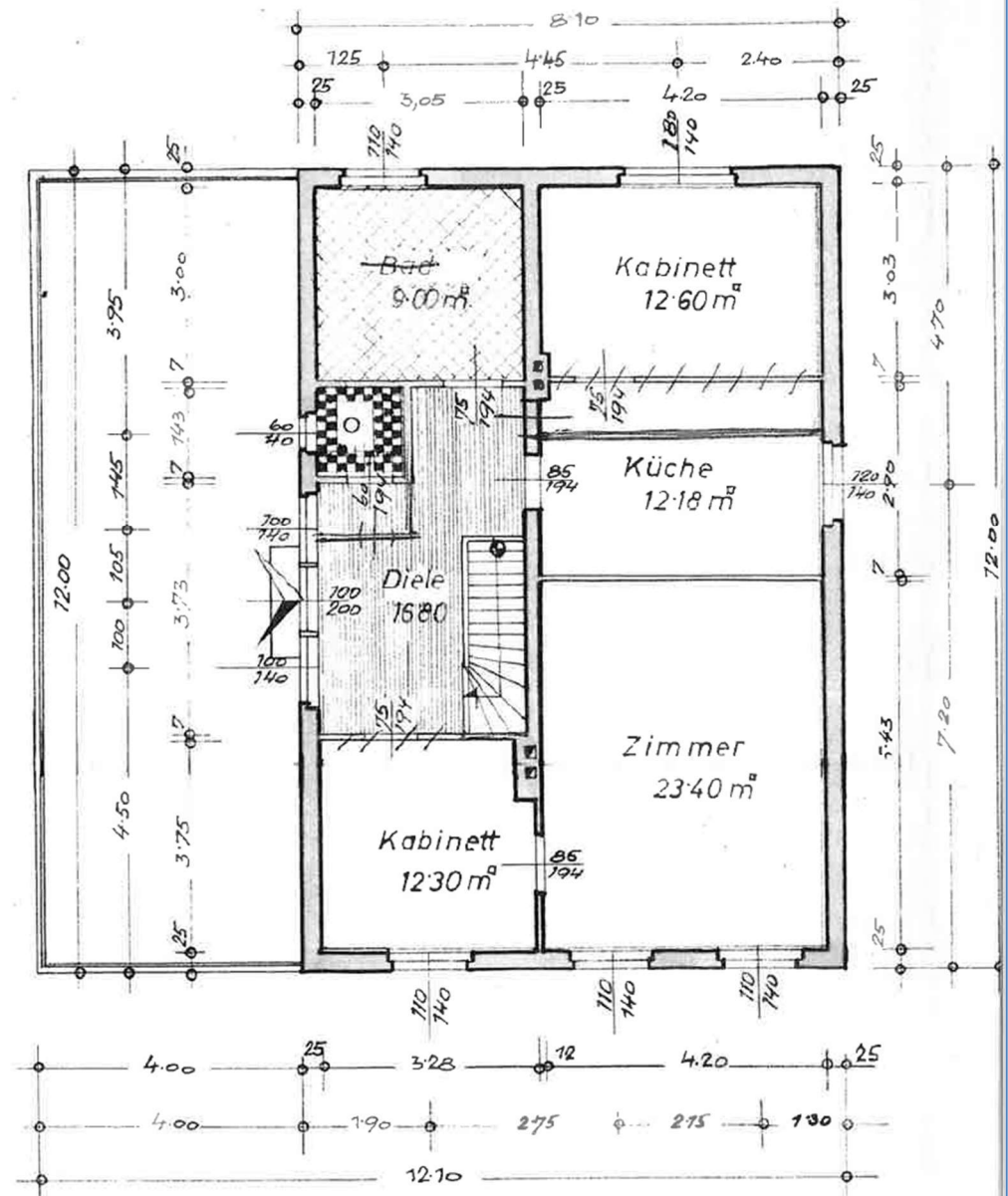
### BEILAGEN

(diese bilden einen integrierenden Bestandteil des Gutachtens vom 10.09.2025)

- Kopie des Einreichplanes vom 29.03.1963 für die Errichtung eines Zubaus und der Aufstockung (Auszüge)

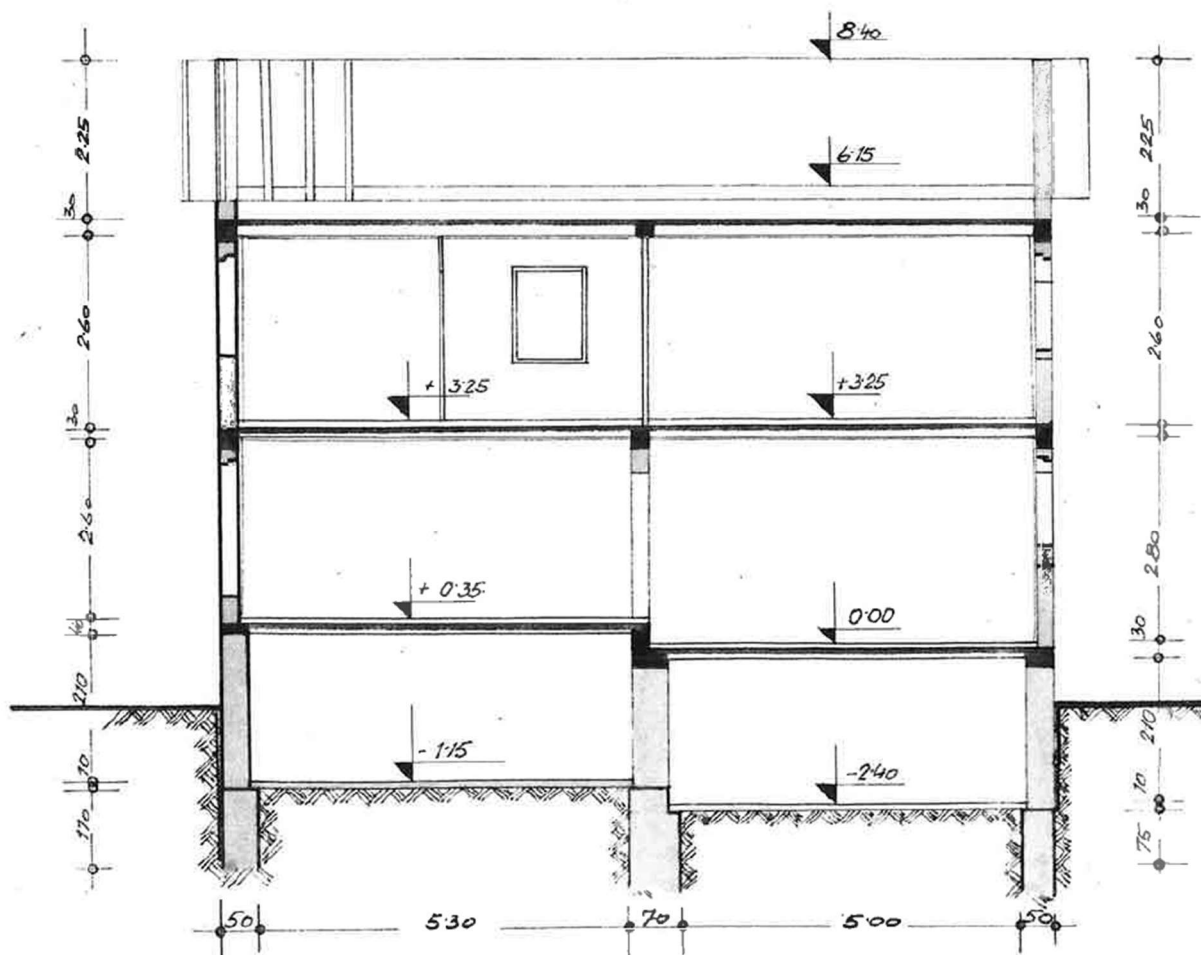






OBERGESCHOSZ - GRUNDRISS

1: 100



SCHNITT: A-B