



Dipl.-Ing. Birgit Nass MRICS | Immobilienbewertung lbew.at

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Bezirksgericht Baden

Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6

2500 Baden

5 E 1/23 t

Stichtag 12.06.2023



zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

[Braunstraße 6, 2500 Baden](#)

KG 04017 Leesdorf | EZ 748 | GST-NR 312/14

Betreibende Partei:

Raiffeisenbank Region Baden eGen | Raiffeisenplatz 1 | 2500 Baden

Verpflichtete Partei:

Dipl.-Ing. Larissa Wallner-Scharf | Braunstraße 6 | 2500

N
E
T
E
A
C
H
T
E
N
G
U
T

Inhalt

INHALT	1
1 OBJEKT UND AUFTRAG	3
1.1 BEWERTUNGSOBJEKT	3
1.2 AUFTRAGGEBER	3
1.3 AUFTRAG	3
1.4 ZWECK DES GUTACHTENS	4
1.5 BEFUNDAUFNAHME	4
1.6 BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.7 UNTERLAGEN	4
2 ZUSAMMENFASSUNG	6
3 BEFUND	7
3.1 MAKROLAGE NIEDERÖSTERREICH	7
3.2 MIKROLAGE BADEN	11
3.3 GRUNDSTÜCKSTYPOLOGIE	16
3.4 FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN	17
3.5 UMWELTRISIKEN UND UMWELTEINFLÜSSE	19
3.6 GRUNDBUCHSTAND	24
3.7 RECHTE UND LASTEN	25
3.8 GRENZÜBERBAU	25
3.9 BESTANDBEBAUUNG	26
3.10 PLANUNTERLAGEN	30
3.11 BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG	36
3.12 BESTANDRECHTE	38
3.13 ZUBEHÖR	38
3.14 EINHEITSWERT GRUNDSTEUERMESSBETRAG ABGABENBESCHEIDE MIT DINGLICHER WIRKUNG – § 140 Abs. 2 EO	39
3.15 RÜCKSTÄNDIGE, VON DER LIEGENSCHAFT ZU ENTRICHTENDE STEUERN UND ABGABEN GEMÄß § 216 (1) Z 2 EO	39
3.16 FOTODOKUMENTATION	40
4 GUTACHTEN	58
4.1 BEWERTUNGS-AUFTRAG	58
4.2 BEWERTUNGSSTICHTAG	58
4.3 BEWERTUNGSPRINZIPIEN	58
4.4 BEWERTUNGSMETHODEN	59
4.5 AUSWAHL DER BEWERTUNGSMETHODE	60
4.6 WAHL DER BEWERTUNGSMETHODE	60
4.7 UMSATZSTEUER	61
4.8 BODENWERTERMITTLUNG VERGLEICHSWERTVERFAHREN	62
4.9 VERKEHRSWERTERMITTLUNG VERGLEICHSWERTVERFAHREN	66
4.10 VERKEHRSWERT-AUSWEISUNG	70
5 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	71

6	<u>ANHANG</u>	75
7	<u>LITERATURVERZEICHNIS</u>	82
8	<u>QUELLENVERZEICHNIS</u>	83
9	<u>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</u>	85
10	<u>ZUM VERSTÄNDNIS DIESES GUTACHTENS</u>	86

1 Objekt und Auftrag

1.1 Bewertungsobjekt

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich an der **Braunstraße 6 in 2500 Baden** und ist dem Grundbuchkörper in der Katastralgemeinde **KG 04017 Leesdorf** mit der Einlagezahl **EZ 748** sowie dem Grundstück **GST-NR 312/14** mit einer **Grundfläche von insgesamt 505 m²** zugeordnet. Die Liegenschaft steht derzeit im **Alleineigentum** von Frau Dipl.-Ing. **Larissa Wallner-Scharf** (geb. 05.04.1969).

Die Liegenschaft befindet sich **östlich der Altstadt von Baden sowie unweit östlich des Bahndammes** der durch Baden verlaufenden Südbahnstrecke.

Auf der Liegenschaft befindet sich ein Einfamilienhaus aus dem Jahr 2010, errichtet in Massivbauweise. Das Gebäude besteht aus einem **Keller-, einem Erd- und einem Obergeschoß**. Der Einreichplan und die Baubewilligung aus dem Jahr 2010 liegen vor. Die Fertigstellungsmeldung bzw. Benützungsbewilligung wurde nicht vorgelegt. Angrenzend an das Wohngebäude wurde zeitgleich eine **Doppelgarage** errichtet.

Abweichend zur vorliegenden Einreichplanung wurde das Dachgeschoß konsenslos ausgebaut (Rohbauzustand). Aufgrund der fehlenden rechtlichen Grundlage dieser Baumaßnahme ist von einer Rückbauverpflichtung auszugehen. Das Kellergeschoß wurde nicht endfertiggestellt, es fehlen die Türzargen, die Türen sowie Bodenbeläge. Des Weiteren wurde eine Adaptierung im Grundriss vorgenommen.

Die **Nutzflächen des Gebäudes** gliedern sich wie folgt; das Kellergeschoß verfügt über 98,03 m², das Erdgeschoß über 127,68 m² und die Garage über 33,70 m². Das Obergeschoß verfügt über eine Nutzfläche von 111,85 m² (gemäß Einreichplan 01.04.2010).

Der Gutachterin wurden **keinerlei sonstige Miet- bzw. Bestandsrechte an dem Objekt angezeigt**.

1.2 Auftraggeber

Der Auftraggeber der gegenständlichen **Verkehrswertermittlung ist das Bezirksgericht Baden**, Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6, 2500 Baden, in der Rechtssache 5 E 1/23t.

1.3 Auftrag

Mit **Beschluss des Bezirksgerichtes Baden vom 08.02.2023** wurde die Schätzung der Liegenschaft **KG 04017 Leesdorf EZ 748 (B-LNR 3, Anteil 1/1)** ursprünglich für den **28.3.2023** um 10:00 Uhr in **2500 Baden, Braunstraße 6**, angeordnet. Dieser Termin wurde auf den **12.06.2023** um 10:00 Uhr verlegt unter Beiziehung eines Gerichtsvollziehers und eines Schlossers.

Das Gericht hat weiters gemäß § 140 Abs. 2 EO den Auftrag erteilt, benötigte Unterlagen anderer Behörden, die sich auf die zu versteigernde Liegenschaft beziehen, insbesondere über den **Einheitswert, den Grundsteuermessbetrag und (Abgaben)bescheide mit dinglicher Wirkung** beizuschaffen und das Gutachten elektronisch sowie in einfacher Ausfertigung samt Kurzgutachten binnen acht Wochen nach dem Schätzungstermin zu erstatten.

Zu bewerten ist die **genannte Liegenschaft samt Dienstbarkeiten und allenfalls vorhandenes Zubehör**, das beschrieben und geschätzt werden soll. Es ist weiters zu erheben, ob ein **Grenzüberbau** vorhanden ist, ob und welche Bestandverträge, die auf den Wert der Liegenschaft Einfluss haben, bestehen und ob bejahendenfalls Bestandzinse vorausbezahlt oder Bestandzinsforderungen abgetreten wurden.

1.4 Zweck des Gutachtens

Der Zweck dieses Gutachtens ist die **Ermittlung des Verkehrswertes im Exekutionsverfahren** (BG Baden 5E1/23t) durch **Zwangsversteigerung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wegen EUR 100.000,00 samt Anhang**.

1.5 Befundaufnahme

Die **Befundaufnahme erfolgte am 12.06.2023 von 10:00 Uhr bis 11:00 Uhr** in Anwesenheit von:

- Betreibende Partei & Gerichtsvollzieher
- Frau SV Dipl.-Ing. Birgit Nass MRICS | Immobilienbewertung Dipl.-Ing. Birgit Nass MRICS | Ibew.at

Im Zuge der Befundaufnahme konnten **alle Bereiche der Liegenschaft** sowie die **nähere Umgebung** be-
sichtigt werden.

1.6 Bewertungsstichtag

Der **Bewertungsstichtag** ist der Tag der Befundaufnahme, somit der **12.06.2023** (§ 141 Abs. 1 EO).

1.7 Unterlagen

- Grundbuchauszug | 07.08.2023
- Eigene Fotodokumentation | 12.06.2023
- Orthofoto | 12.06.2023
- Elektronische Abfrage | Flächenwidmung | 12.06.2023
<https://baden.msgis.net/> & <https://atlas.noel.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/>
- Elektronische Abfrage | Altlasten- und Verdachtsflächenkataster | 12.06.2023
<http://www.umweltbundesamt.at/vfka/>
- Elektronische Abfrage | Hochwasser- und Erdbebengefährdung | 12.06.2023
<http://www.hora.gv.at/>
- Elektronische Abfrage | Lärmkartierung | 12.06.2023
<http://www.laerminfo.at/>
- Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen gemäß Pkt. 6. Literaturverzeichnis
- Literatur gemäß Pkt. 6. Literaturverzeichnis

Weitere Unterlagen:

- Einreichplan | Pongratz Bau GmbH (gezeichnet von Dipl.-Ing. Gassenbauer) | 01.04.2010
- Baubeschreibung | Pongratz Bau GmbH | 01.04.2010
- Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilienhauses | Stadtgemeinde Baden | 21.07.2010
- Abbruchbewilligung für die Bestandsbebauung | Stadtgemeinde Baden | 04.05.2010

2 Zusammenfassung

Objektypus	Einfamilienhaus	Eigentümerstruktur	Alleineigentum
Katastralgemeinde	Leesdorf 04017	Eigentümer	DI Larissa Wallner-Scharf
Einlagezahl	748	B-LNR	3
Grundstücksnummer	312/14	Anteile	1/1
Grundstücksgröße	505 m ²	Wohnnutzfläche	239,53 m ²
Adresse	Braunstraße 6 2500 Baden	Gesamtnutzfläche	371,26 m ²



Bauweise	Massivbauweise	Flächenwidmung	BW 2WE - Bauland Wohngebiet 2WE
Geschoßanzahl	KG, EG, OG	Bauklasse	-
Baujahr	2010	Hochwasser	Negativ
Denkmalschutz	Negativ	Lärmkataster	Negativ
Bau-/Erhaltungszustand	Durchschnittlich	Erdbebengefährdung	Erdbebengefährdungszone 3 (Grad VII): starke Gebäudeschäden.
Nutzung	Eigennutzung	Altlast- od. Verdachtsflächen	Negativ

Verkehrswert der Liegenschaft

EUR 977 500,-

Stichtag 12.06.2023

3 Befund

3.1 Makrolage | Niederösterreich

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in **Niederösterreich** im Bezirk Baden in der **Katastralgemeinde Leesdorf**.

Niederösterreich grenzt im Norden an Tschechien und im Osten an die Slowakei. Die **Landeshauptstadt ist St. Pölten**, welche mittig im Landesgebiet liegt. Die **Fläche** des Bundeslandes beträgt **19.180 km²**, davon entfallen 1,2 % auf Bauflächen, 48,2 % auf landwirtschaftliche Nutzflächen, 2,6 % auf Gärten, 1,5 % auf Weingärten, 0,2 % auf die Alpen, 39,7 % auf Wälder, 1,5 % auf Gewässer und 5,1 % entfallen auf sonstige Flächen (Stand 2022). Der Dauersiedlungsraum Niederösterreichs beläuft sich auf 60,6 % seiner Fläche.

Als **größtes österreichisches Bundesland** gliedert es sich in **20 Verwaltungsbezirke und 4 Statutarstädte**, mit insgesamt 573 Gemeinden. Der größte See ist der Lunzer See und die höchste Erhebung der Schneeberg mit 2.076 m. (vgl. WKO 2023)

#Bevölkerungsentwicklung

In Niederösterreich leben derzeit **1.718.373 Menschen** (Stand 01.01.2023). In der Betrachtung der **Bevölkerungsklassen zeigt sich folgende Verteilung**: 14,56 % entfallen auf die unter 15-Jährigen, 57,13 % auf die 15- bis 59-Jährigen und 28,31 % auf die Altersklasse 60 und älter. Die **Bevölkerungsentwicklung** zeigt in den letzten Jahren einen **kontinuierlichen Anstieg durch Zuzüge** auf. Gemessen an der **Bevölkerungszahl ist Baden** (149.850 Einwohner) **der größte Bezirk**, gefolgt von St. Pölten Land (134.046 Einwohner), Mödling (121.039 Einwohner) und Amstetten (117.972 Einwohner). (vgl. WKO 2023)

#Wirtschaft und Leistung

Es gibt insgesamt **831.400 Erwerbstätige** in Niederösterreich (Jahresdurchschnitt 2022; vgl. Statistik Austria 2022). Die Struktur der Wertschöpfung nach den drei **Wirtschaftssektoren** zeigt, dass **69,1 %** auf den **tertiären** (Dienstleistung), **26,3 %** auf den **sekundären** (Produktion – Industrie und Gewerbe) und **4,6 %** auf den **primären Sektor** (Land- und Forstwirtschaft) entfallen (Stand 2022). Vergleicht man diese Werte mit Gesamtösterreich, so zeigt sich, dass das Bundesland Niederösterreich **im tertiären Wirtschaftssektor** (Dienstleistung) **knapp unter dem Durchschnitt** von 70,9 % liegt. Die **Arbeitslosenquote** in Niederösterreich beträgt **5,9 %** und liegt damit **unter der durchschnittlichen Arbeitslosenquote Österreichs von 6,3%** (Stand 2022). (vgl. WKO 2023, Statistik Austria 2023)

Im **Bundesland Niederösterreich** sind insgesamt **42.925 Arbeitgeberbetriebe** (Stand 2023) **ansässig** (Vergleich Österreich gesamt **256.912 Betriebe**). Niederösterreich liegt mit diesem Wert an zweiter Stelle hinter Wien mit rd. 59.216 Arbeitgeberbetriebe. Unterteilt man die Unternehmen in Niederösterreich nach **Betriebsgröße**, so zeigt sich, dass **rd. 82,4 %** der Betriebe auf **Kleinstunternehmen** (1 bis 9 Beschäftigte), **rd. 14,2 %** auf **Kleinunternehmen** (10 bis 49 Beschäftigte), **rd. 2,8 %** auf **Mittlere Unternehmen** (50 bis 249 Beschäftigte) und **rd. 0,6 %** auf **Großunternehmen** (ab 250 Beschäftigte) entfallen. (vgl. WKO 2023)

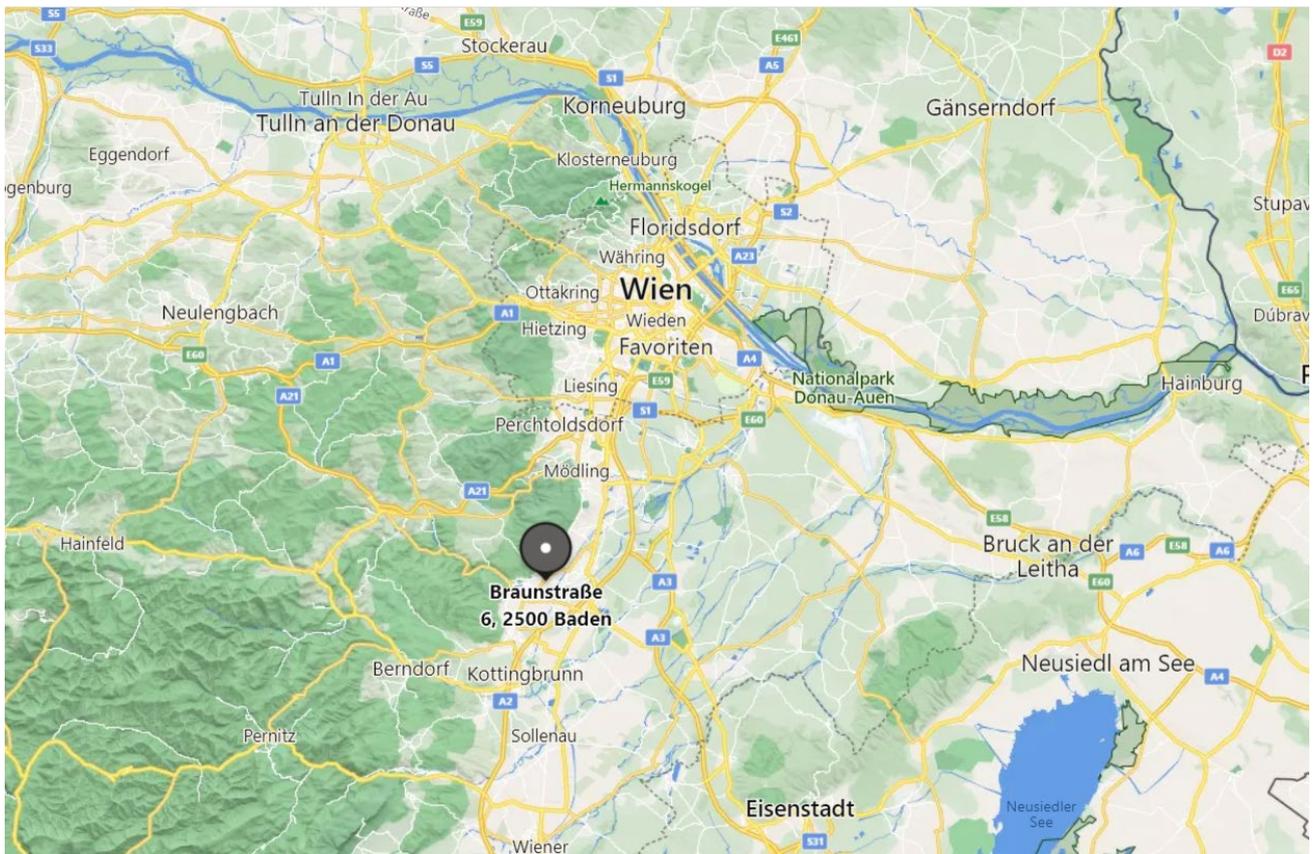


Abbildung 1: Landkarte (vgl. Microsoft Corporation 2023)

#Immobilienmarkt

Betrachtet man den Immobilienmarkt des Bundeslandes Niederösterreich, so zeigt sich, dass **im Jahr 2020 rd. 944.407 Wohnungen verzeichnet wurden**. Davon sind 10,23 % als 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen, 41,32 % als 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, 47,11 % als 5- und 6-Zimmer-Wohnungen verzeichnet und 1,34 % der Wohnungen sind nicht klassifiziert. Analysiert man den **Gebäudebestand nach Bauperioden**, so zeigt sich, dass 11,7 % der Gebäude vor 1919 erbaut wurden, 6,0 % zwischen 1919 und 1944, 7,6 % in der Zeitspanne von 1945 bis 1960, 38,4 % zwischen 1961 und 1990 und **36,4 % nach 1990**. (vgl. Statistik Austria 2023)

Wie in anderen Bundesländern, so ist auch in Niederösterreich ein **deutliches Gefälle der Immobilienpreise zwischen den unterschiedlichen Regionen** zu erkennen. An der **Spitze** liegen hier die Bezirke des sogenannten **Speckgürtels** um Wien, wie beispielsweise **Mödling** oder **Klosterneuburg**. Die **Landeshauptstadt St. Pölten** befindet sich hingegen im **Mittelfeld der Preisspanne**. Die **Preise** in den **ländlichen Regionen des Waldviertels**, wie beispielsweise die **Bezirke Waidhofen an der Taya** oder der Bezirk **Gmünd** fallen am **günstigsten aus**. (vgl. WKO 2023)

Landesweit bewegt sich der **Kaufpreis pro m² für Reihenhäuser** zwischen **EUR 1.021,11 im Bezirk Waidhofen / Thaya** und **EUR 2.612,60 im Bezirk Mödling** (vgl. WKO 2023). Für **Eigentumswohnungen mit Erstbezug** werden zwischen **EUR 4.723, - bis EUR 4.949, -** erzielt (vgl. Exploreal GmbH 2023). **Gebrauchte Eigentumswohnungen** liegen in der Spanne von **EUR 936,12 bis EUR 2.748,41**, **Baugrundstücke** bei **EUR 8,00 bis EUR 1.350,00** (vgl. Gewinn 2023) und **Betriebsgrundstücke** bei **EUR 32,61 bis EUR 213,16** (vgl. WKO 2023). Betrachtet man die Entwicklung der **Baugrundstückspreise** im Zeitraum von **2015 bis 2022**,

so wird ersichtlich, dass sich die **Preisspanne für Grundstücke in Niederösterreich insgesamt erhöht** hat. Die **Minimalwerte** weisen jedoch nur eine **geringfügige Preissteigerung** auf bzw. **in einigen Peripheriegebieten sogar einen leichten Rückgang**, während bei den **Maximalwerten ein deutlicher Anstieg** zu verzeichnen ist. (vgl. WKO 2023)

Des Weiteren ist anzumerken, dass die **tatsächlichen Verkaufspreise für Wohnungen, Einfamilienhäuser und Reihenhäuser deutlich unter den aktuellen Angebotspreisen** liegen.

#Corona – Förderer des Betongoldes?

Die **Corona-Pandemie** hat auch in der **Immobilienwirtschaft bedeutende Veränderungen** mit sich gebracht, die in der Anfangszeit verhängten Maßnahmen zur Eindämmung reichten von **Betriebsverboten bis hin zu beschränkenden Hygienekonzepten**. Der **Lebensmittelpunkt** verschob sich in den **privaten Bereich**, wo alle Nutzungen zeitgleich absolviert werden mussten, der Berufsalltag neben der Kinderbetreuung bzw. den Kindern im Homeschooling. Kultur- und Freizeiteinrichtungen waren zeitweise zu schließen und mit Betriebsverboten belegt.

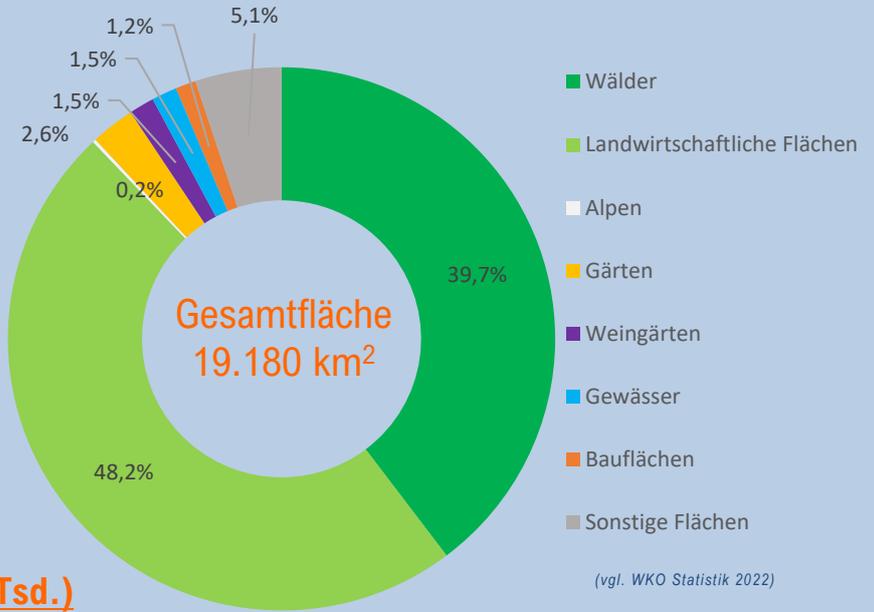
Ebenso wurde der **Handel zeitweise reglementiert** auf lediglich tägliche Bedarfsgüter, dies resultierte in einem Aufschwung des Online-Handles, der bis heute ungebrochen ist. Die dafür **notwendigen Betriebs- und Logistikflächen** wurden neu geschaffen bzw. ausgebaut, dies zeigt die Nachfrage an Logistikflächen in agglomerationsnahen Räumen.

Im **privaten Bereich** zeigte sich das Bedürfnis bzw. der Wunsch nach soliden Anlageformen für vorhandenes Kapital, **Wohnimmobilien und Grundstücke** zeigten im Verlauf der Krise je nach Lage und Konzeption erhöhte Nachfragewerte sowie Abverkaufspreise. Bedingt durch die **veränderten Lebens- und Arbeitsbedingungen**, rückte der Fokus in der Konzeption der Immobilie auf Grundrisseffizienz und Freiraummöglichkeiten.

Die **Tourismusbranche** sowie damit verwobene Branchen hatten durch die zeitweise verhängten Reisebestimmungen und Betriebsschließungen mit Umsatzausfällen zu kämpfen, abhängig von der Ausrichtung des Betriebes auf internationale oder nationale Gäste. Jedoch wurde diese Zeit von einigen Hoteliers als **positive Entwicklung** genutzt, **um anstehende Sanierungs- bzw. Ausbaupläne umzusetzen**. Durch die im Laufe des Jahres 2022 **gestiegenen Energiekosten** erhöht sich auch der **wirtschaftliche Druck** auf die Betriebe und damit deren **Konkurrenzfähigkeit**, wobei Rückgänge in den Nächtigungszahlen vor allem im Mittelklasse-Segment festzustellen sind, während das Niveau im High-End-Bereich bei 4- bis 5-Sterne Hotels annähernd stabil bleibt.

#Lage & Flächenverteilung

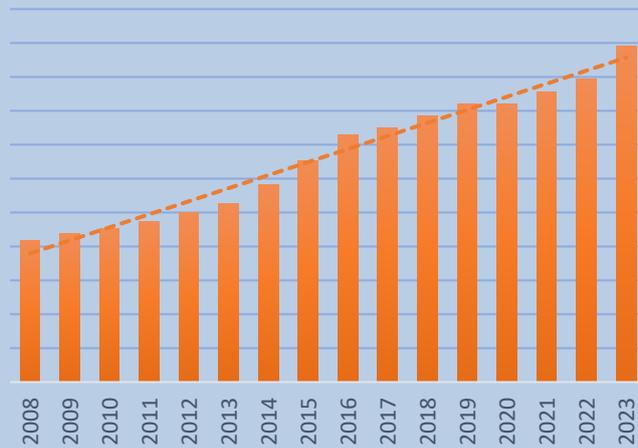
20 Verwaltungsbezirke | 4 Statutarstädte



#Bevölkerungsentwicklung (in Tsd.)

1,72 Mio.

Einwohner (Stand 2023)



#Wirtschaft & Leistung

BRP Gesamt

EUR 65 Mrd.

BRP pro Kopf

EUR 38.400,-

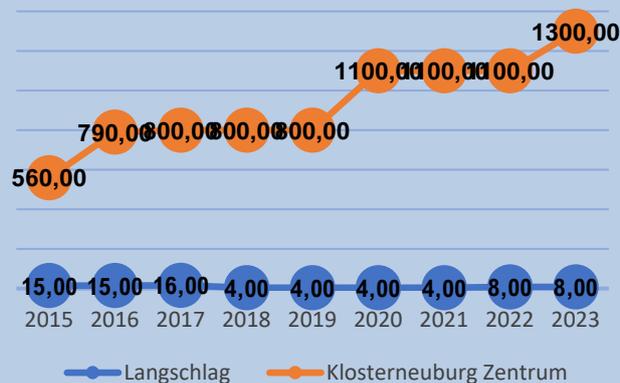


BRP 2022 Gesamt in Mio.



#Immobilienmarkt Niederösterreich

Preisentwicklung Baugrundstücke in EUR



(vgl. WKO 2023; Exploreal GmbH 2022 & GEWINN 2015 - 2023)

Ø Kaufpreise pro m²



Eigentumswohnungen (Erstbezug / gebraucht)

EUR 4.723,- bis EUR 4.949,-
EUR 936,12 bis EUR 2.748,41



Einfamilienhäuser

EUR 1.028,58 bis EUR 3.308,79



Baugrundstücke

EUR 8,00 bis EUR 1.350,00

3.2 Mikrolage | Baden

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in **Niederösterreich** im **politischen Bezirk Baden** in der **gleichnamigen Stadtgemeinde**.

Baden ist mit **25.156 Einwohnern** eine der bevölkerungsmäßig größten Gemeinden Niederösterreichs und verzeichnete im Laufe der letzten fünf Jahre einen **leichten Bevölkerungsanstieg von 0,46 %**, welcher vorrangig auf **Zuzüge innerhalb Österreichs** zurückzuführen ist. Das Gemeindegebiet erstreckt sich über eine Katasterfläche von **26,9 km²** mit einer Bevölkerungsdichte von **960 Einwohnern pro km²**. Bezüglich der Flächenverteilung verfügt Baden mit einem Anteil von insgesamt rd. 77,7 % für Wälder, landwirtschaftliche Nutzflächen, Gärten und Weingärten sowie lediglich 5,9 % für Bauflächen gemessen an seinem Status als Bezirkshauptstadt über **besonders viele Grünflächen**. (vgl. Statistik Austria 2021d)

Mit einer Fahrstrecke von rd. **26 km** liegt Baden nahe an der **südlichen Grenze Wiens** und damit gleichzeitig am Rande des sogenannten **Speckgürtels** rund um die Bundeshauptstadt, von welcher aus sie über die Südautobahn A2, die Wiener Neustädter Straße B17 sowie über die Südbahn der ÖBB und die Lokalbahn Wien-Baden schnell zu erreichen ist (vgl. Google LCC 2022). 2018 pendelten mit **49,63 %** beinahe die Hälfte aller **Auspendler nach Wien**. Der **Index des Pendlersaldos** beträgt **113,8** (Stand 2018). Dies bedeutet, dass Baden einen **Einpendlerüberschuss** aufweist. *Ein Wert unter 100 bedeutet, es gibt weniger Arbeitsplätze als Erwerbstätige, die dort wohnen (Auspendlerbezirk). Ein Wert über 100 bedeutet, es gibt mehr Arbeitsplätze als dort wohnhafte Erwerbstätige (Einpendlerbezirk).* Der **Index der Pendlermobilität** zeigt einen Wert von **144,8** (Stand 2018). Dies bedeutet, dass die Anzahl der Ein- und Auspendler höher ist als die der Erwerbstätigen am Wohnort und zeigt die Bereitschaft bzw. Notwendigkeit den Wirtschaftsstandort aufzusuchen bzw. das Aufkommen an Arbeitsplätzen. (vgl. Statistik Austria 2021d)

Die Stadt befindet sich **mittig im Bezirk Baden** und grenzt im Uhrzeigersinn von Norden nach Westen an die Gemeinden Pfaffstätten, Traiskirchen, Oberwaltersdorf, Tattendorf, Teesdorf, Kottlingbrunn, Bad Vöslau, Sooß, Alland und Heiligenkreuz. Während Pfaffstätten bereits die Grenze zum **dicht bebauten Bezirk Mödling** darstellt, welcher Baden im **Norden** von Wien trennt, läuft das Bezirksgebiet im **Osten** in die **ebene Landschaft des Burgenlandes** sowie in das **Leithagebirge** aus. Im **Süden** schließt der Bezirk bereits an den **Ballungsraum von Wiener Neustadt** an, wohingegen er im **Westen** durch das **hügelige Gelände des Wienerwaldes** eingegrenzt wird (vgl. Google LCC 2023). Die hier verlaufende **Thermenlinie** mit ihren teils schwefelhaltigen Quellen ist maßgeblich für die historische Entwicklung Badens verantwortlich und hat dazu geführt, dass die Stadt im 18. und 19. Jahrhundert zu einem der **bedeutendsten Kurorte Österreichs und Europas** avancierte. Aus diesem Grund wurde Baden am 24. Juli 2021 neben Städten wie dem französischen Vichy oder dem britischen Bath als eines der „Great Spas of Europe“ in die Liste des **UNESCO Weltkulturerbes** aufgenommen. Diese Auszeichnung dürfte neben der generell anhaltenden Verdichtung des Wiener Ballungsraumes einerseits zu einem **stärkeren Zuzug sowie höheren Touristenzahlen** führen, andererseits aber auch **bauliche Eingriffe in das Stadtbild künftig erschweren**. (vgl. ORF Niederösterreich 2021a)

Obwohl Baden durch seine Thermalquellen vor allem **zu Zeiten der Monarchie und des Biedermeier** zu einem Anziehungspunkt für Besucher inklusive des kaiserlichen Hofes wurde, so ist die Stadt auch heute noch durch die **Römertherme** sowie das **Strandbad Baden** ein beliebter Wellness- und Freizeitort. Aufgrund ihrer historischen Bedeutung befinden sich aber auch noch zahlreiche weitere Kultur- und Freizeiteinrichtungen in der Gemeinde, wie beispielsweise das 1886 als Kurhaus errichtete **Casino Baden** mit dem heute

darin integrierten Kongress- und Veranstaltungszentrum, der daran angrenzende **Kurpark** mit der im Jugendstil erbauten **Sommerarena**, das **Arnulf-Rainer-Museum**, das **Beethovenhaus**, das **Rollettmuseum**, das 1906 eröffnete **Stadttheater** oder das **Rosarium**, Österreichs größter öffentlicher Rosengarten. Baden ist zudem geprägt von der Architektur des 18. und 19. Jahrhunderts, wodurch das Stadtbild nicht nur durch Repräsentationsbauten, sondern auch durch zahlreiche architektonisch bedeutsame **Villen und Bürgerhäuser** dominiert wird. Der hohe Anteil an historischen Gebäuden aus dem Biedermeier und der Gründerzeit sowie an unter Denkmalschutz stehender Bauwerke verleihen Baden ein **einzigartiges Erscheinungsbild**. (vgl. Wienerwald Tourismus GmbH 2023)

Die Stadt Baden bietet ein breites Angebot an **Allgemein- und Fachmedizinern, Apotheken, Kindergärten, Volks- sowie höherbildenden Schulen und sozialen Einrichtungen**. Durch das **Landeskrankenhaus Baden** ist darüber hinaus eine hochwertige medizinische Versorgung sichergestellt. Neben dem **ZIWA Baden** und mehreren in der Stadt verteilten **Supermärkten** bieten vor allem die **Fußgängerzonen im Stadtzentrum** eine besonders ansprechende Einkaufsatmosphäre (vgl. Wienerwald Tourismus GmbH 2022).

Das bewertungsgegenständliche Objekt befindet sich **östlich des Zentrums von Baden**, im Stadtteil bzw. in der Katastralgemeinde **Leesdorf**. Durch die **vorteilhafte Lage** sind sowohl die **Kultur- und Freizeiteinrichtungen im Badener Zentrum** als auch **Nahversorger und soziale Dienstleistungsbetriebe** fußläufig unkompliziert zu erreichen. Der **nächstgelegene Supermarkt** befindet sich lediglich rd. 250 m (rd. 3 Gehminuten) vom Bewertungsobjekt entfernt, **Bildungseinrichtungen** wie das **BG & BRG Baden Biondegasse**, ein Standort der **HTL Baden im Schloss Leesdorf**, die **Berufsschule Baden**, die **HAK Baden** oder die **Pädagogische Hochschule Niederösterreich** befinden sich jeweils in einem Umkreis von rd. 600 m (rd. 8 Gehminuten). Das **Landeskrankenhaus Baden** liegt mit rd. 900 m Entfernung ebenfalls in Gehweite (rd. 11 Minuten).

In unmittelbarer Nähe hält an der Station „**Baden Braunstraße**“ die **Regionalbuslinie 308** sowie an der Station „**Baden Mühlgasse**“ die **Stadtbuslinie C**, beide jeweils in rd. 50 m Entfernung (rd. 1 Gehminute). Der **Bahnhof Baden bei Wien** ist sowohl über diese Buslinien als auch zu Fuß in rd. 750 m Entfernung (rd. 9 Gehminuten) schnell und einfach zu erreichen. Von hier aus verkehren die **Züge der Lokalbahn Wien-Baden** in regelmäßigen Intervallen **zwischen Baden-Josefsplatz und Wien-Oper (Karlsplatz)** sowie **Schnellbahnen und Regionalzüge der ÖBB zwischen Wien Meidling und Wiener Neustadt**. Ebenso ist die näher in Richtung Wien gelegene Haltestelle „**Baden Melkergründe**“ der **Lokalbahn Wien-Baden** lediglich rd. 1 km (rd. 13 Gehminuten) vom Bewertungsobjekt entfernt. Für den **motorisierten Individualverkehr** bietet die **B 212 Bad Vöslauer Straße** einen direkten Anschluss an die **B 210 Badener Straße** sowie über die Leesdorfer Hauptstraße, die Wimmergasse und die Haidhofstraße in 3,5 km (rd. 6 Fahrminuten) an die **A2 Südautobahn** sowie die **A3 Südostautobahn**. (vgl. Stadtgemeinde Baden 2022; vgl. ÖBB-Personenverkehr AG 2022; vgl. Google LCC 2022)

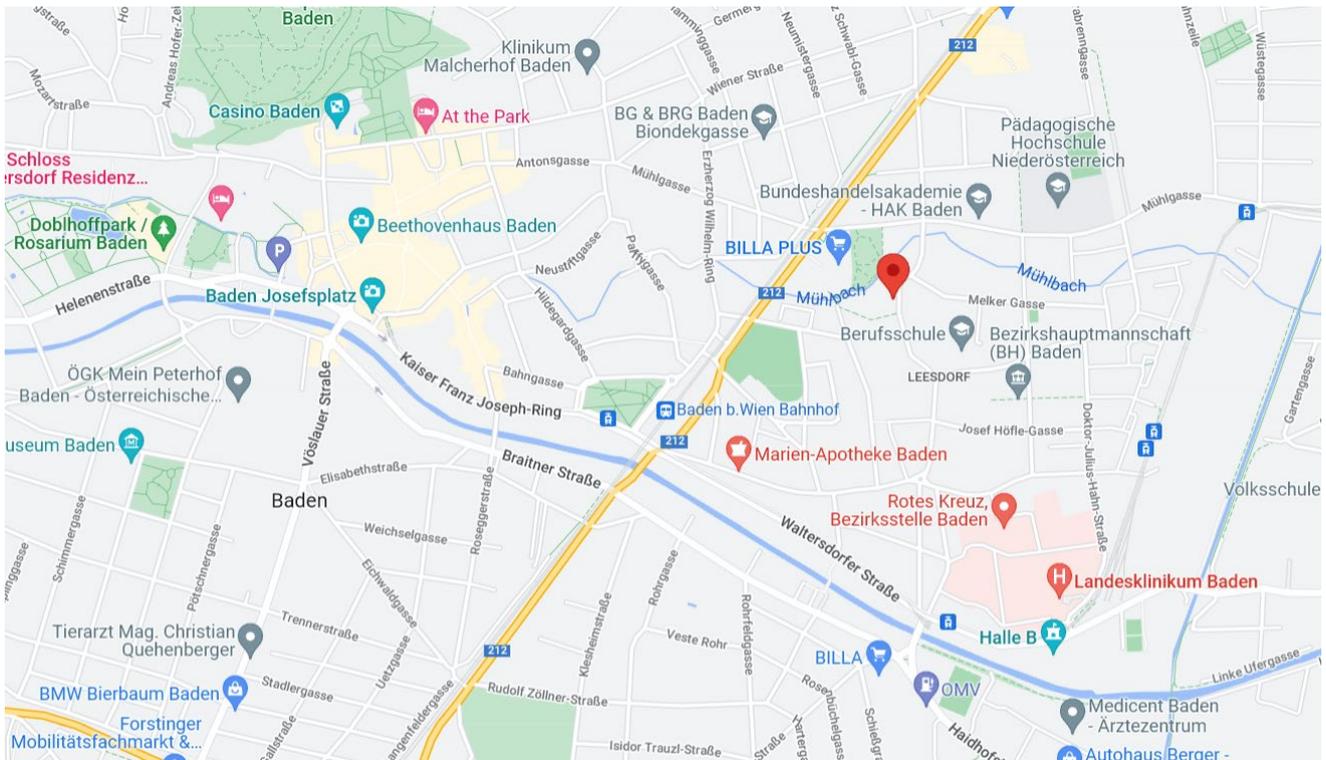


Abbildung 2: Mikrolage (vgl. Google LCC 2023)

Stadtbuslinie C: Haltestelle „Baden Mühlgasse“ in rd. 250 m Entfernung (rd. 3 Gehminuten)

Regionalbuslinie 308: Haltestelle „Baden Braunstraße“ in rd. 250 m Entfernung (rd. 3 Gehminuten)



Lokalbahn Wien-Baden: Station „Baden Viadukt“ und „Baden Melkergründe“ in jeweils rd. 850 m Entfernung (rd. 10 Geh- bzw. 2 Fahrminuten)

Schnellbahn sowie Regional- und Fernzüge: Bahnhof Baden bei Wien in rd. 600 m Entfernung (rd. 8 Geh- bzw. 2 Fahrminuten)

Über die **B 212 Bad Vöslauer Straße** Anbindung an die **B 210 Badener Straße** in rd. 2 km (rd. 4 Fahrminuten)



Zufahrt zur **A2 Südautostrasse** in rd. 3,5 km (rd. 6 Fahrminuten), welche auch eine Anbindung an die **A3 Südostautostrasse** bietet



Landeskrankenhaus Baden in rd. 900 m Entfernung (rd. 11 Geh- bzw. 2 Fahrminuten)

Kindergärten, Volksschulen und höherbildende Schulen sowie Apotheken und Ärzte sind fußläufig erreichbar



Nächstgelegener Lebensmittelhandel (BILLA PLUS) in rd. 250 m Entfernung (rd. 3 Gehminuten)

Ökopark Mühlgasse in rd. 160 m Entfernung (rd. 2 Gehminuten)

Kinderspiel- und Freizeitplatz Melkergründe in rd. 500 m Entfernung (rd. 6 Gehminuten)



Trabrennbahn Baden in rd. 600 m Entfernung (rd. 7 Gehminuten)

Fußballplatz FC Casino Baden in rd. 650 m Entfernung (rd. 8 Gehminuten)

Römertherme, Casino und Kurpark Baden in rd. 1,5 km Entfernung (rd. 19 Geh- bzw. 5 Fahrminuten)

Doblhoffpark mit Rosarium Baden in rd. 2,6 km Entfernung (rd. 26 Geh- bzw. 7 Fahrminuten)

Strandbad Baden in rd. 3,1 km Entfernung (rd. 33 Geh- bzw. 8 Fahrminuten)

(vgl. Google LLC 2023)

#Bebauungscharakter der Umgebung

Die **städtebauliche Struktur** zeichnet sich durch eine überwiegend **offene Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern sowie einen hohen Grünraumanteil** aus, im **Süden** ist zusätzlich eine Aneinanderreihung von **Zeilenbauten** vorzufinden. Dominiert wird die Umgebung durch die **im Westen vorbeiführende Hochtrasse der ÖBB-Südbahnstrecke** zwischen Wien und Wiener Neustadt, entlang derer die **B 212 Bad Vöslauer Straße** verläuft, welche die **primäre Verkehrsachse zwischen dem nördlichen und südlichen Teil der Stadt** darstellt. Diese Achse teilt darüber hinaus das **verdichtete Stadtzentrum von Baden im Westen** von der eher **lockeren Wohnbebauung in Leesdorf im Osten** ab.

Das **Straßennetz** verläuft **annähernd orthogonal**, mit der **Mühlgasse im Süden als dominante Ost-West Verbindung**. Im **Osten** der Liegenschaft sind mit der HAK Baden sowie der Pädagogischen Hochschule Niederösterreich **großflächige Solitäre** vorzufinden. Das **Gelände** ist **überwiegend flach** ausgeprägt.

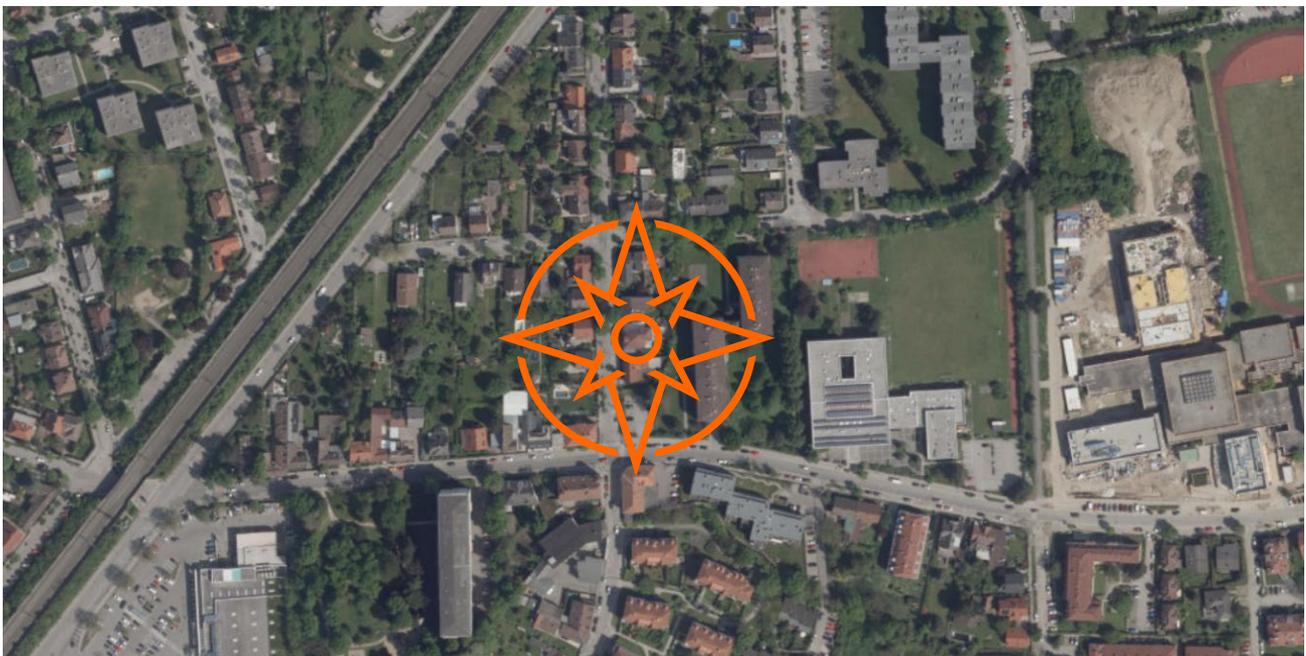


Abbildung 3: Orthofoto (vgl. Stadtgemeinde Baden 2023)

NORDEN

- Punkt- und Zeilenbebauung | Wohnnutzung
- Grünflächen | Gärten

OSTEN

- Punkt- und Zeilenbebauung | Wohnnutzung
- Solitäre | Bildungseinrichtungen
- Grünflächen | Gärten und Sportanlagen

SÜDEN

- Punkt- und Zeilenbebauung | Wohnnutzung
- Grünflächen | Gärten
- Solitär | Gewerbeobjekt (BILLA PLUS)

WESTEN

- Punkt- und Zeilenbebauung | Wohnnutzung
- Grünflächen | Gärten und Parkanlagen
- Bahntrasse der ÖBB-Südbahn
- Verkehrsachse B 212 Bad Vöslauer Straße

(vgl. Google LLC 2022)

3.3 Grundstückstypologie

Topografie	Grundstück bebaut, befestigt, begrünt flach ausgeprägt
Form	Annähernd rechteckig geschnitten Straßenfront: Braunstraße im Westen (rd. 17 m)
Straßenart	Braunstraße: Verbindungsstraße, zweispurig geführt, Tempo-30-Zone,
Straßenausbau	Voll ausgebaut , Fahrbahn aus Asphalt, Gehwege und Grünstreifen beidseitig sowie Parkstreifen einseitig vorhanden
Ver- und Entsorgung	Strom, Wasser, Kanal, Gas, Telefon, Radio/TV, Internet
Grenzverhältnisse	Norden, Osten & Süden: Nachbargrundstücke bebaut, befestigt und begrünt Westen: Straßenfront Braunstraße
Parkplatzsituation	Stellplätze im öffentlichen Raum vorhanden, aktuell keine Parkraumbewirtschaftung



Abbildung 4: Grundstückskataster (vgl. Land Niederösterreich 2023)

3.4 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist als **Bauland Wohngebiet für zwei Wohneinheiten** gewidmet. Im Bebauungsplan ist darüber hinaus eine **Bebauungsdichte von 40 Prozent** in **einseitig offener Bauweise** der **Bauklassen I und II** vorgeschrieben.

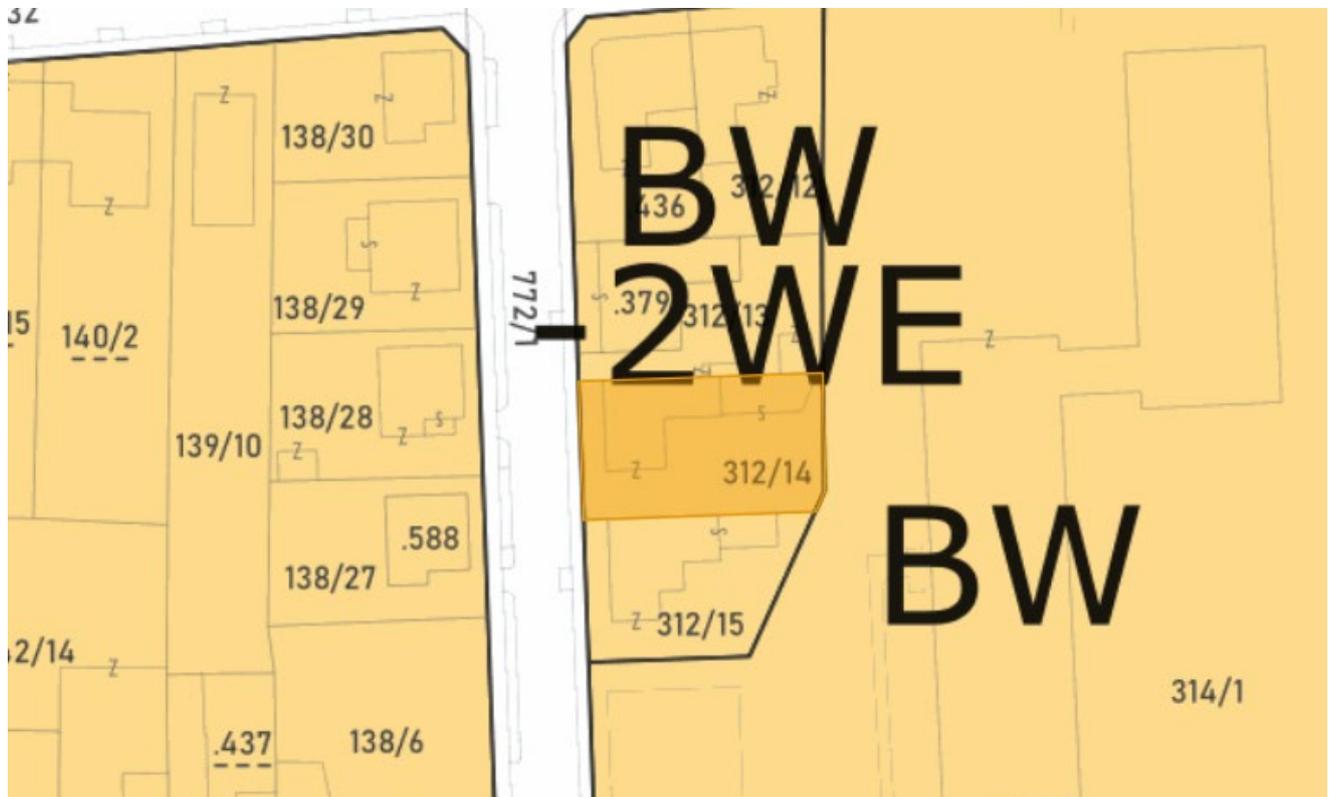


Abbildung 5: Flächenwidmungsplan (vgl. Stadtgemeinde Baden 2023)

BW - 2WE	<p>Bauland Wohngebiet für zwei Wohneinheiten</p> <p><i>gemäß § 16 (1) Z 1. NÖ Raumordnungsgesetz 2014:</i></p> <p>Wohngebiete, die für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschosßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) darf nicht über 1 betragen.</p>
-----------------	--

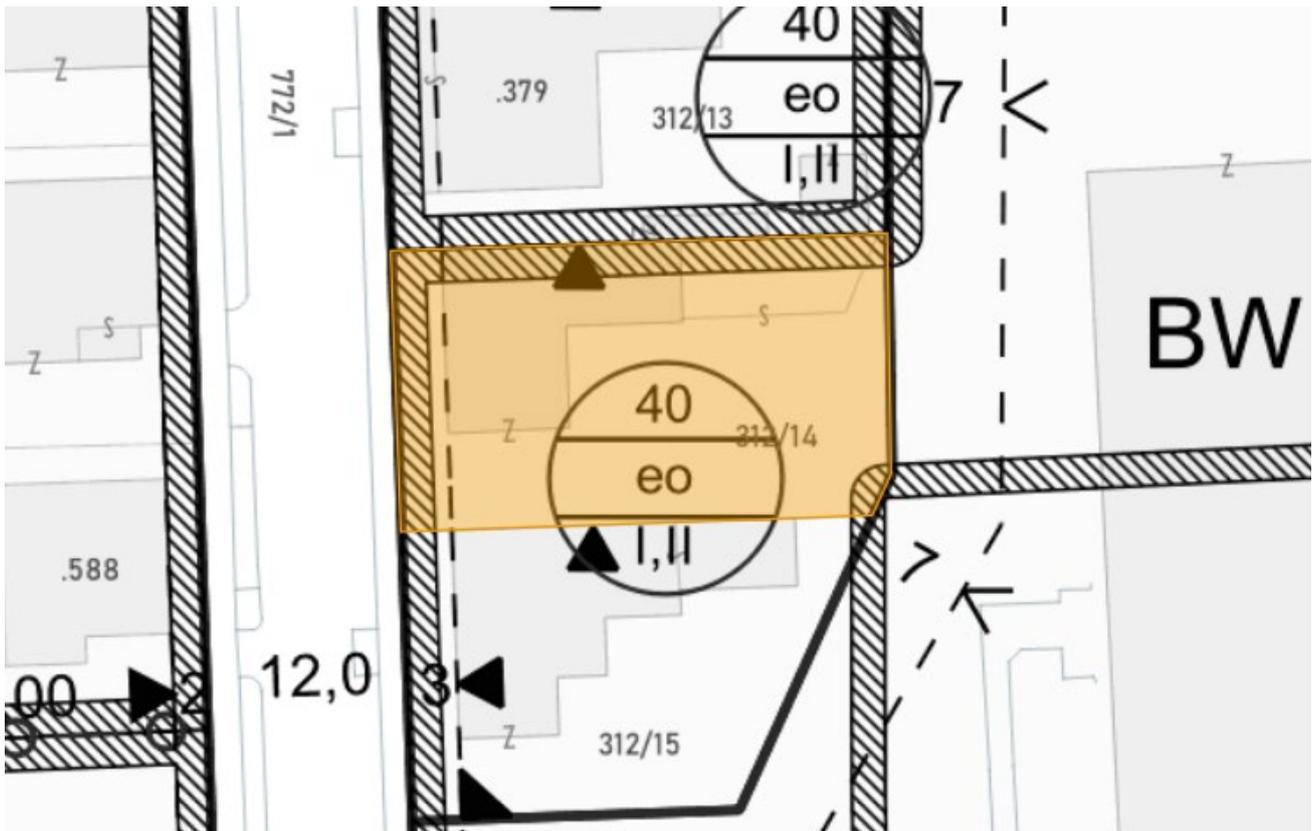


Abbildung 6: Bebauungsplan (vgl. Stadtgemeinde Baden 2023)

40	Bebauungsdichte von 40 %
eo	Einseitig offene Bauungsweise
I,II	Bauklassen I (bis 5 m) und II (5 m bis 8 m)
	Bereiche seitlicher oder hinterer Bauwiche (zulässig sind ausschließlich Nebengebäude mit gesamt bis zu 25 m ² bebauter Fläche)
	Baufuchtlinie

3.5 Umweltrisiken und Umwelteinflüsse

Altlasten- und Verdachtsflächen

Altlast / Verdachtsfläche:

Die Liegenschaft ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder im Altlastenatlas verzeichnet.

Die elektronische Abfrage des Umweltbundesamtes ergab folgende Information:

Ergebnis für:	
Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Baden
Gemeinde	Baden
Katastralgemeinde	Leesdorf (4017)
Grundstück	312/14
Information:	
Das Grundstück 312/14 in Leesdorf (4017) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet	

Abbildung 7: Verdachtsflächenkataster (vgl. Umweltbundesamt GmbH 2023)

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung (erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt) aufgrund früherer Nutzungsformen ausgeht.

Wird nach Abschluss von Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen nachgewiesen, dass von einer Altlast keine erhebliche Umweltgefährdung mehr ausgeht, wird diese im Altlastenatlas als saniert oder gesichert gekennzeichnet. Allfällige Kontaminationen der Liegenschaft wurden im Zuge der Befundaufnahme nicht überprüft oder bekannt gegeben und sind demnach in der gegenständlichen Bewertung nicht berücksichtigt. Es wurde keine gesonderte Untersuchung der Bodenbeschaffenheit durchgeführt.

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine Verunreinigung der Liegenschaft oder der benachbarten Grundstücke besteht oder die Liegenschaft in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu Verunreinigung führen könnte, so kann dies das Ergebnis dieser Bewertung in bedeutendem Maß verändern.

Diese Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminationen, keine toxischen oder gefährlichen Substanzen beziehungsweise keine gesundheitlichen Schädigungen durch gefährliche Substanzen vorliegen. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen, aufgrund dessen kann eine Verunreinigung des Grundstückes allein durch die elektronische Abfrage des Altlasten- und Verdachtsflächenkatasters nicht ausgeschlossen werden. Allein aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Grundstück im Verdachtsflächenkataster nicht verzeichnet ist, kann nicht abgeleitet werden, dass dieses Grundstück frei von jeglichen Verunreinigungen ist. In Zweifelsfällen wird jedenfalls eine Boden- und/oder Grundwasseruntersuchung empfohlen.

Hochwassergefährdung (HORA)

Hochwassergefährdung: **Keine Gefährdung gegeben**

Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft und der Verband der Versicherungsunternehmen Österreich (VVO) starteten 2002 das Projekt "Hochwasserrisikozonierung Austria - HORA", ein bundesweites Risikozonierungssystem für Naturkatastrophen mit dem besonderen Schwerpunkt Hochwasser.

Die HORA Karte dient der Visualisierung von Überschwemmungsgebieten für Hochwasserabflüsse HQT der Jährlichkeiten T=30 (Zone 1), T=100 (Zone 2) und T=200 (Zone 3) bezogen auf das im Maßstab 1:500.000 erfasste österreichische Flussnetz (ÖK 500) mit einer Gesamtlänge von etwa 26.000 km. Inhalt der Gefahrenkarten ist die Darstellung der Hochwassergefahr anhand von drei Szenarien, wobei zwischen niedriger (HQ200 - Extremereignisse), mittlerer (HQ100) und hoher (HQ30) Gefährdung unterschieden wird.



Abbildung 9: Abfrage Hochwassergefährdung (vgl. Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus (BMLRT) 2023)

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird gemäß elektronischer Abfrage zum Bewertungsstichtag **keine Gefährdung** aufgezeigt.

Die Karten und Texte des Risikozonierungssystems sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit, keine amtliche Auskunft oder rechtsverbindliche Aussage. Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr besteht. In Ausnahmefällen kann es durch extreme Niederschlagsereignisse überall zu Überschwemmungen kommen.

Lärmkataster

Lärmkartierung:	Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt (4 m): keine Angabe Schienerverkehr: 24h-Durchschnitt (4 m): 55 - 60 dB
------------------------	---

Erstellt wird die Lärmkartierung durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft. Umfang und Vorgangsweise der Lärmkartierung regelt die Richtlinie 2002/49/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm. Die Bearbeitung erfolgt als Grundlage für die Lärmbekämpfung auf europäischer und lokaler Ebene getrennt nach den wichtigsten Lärmquellen. Zur Darstellung der unterschiedlichen Lärmimmissionen, verursacht durch Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie durch den Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) in den Ballungsräumen stehen verschiedene Karten zur Verfügung:

- Straßenverkehr (Landesstraßen, Autobahnen und Schnellstraßen)
- Schienenverkehr (Eisenbahnstrecken, Straßenbahnstrecken)
- Flugverkehr
- Industrieanlagen (IPPC)

Die Beschreibung der Lärmbelastung erfolgt über zwei Lärmindizes (Lden und Lnight):

Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch **Lden**-Lärmindeks beschrieben. Der Lden entspricht der Durchschnittsbelastung über 24 Stunden, wobei der Abend- und der Nachtzeitraum strenger beurteilt werden. Lärm für den Nachtzeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr wird durch den **Lnight**-Lärmindeks beschrieben. Der Lnight entspricht der Durchschnittsbelastung für den Nachtzeitraum. Für die strategischen Lärmkarten werden die Pegelwerte in einer Höhe von 4m über dem Boden ermittelt. Um die Auswirkung einer Schallquelle quantifizieren zu können, werden Abstand, Luftabsorption, Reflexionen, Abschirmungen, Meteorologie, Vegetation und Bodendämpfung berücksichtigt. Für die Berechnung ist es daher auch notwendig, Gelände und Bebauung genau zu kennen.

Für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt ergibt sich folgende Lärmkartierung:

Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt (4 m): keine Angabe

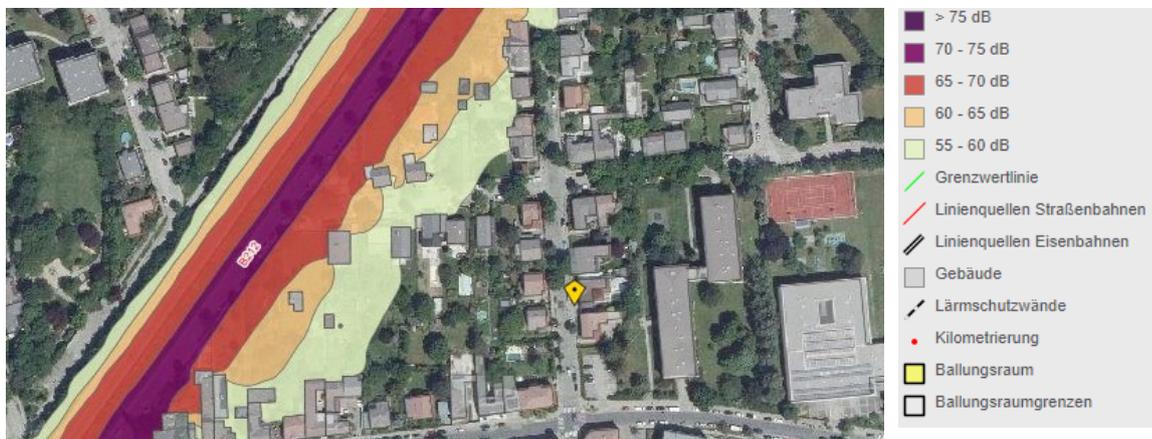


Abbildung 10: Abfrage Lärmkartierung (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2023)

Schieneverkehr: 24h-Durchschnitt (4 m): 55 - 60 dB



Abbildung 11: Abfrage Lärmkartierung (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2023)

3.6 Grundbuchstand



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 04017 Leesdorf EINLAGEZAHL 748
BEZIRKSGERICHT Baden

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 3 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 12644/2021
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
312/14	GST-Fläche	505	
	Bauf.(10)	116	
	Gärten(10)	389	Braunstraße 6

Legende:
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
 1 a gelöscht
 ***** B *****

3 ANTEIL: 1/1
 Dipl.-Ing. Larissa Wallner-Scharf
 GEB: 1969-04-05 ADR: Kaiser Franz-Ring 2/3, Baden 2500
 g 6927/2009 Kaufvertrag 2009-08-17 Eigentumsrecht
 h 8125/2020 Belastungs- und Veräußerungsverbot und Verpfändungsverbot (31 HR 148/19k - LG Wiener Neustadt)

***** C *****

- 5 a 1432/2011 Pfandurkunde 2011-02-07
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 220.000,00
 für Raiffeisenkasse Oberes Triestingtal registrierte
 Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 109764v)
- b 8012/2021 Hypothekarklage (25 Cg 46/21v - LG Wr. Neustadt)
- 8 a 25350/2012 Pfandurkunde 2012-12-04
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 320.000,--
 für Raiffeisenkasse Oberes Triestingtal registrierte
 Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 109764v)
- 15 a 8125/2020 Belastungs- und Veräußerungsverbot und
 Verpfändungsverbot
 (31 HR 148/19k - LG Wiener Neustadt)
- 16 a 12644/2021 IM RANG 1432/2011 Einleitung des
 Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR
 114.607,05 samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2021-12-06
 für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z) (5 E
 28/21k)
- b 12644/2021 Pfandrecht siehe C-LNR 5

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

3.7 Rechte und Lasten

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft KG 04017 Leesdorf EZ 748 besteht laut Grundbuchsauszug aus dem Grundstück Nr. 312/14 und weist eine Grundfläche von insgesamt 505 m² auf.

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt LNR 3):

Als Alleineigentümerin der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist mit einem Anteil von 1/1 (B-LNR 3) Frau Dipl.-Ing. Larissa Wallner-Scharf, geboren am 05.04.1969, eingetragen.

Lasten (C-Blatt):

Im C-Blatt sind unter

C-LNR 5 ein **PFANDRECHT** (EUR 220.000, -) für die Raiffeisenkasse Oberes Triestingtal reg. Gen. m.b.H. (FN 109764v), unter

C-LNR 8 ein **PFANDRECHT** (EUR 320.000, -) für die Raiffeisenkasse Oberes Triestingtal reg. Gen. m.b.H. (FN 109764v), unter

C-LNR 15 ein **BELASTUNGS- UND VERÄUßERUNGSVERBOT** sowie unter

C-LNR 16 die **EINLEITUNG EINES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS** zur Hereinbringung von vollstr. EUR 114.607,05 samt Zinsen und Kosten für die Raiffeisenbank Region Baden eingetragen bzw. angemerkt. **Diese Anmerkungen sind nicht bewertungsrelevant und werden im Falle einer Zwangsversteigerung gelöscht.**

Belastungen (Eintragungen; Anmerkungen oder andere), die für die Wertermittlung von Bedeutung wären, sind somit aus dem Grundbuch ersichtlich.

Weder im Zuge der Befundaufnahme noch aus anderen Umständen, Unterlagen oder sonstigen Quellen haben sich Hinweise auf sonstige Belastungen der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft oder auf das Bestehen von bewertungsrelevanten Rechten dritter Personen (Dienstbarkeiten, Bestandrechte oder sonstige Nutzungsrechte) ergeben, die nicht explizit in diesem Gutachten genannt und entsprechend berücksichtigt werden (siehe dazu auch Pkt. 3.12).

3.8 Grenzüberbau

Im Rahmen der Befundaufnahme wurden **keine Hinweise auf einen Grenzüberbau durch die vorhandene Bebauung** festgestellt, auch kein Grenzüberbau zu Lasten des bewertungsgegenständlichen Grundstücks durch Bebauungen der benachbarten Grundstücke.

3.9 Bestandsbebauung

Bei dem bewertungsgegenständlichen Objekt handelt es sich um ein **Einfamilienhaus** an der **Braunstraße 6 in 2500 Baden**. Die **Baubewilligung wurde am 21.07.2010 erteilt** unter Anwendung des **Einreichplans vom 01.04.2010**. Die Fertigstellungsmeldung bzw. Benützungsbewilligung wurde nicht vorgelegt.

Das Gebäude verfügt über eine **Nutzfläche von insgesamt 371,26 m²**, welche sich auf **ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß, ein Obergeschoß** sowie eine angebaute **Doppelgarage** verteilt. Hinzu kommen eine weitläufige **Terrasse mit 74,83 m²**, ein daran anschließender **6 m x 4 m großer Swimming Pool**, ein **Garten** und ein schmaler **Vorgarten**.

Die Innenräume sind **großzügig geschnitten**, mit einer **87,75 m² großen Wohn-Ess-Küche**, welche einen überwiegenden Teil des Erdgeschoßes einnimmt und **atriumähnlich mit der Galerie im Obergeschoß verbunden** ist. Dort befinden sich auf der Straßenseite **zwei Schlafzimmer**, welche jeweils über einen **angrenzenden Schrankraum** verfügen sowie über ein **gemeinsames Bad mit Wanne und WC** in der Mitte. Auf der **Gartenseite im Osten** befindet sich **mit dem Elternschlafzimmer ein drittes Schlafzimmer**, welches über ein **weiteres, individuelles Bad**, einen **noch größeren Schrankraum** sowie einen **eigenen Balkon** verfügt.

Bei der Besichtigung am 12.06.2023 war oberhalb des 1. Badezimmers im Obergeschoß (straßenseitig) eine Dachgaube vorhanden, zuzüglich mehrerer Dachflächenfenster auf allen Seiten. Da diese weder in den Ansichten und noch in den Schnitten des Einreichplanes zu sehen sind und das Dachgeschoß dort als nicht ausgebauter Rohdachboden gekennzeichnet ist, muss von einem widerrechtlich errichteten Dachgeschoßausbau ausgegangen werden.

Errichtet wurde das Gebäude in **Massivbauweise** mit **Hochlochziegeln** im aufsteigenden Mauerwerk sowie **Stahlbetondecken** in allen Geschoßen. Die Wärmedämmung der **verputzten und hellgrau gestrichenen** Fassade erfolgt mittels **Wärmedämmverbundsystem aus expandiertem Polystyrol (EPS)**. Der Keller ist mit **extrudiertem Polystyrol (XPS)** gedämmt und nimmt **lediglich den südlichen Teil der Grundfläche** des Gebäudes ein. Während sowohl der **Keller** selbst als auch die **Garage** im Süden auf einem **Plattenfundament** stehen, ist im **nördlichen Teil** des Einfamilienhauses in jenem Bereich, an dem das Erdgeschoß direkt den Erdboden berührt und an das nördliche Nachbargrundstück grenzt, ein **Streifenfundament** vorzufinden.

Bei dem Dach handelt es sich um ein mit **Betondachsteinen** gedecktes **Walmdach mit Kehle** in Richtung des Gartens, welches **zimmermannsmäßig als hölzerner Dachstuhl** ausgeführt ist. Lediglich die **Garage** verfügt über ein mit **Kieseindeckung** versehenes **Flachdach (Warmdach)**. Für den **südlichen Teil des Daches** war gemäß Einreichplanung eine **Solarthermieanlage vorgesehen**, welche gemäß Begutachtung vor Ort allerdings **nie ausgeführt** wurde.

Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen mittels einer **Wärmepumpe mit Erdsonde**, die Wärmeabgabe über **Flächenheizungen (Böden und Wände)** in jedem Raum. Die Fenster verfügen über eine **3-fach Trockenverglasung in Holz-Aluminium-Bauweise** sowie über **Außenjalousien**. In den Aufenthaltsräumen sind **Parkettböden** verlegt, im Vorraum, der Küche sowie den Bädern Beläge aus **Fliesen**. Die Terrasse ist mit **Steinplatten** verkleidet.

Die **Erschließung des Gebäudes** erfolgt an der Braunstraße Nr. 6, über einen Vorgartenbereich gelangt man auf die Liegenschaft und über ein Podest in den **Eingangsbereich des Gebäudes**. Im Erdgeschoß dient der zentrale Vorraum zur Erschließung des Keller- sowie Obergeschoßes. Weiters gelangt man in die Garage.

Zur linken Hand des Vorraums ist der **Küchenbereich** situiert, welcher offen in den Wohn- und Essbereich übergeht. Um eine räumliche Trennung zwischen Essbereich und Wohnbereich zu schaffen wurde ein offener Kamin an der Nordseite der Außenwand nach innen versetzt errichtet. Gegen Osten orientieren sich die Räume Richtung Garten, hier ist eine Terrasse konzipiert mit einem Zugang über den Wohnbereich.

Die Terrasse ist mit Steinplatten verkleidet und zur Hälfte überdacht sowie mit einer Pergola ausgeführt. Unter dem Stiegenaufgang befindet sich des Weiteren ein Abstellraum.

Über das **Stiegenhaus im Vorraum gelangt man in das 1. Obergeschoß** des Gebäudes, hier befinden sich drei Zimmer mit jeweils einem angrenzenden Schrankraum sowie zwei Bädern. Im Zuge der Befundaufnahme wurde die im Plan dargestellte Dachbodentreppe nicht vorgebunden, anstatt dessen ist eine Deckenöffnung vorzufinden ohne jegliche Erschließung bzw. Absturzsicherung (siehe Foto Nr. 28 & 29).

Vorzufinden waren mehrere Fenstereinbauten sowie Aufbauten welche aktuell nicht Gegenstand des Einreichplanes sind. **Eine Baubewilligung wurde hierfür im Bauakt nicht vorgefunden – es ist von einem konsenslosen Bauvorhaben auszugehen.**

Des Weiteren wurde die Fensteröffnung des Badezimmers Nr. 2 nicht in Richtung Balkon situiert, sondern Richtung Garage. Im Zuge dessen wurde bei der Garageneindeckung die fehlende Bekiesung ersichtlich.

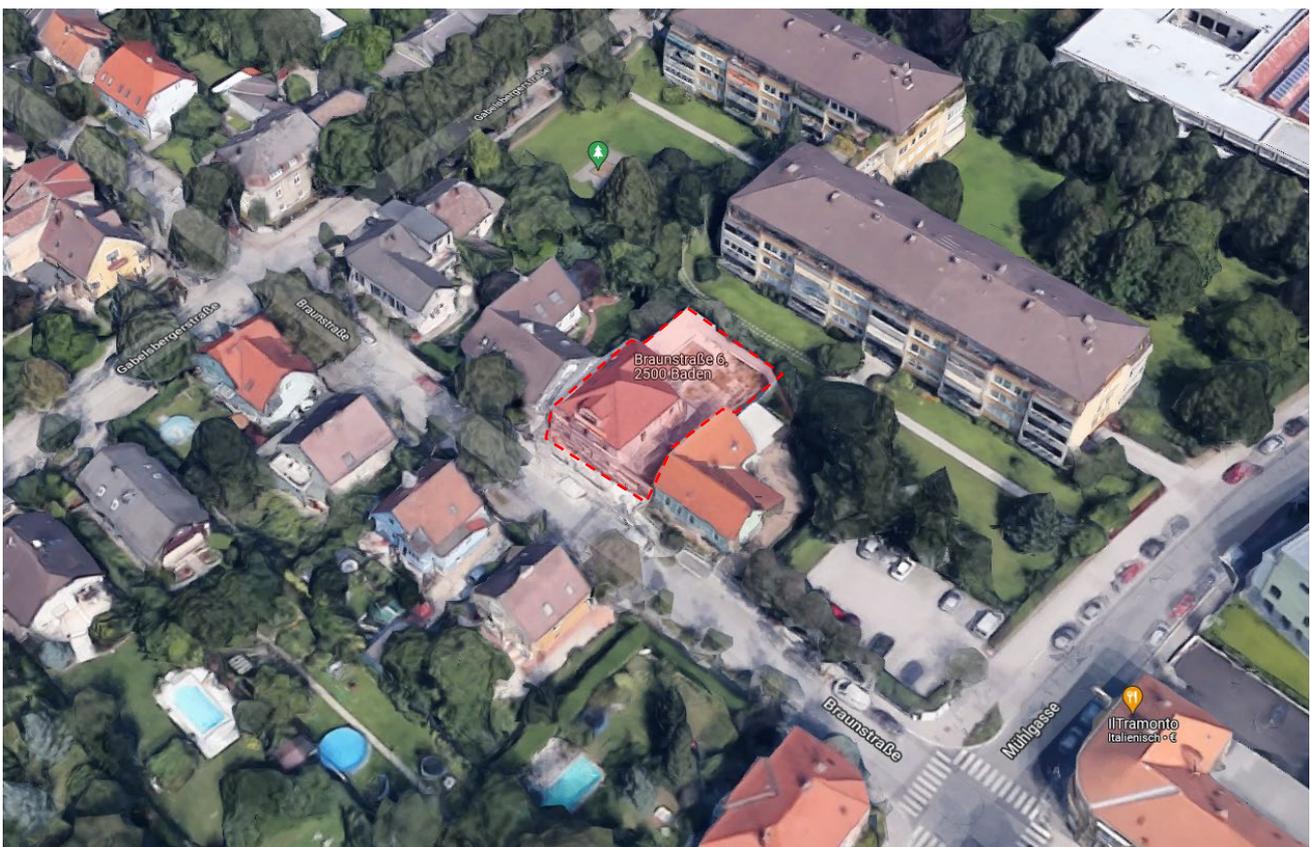


Abbildung 12: 3D-Perspektive mit Verortung der Liegenschaft (vgl. Google LLC 2022)

Das **Kellergeschoß des Gebäudes** ist aktuell nicht endausgeführt, es **fehlen die Bodenbeläge, Türzargen sowie Türen**. Des Weiteren wurde **eine Änderung im Grundriss sowie in der Nutzung** vorgenommen, der Technikraum Nr. 4 (siehe Einreichplan), wurde mit einer Wand versehen (Foto Nr. 4), um somit einen

abgeschlossenen Raum zu schaffen, welcher als Badezimmer mit Toilette fungieren soll. Die Anschlüsse sowie Verrohrungen hierfür wurden bereits geschaffen (siehe Foto Nr. 8).

Die im **Kellergeschoß** vorgefundenen **Feuchtigkeitsspuren im Bereich der Außenmauern** auf einer Höhe von 50 cm – sind gemäß Angaben des Eigentümerversetzers auf einen Baumangel im Zuge der Bauführung zurückzuführen und in weiterer Folge behoben worden. Die Bewertung geht von der Behebung des Mangels aus.

Die haustechnischen Anlagen, insb. Sanitäranlagen, elektrische Anlage, sowie Heizungsanlage wurden nicht überprüft, sodass über deren Funktionstüchtigkeit keine Feststellungen getroffen werden können.

Insgesamt befindet sich das Gebäude augenscheinlich in einem **mittelmäßigen Bau- und Erhaltungszustand**, es bestehen ausstehende Fertigstellungsarbeiten sowie nicht konsensgemäße Ausbauten.

Nutzflächenaufstellung

gemäß Einreichplan vom 01.04.2010

Kellergeschoß

Keller 1		14,35 m ²
Keller 2		18,15 m ²
Keller 3		13,80 m ²
Technikraum*	<i>Umnutzung / Bad</i>	23,45 m ²
Wirtschaftsraum		13,15 m ²
Vorraum		15,13 m ²
Gesamt KG		98,03 m²

Erdgeschoß

Wohn-Ess-Küche		87,75 m ²
Vorraum		28,85 m ²
Abstellraum		8,03 m ²
WC		3,05 m ²
Doppelgarage		33,70 m ²
<i>Terrasse</i>		<i>74,83 m²</i>
Gesamt EG (exkl. Terrasse & Garage)		127,68 m²

Obergeschoß

Galerie		18,23 m ²
Zimmer 1		17,04 m ²
Zimmer 2		15,50 m ²
Zimmer 3		18,18 m ²
Bad/WC 1		9,13 m ²
Bad/WC 2		12,73 m ²
Schrankraum 1**		5,33 m ²
Schrankraum 2		5,76 m ²
Schrankraum 3		9,95 m ²
<i>Balkon</i>		<i>7,67 m²</i>
Gesamt OG (exkl. Balkon)		111,85 m²

Wohnnutzfläche EG & 1.OG 239,53 m²

Nutzfläche KG - 1.OG 337,56 m²

Gesamtfläche (inkl. Terrasse u. Balkon) 420,06 m²

*** im Plan fehlerhaft als SR 2 beschrieben*

3.10 Planunterlagen

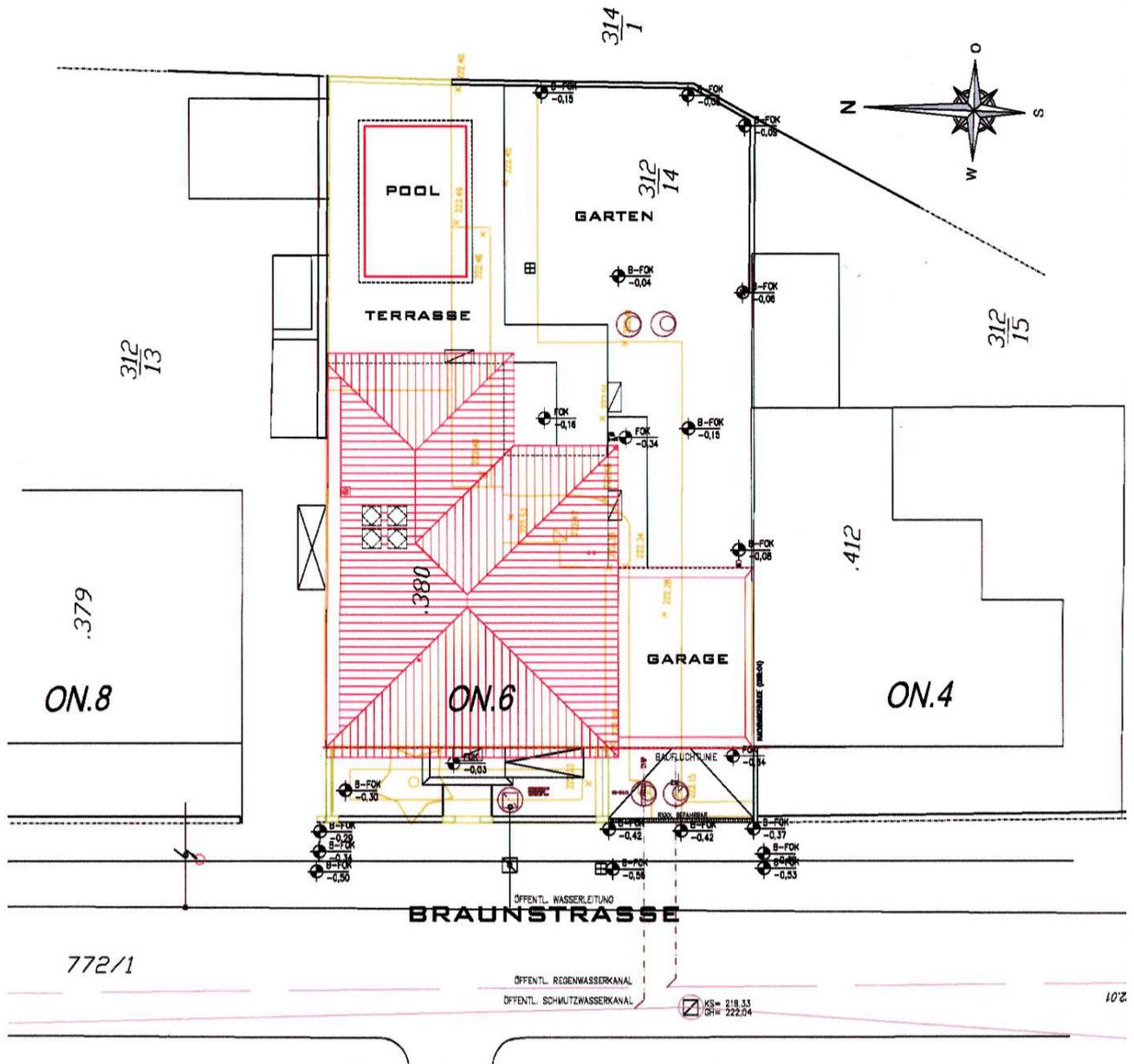


Abbildung 13: Lageplan | Einreichplan | Pongratz Bau GmbH (gezeichnet von Dipl.-Ing. Gassenbauer) | 01.04.2010

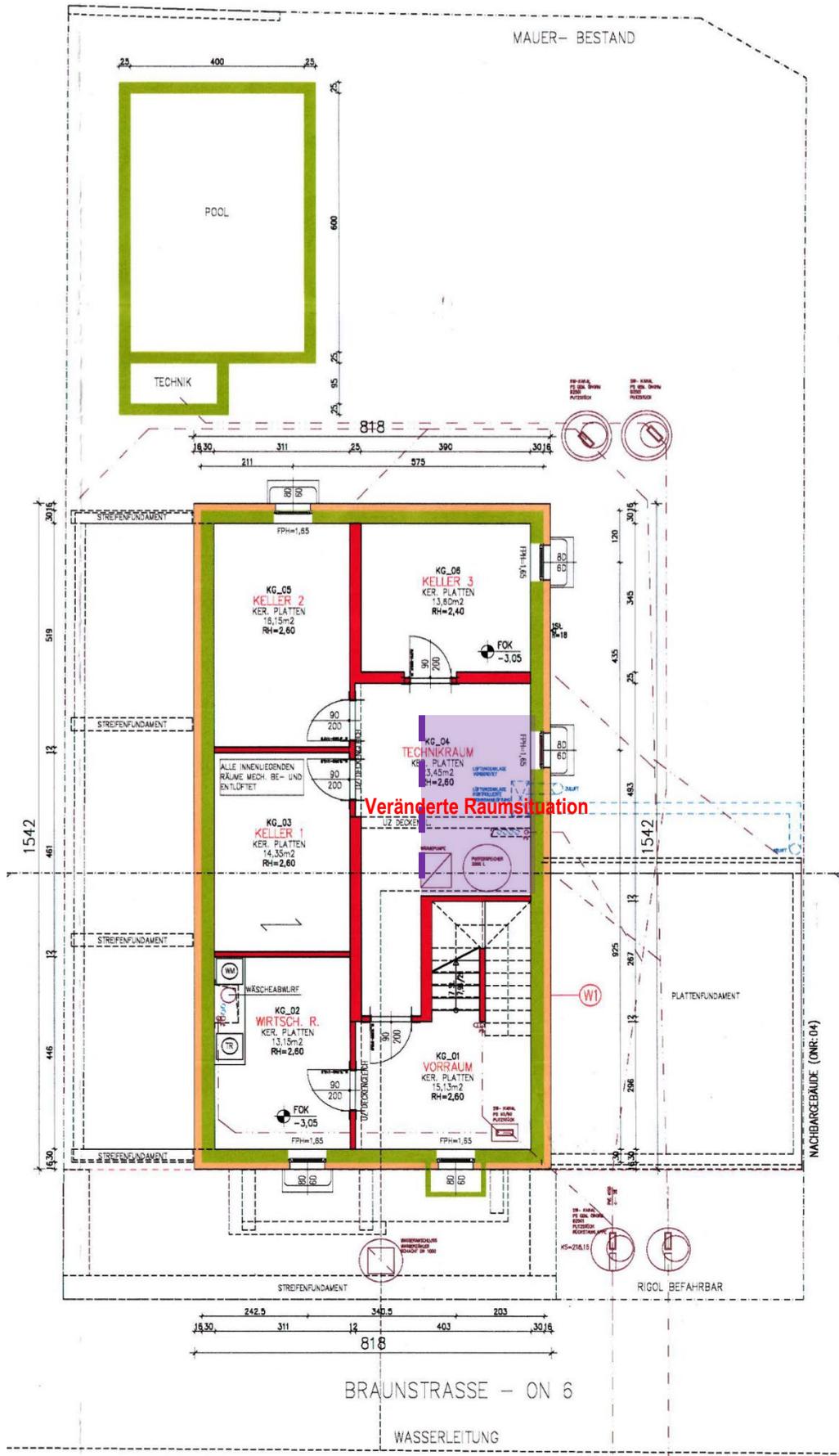


Abbildung 14: Keller | Einreichplan | Pongratz Bau GmbH (gezeichnet von Dipl.-Ing. Gassenbauer) | 01.04.2010

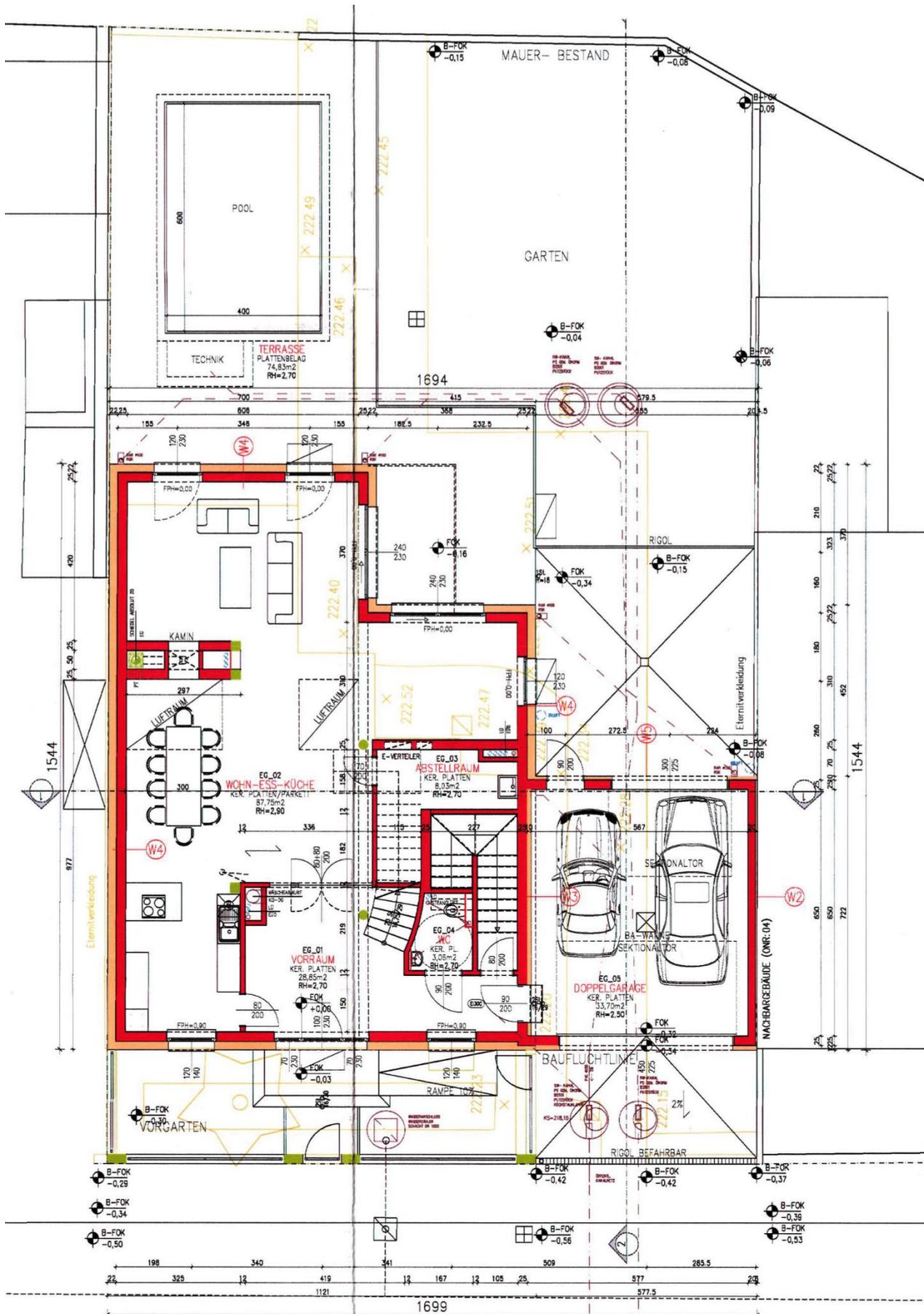


Abbildung 15: Grundriss Erdgeschoss | Einreichplan | Pongratz Bau GmbH (gezeichnet von Dipl.-Ing. Gassenbauer) | 01.04.2010

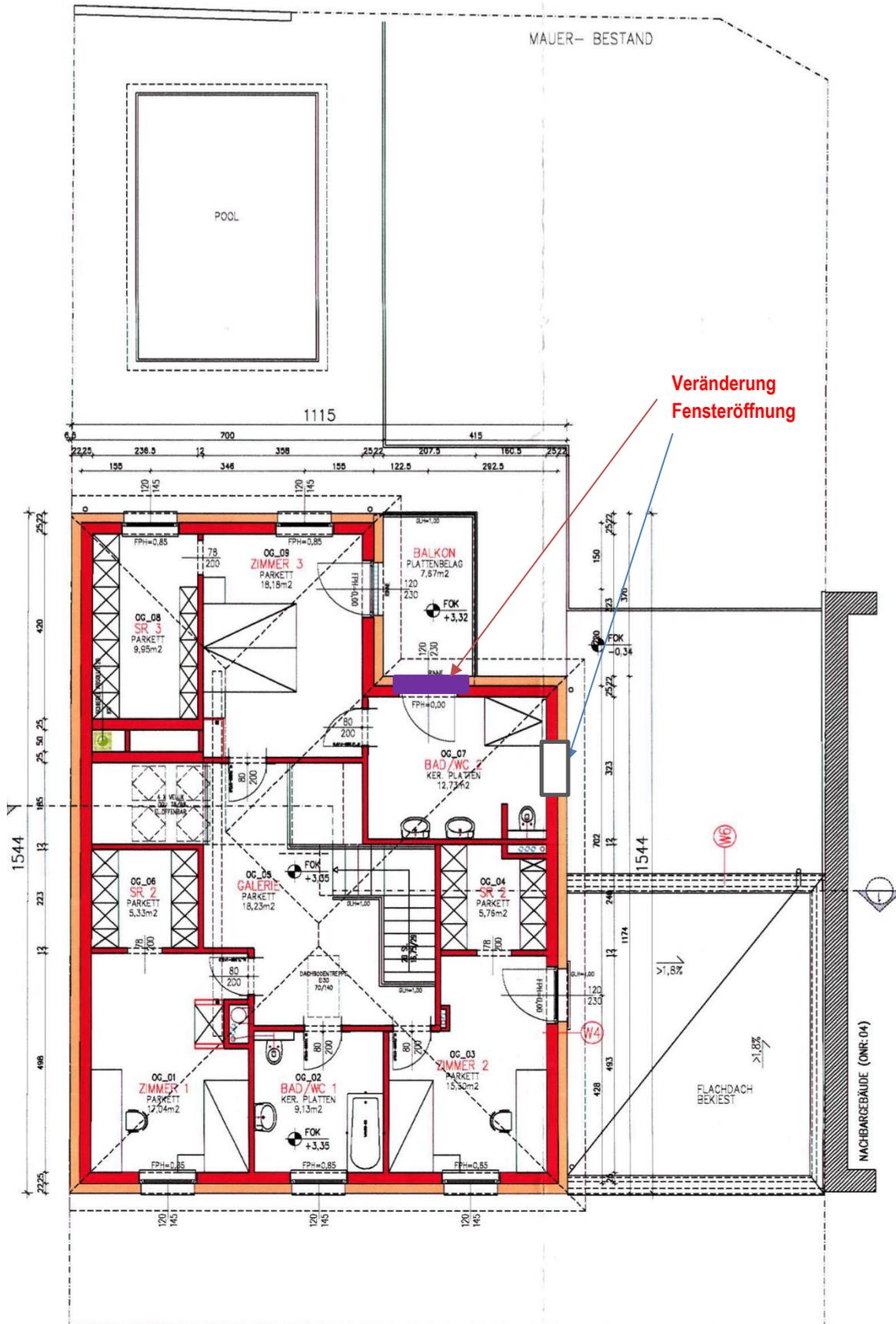


Abbildung 16: Grundriss Obergeschoss | Einreichplan | Pongratz Bau GmbH (gezeichnet von Dipl.-Ing. Gassenbauer) | 01.04.2010

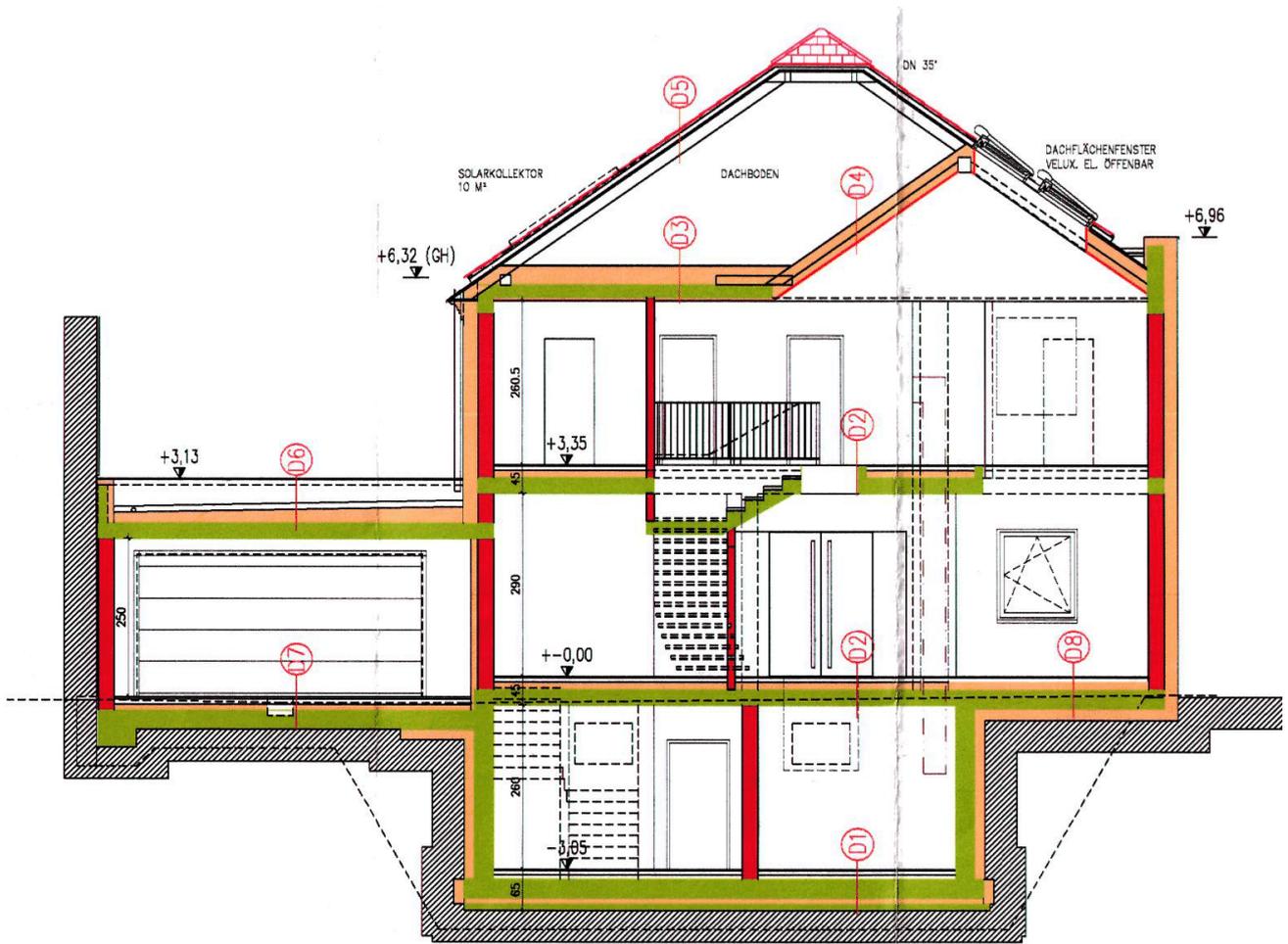


Abbildung 17: Schnitt 1-1 (Ansicht Ost) | Einreichplan | Pongratz Bau GmbH (gezeichnet von Dipl.-Ing. Gassenbauer) | 01.04.2010

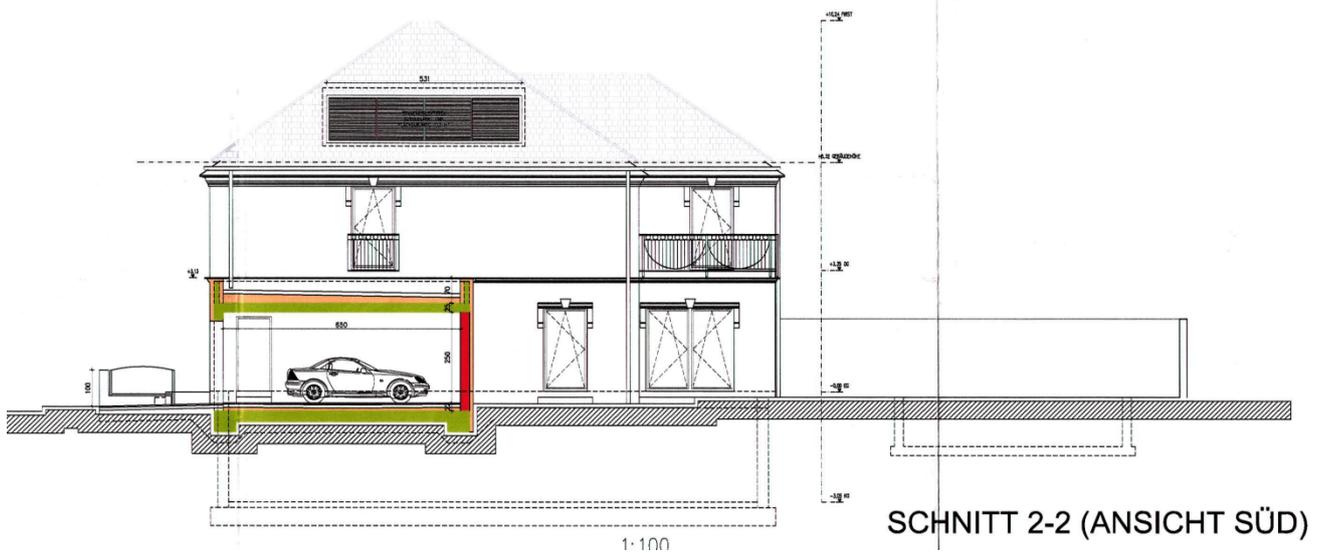


Abbildung 18: Schnitt 2-2 (Ansicht Süd) | Einreichplan | Pongratz Bau GmbH (gezeichnet von Dipl.-Ing. Gassenbauer) | 01.04.2010

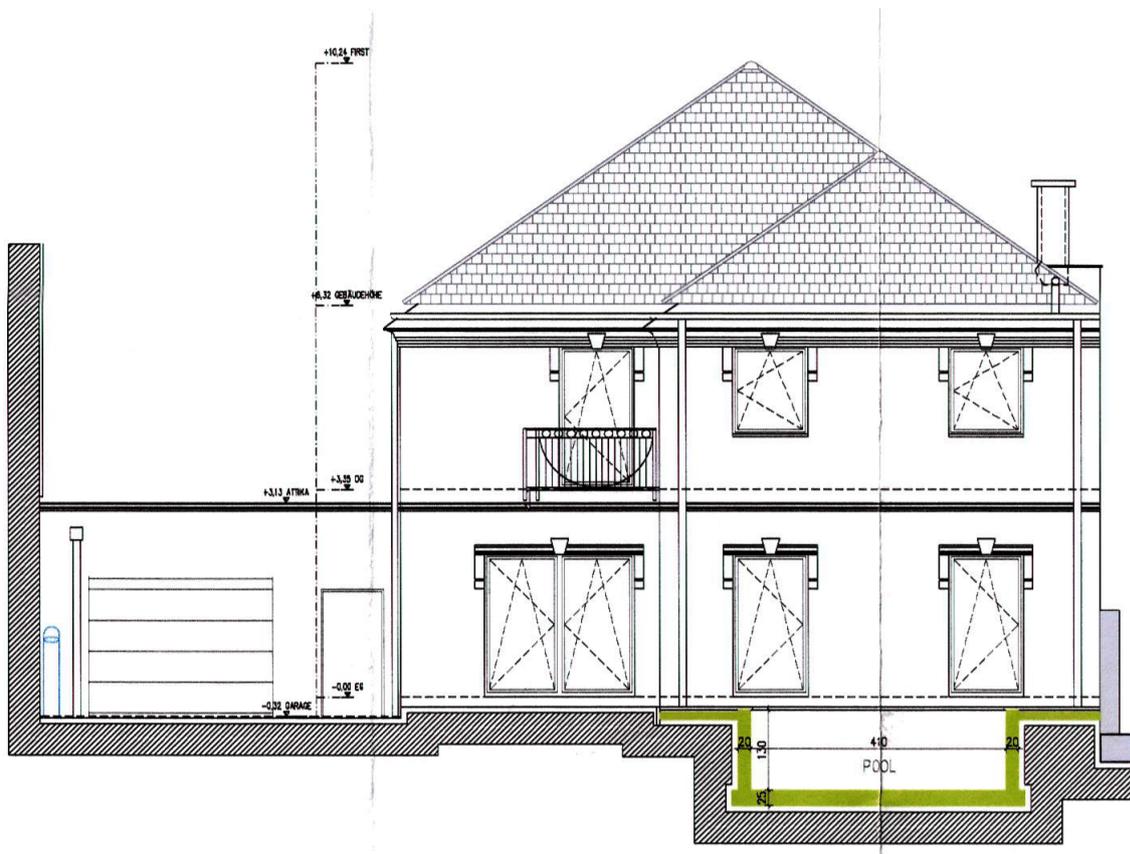


Abbildung 19: Ansicht Ost (Garten) | Einreichplan | Pongratz Bau GmbH (gezeichnet von Dipl.-Ing. Gassenbauer) | 01.04.2010

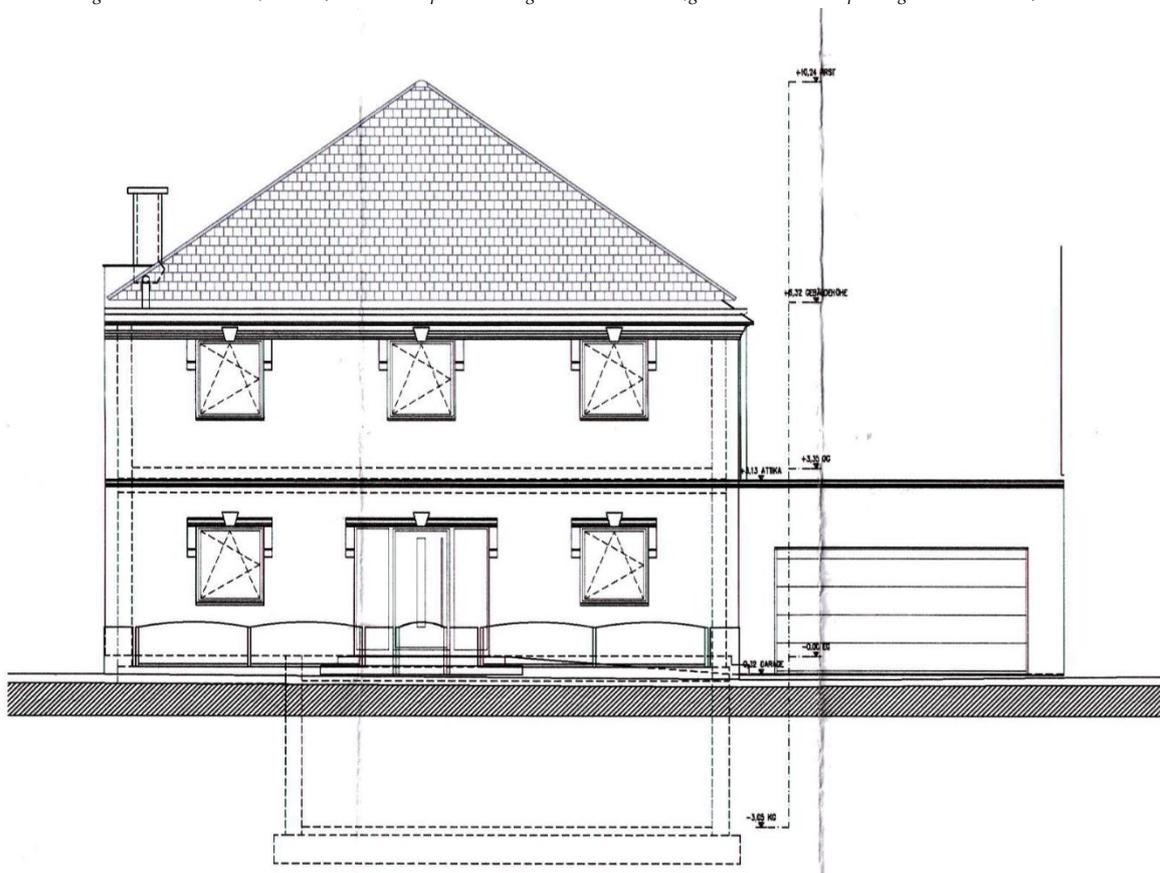


Abbildung 20: Ansicht West (Straße) | Einreichplan | Pongratz Bau GmbH (gezeichnet von Dipl.-Ing. Gassenbauer) | 01.04.2010

3.11 Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Geschoße	KG, EG, OG
Baujahr	2010
Nutzung	Wohnzwecke
Hauseingang	Westen
Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	<u>Garage & südlicher Teil des Hauptgebäudes:</u> Plattenfundament nach statistischen Erfordernissen, teilweise mit Frostschrüzen <u>Nördlicher Teil des Hauptgebäudes:</u> Streifenfundament
Außenwände	Hochlochziegelmauerwerk
Innenwände	Ziegelmauerwerk, teilweise Trennwände in Leichtbauweise
Geschoßdecken	Stahlbeton-Massivdecken mit Heizestrich und Trittschalldämmung
Fassade	Gedämmt (EPS), verputzt (Gipsputz und Kalkzementputz innen) sowie gestrichen
Wärmedämmung	Wärmedämmverbundsystem (EPS), erdberührte Dämmung mit XPS
Dachform	<u>Hauptgebäude:</u> Walm-Kehldach <u>Garage:</u> Flachdach (Warmdach)
Dacheindeckung	<u>Hauptgebäude:</u> Betondachsteine <u>Garage:</u> Folie
Bodenbeläge	Fliesen, Parkett
Fenster und Fenstertüren	3-fach Trockenverglasung in Holz-Aluminium-Bauweise
Türen	Holz und Holzwerkstoff
Sanitärausstattung	Standard, neuwertig
Elektroinstallationen	Standard, neuwertig
Lüftung	Fensterlüftung
Heizung & Warmwasser	Wärmepumpe mit Erdsonde, Abgabe über Flächenheizung (Wände und Böden) Eine zusätzliche Solarthermieanlage auf dem Dach wurde <u>nicht</u> ausgeführt.

Sonstiges	Pool, angebaute Garage für 2 PKW
Bau- & Erhaltungszustand	Mittelmäßig, teilweise sind die Flächen nicht endausgefertigt – bzw. konsenslos ausgebaut und nicht fertiggestellt worden
Denkmalschutz	Kein Denkmalschutz
Energieausweis	Ein Energieausweis wurde <u>nicht</u> vorgelegt.

3.12 Bestandrechte

Der Sachverständigen liegen gemäß aktuellem **Grundbuchauszug keinerlei Bestandsrechte** vor, welche für die Ermittlung des Verkehrswertes von Relevanz wären und dementsprechend in der Bewertung zu berücksichtigen wären.

3.13 Zubehör

§ 294 ABGB

Unter Zugehör versteht man dasjenige, was mit einer Sache in fortdauernde Verbindung gesetzt wird. Dahin gehören nicht nur der Zuwachs einer Sache, solange er von derselben nicht abgesondert ist; sondern auch die Nebensachen, ohne welche die Hauptsache nicht gebraucht werden kann, oder die das Gesetz, oder der Eigentümer zum fortdauernden Gebrauche der Hauptsache bestimmt hat.

§ 297 ABGB

Ebenso gehören zu den unbeweglichen Sachen diejenigen, welche auf Grund und Boden in der Absicht aufgeführt werden, daß sie stets darauf bleiben sollen, als: Häuser und andere Gebäude mit dem in senkrechter Linie darüber befindlichen Luftraume; ferner: nicht nur alles, was erd- mauer- niet- und nagelfest ist, als: Braupfannen, Brantweinkessel und eingezimmerte Schränke, sondern auch diejenigen Dinge, die zum anhaltenden Gebrauche eines Ganzen bestimmt sind: z. B. Brunneneimer, Seile, Ketten, Löschgeräte und dergleichen.

Ist eine Liegenschaft ausschließlich oder überwiegend dem Betrieb eines Unternehmens des Liegenschaftseigentümers gewidmet, dann gilt auch das auf der Liegenschaft befindliche Zubehör des Unternehmens als Zubehör der Liegenschaft (OGH 27.11.1991, EvBI 1992/62 = JBI 1992, 515).

Zum Bewertungsstichtag war in dem bewertungsgegenständlichen Gebäude folgendes Zubehör vorhanden (siehe auch Fotodokumentation):

<u>Zubehör Stockwerk</u>	Wertansatz Zeitwert aktuell (Beträge inkl. USt.)
Küche EG	EUR 8.000, -
Badezimmer 1 bis 3 1.OG inkl. Toiletten	EUR 10.000,-
Wert des Zubehörs gesamt	EUR 18.000, -

3.14 Einheitswert | Grundsteuermessbetrag | Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung – § 140 Abs. 2 EO

Einheitswert und Grundsteuermessbetrag:

Finanzamt Österreich Dienststelle Baden Mödling, Josefsplatz 13, 2500 Baden

Einheitswertaktenzeichen 16 024-2-0748/8

Für den Grundbesitz Einfamilienhaus in 2500 Baden, Braunstraße 6, Katastralgemeinde 04017 Leesdorf, Grundstücksnummer 312/14, EZ 748 beträgt der maßgebliche Einheitswert / besondere Einheitswert / Bodenwert pro m² / Hektarsatz in Euro wie folgt:

Feststellungsstichtag: **01.01.2010**

Der **Einheitswert** beträgt: **EUR 6.031,85**

Der **erhöhte Einheitswert** beträgt: **EUR 8.139,36**

Der **Grundsteuermaßbetrag** beträgt: **EUR 6,32**

Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung:

Aufschließungsabgaben gemäß NÖ Bauordnung sowie **Anschlussgebühren** für Wasser- und Kanalanschlüsse sind laut Auskunft der Stadtgemeinde Baden Abt. Abgabenangelegenheiten vollständig entrichtet worden; es bestehen diesbezüglich **keine Abgabenrückstände**, die in der Bewertung zu berücksichtigen wären.

3.15 Rückständige, von der Liegenschaft zu entrichtende Steuern und Abgaben gemäß § 216 (1) Z 2 EO

Es bestehen **keine rückständigen**, von der Liegenschaft zu entrichtende Steuern und öffentliche Abgaben, die nach Maßgabe der einschlägigen Bestimmungen, insbesondere der §§ 216 f EO, im Rahmen der Verteilung des Meistbots zu berücksichtigen sein werden.

3.16 Fotodokumentation



Foto 1: Straßenansicht Braunstraße Nr. 6



Foto 2: Bestandsbebauung (Nahaufnahme)



Foto 3 + 4: Toilette EG & Vorraum



Foto 5 + 6: Kellerabgang & Gang Keller



Foto 7: Haustechnik Kellergeschoß



Foto 8: Kellerraum Neu | Vorbereitung Bad & WC | Kellergeschoß



Foto 9: Kellerraum | Feuchteschäden an der Wand ca. 50 cm



Foto 10: Garage | Zugang Garten



Foto 11: Garage | Elektrisches Tor



Foto 12: Ansicht Küche | Zugang Wohn- Esszimmer



Foto 13: Küche & Geräte



Foto 14: Ansicht Küche | Übergang Wohnbereich | EG

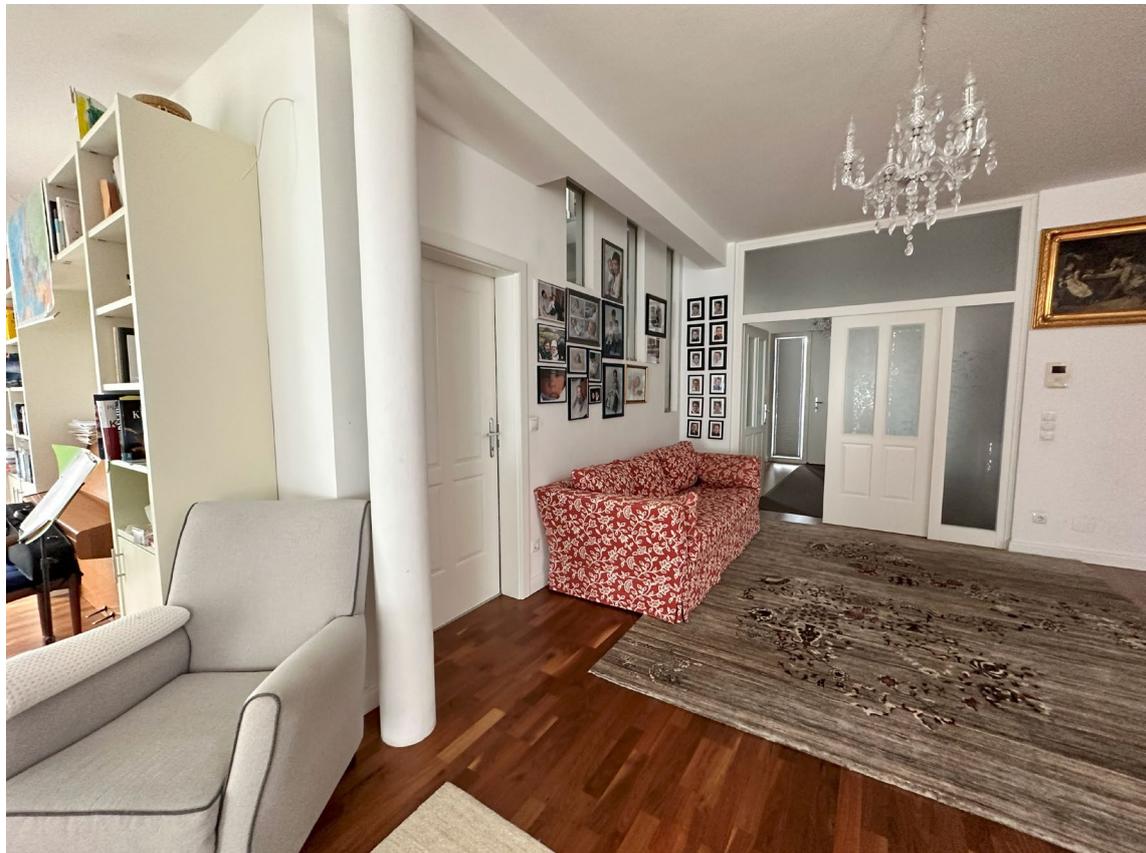


Foto 15: Zugang Wohnzimmer | Abstellraum | Vorraum | EG

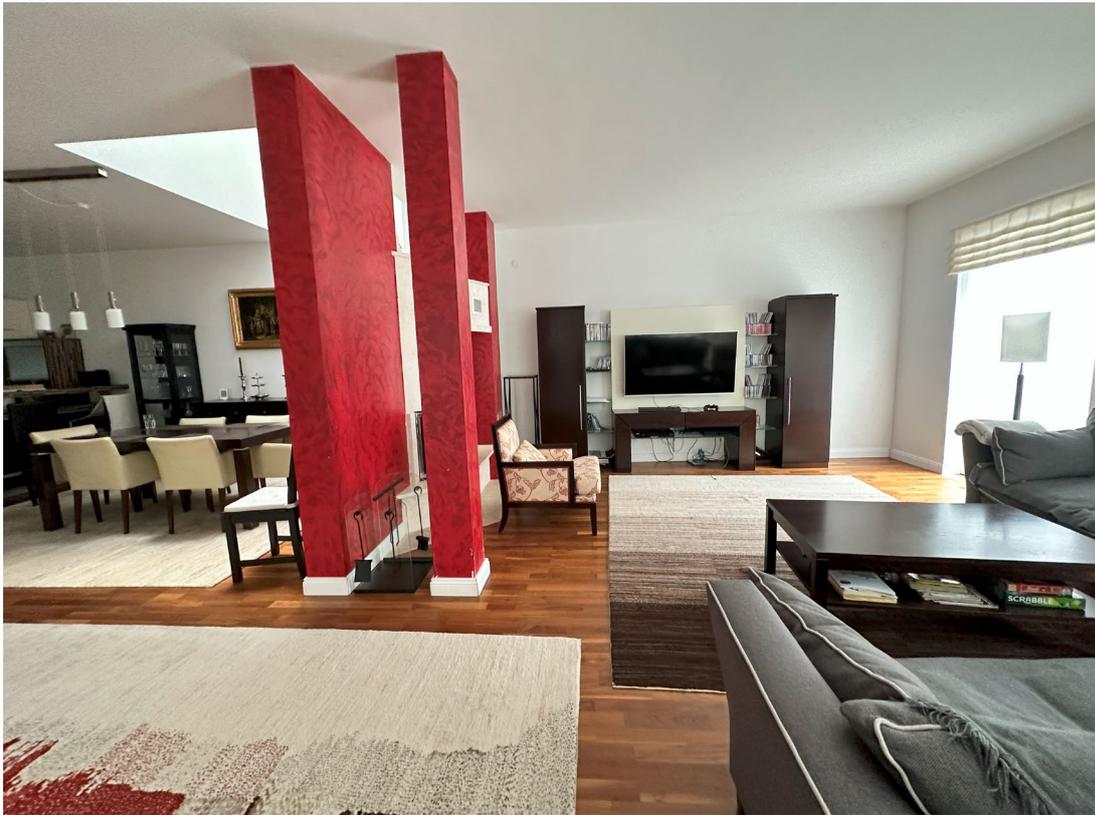


Foto 16: Wohnraum



Foto 17: Wohnraum



Foto 18: Arbeitsbereich im Wohnraum EG

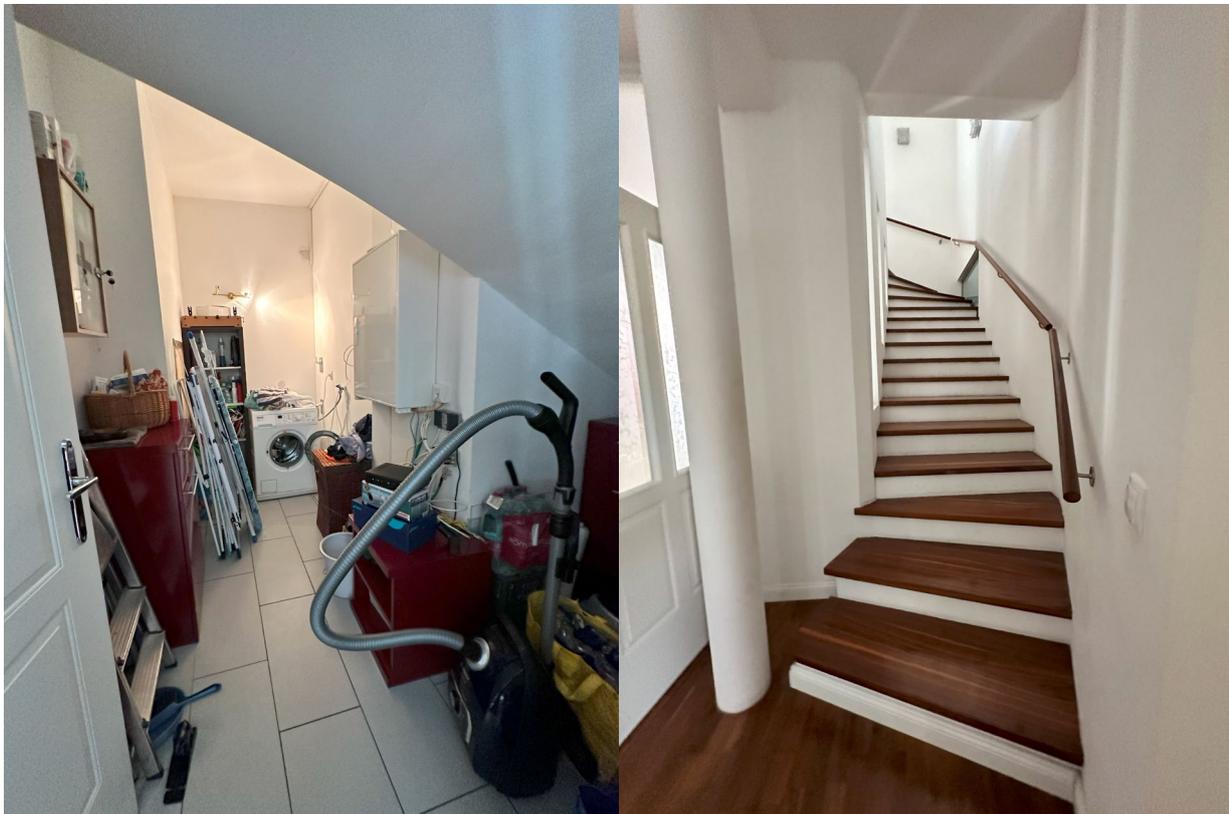


Foto 19 + 20: Abstellraum EG unter Stiegenaufgang



Foto 21: 1. OG | Kinderzimmer



Foto 22: 1. OG | Badezimmer



Foto 23: Raum | 1.OG



Foto 24: Blick auf Dacheindeckung Garage



Foto 25: 1. OG | Schlafzimmer

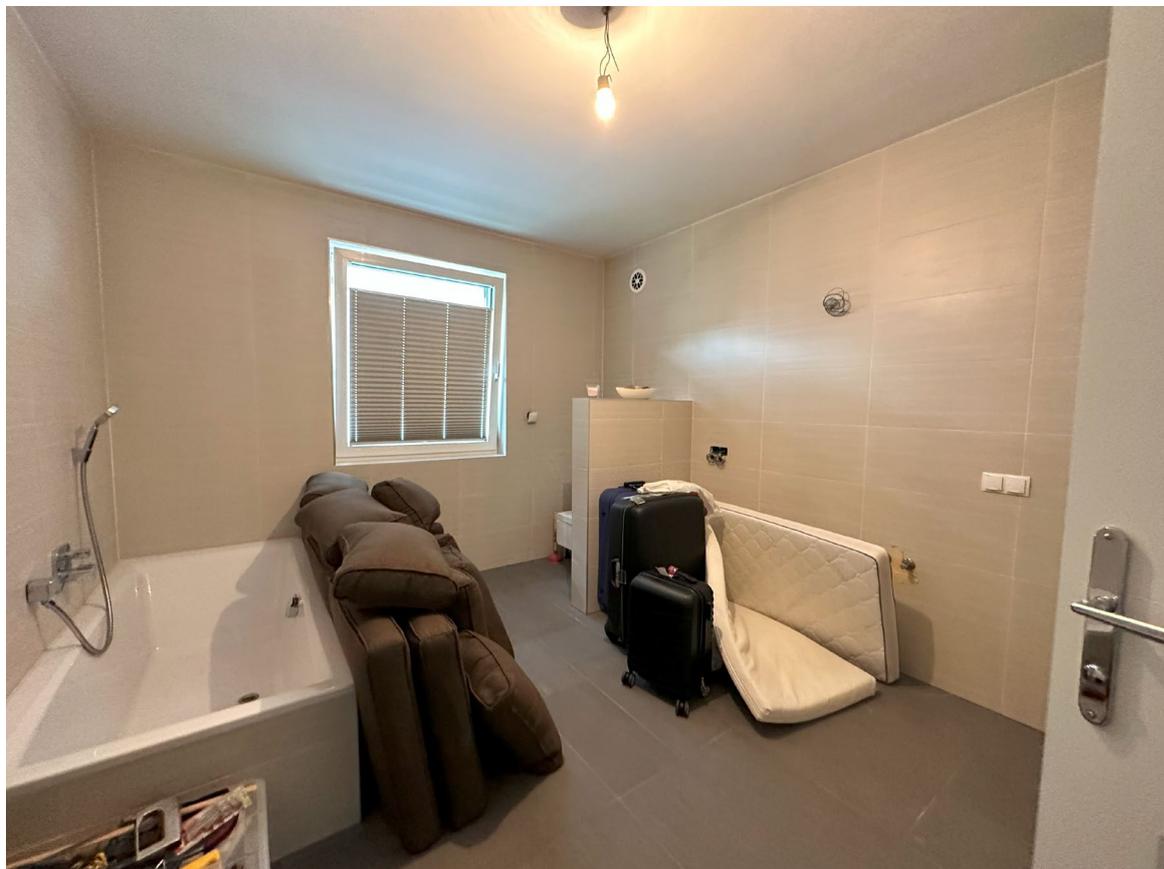


Foto 26: 1. OG | Badezimmer



Foto 27: Balkon Schlafzimmer 1. OG



Foto 28: DG-Ausbau (nicht konsensgemäß)



Foto 29: Öffnung Decke DG zu 1. OG



Foto 30: Innenhofansicht Gebäudefassade | Zugang Pool | Terrasse



Foto 31: Zugang Garage | Gerätehütte



Foto 32: Poolanlage | Außenmauer | Garten



Foto 33: Ansicht gartenseitige Fassade

4 Gutachten

4.1 Bewertungsauftrag

Der Bewertungsauftrag ist die **Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft zum Bewertungsstichtag**. Die Begriffe Verkehrswert und Marktwert werden synonym verwendet. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) verwendet den Begriff Verkehrswert, während in den Bewertungsstandards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und in den European Valuation Standards (EVS) der The European Group of Valuers' Associations (TEGOVA) der Begriff Marktwert üblich ist.

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.¹

Marktwert - Der geschätzte Betrag, für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem verkaufsbereiten Verkäufer im Rahmen einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach einer angemessenen Vermarktungsdauer an einen kaufbereiten Käufer verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.²

Im weiteren Verlauf des Gutachtens wird der Begriff Verkehrswert angewandt.

4.2 Bewertungsstichtag

Der **Bewertungsstichtag** ist der Tag der Befundaufnahme, somit der **12.06.2023**.

4.3 Bewertungsprinzipien

Die Bewertung fokussiert in der Ausweisung des Verkehrswertes das Prinzip der „höchsten und bestmöglichen Nutzung“. Definiert wird dieses Prinzip ursprünglich in der Marktwertdefinition der IVS (International Valuation Standards) des International Valuation Standards Council (<https://www.ivsc.org/>).

The **Market Value** of an asset will reflect its highest and best use. **The highest and best use** is the use of an asset that maximises its potential and that is possible, legally permissible and financially feasible. The highest and best use may be for continuation of an asset's existing use or for some alternative use. This is determined by the use that a market participant would have in mind for the asset when formulating the price that it would be willing to bid.

The determination of the highest and best use involves consideration of the following:

- (a) to establish whether a use is possible, regard will be had to what would be considered reasonable by market participants,
- (b) to reflect the requirement to be legally permissible, any legal restrictions on the use of the asset, eg zoning designations, need to be taken into account,

¹ LBG § 2 (2) und (3)

² RICS Red Book 2014

(e) the requirement that the use be financially feasible takes into account whether an alternative use that is physically possible and legally permissible will generate sufficient return to a typical market participant, after taking into account the costs of conversion to that use, over and above the return on the existing use.³

Die höchste und bestmögliche Nutzung ist die Nutzung einer Immobilie unter Ausschöpfung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten, soweit diese als **technisch möglich, rechtlich zulässig und wirtschaftlich sinnvoll** anzusehen sind. **Die Ermittlung der höchsten und bestmöglichen Nutzung basiert auf einer Untersuchung der Gegebenheiten im Einzelfall. Hierbei sind Umnutzungen in Bestandsgebäuden, Grundstücks- und Baureserven ebenso in Betracht zu ziehen wie Entwicklungsszenarien in Bezug auf Gebäude, deren Restnutzungsdauer zeitnah zu Ende geht.**

4.4 Bewertungsmethoden

Für die Bewertung werden national und international anerkannte Methoden angewandt (gemäß ÖNORM B 1802-1:2019-07 & B 1802-2:2008 & B 1802-3:2014):

Im **Vergleichswertverfahren** ist der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie des Bodenwertes im Sach- und Ertragswertverfahren geeignet.

Das **Ertragswertverfahren** ist in der Regel dann anzuwenden, wenn die zu bewertende Liegenschaft üblicherweise zu Ertragszwecken verwertet wird. Im Ertragswertverfahren ist der Wert durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder zuletzt erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer zu ermitteln (Methode der direkten Kapitalisierung auf Basis eines repräsentativen Jahres).

Das **DCF-Verfahren** ist ein ertragsorientiertes Bewertungsverfahren, es verwendet die Methode der indirekten Diskontierung, bei der die in der Zukunft erwarteten Zahlungsströme detaillierter betrachtet werden.

Das **Sachwertverfahren** dient in erster Linie zur Ermittlung des Wertes bebauter Liegenschaften, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht und die Beschaffungskosten für die Liegenschaft einschließlich der darauf befindlichen Anlagen für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind. Dabei sind der Bodenwert, der Bauwert und der Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zu ermitteln.

Das **Residualwertverfahren** dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes von unbebauten Liegenschaften und Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen von bebauten Liegenschaften.

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei: – der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gemäß § 4 LBG) ausscheidet; – der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes; – der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit einer sich anschließenden Neuentwicklung u. dgl.

³ IVSC – International Valuation Standards 2017

geplant ist sowie – zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform (highest and best use) von bebauten Liegenschaften. Anhand der oben genannten Anwendungsbereiche wird deutlich, dass der Bodenwert häufig die gesuchte Größe darstellt. Darüber hinaus kann das Verfahren jedoch auch zur Ermittlung einer anderen Variablen als dem Bodenwert angewendet werden.

4.5 Auswahl der Bewertungsmethode

Die Wahl der Bewertungsmethode obliegt dem Gutachter (§ 7 LBG):

§ 7 (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Die Wahl der Bewertungsmethode muss die Überlegungen potentieller Käufer und Interessenten abbilden, sie muss aufzeigen, ob es sich um ein Investitionsobjekt handelt, welches vorwiegend zum Zweck der Ertragserwirtschaftung erworben wird (Ertragswertverfahren oder DCF-Verfahren) oder um die Alternative zu einem Neubauprojekt bei beabsichtigter Eigennutzung (Sachwertverfahren). Ist die Anzahl der Transaktionen einer bestimmten Immobilienart hoch, und wird der Wert einer Immobilie durch den Vergleich von Kaufpreisen ermittelt, wird das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Ist der Gutachter der Auffassung, dass die kombinierte Anwendung mehrerer Methoden zweckmäßig ist, um zu einem fundierten Ergebnis zu gelangen, so obliegt ihm die Auswahl. In Einzelfällen kann es auch sinnvoll sein, den nach einer Methode ermittelten Wert durch Anwendung einer zweiten Methode zu plausibilisieren.

4.6 Wahl der Bewertungsmethode

Aufgrund der ausreichenden Verfügbarkeit von zeitnahen Transaktionen im Umfeld der Liegenschaft wird für die **gegenständliche Verkehrswertermittlung das Vergleichswertverfahren für die Bodenwertermittlung** gewählt. Der **Gebäudewert** wird im Sachwertverfahren abgebildet.

4.7 Umsatzsteuer

Umsatzsteuer bei Grundstücksveräußerungen und in der gerichtlichen Zwangsversteigerung:

Gemäß **§ 6 Abs. 1 Z 9 lit. a) UStG** sind Lieferungen von Grundstücken steuerfrei (**unechte Umsatzsteuerbefreiung**).

Gemäß **§ 6 Abs. 2 UStG** besteht allerdings die Möglichkeit, einen steuerfreien Grundstücksumsatz steuerpflichtig zu behandeln (**Option auf Regelbesteuerung**).

Für das **Exekutionsverfahren durch Zwangsversteigerung** von Immobilien gelten die Sonderregelungen gemäß

§ 19 Abs. 1b lit. c) UstG iVm § 170 Z 10 EO:

Demnach hat der Verpflichtete, der Unternehmer ist, um eine Vorsteuerberichtigung durch die Veräußerung zu vermeiden, das Recht, spätestens binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe des Schätzwerts dem Exekutionsgericht mitzuteilen, dass er gemäß § 6 Abs. 2 UStG auf die Steuerbefreiung gemäß § 6 Abs. 1 Z 9 lit. a) UStG verzichtet; in diesem Fall kommt es zum **Übergang der Umsatzsteuerschuld auf den Erwerber**, wenn dieser ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist. Bemessungsgrundlage ist in diesem Fall das **Meistbot**, das einen **Nettobetrag** exklusive der auf den Ersterher übergehenden Umsatzsteuerschuld darstellt.

(*Angst in Angst/Oberhammer (Hrsg.), Kommentar zur EO³ (2015) § 152 Rz 8-12*).

Ohne eine solche Option zur Steuerpflicht oder für den Fall, dass der Erwerber die Voraussetzungen nicht erfüllt, d.h. weder ein Unternehmer noch eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, wird das **Meistbot als Bruttobetrag** verstanden.

Umsatzsteuer in der Immobilienbewertung bei Anwendung des Sachwertverfahrens:

Bei der Sachwertermittlung kann zwischen Liegenschaften mit unternehmerischer Nutzung, solchen mit nicht unternehmerischer Nutzung und Liegenschaften mit gemischter Nutzung differenziert werden. Maßgeblich für die Beantwortung der Frage, ob die Umsatzsteuer einbezogen werden muss, dh als Teil der Herstellungskosten anzusetzen ist, ist immer der potentielle Käufermarkt. Sind die Teilnehmer dieses Käufermarktes berechtigt, die USt als Vorsteuer geltend zu machen, so erfolgt keine Berücksichtigung. Ist der typische Käufer hingegen eine Privatperson, die die USt zu tragen hat, so muss diese im Rahmen der Bewertung in Ansatz gebracht werden.

(*Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich³ (2014), Seite 298*)

Aus diesem Grund werden die Herstellungskosten im Rahmen dieses Gutachtens bei Wertermittlung im Sachwertverfahren als **Brutto-Herstellungskosten (inkl. USt.)** angesetzt.

4.8 Bodenwertermittlung | Vergleichswertverfahren

Im **Vergleichswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich **erzielten Kaufpreisen** vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch **Zu- oder Abschläge** zu berücksichtigen.⁴

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.⁵

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch **ungewöhnliche Verhältnisse** oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.⁶

Der Bodenwert leitet sich in der Regel aus den Vergleichswerten vergleichbarer Liegenschaften ab. Die Kosten der Aufschließung (nach ÖNORM B 1801-1) sind zu berücksichtigen (vgl. ÖNORM B1802-1:2019-07)

Vergleichswerterhebung und Korrekturfaktoren (siehe Berechnungsblatt II.)

Die zur Ermittlung des Bodenwertes verwendeten Vergleichswerte werden in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erhoben. Ergeben sich Wertunterschiede zwischen dem Bewertungsstichtag und den Kaufpreisdaten, sind diese zu korrigieren.

Die **Auswahl der Vergleichsliegenschaften** erfolgt unter Berücksichtigung der Ähnlichkeit bzw. Vergleichbarkeit mit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Mittels definierter Korrekturfaktoren werden die erhobenen Vergleichswerte an die Gegebenheiten der zu bewertenden Liegenschaft angeglichen. Im Fokus der Betrachtung stehen: **Widmung, Größe, Konfiguration, Lage und das Datum der Transaktion.**

Widmung

Ist die zu bewertende Liegenschaft und deren Grundstücke in Ihrer Widmung höher- bzw. minderwertiger zu klassifizieren, erfolgen Zu- bzw. Abschläge. Die Nutzungsmöglichkeiten bzw. -einschränkungen, welche mit bestimmten Widmungen einhergehen, determinieren den Wertansatz.

Die erhobenen Transaktionen sind als Bauland Wohngebiet mit max. 2 Wohneinheiten (BW – 2 WE) gewidmet – das zu bewertende Grundstück weist die gleiche Widmung auf, jedoch besteht ein Unterschied in der Bebauungsdichte weshalb Anpassungen idHv +3% und +6% erfolgen.

4 LBG § 4 (1)

5 LBG § 4 (2)

6 LBG § 4 (3)

Auszug aus dem NÖ Raumordnungsgesetz 2014 | § 16

(1) Das Bauland ist entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:

1. Wohngebiete, die für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen;
2. Kerngebiete, die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine, das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen;
3. Betriebsgebiete, die für Bauwerke solcher Betriebe bestimmt sind, die keine übermäßige Lärm- oder Geruchsbelästigung und keine schädliche, störende oder gefährliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen und sich – soweit innerhalb des Ortsbereiches gelegen – in das Ortsbild und die bauliche Struktur des Ortsbereiches einfügen. Betriebe, die einen Immissionsschutz beanspruchen, sind unzulässig.
4. Industriegebiete, die für betriebliche Bauwerke bestimmt sind, die wegen ihrer Auswirkungen, ihrer Erscheinungsform oder ihrer räumlichen Ausdehnung nicht in den anderen Baulandwidmungsarten zulässig sind. Betriebe, die einen Immissionsschutz gegenüber ihrer Umgebung beanspruchen, sind unzulässig.
5. Agrargebiete, die für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt sind; andere Betriebe, welche keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen und sich in ihrer Erscheinungsform in das Ortsbild und in die dörfliche bauliche Struktur einfügen, sowie Wohnnutzungen mit höchstens vier Wohneinheiten pro Grundstück sind zuzulassen;

Größe

Die Grundstücksgröße beeinflusst den Wertansatz pro m², erfahrungsgemäß werden kleinere Grundstücke (bis zu 500 m²) zu einem höheren Wertansatz pro m² gehandelt als große Grundstücke (ab 1.000 m²). Diesem Umstand wird im Korrekturfaktor „Größe“ Rechnung getragen.

Konfiguration

Der Korrekturfaktor Konfiguration betrachtet den Zuschnitt, die Topografie sowie die Erschließungsmöglichkeiten des Grundstückes. Maßgeblich sind die Möglichkeiten der Bebaubarkeit aufgrund des vorhandenen Zuschnitts sowie einer möglichen Hanglage und die Anschlüsse an umliegende Straßenzüge.

Lage

Mit diesem Korrekturfaktor erfolgt eine Beurteilung der Lage im Hinblick auf die soziale sowie technische Infrastruktur, die Erreichbarkeit mittels öffentlichem Personennahverkehr sowie Individualverkehr, den Einfluss vorhandener Umweltrisiken, die umliegenden Gebäudearten- bzw. Nutzungen und deren Einfluss bzw. Attraktivität auf die bewertungsgegenständliche Liegenschaft.

Datum

Die erhobenen Transaktionsdaten stammen aus den Jahren 2021 und 2022. Um eventuelle Wertsteigerungen bzw. Wertminderungen im Verlauf der Jahre berücksichtigen zu können, werden publizierte Grundstückspreislisten herangezogen. Hierbei sind anzuführen der Immobilienpreisspiegel der WKO sowie die jährlich publizierte GEWINN-Grundstückspreisübersicht. **Aktuell sind keine Wertanpassungen bei den erhobenen Bodenwerten vorzunehmen.**

Angepasster Vergleichswert

Jeder erhobene Vergleichswert wird mit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verglichen. Ergeben sich Auf- bzw. Abwertungen, werden diese prozentuell vom Wertansatz korrigiert, um auf diese Weise den **angepassten Vergleichswert** zu ermitteln. Der Mittelwert der korrigierten Werte liefert den Wertansatz für das/bzw. die zu bewertende/n Grundstück/e.

Bodenwertermittlung (siehe Berechnungsblatt III.)

Die Grundflächen der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft werden mit dem ermittelten Wertansatz multipliziert – es folgt die **Ausweisung des Bodenwertes unbebaut.**

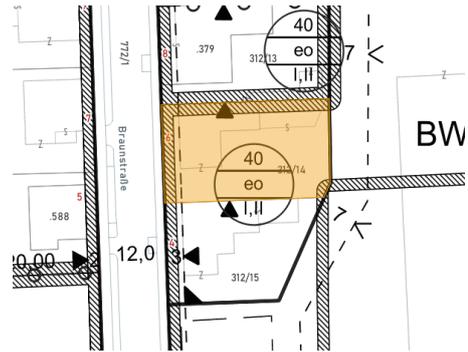
Ausgehend vom **unbebauten Bodenwert wird der Wert des bebauten, aufgeschlossenen Grundstücks berechnet.** Hierfür werden die geleisteten Wasser-, Kanal- und Stromanschlussgebühren und die Aufschließungsabgabe unter Berücksichtigung des aktuellen Einheitssatzes berücksichtigt.

Die **Aufschließungs- und Ergänzungsabgabe** der Stadtgemeinde Baden beträgt aktuell seit dem 01.01.2019 **EUR 670,00** (Abfrage im Anhang).

I. Bewertungsgegenständliche Liegenschaft | KG 04017 | EZ 748

Grst.Nr.	Flächenwidmung	Bauklasse	Grst.Fl.
A 312/14	2WE - Bauland Wohngebiet 2	I - II	505,00 m ²
Summe			505,00 m²

Grst.Nr. - Grundstücksnummer gemäß Grundbuch | Grst.Fl. - Grundstücksfläche



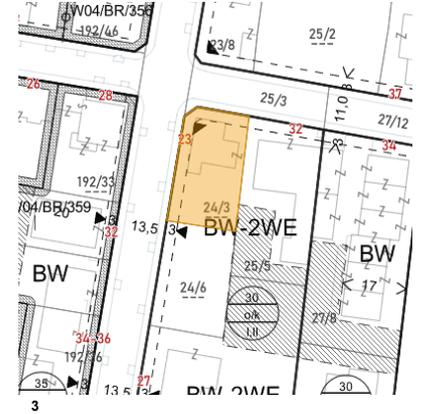
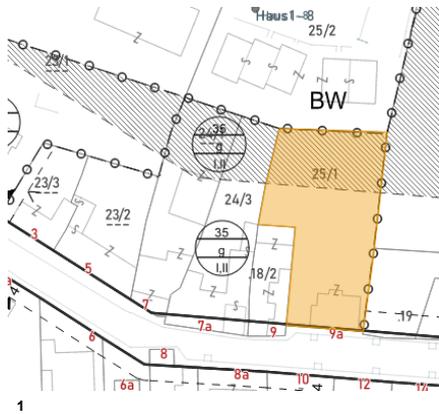
II. Vergleichswerterhebung und Korrekturfaktoren

Nr.	Liegenschaft	Grst.Fl.	Widm.	KVD	KP	KP/m ²	Wid.	Gr.	Ko.	Lag.	Dat.	Summe	Ang. Verglw.	
1	KG 04017 EZ 16 Grst. 25/1	1 247 m ²	BW-2WE	2021	€ 900 000	€ 721,73 / m ²	3,0%						3%	€ 743,38 / m ²
2	KG 04017 EZ 982 Grst. 111/44	686 m ²	BW-2WE	2022	€ 630 000	€ 918,37 / m ²	6,0%						6%	€ 973,47 / m ²
3	KG 04003 EZ 1819 Grst. 24/3, /6, .486	1 066 m ²	BW-2WE	2021	€ 715 000	€ 670,73 / m ²	6,0%						6%	€ 710,98 / m ²

Vergleichswert inkl. Korrekturfaktoren gerundet

€ 809,28 / m²

Grst.Fl. - Grundstücksfläche | Widm. - Flächenwidmung | KVD - Kaufvertragsdatum | KP - Kaufpreis exkl. UST
Wid. - Widmung | Gr. - Größe | Ko. - Konfiguration | Lag. - Lage | Dat. - Datum | Ang. Verglw. - Angepasster Vergleichswert



III. Bodenwertermittlung

Grst.Nr.	Grst.Fl.	Ang. Verglw.	Bodenwert
A 312/14	2WE - Bauland Wohngebiet 2	505,00 m ²	EUR 809,28/m ² Grundfläche
Bodenwert unbebaut			€ 408 685
<small>Ang. Verglw. - Angepasster Vergleichswert</small>			
Anschlusskosten (Wasser, Kanal, Strom, Telefon) pauschal			€ 7 500,00
Aufschließungsabgabe			√Fläche*1,25*Einheitssatz (EUR 670) € 18 820,47
Bodenwert gebunden (gerundet)			€ 435 000

4.9 Verkehrswertermittlung | Vergleichswertverfahren

Im **Sachwertverfahren** ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des **Bodenwertes**, des **Bauwertes** und des **Wertes sonstiger Bestandteile** sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).⁷

Der **Bodenwert** ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.⁸

Der **Bauwert** ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.⁹

Flächen und Rauminhalte sind grundsätzlich gemäß ÖNORM EN 15221-6 und ÖNORM B 1800 zu berechnen. Davon kann abgegangen werden, wenn für die Wertermittlung andere Flächen oder Rauminhalte maßgebend sind (vgl. ÖNORM B 1802-1:2019-07).

Gebäudewertermittlung (siehe Berechnungsblatt IV.)

Um den Gebäudewert ermitteln zu können, werden Herstellungskosten oder Neubaukosten zum Bewertungsstichtag erhoben. Es sind dabei nicht jene Herstellungskosten anzusetzen, die für die Errichtung der baulichen Anlage seinerzeit aufgewendet wurden, sondern ein fiktiver Kostenbetrag, der für die **Neuerrichtung der baulichen Anlage zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste (Normalherstellungskosten)**. Zu beachten ist, dass in den Herstellungskosten nicht nur die Bauwerkskosten, sondern auch die anteiligen Honorare und Baunebenkosten berücksichtigt werden.

Im gegenständlichen Fall werden die Herstellungskosten als Brutto-Herstellungskosten (inkl. Ust.) herangezogen (siehe dazu oben - 4.7 Umsatzsteuer).

Eine gewählte Bezugseinheit (Wohnnutzfläche m² oder Bruttorauminhalt m³) wird mit dem Richtpreis für die jeweilige Bezugseinheit vervielfacht.¹⁰

In einem ersten Schritt erfolgt die Ermittlung der Normalherstellungskosten der baulichen Anlage. Die Bezugsgröße ist die ermittelte Nutzfläche des Gebäudes. **Die Nutzfläche des Bewertungsobjektes ist dem Einreichplan vom 01.04.2010 entnommen.**

Für die Ableitung der Normalherstellungskosten wurden der Baukostenkatalog des Baukosteninformationszentrums der Deutschen Architektenkammer – „BKI Baukosten 2023 Neubau | Statistische Kostenkennwerte

⁷ LBG §6(1)

⁸ LBG §6(2)

⁹ LBG §6(3)

¹⁰ Kranewitter 6.Auflage, Seite 64

für Gebäude“ herangezogen. Die Anwendbarkeit in Österreich ist durch die ausgewiesenen Korrekturfaktoren der Kostenkennwerte gegeben. Der Korrekturfaktor beträgt für Niederösterreich 0,848 – dieser Faktor inkludiert die Differenz der länderspezifischen Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) sowie regionaler und länderspezifischer Baupreisunterschiede.

Der gewählte **Kostenwertansatz idHv EUR 1.500, - pro m² Nutzfläche inkl. Ust. im Kellergeschoss, EUR 2.800, - pro m² Nutzfläche inkl. Ust. im Erd- und Obergeschoss** ergibt sich aus Kostenkennwerten für Wohngebäude mit guter Ausstattung des zuvor zitierten BKI, der Regionalfaktor wurde bereits berücksichtigt. Als weitere Referenzquelle wurde die Empfehlung des Sachverständigenverbandes für Neuherstellungskosten herangezogen (siehe Anhang), diese zeigen Kostenansätze pro m² zwischen EUR 2.700, - (normale Ausstattung) und EUR 3.300, - (für gehobene Ausstattung).

Die ermittelten Normalherstellungskosten des Gebäudes werden in einem weiteren Schritt um die **Alterswertminderung** reduziert. Um diese berechnen zu können, müssen vorerst die Gesamtnutzungs- und die Restnutzungsdauer des Gebäudes ermittelt werden. Hierfür werden Nutzungsdauertabellen gemäß Fachliteratur herangezogen.

Die **übliche Gesamtnutzungsdauer** ist die zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis hin zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung, die im Wesentlichen von der Bauart, der Bauweise, der Nutzungsart sowie der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen an Gebäude des jeweiligen Typs abhängt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt somit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer. Unter der **Restnutzungsdauer des Gebäudes** ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu verstehen, welche zeigt, wie viele Jahre das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann (vgl. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017)).

Die Alterswertminderung entspricht dem Wertverlust, den ein Gebäude seit seiner Errichtung durch Alterung oder Abnutzung der Bauteile und Baustoffe erlitten hat. Die Wertminderung wegen Alters wird nach dem Verhältnis der RND zur GND des Gebäudes bestimmt und in einem Prozentsatz des Neubauwertes ausgedrückt (vgl. ÖVI – Immobilienbewertung 3. Auflage).

Die **Wertminderung aufgrund des Alters** des Gebäudes wird wie folgt berechnet (lineare Wertminderung):

$$W = \frac{A}{GND} * 100$$

W...Wertminderung in % | A...Alter des Gebäudes in Jahren | GND...übliche Gesamtnutzungsdauer

Die **übliche Gesamtnutzungsdauer wird mit 80 Jahren** aufgrund vorliegender Nutzungsdauertabellen gewählt. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus GND abzüglich des Alters des Gebäudes. Im gegenständlichen Fall ist **das tatsächliche Baujahr des Gebäudes mit 2010 heranzuziehen**.

[Wertminderungen Gebäude \(siehe Berechnungsblatt V.\)](#)

Der Zeitwert des Gebäudes wird im nächsten Schritt um sonstige wertbeeinflussende Umstände bereinigt, hierunter sind Baumängel und Bauschäden, ein verlorener Bauaufwand sowie Konstruktionsfehler zu subsumieren. **Im gegenständlichen Gutachten sind die in Kapitel 3.9 Bestandsbebauung beschriebenen Abweichungen vom Einreichplan zu berücksichtigen, im Speziellen die Endausfertigung des Kellergeschosses sowie der Rückbau des Dachgeschosses, mit welchem zum Bewertungsstichtag zu rechnen ist – da dieser konsenslos erfolgt ist.**

Zubehör Gebäude (siehe Berechnungsblatt VI.)

Mit dem Gebäudezubehör werden jene Einbauten abgebildet, welche der Inneneinrichtung zuzuordnen sind oder keine zwingend notwendigen Bestandteile der baulichen Anlage darstellen. **Im bewertungsgegenständlichen Fall sind die Sanitäranlagen sowie die Küche mit deren Zeitwert zuzuordnen.**

Außenanlagen (siehe Berechnungsblatt VII.)

Die Außenanlagen werden separat vom Gebäudewertansatz dargestellt, hinzuzurechnen sind im gegenständlichen Fall unter anderem der **Wert der Außenbefestigungen, die Einfriedung, die Poolanlage sowie die Doppelgarage.**

Sonstiges (siehe Berechnungsblatt VIII.)

Unter diesem Punkt werden weitere Wertminderungen angeführt, welche nicht dem Gebäude selbst zuzuordnen sind. **Aktuell sind hier keine weiteren Positionen zu berücksichtigen.**

Sachwertermittlung (siehe Berechnungsblatt IX.)

Der Bodenwert, der aktuelle Gebäudewert, die Außenanlagen und etwaige Wertminderungen ergeben in Summe den Sachwert der Liegenschaft.

Verkehrswertermittlung (siehe Berechnungsblatt X.)

Der Sachwert wird um etwaige Rechte und Lasten sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände bereinigt. Schlussendlich erfolgt die Ausweisung des Verkehrswertes der Liegenschaft unter Berücksichtigung der **aktuellen Marktbedingungen** – aktuell ist der private Immobiliensektor durch die vorherrschenden Kreditbedingungen eingeschränkt, weshalb aktuell ein **Marktabschlag idHv -15%** des ermittelten Sachwertes der Liegenschaft vorzunehmen ist. Es folgt die Ausweisung des Verkehrswertes zum Bewertungsstichtag.

IV. Gebäudewertermittlung

Geschoß	Nutzfläche	NHK pro m ²	NHK Gesamt	Baujahr	GND	Alter	Alterswm.	Wertm. EUR	Zeitwert
KG	98,03 m ²	€ 1 500 / m ²	€ 147 045,00	2010	80,00	13,00	16%	-€ 23 895	€ 123 150
EG	127,68 m ²	€ 2 800 / m ²	€ 357 504,00	2010	80,00	13,00	16%	-€ 58 094	€ 299 410
OG	111,85 m ²	€ 2 800 / m ²	€ 313 180,00	2010	80,00	13,00	16%	-€ 50 892	€ 262 288
Summe	337,56 m²		€ 817 729,00						

Gebäudewert Gesamt	€ 684 848
---------------------------	------------------

Fikt. Baujahr - Fiktives Baujahr | GND - Gesamtnutzungsdauer | RND - Restnutzungsdauer | Alterswm. - Alterwertminderung | NHK - Neuherstellungskosten | Wertm. EUR - Wertminderung in EURO

V. Wertminderungen Gebäude

Typus	Kostenansatz pro m ² bzw. pauschal		
Endausbau Kellergeschoß (Türen, Türzargen, Bodenbeläge)	€ 7 500	-€	7 500
Endausbau Kellergeschoß Sanitäranlage	€ 8 500	-€	8 500
Rückbau des Dachgeschosses	€ 15 500	-€	15 500
Wertminderungen Gesamt		-€	31 500

VI. Zubehör Gebäude

Typus	Kostenansatz pauschal		
Küche EG	€ 8 000	€	8 000
Sanitäranlagen 1. OG	€ 10 000	€	10 000
Zubehör Gesamt		€	18 000

VII. Außenanlagen

Typus	Nutzfläche	Kostenansatz pauschal		
Doppelgarage	33,70 m ²	€ 850,00 / m ²	€ 28 645	€ 28 645
Pooanlage			€ 12 000	€ 12 000
Außenmauern & Gehwege			€ 5 500	€ 5 500
Außenanlagen Gesamt				€ 46 145

VIII. Sonstiges

Typus	Kostenansatz pro m ²		
Wertminderungen Gesamt		€	-

IX. Sachwertermittlung

Bodenwert gebunden (Pkt. III)	€	435 000
Gebäudewert (Pkt. IV)	€	684 848
Wertminderungen Gebäude (Pkt. V)	-€	31 500
Zubehör Gebäude (Pkt. VI)	€	18 000
Außenanlagen (Pkt. VII)	€	46 145
Sonstiges (Pkt. VIII)	€	-
Sachwert der Liegenschaft (gerundet)	€	1 150 000

X. Verkehrswertermittlung

Sachwert der Liegenschaft		€ 1 150 000
Anpassung Marktlage (Vergleichswerte)	-15%	-€ 172 500
Verkehrswert der Liegenschaft	€	977 500

4.10 Verkehrswertausweisung

Verkehrswert ohne Zubehör zum Bewertungsstichtag | 12.06.2023

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft KG 04017 Leesdorf EZ 748 mit der Adresse Braunstraße 6 in 2500 Baden beträgt zum Bewertungsstichtag ohne Zubehör gerundet:

EUR 959.500, -

(Neunhundertneunundfünfzigtausend Fünfhundert EURO)

Zubehör zum Bewertungsstichtag | 12.06.2023

Der **Wert des mitzuversteigernden Zubehörs** (siehe Kapitel 3.13) beträgt:

EUR 18.000, -

(Achtzehntausend EURO)

Verkehrswert mit Zubehör zum Bewertungsstichtag | 12.06.2023

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft KG 04017 Leesdorf EZ 748 mit der Adresse Braunstraße 6 in 2500 Baden beträgt zum Bewertungsstichtag mit Zubehör gerundet:

EUR 977.500, -

(Neunhundertsevenundsiebzigtausend Fünfhundert EURO)

5 Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abfr.	Abfrage
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Ang. Verglw.	Angepasster Vergleichswert
Anm.	Anmerkung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschoßfläche, Bruttogrundrissfläche
BK	Bauland Kerngebiet
BRI	Bruttorauminhalt
dh	das heißt
DKM	Digitale Katastralmappe
d.s.	das sind
Einw.	Einwohner
EO	Exekutionsordnung
ETW	Eigentumswohnung
EW	Einheitswert
EZ(en)	Einlagezahl(en)
Exkl.	exklusive
f. ff.	folgende Seite folgende Seiten
FOK	Fußbodenoberkante
G	Grenzkataster
GB	Grundbuch
GF	Geschäftsführer
GND	Gesamtnutzungsdauer

Gst.	Grundstück
Gr.	Größe
Grst. Nr.	Grundstücksnummer
Grst. Fl.	Grundstücksfläche
GVG	Grundverkehrsgesetz
Idf idgF.	in der Fassung in der geltenden Fassung
Inkl.	inklusive
Insb.	Insbesondere
IPS	Immobilienpreisspiegel
k.A.	keine Angabe
KG	Katastralgemeinde
KO	Konkursordnung
Ko.	Konfiguration
KP	Kaufpreis
KV	Kaufvertrag
KVD	Kaufvertragsdatum
Lag.	Lage
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LD	Lebensdauer
LGBI.	Landesgesetzblatt
LHSt	Landeshauptstadt
LNr.	Laufende Nummer (zB. Grundbuch: B-LNr.1)
m.E.	meines Erachtens
MRG	Mietrechtsgesetz
MV	Mietvertrag

NF	Nutzfläche
Nfl.	Nutzfläche
Nr.	Nummer
ON	Orientierungsnummer
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
Pkt.	Punkt
Plannr.	Plannummer
RH	Raumhöhe
RND	Restnutzungsdauer
SV	Sachverständige
TZ	Tagebuchzahl
u.a.	unter anderem
udgl	und dergleichen
usw.	und so weiter
V	Vervielfältiger
vgl.	vergleiche
WEG	Wohnungseigentum(gesetz)
WFG	Wohnbauförderungsgesetz
Widm./Wid.	Widmung
w.o.	wie oben
zB.	zum Beispiel

Gebäudebeschreibung:

DB	Dachboden
DG	Dachgeschoß
EG	Erdgeschoß

KG	Kellergeschoß
OG	Obergeschoß
UG	Untergeschoß

Gerichts- und Behördenbezeichnungen:

BG	Bezirksgericht
LG	Landesgericht
OGH	Oberster Gerichtshof
OLG	Oberlandesgericht
VfGH	Verfassungsgerichtshof
VwGH	Verwaltungsgerichtshof

BH	Bezirkshauptmannschaft
FA	Finanzamt
Gde	Gemeinde

6 Anhang

Einheitswertbescheid:

Finanzamt Baden MÖdling
 Josefsplatz 13
 2500 Baden
EW-AZ 16/024-2-0748/8

14. April 2011
 DVR 0009164
 Tel.: (02236) 206-0

Retouren an: Finanzamt Baden MÖdling
 Josefsplatz 13, 2500 Baden

An **DI Wallner-Scharf Larissa** 16/01

ab 1. Jänner 2010

Kaiser-Franz-Ring 2/23
 2500 Baden

Betr.: Grundbesitz (Einfamilienhaus)
 2500 Braunstr 6
 Gemeinde Baden
 Grundbuch/Katastralgemeinde 04017 Leesdorf
 Einlagezahl 748 Grundstücksnummer 312/14 - Auflistung siehe Anhang B

FESTSTELLUNGSBESCHIED zum 1. Jänner 2010 Zurechnungsfortschreibung (§ 21 (4) BewG)

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wird auf Grund des Bewertungsgesetzes 1955 in der geltenden Fassung festgestellt:

(Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.)

Name	Anteil vom (in Euro)	Einheitswert (6.031,85)	erhöhten EW (8.139,36)	erh.bes.EW	Anteil
DI Wallner-Scharf Larissa		6.031,85	8.139,36		1/1
					1)

Anmerkung: 1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung

Die Feststellung war wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Baden MÖdling das Rechtsmittel der Berufung schriftlich oder telegrafisch eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (zweckmäßigerweise EW-AZ 16/024-2-0748/8, Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2010 vom 14.4.2011) und ist zu begründen.

Durch die Einbringung einer Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der Grundsteuer durch die Gemeinde nicht aufgehoben.

Bei einer Zurechnungsfortschreibung können nur die festgestellten Eigentumsverhältnisse angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes und die Höhe des Einheitswertes.

Finanzamt Baden MÖdling
 Josefsplatz 13
 2500 Baden
 EW-AZ 16/024-2-0748/8

14. April 2011
 DVR 0009164
 Tel.: (02236) 206-0

Information

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt 8.139,36 Euro (das sind unverändert 112.000 ATS), der zu Grunde liegende Einheitswert 6.031,85 Euro (das sind unverändert 83.000 ATS).

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 6,32 Euro. (Das sind unverändert 87 ATS.)

Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

Anhang B: Liste der bewerteten Flächen

In dieser wirtschaftlichen Einheit EWAZ 16/024-2-0748/8 sind folgende Grundstücksflächen im angeführten Ausmaß bewertet:

Katastralgemeinde 04017 - Leesdorf

Gst-Nr.....	Ausmaß	Gst-Nr.....	Ausmaß	Gst-Nr.....	Ausmaß
312/14.....	506m ²				

Anmerkung: Grundstücksnummern mit führendem Punkt (z.B. .90/2) sind Bauparzellen.

Abkürzungen

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1965
BGBl.	Bundesgesetzblatt
EW	Einheitswert
bes. EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG
EW-AZ	Einheitswert-Aktenzeichen
GrStG	Grundsteuergesetz 1965

Erläuterungen

Unmittelbar aufgrund dieses Bescheides (dieser Bescheide) sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben, wie z.B. Grundsteuer, Grunderwerbsteuer bei unentgeltlichen Erwerben.

Finanzamt Baden

DVR 0009164

1983 03 23

EW-AZ 024-2-0748/8 Ref 81

Zweitschrift für den EW-Akt

16/81

B E S C H E I D

PROBER FRANZ
UND PROBER ELEONOREüber die Erhöhung des
Einheitswertes
zum 1. Jänner 1983BRAUNSTR 6
2500

Für den Grundbesitz

2500 BRAUNSTR 6
KG LEESDORF
für das EINFAMILIENHAUSGrdst.Nr. 380 u.a.
EZ 748 wird
(Art des Steuergegenstandes)

der zum 1. Jänner 1983 geltende, nach den Vorschriften des		
Bewertungsgesetzes 1955 ermittelte Einheitswert in Höhe von	S	83.000
mit Wirksamkeit ab 1. Jänner 1983 um 35 v.H., das sind	S	29.050
auf (gerundet gemäß § 25 BewG)	S	112.000
		=====
		erhöht.

Sind am Grundbesitz mehrere Personen beteiligt, so richtet sich die Verteilung des erhöhten Einheitswertes nach dem aus dem maßgeblichen Einheitswertbescheid ersichtlichen Verteilungsschlüssel.

GRUNDSTEUERMESSBESCHEID auf den 1. Jänner 1983

Der Grundsteuermeßbetrag wird auf Grund des Grundsteuergesetzes 1955 für den vorstehend angeführten Grundbesitz festgesetzt mit (gerundet gemäß § 18 GrStG)

Steuermeßzahl	0,5 v.T. von S	50.000 S	25,00	
Steuermeßzahl	1,0 v.T. von S	62.000 S	62,00	
		Steuermeßbetrag	S	87
				=====

Begründungen siehe umseitig Punkte 1.2 und 2.

Verordnung bzgl. Der Aufschließungsabgabe Stadtgemeinde Baden:



VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Baden vom 11. Dezember 2018 über die Festsetzung der Höhe des Einheitssatzes zur Berechnung der **Aufschließungsabgabe und Ergänzungsabgabe**.

Aufgrund der §§ 38 und 39 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015, wird die Höhe des Einheitssatzes zur Berechnung der Aufschließungsabgabe und Ergänzungsabgabe mit

€ 670,00

einheitlich für das gesamte Stadtgebiet der Stadtgemeinde Baden festgesetzt.

Diese Verordnung tritt mit 1.1.2019 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Baden vom 12.12.2017 außer Kraft.

Auf Abgabentatbestände, die vor Inkrafttreten dieser Verordnung verwirklicht wurden, sind die bis dahin geltenden Abgabensätze anzuwenden.



Der Bürgermeister:

Stefan Szirucsek
(Dipl.-Ing. Stefan Szirucsek)

Angehängen: 12. Dez. 2018
Abgenommen: 02. Jan. 2019

Ableitung der Restnutzungsdauer | ÖVI Immobilienbewertung 4. Auflage:

Bauliche Anlage	Besonderheiten	Wirtschaftliche GND in Jahren
Containerbauten	<ul style="list-style-type: none"> einfache Ausführung gehobene Ausführung 	10 - 20 15 - 30
Dachraumausbauten	<ul style="list-style-type: none"> Holz- und Stahlleichtkonstruktionen, Trockenbauweise Massivbauweise 	40 - 60 60 - 80
Ein- und Zweifamilienhäuser	<ul style="list-style-type: none"> Ortbau, Massivbauweise Holz-Massivbauweise Holz-Leichtbauweise 	60 - 80 60 - 70 50 - 60
Gewächshäuser		15 - 30
Gewerbe- und Industriegebäude, Werkstätten	<ul style="list-style-type: none"> massiv, konventionell bei besonderer Beanspruchung 	30 - 50 20 - 40
Hallenbauten	<ul style="list-style-type: none"> Massivbauweise Leichtbau 	30 - 50 20 - 40
Hotels, Wohnheime, Krankenhäuser	<ul style="list-style-type: none"> Hotels Altenwohnheime Krankenhäuser, Kliniken Kur-, Heilanstalten 	30 - 50 25 - 50 40 - 50 40 - 50
KFZ-Einstellanlagen	<ul style="list-style-type: none"> Garagen mit Einzelboxen Gemeinschaftsanlagen, Tiefgaragen, Parkhäuser 	20 - 50 35 - 80
Kirchen, Kapellen		60 - 80
Kläranlagen	<ul style="list-style-type: none"> kommunale Kläranlagen 	25 - 40
Kommunalgebäude	<ul style="list-style-type: none"> Feuerwehrrhäuser, Gemeindezentren, Vereins- und Jugendheime, Kindergärten, Tagesstätten, Saalbauten, Veranstaltungen 	30 - 60
Kompostieranlagen	<ul style="list-style-type: none"> baulicher Teil 	20 - 30
Kühlhäuser		20 - 30
Lagerhäuser		20 - 50
Leichtbauten	<ul style="list-style-type: none"> Schutzdächer Tragflughallen Weißblech- und Holzschuppen 	15 - 30 5 - 15 15 - 30
Markthallen	<ul style="list-style-type: none"> Massivbauweise Holzkonstruktion, Stahlkonstruktion 	30 - 50 20 - 40
Müllverbrennungsanlagen		20 - 30
Pumpenhäuser, Trafo- und Schalstationen		25 - 40
Schulen		35 - 60
Silobauten	<ul style="list-style-type: none"> Stahlbeton Stahl Kunststoff 	25 - 40 20 - 30 15 - 25
Sport- und Freizeitanlagen	<ul style="list-style-type: none"> Eislaufhallen Freischwimmb Becken, mit Springturm Hallenbäder Tennishallen Tribünen (frei) Turn- und Sporthallen 	25 - 40 25 - 40 25 - 40 25 - 40 15 - 30 30 - 50
Ställe	<ul style="list-style-type: none"> Rinder Schweine Geflügel Massivbauweise Rinder Schweine Leichtbauweise Geflügel Leichtbauweise 	30 - 50 20 - 40 20 - 30
Tankstellen u. Autowaschanlagen		10 - 20
Verwaltungs- und Bürogebäude	<ul style="list-style-type: none"> auch Bank-, Versicherungs- und Gerichtsgebäude, Gemeindeämter, Rathäuser 	30 - 60
Einkaufszentren, Warenhäuser, Märkte	<ul style="list-style-type: none"> Kauf- und Warenhäuser Einkaufszentren, Selbstbedienungs-, Fachmärkte 	30 - 50 20 - 30
Wohn- und gemischt genutzte Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> Miet- und Eigentumsgebäude gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude bei besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeit) 	50 - 80 50 - 80 100 - 120

Ableitung der Herstellungskosten für Wohngebäude | Der Sachverständige (Heft 3/2022):
Empfehlungen für Herstellungskosten 2022

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2022			
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung			
Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich			
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Wien (-) ↙ ↘	3.000 €	↔ interpolieren ↔	3.600 € ↔ interpolieren ↔ 4.700 € (++) ↗
Niederösterreich (-) ↙ ↘	2.700 €	↔ interpolieren ↔	3.300 € ↔ interpolieren ↔ 3.900 € (++) ↗
Burgenland (-) ↙ ↘	2.500 €	↔ interpolieren ↔	3.100 € ↔ interpolieren ↔ 3.500 € (++) ↗
Oberösterreich (-) ↙ ↘	2.500 €	↔ interpolieren ↔	3.200 € ↔ interpolieren ↔ 3.600 € (++) ↗
Salzburg (-) ↙ ↘	2.800 €	↔ interpolieren ↔	3.600 € ↔ interpolieren ↔ 4.200 € (++) ↗
Steiermark (-) ↙ ↘	2.500 €	↔ interpolieren ↔	3.000 € ↔ interpolieren ↔ 3.500 € (++) ↗
Kärnten (-) ↙ ↘	2.500 €	↔ interpolieren ↔	2.900 € ↔ interpolieren ↔ 3.400 € (++) ↗
Tirol (-) ↙ ↘	3.300 €	↔ interpolieren ↔	3.600 € ↔ interpolieren ↔ 4.200 € (++) ↗
Vorarlberg (-) ↙ ↘	3.400 €	↔ interpolieren ↔	3.800 € ↔ interpolieren ↔ 4.600 € (++) ↗
Österreich (Medianwert)	2.700 €	3.300 €	3.900 €
In diesen Herstellungskosten sind enthalten:			
* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2-4)		aus Erhebung	
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:		in der Regel	
* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)		ca. 2% - 10%	
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7+8)		ca. 7% - 20%	
* Umsatzsteuer		20%	
In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten:			
* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)		ca. 5% - 15%	
* sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)		nach Bedarf	
* Erschwernisse		nach Bedarf	
* Einrichtung (Kostenbereich 5)		nach Bedarf	
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)		nach Bedarf	
* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)		nach Bedarf	
* Reserven (Kostenbereich 9)		nach Bedarf	
Ergänzende Angaben:			
* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern		bis zu 30%	
* Großprojekte können einen Abschlag erfordern		bis zu -10%	
* Nebengeschoße (z.B. Keller etc.) liegen im Aufwand bei der Herstellungskosten der Hauptgeschoße.		ca. 40% bis 70%	
* (Tief-) Garagen liegen im Aufwand bei der Herstellungskosten der Hauptgeschoße.		ca. 25% bis 50%	

Empfehlungen für Herstellungskosten 2022
Empfehlungen für Herstellungskosten – Bürogebäude 2022

Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Bürogebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung

Kosten (exkl. USt.) pro m² Brutto-Grundfläche (BGF) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität für gesamt Österreich

Ausstattungsqualität	1 einfach	2 mittel	3 hoch
Bürogebäude	-30% Abweichung	2.000 € – 2.600 € netto pro m ² BGF	+30% Abweichung

Ergänzende Angaben:

- * Nebengeschoße (zB Garagen, Lager) liegen im Aufwand bei ca. 40% bis 70% der Herstellungskosten der Hauptgeschoße.
- * In den Ansätzen für Bürogebäude ist keine Umsatzsteuer enthalten.

Empfehlungen für Herstellungskosten – gewerblich-industrielle Gebäude 2022

Ansätze für Herstellungskosten für gewerblich industrielle Gebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung.

Kosten (exkl. USt.) pro m² Brutto-Grundfläche (BGF) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität für gesamt Österreich nach Branchen.

Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Abfallwirtschaft	900 €	1.000 €	1.300 €
Automotive	1.600 €	1.800 €	2.300 €
Chemie & Rohstoffe	1.600 €	2.200 €	2.800 €
Einzelhandel	900 €	1.300 €	2.100 €
Forschung & Entwicklung	2.600 €	3.300 €	4.000 €
Großhandel	800 €	1.300 €	1.600 €
Lagerhallen	700 €	1.000 €	1.400 €
Lebensmittelindustrie	1.600 €	1.900 €	2.600 €
Maschinen & Anlagenbau	1.200 €	1.600 €	2.000 €
Metallindustrie	1.100 €	1.600 €	1.900 €
Pharma	2.300 €	2.800 €	4.500 €
Transport & Logistik	900 €	1.100 €	1.400 €

Ergänzende Angaben:

- * In den Ansätzen für gewerblich industrielle Gebäude ist keine Umsatzsteuer enthalten.

7 Literaturverzeichnis

- Amann | Struber, *Österreichisches Wohnhandbuch 2022*, 10. Auflage. Wien: LINDE Verlag
- Baukosteninformationszentrum, *BKI Baukosten Gebäude (2023)*, Stuttgart: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH
- Baukosteninformationszentrum, *Objektdaten Technische Gebäudeausrüstung G6 (2022)*, Stuttgart: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH
- Baukosteninformationszentrum, *Objektdaten Freianlagen F9 (2022)*, Stuttgart: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH
- Bienert | Funk, *Immobilienbewertung Österreich (2022)*, 4. Auflage. Wien: ÖVI-Immobilienakademie
- Bienert | Wagner, *Bewertung von Spezialimmobilien (2019)*, 2. Auflage. Wiesbaden: Gabler Verlag
- Ertl | Egenhofer | Hergenröder | Strunck, *Typische Bauschäden im Bild (2019)*, 3. Auflage. Köln: Vertragsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG
- Hauptverband der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen | Landesverband Steiermark u. Kärnten, *Der Nutzungsdauerkatalog 2020*, Graz
- Humpel | Stabentheiner | Vonkilch, *Wohnrecht 2023 Band 1 und 2*, Wien: MANZ Verlag
- *Immolex (2020 – 2023)*, Wien: MANZ Verlag
- Kleiber, *Verkehrswertermittlung von Grundstücken (2023)*, 10. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag
- Kothbauer | Reithofer, *Liegenschaftsbewertungsgesetz (2013)*, 1. Auflage. Wien: Linde Verlag
- Kranewitter, *Liegenschaftsbewertung (2017)*, 7. Auflage, Wien: Manz Verlag
- Prader | Pittl, *WGG-Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (2022)*, 2. Auflage. Wien: MANZ Verlag
- Prodingner | Ziller, *Immobilienbewertung im Steuerrecht (2020)*, 4. Auflage. Wien: Linde Verlag
- Reithofer | Stocker, *Residualwertverfahren (2016)*, 1. Auflage. Wien: Linde Verlag
- Schulte, *Immobilienökonomie Band I (2008)*, 4. Auflage. München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH
- Schulz (2020): *Architektur der Bauschäden*, 4. Auflage. Springer Fachmedien Wiesbaden
- Seiser | Kainz, *Der Wert von Immobilien (2011)*, 1. Auflage. Graz: Seiser + Seiser
- Sprengnetter, *Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen (2020)*. Band 1 – 4.
- Urschel, *Risikomanagement in der Immobilienwirtschaft (2010)*, Band 4. Karlsruher Institut für Technologie

Vergleichswerte und Kaufpreissammlungen

- Exploreal GmbH / *Digitale Baurägerdatenbank / 2023*
- GEWINN / *Grundstückspreisübersicht / 2015 bis 2023*
- Immounited GmbH / *Immomapping / 2023*
- WKO - Wirtschaftskammer Österreich / *Immobilien-Preisspiegel / 2023*

8 Quellenverzeichnis

- Baukosteninformationszentrum (Hrsg.) (2023): BKI Baukosten Gebäude. Stuttgart: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH.
- Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) (2023): Lärminfo.at. Online verfügbar unter https://m.laerminfo.at/Laerminfo/strassenverkehr/strasse_24h, abgerufen am 28.04.2022
- Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus (BMLRT) (2023): HORA. Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria. Online verfügbar unter <https://www.hora.gv.at/>, abgerufen am 28.04.2022
- GEWINN - Das Wirtschaftsmagazin (2015-2023): Grundstückspreis-Übersicht. Jahrgänge 34-40, 05/2015-21. Wien.
- Google LLC (2023): Google Maps. Online verfügbar unter: <https://www.google.at/maps>, abgerufen am 28.04.2022
- Immounited GmbH (2022): Immomapping. Online verfügbar unter <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/>
- Microsoft Corporation (2022): Bing Maps. Online verfügbar unter <https://www.bing.com/maps/>
- Niederösterreichische Nachrichten (2021): Immobilienmarkt in NÖ. Online verfügbar unter <https://www.noen.at/freizeit/haus-garten/niederoesterreich-immobilien-attraktiver-am-land-niederoesterreich-interview-georg-edlauer-immobilien-noen-journal-print-228388304>
- Niederösterreichischer Landtag (2020): Status-Bericht der NÖ Landesregierung über Maßnahmen zur Bekämpfung der Coronapandemie in Niederösterreich. Online verfügbar unter <https://noe-landtag.gv.at/fileadmin/gegenstaende/19/10/1055/1055B.pdf>
- NÖ Landesverwaltung (2023): Wirtschaftskennzahlen 2023. Online verfügbar unter <https://www.noe.gv.at/noe/Zahlen-Fakten/Wirtschaftsdaten.html>
- ÖBB-Personenverkehr AG (2023): Online-Fahrplanauskunft. Online verfügbar unter <https://www.oebb.at/de/fahrplan>
- Österreichisches Normungsinstitut (2008): ÖNORM B 1802-2:2008 – Liegenschaftsbewertung Teil 2: Discounted-Cash-Flow method (DCF method)
- Österreichisches Normungsinstitut (2011): ÖNORM EN 15221-6:2011 – Facility Management | Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management
- Österreichisches Normungsinstitut (2013): ÖNORM B 1800:2013 – Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken und zugehörigen Außenanlage
- Österreichisches Normungsinstitut (2014): ÖNORM B 1802-3:2014 – Liegenschaftsbewertung Teil 3: Residualwertverfahren
- Österreichisches Normungsinstitut (2015): ÖNORM B 1801-1:2015 – Bauprojekt- und Objektmanagement | Teil 1: Objekterrichtung

- Österreichisches Normungsinstitut (2019): ÖNORM B 1802-1:2019 – Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren
- Stadtgemeinde Baden (Hrsg.) (2023): Baden bei Wien. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. Online verfügbar unter <https://baden.msgis.net/>
- Statistik Austria (Hrsg.) (2020): Wohnsituation. Online verfügbar unter https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/index.html
- Statistik Austria (Hrsg.) (2021a): Bevölkerungsstand nach Bundesländern. Online verfügbar unter https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/volkszaehlungen_registerzaehlungen_abgestimmte_erwerbsstatistik/bevoelkerungsstand/index.html
- Statistik Austria (Hrsg.) (2021b): Fläche und Flächennutzung. Online verfügbar unter: <https://www.statistik.at/blickgem/G0101/g41501.pdf>
- Statistik Austria (Hrsg.) (2021c): Bevölkerung nach Alter und Geschlecht. Online verfügbar unter: https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstruktur/bevoelkerung_nach_alter_geschlecht/index.html
- Statistik Austria (Hrsg.) (2021d): Außenhandel Rückgang. Online verfügbar unter: https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/aussenhandel/regionaldaten_nach_bundeslaendern/125117.html,
- Statistik Austria (Hrsg.) (2021e): Tourismus - Ankünfte und Nächtigungen. Online verfügbar unter: https://www.statistik.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_PDF_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&dDocName=125423
- Statistik Austria (Hrsg.) (2023): Ein Blick auf die Gemeinde: Baden. Online verfügbar unter <https://www.statistik.at/blickgem/gemDetail.do?gemnr=30604>
- Umweltbundesamt GmbH (2023): Verdachtsflächenkataster. Online verfügbar unter <https://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/vfka/>
- Wienerwald Tourismus GmbH (2023): Baden bei Wien. Online verfügbar unter <https://www.tourismus.baden.at/>
- WKO - Wirtschaftskammer Österreich (Hrsg.) (2020): WKO Statistik. Fläche und Benützungsarten. 1 Seite. Online verfügbar unter <http://wko.at/statistik/bundesland/Fl%C3%A4cheBen.pdf>
- WKO - Wirtschaftskammer Österreich (Hrsg.) (2021): Statistik. Bundesländer im Überblick. Online verfügbar unter: <https://www.wko.at/service/zahlen-daten-fakten/bundeslaender-ueberblick.html>, abgerufen am 11.06.2021
- WKO - Wirtschaftskammer Österreich (Hrsg.) (2021a): Aktuelle Wirtschaftsdaten für Niederösterreich - Stand Mai 2021. Online verfügbar unter <https://wko.at/wknoe/stat/allgemein/WIDANEu.pdf>, abgerufen am 10.06.2021
- WKO - Wirtschaftskammer Österreich (Hrsg.) (2023b): Immobilien-Preisspiegel 2023
- WKO - Wirtschaftskammer Österreich (Hrsg.) (2021c): Basisdaten für Österreichs Bundesländer. Online verfügbar unter <http://wko.at/statistik/bundesland/basisdaten.pdf>, abgerufen am 10.06.2021

9 Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Landkarte (vgl. Microsoft Corporation 2023)</i>	8
<i>Abbildung 2: Mikrolage (vgl. Google LCC 2023)</i>	13
<i>Abbildung 3: Orthofoto (vgl. Stadtgemeinde Baden 2023)</i>	15
<i>Abbildung 4: Grundstückskataster (vgl. Land Niederösterreich 2023)</i>	16
<i>Abbildung 5: Flächenwidmungsplan (vgl. Stadtgemeinde Baden 2023)</i>	17
<i>Abbildung 6: Bebauungsplan (vgl. Stadtgemeinde Baden 2023)</i>	18
<i>Abbildung 7: Verdachtsflächenkataster (vgl. Umweltbundesamt GmbH 2023)</i>	19
<i>Abbildung 8: Abfrage Erdbebengefährdung (vgl. Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus (BMLRT) 2023)</i>	20
<i>Abbildung 9: Abfrage Hochwassergefährdung (vgl. Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus (BMLRT) 2023)</i>	21
<i>Abbildung 10: Abfrage Lärmkartierung (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2023)</i>	22
<i>Abbildung 11: Abfrage Lärmkartierung (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2023)</i>	23
<i>Abbildung 12: 3D-Perspektive mit Verortung der Liegenschaft (vgl. Google LLC 2022)</i>	27
<i>Abbildung 13: Lageplan Einreichplan Pongratz Bau GmbH (gezeichnet von Dipl.-Ing. Gassenbauer) 01.04.2010</i> 30	
<i>Abbildung 14: Keller Einreichplan Pongratz Bau GmbH (gezeichnet von Dipl.-Ing. Gassenbauer) 01.04.2010</i>	31
<i>Abbildung 15: Grundriss Erdgeschoß Einreichplan Pongratz Bau GmbH (gezeichnet von Dipl.-Ing. Gassenbauer) 01.04.2010</i>	32
<i>Abbildung 16: Grundriss Obergeschoß Einreichplan Pongratz Bau GmbH (gezeichnet von Dipl.-Ing. Gassenbauer) 01.04.2010</i>	33
<i>Abbildung 17: Schnitt 1-1 (Ansicht Ost) Einreichplan Pongratz Bau GmbH (gezeichnet von Dipl.-Ing. Gassenbauer) 01.04.2010</i>	34
<i>Abbildung 18: Schnitt 2-2 (Ansicht Süd) Einreichplan Pongratz Bau GmbH (gezeichnet von Dipl.-Ing. Gassenbauer) 01.04.2010</i>	34
<i>Abbildung 19: Ansicht Ost (Garten) Einreichplan Pongratz Bau GmbH (gezeichnet von Dipl.-Ing. Gassenbauer) 01.04.2010</i>	35
<i>Abbildung 20: Ansicht West (Straße) Einreichplan Pongratz Bau GmbH (gezeichnet von Dipl.-Ing. Gassenbauer) 01.04.2010</i>	35

10 Zum Verständnis dieses Gutachtens

Berechnungen und Werte

- Alle Werte sind als EURO-Beträge und, wenn nicht anders bezeichnet, als Nettobeträge ohne Berücksichtigung der Umsatzsteuer zu verstehen.
- Flächenmaße sind in Quadratmeter („m²“) und Raummaße in Kubikmeter („m³“) angegeben. Die Berechnung erfolgt im Regelfall laut ÖNORM B 1800.
- In Einzelfällen muss die Sachverständige zur Bestimmung bestimmter, für die Bewertung relevanter Faktoren, z.B. Errichtungs-, Sanierungs- oder Abbruchkosten von Baulichkeiten, auch auf Erfahrungswerte zurückgreifen. Hierbei handelt es sich naturgemäß nicht um exakt bestimmbare Größen, sondern um Erfahrungswerte, die als Werte innerhalb von Bandbreiten zu verstehen sind.
- Bei allen Berechnungen können sich Rundungsdifferenzen ergeben.
- Das Ergebnis der Bewertung einer Immobilie führt niemals zu einer, mit mathematischer Exaktheit ermittelten Größe im Sinne einer reinen Rechenoperation. Insbesondere im Fall der Verwertung einer Immobilie bedeutet der ermittelte Wert nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen jederzeit, insbesondere auch kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Wertbeeinflussende Tatsachen und Rechtsverhältnisse

- Der Auftraggeber bestätigt durch die Verwendung dieses Gutachtens, die Sachverständige nach bestem Wissen und Gewissen wahrheitsgemäß und vollständig informiert zu haben, mithin auch keine – auch bloß potenziell – wertbeeinflussenden Informationen, Tatsachen oder rechtlichen Verhältnisse verschwiegen zu haben.
- Dieses Gutachten basiert auf den bezeichneten Grundlagen. Werden dem Auftraggeber neue Tatsachen oder Umstände bekannt, die für die Wertermittlung von Bedeutung sein könnten, ist er verpflichtet, dieses Gutachten nur nach gezielter Rücksprache mit der Sachverständigen und deren neuerlicher Freigabe zu verwenden und der Sachverständigen die Beurteilung zu überlassen, ob sich demzufolge die Notwendigkeit ergibt, dieses Gutachten zu ergänzen oder zu ändern.

Faktische Grundlagen der Wertermittlung:

- Alle Feststellungen in diesem Gutachten gründen auf die vom Auftraggeber der Sachverständigen erteilten Informationen sowie die im Gutachten konkret bezeichneten amtlichen und privaten Dokumente. Die Sachverständige ist auftragsgemäß nicht verpflichtet, die Richtigkeit dieser Informationen und Dokumente zu überprüfen. Der Auftraggeber bestätigt durch die Verwendung dieses Gutachtens, die Sachverständige nach bestem Wissen und Gewissen wahrheitsgemäß und vollständig informiert zu haben, mithin auch keine – auch bloß potenziell – wertbeeinflussenden Informationen verschwiegen zu haben.
- Dieses Gutachten basiert auf den oben bezeichneten Grundlagen. Werden dem Auftraggeber neue Tatsachen oder Umstände bekannt, die für die Wertermittlung von Bedeutung sein können, verpflichtet sich der Auftraggeber, dieses Gutachten nur nach Rücksprache mit der Sachverständigen

und deren neuerlicher Freigabe zu verwenden und der Sachverständigen die Beurteilung zu überlassen, ob sich demzufolge die Notwendigkeit ergibt, dieses Gutachten zu ergänzen oder zu ändern.

Rechtliche Verhältnisse mit Bedeutung für die Wertermittlung:

- Das Vorliegen behördlicher Genehmigungen, wie z.B. baurechtlicher oder gewerberechtlicher Bewilligungen, sowie die Erfüllung bestimmter öffentlich-rechtlicher Auflagen wird von der Sachverständigen ohne gesonderten Auftrag nicht überprüft. Die Sachverständige darf auftragsgemäß darauf vertrauen, dass in Bezug auf das Bewertungsobjekt und die auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft errichteten Baulichkeiten oder Betriebsstätten alle nach einschlägigen Gesetzen erforderlichen Genehmigungen und Auflagen vorliegen bzw. erfüllt sind.
- Eine Überprüfung von Bestandverträgen wird von der Sachverständigen in der Regel, d.h. ohne gesonderten Auftrag, nicht durchgeführt. Die tatsächlichen Miet- oder Pachteinnahmen basieren auf den Angaben des Auftraggebers und der von ihm oder in seinem Auftrag der Sachverständigen übergebenen Mietzinslisten oder sonstigen Unterlagen.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Regelfall geldlastenfrei, mithin ohne Berücksichtigung der allenfalls im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte und auch ohne Rücksicht auf Vorzugspfandrechte gemäß § 27 (1) WEG 2002 bei Bewertung von Wohnungseigentumsobjekten.
- Ohne gesonderten Auftrag bleiben dingliche Nutzungsrechte, Dienstbarkeiten, Reallasten oder sonstige Eintragungen ohne Berücksichtigung im Rahmen der Verkehrswertermittlung; solche Rechte werden grundsätzlich als wertneutral angesehen.
- Im Grundbuch nicht eingetragene („außerbücherliche“) Rechte oder Lasten finden in der Bewertung nur Berücksichtigung, wenn sie von Seiten des Auftraggebers ausdrücklich und schriftlich mit exakter Beschreibung der Art und des Inhalts solcher Rechte bekannt gegeben werden und deren Berücksichtigung im Rahmen der Verkehrswertermittlung auch dezidiert beauftragt wird.
- Dingliche, d.h. mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundene Lasten, insbesondere Duldungs-, Leistungs- und Zahlungsverpflichtungen, die kraft einschlägiger gesetzlicher Bestimmungen (z.B. Bauordnungen, Kanalgesetze, Wasserversorgungsgesetze, Abfallwirtschaftsgesetze) bestehen, bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt.

Befundaufnahme

Grundsätzliches

- Flächen- und Maße werden von der Sachverständigen vor Ort nicht überprüft, sondern den zur Verfügung gestellten oder von der Sachverständigen eingeholten Plandokumenten oder sonstigen Unterlagen entnommen.
- Im Rahmen der Befundaufnahme werden ausschließlich solche Tatsachen erhoben, die augenscheinlich sind, d.h. ohne nähere technische Untersuchung oder Prüfung erkennbar sind.

Feststellungen über den bautechnischen Zustand von Gebäuden

- Die Bewertung einer Liegenschaft umfasst grundsätzlich weder die technische Überprüfung von Bauwerken, noch die Durchführung sonstiger, spezifischer technischer Prüfungen, wie beispielsweise Boden- oder Grundwasser-untersuchungen oder Umwelteinflüsse. Feststellungen der Sachverständigen zum Zustand von Gebäuden, Betriebsanlagen oder sonstigen Anlagen oder anderen Teilen der Liegenschaft als Resultat des Augenscheins haben daher bloß informativen Wert, nicht aber die Qualität und Aussagekraft eines Sachverständigengutachtens aus dem Gebiet des Bauwesens oder aus allfälligen sonstigen, einschlägigen Fachgebieten.

Feststellungen in Bezug auf Raumordnung, Flächenwidmung und Bebaubarkeit

- Feststellungen in Bezug auf Raumordnung, Flächenwidmung und die Bebaubarkeit (Bebauungsbestimmungen) beziehen sich grundsätzlich immer auf den Stichtag der Bewertung. Änderungen der Flächenwidmung und der Bebauungsbestimmungen sind jederzeit möglich; solche Änderungen erfolgen durch die zuständigen Behörden im Wege von Verordnungen, demnach ohne jede Mitwirkung oder Zustimmung des Liegenschaftseigentümers. Eigentümer von Liegenschaften haben nach den einschlägigen gesetzlichen Regelungen keinen Rechtsanspruch darauf, dass eine bestehende Widmung hinsichtlich der Nutzung oder Bebaubarkeit einer Immobilie aufrecht bleibt oder eine bestimmte (gewünschte) Widmung (Umwidmung) seitens der Behörden verordnet wird.

Feststellungen in Bezug auf andere wertbestimmende Tatsachen

- Für die Richtigkeit von Feststellungen zu wertrelevanten Tatsachen, die durch Einsichtnahme bzw. Abfrage einschlägiger Kataster gewonnen werden, z.B. Verdachtsflächenkataster (Kontaminierungen von Boden oder Grundwasser), Erdbebengefährdungskarte (Erdbebenrisiko), Hochwasserrisikozonierung (Hochwassergefahr) oder Lärmkataster (Lärmimmissionen), leistet die Sachverständige keine Gewähr. Individuelle Prüfungen in Bezug auf solche Tatsachen oder Risiken werden von der Sachverständigen ohne gesonderten Auftrag nicht durchgeführt oder veranlasst.
- Eine Berücksichtigung der Tatsache, dass bewertungsgegenständliche Gebäude unter Denkmalschutz stehen, findet im Rahmen der Verkehrswertermittlung grundsätzlich – d.h. auch wenn die Unterschutzstellung im Grundbuch ersichtlich gemacht ist – nur statt, wenn hierzu ein gesonderter Auftrag erteilt wird und der Auftraggeber der Sachverständigen zu diesem Zweck den Bezug habenden Bescheid der Denkmalbehörde (BDA) zur Verfügung stellt oder sie ermächtigt, diesbezüglich bei der Behörde Akteneinsicht zu nehmen.
- Besondere Ausstattungen oder Investitionen in einzelnen Miet- oder Nutzungsobjekten bleiben im Rahmen der Liegenschaftsbewertung grundsätzlich außer Ansatz.

Kontaminierung

- Kontaminierungen werden nur über öffentliche Abfragen überprüft. Die ermittelten Werte beziehen sich auf den fiktiven Zustand „frei von Kontaminierung“ bzw. „frei von gesundheitsgefährdenden Baustoffen“ und bei Abbruchkosten ohne besondere Deponieklassen.
- Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.

Rechtliche Hinweise

Urheberrecht | Verwertung dieses Gutachtens

- Dieses Gutachten ist als das Werk der Sachverständigen urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber erwirbt mit dem Gutachtensauftrag (Werkvertrag) kein Verwertungsrecht an dem erstellten Gutachten, sondern ausschließlich das Recht, dieses Gutachten zu dem vereinbarten Zweck zu verwenden. Jede Verwertung, Weitergabe oder Veröffentlichung dieses Gutachtens oder von Teilen desselben durch den Auftraggeber oder durch dritte Personen, denen dieses Gutachten auf gleich welche Weise zugänglich wird oder zur Kenntnis gelangt, ist vertragsgemäß und kraft Gesetzes unzulässig.
- Soweit der Auftraggeber dieses Gutachten ohne ausdrückliche schriftliche Ermächtigung der Sachverständigen auf gleich welche Weise verwerten oder veröffentlichen oder zu einem anderen, als dem vereinbarten Zweck verwenden sollte, steht der Sachverständigen ein Anspruch auf ein zusätzliches Entgelt (Honorar) in objektiv angemessenem Ausmaß zu.

Gültigkeit | Aussagekraft | Zweck

- Dieses Gutachten hat nur in seinem gesamten Inhalt, nicht aber auszugsweise Gültigkeit. Die Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse dieses Gutachtens (Punkt 2.) dient bloß als Übersicht. Zum Verständnis des Gutachtens und der ausgewiesenen Ergebnisse ist es unerlässlich, das gesamte Gutachten zu lesen und in Betracht zu ziehen.
- Dieses Gutachten dient ausschließlich dem vereinbarten Zweck.

Haftung der Sachverständigen

- Gegenüber dritten Personen, die sich auf dieses Gutachten berufen oder daraus gleich welche Schlussfolgerungen oder Entscheidungen ableiten, sei es zum vereinbarten oder einem anderen Zweck, ist jede Haftung der Sachverständigen ausgeschlossen.
- Die Sachverständige ist im Rahmen ihrer Tätigkeit zur Deckung des Risikos aus der Haftpflicht gegenüber ihren Auftraggebern versichert. Die Haftung der Sachverständigen ist für den einzelnen Schadensfall im Umfang der gesetzlichen Haftpflichtversicherung für allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige begrenzt.

Einverständnis des Auftraggebers

- Der Auftraggeber erklärt durch die Verwendung dieses Gutachtens, die obigen Erläuterungen laut Punkt 6 insbesondere die rechtlichen Bedingungen des gegenständlichen Gutachtensauftrags mit Zustimmung zur Kenntnis zu nehmen.