



Bmstr. Gerhard Trauner

Allg. beeid. u. gerichtl. zertifizierter Sachverständiger f. Bauwesen und Immobilien

An das
BG Neusiedl am See
Untere Hauptstraße 57
7100 Neusiedl am See

AZ.: 4 E 7/26w

Wr. Neustadt: 2026-04-17

GA. Nr.: **26045**, Bm.Tr

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

in der Exekutionssache

Sabrina FRENZEL-KRÖPFL geb. 1988-04-12,

**7111 Parndorf, Joseph Haydn-Straße 1C, Stiege 3, Top 5
und Kellerabteil 3/05 sowie KFZ Stellplatz 1C/9**



1. Auftraggeber

BG Neusiedl am See, Abt. 4 – Mag. Reinhold Hodina
Untere Hauptstraße 57
7100 Neusiedl am See

2. Zweck der Bewertung

Der Unterfertigte wurde mit Beschluss vom 2026-03-16 vom BG Neusiedl am See in der geg. Exekutionssache zum Sachverständigen bestellt.

Aus dem Beschluss:

ANORDNUNG DER SCHÄTZUNG EINER LIEGENSCHAFT

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
Sparkassenplatz 4
8010 Graz
Firmenbuchnummer 034274d

vertreten durch

Kaan Cronenberg Rechtsanwälte GmbH
Kalchberggasse 1
8010 Graz
Tel.: 0316 83 05 50, Fax: 0316 81 37 17
Firmenbuchnummer 445280z
(Zeichen: SteierBa/TeamSH-2)

Verpflichtete Partei

Sabrina Frenzel-Kröpfl
geb. 12.04.1988
Dampfschiffstraße 14/13
1030 Wien

Wegen:

EUR 222.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Zur Durchführung der Zwangsversteigerung der Liegenschaft **EZ 3194 KG 32020 Parndorf (92/12865-Anteil B-Lnr. 349, mit dem Wohnungseigentum an Wohnung JHG 1C Stiege 3 Top 5 samt Kellerabteil 3/05 untrennbar verbunden ist und 6/12865-Anteil B-Lnr. 350, mit dem Wohnungseigentum an Stellplatz 1C/9 untrennbar verbunden ist)**, wird die Schätzung dieser Liegenschaftsanteile angeordnet.

3. Bewertungsstichtag

2026-04-15

4. Grundlagen der Bewertung

4.1 Besichtigung der Liegenschaft am 2026-04-15 in Anwesenheit von:

Für die betreibende Partei: ---

Für die verpflichtete Partei: Frau Sabrina Frenzel-Kröpfl

Für das Gericht: Herr SV Trauner
 Für die Hausverwaltung OSG: Herr Mag. Fenzl

- 4.2 Grundbuchsauszug v. 13-02-2026 und Einsichtnahme in den Wohnungseigentumsvertrag von 2017-07-26
- 4.3 Naturaufnahme vom 2026-04-15 und Einsichtnahme in die Bauaktunterlagen
- 4.4 Fotos vom 2026-04-15
- 4.5 Bestimmungen der ÖNORM B1800 und 1802.
- 4.6 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LGB), BGBl 1992/150
- 4.7 Bewertungspublikationen wie zB. Heimo Kranewitter 7. Auflage, ZLB-Österr. Zeitschrift für die Liegenschaftsbewertung, Bienert & Funk „Immobilienbewertung Österreich“, 4. Auflage
- 4.8 Angaben des Gemeindeamtes tel.
- 4.9 Erhebungen in Immobiliendatenbanken
- 4.10. Burgenländisches Baugesetz
- 4.11 Angaben der Parteien

5. Grundstücksbeschreibung

Grundbuch

KATASTRALGEMEINDE 32020 Parndorf EINLAGEZAHL 3194
 BEZIRKSGERICHT Neusiedl am See

*** Eingeschränkter Auszug ***

*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 349, 350 ***

*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 5206/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 669/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1785/570	G	GST-Fläche	* 19916	
		Bauf.(10)	5566	
		Bauf.(20)	70	
		Gärten(10)	13293	
		Sonst(10)	987	Joseph-Haydn-Gasse 1c
				Joseph-Haydn-Gasse 1b
				Joseph-Haydn-Gasse 1a

Gesamt

19.916,0 m2

Erläuterungen zu Abkürzungen im A1 Blatt:

G Wenn sich neben der Grundstücksnummer ein "G" befindet, bedeutet das, dass dieses Grundstück im Grenzkataster eingetragen ist (dies hat u.a. zur Folge, dass eine Ersitzung an solchen Grundstücken nicht mehr möglich ist). Der Grenzkataster dient zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Grenzpunkte von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken sind durch Maßzahlen (Koordinaten) in cm-Genauigkeit festgelegt. Eine exakte Rückübertragung von unkenntlich gewordenen Grenzen in die Natur ist somit durch das Vermessungsamt (Grenzwiederherstellung) sowie durch Vermessungsbefugte möglich.

BA(Nutzung) Hier scheinen die im Kataster eingetragenen Benützungsarten (z.B. Baufläche, landwirtschaftlich genutzt, Garten, Wald, Alpe, sonstiges) auf. Diese Benützungsarten lassen keinen Rückschluss auf die tatsächliche Widmung des Grundstückes im Flächenwidmungsplan zu.

* Befindet sich neben "BA (Nutzung)" ein Stern (*), bedeutet dies, dass die Fläche dieses Grundstücks auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde. Dies bedeutet wiederum, dass das Grundstück noch nicht im Grenzkataster aufgenommen wurde und die Fläche nicht gesichert ist.

Fläche Das Flächenausmaß wird in Quadratmetern angegeben. Die Angabe der Grundstücks- und Gesamtfläche wird in Klammern gesetzt und der Hinweis "Änderung der Fläche in Vorbereitung" angefügt, sobald im Kataster bei einem Grundstück ein Plan angemerkt ist, der zu einer Änderung im Ausmaß führen könnte (z.B. nach einer Teilung).

5.2 Dingliche Rechte (A2-Blatt)

```

***** A2 *****
2 a 1534/2002 Kaufvertrag 2001-12-28 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
   1785/416 (1) u T 2 1785/315 je aus EZ 1, je Einbez in 1785/570
3 a 4366/2013 Verwalter der Liegenschaft Oberwarter gemeinnützige Bau-,
   Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit
   beschränkter Haftung, FN 126479z, Rechte Bachgasse 61, 7400 Oberwart
***** B *****

```

5.3 Eigentümer (B-Blatt)

```

***** B *****
349 ANTEIL: 92/12865
   Sabrina Frenzel-Kröpfl
   GEB: 1988-04-12 ADR: Dampfschiffstraße 14/13, Wien 1030
   a 4366/2013 Wohnungseigentum an Wohnung JHG 1C Stiege 3 Top 5 samt
   Kellerabteil 3/05
   b 373/2018 Kaufvertrag 2017-07-26 Eigentumsrecht
   c 485/2018 Vorkaufsrecht
350 ANTEIL: 6/12865
   Sabrina Frenzel-Kröpfl
   GEB: 1988-04-12 ADR: Dampfschiffstraße 14/13, Wien 1030
   a 4366/2013 Wohnungseigentum an Stellplatz 1C/9
   b 373/2018 Kaufvertrag 2017-07-26 Eigentumsrecht
   c 485/2018 Vorkaufsrecht
***** C *****

```

5.4 Dingliche Lasten (C-Blatt)

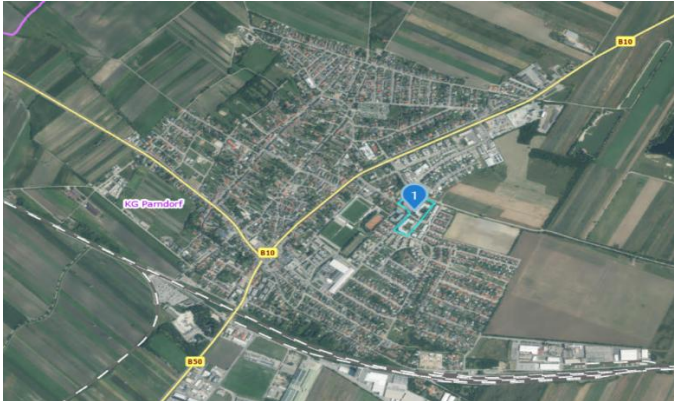
10	a	1534/2002	
Seite 1 von 2			
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 1785/570 gem Pkt V Kaufvertrag 2001-12-28 für Gst 1785/337			
11	a	1747/2002 6570/2017	
			DIENSTBARKEIT der elektrischen Leitung gem Pkt 1 Dienstbarkeitsvertrag 2002-02-15 über Gst 1785/570 für Energie Burgenland AG (FN 126805d)
	b	6570/2017	Änderung des Firmenwortlautes
41	a	4366/2013	Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendung gem. § 32 WEG
73			auf Anteil B-LNR 349 350
	a	373/2018	Pfandurkunde 2017-08-18
			PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 110.000,-- für Steiermärkische Bank und Sparkassen AG (FN 34274d)
	b	2736/2025	Hypothekarklage wegen: EUR 222.000,-- s.A. (3 Cg 63/25v Landesgericht Eisenstadt)
74			auf Anteil B-LNR 349 350
	a	485/2018	VORKAUFSRECHT bis 2027-04-01 gem. Pkt. VI. Kaufvertrag 2017-07-26 für Oberwarter gemeinnützige Bau- Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 126479z)
75			auf Anteil B-LNR 349 350
	a	485/2018	WIEDERKAUFSRECHT bis 2027-04-01 gem. Pkt. VII. Kaufvertrag 2017-07-26 für Oberwarter gemeinnützige Bau- Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 126479z)
207			auf Anteil B-LNR 349 350
	a	2475/2023	Pfandurkunde 2017-08-18
			PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 22.000,-- für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft (FN 34274d)
	b	2736/2025	Hypothekarklage wegen: EUR 222.000,-- s.A. (3 Cg 63/25v Landesgericht Eisenstadt)
208			auf Anteil B-LNR 349 350
	a	3021/2023	Pfandurkunde 2023-06-23
			PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 90.000,-- für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft (FN 34274d)
	b	2736/2025	Hypothekarklage wegen: EUR 222.000,-- s.A. (3 Cg 63/25v Landesgericht Eisenstadt)
***** HINWEIS *****			
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.			
***** Für den Amtsgebrauch			
Grundbuch			13.02.2026 12:

5.5 Lage

Die Liegenschaft liegt in der J. Haydn-Gasse in einer mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bzw. Wohnhausanlagen bebauten Umgebung und einer Entfernung von ca. 1,0 km vom Ortskern.

Der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel ist vorhanden. Infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Quelle GIS Bgld



Die Liegenschaft liegt laut Lärmkarte nicht im unmittelbaren Immissionsbereich eines übergeordneten Straßen- oder Schienennetzes.

Die Lärmbelastung resultiert aus dem Anrainer- und Quellverkehr und ist als normal anzusehen.

Quelle österr. Lärmkarte



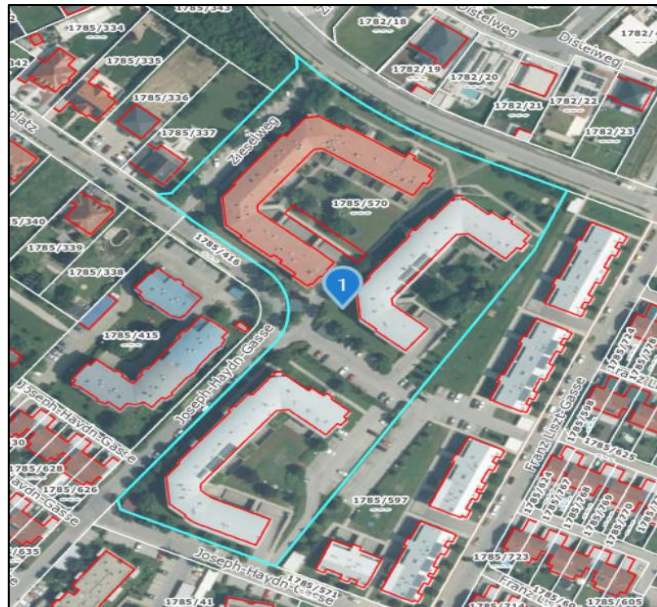
Die Lage ist insgesamt als gute Wohnlage zu bezeichnen.

Erläuterung:

Die Lagekomponenten berücksichtigen die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und Infrastruktur, andererseits auch allfällige Beeinträchtigungen. Hinzu kommen Faktoren, die sich aus der historischen Entwicklung ergeben wie zB. besonders geschätzte Wohnlagen, Villenlage usw.

5.6 Maße, Form, Topographie

Das Grundstück bildet eine L-Form und ist annähernd eben und flach.
Quelle GIS Bgld.



5.7 Verbauungsmöglichkeiten

Die Liegenschaft ist entsprechend den Bestimmungen der Bauordnung, dem Raumordnungsgesetz und dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde zu bebauen.
Laut Flächenwidmungsplan liegt das Grundstück **im Bauland-Wohngebiet (BW)** wobei entlang der nordwestlichen und nordöstlichen Grundgrenzen schmale Streifen als **Erholungsgebiet (GE)** und **Verkehrsfläche (V)** gewidmet sind.

Quelle GIS Bgld



Die Eluatklasse des Bodens konnte nicht erhoben werden und war auftragsgemäß keine Bodenuntersuchung durchzuführen. Aus den seit 1. Jänner 2025 auf dem Altlastenportal veröffentlichten Daten (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG) konnten keine Hinweise auf eine Kontaminierung des Bodens gewonnen werden.

Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.

Der SV geht davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind.

Über den anstehenden Grundwasserhorizont waren in den publizierten Daten keine genaueren Informationen zu erhalten. Der gez. SV geht von der Annahme aus, dass für eine Baudurchführung keine Wasserhaltungsarbeiten die über einen üblichen Umfang hinausgehen, erforderlich sind.

*Das Grundstück liegt laut HORA Abfrage **nicht im Hochwassergefährdungsbereich HQ 100/30.***

*Der Oberflächenabfluss wird laut Hora **als niedrig** eingestuft.*

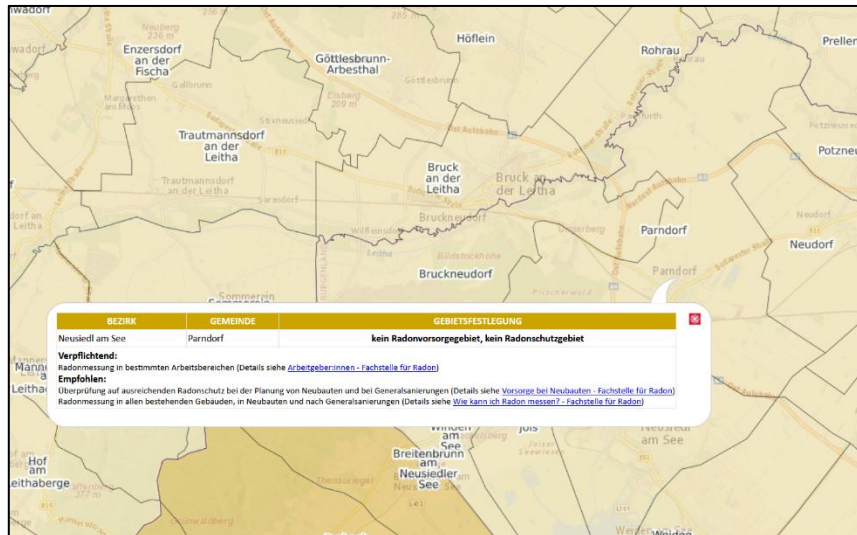
Erläuterung:

Mittlerweile resultiert ein erheblicher Anteil aller Hochwasserschäden in Österreich aus Oberflächenabflüssen, die abseits von Gewässern zu sogenanntem „pluvialen Hochwasser“ führen. Auslöser sind in der Regel kurze, intensive Niederschläge, aber auch Ereignisse mit einer vergleichsweise hohen Niederschlagssumme. Wenn der Boden oder das Kanalsystem den Niederschlag nicht mehr aufnehmen kann, kommt es zu Oberflächenabfluss. Oberflächenabfluss ist im Vergleich zu „fluvialen“ Hochwasser nicht auf klar abgrenzbare Gebiete beschränkt, sondern kann bei entsprechender Topographie überall auftreten.

Quelle: Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus (BMLRT)



Eine Radonmessung wurde nicht durchgeführt. Laut der „Österreichischen Radonkarte“ liegt das Bewertungsgegenständliche **Gebiet nicht im Radonvorsorgegebiet und nicht im Radonschutzgebiet**



Die ÖNORM S 5280-2 „Radon – Bautechnische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden“ beschreibt die erforderlichen Radonschutzmaßnahmen und gilt für die Planung und Errichtung von Neu- und Zubauten, welche für Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltszwecke vorgesehen sind. Ebenso gilt sie für Sanierungen, bei denen horizontale, erdberührte Bauteile bis zum Erdreich neu errichtet werden. Der Umfang der Radonschutzmaßnahmen hängt von der Gebietsausweisung laut Radonkarte, des Gebäudetyps (Ausführung der erdberührten Bauteile bzw. Unterkellerung) sowie von der Nutzung (Aufenthaltsräume im Kellerbereich geplant) ab. Gemäß ÖNORM S 5280-2 sind Bauwerke, die gegen nichtdrückendes oder drückendes Wasser abgedichtet sowie in ihren An- und Abschlüssen und Durchführungen konvektionsdicht hergestellt wurden, jedenfalls ausreichend dicht gegen Radonkonvektion.

Denkmalschutz

Verordnung des Bundesdenkmalamtes gemäß § 2a Denkmalschutzgesetz (in der Fassung BGBl. I Nr. 41/2024)

Quelle: www.bda.gv.at/service/unterschutzstellung/denkmalverzeichnis/denkmalliste

Das Gebäude oder Teile davon ist nicht in der Liste der unter Denkmalschutz stehenden Objekte verzeichnet.

5.8 Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist an das Wasser- und Kanalnetz sowie an die Strom- und Erdgasversorgung angeschlossen.

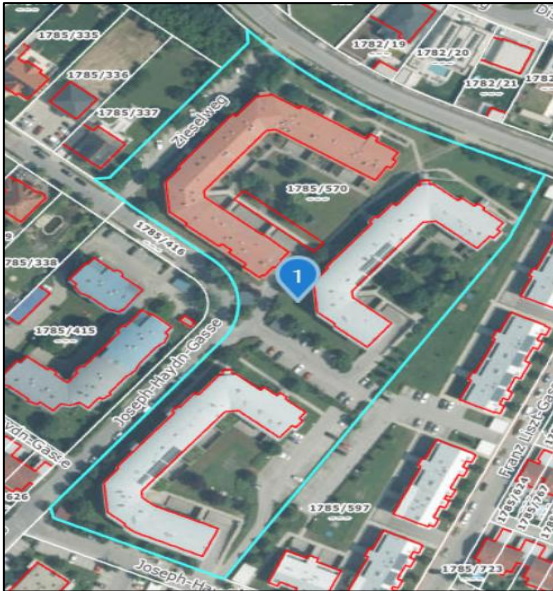
Hinweis:

Die Funktionsfähigkeit der Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Heizung, Wasser, Sanitäranlagen, Strom etc.) wurde vom SV bei der Befundaufnahme nicht geprüft.

5.9 Derzeitige Bebauung

Das Grundstück ist mit 3 in C-Form errichteten Wohnhausblöcken mit dazwischen liegenden Grünanlagen, Aufschließungswegen und Stellflächen bebaut.

Quelle GIS Bgld



6. Gebäudebeschreibung

6.1 Allgemeine Beschreibung

Die geg. **Wohnung 1C Top 5** befindet sich in der **Stiege 3** deren Zugang Hofseitig im südlichen, 4 geschossigen (KG, EG, 1-2OG) Wohnblock liegt, **im 2 OG**. Ein Personenlift ist nicht vorhanden.

Quelle GIS Bgld



Die geg. Wohnung ungefähr nach Osten und Westen ausgerichtet und umfasst:
 1 VR, 1 Flur, 1 WC, 1 Bad, 1 AR, 3 Zimmer, 1 Wohn-Esszimmer- Küche und 1 Loggia
NFL lt. Planmassen 92,37 m2 + Loggia mit 5,23 m2
 Der Wohnung zugeordnet ist ein Kellerabteil (3/05) mit ca. 9,0 m2 Fläche.

Bad



Schlafzimmer



Zimmer 1



Zimmer 2



AR



Wohn/Esszimmer/Küche



Loggia



Kellerabteil



Der **Stellplatz 1C/9** (in der Natur mit 3/5 bezeichnet) befindet sich im überdeckten Teil der Stellplatzfläche rechts neben dem Eingang in das KG STH der Stiege 3.

Stellplatz



6.2 Technische Beschreibung

Fundamente und

Fußbodenkonstruktion:	Flachgründung
Mauerwerk :	Beton, Stahlbeton und keramisch
Decken :	massiv
Dachkonstruktion :	harte Dachung
Innenwände :	Verputz, Anstriche, Fliesen usw. Standardqualität
Außenwände :	Außenwanddämmung
Bodenbeläge :	Fliesen, Laminat in Standardqualität
Fenster :	Isolierglasfenster und Fenstertüren, Rollläden
Türen :	Standard
Elektroinstallation :	Wand- und Deckenauslässe, sowie Stecker und

Schalter sind vorhanden. Die Funktion wurde nicht überprüft.

Sanitärinstallation : Wasser und Sanitärinstallation mit ausreichenden Entnahmestellen. Die Funktion wurde nicht überprüft
 Heizung : Gas-Zentral, Wärmeabgabe über Radiatoren
 Klimaanlage mit Außengerät auf Loggia und 2 Innengeräte 1 x Küche und 1 x VR

Heizungssteuerung



Sicherungskasten



6.3 Zubehör und Fahrnisse

Gesondert zu bewertendes Zubehör und Fahrnisse wurde dem Sachverständigen nicht angegeben.

In der Küche sind Einbauküchenmöbel in üblicher Qualität, im Bad ein Waschtisch mit Unterbau und im AR ein Regaleinbau vorhanden. Die restliche Wohnung und das Kellerabteil ist von Fahrnissen weitestgehend geräumt.

Die Wohnung ist derzeit unbewohnt und nach Angaben von Frau Frenzel-Kröpfl auch nicht vermietet.

Die Bewertung basiert auf dem Ansatz eines freigemachten, bestandsfreien Objektes. Die Freimachungskosten (Räumungskosten) finden in der Bewertung keine Berücksichtigung.

6.4 Bauzustand und Bauschäden

Anmerkung: Die Befundung erfolgt entsprechend dem Zweck des Gutachtens durch Augenschein ohne Materialentnahme und Zerstörungsfrei! Wenn nicht einsehbar geht der gez. SV von der Annahme aus, dass die Ausführung den Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Herstellung entspricht.

Außenflächen und allgemeine Flächen

An den Fassaden zeigen sich bereits Abwitterungsschlieren und an STB-Bauteilen wie die Überplattung der Stellplätze und den Brüstungen der Hauszugänge sind vereinzelt Karbonatisierungs- und Frostexpansionsschäden erkennbar.

Wohnung

Die Wohnungsausstattung –Anstriche, Beläge usw.- zeigt eine übliche Abnutzung. Lediglich auf der Loggia ist verstärkt Vogelkot sichtbar.

Gravierende Schäden sind durch Augenschein nicht erkennbar.

Zusammenfassend ist die Aussage zu treffen, dass die Wohnungsausstattung wie auch die allgemeinen Flächen eine übliche Abnutzung mit üblichem Instandhaltungs- und Sanierungsbedarf zeigen.

6.5 verlorener Bauaufwand

Die Gestaltung der Ausstattung also die Wahl der Bodenbeläge und die Farbgebung der Beschichtungen ist sehr auf den Geschmack des Eigentümers zugeschnitten.

Der Schnitt der Räume vor allem jener des Wohnzimmers, ist bedingt durch den trapezförmigen Grundriss etwas individueller und ist aufgrund der sich verändernden Vorstellungen an ideale Wohnbedürfnisse, als nicht mehr ganz zeitgemäß anzusehen.

Daraus abgeleitet resultiert die Überlegung, dass bei einem Verkauf des Objektes ein Käufer dieses nach seinem Sinn anders errichtet hätte und somit das vom Verkäufer errichtete Bauwerk den geschmacklichen und technischen Vorstellungen des Käufers nicht zur Gänze entspricht wodurch ein Teil der Errichtungskosten verloren geht (verlorener Bauaufwand).

Ansatz für die Berücksichtigung der Abweichung in Alter und zeitgemäßer Ausführung

neuwertig, zeitgemäß	10-20 Jahre alt, durchschnittl. Ausstattung	20-40 Jahre alt, etwas veraltet	40-60 Jahre alt, nicht mehr zeitgemäß	>60 Jahre, veraltet
0%	3%	6%	9%	12%

6.6 Baualter

Die geg. WHA wurde Anfang der 2000er Jahre (ca. 2002) errichtet.

Das Gebäudealter ist üblicherweise die Zeitspanne zwischen der Errichtung (Baujahr der baulichen Anlage) und dem Datum der Betrachtung (Wertermittlungstichtag).

Die Wirtschaftliche Lebensdauer ist jener Zeitraum, in dem eine bauliche Anlage (Gebäude) zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen seiner Zweckwidmung entsprechend wirtschaftlich genutzt werden kann. Der Zeitraum ist äußerst schwierig zu bestimmen, da auch zukünftige wirtschaftliche Entwicklungen einbezogen werden müssen. Bei Wohngebäuden müsste überlegt werden, welche Wohnformen zukünftig bevorzugt, oder welche politischen Ziele zukünftig verfolgt werden (zB. Wohnbaupolitik, Energieeffizienz, Klimapolitik).

Vergleicht man beispielsweise Wohngebäude der 60er- und 70er-Jahre mit den heutigen Wohnbedürfnissen, so ist erkennbar, dass nach 40 bis 50 Jahren das Ende der wirtschaftlichen Lebensdauer in vielen Fällen erreicht worden ist.

Bei gewerblich genutzten Objekten wird die wirtschaftliche Lebensdauer wesentlich von der wirtschaftlichen und technologischen Entwicklung der jeweiligen Branche abhängen. Unter der technischen Lebensdauer versteht man die Zeitspanne zwischen der Errichtung einer baulichen Anlage (Gebäude) und dem Eintreten der technischen Abbruchreife.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) welche für die Wertermittlung maßgeblich ist, ist insbesondere von der Bauart (Konstruktion und Baustoffe), der Bauweise im technische Sinn und der Nutzung abhängig und berücksichtigt in angemessener Weise sowohl die bautechnische als auch die wirtschaftliche Lebensdauer. Voraussetzung ist der ordnungsgemäße Gebrauch (Bewirtschaftung). Die Restnutzungsdauer (RND) ist jene Anzahl von Jahren, die eine bauliche Anlage (Gebäude) bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Nutzungsdauerermittlung basiert im geg. Fall auf dem, bei der Befundaufnahme vorgefundenen Zustand des Objektes.

Grundsätzlich muss die Alterswertminderung für jedes selbstständig nutzbare Gebäude getrennt berechnet werden. Ein- Um- und Aufbauten teilen allerdings das Schicksal des Hauptgebäudes. Da von einem Bruchlastversagen in der Regel der älteste Bauteil zuerst betroffen sein wird, ist davon auszugehen, dass auch die mit dem ältesten Bauteil verbundenen neueren Bauteile mit untergehen würden. Eine weiterführende Differenzierung einzelner Bauteilalter würde also keine, der Wirklichkeit entsprechende Berechnungsgrundlage ergeben. (siehe dazu auch LBW Heimo Kranewitter)

Die übliche Gesamtnutzungsdauer liegt lt. einschlägiger Literatur **bei Miet- und Eigentumswohngebäude** (siehe Erläuterung) **bei 50-80 Jahren**.

Quelle Nutzungsdauerkatalog 2020, Herausgeber Hauptverband der allg. beeid. und zert. SV Österreich, Landesverband Steiermark-Kärnten

GEBÄUDENUTZUNG / BAULICHE ANLAGE		AUSFÜHRUNG	GND JAHRE
W	Wohn- und gemischt genutzte Gebäude	gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude	50-80
		Miet- und Eigentumswohngebäude	50-80
		Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeithäuser)	100-120

Die Nutzungsdauer kann sich zB. durch unterlassene Instandhaltung und Instandsetzung - darunter sind jene Maßnahmen zu verstehen, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung und Wiederherstellung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs getätigt werden müssen – oder höhere Gewalt, Baumängel, Bauschäden usw. verkürzen.

Die Nutzungsdauer kann sich aber auch durch durchgreifende Sanierungen und Modernisierungen verlängern. Im Wohnbereich werden z.B. als Modernisierung alle Maßnahmen verstanden, die zu einer Erhöhung des Gebrauchswertes einer Wohnung führen.

Nicht unter den Modernisierungsbegriff fallen alle Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, weil sie nur der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes dienen.

Für die Ermittlung der Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer stehen dem SV unterschiedliche Verfahren zur Verfügung.

Die gängigsten und einigermaßen plausibel darstellbaren Methoden sind die Bildung eines fiktiven Alters der baulichen Anlage (Gebäude). Dieses ergibt sich aus dem tatsächlichen Alter abzüglich der Anzahl von Jahren, um die sich die Gesamtnutzungsdauer durch ev. Modernisierungen verlängert hat. (Methode der Bildung eines fiktiven Baujahres)

Eine weitere Methode mit plausiblen Ansätzen zur Bestimmung von verlängerten RND nach Modernisierungen ist die Ableitung aus dem Modernisierungsgrad (Punkterastermethode).

Der gez. SV wendet im geg. Fall die Methode der Bildung eines fiktiven Baujahres bzw. Gebäudealters abgeleitet aus dem Zustand an.

Die GND wird dabei innerhalb der Bandbreiten in der Literatur unter Berücksichtigung folgender Faktoren ermittelt:

- Lage des Objektes (örtliche Nutzungsbeziehungen zu anderen Grundstücken, zB die Erreichbarkeit von Geschäfts-, Verwaltungs-, Kulturzentren, von Arbeitsplätzen, der Verkehrslage usw);
- Gebäudeeigenschaften (technische und konstruktive Details, verwendete Baustoffe, Güte und Qualität der Ausführung, Bauphysik mit Wärmeschutz-, Schallschutz-, Feuchteschutz- und Brandschutzmaßnahmen, Standsicherheit);
- wirtschaftliche Verwertungsfähigkeit (Wohnobjekte sind zB vielseitiger verwendbar und mit geringem Aufwand auch anderen Nutzungen zuführbar als Sonderbauten wie Kliniken, Industriebauten, Hotels, deren wirtschaftliche Wiederverwendbarkeit eingeschränkt ist)

Nachdem sich das Wohnhaus im Wesentlichen noch im Erstbestandszustand zeigt, führen Berechnungsmethoden wie Verhältnisgleichungen oder Punkterastermethode zu keinen realitätsnahen Ergebnissen.

Abgeleitet aus dem Bauzustand und einem Alter von ca. 25 Jahren kann dem Gebäude aber eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von ca. 45 Jahren zugeschrieben werden.

Die Berechnung folgt deshalb folgenden mathematischen Ansatz:

$\text{Alter}_{\text{fiktiv}} = \text{GND}_{\text{üblich}} - \text{RND}_{\text{verlängert}}$

GND abgeleitet aus der Nutzungsdauer für Miet- und Eigentumswohngebäude in Massivbauweise mit **i.M.** rd. 70 Jahren

70 Jahre GND – Alter real zum Stichtag ca. 25 Jahre = 45 Jahre + RND *verlängert* ca. 0 Jahre = RND *fiktiv* 45 Jahre

Alter *fiktiv* = i.M. 70 Jahre GND – RND 45 Jahre = ca.25 Jahre

Zusammenfassung:

Aufgrund des augenscheinlichen Bauzustandes sowie der weiteren wirtschaftlichen Verwendbarkeit wird dem geg. Gebäude **ein fiktives Alter von 25 Jahren beschieden**. Daraus abgeleitet ergibt sich **eine fernere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 45 Jahren** bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von i.M. ca. 70 Jahren.

6.7 Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß Energieausweis Vorlagegesetz (EAVG) wurde nicht vorgelegt, sollte aber bei der HV aufliegen.

Gemäß § 5 EAVG wäre deshalb von einer, dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz auszugehen.

7. Außenanlagen

Die Außenanlagen bestehen im Wesentlichen aus den Zugangs- und Zufahrtsbefestigungen und den gestalteten Grünflächen. Gesondert zu bewertende, über die üblichen Ansätze hinausgehende Anlagenteile wie beispielweise Nutzungsrechte an Schwimmbäder udgl. welche von einem Käuferpublikum auch honoriert würden, sind nicht vorhanden.

8. Bewertung

In Österreich muss bei allen gerichtlichen Verfahren die Wertermittlung einer Liegenschaft nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG 1992, BGBl. 150/192) erfolgen.

Das LBG schreibt dem Sachverständigen vor, dass er sich bei der Wertermittlung einer wissenschaftlich anerkannten Methode die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht, zu bedienen hat. Als anerkannte Methoden der Wertermittlung kommen das Vergleichswertverfahren (§4 LBG), das Ertragswertverfahren (§5 LBG) und das Sachwertverfahren (§6 LBG) in Betracht.

Es bleibt dem Sachverständigen überlassen, welches der oben genannten Wertermittlungsverfahren er anwendet. Er muss die gewählte Methode jedoch ausreichend begründen (§7 LBG). Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Für die Bewertung kommen folgende auch in der Ö-Norm B1802-1 beschriebene Verfahren in Betracht:

Das **Sachwertverfahren** ist in der Regel dann anzuwenden, wenn es für die Wertschätzung am Markt nicht vorrangig auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Wertbestimmend sind.

In diesem Verfahren steht somit die „Sache“ im Vordergrund. Dies ist in erster Linie bei Ein- und Zweifamilienhäusern durch die vorwiegende Eigennutzung der Fall.

Ein typisches „Sachwertobjekt“ (wie z.B. ein Einfamilienhaus) wird vom Markt auch als solches gesehen und hat üblicherweise einen höheren Sachwert als Ertragswert.

Das **Vergleichswertverfahren** wobei hier der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw. Mieten vergleichbarer Liegenschaften ermittelt wird. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Da für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens – mit Ausnahme der Bodenwertermittlung - keine, mit den maßgeblichen Wertfaktoren der zu

bewertenden Liegenschaft übereinstimmende Vergleichsliegenschaften vorhanden sind, muss von diesem Ermittlungsverfahren Abstand genommen werden.

Das **Ertragswertverfahren** kommt zur Anwendung, wenn es die Nutzungsbestimmung bebauter Liegenschaften in erster Linie ist, aus den Erträgen über die Bewirtschaftungskosten hinaus eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen. Für gewerblich genutzte Ertragsimmobilien (wie z.B. Mietwohnhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude oder Handelsobjekte) ist die Preisfindung am Immobilienmarkt von den erwarteten zukünftigen Erträgen bestimmt, denn die vermietete Immobilie hat den Wert, der durch die zukünftig erzielten Erträge aus Mieten bzw. dem späteren Verkaufserlös zustande kommt. Das dafür verwendete Wertermittlungsverfahren ist ein Barwertverfahren zu allen zukünftigen Erträgen und kommt im Ertragswertverfahren zur Anwendung. Gebäude wie das geg. weisen zwar in der Regel einen Ertragswert auf der sich an den Sachwert annähert, sind aber in erster Linie für die Eigennutzung und nicht für Vermietung oder Verpachtung konzipiert weshalb von diesem Verfahren ebenfalls Abstand genommen wird.

Ein weiteres Verfahren wäre das in der Ö-Norm B 1802-2 Teil 2 beschriebene **Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren)**. Das DCF-Verfahren dient zur Ermittlung des Marktwertes von bebauten Liegenschaften, Liegenschaftsanteilen und Projektentwicklungen. Bei diskontinuierlichen Entwicklungen verursacht durch z. B.: Abweichungen zum aktuellen Marktmietniveau; Staffelmietverträge; strukturelle Leerstände; Modernisierungen; mietfreie Zeiten; Vermietungsbegünstigungen; schwankende Bewirtschaftungskosten; Instandsetzungen, ist das DCF-Verfahren als Blockverfahren geeignet.

Auch in Betracht zu ziehen ist das in der Ö-Norm B 1802-3 Teil 3 beschriebene **Residualwertverfahren**. Das Residualwertverfahren dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes von unbebauten Liegenschaften (respektive des Bodenwertes) und Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen von bebauten Liegenschaften. Häufiger Anwendungsfall ist beispielsweise die Berechnung eines Entwicklungsgewinns. 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. geplant ist sowie zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform von bebauten Liegenschaften. Darüber hinaus kann das Verfahren jedoch auch zur Auflösung nach einer anderen Variablen als dem Bodenwert angewendet werden.

Da das geg. Objekt neben der Eigennutzung auch dafür konzipiert ist, Erträge aus Vermietung zu erzielen, wird vom gez. SV das ERTRAGSWERTVERFAHREN angewendet.

Typische „Ertragswertobjekte“ (wie zB Mietwohnungen/Mietwohnhäuser, Geschäfts-, Büro- und Handelsobjekte) werden vom Markt als solche gesehen und haben üblicherweise einen höheren Ertragswert als Sachwert.

Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des Ertragswertes unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr ermittelt (§7 Abs.1, LBG).

8.1 Bodenwert

Die Bewertung erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes BGBl. 1992/150, und zwar nach dem Vergleichswertverfahren.

Für die Bodenwertermittlung finden sich im LBG und der ÖNORM B1802-1 folgende Regelungen:

LBG §6 Abs (2) lautet: 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.

Punkt 6.4.2 der ÖNORM B 1802-1 lautet: Der Bodenwert leitet sich in der Regel aus Kaufpreisen der Transaktionen vergleichbarer Liegenschaften mittels Vergleichswertverfahren gemäß 6.3 ab. Die Kosten der Aufschließung (nach ÖNORM B 1801-1) sind zu berücksichtigen.

Aus Pkt. 6.3 Die zum Vergleich herangezogenen Liegenschaften und ihre Kaufpreise bzw. Mieten sind zu nennen, sofern keine rechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Ihre Wertbestimmungsmerkmale sind zu beschreiben. Allfällige Preisschwankungen auf dem Markt sind begründet zu berücksichtigen. Soweit örtlich keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, darf auf geeignete Liegenschaften in vergleichbaren Gebieten zurückgegriffen werden, sofern die örtlichen Verhältnisse und die Marktlage einen Vergleich zulassen. Soweit zum Bewertungsstichtag keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, darf auf geeignete Liegenschaften zurückgegriffen werden, sofern diese zum Bewertungsstichtag einen Vergleich zulassen.

Allgemein ist anzumerken, dass bei länger als 2-3 Jahre zurückliegenden Transaktionen der Anpassungsbedarf an den aktuellen Stichtag an die Plausibilitätsgrenzen stößt.

Gebundener Bodenwert

Der gez. SV folgt zum gebundenen Bodenwert den Ansätzen im 2013 von der Liegenschaftsbewertung Akademie GmbH herausgegebenen Artikel das, wird ein unbebautes Grundstück mit einem Gebäude bebaut, diese beiden Liegenschaftsteile ab dann, zumindest über die Nutzungsdauer des Gebäudes, ein gemeinsames Schicksal teilen. Ab der Gebäudeerrichtung wird auch der Verkehrswert einer bebauten Liegenschaft überwiegend vom Markt als Gesamtwert wahrgenommen. Der Bodenwert geht daher als eigene Marktgröße unter, womit eine Differenzermittlung zwischen unbebauten und bebauten Grundstücken nicht mehr zielführend erscheint. Auch ist es nicht plausibel, getrennt einen Vergleichswert des Bodens von bebauten Liegenschaften zu ermitteln, womit eine Differenzermittlung zwischen unbebauten und bebauten Grundstücken nicht möglich ist.

Etwaige Zu- oder Abschläge, die sich aufgrund einer Abweichung wegen einer Bebauung ergeben, werden vom gez. SV als eigener Faktor bei der Marktanpassung nach § 7 LBG berücksichtigt.

Hochwassergefährdung

Erläuterung basierend auf einem 2011 veröffentlichten Artikel im SV Heft 3

Zum Ansatz einer eventuellen Wertminderung kommt noch das merkantile Unbehagen des Käufers (welches sich jedoch meist nur in der unmittelbar einem schadenswirksamen Naturereignis folgenden Zeit infolge Sensibilisierung auch marktwirksam gravierender auswirkt). Somit unterliegen in diesem spezifischen Segment die Wertrelationen deutlichen regionalen und vor allem temporären Schwankungen.

Im Allgemeinen können daher nur folgende Abschläge (welche einerseits einer Häufung der Ereignisse und andererseits den Einflüssen der spezifischen Nutzung und des regionalen/örtlichen Preisniveaus unterliegen) angesetzt werden:

	im Bauland	Grünland im Konnex
HQ 100/HW 100	ab -3 %	0 bis -3 %
Gefahrenzone „gelb“	ab -5 %	ab -3 %
HQ 60/HW 60	ab -5 %	ab -3 %
HQ 30/HW 30	ab -10 %	ab -5 %
Gefahrenzone „rot“	Sonderbewertung	ab -10 %

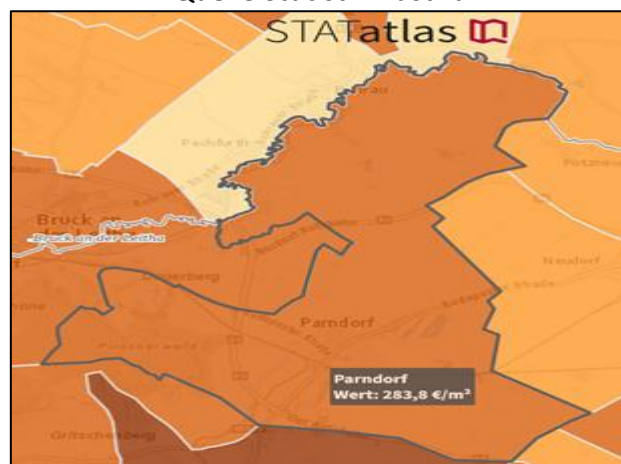
Ein Teil der Grundstücke liegt laut Wasserbuch und Hora nicht im Hochwassergefährdungsbereich und ist im geg. Fall ein Abschlag nicht begründbar.

Im Zuge der Gutachtenserstattung hat der Sachverständige Erhebungen über ortsübliche, nachhaltig erzielbare Grundstückspreise geführt.

Quelle Statistik Austria Immobilien Durchschnittspreise Datenstand Parndorf 2024 € 283,80/m² (für 2025 sind noch keine Daten publiziert)

Die von Statistik Austria zur Verfügung gestellten Durchschnittswerte für Baugrundstücke beziehen sich auf unbebaute Grundstücke, die zum Zweck der Bebauung von Privatpersonen gekauft werden. Die Abgrenzung erfolgt anhand von Informationen über erfolgte Bautätigkeit nach dem Grundstücksankauf aus dem Gebäude und Wohnungsregister. Die Widmung der Grundstücke bei Vertragsabschluss wird bei der Selektion der Transaktionsmasse derzeit nicht berücksichtigt weshalb die Werte nur als grober Anhaltspunkt dienen können.

Quelle Statistik Austria

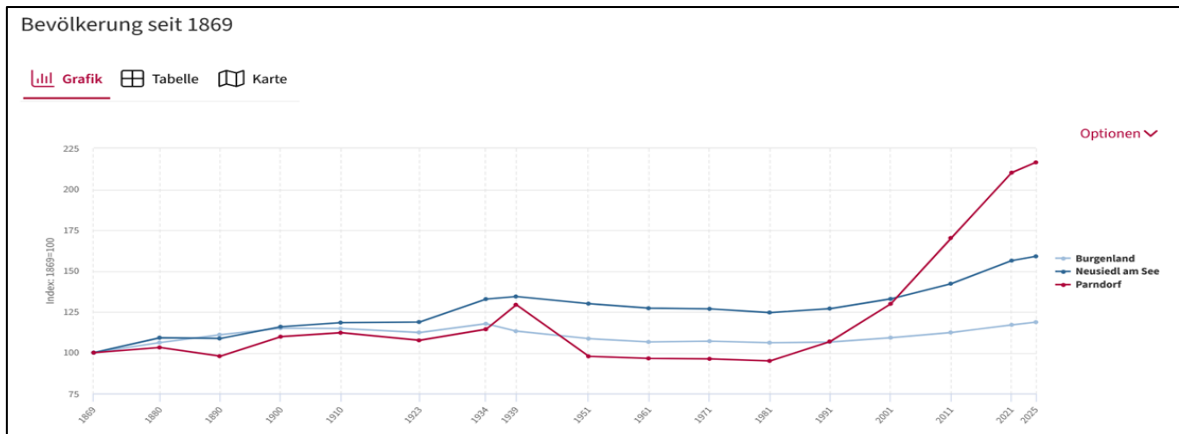


Preisentwicklung aus den Daten der Statistik Austria

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bezirkdurchschnitt		93,8	121,8	115,5	111,8	129,0	160,3	177,7	189,0	195,5	
10717 Parndorf	95,5	131,9	174,1	166,6	175,0	203,3	188,6	190,3	238,8	283,8	

Aus den erhebaren Daten im Hinblick auf einen ev. Zuzug und damit verbundenen Anstieg der Bevölkerung lässt sich ableiten, dass Parndorf eine steigende Bevölkerungszahl hat und damit auch die Wohnsitzbegründung in etwas höheren Ausmaßen stattfindet.

Quelle Statistik Austria



Der SV bedient sich wie bei Grundbuchabfragen der entgeltlichen Abfrage IMMONETZT. Hier konnte nur eine, in zeitlicher und räumlicher Nähe zum Bewertungsobjekt liegende Vergleichsliegenschaft erhoben werden.

LS 1 € 252,53/m² KP-Stand 2025-03

Vertragsdaten		Berechnungsdaten	
Vertragsdatum	04.03.2025	Gesamtkaufpreis	250.000,00 €
Tagebuchzahl	1146/2025	Grundstücksfläche	990,00 m ²
Grundbuch-EZ	32020 2835	Preis / m ²	252,53 €
Adresse	Am Sportplatz 14 7111 Parndorf	Preis korr. / m ²	252,53 €
KG-Grundstück	32020 - 1785/331	Aus dem Kaufvertrag	
Verkäufer	Bresich	Widmung: Bauland; Grundstück ist aufgeschlossen; mit Strom, Wasser und Kanal aufgeschlossen	
Käufer	Milletich Milletich	Flächendaten	
		Grundstücksfläche	990,00 m ²

Eine mathematische Anpassung der Verkäufe vor 2024 mittels Immobilienpreisspiegel oder anderer Publikationen an den aktuellen Stichtag stößt wegen der publizierten Bandbreiten an die Plausibilitätsgrenzen weshalb sich der gez. SV auf die aktuell verfügbaren Daten stützt.

Daten aus Immobilienplattformen

Beispiel Quelle Immowert123.at für 2025/26

Grundstückspreise für Gemeinde Parndorf		
 Fläche	Bevölkerung gesamt	
59,29 km ²		5.336
Quelle: Statistik Austria (Datenstand 2023)		
Grundstückspreis von	Grundstückspreis bis	Tendenz
€ 210.-	€ 330.-	↓

Nachdem wegen der naturgegebenen Knappheit an Baugrund bei Verkäufern kein Zwang für einen Verkauf um jeden Preis und damit eine deutliche Preisreduktion zu erkennen ist, aber im Gegenzug die Nachfrage nach Baugrundstücken wegen der Finanzierungshürden und gestiegenen Baukosten sinkt, geht der gez. SV für **den Stichtag 2026-04** von einem aus den erhobenen Daten abgeleiteten **realistischen Ø Ausgangswert von € 260,0/m²** (inkl. allfällige Aufschließungsabgaben und Erschließungskosten und mit dem Erwerb verbundene Nebenkosten wie zB. Grunderwerbssteuer usw.) für Wohnbaulandnutzung aus.

Bodenwert		
19.916,0 m ² x € 260,00/m ²	€	5.178.160,00
Abschlag für Lärmimmission – 0% (unter Belästigungsgrenze)	€ -	0,00
Abschlag für Hochwassergefährdung HQ30/100 – 0%	€ -	0,00
Abschlag f. die bauliche Ausnutzbarkeit wegen der Figuration (siehe Pkt. 5.7) - 0%	€ -	0,00
Bodenwert	€	5.178.160,00
Bodenwert gesamt gerundet	€	5.178.000,00

Bodenwert für Anteil Wohnung 1C/3/5 (92/12865)

€ 5.178.000,- / 12865 x 92 Anteile = € 37.028,16 gerundet € **37.000,00**

Bodenwert für Anteil KFZ Stellplatz 1C/9 (6/12865)

€ 5.178.000,- / 12865 x 6 Anteile = € 2.414,88 gerundet € **2.400,00**

8.2 Außenanlagen

Die Bewertung der Außenanlagen erfolgt im Rahmen der Ertragswertberechnung.

8.3 Dingliche Rechte und Lasten

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei und bestandsfrei, Pfandrechte werden in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Betriebskosten :

Wurden nicht abgefragt.

Instandhaltungsrücklage:

Nach Angaben von Herrn Mag. Fenzl beträgt die Instandhaltungsrücklage für ON 1C 1-3 aktuell € 42.795,41.

Obj.: 8367 - AW: Exekutionssache Frenzel-Kröpfl 4 E 7/25w

Lukas Fenzl, Mag.(FH) <fenzl@osg.at>
An: btrauner@boon.at

Plan (Fenzl).pdf 651 KB
KUNVE.pdf 9 MB


Sehr geehrter Herr Bmstr. Trauner,

anbei übermittle ich Ihnen die angeforderten Unterlagen. Der Stellplatz in der Garagenebene befindet sich gleich direkt neben dem Hauszugang Stg. 3 auf der rechten Seite (Blickrichtung Hauszugang)
Die Wohnungseigentümergeinschaft Joseph Haydn-Gasse 1c/1-3 hat aktuell ein Guthaben in Höhe von € 42.795,41 in der Instandhaltungsrücklage.

In wie weit die spezielle Wohnung offene Abgaben gegenüber der Gemeinde hätte, kann ich nicht sagen. Gegenüber der WEG besteht aktuell ein Rückstand in Höhe von € 710,36.

Mit freundlichen Grüßen

Mag. (FH) Lukas Fenzl
Hausverwaltung, Technischer Hausverwalter

 Oberwarter gemeinnützige Bau-
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
7100 Neusiedl am See, Rochusstraße 5/1
Tel. 02367 / 20799-621, Fax 614
Mob. 0664 / 888 728 90
E-Mail: fenzl@osg.at

www.osg.at | www.facebook.com/OSGWohnBLOCK
UID: ATU 5884907 | Firmenbuch: FN 126479z | Landesgericht Eisenstadt

Offene Abgaben mit dinglicher Wirkung:

Ob Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung bestehen, konnte nicht erhoben werden.

Gegenüber der WEG bestand ein Rückstand von € 710,36. Dieser wurde aber lt. Angaben von Herrn Mag. Fenzl mittlerweile auf € 355,18 reduziert.

Steuerliche Aspekte:

Steuerliche Aspekte wurden nicht erhoben und sind im Gutachten nicht berücksichtigt. Dieses Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern nur für den unter Punkt 2. beschriebenen Auftrag vorgesehen.

Dienstbarkeiten:

Die eingetragenen Dienstbarkeiten der elektrischen Leitungen sowie die Rechte des Gehens und Fahrens stellt für den Eigentümer der geg. WE Objekte keine wesentliche, besondere Belastung oder Beschränkung der freien Verfügung über die geg. WE Objekte dar weshalb von einem Abschlag für Nutzungseinschränkungen Abstand genommen wird.

Vorkaufs- und Wiederkaufsrecht :

Für die OSG ist bis 2027-04-01 ein Vorkaufs- und Wiederkaufsrecht für die geg. Anteile eingetragen.

```

74   auf Anteil B-LNR 349 350
     a 485/2018
       VORKAUFSRECHT bis 2027-04-01 gem. Pkt. VI. Kaufvertrag
       2017-07-26 für Oberwarter gemeinnützige Bau- Wohn- und
       Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit
       beschränkter Haftung (FN 126479z)
75   auf Anteil B-LNR 349 350
     a 485/2018
       WIEDERKAUFSRECHT bis 2027-04-01 gem. Pkt. VII. Kaufvertrag
       2017-07-26 für Oberwarter gemeinnützige Bau- Wohn- und
       Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit
       beschränkter Haftung (FN 126479z)

```

Dazu aus der Bewilligung des Exekutionspaktes und der Zwangsversteigerung:

4 E 7/26w - 4

Zur Nachricht: Ein Wiederkaufsrecht, das auf den zu versteigernden Liegenschaften eingetragen ist, muss innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Beschlusses ausgeübt werden, widrigenfalls das Recht nach Durchführung des Versteigerungsverfahrens ohne Anspruch auf Entschädigung aus dem Meistbot gelöscht wird.

Der Beschluss kann nur mit Rekurs angefochten werden. Der Rekurs ist binnen 14 Tagen nach Zustellung dieser Beschlussausfertigung bei diesem Gericht zu erheben und muss mit der Unterschrift eines Rechtsanwalts versehen sein. Der Rekurs hat in Bezug auf die Ausführung des angefochtenen Beschlusses und den Eintritt der Vollstreckbarkeit keine aufschiebende Wirkung.

Das Vor- und Wiederkaufsrecht bleibt in der geg. Bewertung entsprechend unberücksichtigt.

8.4 Gebäudewert nach dem Ertragswertverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes ist der Liegenschaftszinssatz heranzuziehen.

Dieser ist aus der regionalen Immobilienmarktentwicklung zum Bewertungsstichtag abzuleiten. Verschiedene Nutzungsarten sind jeweils gesondert zu betrachten.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich gemäß ÖN B 1802-1:2019 nach der bei Investitionen in vergleichbare Liegenschaften üblicherweise erzielbaren Verzinsung. Die Ermittlung des Zinssatzes ist zu begründen.

Zur Plausibilisierung der Wahl des Liegenschaftszinssatzes darf auch auf anerkannte Veröffentlichungen von Richtwerten Bezug genommen werden. Als solche gelten insbesondere Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreich.

Der Ertrag ist als Gebäude- und Bodenertrag getrennt zu ermitteln. Der Rohertrag pro Jahr abzüglich des Bewirtschaftungsaufwands ergibt den Reinertrag der Liegenschaft pro Jahr. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist gegebenenfalls auf wertrelevante Liquidationserlöse bzw. Liquidationskosten Bedacht zu nehmen. Nach Abzug der Bodenwertverzinsung ergibt sich der Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr. Durch Kapitalisierung auf Basis des Zinssatzes und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und Hinzurechnung des Bodenwerts ergibt sich der Ertragswert wie folgt: $\text{Ertragswert} = (\text{Reinertrag der Liegenschaft} - \text{Bodenwertverzinsung}) \times \text{Vervielfältiger} + \text{Bodenwert}$

Alternativ lässt sich der Ertragswert durch Kapitalisierung des Reinertrags der Liegenschaft pro Jahr zuzüglich des auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinsten Bodenwertes wie folgt ermitteln: $\text{Ertragswert} = \text{Reinertrag der Liegenschaft} \times \text{Vervielfältiger} + \text{abgezinsten Bodenwert}$

Liegen wertrelevante Mängel, Schäden oder ein rückgestauter Reparaturbedarf vor, so sind diese entsprechend zu berücksichtigen. Weitere wertbeeinflussende Umstände wie Rechte und Lasten (z. B. persönliche Dienstbarkeiten) sind zu berücksichtigen.

Für die geg. Wohnung Top 1C/3/5 mit der Wohnnutzfläche von 92,37 m² – (ohne Loggia mit 5,23 m²) wäre mit umgelegter Loggia und Kellerabteil eine Nettomiete in Höhe von € 10,50/m² also rd. € 970,-/Mo ansetzbar. Eine Anhebung ginge jedenfalls Zulasten eines höheren Leerstandrisikos.

Für den PKW-Stellplatz 1C/9 wäre wegen des im Umfeld doch nur eingeschränkt verfügbaren öffentlichen Parkraumes, eine durchschnittliche Miete von € 50,-/Mo anzusetzen.

Unter Berücksichtigung der stark steigenden Lebenshaltungskosten, der Inflation, der steigenden Zinsen sowie den Verschärfungen bei der Kreditbeschaffung ist einer etwas geringeren Miete welche sich die Mieter auch längerfristig leisten können, einem kurzfristig höheren Mietertrag verbunden mit der Gefahr von Mietausfällen und Leerstand der Vorzug zu geben.

Vom Jahresrohertrag werden das Mietausfallwagnis und Leerstehungskosten sowie die Erhaltungskosten (Instandhaltung und Instandsetzung) und nicht umlegbare Verwaltungskosten in Abzug gebracht.

Hier stützt sich der gez. SV auf Erhebungen und Auswertungen von Herrn Mag. Wegerer und Mag. Kainz welche im Organ „der SV“ Haft 4/2024 publiziert wurden.

	netto p.a.	netto p.a. je m ²	netto p.M. je m ²	in Prozent zu Rohertrag p.a.
Rohertrag	€ 188.151,45	€ 98,00	€ 8,17	100,00 %
Erhaltungskosten (Instandhaltung und Instandsetzung)	-€ 45.888,00	-€ 23,90	-€ 1,99	-24,39 %
Mietausfallwagnis und Leerstandskosten	-€ 7.695,39	-€ 4,01	-€ 0,33	-4,09 %
Nicht umlegbare Verwaltungskosten	-€ 2.859,90	-€ 1,49	-€ 0,12	-1,52 %
Reinertrag	€ 131.708,15	€ 68,60	€ 5,72	70,00 %

Die Abschreibung der baulichen Anlage sind beim Vervielfältiger berücksichtigt und die Betriebskosten wie zB. Wasserversorgung, Energie, Rauchfangkehrer, Kanal etc. sowie Verwaltungskosten, werden üblicherweise dem Mieter weiterverrechnet und sind demnach bei den Bewirtschaftungskosten nicht zu berücksichtigen.

Der Zinssatz drückt die Rendite aus, die ein Anleger für das Kapital erwartet. Kriterium für die Wahl des Zinssatzes ist daher das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Immobilienbesitz unterworfen ist. Grundsätzlich ist daher davon auszugehen, dass Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen sowie land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften einem geringeren Risiko unterliegen als gewerbliche oder industrielle.

5. Ergebnis Bewirtschaftungskosten – Beispiel Zinshaus

Der Reinertrag eines ordentlich erhaltenen Zinshauses mit einem durchschnittlichen Baujahr 1903 und einer durchschnittlichen Nutzfläche von 1.920 m² ermittelt sich anhand der oben angeführten Ergebnisse wie in Abbildung 10 dargestellt.

Das Ergebnis zeigt, dass zwischen Rohertrag und Reinertrag durchschnittliche Bewirtschaftungskosten in Höhe von 30 % des Rohertrags liegen.

Anmerkungen:

¹ Wegerer/Steppan, Bewirtschaftungskosten: Wie hoch sind sie wirklich?“ SV 2012, 129.

² Diener/Wilf, Immobilenbewertung Österreich (2022).

⁷ Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien² (2014).

⁸ H. Potyka/Zabrana, Pflegefall Althaus (1985).

⁹ Balak/R. Rosenberger/Steinbrecher, 1. Österreichischer Bauschadensbericht (2005), online abrufbar unter <https://www.zukunftsbau.at/sites/default/files/dateien/inhalt/1-oesterreichischer-bauschadensbericht.pdf>.

¹⁰ Kranewitter, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017).

¹¹ Online abrufbar unter <https://www.statistik.at/statistiken/industrie-bau-handel-und-dienstleistungen/konjunktur/baupreisindex>.

¹² Siehe Punkt 4.

Korrespondenz:

Mag. Robert Wegerer, MRICS, CIS ImmoZert

E-Mail: Wegerer@rustler.eu

Mag. Maximilian Kainz, CIS ImmoZert

E-Mail: Kainz@rustler.eu

Wie beim Bankgeschäft gilt: niedriges Risiko – niedrige Verzinsung; hohes Risiko – hohe Verzinsung

Liegenschaftszinssätze nach Empfehlungen des Hauptverbandes

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	1,0 – 3,0 %	2,0 – 4,0 %	3,0 – 5,0 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	3,0 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %	6,0 – 9,0 %	6,5 – 9,5 %
Industriliegenschaft	5,0 – 9,0 %	5,5 – 9,5 %	6,0 – 10,0 %	6,5 – 10,5 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,5 % bis 4,0 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,0 %			

Ausgehend von der Lage und den Objekteigenschaften lässt sich folgender Kapitalisierungszinssatz ermitteln:

Die Wohnung kann auf bestimmte Zeit mit den gesetzlich eingeräumten Möglichkeiten der Verlängerung des Mietverhältnisses vermietet werden. Es kann somit von einem geringen Mietsituationsrisiko ausgegangen werden welches mit 0,0 % eingepreist wird.

Der Instandhaltungszustand wird mit $\pm 0,0\%$ berücksichtigt.

Je geringer die Durchschnittsmiete desto mehr Entwicklungspotential ist gegeben, von den Marktteilnehmern wird so ein Potential durch eine erwartete geringere Rendite ausgedrückt. Die allgemeine Marktlage zum Bewertungsstichtag im Wohnbereich wird mit einem Aufschlag von +0,50 % eingepreist. Das Entwicklungspotential wird mit einem Abschlag von -0,50 % eingestuft.

<u>Gute Lage</u>	4,00%
Risiko Mietsituation gering	0,00%
Objektqualität Instandhaltungen	0,00%
allgemeine wirtschaftliche Situation	+0,50%
<u>Entwicklungspotenzial</u>	- 0,50%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz	4,00%

Wohnung Stiege 3 Top 5 inkl. Kellerabteil

Jahresrohertrag: € 970,00/Mo x 12 Monate	€ 11.640,00
abzüglich 20,0% Erhaltungskosten	€ - 2.328,00
abzüglich 3,0% Leerstehung und Mietausfallwagnis	
sowie nicht umlegbare Verwaltungskosten	€ - 349,20
Jahresreinertrag	€ 8.962,80

Abzüglich Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

Erläuterung:

Der Jahresreinertrag umfasst sowohl den Ertrag des Gebäudes als auch die Wertsteigerung des unbebauten Grundstücks. Um den Grundstückswert nicht doppelt zu berücksichtigen, wird die Bodenwertverzinsung abgezogen.

€ 37.000,- x 4,0/100 = € - 1.480,00
 Reinertrag der baulichen Anlage: € 7.482,80

Dieser Jahresnettoertrag wird mit **4,00%** kapitalisiert.
 Dieser Zinssatz entspricht den Marktverhältnissen für derartige Objekte und liegt innerhalb der Bandbreite der Empfehlungen des Hauptverbandes.
 Vervielfältiger bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von **ca. 45 Jahren = 20,72**

Gebäudeertragswert	€ 7.482,80 x 20,72	€ 155.043,62
zuzüglich Bodenwert Pkt. 8.1		€ 37.000,00
abzüglich dingliche Rechte und Lasten Pkt. 8.3		€ - 0,00
		€ 192.043,62

ERTRAGSWERT Top 5 gerundet **€ 192.000,00**

Typische „Ertragswertobjekte“ (wie zB Mietwohnungen/Mietwohnhäuser, Geschäfts-, Büro- und Handelsobjekte) werden vom Markt als solche gesehen und haben **üblicherweise** einen höheren Ertragswert als Sachwert, der als Kontrollwert hier ebenfalls ermittelt wird.

Kontrolle über den Sach- bzw. Vergleichswertansatz:

Umgelegt auf die Nutzfläche ohne Loggia von ca. 92,37 m2 → rd. 2.080,0/m2
Nutzfläche mit Loggia von ca. 97,60 m2 → rd. 1.967,0/m2

Quelle Immonetzz: Transaktionsvergleich

Whg. im Nachbarobjekt ON 4 Verkauf 2025-04, 87,39m2 inkl. Loggia → € 1.888,09/m2

Vertragsdaten		Berechnungsdaten	
Vertragsdatum	01.04.2025	Gesamtkaufpreis	165.000,00 €
Tagebuchzahl	1712/2025	Nutzfläche	87,39 m²
Grundbuch-EZ	32020 3075	Preis / m²	1.888,09 €
Adresse	Joseph-Haydn-Gasse 4 Stiege 4, Top 8 7111 Parndorf	Preis korr. / m²	1.888,09 €
KG-Grundstück	32020 - 1785/415		
Verkäufer	Richtig		
Käufer	Bresich		

Flächendaten		
Grundstücksfläche	5.053,00 m²	
bebaute Fläche	1.493,00 m²	
Nutzfläche	87,39 m²	

Aus dem Kaufvertrag		
Anteile: 82/3290	Parifizierung: 2009	Baujahr: unbekannt
Keller: ✓	Pkw: ✗	
Balkon: ✓	Terrasse: ✗	Garten: ✗
Weiteres: Nfl. inkl. Loggia (5,92 m²)		

Bei Wohnungseigentum kommt zur Berücksichtigung von allgemeinen Verkehrsflächen, Gängen, Kellern und Gemeinschaftsbereichen, usw. je nach Umfang ein Zuschlag von +10% bis +25% in Betracht.

Basis: (normale Ausstattungsqualität) inkl. Allgemeinteile und Außenanlagen € 2.600.-/m²

Wohnfläche Wohnung 3: ca. 92,37 m²

92,37 m² Wohnfläche x € 2.600.-/m² rd. € 240.162,00

Herstellungskosten (Neubaukosten zum Stichtag) inkl. Ust. rd. € 240.000,00

Wertminderung wegen Baualter und Abnutzung

Wie in Pkt. 6.6 beschrieben

Alter fiktiv 25 Jahre, ferne RND rd. 45 Jahre

bei einer theoretischen Gesamtnutzungsdauer v. 70 Jahren

Zur Verfügung stehen im Wesentlichen die theoretisch-mathematischen Modelle (z.B. linear, parabelförmig, Ross) oder empirisch ermittelte Alterswertminderungsverläufe (z.B. Gerardy, Vogels, etc.) Der gez. SV wendet die lineare Alterswertminderung an. Diese geht von der Annahme aus, dass nach Erreichen der Gesamtnutzungsdauer der wirtschaftliche Aufwand für die Gebäudeinstandsetzung den Kosten einer Neuerrichtung gleichzusetzen ist, also kein relevanter Restwert vorhanden ist.

35,71 % von € 240.000,00 = € - 85.704,00

Bauzeitwert inkl. Mwst. € 154.296,00

Wertminderung wegen Bauzustand und Bauschäden die über den Abschlag f. Alterung und Abnutzung hinausgehen und wegen dem

verlorenen Bauaufwand wie unter Pkt. 6.4 und 6.5 beschrieben.

Der gez. SV bewertet in Anlehnung an die publizierten Werte die Zustandswertminderung (Pkt. 6.4) und den verlorenen Bauaufwand (Pkt. 6.5) mit einem Abschlag von **-10%**

-10,0 % von € 154.296,00 = € - 15.429,60

€ 138.866,40

Gerundet € 139.000,00

Bodenwert Pkt. 8.1 € 37.000,00

Zubehör € 0,00

Sachwert Wohnung 5 als Kontrolle **€ 176.000,00**

Wie beschrieben handelt es sich bei der Wohnung um ein typisches Ertragsobjekt und liegt der Sachwert deshalb etwas unter dem, auf dem Markt üblichen Ertragswert.

KFZ-Stellplatz 1C/9

Jahresrohertrag: € 50,0 x 12 Monate	€	600,00
abzüglich 10,0% Erhaltungskosten da hier die Instandhaltung deutlich geringer als bei einer Wohnung ist	€ -	60,00
abzüglich 3,0% Leerstehung und Mietausfallwagnis sowie nicht umlegbare Verwaltungskosten	€ -	<u>18,00</u>
Jahresreinertrag	€	522,00

Abzüglich Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

Erläuterung:

Der Jahresreinertrag umfasst sowohl den Ertrag des Gebäudes als auch die Wertsteigerung des unbebauten Grundstücks. Um den Grundstückswert nicht doppelt zu berücksichtigen, wird die Bodenwertverzinsung abgezogen.

€ 2.400,- x 4,0/100 =	€ -	<u>96,00</u>
Reinertrag der baulichen Anlage:	€	<u>426,00</u>

Dieser Jahresnettoertrag wird mit **4,00%** kapitalisiert.

Dieser Zinssatz entspricht den Marktverhältnissen für derartige Objekte und liegt innerhalb der Bandbreite der Empfehlungen des Hauptverbandes.

Vervielfältiger bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von **ca. 45 Jahren** = **20,72**

Gebäudeertragswert	€ 426,00 x 20,72	€	8.826,72
zuzüglich Bodenwert Pkt. 8.1		€	2.400,00
abzüglich dingliche Rechte und Lasten Pkt. 8.3		€ -	<u>0,00</u>
		€	11.226,72

ERTRAGSWERT Stellplatz 1C/9 gerundet	€	<u>11.000,00</u>
---	----------	-------------------------

8.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert **gemäß LBG § 2** ist jener Preis, welcher üblicherweise bei einer Veräußerung der Sache im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. *Besondere Vorlieben und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.*

Nach ÖN B 1802-1 (2022) Pkt. 3.16 kann dem Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft auch die „höchste und beste Nutzung“ zugrunde gelegt werden. Die „höchste und beste Nutzung“ wird in der ÖNORM B 1802-1:2022 definiert als „integraler Bestandteil des Verkehrswertes/Marktwertes, der die Nutzung einer Immobilie bezeichnet, die physisch

möglich, vernünftigerweise wahrscheinlich sowie zurzeit oder in Zukunft wahrscheinlich gesetzlich erlaubt ist und zum Bewertungsstichtag zum höchsten Wert führt“.

Da in der geg. Bewertung dem gestellten Auftrag und Verwendungszweck entsprechend der Verkehrswert zu einem vorgegebenen Stichtag zu ermitteln ist **und eine „höchste und beste Nutzung“ im Sinne der ÖN, bei welcher insbesondere auf allfällige höherwertigere Alternativnutzungen** sowie allfällige Projektentwicklungs- und Liquidationsüberlegungen **zu achten wäre nicht gefragt ist, erfolgt die Bewertung nach den Kriterien des „gemeinen Wertes“**, also jenem Wert der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes und seiner Marktgängigkeit bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes wie auch der ÖNORM B 1802 hat der Sachverständige das kalkulatorische Ergebnis der von ihm angewendeten Bewertungsmethode vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren. **Er muss also die Notwendigkeit einer Marktanpassung untersuchen und erforderlichenfalls eine Marktanpassung vornehmen.**

Die Übernahme von Tabellenwerten aus der Literatur beim Ansatz der Marktanpassung ist nicht empfehlenswert, solche Tabellen können lediglich einen Anhaltspunkt auf die mögliche Größenordnung der Marktanpassung geben. Der Sachverständige ist jedenfalls angehalten, die Marktanpassung regional- und objekttypisch begründet festzusetzen, wobei insbesondere die Marktgängigkeit des Objektes, die Höhe des Sachwertes sowie der Bodenwertanteil am Sachwert der Liegenschaft zu berücksichtigen sind.

Einschätzung der Marktsituation

Die **Nachfrage** nach Eigentumswohnungen ist zwar gut, wird aber durch die Verschärfungen bei der Kreditbeschaffung noch immer beeinträchtigt.

Für Kaufinteressenten ist zwar wegen des derzeit großen Angebotes an Neubauobjekten ein ausreichend großer Markt im mittleren bis höheren Preisniveau vorhanden, in jenem Preisniveau in welchem sich gebrauchte Eigentumswohnungen bewegen ist hingegen das Marktvolumen geringer.

Die geg. Wohnung wird Interessenten ansprechen, welche neben einer Eigennutzung eine Vermietung andenken und die erforderlichen Adaptierungen ev. in Eigenleistungen durchführen.

Unter Berücksichtigung des Marktgeschehens liegt der ermittelten Wert zum Bewertungsstichtag innerhalb einer, mit einer Modellrechnung darstellbaren und dem LBG entsprechenden realistischen Preisbandbreite, weshalb von einer Marktanpassung Abstand genommen und der Verkehrswert direkt aus dem Ertragswert abgeleitet wird.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 4.4)

Allgemein ist festzuhalten, dass die Immobilienbewertung grundsätzlich immer eine modellhafte Schätzung des möglichen Verkaufspreises ist. Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit

mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein und die **Schwankungsbreiten zwischen 10% und 20% liegen.**

Weiter wird darauf verwiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendiger Weise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Besonders trifft dies auf Bewertungen mit abweichenden bzw. historischen Bewertungsstichtagen und komplexen Spezialimmobilien zu. Durch die Dynamik im Immobilienmarkt sind hier jedenfalls bei einem späteren Veräußerungszeitpunkt die Marktveränderungen zu betrachten.

9. Zusammenfassung

9.1 Der bestands- und lastenfreie **Verkehrswert** der **92/12865 Anteile** (B-LNr. 349) an der Liegenschaft Grundbuch KG 32020 Parndorf, EZ. 3194 mit welchem Wohnungseigentum an der **Wohnung JHC 1C, Stiege 3, Top 5 und Kellerabteil 3/05** untrennbar verbunden ist, wird zum Stichtag 2026-04-15 bewertet mit rd.

€ 192.000,--

(in Worten: Euro hundertzweiundneunzigtausend)

9.2 Der bestands- und lastenfreie **Verkehrswert** der **6/12865 Anteile** (B-LNr. 350) an der Liegenschaft Grundbuch KG 32020 Parndorf, EZ. 3194 mit welchem Wohnungseigentum am **Stellplatz 1C/9** untrennbar verbunden ist, wird zum Stichtag 2026-04-15 bewertet mit rd.

€ 11.000,--

(in Worten: Euro elftausend)

Pfandrechte: Pfandrechte wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Das eingetragene Vor- und Wiederkaufsrecht für die OSG bleibt in der geg. Bewertung ebenfalls unberücksichtigt. (siehe Pkt. 8.3)

Offene Abgaben: Gegenüber der WEG sind aktuell € 335,18 offen. Ob auch dingliche Abgaben gegenüber der Gemeinde offen sind konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

Zubehör/Einrichtung:

Die Wohnung ist Großteils geräumt jedoch sind noch Einrichtungsgegenstände wie die Einbauküche, ein Regaleinbau und der Waschtisch vorhanden. Siehe Pkt. 6.3

Die Bewertung der Fahrnisse fällt nicht in die Fachgruppen des gez. SV. Soweit er aber mit seiner allgemeinen Lebenserfahrung abschätzen kann, stellen die vorhandenen Fahrnisse keinen eigenständigen, wirtschaftlich relevanten Marktwert im Sinne der allgemeinen Verkehrsauffassung dar.

10. Schlussbemerkung

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter (Europäische Bewertungsstandards der TEGoVA, S. 2.10), objektiv und unparteiisch erstellt. Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen, erteilten Informationen und den getroffenen Annahmen. Der vorstehende Verkehrswert wurde unter der Voraussetzung ermittelt, dass mir alle für die Bewertung maßgeblichen Umstände wahrheitsgemäß offengelegt wurden.

Der Sachverständige haftet nicht für die Richtigkeit der im Grundbuch dargestellten Flächenmaße als auch nicht für Gebäudeabmessungen auf Basis von vorgelegten Plänen und Unterlagen. Sollten nachträglich Umstände bekannt werden, von denen ich im Rahmen der gegenständlichen Gutachtertätigkeit keine Kenntnis erlangt habe behalte ich mir vor, das gegenständliche Gutachten zu widerrufen bzw. abzuändern.

Datenschutzhinweis:

Ausdrücklich untersagt ist das Hochladen des Gutachtens oder einzelner Teile desselben auf Plattformen für „künstliche Intelligenz“ da dies eine Verletzung des Urheberrechts und des Datenschutzrechts darstellt.

Die Ausfertigung erfolgt digital, eine digitale Kopie verbleibt beim gez. SV.

Wr. Neustadt, am 2026-04-17

Der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

