

**Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

**Bezirksgericht Baden**

Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6

2500 Baden

Wien, 07.08.2024

24063-2500

GZ 5 E 8/24y

## **BEWERTUNGSGUTACHTEN**

### **EINFAMILIENHAUS (1/3-ANTEIL)**



**Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES des 1/3-Anteiles  
an der Liegenschaft**

**Grundbuch: 04020 Mitterberg**  
**Einlagezahl: 139 B-LNR. 5**  
**Bezirksgericht: Baden**  
**Adresse: 2500 Baden**  
**Bergsteiggasse 16**

# INHALTSVERZEICHNIS

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

## Beilagen

Beilage 1 Grundbuchsauszug  
Beilage 2 Plandokumentation  
Beilage 3 Fotodokumentation

## **Literatur:**

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

## ALLGEMEINE ANGABEN

<b>Liegenschaft</b>	<b>EINFAMILIENHAUS (1/3-ANTEIL)</b> <b>Grundbuch 04020 Mitterberg EZ 139 B-LNR. 5</b> 2500 Baden Bergsteiggasse 16
<b>Auftraggeber</b>	Bezirksgericht Baden 2500 Baden, Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6 in der <b>Exekutionssache</b> <b>GZ 5 E 8/24y</b> des Bezirksgerichtes Baden betreffend <b>Zwangsversteigerung</b>
<b>Auftrag und Zweck der Bewertung</b>	Feststellung des <b>Verkehrswertes</b> des 1/3-Anteiles an der Liegenschaft Grundbuch 04020 Mitterberg EZ 139 B-LNR. 5 2500 Baden Bergsteiggasse 16 Bewertung erfolgt <b>ohne Inventar</b>
<b>Bewertungsstichtag</b>	15.05.2024
<b>Befundaufnahme / Besichtigungstag</b>	15.05.2024
<b>Grundlagen und Unterlagen der Bewertung</b>	
Grundbuchsauszug vom:	13.05.2024
Besichtigung vom:	15.05.2024
Erhebungen:	Grundbuchsabfrage am 13.05.2024 Stadtgemeinde Baden - Bauamt am 14.05.2024 Abfrage Stadtgemeinde Baden und GVA Baden (Abgaben) vom 01.08.2024 Abfrage Umweltbundesamt - Verdachtsflächenkataster am 05.08.2024 Abfrage Flächenwidmungsplan am 05.08.2024 Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Einreichplan zur Neuerrichtung eines Einfamilienhauses vom 26.11.1988  
Baubeschreibung Wohnhaus  
Niederschrift Bauverhandlung Errichtung eines Einfamilienhauses  
Zahl: 7224-1988,-50 vom 20.12.1988  
Bescheid Baubehördliche Bewilligung Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage  
Zahl: 7224-1988,-50 vom 30.01.1989  
Plan Errichtung einer Gaszentralheizung vom 14.02.1997  
Auswechslungsplan Bestandsplan Einfamilienhaus vom November 2002  
Lageplan vom November 2002  
Fertigstellungsanzeige Einfamilienhaus vom 11.12.2002  
Bauanzeige Heizung, Zahl ANZ-0255-2002 vom 13.12.2002  
Technische Beschreibung Gaszentralheizung  
Kenntnisnahme der Bauanzeige Gaszentralheizung, Zahl: ANZ-0255-2002 vom 07.03.2003  
Bescheid baubehördliche Bewilligung Einfamilienhaus - Auswechslungspläne  
Zahl: BAU-7224-1988 vom 14.05.2003  
Amtsvermerk - Fertigstellung (Benützungsbewilligung), Zahl: BAU-7224-1998 vom 26.03.2008  
Schreiben Stadtgemeinde Baden (Abgaben) vom 02.08.2024  
Schreiben GVA Baden (Abgaben) vom 02.08.2024  
Kontoblatt Stadtgemeinde Bad Vöslau (Abgaben) per 02.08.2024  
Vorschreibung GVA Baden 2.HJ 2024

# BEFUND

## Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 04020 Mitterberg  
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 139

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 1528/2024  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
715/5	G GST-Fläche	* 1044	
	Bauf.(10)	152	
	Gärten(10)	892	Bergsteiggasse 16

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

1 a gelöscht

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

4 ANTEIL: 1/3

[REDACTED]

a 7214/2022 Einantwortungsbeschluss 2020-03-05 Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 1/3

[REDACTED]

a 7214/2022 Einantwortungsbeschluss 2020-03-05 Eigentumsrecht

b gelöscht

6 ANTEIL: 1/3

[REDACTED]

a 7214/2022 Einantwortungsbeschluss 2020-03-05 Eigentumsrecht

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

1 auf Anteil B-LNR 5

a 1757/2023 Urteil 2023-01-18

PFANDRECHT vollstr EUR 35.000,--  
(Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2023-02-27) für  
[REDACTED] (19 E 638/23x)

2 auf Anteil B-LNR 5

a 6488/2023 Beschluss 2000-10-03

PFANDRECHT vollstr EUR 8.977,28  
(Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2023-07-28) für  
[REDACTED] (19 E 2256/23p)

b 1528/2024 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe CLNR 3

3 auf Anteil B-LNR 5

a 1528/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 8.977,28 (Zinsen und Kosten  
siehe Beschluss 2024-03-05) [REDACTED]

[REDACTED] (5 E 8/24y)

b 1528/2024 Pfandrecht sichergestellt siehe CLNR 2

c 1528/2024 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung hins  
Kostenmehrbegehren EUR 810,83 [REDACTED]

[REDACTED] (5 E 8/24y)

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

## BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

### Gebäudebeschreibung

Das Einfamilienhaus wurde aufgrund der Baubewilligung aus 1989 errichtet und im Jahr 2008 fertiggestellt. Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss. Vom Kellergeschoss erreicht man über einen unterirdischen Verbindungsgang die straßenseitig gelegene Garage.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Diele, ein WC mit Vorraum, ein Arbeitsraum, eine Küche mit Speis und ein Wohnraum mit Essplatz. Dem Wohnraum ist eine Terrasse vorgelagert. Die Raumhöhe beträgt im Erdgeschoss rund 3m.

Das Dachgeschoss befinden sich eine Diele, ein Zimmer mit Bad+WC und Schrankraum und zwei weitere Zimmer, eines davon mit WC. Der Diele ist südseitig ein Balkon vorgelagert. Die Raumhöhe beträgt im Dachgeschoss rund 2,50m.

Das Kellergeschoss besteht aus einem Vorraum, einem kleinen Bad mit WC, einem Stüberl, einem Abstellraum, einem Lager, dem Heizraum und einem weiteren Kellerraum. Vom Kellergeschoss erreicht man über einen unterirdischen Verbindungsgang die Garage. Die Raumhöhe beträgt im Kellergeschoss rund 2,35m.

Das Einfamilienhaus ist im Bereich der Stiege (Stiegenhausspindel) mit einem Aufzug ausgestattet, der das Kellergeschoss, das Erdgeschoss und das Dachgeschoss verbindet.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet, das Dach ist als Mansarddach mit Ziegeleindeckung ausgebildet, die Fassade ist verputzt.

Das Gebäude wird durch Kunststofffenster belichtet. Die Beheizung und Warmwasserversorgung des Einfamilienhauses erfolgt durch eine gasbefeuerte Zentralheizungsanlage, die raumseitige Wärmeabgabe erfolgt durch eine Fußbodenheizung.

Der Garten ist begrünt und mit einzelnen Bäumen und Sträuchern bewachsen. Im Garten anschließend an die Terrasse ist ein gemauerter Swimmingpool vorhanden. Im Garten befindet sich eine Gartenhütte aus Holz.

***Das Gebäude ist in einem dem Alter entsprechend durchschnittlichen Zustand vorhanden, im Kellergeschoss sind teilweise Feuchteschäden und Risse in den Wänden sichtbar.***

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

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

### Gebäudeausstattung

#### Erdgeschoss

Diele:	Boden:	Fliesen
	Wände:	geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	Eingangstüre: Holzfüllungstüre in Holzarge
	Fenster:	Kunststofffenster
	Heizung:	Fußbodenheizung
Stiege:	Boden:	Fliesen
	Wände:	geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt

Vorraum:

Boden: Fliesen  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: offener Durchgang in Holzzarge  
Heizung: Fußbodenheizung

WC:

Boden: Fliesen  
Wände: Fliesen  
Decke: Fliesen  
Türe: Holzfüllungstüre in Holzzarge  
Fenster: Kunststofffenster  
Heizung: Fußbodenheizung  
Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten  
kleines Handwaschbecken mit Armatur

**Fliesen teilweise schadhaft**

Arbeitsraum:

Boden: Fliesen  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: Holzfüllungstüre in Holzzarge  
Fenster: Kunststofffenster  
Heizung: Fußbodenheizung  
Waschmaschinenanschluss

**Fußbodensockel teilweise schadhaft**

Küche:

Boden: Fliesen  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: Holzfüllungstüre in Holzzarge  
Fenster: Kunststofffenster  
Heizung: Fußbodenheizung  
U-förmige Küchenausstattung mit Geräten

Speis:

Boden: Fliesen  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: glatte Holztüre in Holzzarge  
Fenster: Kunststofffenster  
Heizung: Fußbodenheizung

Essplatz:

Boden: Fliesen  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: Holzfüllungstüre in Holzzarge  
Fenster: Kunststofffenster  
Heizung: Fußbodenheizung

Wohnraum:

Boden: Fliesen  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: offen zu Essplatz  
Fenster: Kunststofffenster und -terrasstentüre  
Heizung: Fußbodenheizung, Einzelofen

Terrasse:

Boden: Natursteinpflaster  
Brüstung: teilweise Metall

### Dachgeschoss:

Diele: Boden: Fliesen  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Fenster: Kunststofffenster und -terrassentüre  
Heizung: Fußbodenheizung

Balkon: Boden: Fliesen, **teilweise unfertig**  
Brüstung: Beton  
Klimagerät für Schlafzimmer

#### 3 Zimmer:

Boden: Fliesen  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: Holzfüllungstüre in Holzzarge  
Fenster: Kunststofffenster  
Heizung: Fußbodenheizung  
**in einem Zimmer Risse in der Wand**

WC: Boden: Fliesen  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: Holzfüllungstüre in Holzzarge  
Heizung: Fußbodenheizung  
Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten

Bad: Boden: Fliesen  
Wände: Fliesen  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: Holzfüllungstüre in Holzzarge  
Fenster: Kunststofffenster  
Heizung: Fußbodenheizung  
Eck-Badewanne mit Armatur  
Handwaschbecken mit Armatur  
Stand-WC

#### Schrankraum:

Boden: Fliesen  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: Holzfüllungstüre in Holzzarge  
Heizung: Fußbodenheizung

### Kellergeschoss

#### Vorraum:

Boden: Fliesen  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge  
Heizung: Fußbodenheizung  
**Feuchteschaden an Wand**

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

Bad/WC: Boden: Fliesen  
Wände: Fliesen  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge  
Fenster: Kunststoff-Kellerfenster  
Heizung: Fußbodenheizung  
Dusche mit Armatur  
Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten  
Handwaschbecken mit Armatur

Stüberl: Boden: Fliesen  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge  
Fenster: Kunststoff-Kellerfenster

***Riss in Außenwand***

Abstellraum:  
Boden: Fliesen  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge  
Fenster: Kunststoff-Kellerfenster  
Heizung: Fußbodenheizung

Lager: Boden: Fliesen  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge  
Fenster: Kunststoff-Kellerfenster  
Heizung: Fußbodenheizung

Keller: Boden: Fliesen  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge  
Fenster: Kunststoff-Kellerfenster  
Heizung: Fußbodenheizung

***Feuchteschaden an Wand (behooben)***

Heizraum:  
Boden: Fliesen  
Wände: Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: Stahltüre in Stahlzarge  
Fenster: Kunststoff-Kellerfenster  
Gas-Heizkessel  
Warmwasser-Speicher

Gang: Boden: Fliesen  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge

Garage: Boden: Fliesen  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge  
Tor: Sektionaltor mit automatischem Antrieb

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

## Topographie

Wohnnutzfläche Erdgeschoss:	rund	113,00 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche Dachgeschoss:	rund	107,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche gesamt:</b>	<b>rund</b>	<b>220,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche Kellergeschoss:</b>	<b>rund</b>	<b>127,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche Garage:</b>	<b>rund</b>	<b>42,00 m<sup>2</sup></b>

Die Nutzflächen sind dem Auswechslungsplan (Bestandsplan) vom November 2002 entnommen.

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

## Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. 715/5 in der EZ 139 und grenzt südseitig an die Bergsteiggasse.

Die Liegenschaft weist ein Nord-Süd-Gefälle auf.

## Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 139	1.044 m <sup>2</sup>
------------------------------------	--------	----------------------

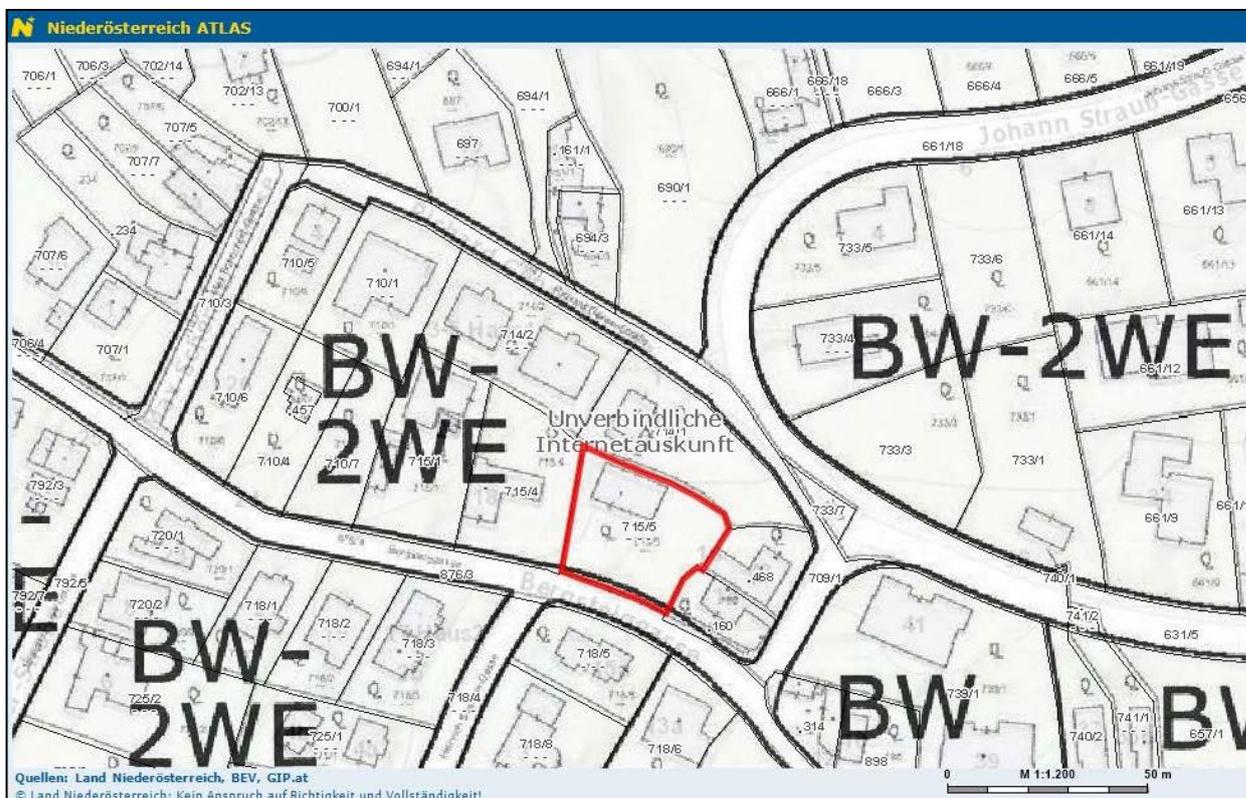
Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand, eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung in der Natur wurde nicht durchgeführt.

## Anschlüsse

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

## Flächenwidmung

Gemäß Flächenwidmungsplan des Landes Niederösterreich befindet sich die Liegenschaft im **"Bauland Wohngebiet - BW"** mit einer Beschränkung auf 2 Wohneinheiten.



### **Baubehördliche Bewilligung**

Das Einfamilienhaus wurde aufgrund der Baubewilligungen Zahl: 7224-1988,-50 vom 30.01.1989 und Zahl: BAU-7224-1988 vom 14.05.2003 (Auswechslungsplanung) hergestellt. Die Benützungsbewilligung liegt unter der Aktenzahl BAU-7224-1998 vom 26.03.2008 auf.

**Energieausweis**      *liegt nicht vor*

### **Bestandsrechte**

Die Liegenschaft ist bestandfrei.

### **Gebühren - öffentliche Abgaben**

Gemäß Kontoblatt der Stadtgemeinde Baden werden derzeit folgende jährliche Grundbesitzabgaben vorgeschrieben:

Grundsteuer B	476,12 €
Wasserbezugsgebühr	877,80 €
Bereitstellungsgebühr	65,36 €
Kanalbenützungsg Gebühr	597,16 €
	<u>2.016,44 €</u>

Gemäß Vorschreibung des GVA Baden werden derzeit folgende jährliche Abgaben vorgeschrieben:

Abfallwirtschaftsgebühr	175,85 €
Abfallwirtschaftsabgabe	21,23 €
Seuchenvorsorgeabgabe	15,00 €
	<u>212,08 €</u>

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

### **Kontaminierung**

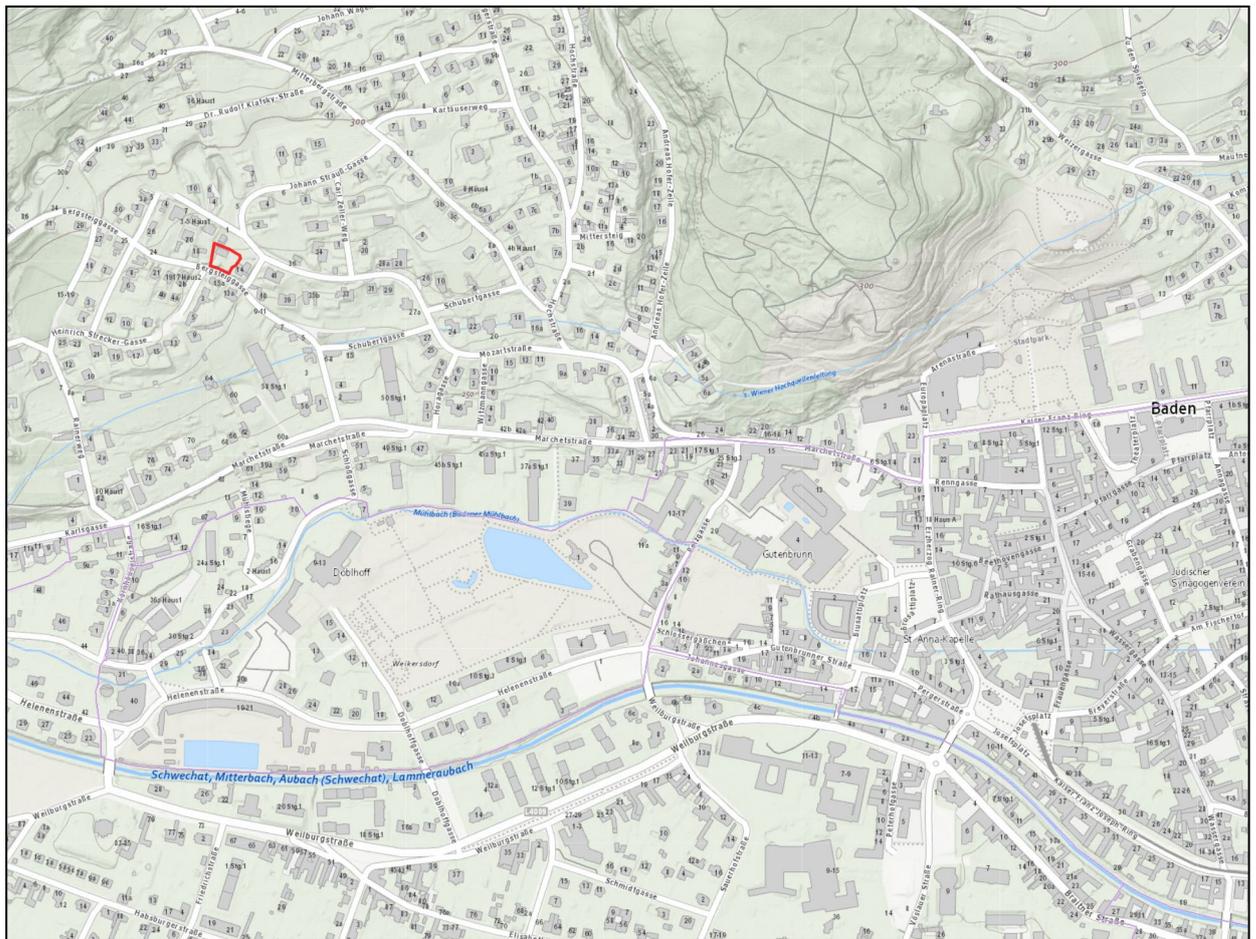
Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 05.08.2024 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes nicht auf.  
Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

## Lage, Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaft liegt in sehr guter Wohnlage am Mitterberg in einem überwiegend mit Einfamilienhäusern und Villengebäuden bebauten Siedlungsgebiet nördlich des Stadtzentrums von Baden bei Wien. Das Stadtzentrum ist in rund 1km erreichbar. Die südliche Stadtgrenze von Wien ist über die A2-Südautobahn in rund 30km erreichbar.

Der nächstgelegene Autobahnanschluss der A2-Südautobahn ist in einer Entfernung von rund 6km zu erreichen.

An öffentlichen Verkehrsmitteln steht in rund 400m Entfernung eine Stadtbuslinie in Richtung Stadtzentrum und zum Bahnhof Baden (Regionalzüge und Schnellbahnverbindungen Richtung Wien und Richtung Wiener Neustadt) sowie mit Anschluss an die Wiener Lokalbahn (Badner Bahn) zur Verfügung.



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

## Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs und weitere Einkaufsmöglichkeiten stehen vor allem im Stadtzentrum von Baden bei Wien zur Verfügung. Kindergärten, Volksschulen, eine Neue Mittelschule, zwei BG & BRG, eine HASCH & HAK sowie diverse Fachschulen befinden sich in Baden bei Wien.

## Allgemeine Bewertungsgrundlagen

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

## Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

**das Vergleichswertverfahren  
das Sachwertverfahren  
und das Ertragswertverfahren**

zur Verfügung.

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

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

## Der Sachwert

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

## Der Bodenwert

Wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

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

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

## Der Herstellungswert (Neubauwert)

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

## Der Wert der baulichen Außenanlagen

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

## Der Wert der sonstigen Anlagen

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

## Der Wert der vorhandenen Anschlüsse

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

## Hinweise zur Bewertung

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

## Sachwert

### Bodenwert

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

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

### Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Liegenschaften in der näheren Umgebung in der Katastralgemeinde Mitterberg aus den Jahren 2021 bis 2024 erhoben.

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

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

### Bodenwert als Vergleichswert

Vergleichsgrundstücke - Kaufvorgänge 2021 bis 2024

Nr	Datum KV	F m <sup>2</sup>	y €/m <sup>2</sup>	(y - yl) <sup>2</sup>	Kaufpreis
1	Jul.21	1.018	1.031,4	6.193,7	1.050.000
2	Jul.22	883	957,0	18,5	845.000
3	Jul.23	2.752	908,4	1.962,5	2.500.000
4	Feb.24	989	914,1	1.490,0	904.000
			3.810,9	9.664,6	
			yl = 952,7	3.221,5	
Standardabweichung ( s ) =				56,8	
			yl + 2s =	1.066,2	€/m <sup>2</sup>
			yl - 2s =	839,2	€/m <sup>2</sup>

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

Nr	Datum KV	F m <sup>2</sup>	y €/m <sup>2</sup>	F * y
1	Jul.21	1.018	1.031,4	1.049.965
2	Jul.22	883	957,0	845.031
3	Jul.23	2.752	908,4	2.499.917
4	Feb.24	989	914,1	904.045
Summen		5.642	3.810,9	5.298.958
arithmetisches Mittel			952,7	

**Vergleichspreis zum Stichtag:**

**ist rund 950 €/m<sup>2</sup>**

**Ermittlung Bodenwert**

berechnen: 1.044 m<sup>2</sup> x 950 = 991.800 €

**Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung**

( **Bebauungsabschlag** ):

15% Abschlag = -148.770 €

**Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände**

0 €

Der Bodenwert der Liegenschaft entspricht somit dem ermittelten Vergleichswert.

**Bodenwert**

**843.030 €**



52,9% Wertminderung von 1.004.850 € = -531.566 €

**gekürzter Herstellungswert 473.284 €**

**Wertminderung wegen Mängel und Schäden sowie fehlende Instandsetzungen**

*bei Zustandswertminderung berücksichtigt*

**Gebäude-Sachwert 473.284 €**

Wirtschaftliche Wertminderung 0 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €

**Gebäudewert 473.284 €**

**Wert der baulichen Außenanlagen**

+ 3% des Gebäudewertes für bauliche Außenanlagen  
befestigte Flächen und Wege, Pool, Einfriedungen 14.199 €

**Bauwert 487.483 €**

**Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen**

Für das vorhandene Grün werden  
+ 1,0% des Gebäudewertes angesetzt. 4.733 €

**Wert der sonstigen Anlagen 4.733 €**

**Ermittlung des Wertes des Zubehörs**

Kücheneinrichtung aufgrund des Alters Zeitwert rund: 0 €

**Wert des Zubehörs 0 €**

**Ermittlung des Sachwertes**

Bodenwert 843.030 €

Bauwert 487.483 €

Wert der sonstigen Anlagen 4.733 €

Wert des Zubehörs 0 €

**Sachwert 1.335.246 €**

## Rechte und Lasten

### Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 139 mit Abfragedatum 13.05.2024 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

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

1 auf Anteil B-LNR 5  
a 1757/2023 Urteil 2023-01-18  
PFANDRECHT vollstr EUR 35.000,--  
(Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2023-02-27) für  
[REDACTED] (19 E 638/23x)

2 auf Anteil B-LNR 5  
a 6488/2023 Beschluss 2000-10-03  
PFANDRECHT vollstr EUR 8.977,28  
(Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2023-07-28) für  
[REDACTED] (19 E 2256/23p)

b 1528/2024 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe CLNR 3

3 auf Anteil B-LNR 5  
a 1528/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 8.977,28 (Zinsen und Kosten  
siehe Beschluss 2024-03-05) [REDACTED]  
[REDACTED] (5 E 8/24y)

b 1528/2024 Pfandrecht sichergestellt siehe CLNR 2

c 1528/2024 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung hins  
Kostenmehrbegehren EUR 810,83 [REDACTED]  
[REDACTED] (5 E 8/24y)

*PFANDRECHTE werden bei der Wertermittlung wertmäßig nicht berücksichtigt, stellen keine wertbeeinflussenden Lasten dar, die Pfandrechte sind jedoch bei Veräußerung der Liegenschaft entsprechend zu berücksichtigen.*

Rechte und Lasten

0 €

## Verkehrswert

Sachwert		1.335.246 €	
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €	
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		1.335.246 €	
Rechte und Lasten		0 €	
		1.335.246 €	
Verkehrswert mit Rechte und Lasten		gerundet	1.340.000 €

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

## Verkehrswert mit Rechte und Lasten

**1.340.000 €**

( in Worten Euro Einemilliondreihundertvierzigtausend )

### Ermittlung des 1/3-Anteiles der Liegenschaft EZ 139 - BLNR 5

1.340.000 €	/ 3 =	446.667 €	
abzüglich	15,0%	-67.000 €	wegen Miteigentum
ergibt		379.667 €	
Verkehrswert des 1/3-Anteiles mit Rechte und Lasten		gerundet	380.000 €

## Verkehrswert des 1/3-Anteiles (B-LNR. 5) mit Rechte und Lasten

**380.000 €**

( in Worten Euro Dreihundertachtzigtausend )

**Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert des 1/3-Anteiles an der Liegenschaft Grundbuch 04020 Mitterberg EZ 139.**

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

**Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 19 Seiten.

24063-2500

## **BEILAGENSAMMLUNG**

### **ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN EINFAMILIENHAUS (1/3-ANTEIL)**

Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** des 1/3-Anteiles  
an der Liegenschaft

<b>Grundbuch:</b>	<b>04020 Mitterberg</b>
<b>Einlagezahl:</b>	<b>139</b> <b>B-LNR. 5</b>
<b>Bezirksgericht:</b>	<b>Baden</b>
<b>Adresse:</b>	<b>2500 Baden</b> <b>Bergsteiggasse 16</b>

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>Beilage 1</b>	<b>Grundbuchsauszug</b>
<b>Beilage 2</b>	<b>Plandokumentation</b>
<b>Beilage 3</b>	<b>Fotodokumentation</b>

## GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 04020 Mitterberg  
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 139

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 1528/2024

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
715/5	G GST-Fläche	* 1044	
	Bauf.(10)	152	
	Gärten(10)	892	Bergsteiggasse 16

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

1 a gelöscht

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

4 ANTEIL: 1/3

[REDACTED]

a 7214/2022 Einantwortungsbeschluss 2020-03-05 Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 1/3

[REDACTED]

a 7214/2022 Einantwortungsbeschluss 2020-03-05 Eigentumsrecht

b gelöscht

6 ANTEIL: 1/3

[REDACTED]

a 7214/2022 Einantwortungsbeschluss 2020-03-05 Eigentumsrecht

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

1 auf Anteil B-LNR 5

a 1757/2023 Urteil 2023-01-18

PFANDRECHT

vollstr EUR 35.000,--

(Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2023-02-27) für

[REDACTED] (19 E 638/23x)

2 auf Anteil B-LNR 5

a 6488/2023 Beschluss 2000-10-03

PFANDRECHT

vollstr EUR 8.977,28

(Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2023-07-28) für

[REDACTED] (19 E 2256/23p)

b 1528/2024 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe CLNR 3

3 auf Anteil B-LNR 5

a 1528/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 8.977,28 (Zinsen und Kosten  
siehe Beschluss 2024-03-05) für [REDACTED]

[REDACTED] (5 E 8/24y)

b 1528/2024 Pfandrecht sichergestellt siehe CLNR 2

c 1528/2024 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung hins

Kostenmehrbegehren EUR 810,83 [REDACTED]

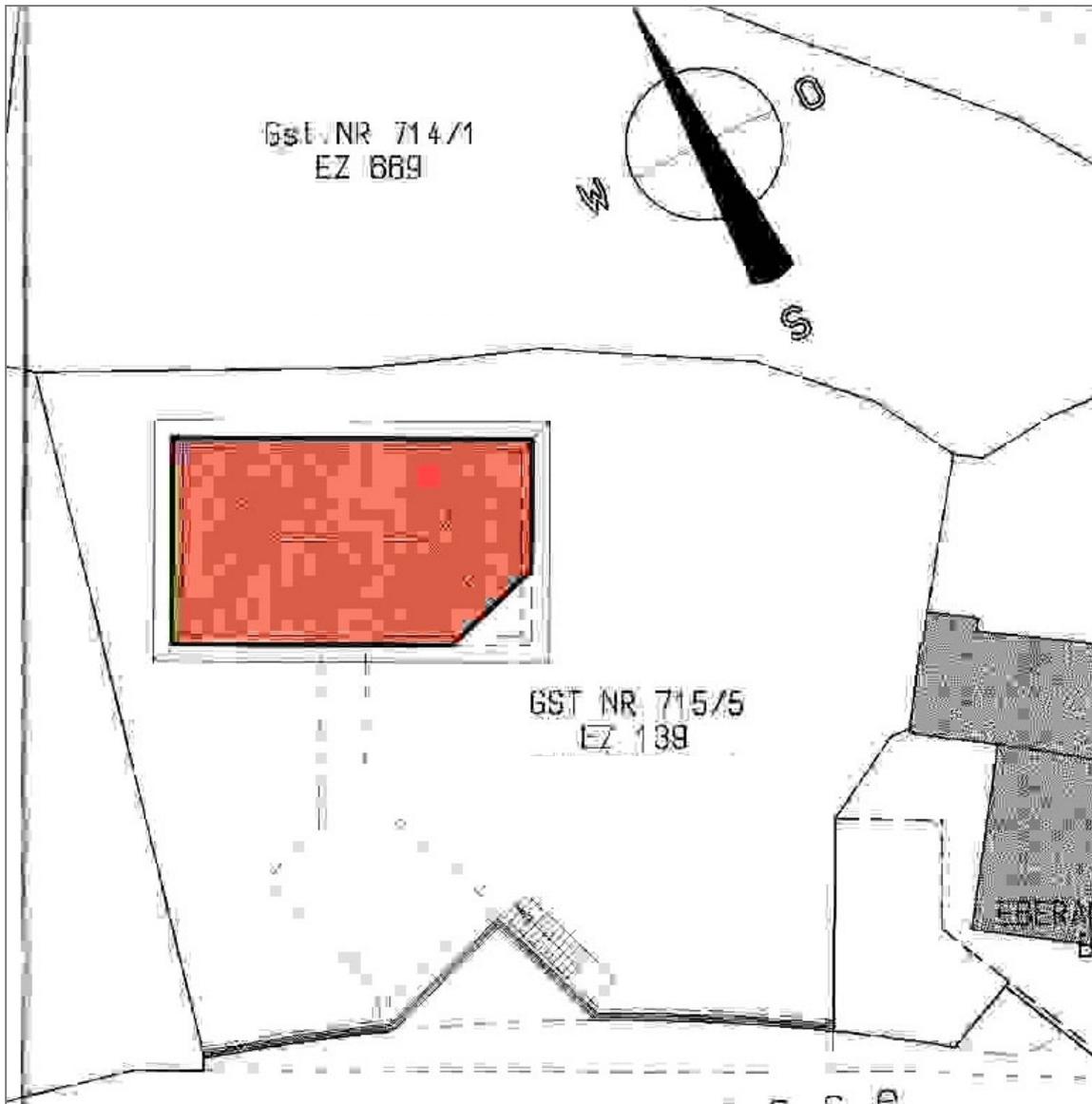
[REDACTED] (5 E 8/24y)

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

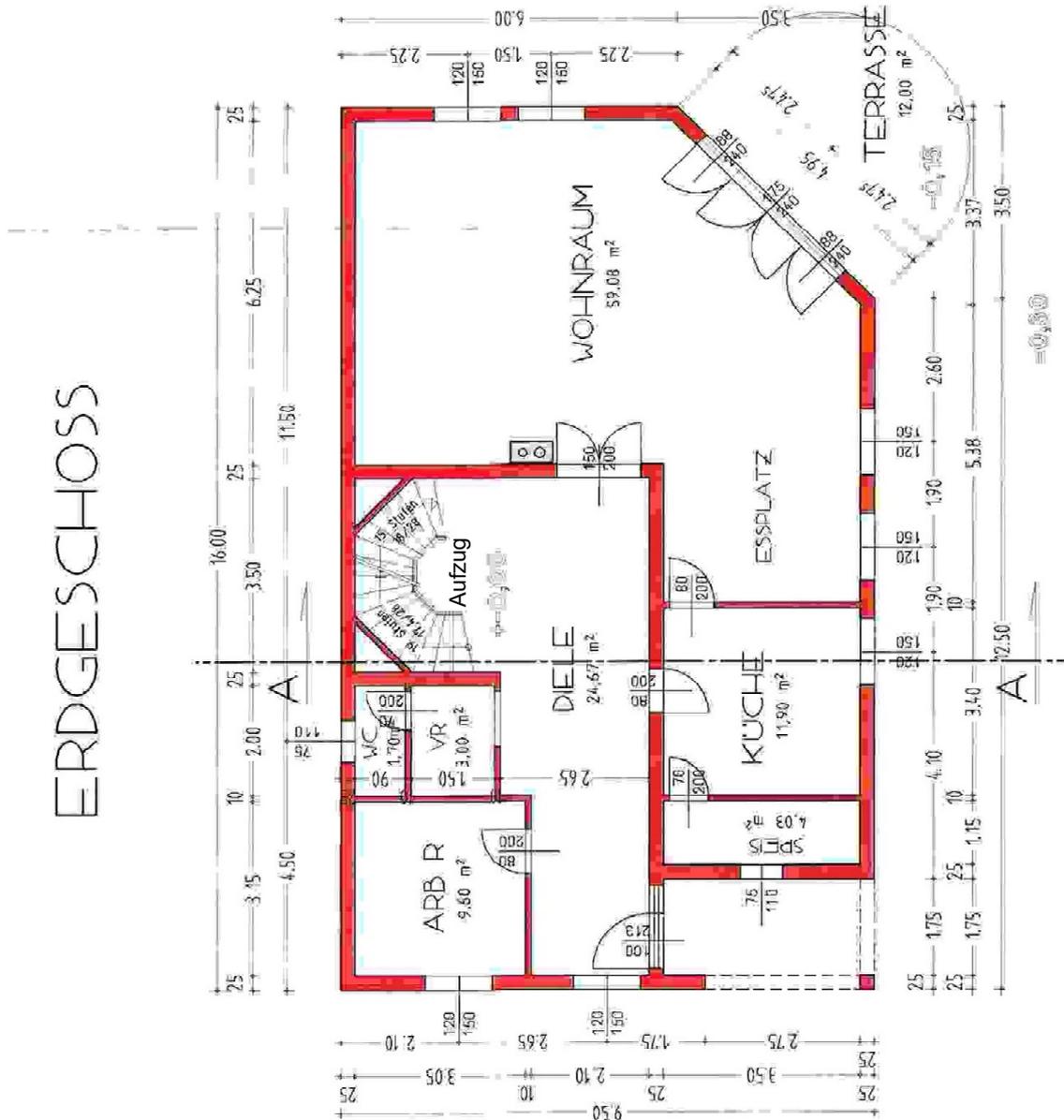
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

PLANDOKUMENTATION

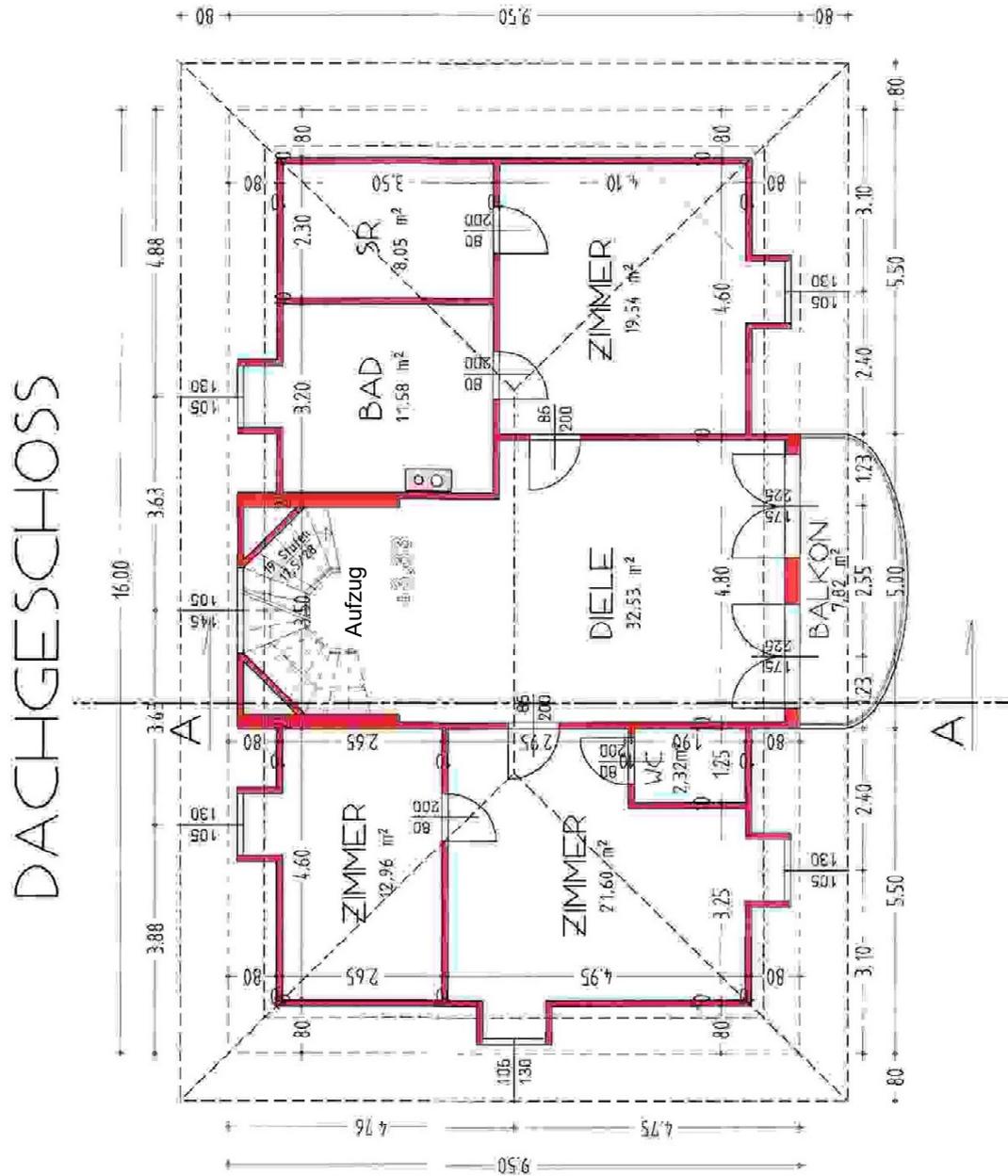
Lageplan



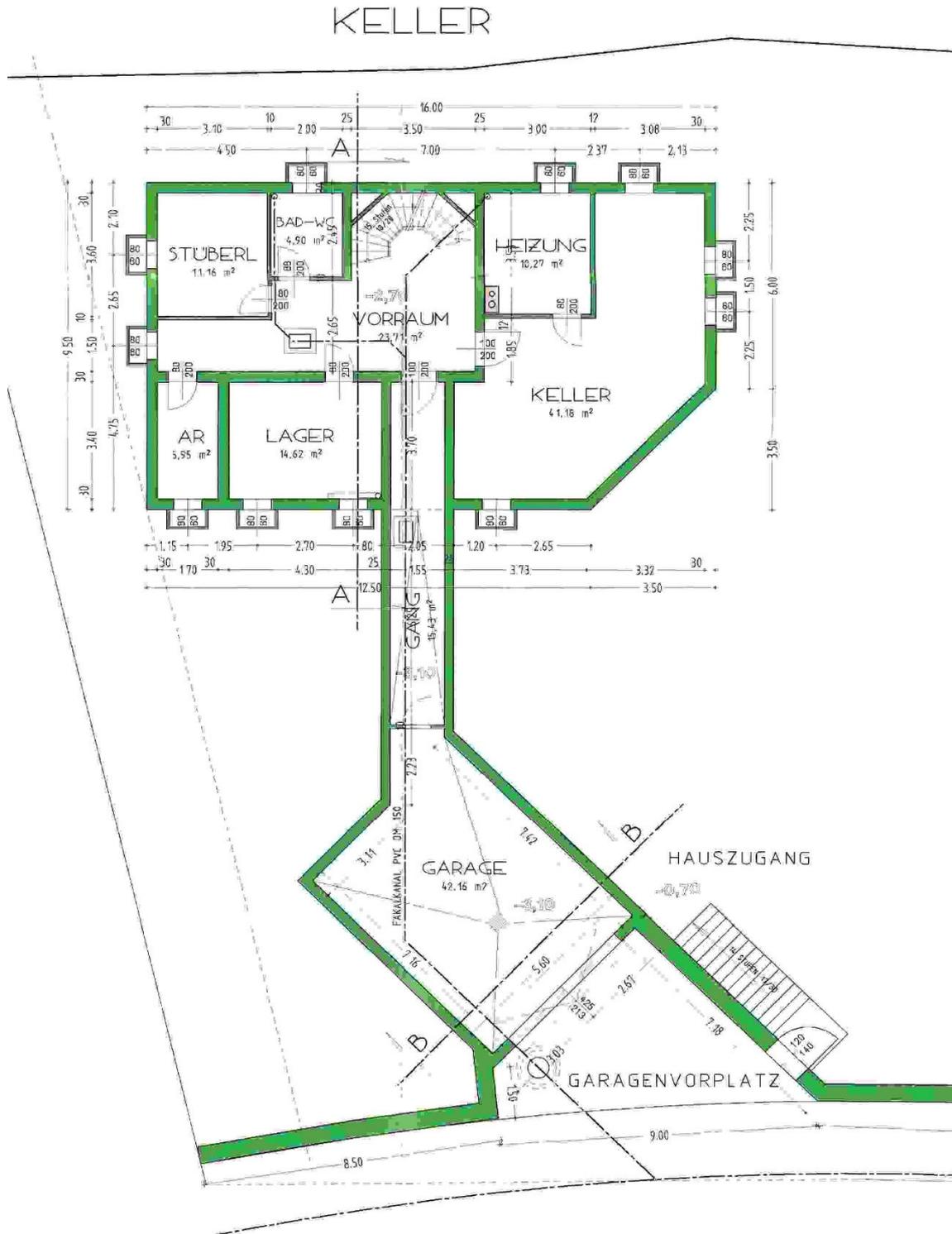
**Erdgeschoss**



Dachgeschoss

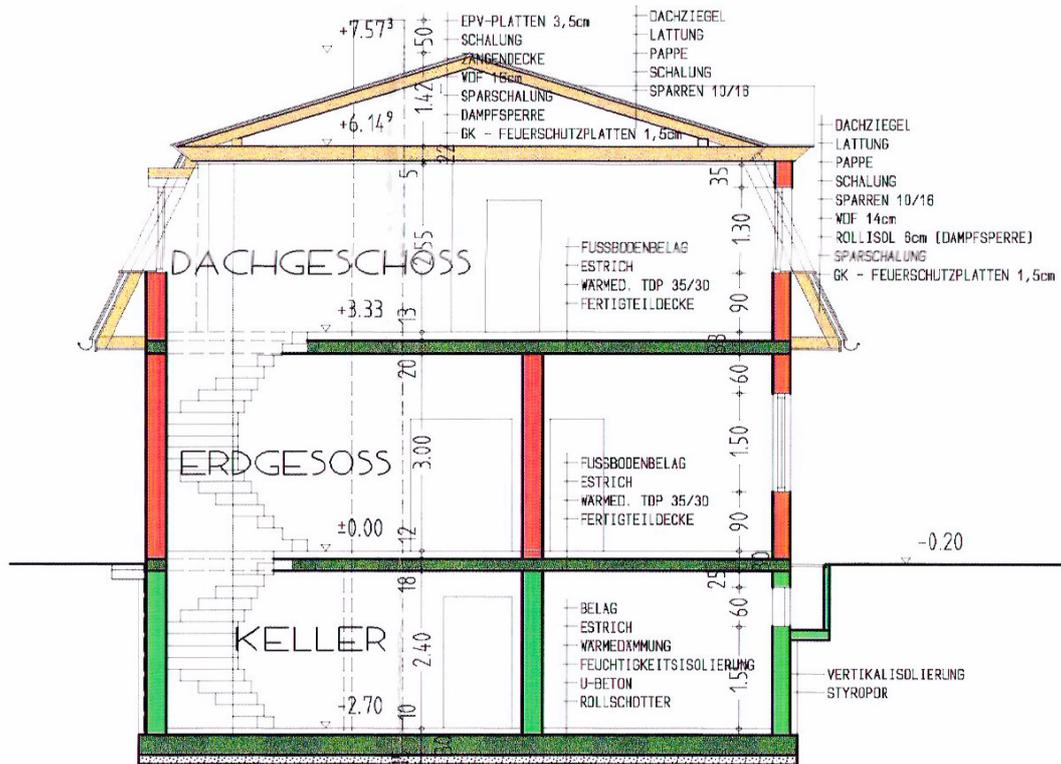


**Kellergeschoss**



Schnitt

SCHNITT A-A



**FOTODOKUMENTATION**



Ansicht südseitig



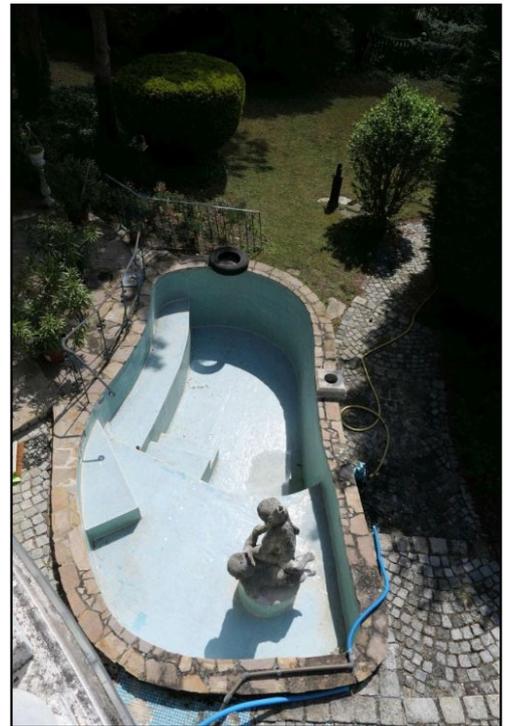
Ansicht südost



Ansicht ost



Pool



Garten



Gartenhütte



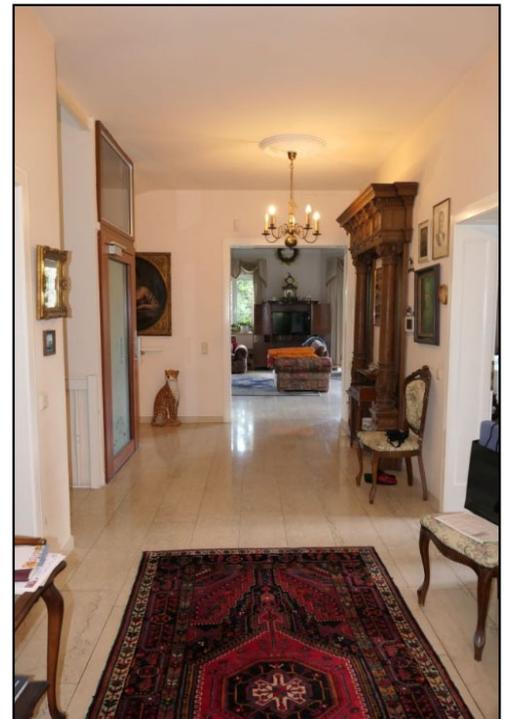
Stiegenaufgang



EG - Küche



EG - Essplatz



EG - Diele



EG - Wohnraum



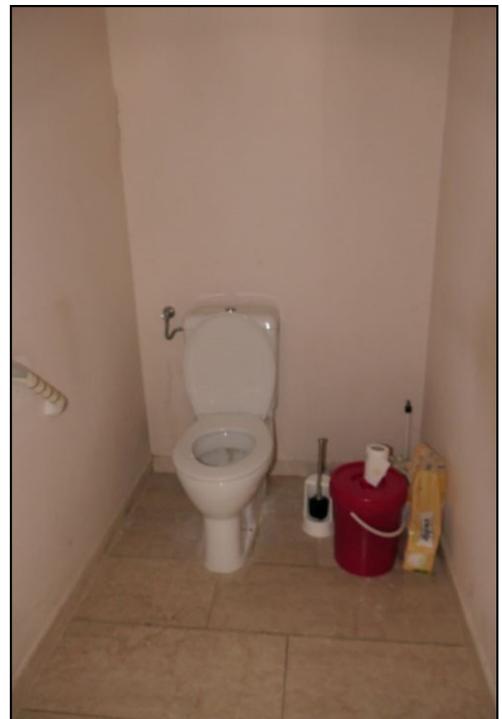
EG - Terrasse



DG - Bad



DG - Zimmer



DG - WC



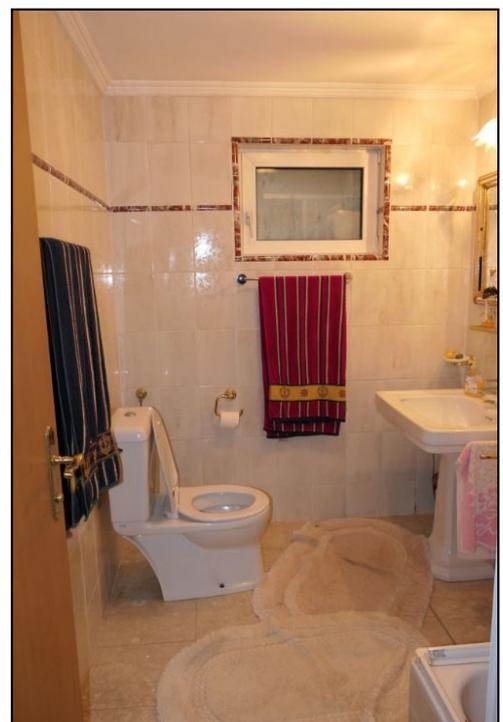
DG - Zimmer



DG - Zimmer



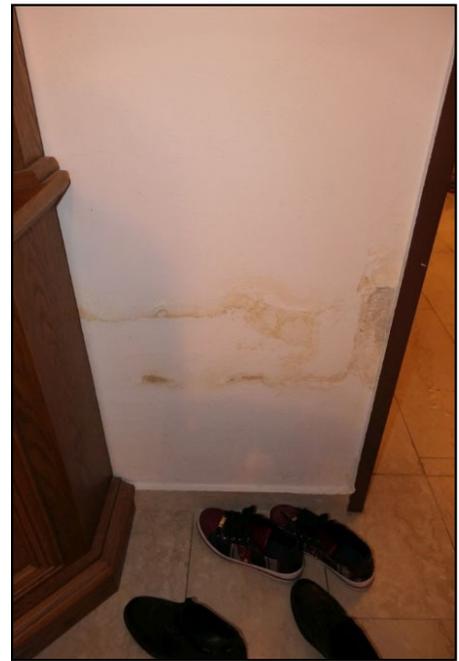
KG - Aufzug



KG - Bad



KG - Vorraum



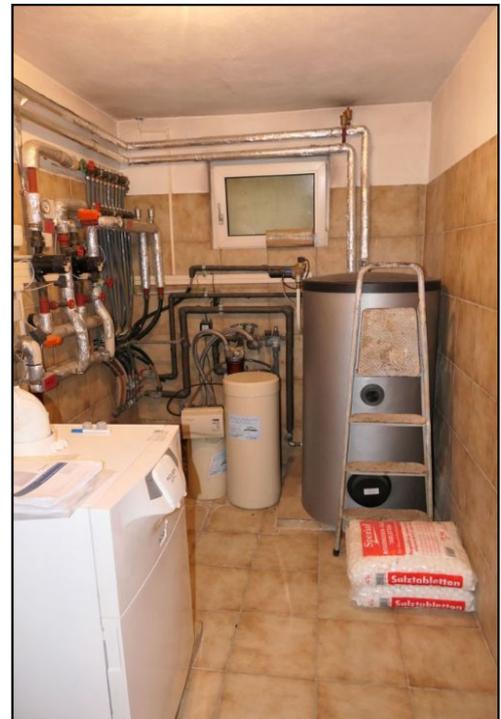
KG - Feuchteschaden



KG - Kellerraum



KG - Stüberl



KG - Heizraum

# Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Dachboden



Garage