

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien
Certified International Surveyor by ImmoZert

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Aktenzahl:	5 E 56/25 i
Bezirksgericht:	Mödling
Katastralgemeinde:	16120 Münchendorf
Einlagezahl:	1501 (1/1 Anteil)
Grundstücks Nr(n)	1305/18
Stichtag	24. Oktober 2025

Sachverständiger Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
SV | CIS ImmoZert

2500 Baden
Habsburgerstraße 10

tel: +43 699 10754097
email: daniel.ertl@gerichts-sv.at



INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines	2
1.1. Auftraggeber	2
1.2. Aktenzahl	2
1.3. Betreibende Partei	2
1.4. Verpflichtete Partei	2
1.5. Auftrag/Zweck	2
1.6. Grundlagen und Unterlagen	3
1.6.1. Vom Gericht zur Verfügung gestellte Unterlagen	3
1.6.2. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen	3
1.6.3. Literatur	3
1.7. Bewertungsstichtag	4
1.8. Allgemeine Vorbemerkungen	4
1.9. Verhaltensgrundsätze	6
1.10. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802	6
2. Befund	7
2.1. Grundbuchstand EZ 1501	7
2.1.1. A-Blatt	7
2.1.2. B-Blatt	7
2.1.3. C-Blatt	8
2.2. Lage	9
2.2.1. Verkehrsanbindung	11
2.3. Grundstück	12
2.3.1. Allgemeine Topographie EZ 1501	12
2.3.2. Gefahrenzonenplan	14
2.3.3. Flächenwidmung/ Baubehörde	16
2.3.4. Anschlüsse	18
2.3.5. Kontaminationen / ÖNORM ONR 24406-1	19
2.4. Liegenschaftsbeschreibung	21
2.4.1. Unterlagen Baubehörde/ Baubescheide	25
2.4.2. Zubehör	26
2.5. Bestandrechte / Rechte Dritter	26
2.6. Einheitswert	26
3. Gutachten	27
3.1. Bewertungsgrundsätze	27
3.2. Verkehrswertermittlung	28
3.3. Ertragswertverfahren	28
3.3.1. Rohertrag	29
3.3.2. Reinertrag	29
3.3.3. Bewirtschaftungsaufwand	29
3.3.4. Mietausfallswagnis	29

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

3.3.5. Betriebskosten.....	30
3.3.6. Instandhaltungsaufwendungen	30
3.3.7. Kapitalisierungsfaktor	30
3.3.8. Liegenschaftszinssatz	30
3.4. Vergleichswertverfahren	31
3.5. Verkehrswertermittlung GB 16120 EZ 1501	35
4. Zusammenfassung	36
4.1. Verkehrswert GB 16120 EZ 1501	36
5. Anlagen	37

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Auszug aus dem KV vom vom 09.6.2022	8
Abb. 2:	Übersichtskarte Süden von Wien	9
Abb. 3:	Übersichtskarte Münchendorf	10
Abb. 4:	Lage und nächste Umgebung	10
Abb. 5:	Nächstgelegene Haltestellen	11
Abb. 6:	DKM – Digitale Katastermappe EZ 1501	12
Abb. 7:	Luftbild	13
Abb. 8:	HORA-Pass (Auswertungsradius 50m)	14
Abb. 9:	Gefahrenzonenplanung Triesting (Entwurf vom 30.05.2023)	15
Abb. 10:	Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	16
Abb. 11:	Örtliches Entwicklungskonzept	18
Abb. 12:	Auszug Altlasten GIS	19
Abb. 13:	Auszug aus dem ursprünglichen KV	20

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

1. ALLGEMEINES

1.1. AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Mödling, per Beschluss vom 25.09.2025 sowie Schreiben vom 15.07.2026.

1.2. AKTENZAHL

Exekutionssache: 5 E 56/25 i.

1.3. BETREIBENDE PARTEI

Sparkasse Baden
Hauptplatz 15
2500 Baden

vertreten durch

Gruböck, Folta & Ferrari GF2 Rechtsanwälte OG
Beethovengasse 4-6/3/1
2500 Baden

1.4. VERPFLICHTETE PARTEI

Mag. Georg Rupprecht als Masseverwalter
im Konkurs über das Vermögen der
Schuldnerin BUCA-Dienstleistungen GmbH
Hauptplatz 9-13
2500 Baden

vertreten durch

Aigner Rechtsanwalts-GmbH
Lugeck 1-2/Stiege 2/Top 12
1010 Wien

1.5. AUFTRAG/ZWECK

Der Sachverständige wird beauftragt schriftlich Befund und Gutachten über den Wert der BLNr. 1 (1/1 Anteil) der EZ 1501 GB 16120 Münchendorf zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung zu erstatten. Mit dem Schreiben vom 15.07.2026 wird die Ergänzung des Gutachtens unter Berücksichtigung des beiliegenden Mietvertrages (ON 38.2) beauftragt.

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

1.6. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

Dem Sachverständigen stehen seine erhobenen sowie die vom Auftraggeber übergebenen Grundlagen und Unterlagen und die allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.

1.6.1. VOM GERICHT ZUR VERFÜGUNG GESTELLTE UNTERLAGEN

- Mietvertrag vom 27.01.2025

1.6.2. VOM SACHVERSTÄNDIGEN ERHOBENE GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 24. Oktober 2025, um 09:00 Uhr unter Anwesenheit von:
 - Herrn Mag. Manuel Ferrari (Vertreter der betreibenden Partei)
 - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt der zuständigen Baubehörde Münchendorf
- Erhebungen in der Urkundensammlung des BG Mödling
- Abfrage beim Finanzamt Baden/Mödling
- Abfrage bei der GVA Mödling
- Abfrage bei der Wien Energie
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan
- Verdachtsflächenkataster, online
- Lärmkarte
- Marktrecherche und Erhebungen von Vergleichswerten
- Anfertigen einer Fotodokumentation

1.6.3. LITERATUR

- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG2, 2005
- ÖNORM B 1802
- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, 2019
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

- Seiser, Der Wert von Immobilien, 2011
- Kranewitter H. u.a.: Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung
- Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, NÖ Baurecht, 11. Auflage 2019
- Deixler-Hübner, Exekutionsordnung Kommentar, Band 2, 2020
- Wirtschaftskammer Österreich – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilienpreisspiegel

1.7. BEWERTUNGSTICHTAG

- Stichtag: 24.10.2025, Tag der Befundaufnahme.

1.8. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.

Es wird der Verkehrswert gemäß § 2 Abs 2 LBG ermittelt.

Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmetern.

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 wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen erteilt wurden, sowie auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass die technische Ausstattung des Objektes nicht geprüft wurde (Stromleitungen, Wasserleitungen, Heizungsleitungen, Abwasserleitungen usw.). Dies gilt ebenso für die Statik des Gebäudes.

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.

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS des Energievorlagegesetzes (EAVG) §2 Z 3 wurde nicht vorgelegt. Im Zuge der Bewertung wird daher

bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.

Die Berechnungen in diesem Gutachten werden computergestützt durchgeführt. Da das Kalkulationsprogramm auf mehrere Stellen hinter dem Komma genau rechnet, die Ergebnisse jedoch automatisch ab- oder aufgerundet dargestellt werden, können sich bei einem Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten scheinbare Ungenauigkeiten ergeben. Bei der Lieferung von Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersteher kommt es zum Übergang der Steuerschuld auf den Ersteher. Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG grundsätzlich steuerfrei. Es besteht für vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer jedoch auch die Option, diese Lieferungen gem. § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet. In diesem Fall ist nach der Judikatur das Meistbot als Bruttoentgelt anzusehen, das gegebenenfalls auch die Umsatzsteuer enthält. (Mini in Deixler-Hübner, Kommentar EO (2020) §156 RZ 64 -72)

Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen ergeben, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, behält sich der SV die Rücknahme und/ oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden und ist daher für andere Verwendungen, insbesondere für steuerliche oder versicherungstechnische Zwecke, nicht geeignet.

Die Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens darf weder im Ganzen noch in Teilen vorgenommen werden. Für allenfalls eintretende Schadensfälle, für die der Auftragnehmer einzustehen hat, ist die Haftung jedenfalls mit € 400.000,- begrenzt. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden und ist daher für andere Verwendungen, insbesondere für steuerliche oder versicherungstechnische Zwecke, nicht geeignet.

Die Vervielfältigung oder Veröffentlichung des Gutachtens darf weder im Ganzen noch in Teilen vorgenommen werden. Ausdrücklich untersagt ist auch das Hochladen des Gutachtens oder einzelner Teile desselben auf Plattformen für „künstliche Intelligenz“.

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

1.9. VERHALTENSGRUNDSÄTZE

Das vorliegende Gutachten wurde durch den gefertigten Gutachter unabhängig, unparteiisch und objektiv erstellt. Alle Angaben, Informationen und Unterlagen, die zur Erstellung des Gutachtens verwendet wurden, sowie der Inhalt des Gutachtens, insbesondere der ermittelte Wert, unterliegen der Vertraulichkeit.

1.10. HINWEISPFLICHT GEM. Ö-NORM B 1802

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein und bedeutet nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen, im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.

2.1.1. A-BLATT

REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GE

KATASTRALGEMEINDE 16120 Münchendorf
BEZIRKSGERICHT Mödling

EINLAGEZAHL 1501

 Letzte TZ 5613/2025

GST-NR		G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1305/18	G	GST-Fläche	1210	
		Bauf.(10)	28	
		Sonst(50)	1182	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst (50): Sonstige (Betriebsflächen)

```
***** A2 *****
1 a gelöscht
```

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

BUCA-Dienstleistungen GmbH (FN 478634z)

ADR: Unterwaltersdorferstraße 100, Deutsch Brodersdorf 2443

a 1889/2024 Kaufvertrag 2022-06-09 Eigentumsrecht

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

2.1.3. C-BLATT

```
***** C *****
1 a 2309/2024
    DIENSTBARKEIT der Duldung der Emissionen und Immisionen des
    ordentlichen Eisenbahnbetriebes inklusive
    elektromagnetischer Einwirkungen, sowie der Duldung
    allfälliger Um- oder Neubauarbeiten an der Eisenbahnanlage
    und des Verzichts auf Schadenersatz gemäß Punkt XI.
    Kaufvertrag 2022-06-09 hinsichtlich Gst 1305/18 zugunsten
    Gst 1352/2
2 a 5613/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr. EUR 350.000,00 samt 6,682%
    Zinsen p.a. seit 05.09.2024 und 5% Verzugszinsen p.a. seit
    5.9.2024, Kosten EUR 21.803,78 samt 4% Zinsen p.a. seit
    24.3.2025, Kosten EUR 2.628,72 und EUR 1.178,16;
    Antraskosten EUR 2.717,72 für Sparkasse Baden (FN 110121v)
    (5 % 56/25i)

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

*****
```

Grundbuch

27.11.2025 09:56:34

Im Sinne des Bewertungszwecks im Rahmen des Exekutionsverfahrens erfolgt die Bewertung geldlastenfrei und bleiben allfällige Belastungs- und Veräußerungsverbote sowie die intabulierte Einleitung des Versteigerungsverfahrens unbeachtlich.

Im C-Blatt ist unter LNr. 1a die Dienstbarkeit gem. KV vom 09.6.2022 hinsichtlich GSTnr. 1305/18 zugunsten GStNr. 1352/2 eingetragen.

Abb. 1: Auszug aus dem KV vom 09.6.2022

XI. DIENSTBARKEITSEINRÄUMUNG:

Die kaufende Partei als Servitutsbestellerin, räumt als Eigentümerin der Liegenschaft **EZ NEU, Grundbuch 16120 Münchendorf, Bezirksgericht Mödling, hinsichtlich des Grundstücks 1305/18 – dienendes Gut** - für sich und ihre Rechtsnachfolger der Servitutsnehmerin als Eigentümerin der Liegenschaft **EZ 1314 Grundbuch 16120 Münchendorf, Bezirksgericht Mödling, hinsichtlich des Grundstücks 1352/2 - herrschendes Gut** – sowie deren Rechtsnachfolgern und den

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Betreibern der Eisenbahn, die **Dienstbarkeit der Duldung** der Emissionen und Immissionen des ordentlichen Eisenbahnbetriebes inklusive elektromagnetischer Einwirkungen, die Duldung allfälliger Um- oder Neubauarbeiten an der Eisenbahnanlage, sowie auf Verzicht der Geltendmachung eines allfällig daraus resultierenden Schadens (mit Ausnahme von Personenschäden) ein.

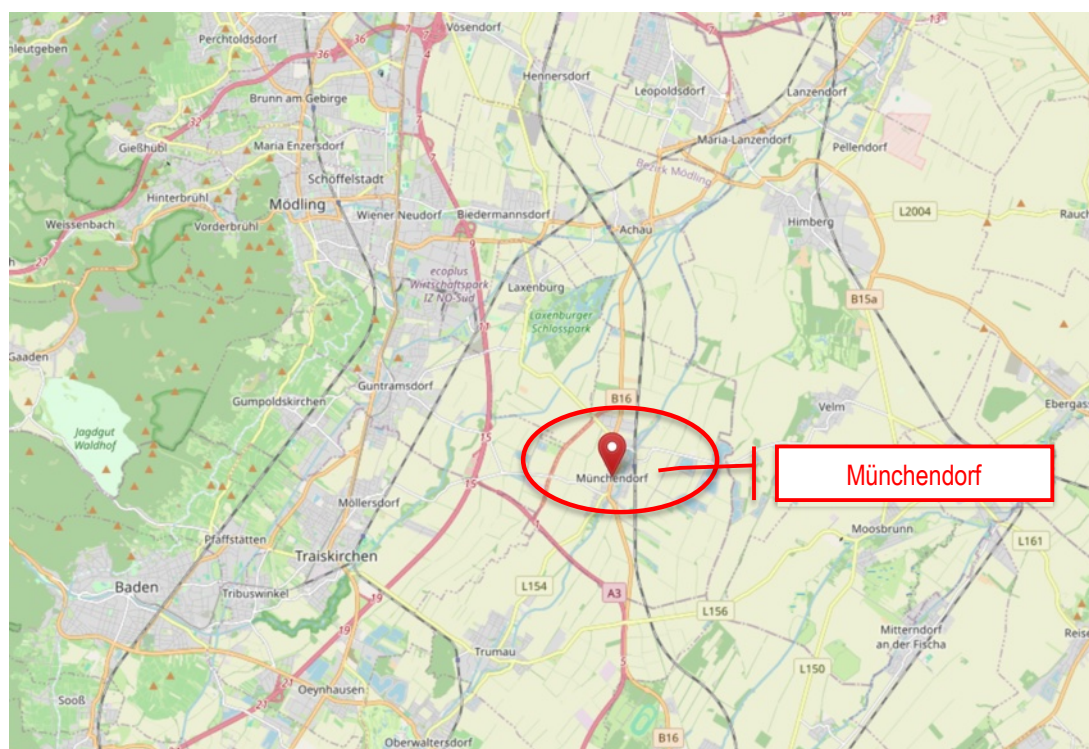
Quelle: TZ 1889/2024 BG Mödling

2.2. LAGE



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde Münchendorf im Bezirk Mödling im Bundesland Niederösterreich. Münchendorf liegt südlich von Wien im Industrieviertel und zählt rd. 3.200 Einwohner.

Abb. 2: Übersichtskarte Süden von Wien



Quelle: Openstreetmap.org

Die bewertungsgegenständlichen Liegenschaften befinden sich im Siedlungsgebiet des Gemeindegebietes.

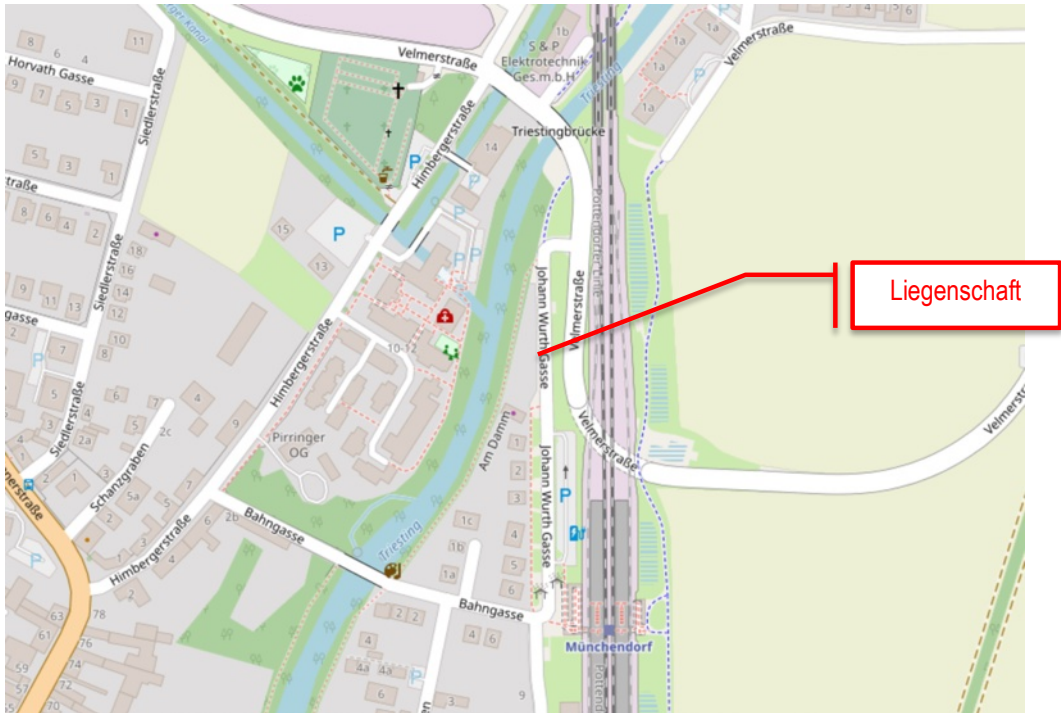
Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Abb. 3: Übersichtskarte Münchendorf



Quelle: Openstreetmap.org

Abb. 4: Lage und nächste Umgebung



Quelle: Openstreetmap.org

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

2.2.1. VERKEHRSANBINDUNG

Münchendorf ist über regionale Busverbindungen bzw. die Schnellbahn das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die nächstgelegene regionale Bushaltestelle bzw. Schnellbahnhaltestation befindet sich unweit rd. 175m entfernt. Der Hauptbahnhof Wien wird in rd. 30min erreicht.

Abb. 5: Nächstgelegene Haltestellen



Quelle: anachb.vor.at

Für den Individualverkehr ist die gegenständliche Liegenschaft von Johann Wurth Gasse erreichbar. Die Liegenschaft ist von der Abfahrt der A2 Wiener Neudorf bzw. Traiskirchen zu erreichen.

2.3. GRUNDSTÜCK

2.3.1. ALLGEMEINE TOPOGRAPHIE EZ 1501

Die Liegenschaft befindet sich in einer Randparzelle. Die Zufahrt erfolgt östlich über die Johann Wurth Gasse. Die Konfiguration ist als annähernd dreieckig, das Niveau als eben zu bezeichnen. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 1.210 m² ausgewiesen. Die Liegenschaft befindet sich im Grenzkataster.

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1305/18	G GST-Fläche	* 1210	
	Bauf. (10)	28	
	Sonst (50)	1182	

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Sonst (50): Sonstige (Betriebsflächen)

Abb. 6: DKM – Digitale Katastermappe EZ 1501



Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Abb. 7: Luftbild



Quelle: Kataster.bev.gv.at

Grundstücksnummer: 1305/18
 Rechtsstatus: Grenzkataster
 Einlagezahl: 1501 (GB 16120)
 Letzte Änderung: Umwandlung amtswegig (§17 Z3-4 VermG) - 267/2023/04

Nutzungssymbol	Nutzungsbeschreibung	Fläche[m²]	Ertragsmesszahl
•	Gebäude	28	-
⊗	Betriebsflächen	1 182	-
Gesamtfläche:		1 210	

Seitens der Gemeinde Münchendorf wird hinsichtlich der Lärmemission folgendes festgehalten:

„Nach aktueller Recherche wird mitgeteilt, dass seit dem zweigleisigen Ausbau der Bahnlinie keine aktuellen Lärmmessungen vorliegen. Wir weisen darauf hin, dass auch eine Landesstraße (LH 2005) vorbeiführt.“

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

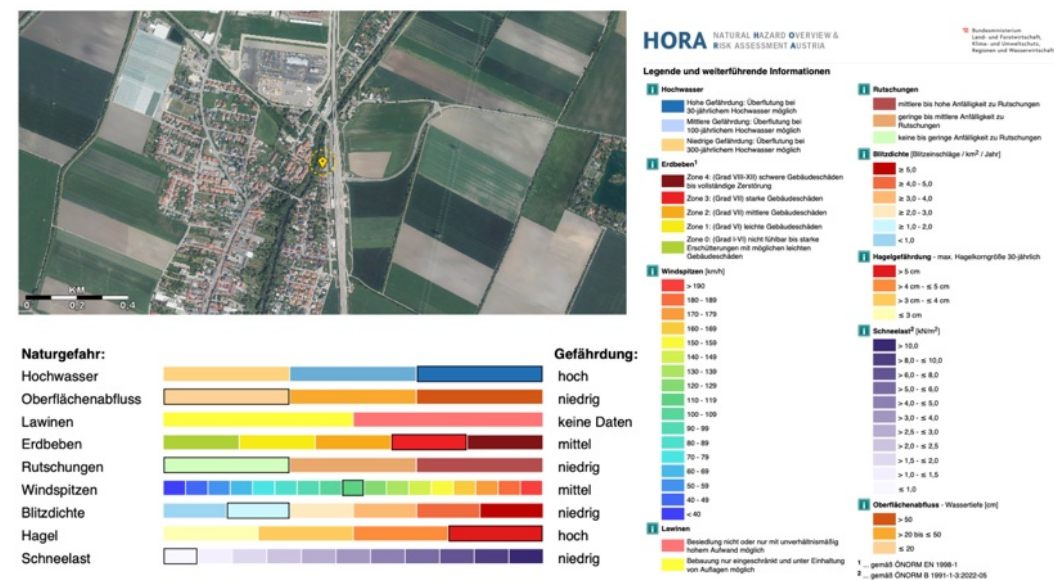
2.3.2. GEFAHRENZONENPLAN

Gemäß Hora Pass des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus weist die gegenständliche Adresse folgendes Naturgefahrenrisiken auf:

Abb. 8: HORA-Pass (Auswertungsradius 50m)

HORA-Pass

Adresse: -
Seehöhe: 184 m
Auswerteradius: 50 m
Geogr. Koordinaten: 48,03383° N | 16,38542° O



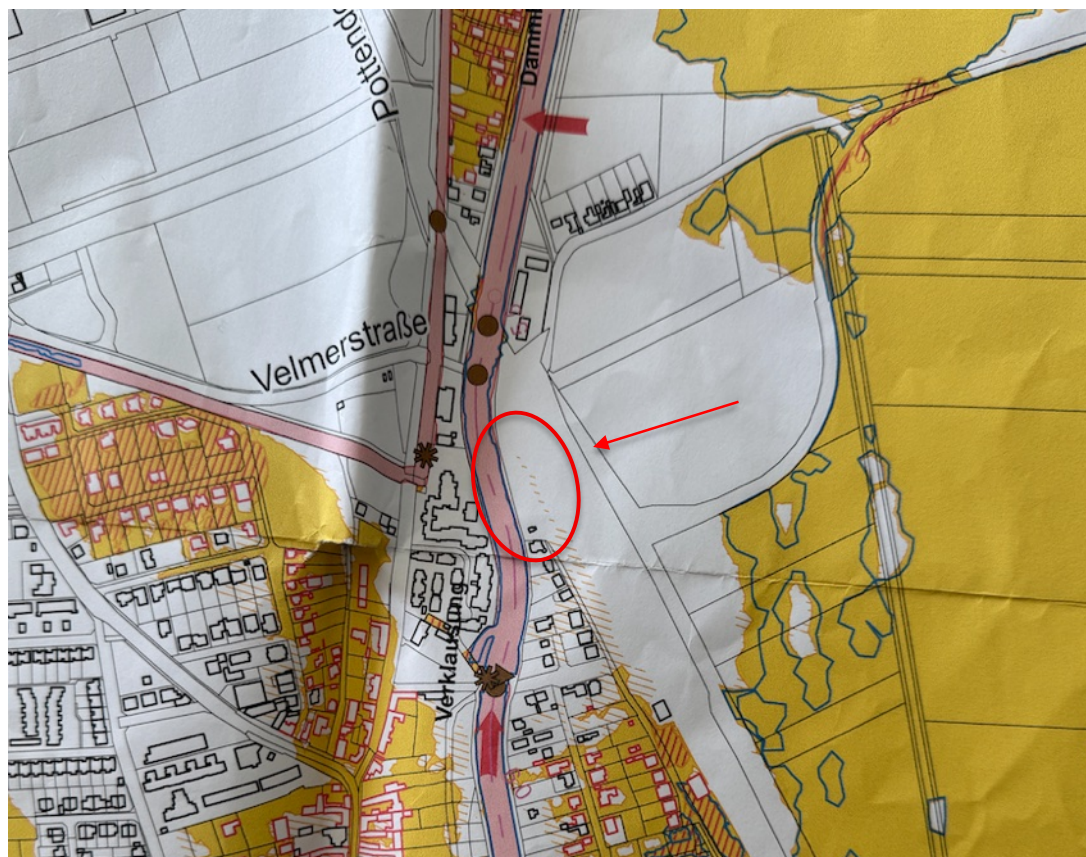
Quelle: www.ehora.at

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

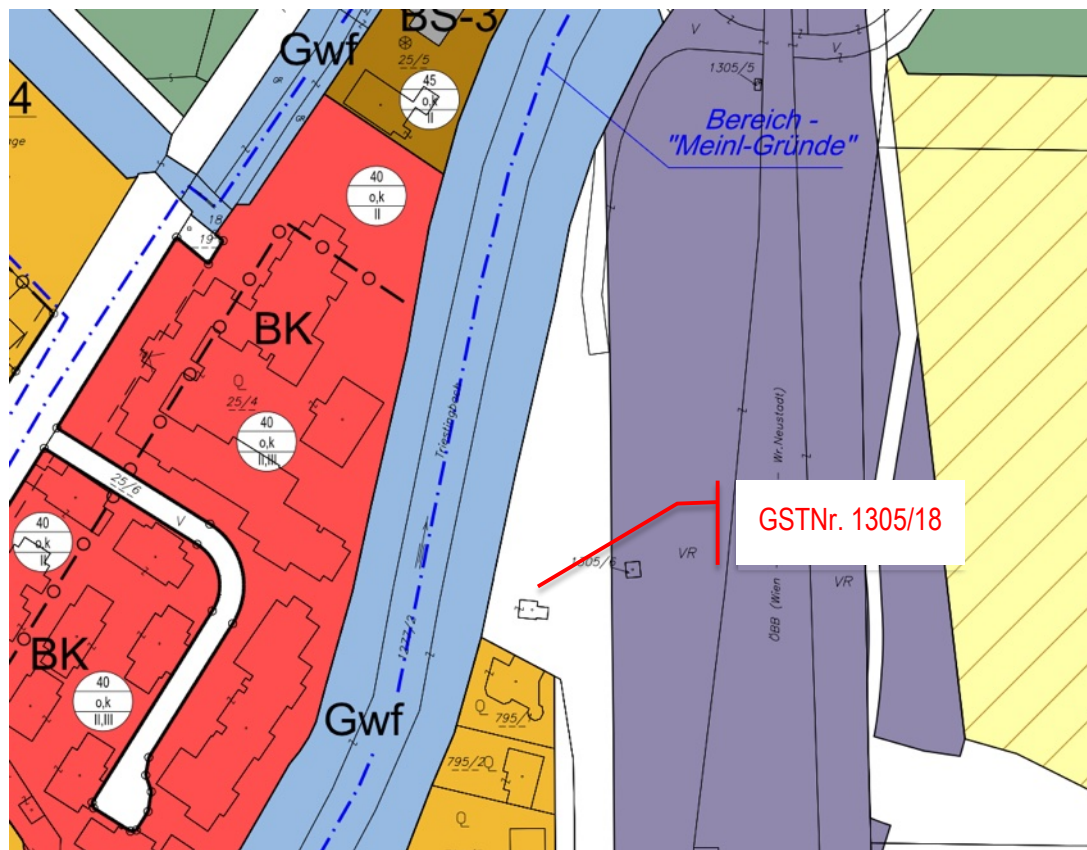
Abb. 9: Gefahrenzonenplanung Triesting (Entwurf vom 30.05.2023)



Quelle: Gemeinde Münchendorf

2.3.3. FLÄCHENWIDMUNG/ BAUBEHÖRDE

Abb. 10: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: Gemeinde Münchendorf

Widmung gegenständliches Grundstück

- Verkehrsfläche – Eisenbahn

Das niederösterreichische Raumordnungsgesetz sieht hinsichtlich der Widmung Verkehrsfläche folgende vor:

§ 19 Abs 1 NÖ ROG: Als Verkehrsflächen sind solche Flächen vorzusehen, die dem ruhenden und fließenden Verkehr dienen und für das derzeitige sowie künftig abschätzbare Verkehrsaufkommen erforderlich sind. Sofern die Verkehrsflächen nicht ausdrücklich als private festgelegt sind, sind sie als öffentliche anzusehen.

Abs (2) Erforderlichenfalls können die Verkehrsflächen hinsichtlich ihrer speziellen Verwendung (Fuß-, Rad-, Reit-, Spielwege, Übungsplätze, Tankstellen, Abstellanlagen, Park-and-Ride-

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Anlagen, Raststätten, Einrichtungen für den Straßendienst, Bahnhöfe u. dgl.) im Flächenwidmungsplan näher bezeichnet und damit auf diesen Zweck eingeschränkt werden.

Abs (3) Auf Verkehrsflächen dürfen Bauwerke nur dann errichtet werden, wenn diese für eine Nutzung gemäß Abs. 1 oder 2 erforderlich sind. Darüber hinaus dürfen auch Kleinbauten (Telefonzellen, Wartehäuschen, Verkaufskioske, Werbeanlagen u. dgl.), Auf- und Abgänge bzw. Ein- und Ausfahrten (überdachte bzw. eingebaute Stiegenanlagen, Aufzüge u. dgl.) in Verbindung mit öffentlich zugänglichen unterirdischen Bauwerken (Tiefgaragen, Stationen von öffentlichen Verkehrsmitteln u. dgl.), Bauwerke für den Betrieb und die Erhaltung infrastruktureller Einrichtungen (Trafostationen, Pumpstationen, u. dgl.), Anlagen für die alternative Energiegewinnung (z. B. Photovoltaikanlagen) sowie vorübergehend (saisonal beschränkt) Veranstaltungsbetriebsstätten (Anlagen für Theateraufführungen, Eislaufplätze u. dgl.) errichtet werden. Dabei darf die Summe allfälliger Verkaufsflächen nicht mehr als 80 m² betragen und ist § 18 Abs. 4 sinngemäß anzuwenden.

Seitens der Gemeinde Münchendorf wird hinsichtlich der Bebaubarkeit folgende Stellungnahme übermittelt:

„Zur Bebaubarkeit:

§ 19 Abs. 3 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG) nennt Bauwerke (Telefonzellen, Wartehäuschen, Verkaufskioske), die ausnahmsweise auf Verkehrsflächen errichtet werden dürfen, woraus sich ergibt, dass die Errichtung anderer Bauwerke UNZULÄSSIG ist. Eine Prüfung der Erforderlichkeit ist aus rechtlichen Gründen nicht nur für Bauwerke im Grünland, sondern auch für Bauwerke auf Verkehrsflächen durchzuführen. Ob ein Bauwerk für eine Nutzung als Verkehrsfläche erforderlich ist, wäre anhand eines Sachverständigengutachtens (in der Regel vom Amt der NÖ Landesregierung) zu klären.

Die Errichtung eines Verkaufskiosks wäre gemäß NÖ ROG 2014 auf einer öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Ein Kiosk vertreibt gemäß Auskunft der Rechtsabteilung der NÖ Landesregierung lediglich zentrumsrelevante Waren, die schnell und ohne längeren Aufenthalt beim Kiosk entnommen werden können (z.B. Zeitungen, Snacks, Süßigkeiten) und ohne, dass ein Kunde das Kiosk betritt. Die Summe allfälliger Verkaufsflächen darf nicht mehr als 80 m² betragen.

*Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine betriebliche Verwertung des ggst. Grundstückes, wie z.B. die Errichtung einer Werkstätte oder eines Bürogebäudes gemäß der derzeitigen Rechtslage einen Widerspruch zur geltenden Widmung Verkehrsfläche und damit zulässigen Nutzung darstellen würde und daher nicht zulässig wäre. Hierfür bedarf es einer Bauland-Widmung (z.B. Betriebs-gebiet). **Es ist jedoch seitens der Gemeinde Münchendorf keine Umwidmung angedacht.**“*

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Es wird darauf hingewiesen, im Zuge von geplanten baulichen Änderungen in den jeweils aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie in die besonderen Bestimmungen Einsicht zu nehmen. Weiters wird auf den Bauverbots- bzw. Gefährdungsbereich gem. § 42 bzw. 43 des Eisenbahngesetzes hingewiesen.

Die südlich angrenzenden Grundstücke weisen die Widmung Bauland- Wohngebiet auf.

Seitens der Gemeinde wurde folgendes örtliches Entwicklungskonzept vom 14.04.2009 übermittelt:

Abb. 11: Örtliches Entwicklungskonzept



Quelle: Gemeinde Münchendorf

2.3.4. ANSCHLÜSSE

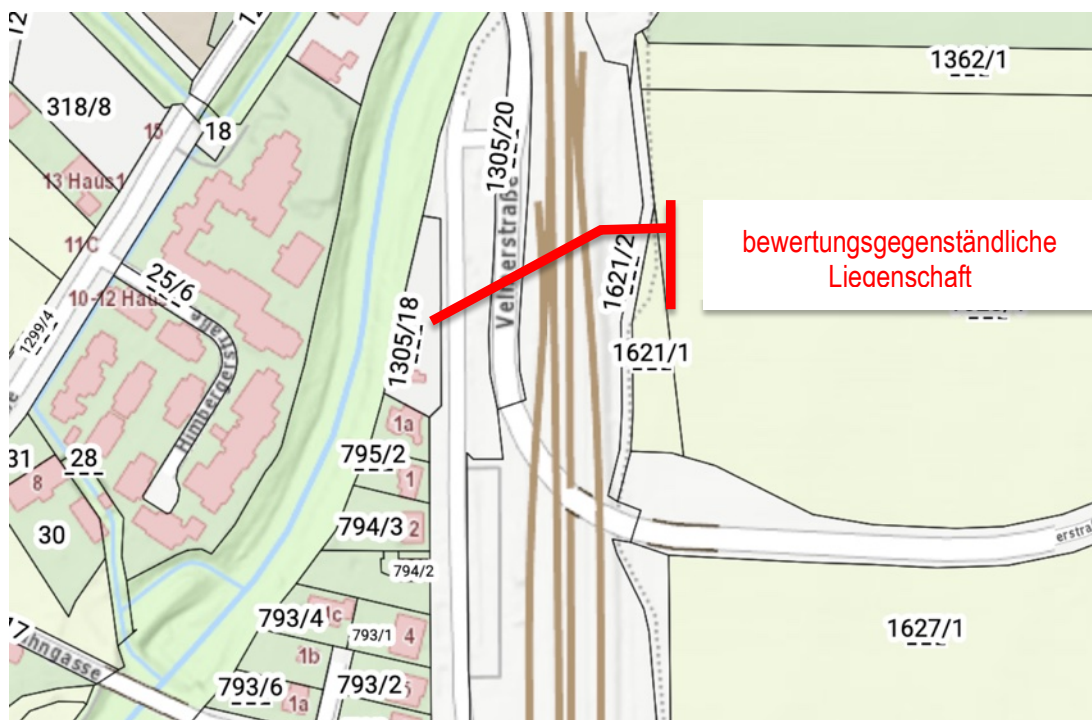
Die Liegenschaft verfügt laut Auskunft der Gemeinde weder über einen öffentlichen Wasser- noch Kanalanschluss. Laut Auskunft von Wiener Netze weist die Liegenschaft keinen Stromanschluss auf. Dafür ist laut Auskunft von Wiener Netze eine Kabellegung und die Errichtung eines Strombocks erforderlich. Die Kosten dafür sind eine Anschlusspauschale, mit dem Netzzutritt von € 4.100,- netto und der Netzbereitstellung von € 941,88 netto.

2.3.5. KONTAMINATIONEN / ÖNORM ONR 24406-1

Das Grundstück wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt. Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Seitdem wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Ablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Ablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Abb. 12: Auszug Altlasten GIS



Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/>

Im Altlasten GIS ist die Liegenschaft nicht als Altlast verzeichnet.

Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen, gefährlichen Substanzen oder gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

Im ursprünglichen Kaufvertrag der ÖBB ist folgendes betreffend die ÖNorm ONR 24406-1 festgehalten:

Abb. 13: Auszug aus dem ursprünglichen KV

Freiheit von allfälligen Kontaminationen und Kriegsrelikten. Der kaufenden Partei ist bekannt, dass es sich um eine „gelbe Zone gem. Ö-Norm ONR 24406-1“ handelt und eine Kampfmittelbelastung sowohl vom Luft-, als auch Bodenkrieg gegeben ist.

Quelle: TZ 1889/2024

Laut Auskunft des ursprünglichen Verkäufers (ÖBB) wurde aufgrund der mehrfachen Bombardierung des Ortes zumindest Gelbe Zone gem. ONR 24406-1, erhöhte Aufmerksamkeit in Bezug auf Kriegsrelikte dringend empfohlen. (siehe Stellungnahme anbei)

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

2.4. LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

Erschlossen wird die Liegenschaft über die ostseitig verlaufende Johann Wurth Gasse. Weiters besteht ein Zugang vom westseitig verlaufenden Gehweg entlang der Triesting. Eingefriedet ist das Grundstück mit einem Maschendrahtzaun. Das Grundstück ist überwiegend bewachsen. Mittig befindet sich auf der Liegenschaft eine Gartenhütte aus Holz, die augenscheinlich baufällig ist. Weiters sind auf der Liegenschaft diverse Holzabschnitte und sonstige Fahrnisse gelagert.



Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien



Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien



Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien



Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien



2.4.1. UNTERLAGEN BAUBEHÖRDE/ BAUBESCHEIDE

Laut Auskunft der Gemeinde Münchendorf besteht kein Bauakt für die gegenständliche Liegenschaft.

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

2.4.2. ZUBEHÖR

Auf der Liegenschaft ist augenscheinlich kein bewertungsrelevantes Zubehör festgestellt werden.

2.5. BESTANDRECHTE / RECHTE DRITTER

Es wurde ein Mietvertrag datiert mit 27.01.2025 vorgelegt. Die wesentlichen Punkte des Mietvertrages sind:

Mietgegenstand:

Grundstück mit 1.210m²

Mietdauer:

Mietvertragsbeginn mit 01.02.2025; auf die Dauer von 5 Jahren und endet am 28.02.2030

Mietzins:

€ 2.000,- p.a.

Wertsicherung:

keine Wertsicherung vereinbart

Kaution:

nicht vereinbart

Untervermietungs- und Weitergaberecht:

nicht gestattet

2.6. EINHEITSWERT

Vom Finanzamt Baden Mödling wird der Einheitswert für die Liegenschaft KG 16120, EZ 1501 wie folgt bekannt gegeben:

	Feststellungs-stichtag besonderer Wert zum Stichtag	Einheitswert [Euro]	Bodenwert pro m ²	Hektarsatz Landwirtschaft	Hektarsatz Forst
Grundvermögen	01.01.2023	3.500,00	2,1802		

Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet	Anteil
BUCA-Dienstleistungen GmbH	1/1

Der Grundsteuermessbetrag beträgt € 3,50.

3. GUTACHTEN

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert für die Liegenschaften zu ermitteln. Dieser entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind, müssen jedoch Berücksichtigung finden.

Im Einzelfall wird der Kaufpreis zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers liegen. Er muss nicht dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechen.

3.1. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten.

Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das:

- Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG,
- Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG und das
- Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG

in Betracht.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das *Ertragswertverfahren* primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leerstehende Objekte fiktive,

nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis widerspiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potentiellen Käufers.

Das *Sachwertverfahren* wird als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften angewendet, die üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten werden und bei denen üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht.

Auf Grund befristeten Vermietung sowie der Art und Beschaffenheit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften, erfolgt die Bewertung in 2 Phasen. Über die Dauer der Vermietung erfolgt die Bewertung unter Zuhilfenahme des Ertragswertverfahrens, darüberhinaus wird der Wert auf Basis von Vergleichswerten diskontiert berücksichtigt.

Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und wurde als Grundlage herangezogen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, oä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.

3.2. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in 2 Phasen. In der Phase 1 wird über die Dauer des Mietvertrages der Ertragswert berechnet und in der Phase 2 der Vergleichswert auf Basis von Vergleichswerten diskontiert über die Dauer des Mietvertrages in Ansatz gebracht.

3.3. ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.

Es ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Liegenschaft zu erzielen sind (Rohertrag). Der Rohertrag pro Jahr abzüglich des Bewirtschaftungsaufwands ergibt den Reinertrag der Liegenschaft pro Jahr.

Der Ertragswert wird in weiterer Folge durch Kapitalisierung des Reinertrags der Liegenschaft pro Jahr wie folgt ermittelt:

$$\text{Ertragswert} = \text{Reinertrag der Liegenschaft} \times \text{Vervielfältiger}$$

Wertrelevante Mängel, Schäden oder ein rückgestauter Reparaturbedarf werden dabei entsprechend berücksichtigt.

3.3.1. ROHERTRAG

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge.

Laut vorliegendem Mietvertrag ist die Liegenschaft um € 2.000 p.a. bis 28.02.2030 vermietet.

3.3.2. REINERTRAG

Die Kapitalisierung der Reinerträge mittels des Vervielfältigers ergibt sich aus folgender Formel:

$$\text{Reinertrag} \times \text{Vervielfältiger}$$

Der Reinertrag gestaltet sich wie folgt:

$$\text{Reinertrag} = \text{Rohertrag} - \text{Bewirtschaftungsaufwand}$$

3.3.3. BEWIRTSCHAFTUNGSAUFWAND

Unter dem Bewirtschaftungsaufwand wird die Gesamtheit aller marktüblichen Aufwendungen verstanden, die mit dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Liegenschaft verbunden sind (dazu zählen u.a. Betriebs- und Verwaltungskosten, Instandhaltungsaufwendungen, Mietausfallswagnis, bestandsbedingte Steuern und sonstige Abgaben).

3.3.4. MIETAUSFALLSWAGNIS

Das Mietausfallswagnis berücksichtigt das Risiko der Ertragsminderung durch Leerstand, Uneinbringlichkeit und sonstigen Vergütungen sowie allfälliger Folgekosten.

3.3.5. BETRIEBSKOSTEN

Ein Großteil der Betriebskosten, die durch die Nutzung der Liegenschaft entstehen, kann direkt auf den Mieter überwält werden. Neben diesen umlagefähigen Aufwendungen fallen Kosten an, die gegebenenfalls vom Liegenschaftseigentümer selbst zu tragen sind.

3.3.6. INSTANDHALTUNGSaufWENDUNGEN

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten.

3.3.7. KAPITALISIERUNGSFAKTOR

Der Vervielfältiger zur Kapitalisierung des Reinertrages ist identisch mit dem Kapitalisierungsfaktor für eine jährlich nachschüssig zu zahlende Rente. Dabei wird unterstellt, dass der Reinertrag während der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unverändert bleibt.

Der Vervielfältiger V errechnet sich wie folgt:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

q.....1+i
p..... Kapitalisierungszinsfuß
i.....p / 100
n.....Jahre Restnutzungsdauer

3.3.8. LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Unter Heranziehung des Liegenschaftszinssatzes werden die künftig erzielbaren, nachhaltigen Reinerträge einer Liegenschaft auf den Zeitraum ihrer angenommenen Zahlung (Restnutzungsdauer) barwertberechnet.

Je höher das Ertrags- und Verkaufsrisiko einzustufen ist, umso höher ist auch der Zinssatz zu wählen.

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat 2025 folgende, nach Objektarten und Lagekriterien gegliederte Empfehlung, zum Kapitalisierungszinssatz herausgegeben:

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

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

Ausgehend von einer gewerblich genutzten Liegenschaft wird für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft von einem Zinssatz in der Höhe von 5% ausgegangen.

3.4. VERGLEICHSWERTVERFAHREN

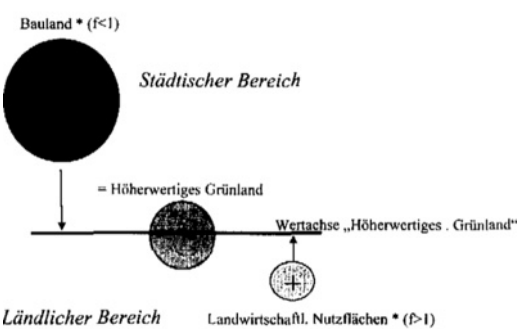
Im Vergleichswertverfahren nach § 4 LBG 1992 ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.

Die gegenständliche Liegenschaft weist die Widmung Verkehrsfläche Eisenbahn auf. Auf Grund der Situierung im städtischen Gebiet, jedoch ohne absehbare Tendenz einer Umwidmung in Bauland sind diese Flächen wie Außenbereichsgebiete in der Nachbarschaft von Wohngebieten bzw. höherwertige Grünlandflächen einzustufen.

Als höherwertige Grünlandflächen sind solche Flächen einzustufen, bei denen in absehbarer Zeit keine Entwicklung zu Bauerwartungsland besteht, die aber aufgrund objektiver Kriterien besondere Eigenschaften aufweisen:

- die landschaftliche oder verkehrliche Lage
- die Funktion der Fläche
- die Nähe zu Siedlungsgebieten
- eine Eignung für außerlandwirtschaftliche Nutzungen begründen

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien



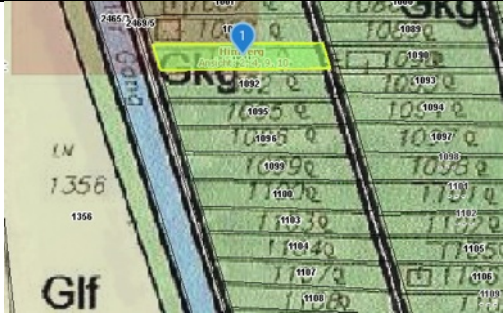
Quelle: Mayr, Wertermittlung von höherwertigem Grünland, in der Sachverständige 4/2003

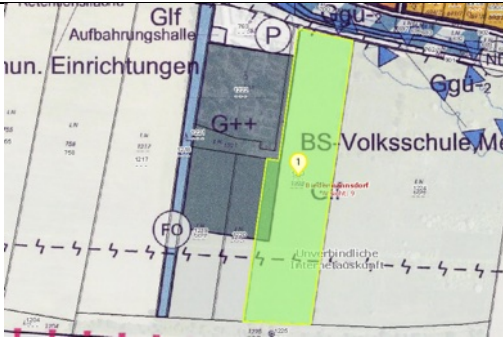
Es konnten folgende Vergleichswerte, die auf Grund ihrer Widmung und Situierung annähernd vergleichbar sind, erhoben werden:

Vergleichsobjekt 1	KG 04038 – GSTNr. 248
	• Kaufvertrag vom 27.09.2024 • Kaufpreis: € 85.000,- • Grundstücksgröße: 2.419m²
Quelle: Atlas NÖ	
Vergleichsobjekt 2	KG 04017– GSTNr. 723/312
	• Kaufvertrag vom 02.06.2025 • Kaufpreis: € 34.000,- • Grundstücksgröße: 860m²
Quelle: Atlas NÖ	

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc

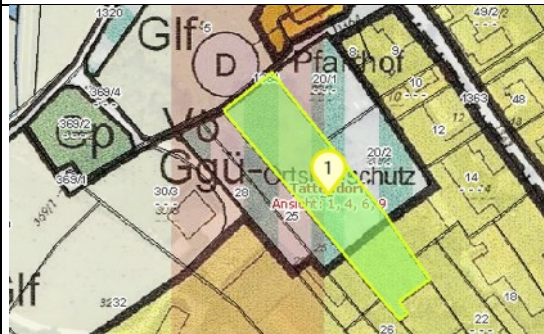
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Vergleichsobjekt 3	KG 05207– GSTNr. 1091
	• Kaufvertrag vom 01.09.2021 • Kaufpreis: € 10.500,- • Grundstücksgröße: 277m²
Quelle: Atlas NÖ	

Vergleichsobjekt 4	KG 16103 – GSTNr. 1223
	• Kaufvertrag vom 23.10.2023 • Kaufpreis: € 217.027,- • Grundstücksgröße: 13.567m²
Quelle: Atlas NÖ	

Vergleichsobjekt 5	KG 16101 – GSTNr. 287/1, 288/1
	• Kaufvertrag vom 03.05.2023 • Kaufpreis: € 500.000,- • Grundstücksgröße: 9.789m²
Quelle: Atlas NÖ	

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Vergleichsobjekt 6	KG 04040 – GSTNr. 24
	• Kaufvertrag vom 21.12.2023 • Kaufpreis: € 160.000,- • Grundstücksgröße: 3.024m²
Quelle: Atlas NÖ	

Die erhobenen Vergleichswerte stellen sich wie folgt dar:

NR	Lage	KV-Datum	GSTNr.	Fläche [m2]	Kaufpreis	KP/m2
1	Wienersdorf	27.09.2024	153	2.419	€ 85.000	€ 35,14
2	Leesdorf	02.06.2025	723/312	860	€ 34.000	€ 39,53
3	Himberg	01.09.2021	1091	277	€ 10.500	€ 37,91
4	Biedermannsdorf	23.10.2023	1223	13.567	€ 217.072	€ 16,00
5	Achau	03.05.2023	288/1 uw.	9.789	€ 500.000	€ 51,08
6	Tattendorf	21.12.2023	24	3.024	€ 160.000	€ 52,91

Die Vergleichswerte weisen auf Grund ihrer Nutzungsmöglichkeit und Größe eine breite Streuung auf. Ausgehend von den erhobenen Vergleichswerten lassen sich folgende statistische Kennzahlen ableiten:

Kennzahl	Wert/m2
Minimum	16,00 €
Maximum	52,91 €
Median	38,72 €
Mittelwert	38,76 €

Als Mittelwert ermittelt sich somit ein Vergleichswert in der Höhe von gerundet € 39,-/m² Grundstücksfläche.

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

3.5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GB 16120 EZ 1501

In der Phase 1 erfolgt die Berechnung über die Dauer des Bestandsverhältnisses unter Zuhilfenahme des Ertragswertverfahrens.

erzielbare Nettomiete	%	m ²	€/m ² pro Monat	pro Jahr
Rohertrag		1.210	€ 0,14 € 166,67	€ 2.000,00
Bewirtschaftungskosten	5%			-€ 100,00
Mietausfallswagnis	4%			-€ 80,00
Jahresreinertrag				€ 1.820,00
Mietvertragsdauer bis 28.2.2030		4 Jahre		
Liegenschaftszinssatz	5,0%			
Rentenbarwertfaktor V	3,55			
kapitalisierter Reinertrag				€ 6.461,00

Ausgehend von dem Mittelwert der angeführten Vergleichswerte lässt sich für die gegenständliche Liegenschaft der Verkehrswert unter Berücksichtigung der grundstücksspezifischen Gegebenheiten, diskontiert über den Zeitraum des Bestandsverhältnisses wie folgt ermitteln:

Mittelwert der Vergleichswerte gerundet		39,00 €	
Anpassungen			
zentale Lage Bahnhofsnähe	25%		
Risikozonierung / Freimachungsaufwendungen	-10%		
Summe	15%	5,85 €	44,85 €
Grundstücksgröße GSTNr. 1305/18	1.210		
Freigrundwert nach Ablauf des Bestandsverhältnisses			54.000,00 €
Diskontierungszinssatz	5,0%		
Mietvertragsdauer	4 Jahre		
Diskontierungsfaktor	0,82		
Freigrundwert diskontiert			€ 44.425,93
Summe			€ 50.886,93
Verkehrswert gerundet			€ 51.000,00

Es lässt sich somit für die Liegenschaft KG Münchendorf EZ 1501 ein Verkehrswert in der Höhe von rd. € 51.000,- ermitteln.

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

4. ZUSAMMENFASSUNG

4.1. VERKEHRSWERT GB 16120 EZ 1501

Der

VERKEHRSWERT

der Liegenschaft,

Grundbuch 16120 Münchendorf, EZ 1501, GST-Nr. 1305/18

beträgt zum Stichtag, den 24. Oktober 2025

gerundet

€ 51.000,-

(in Worten: Euro einundfünfzigtausend

24.07.2026

Unterzeichner **Daniel Patrik Ertl**
Datum und Uhrzeit **24.07.2026, 11:10 (GMT+02:00)**



Dieses Dokument ist digital signiert

Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: <https://www.signaturpruefung.gv.at>

Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag (FH) Daniel Ertl, MSc

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

5. ANLAGEN

Anlage ./I	Abgabenbescheide	3 Seiten
Anlage ./II	Stellungnahme ÖBB	2 Seiten
Anlage ./III	Mietvertrag	4 Seiten



Absender: GVA Mödling, 2344 Maria Enzersdorf

Herrn/Frau/Firma
BUCA-Dienstleistungen GmbH
Unterwaltersdorferstraße 100
2443 Deutsch Brodersdorf

Grundsteuerbescheid

Datum: 25.11.2025
Kundennummer: 182335/1/18/2/1
Aktenzeichen: 16/018-8-1936/3

**Grundsteuer B
Ab 01.01.2023****Spruch:**

Dieser Bescheid gilt ab **01.01.2023** und die folgenden Jahre, bis infolge Änderung der Voraussetzungen ein neuer Bescheid erlassen wird. Bei Vorliegen von Miteigentum gilt mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung an eine dieser Personen die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen (§ 101 Abs. 1 BAO).

Nach den Bestimmungen des Grundsteuergesetzes 1955, BGBl. 149/1955, in der jeweils gültigen Fassung, wird die von Ihnen (bei Wohnungseigentum: Gemeinschaft der Miteigentümer lt. Zurechnung des Finanzamtes) an die Gemeinde Münchendorf zu entrichtende Grundsteuer für das nachstehend bezeichnete Grundstück wie folgt festgesetzt:

Objekt: **unbebautes Grundstück, Johann Wurth Gasse 7, 2482 Münchendorf**

Einlagezahl 1501, Katastralgemeinde Münchendorf, Grundstücksnummer 1305/18

Jahr	Messbetrag	Ermäßigung bis	Hebesatz	Jahresbetrag	Differenz
2023 bisher	0,00		500	0,00	
2023 neu	3,50		500	17,50	17,50
2024 bisher	0,00		500	0,00	
2024 neu	3,50		500	17,50	17,50
2025 bisher	0,00		500	0,00	
2025 neu	3,50		500	17,50	17,50

Aus obenstehender Nachverrechnung ergibt sich eine Nachzahlung in der Höhe von EUR 52,50.

Fälligkeit:

Die Grundsteuer wird bis zu einem Jahresbetrag von EUR 75,00 am 15. Mai, bei einem Jahresbetrag von mehr als EUR 75,00 zu je einem Viertel am 15.2., 15.5., 15.8. und 15.11. jeden Jahres fällig.

Begründung:

Gemäß Grundsteuergesetz 1955 unterliegt der inl. Grundbesitz der Grundsteuer. Steuerschuldner ist der Eigentümer oder, wenn der Steuergegenstand ein grundstücksgleiches Recht ist, der Berechtigte. Bei der Berechnung der Steuer ist von dem vom zuständigen Finanzamt mittels Einheitswertbescheides festgesetzten Grundsteuermessbetrag auszugehen. Der Grundsteuermessbetrag, mit dem vom Gemeinderat festgesetzten Hebesatz vervielfacht, ergibt die vorangeführte Grundsteuer. Eine eventuelle Kürzung des vom Finanzamt festgesetzten Grundsteuermessbetrages erfolgt gemäß den Bestimmungen des NÖ Wohnungsförderungsgesetzes 2005 in der derzeit gültigen Fassung. Die diesbezüglichen Berechnungsunterlagen können jeweils während der Amtsstunden eingesehen werden.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Zustellung beim Amt des Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Mödling schriftlich, nach Maßgabe der vorhandenen technischen Möglichkeiten auch telegrafisch, im Wege automationsunterstützter Datenverarbeitung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise, Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet, und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Durch Einbringung einer Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung einer Abgabe nicht aufgehalten. Soweit im Falle eines Antrages auf Aussetzung der Einhebung ein Zahlungsaufschub eintritt, sind Aussetzungszinsen zu entrichten.

Einwendungen gegen die Steuerpflicht, den Grundsteuermessbetrag oder den Zerlegungsanteil sind beim Finanzamt einzubringen, das den Einheitswert- und Grundsteuermessbescheid erlassen hat.

Die Obfrau

**Differenz Messbeträge**

Jahr	Abgabenbezeichnung	Gesamt	Ermäßigt
2023	Grundsteuer B	3,50	0,00
2024	Grundsteuer B	3,50	0,00
2025	Grundsteuer B	3,50	0,00
Summe		10,50	0,00

Differenz Vorschriften

Jahr	Abgabenbezeichnung	Jahresbetrag	Differenz
2023	Grundsteuer B	17,50	17,50
2024	Grundsteuer B	17,50	17,50
2025	Grundsteuer B	17,50	17,50
Summe		52,50	52,50



Gemeindeverband für Abgabeneinh. u. Umweltschutz im Bezirk Mödling

Kampstraße 1, 2344 Maria Enzersdorf

UID: ATU16259000

Internet: www.gyamoeeding.at

Telefon: 02236/73940-0, Fax: 02236/73940-16

E-Mail: gebuehren@gyamoeeding.at

Person: 182335, BUCA-Dienstleistungen GmbH, Unterwaltersdorferstraße 100, 2443 Deutsch Brodersdorf

Objekt: 1, EZ 1501, Johann Wurth Gasse 7, 2482 Münchendorf

Jahr: 2025

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
18	1/	2/1	SA/1013	25.11.2025	15.01.2026	Grundsteuer B Aufrollung laut Bescheid	52,50		52,50		
						Summe Beleg SA/1013	52,50		52,50		
						Summe Monat 11/2025	52,50		52,50		
Gesamt							Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Angezeigte Buchungen							52,50		52,50		52,50
Konto							52,50		52,50		52,50

Monday, November 24, 2025 at 11:17:10 AM Central European Standard Time

Betreff: Zonierung ÖNorm ONT 24406 Liegenschaft Münchendorf GSTNr. 1305/18
Datum: Mittwoch, 19. November 2025 um 13:32:21 Mitteleuropäische Normalzeit
Von: Hauer Thomas (IMMO)
An: Daniel Ertl
Anlagen: image001.png, image002.png, image003.png

Sehr geehrter Herr Ertl!

Im Zuge unserer internen Entbehrlichkeitsprüfungen erhalten wir von den jeweiligen Fachdiensten Stellungnahmen, die in weiterer Folge als verbindliche Geschäftsbedingungen in die Verkaufsunterlagen aufzunehmen sind, diesbezüglich halten wir folgendes fest:

Aufgrund der mehrfachen Bombardierung des Ortes zumindest Gelbe Zone gem. ONR 24406-1, erhöhte Aufmerksamkeit in Bezug auf Kriegsrelikte ist dringend empfohlen.

Der Käufer erklärt, den Kaufgegenstand vor Vertragsabschluss in der Natur besichtigt zu haben, sodass ihm dessen Lage, natürliche Grenzen, Beschaffenheit und sonstige Eigenschaften aus eigener Wahrnehmung bekannt sind.

Weder die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH noch die ÖBB-Infrastruktur AG übernehmen für eine bestimmte Verwendbarkeit oder Bebaubarkeit der verkaufsgegenständlichen Grundflächen sowie für die Bodenqualität, insbesondere für die Freiheit von allfälligen Kontaminationen und Kriegsrelikten, Haftungen jedweder Art. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine gelbe Zone gem. Ö-Norm ONR 24406-1 handelt und eine Kampfmittelbelastung sowohl vom Luft-, als auch Bodenkrieg gegeben ist. Folgende Erkundungs-, Erd- und Spezialtiefbbaumethoden sind unter Berücksichtigung der Empfindlichkeit von Explosivstofffüllungen zulässig:

- händische Schürfung,
- händischer Erdaushub,
- Rotationskernbohrungen,
- Drucksondierungen,
- nicht bodeneingreifende Methoden.

Weitere Verfahren sind unter Begrenzung des Energieeintrags zulässig, wobei als maximaler Energieeintrag 630 kJ/m² (gemäß NATO STANAG; Einheit gemäß ÖNORM EN ISO 22476-2) gilt. Nachstehende Erkundungsmethoden entsprechen diesem Grenzwert:

- maschinelle Schürfung bzw. Baggerung: vorsichtig ausgeführter Baggerschurf bzw. Baggeraushub ohne Schlagen und Reißen im Beisein einer zweiten Person;
- Sondierungen mit der genuteten Sondiernadel (Nutsondierungen),
- Rammsondierungen (leichte bis schwere Rammsonde, DP-L, DP-M, DP-H und Bohrlochrammsondierung mit der Standardsonde),
- Kleinramm-Kernbohrungen bis zu einem Durchmesser von 80 mm.

Ohne weitere Maßnahmen sind andere Verfahren der Baugrunderkundung (z. B. Ramm-Kernbohrungen, Greiferbohrungen), die den maximalen Energieeintrag von 630 kJ/m² überschreiten, nicht zulässig.

Details sind der Ö-Norm ONR 24406-1, gültig ab 01.12.2012, zu entnehmen.

Der Käufer übernimmt das Risiko von allenfalls vorhandenen Kontaminationen und Kriegsrelikten gänzlich. Der Käufer erklärt, die Verkäuferin im Falle deren Inanspruchnahme durch Behörden oder Private für auf den Grundflächen aufgefundene Altlasten und Kriegsrelikte schad- und klaglos zu halten.

ONR 24406-1:2017 01 01 | Austrian Standards

Mit freundlichen Grüßen

i.V. **Thomas Hauer**

Region NÖ/Bgld. – Standort St. Pölten

Leiter Verwertung

ÖBB-Immobilienmanagement GmbH

3100 St. Pölten, Bahnhofplatz 1a

Mobil +43 664 6175990

thomas.hauer@oebb.at

immo.oebb.at

*ihr kundenfreundlicher Dienstleister für Bahnhöfe und Liegenschaften
wir kommunizieren nicht nur – wir reden auch miteinander*



Wir erlauben uns festzuhalten, dass wir seitens des Eigentümers, der ÖBB-Infrastruktur AG, exklusiv mit der Verwertung beauftragt sind und ausschließlich provisionspflichtige Verwertungshandlungen vornehmen, d.h. dass wir unsere Tätigkeit als Immobilienmakler ausüben und bei Abschluss eines rechtskräftigen Kauf- oder Bestandsvertrages eine Vermittlungsprovision gemäß den Honorarrichtlinien für Immobilientreuhänder in Rechnung stellen. Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 6 Abs. 4 Maklergesetz vorliegt.

TLP yellow (recipients only)

Stärkungsgerichte = **Brotling**

.....fach, r Beilg. Akten **B**
..... Halbschriften

2443 Deutsch Brodersdorf

2531 Gaaden

Inhaber: Aleksic Petar

BUCA - BÜRO- & KONTOR-
DIENSTLEISTUNGEN
G.M.B.H.
Unterwaltersdorferstrasse 100
2443 Deutsch Brodersdorf, Österreich
ATU72778434 // FN478634z // DGNR: 402106520
Sparkasse Wr. Neustadt: AT04 2026 7020 0014 5520

Der Vermieter darf den vorliegenden Vertrag ausfolgenden Gründen vorzeitig mit sofortiger Wirkung auflösen, nämlich wenn der Mieter:

- mit der Bezahlung der Jahresmiete in Verzug geraten und eine Mahnung mit einer zweiwöchigen Zahlungsfrist erfolglos bleibt oder
- wenn der Mieter das Grundstück untervermietet

3. Mietzins:

Die Jahresmiete beträgt 2.000,00 € und ist jeweils zu Beginn des Jahres bar an den Vermieter zu entrichten.

4. Vertragsbedingungen:

§ Pflege-, Räumungs- und Instandhaltungspflicht des Mieters

1. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass sich das Mietgrundstück zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in einem teilweise ungepflegten und zugewachsenen Zustand befindet (insbesondere Bäume, Sträucher, Gestrüpp, Wildwuchs und ähnliche Vegetation).
2. Der Mieter verpflichtet sich ausdrücklich, das Grundstück auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu räumen, zu säubern und in einen gepflegten Zustand zu versetzen. Dies umfasst insbesondere das Entfernen von Gestrüpp, Sträuchern, Unkraut sowie das Zurückschneiden oder Entfernen von Vegetation, soweit dies nach den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen zulässig ist.
3. Der Mieter verpflichtet sich weiters, das Grundstück während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses ordnungsgemäß zu pflegen und in einem sauberen sowie verkehrssicheren Zustand zu erhalten.
4. Die Parteien halten ausdrücklich fest, dass die vereinbarte Miete aufgrund dieser Verpflichtung des Mieters entsprechend reduziert bzw. günstig festgesetzt wurde.
5. Sämtliche vom Mieter vorgenommenen Arbeiten, Räumungen oder sonstige Maßnahmen erfolgen auf eigene Kosten. Ein Anspruch des Mieters auf Kostenersatz, Aufwendungsersatz oder Entschädigung gegenüber dem Vermieter besteht ausdrücklich nicht, auch nicht bei Beendigung des Mietverhältnisses.

BUCA-Dienstleistungen G.m.b.H
Unterwaltersdorferstrasse 100
2443 Deutsch Brodersdorf, Österreich
ATU72778434 // FN478634z // DGNR: 402106520
Sparkasse Wr. Neustadt: AT04 2026 7020 0014 5520

Telefax: 02254 / 75942
Mobil: 06764805989
E-Mail: office@buca-dienstleistungen.at
Internet: www.buca-dienstleistungen.at
Inhaber: Aleksic Petar

Garten- & Grünraumpflege
Winterdienst
Umzüge & Entrümpelung
Hausbetreuung

6. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter das Grundstück in einem ordnungsgemäß gepflegten Zustand zurückzustellen, soweit dies durch die laufende Nutzung möglich und zumutbar ist.
7. Eine Weitervermietung oder Nutzung durch Dritte ist nicht gestattet.



Unterschrift des Vermieters

Datum: 27.01.2025



Unterschrift des Mieters

Datum: 27.01.2025

BUCA-Dienstleistungen G.m.b.H
Unterwaltersdorferstrasse 100
2443 Deutsch Brodersdorf, Österreich
ATU72778434 // FN478634z // DGNR: 402106520
Sparkasse Wr. Neustadt: AT04 2026 7020 0014 5520

Telefax: 02254 / 75942
Mobil: 06764805989
E-Mail: office@buca-dienstleistungen.at
Internet: www.buca-dienstleistungen.at
Inhaber: Aleksic Petar

