

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

2 E 1484/25x

Bezirksgericht Schwechat
Schloßstraße 7
2320 Schwechat

Mit Beschluss des Bezirksamtes Schwechat vom 22.05.2025, 2 E 1484/25x, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Raiffeisenlandesbank Klosterneuburg eGen
Rathausplatz 7
3400 Klosterneuburg

vertreten durch: Bürgermeister & Alberer Rechtsanwaltspartnerschaft
Kierlinger Straße 12
3400 Klosterneuburg

1. Verpflichtete Partei: Schmidgasse 9 und Wiener Straße 12a
Projektentwicklungs GmbH
Heinestraße 42/1/Top 4
1020 Wien
Firmenbuchnummer 543640x

2. Verpflichtete Partei: Oksana Izhakowa
geb. 05.02.1977
Waldmüllergasse 12/13
1200 Wien

wegen: € 500.000,00 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über die Verkehrswerte von:

1/1 Anteil, Bld. Nr. 1, an der Liegenschaft **EZ 1181, Grundbuch 05219 Schwadorf**, BG Schwechat, mit der Grundstücksnummer 745/2, mit der Adresse Wiener Straße 12c, 2432 Schwadorf

1/1 Anteil, Bld. Nr. 1, an der Liegenschaft **EZ 1182, Grundbuch 05219 Schwadorf**, BG Schwechat, mit der Grundstücksnummer 745/3, mit der Adresse Wiener Straße 12d, 2432 Schwadorf



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 22.05.2025 des Bezirksgerichtes Schwechat erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

<u>1/1 Anteil, Bld. Nr. 1</u> , an der Liegenschaft <u>EZ 1181, Grundbuch 05219 Schwadorf</u> , BG Schwechat, mit der Grundstücksnummer 745/2, mit der Adresse Wiener Straße 12c, 2432 Schwadorf
--

<u>1/1 Anteil, Bld. Nr. 1</u> , an der Liegenschaft <u>EZ 1182, Grundbuch 05219 Schwadorf</u> , BG Schwechat, mit der Grundstücksnummer 745/3, mit der Adresse Wiener Straße 12d, 2432 Schwadorf
--

Hinzuweisen ist, dass aus gutachterlicher Sicht die EZ 1181 und EZ 1182 eine wirtschaftliche Einheit bilden und daher zusammen bewertet werden.

1.3. Schätzstichtag:

Ist der 25.06.2025 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Vergleichsverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme am 25.06.2025 von 08:00 Uhr bis 08:15 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
2. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszüge vom 20.06.2025

1.5.4. Bescheid „baubehördliche Bewilligung“ für die Abänderung eines Doppelhauses vom 09.05.2022 – EZ 1181

1.5.5. Bescheid „baubehördliche Bewilligung“ für die Abänderung eines Doppelhauses vom 09.05.2022 – EZ 1182

1.5.6. Einreichpläne

1.5.7. Kontoblatt der Marktgemeinde Schwadorf vom 28.08.2025

1.5.8. Fotos

Energieausweis

Hinzuweisen ist, dass die Liegenschaften unbebaut sind.

Bestandsverhältnis

Hinzuweisen ist, dass die Liegenschaften unbebaut sind.

Rückstände – Gemeindegkonto – EZ 1181 und EZ 1182

Laut Kontoblatt der Marktgemeinde Schwadorf vom 28.08.2025 ist ein Rückstand von gesamt € 10.587,83 betreffend der EZ 1181 und EZ 1182 vorhanden.

Kontoblatt der Marktgemeinde Schwadorf vom 28.08.2025 betreffend der EZ 1181 und EZ 1182



Marktgemeinde Schwadorf
Hauptplatz 6, 2432 Schwadorf
UID: ATU 16281208

Homepage: www.schwadorf.gv.at
E-Mail: post@schwadorf.gv.at
Telefon: 022302240
Fax: 022302240-6

Kontoblatt Kunde

Person: **255, Schmidgasse 9 und Wiener Straße 12a Projektentwicklungs GmbH, Heinestraße 42/1/Top 4, 1020 Wien**
 Objekt: **1, EZ 1181 u. 1182, Wiener Straße 12c, 2432 Schwadorf** Jahr: **2025**

Abgabensummen

Abg. Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust.	Zahlung	Netto	Ust.	Offen	Netto	Ust.
41 Auftragsleistungsgabge	14.146,78							10.146,78	10.146,78	
80 Mahngeld	30,00							30,00	30,00	
81 Säumniszuschlag	366,55							366,55	366,55	
100 Bau Verwaltungsabgaben	15,80							15,80	15,80	
102 Bau Sachverständiger	28,70							28,70	28,70	
Summe	14.587,83							10.587,83	10.587,83	

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 5

Kontoblatt Kunde

Person: 255, Schmidgasse 9 und Wiener Straße 12a Projektentwicklungs GmbH, Heinestraße 42/1/Top 4, 1020 Wien
 Objekt: 1, EZ 1181 u. 1182, Wiener Straße 12c, 2432 Schwadorf

Jahr: 2025

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	41/ 1	auto0	01.01.2025	11.09.2020	Aufschweissungsabgabe AUF-56-2020	14.146,78		10.146,78		
1/	80/ 1	auto0	01.01.2025	11.09.2020	Mahngebühr	30,00		30,00		
1/	81/ 1	auto0	01.01.2025	11.09.2020	Säumniszuschlag	366,55		366,55		
1/	100/ 1	auto0	01.01.2025	11.09.2020	Bau Verwaltungsabgaben Teil-12 10-2020	15,80		15,80		
1/	102/ 1	auto0	01.01.2025	11.09.2020	Bau Sachverständiger Teil-1210-2020	28,70		28,70		
Gesamt						Anfangsstand	Zahlung	Saldo	Offen	
						14.587,83	4.000,00	14.587,83	10.587,83	
Angezeigte Buchungen						14.587,83		10.587,83	10.587,83	
Konto										

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszüge vom 20.06.2025

EZ 1181 – GB 05219 Schwadorf

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
Auszug aus dem Hauptbuch	
KATASTRALGEMEINDE 05219 Schwadorf BEZIRKSGERICHT Schwechat	EINLAGEZAHL 1181
***** Letzte T2 977/2025 *****	
GST-NR G BA (NUTZUNG) PLÄCHE GST-ADRESSE	A1 *****
745/2 G Gärten(10) * 501 Wiener Straße 12c	
Legende: G: Grundstück im Grenzkataster *: Fläche rechnerisch ermittelt Gärten(10): Gärten (Gärten)	
***** A2 *****	
2 a 1101/1980 755/2021 Sicherheitszone des Flughafen Wien hins Gst 745/2 b 832/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 237	
***** B *****	
1 ANTEIL: 1/1 Schmidgasse 9 und Wiener Straße 12a Projektentwicklungs GmbH (FN 543640x) ADR: Belneustraße 42/1/Top 4, Wien 1020 a 832/2021 Kaufvertrag 2020-11-09, Nachtrag zum Kaufvertrag 2021-01-04, Kaufvertrag 2021-01-04 Eigentumsrecht	
***** C *****	
1 a 832/2021 Pfandurkunde 2021-01-14 Höchstbetrag EUR 700.000,-- PFANDRECHT für Raiffeisenbank Klosterneuburg eGen (FN 98295b)	
c 832/2021 Simultan haftende Liegenschaften EZ 1181 KG 05219 Schwadorf C-LNR 1 EZ 1182 KG 05219 Schwadorf C-LNR 1	
2 a 977/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 500.000,-- samt 6,5 % Z aus EUR 2.890.000,-- seit 2024-01-12, Antragskosten EUR 3.547,87 für Raiffeisenbank Klosterneuburg eGen (FN 98295b) (2 E 1484/25x)	
***** HINWEIS ***** Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS. *****	
Grundbuch	20.06.2025 10:05:27

EZ 1182 – GB 05219 Schwadorf

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 05219 Schwadorf EINLAGEZAHL 1182
BEZIRKSGERICHT Schwechat

Letzte TX 977/2025

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
745/3 G Gärten(10) * 501 Wiener Straße 12d

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 2 a 1101/1980 755/2021 Sicherheitszone des Flughafen Wien hins Gst 745/3
- b 832/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 237

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Schmidgasse 9 und Wiener Straße 12a Projektentwicklungs GmbH (FN 543640x)

ADR: Heinestraße 42/1/Top 4, Wien 1020

- a 832/2021 Kaufvertrag 2020-11-09, Nachtrag zum Kaufvertrag 2021-01-04,
Kaufvertrag 2021-01-04 Eigentumsrecht

***** C *****

- 1 a 832/2021 Pfandurkunde 2021-01-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 700.000,--
für Raiffeisenbank Klosterneuburg eGen (FN 98295b)

c 832/2021 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1181 KG 05219 Schwadorf C-LNR 1

EZ 1182 KG 05219 Schwadorf C-LNR 1

- 2 a 977/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 500.000,--
samt 6,5 % Z aus EUR 2.890.000,-- seit 2024-01-12,
Antragskosten EUR 3.547,87 für
Raiffeisenbank Klosterneuburg eGen (FN 98295b)
(2 E 1484/25x)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:

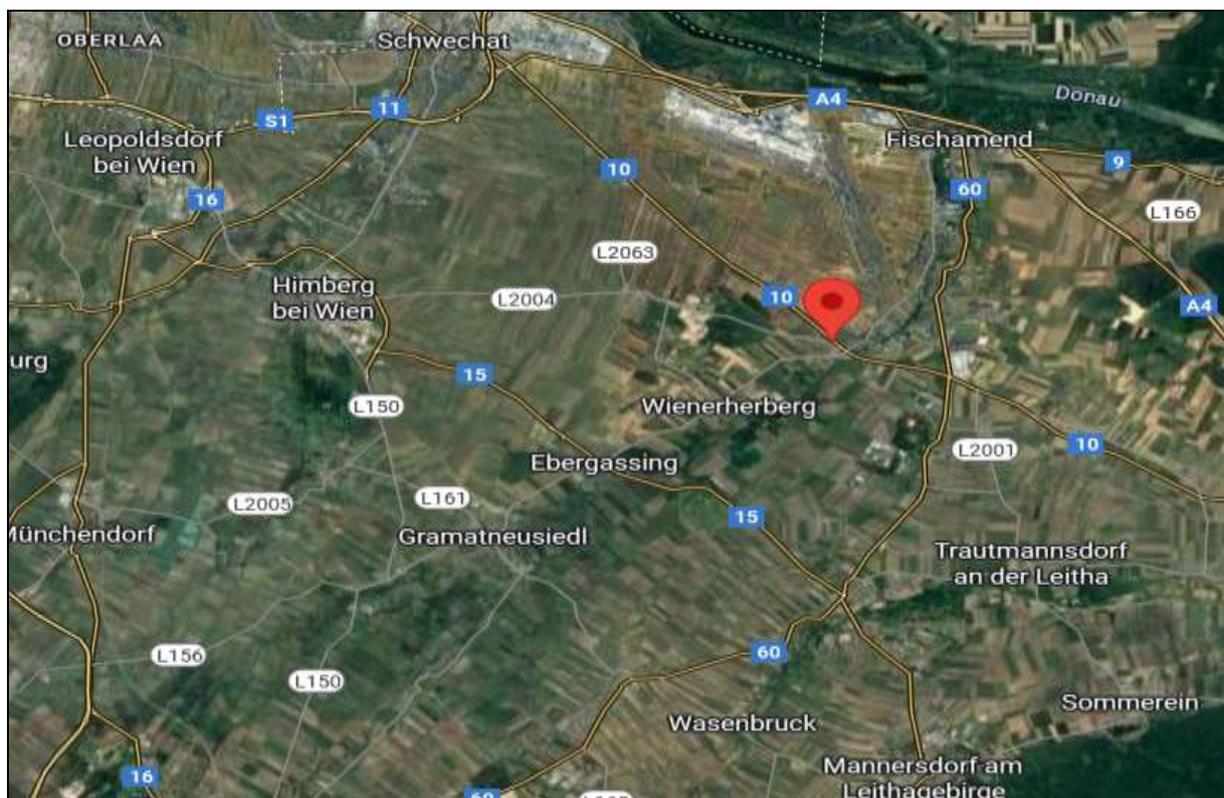


Abbildung 3:

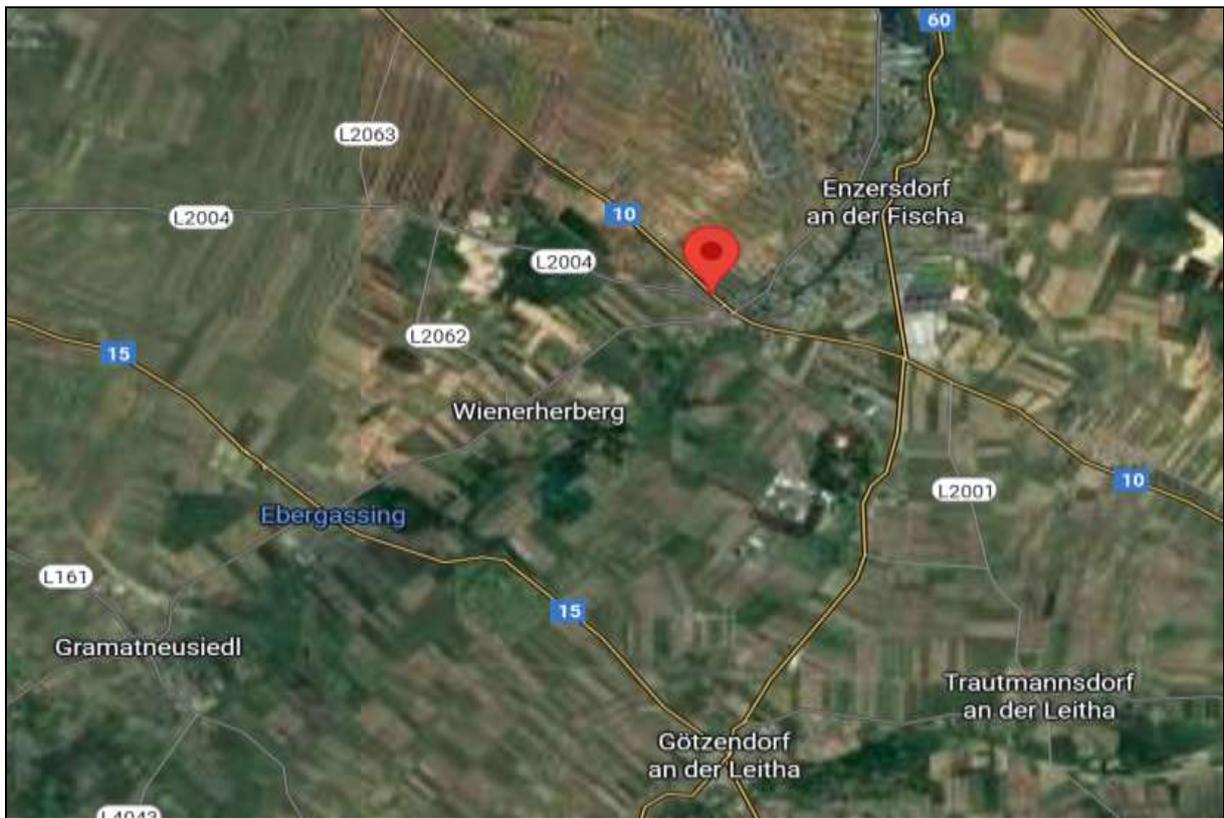


Abbildung 4:

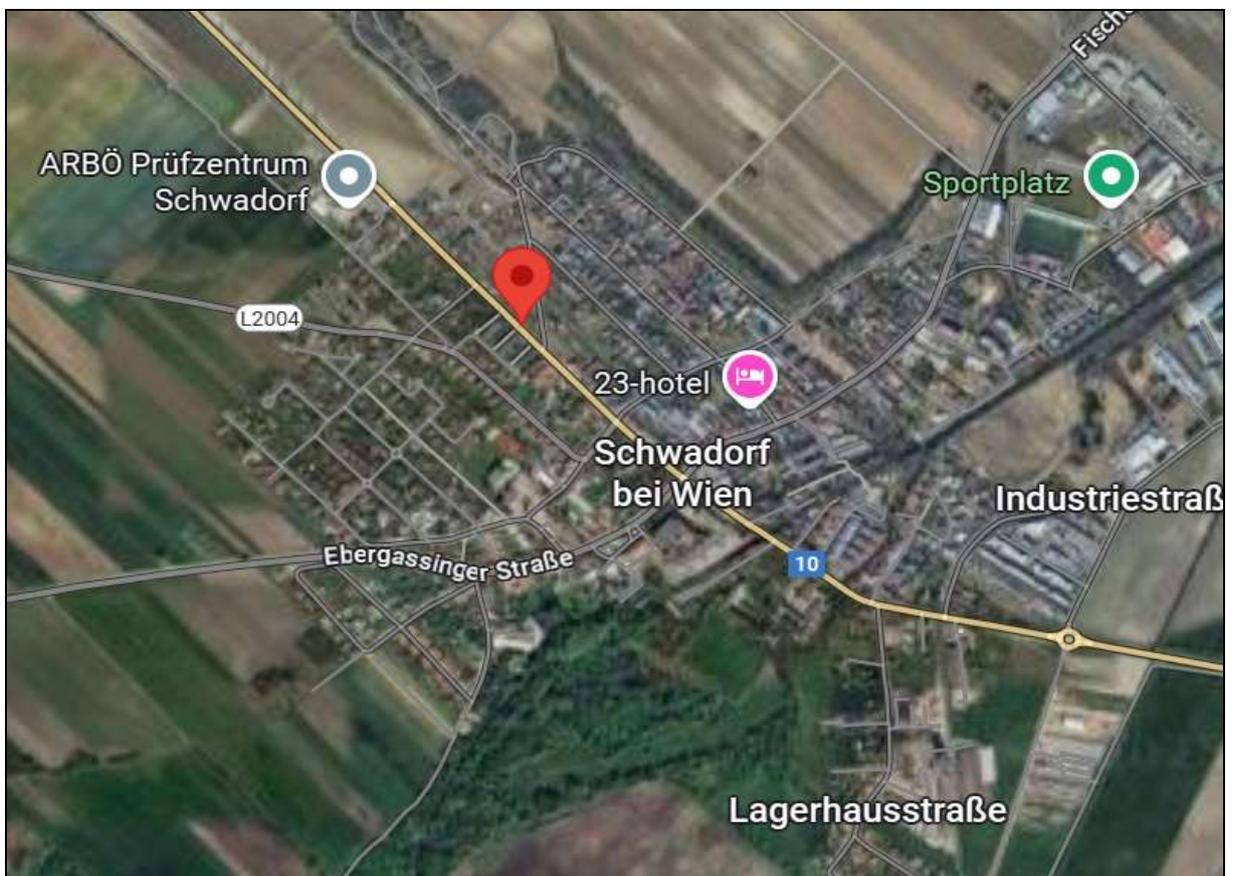


Abbildung 5:

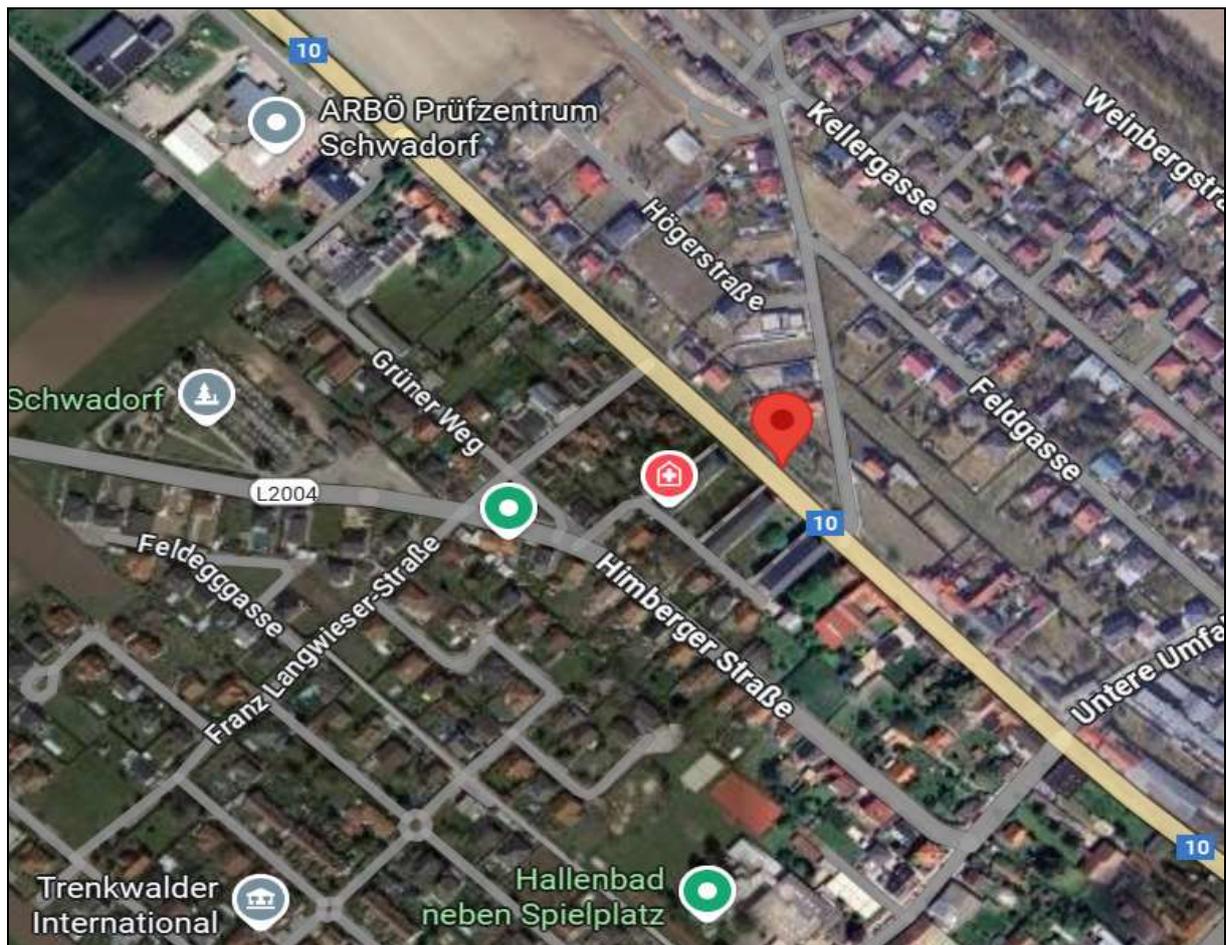


Abbildung 6 – GST- Nr. 745/2 – EZ 1181:

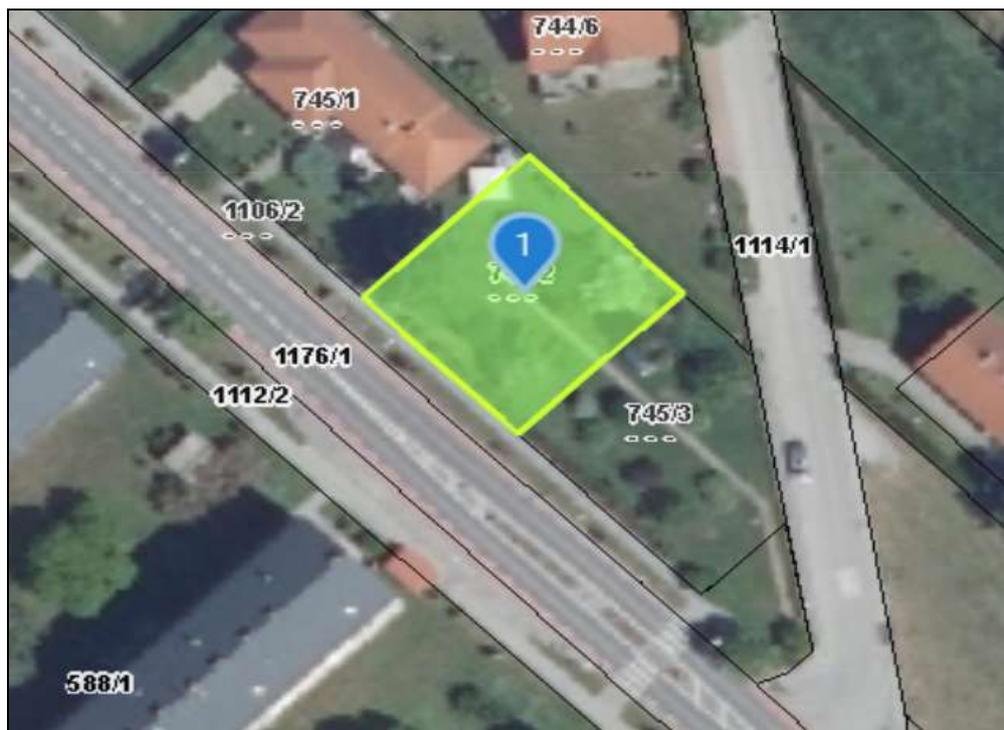


Abbildung 7 – GST- Nr. 745/3 – EZ 1182:

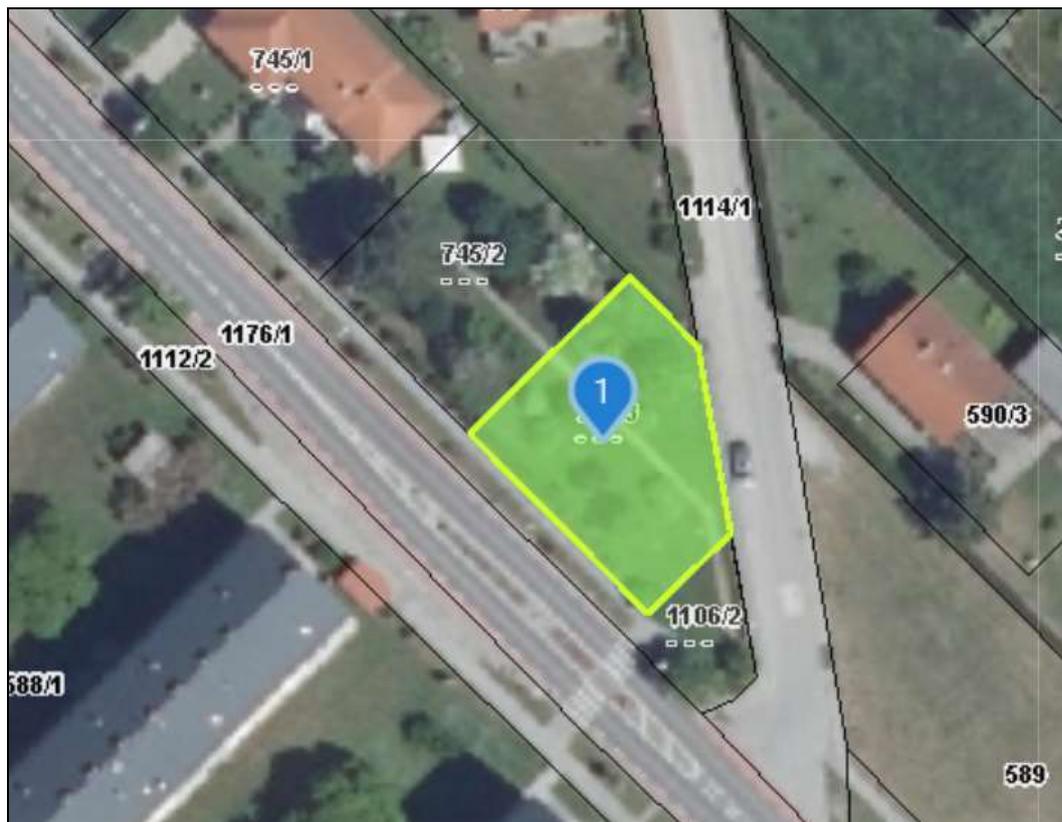
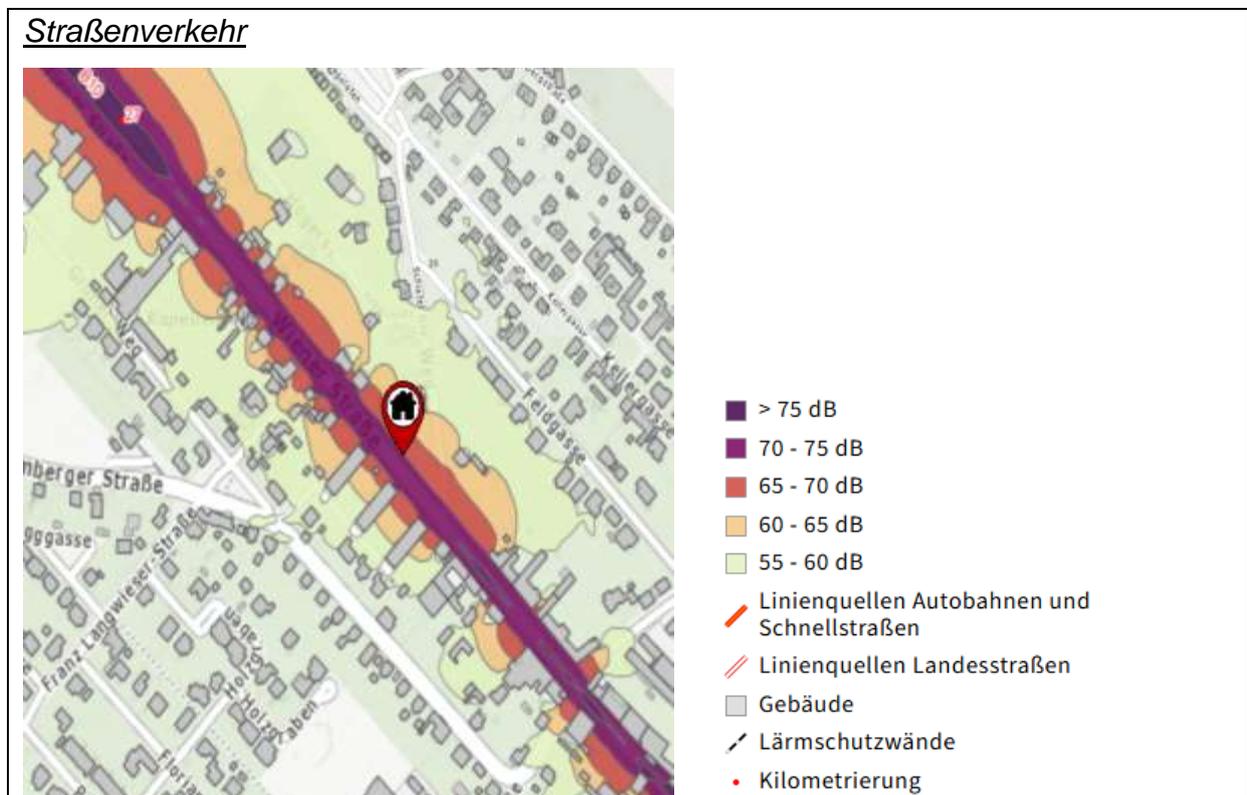
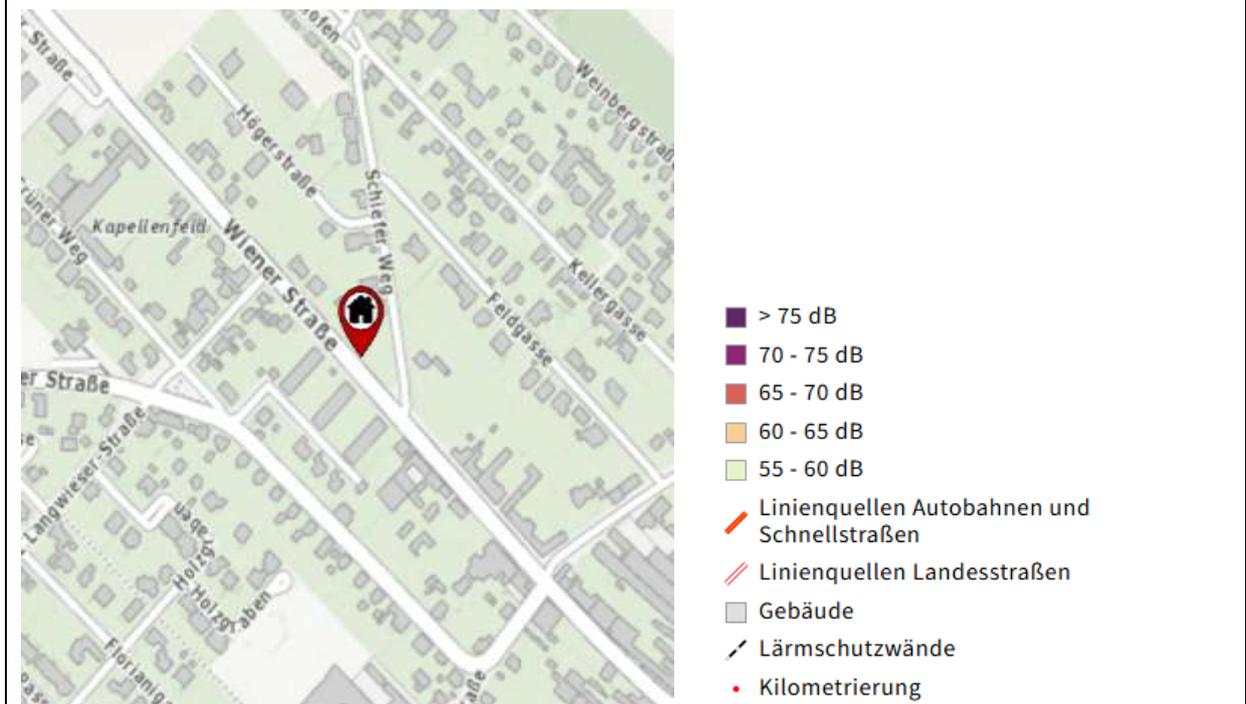


Abbildung 8 – Lärmkarten:

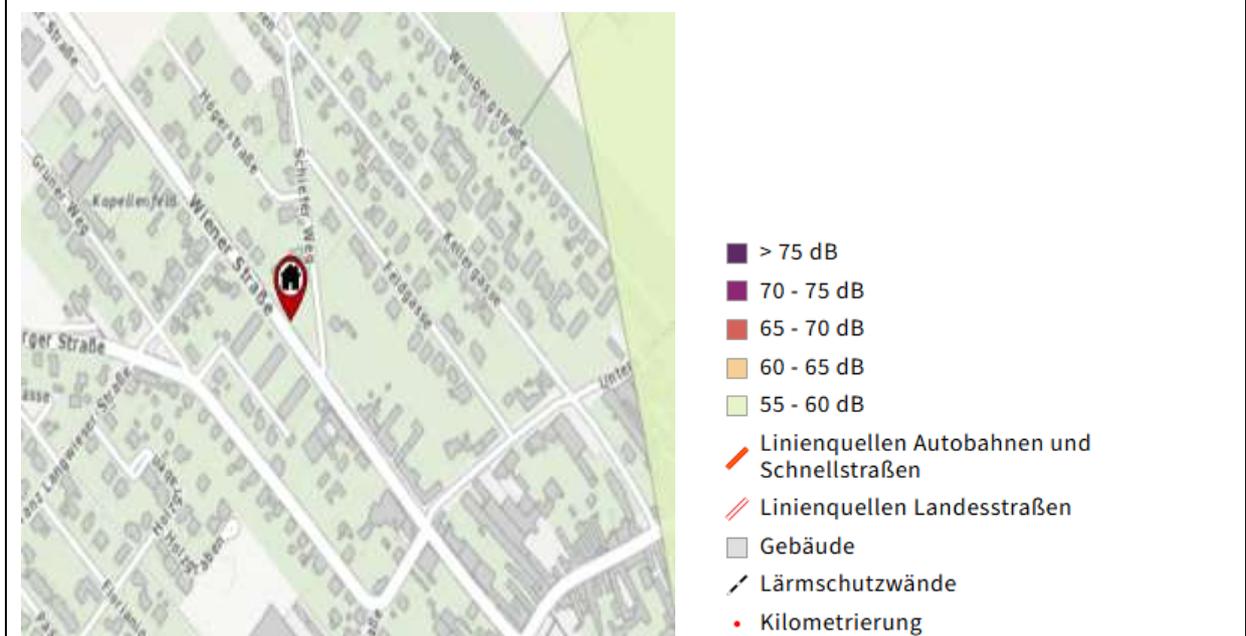
Straßenverkehr



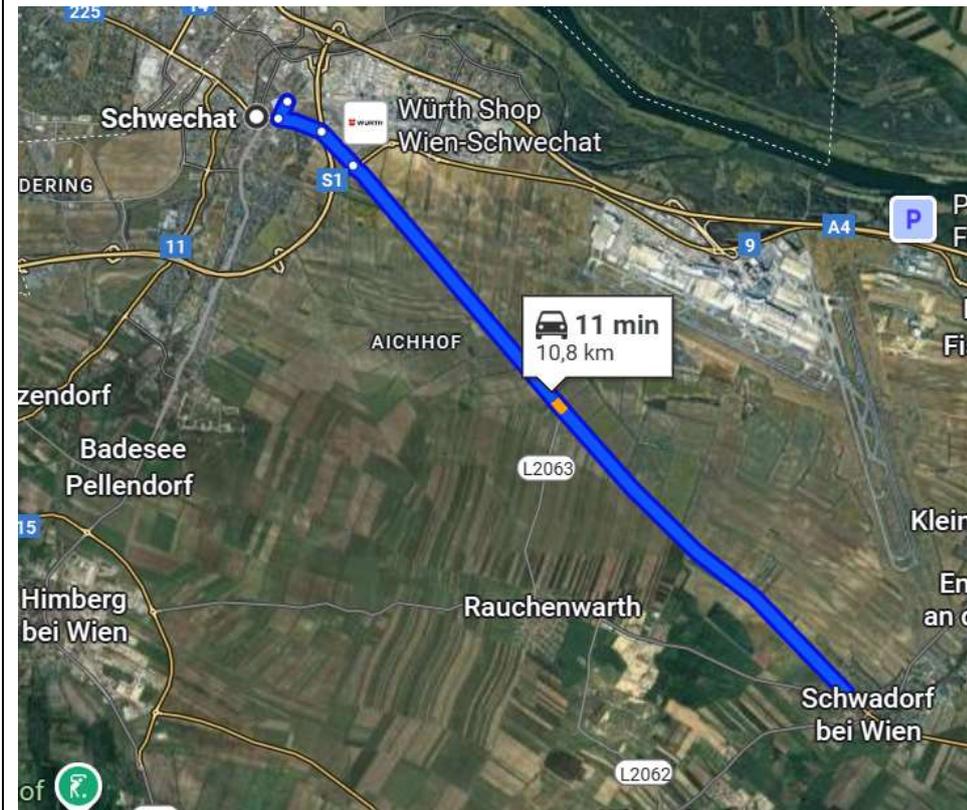
Schienerverkehr



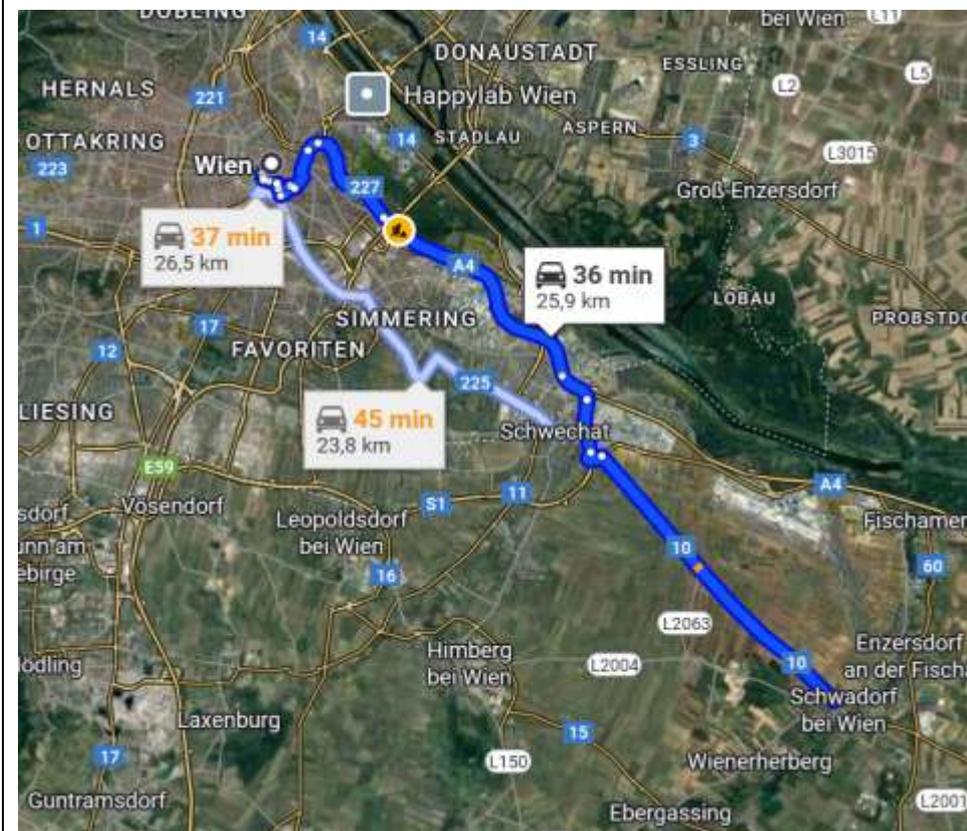
Flugverkehr



Verkehrsanbindung nach Schwechat



Verkehrsanbindung nach Wien



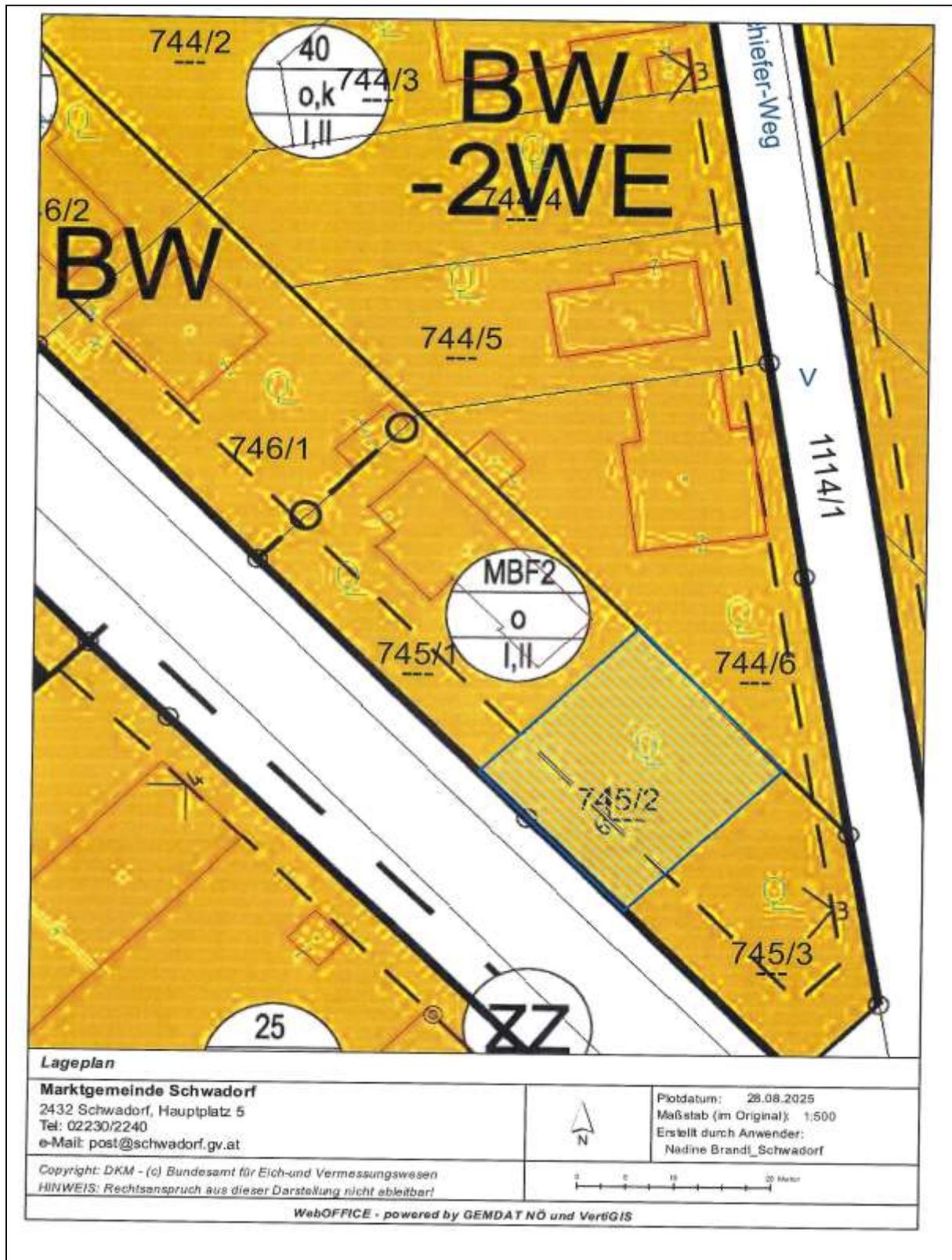
Schwadorf ist eine Marktgemeinde mit 2405 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) im Bezirk Bruck an der Leitha in Niederösterreich.

Lage von Schwadorf im Bezirk Bruck an der Leitha

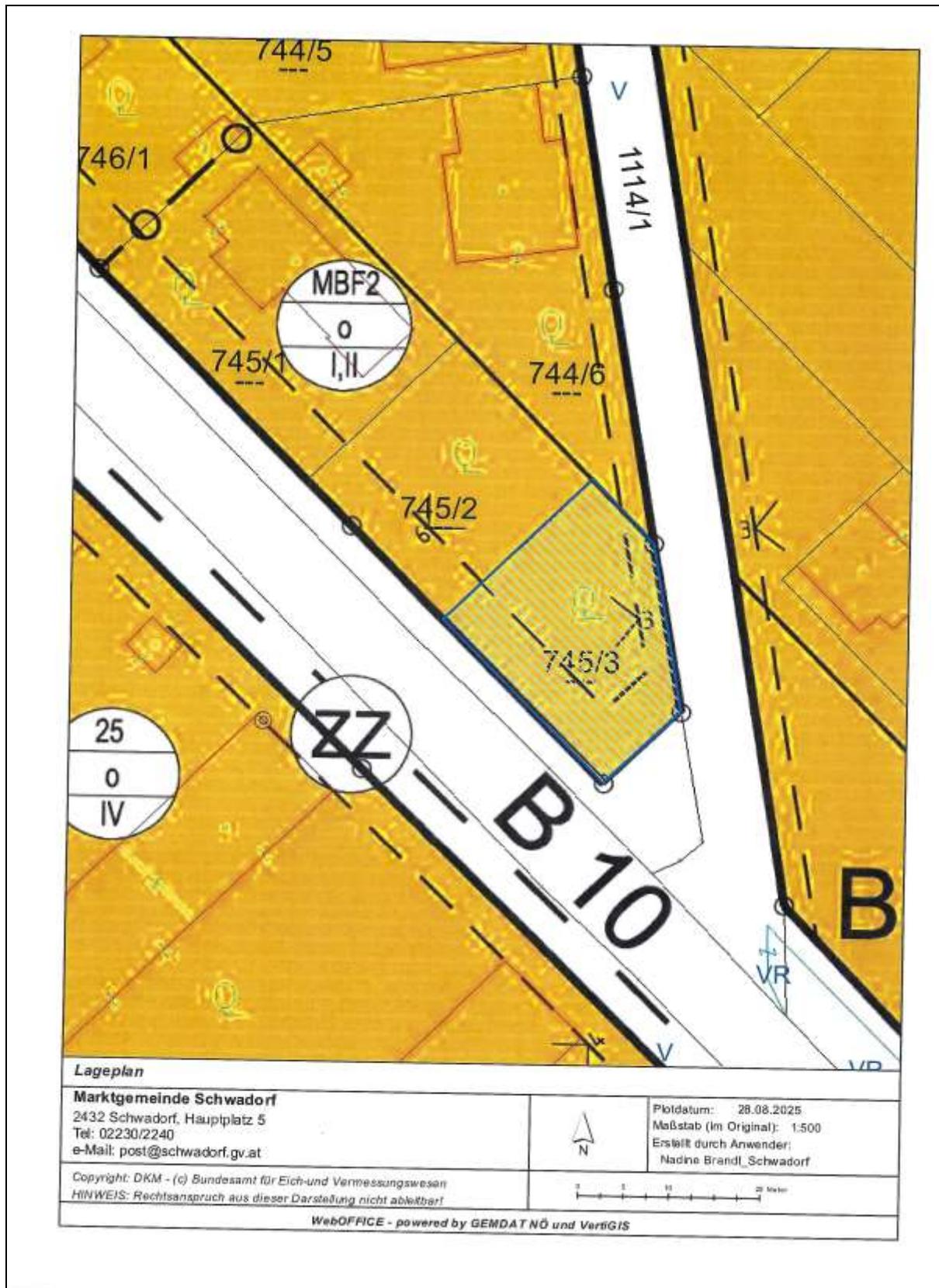


2.2. Bebaubarkeit:

1/1 Anteil, Blfd. Nr. 1, an der Liegenschaft EZ 1181, Grundbuch 05219 Schwadorf, BG Schwechat, mit der Grundstücksnummer 745/2, mit der Adresse Wiener Straße 12c, 2432 Schwadorf



1/1 Anteil, Bld. Nr. 1, an der Liegenschaft EZ 1182, Grundbuch 05219 Schwadorf, BG Schwechat, mit der Grundstücksnummer 745/3, mit der Adresse Wiener Straße 12d, 2432 Schwadorf



2.3. Objektbeschreibung:

1/1 Anteil, Bld. Nr. 1, an der Liegenschaft **EZ 1181, Grundbuch 05219 Schwadorf**, BG Schwechat, mit der Grundstücksnummer 745/2, mit der Adresse Wiener Straße 12c, 2432 Schwadorf

1/1 Anteil, Bld. Nr. 1, an der Liegenschaft **EZ 1182, Grundbuch 05219 Schwadorf**, BG Schwechat, mit der Grundstücksnummer 745/3, mit der Adresse Wiener Straße 12d, 2432 Schwadorf

Hinzuweisen ist, dass aus gutachterlicher Sicht die EZ 1181 und EZ 1182 eine wirtschaftliche Einheit bilden und daher zusammen bewertet werden.

ECKDATEN

Bezeichnung: unbebaute Grundstücke

Gemäß Baubescheide vom 09.05.2022 bzw. laut den Einreichplänen sollten auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften EZ 1181 und EZ 1182 jeweils ein Doppelhaus errichtet werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Baubewilligungen vom 09.05.2022 laut Auskunft der Gemeinde Schwadorf abgelaufen sind.







2.4. Baubehörde:

Bescheid „baubehördliche Bewilligung“ für die Abänderung eines Doppelhauses vom 09.05.2022 – EZ 1181

	Marktgemeinde Schwadorf Hauptplatz 5, 2432 Schwadorf Tel.: 02230/2240, Fax.: 02230/2240-6 E-mail: post@schwadorf.gv.at, www.schwadorf.gv.at Land: Niederösterreich Bezirk: Bruck a. d. Leitha
---	---

Firma Schmidgasse 9 und Wiener Straße 12a Projektentwicklungs GmbH (543640x) Heinestraße 42/1/Top 4 1020 Wien	Aktenzeichen: BAU-1482/1-2021 Bearbeiter: Isabella Müllner Datum: 09.05.2022
--	--

Betreff: Baubehördliche Bewilligung

B E S C H E I D
S P R U C H

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Schwadorf als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 17.02.2022, gemäß § 14 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014; LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung die

baubehördliche Bewilligung

für die (den) Abänderung eines Doppelhauses in 2432 Schwadorf, Wiener Straße 12c, auf dem (den) Grundstück(en) Nr. 745/2, KG Schwadorf, EZ 1181, Grundbuch Schwadorf.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖ Bauordnung 2014 – Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen. Die angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 sind genauestens einzuhalten.

Die Niederschrift über die Vorprüfung im Sinne des § 20 NÖ Bauordnung 2014 vom 24.02.2022 liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Folgende Auflagen der Stellungnahme der Straßenmeisterei Bruck a. d. Leitha, GZ: STBA2-G-717/041-2021 vom 28.04.2021 sind weiterhin einzuhalten:

1. Es dürfen keine Oberflächen-, Niederschlags-, Dach-, Hauswässer und andere Flüssigkeiten auf Straßengrund abgeleitet werden (§ 62 Z 3 NÖ Bauordnung i.d.g.F.). Bei Zu- und Ausfahrten sind geeignete Vorkehrungen durch bauliche Maßnahmen vorzusehen (Mulden, Rigole etc.).
2. Der Errichtung der Zufahrt in die B-10 wird aus techn. Gründen, Gründen der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nur richtungsgebunden zugestimmt. Auf den beiden Grundstücken ist bei der Zu bzw. Abfahrt in die B-10, das Verkehrszeichen § 52/15_e (Vorgeschriebene Fahrtrichtung – rechts) aufzustellen.
3. Die Umbauarbeiten auf öffentlichem Gut für die Errichtung der Zufahrt sind durch und auf Kosten des Bewilligungswerbers durchzuführen.

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn eine Bescheinigung nach § 30 Abs. 2 oder 3 NÖ Bauordnung 2014 vorgelegt wird. Wird diese Bescheinigung nicht vorgelegt, darf die Benützung erst nach Überprüfung des Bauwerks durch einen hierzu Befugten (z.B. gewerberechtlich oder Ziviltechniker) und nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen, erfolgen. Bei gewerblichen Betriebsanlagen, die einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedürfen, darf das Recht aus der Baubewilligung für die Anlage erst nach Vorliegen der gewerbebehördlichen Genehmigung ausgeübt werden.

II.

Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 und § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2 in den derzeit geltenden Fassungen in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2022, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von **€ 404,26** vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen 14 Tagen nach Rechtskraft dieses Punktes des Bescheides mit beiliegendem Zahlschein an die Gemeindekasse zu entrichten.

BEGRÜNDUNG

I.

Auf Grund Ihres Ansuchens vom 17.02.2022 wurden am 28.02.2022 gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 21 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, nach vorheriger Überprüfung des Ansuchens gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, die Parteien und Nachbarn (§ 6 Abs. 1 und 3) nachweislich vom geplanten Vorhaben nach § 14 informiert und darauf hingewiesen, dass bei der Baubehörde in die Antragsbeilagen und in allfällige Gutachten Einsicht genommen werden darf. Gleichzeitig wurden die Parteien und Nachbarn – unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verlust ihrer allfälligen Parteistellung – aufgefordert, eventuelle Einwendungen gegen das Vorhaben schriftlich binnen einer Frist von 2 Wochen ab der Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen.

Eine mündliche Verhandlung im Sinn der §§ 40 bis 44 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013 ist lt. § 21 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung ist nicht vorgesehen.

Nach Überprüfung Ihres Ansuchens vom 17.02.2022 gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung steht dem Bauvorhaben keiner der Punkte aus § 20 Abs. 1 entgegen.

Deshalb konnte unter Vorschreibung der Auflagen und Bedingungen der Niederschrift vom 24.02.2022, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, und der Einhaltung der Auflagen der Straßenmeisterei vom 28.04.2021, die Bewilligung spruchgemäß erteilt werden.

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

II.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgaben-Verordnung 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2022 festgesetzt, wobei folgende Tarifpost(en) zur Anwendung gelangte(n):

TP 30 für die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung anderer baulicher Anlagen, für die Abänderung oder den Abbruch von Bauwerken sowie für Veränderungen der Höhenlage des Geländes € 69,00

Gemäß § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 in der derzeit geltenden Fassung, wird die Kommissionsgebühr für die von der Baubehörde außerhalb des Gemeindeamtes geführten Amtshandlungen für jede angefangene halbe Stunde und je Amtsorgan mit € 13,80 festgesetzt.

Seite 3 von 3

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. 51 in der derzeit geltenden Fassung hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen.
Bundesgebühren gemäß § 14 Gebührengesetz 1957.

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabegemäß TP 30	€	69,00
Kommissionsgebühren bei Teilnahme von 1 Bausachverständigen und einer Verhandlungsdauer von 2 halben Stunde(n)	€	218,36
Summe Verfahrenskosten	€	287,36
Kostenhinweis:		
Barauslagen Bundesgebühr € 14,30	€	14,30
Barauslagen Bundesgebühr € 3,90	€	3,90
Barauslagen Bundesgebühr € 3,90	€	11,70
Barauslagen Bundesgebühr (max.)	€	65,40
Barauslagen Bundesgebühr € 7,20	€	21,60
Summe Bundesgebühren	€	116,90
Summe gesamt	€	404,26

Sie werden ersucht den Betrag binnen 14 Tagen auf das Konto der Marktgemeinde Schwadorf IBAN AT202021624913139100, BIC (Swift Code) SPHBAT21XXX einzuzahlen.
Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich die Berufung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Schwadorf eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Schwadorf (p.A. Hauptplatz 5, 2432 Schwadorf, e-mail: post@schwadorf.gv.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

Hinweis: Mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebrachte Anbringen, die außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten nur nach Maßgabe der im Internet (www.schwadorf.gv.at) bekanntgemachten organisatorischen Beschränkungen des elektronischen Verkehrs zwischen Behörde und den Beteiligten (§ 13 Abs. 2, letzter Satz AVG 1991) als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Der Bürgermeister:



Jürgen Maschl

Bescheid „baubehördliche Bewilligung“ für die Abänderung eines Doppelhauses vom 09.05.2022 – EZ 1182



Marktgemeinde Schwadorf
Hauptplatz 5, 2432 Schwadorf
Tel.: 02230/2240, Fax.: 02230/2240-6
E-mail: post@schwadorf.gv.at, www.schwadorf.gv.at
Land: Niederösterreich Bezirk: Bruck a. d. Leitha

Firma
Schmidgasse 9 und Wiener Straße 12a Projektentwicklungs GmbH (543640x)
Heinestraße 42/1/Top 4
1020 Wien

Aktenzeichen: BAU-1483/1-2021
Bearbeiter: Isabella Müllner
Datum: 09.05.2022

Betreff: Baubehördliche Bewilligung

BESCHIED

SPRUCH

I.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Schwadorf als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 17.02.2022, gemäß § 14 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung die

baubehördliche Bewilligung

für die (den) Abänderung eines Doppelhauses in 2432 Schwadorf, Wiener Straße 12d, auf dem (den) Grundstück(en) Nr. 745/3, KG Schwadorf, EZ 1182, Grundbuch Schwadorf.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖ Bauordnung 2014 – Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen. Die angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 sind genauestens einzuhalten.

Die Niederschrift über die Vorprüfung im Sinne des § 20 NÖ Bauordnung 2014 vom 24.02.2022 liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Folgende Auflagen der Stellungnahme der Straßenmeisterei Bruck a. d. Leitha, GZ-STBA2-G-717/041-2021 vom 28.04.2021 sind weiterhin einzuhalten:

1. Es dürfen keine Oberflächen-, Niederschlags-, Dach-, Hauswässer und andere Flüssigkeiten auf Straßengrund abgeleitet werden (§ 62 Z 3 NÖ Bauordnung i.d.g.F.). Bei Zu- und Ausfahrten sind geeignete Vorkehrungen durch bauliche Maßnahmen vorzusehen (Mulden, Rigole etc.).
2. Der Errichtung der Zufahrt in die B-10 wird aus techn. Gründen, Gründen der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nur richtungsgebunden zugestimmt. Auf den beiden Grundstücken ist bei der Zu bzw. Abfahrt in die B-10, das Verkehrszeichen § 52/15_e (Vorgeschriebene Fahrtrichtung – rechts) aufzustellen.
3. Die Umbauarbeiten auf öffentlichem Gut für die Errichtung der Zufahrt sind durch und auf Kosten des Bewilligungswerbers durchzuführen.

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn eine Bescheinigung nach § 30 Abs. 2 oder 3 NÖ Bauordnung 2014 vorgelegt wird. Wird diese Bescheinigung nicht vorgelegt, darf die Benützung erst nach Überprüfung des Bauwerks durch einen hiezu Befugten (z.B. gewerberechtlich oder Ziviltechniker) und nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen, erfolgen. Bei gewerblichen Betriebsanlagen, die einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedürfen, darf das Recht aus der Baubewilligung für die Anlage erst nach Vorliegen der gewerbebehördlichen Genehmigung ausgeübt werden.

II

Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 und § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2 in den derzeit geltenden Fassungen in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2022, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von **€ 404,26** vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen 14 Tagen nach Rechtskraft dieses Punktes des Bescheides mit beiliegendem Zahlschein an die Gemeindekasse zu entrichten.

BEGRÜNDUNG

I.

Auf Grund Ihres Ansuchens vom 17.02.2022 wurden am 28.02.2022 gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 21 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, nach vorheriger Überprüfung des Ansuchens gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, die Parteien und Nachbarn (§ 6 Abs. 1 und 3) nachweislich vom geplanten Vorhaben nach § 14 informiert und darauf hingewiesen, dass bei der Baubehörde in die Antragsbeilagen und in allfällige Gutachten Einsicht genommen werden darf. Gleichzeitig wurden die Parteien und Nachbarn – unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verlust ihrer allfälligen Parteistellung – aufgefordert, eventuelle Einwendungen gegen das Vorhaben schriftlich binnen einer Frist von 2 Wochen ab der Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen.

Eine mündliche Verhandlung im Sinn der §§ 40 bis 44 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013 ist lt. § 21 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung ist nicht vorgesehen.

Nach Überprüfung Ihres Ansuchens vom 17.02.2022 gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung steht dem Bauvorhaben keiner der Punkte aus § 20 Abs. 1 entgegen.

Deshalb konnte unter Vorschreibung der Auflagen und Bedingungen der Niederschrift vom 24.02.2022, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, und der Einhaltung der Auflagen der Straßenmeisterei vom 28.04.2021, die Bewilligung spruchgemäß erteilt werden.

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

II.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgaben-Verordnung 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2022 festgesetzt, wobei folgende Tarifpost(en) zur Anwendung gelangte(n):

TP 30 für die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung anderer baulicher Anlagen, für die Abänderung oder den Abbruch von Bauwerken sowie für Veränderungen der Höhenlage des Geländes € 69,00

Seite 3 von 3

Gemäß § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 in der derzeit geltenden Fassung, wird die Kommissionsgebühr für die von der Baubehörde außerhalb des Gemeindeamtes geführten Amtshandlungen für jede angefangene halbe Stunde und je Amtsorgan mit € 13,80 festgesetzt.

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. 51 in der derzeit geltenden Fassung hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen. Bundesgebühren gemäß § 14 Gebührengesetz 1957.

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabegemäß TP 30	€	69,00
Kommissionsgebühren bei Teilnahme von 1 Bausachverständigen und einer Verhandlungsdauer von 2 halben Stunde(n)	€	218,36
Summe Verfahrenskosten	€	287,36
Kostenhinweis:		
Barauslagen Bundesgebühr € 14,30	€	14,30
Barauslagen Bundesgebühr € 3,90	€	3,90
Barauslagen Bundesgebühr € 3,90	€	11,70
Barauslagen Bundesgebühr (max.)	€	65,40
Barauslagen Bundesgebühr € 7,20	€	21,60
Summe Bundesgebühren	€	116,90
Summe gesamt	€	404,26

Sie werden ersucht den Betrag binnen 14 Tagen auf das Konto der Marktgemeinde Schwadorf IBAN AT202021624913139100, BIC (Swift Code) SPHBAT21XXX einzuzahlen.

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich die Berufung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Schwadorf eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Schwadorf (p.A. Hauptplatz 5, 2432 Schwadorf, e-mail: post@schwadorf.gv.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

Hinweis: Mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebrachte Anbringen, die außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten nur nach Maßgabe der im Internet (www.schwadorf.gv.at) bekanntgemachten organisatorischen Beschränkungen des elektronischen Verkehrs zwischen Behörde und den Beteiligten (§ 13 Abs. 2, letzter Satz AVG 1991) als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.



Der Bürgermeister:

Jürgen Maschl

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Baubewilligungen vom 09.05.2022 laut Auskunft der Gemeinde Schwadorf abgelaufen sind.

2.5. Pläne:

1/1 Anteil, Bld. Nr. 1, an der Liegenschaft **EZ 1181, Grundbuch 05219 Schwadorf**, BG Schwechat, mit der Grundstücksnummer 745/2, mit der Adresse Wiener Straße 12c, 2432 Schwadorf



FORM + FUNKTION
ARCHITEKTURBÜRO
Baumeister und Innenarchitektur GmbH

EINREICHPLAN

A	B	C	D	E
F	G	H	I	J

PROJEKT
**SCHWADORF, Wiener Straße
DOPPELHAUS**

MARKTGEMEINDE SCHWADORF
Bundesgebühr EURO 702
Verwaltungsabgabe EURO 1
unter Zahl 148211-2021 antrichet.

ADRESSE
2432 Schwadorf, Wiener Straße 12 c

KATASTRALGEMEINDE
KG SCHWADORF 05219

GST.NR.
745/2

EZ
1181

BAUWERBER
Schmidgasse 9 und Wiener Straße 12a
Projektentwicklungs GmbH
Heinestraße 42/UTop 4
1020 Wien
iv. by.

und GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

BAUFÜHRER

BEHORDE
Auf diesen Plan bezieht sich die
Baubewilligung vom 07.05.2022
Zahl 148211-2021
Gertraud Kramm
Bürgermeister

ERSTELLDATUM
28.08.2021

PLANGRÖSSE
841x594

MASSSTAB
1:100, 1:500

GEZEICHNET:

PROJEKT-NR.
2432_WSTR12

PLANVERFASSER
**ARCHITEKTURBÜRO
FORM + FUNKTION**
BAUMEISTER + INNENARCHITEKTUR GmbH
UNTERSCHRIEBENES BAUMEISTERGEWERBE
GEM. § 59 ORG. WD 1794
ALDEN HESSENBERG 3
2340 MOÖLING
vertreten durch:
Baumeister Stg. Ing. Dr. Ing. Wolfgang Müller

**ARCHITEKTURBÜRO
FORM + FUNKTION**
Baumeister + Innenarchitektur GmbH
www.form-funktion.at
IN DEN WESSTERRN 3 2340 MOÖLING
office@form-funktion.at

INHALT
**GRUNDRISSSE, SCHNITTE, ANSICHTEN
LAGEPLAN, LEGENDE, NACHWEISE**

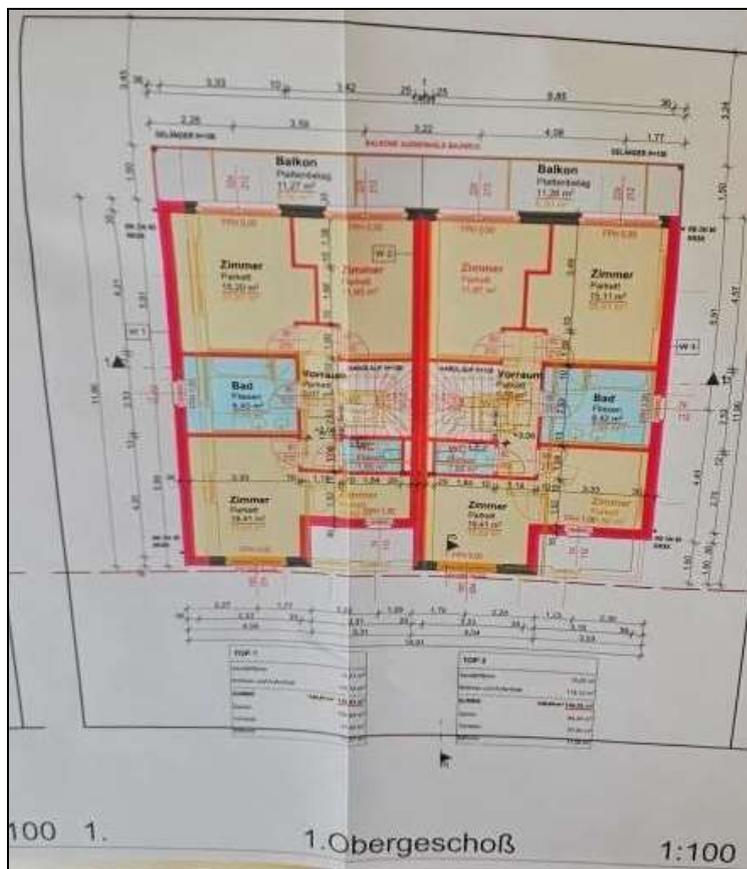
PLAN-NR.
2432-WS12c-ERPL01

1:100

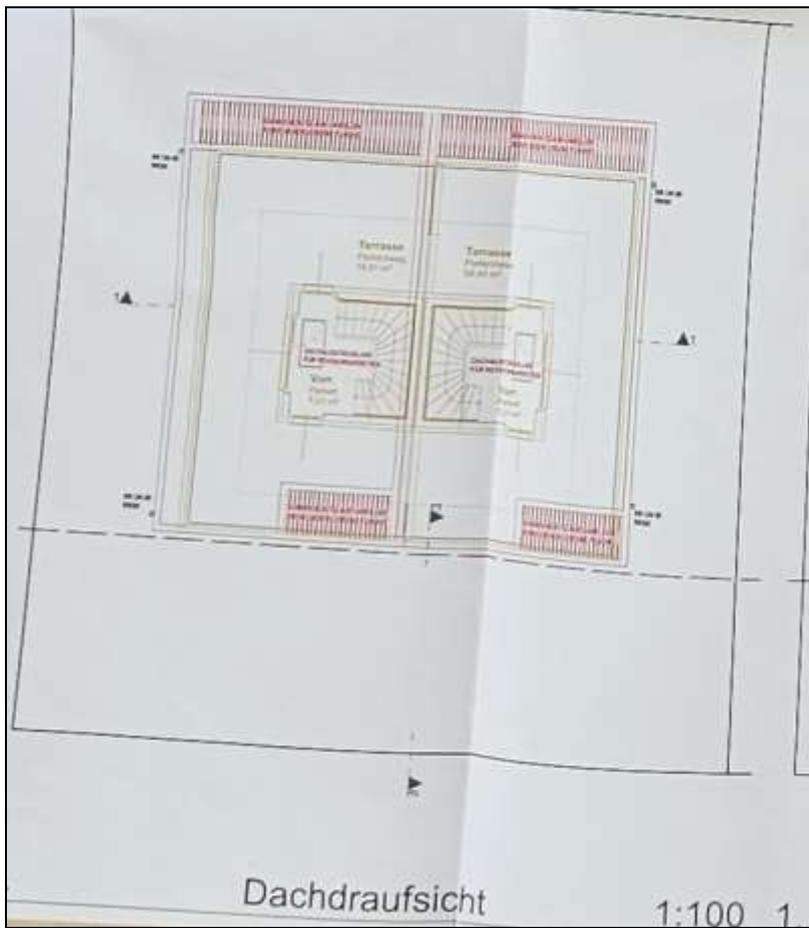
Erdgeschoss



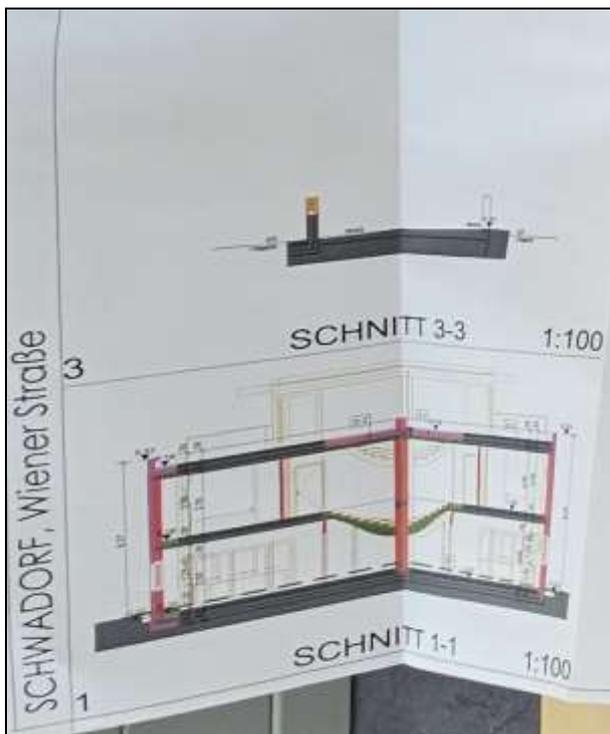
Obergeschoss



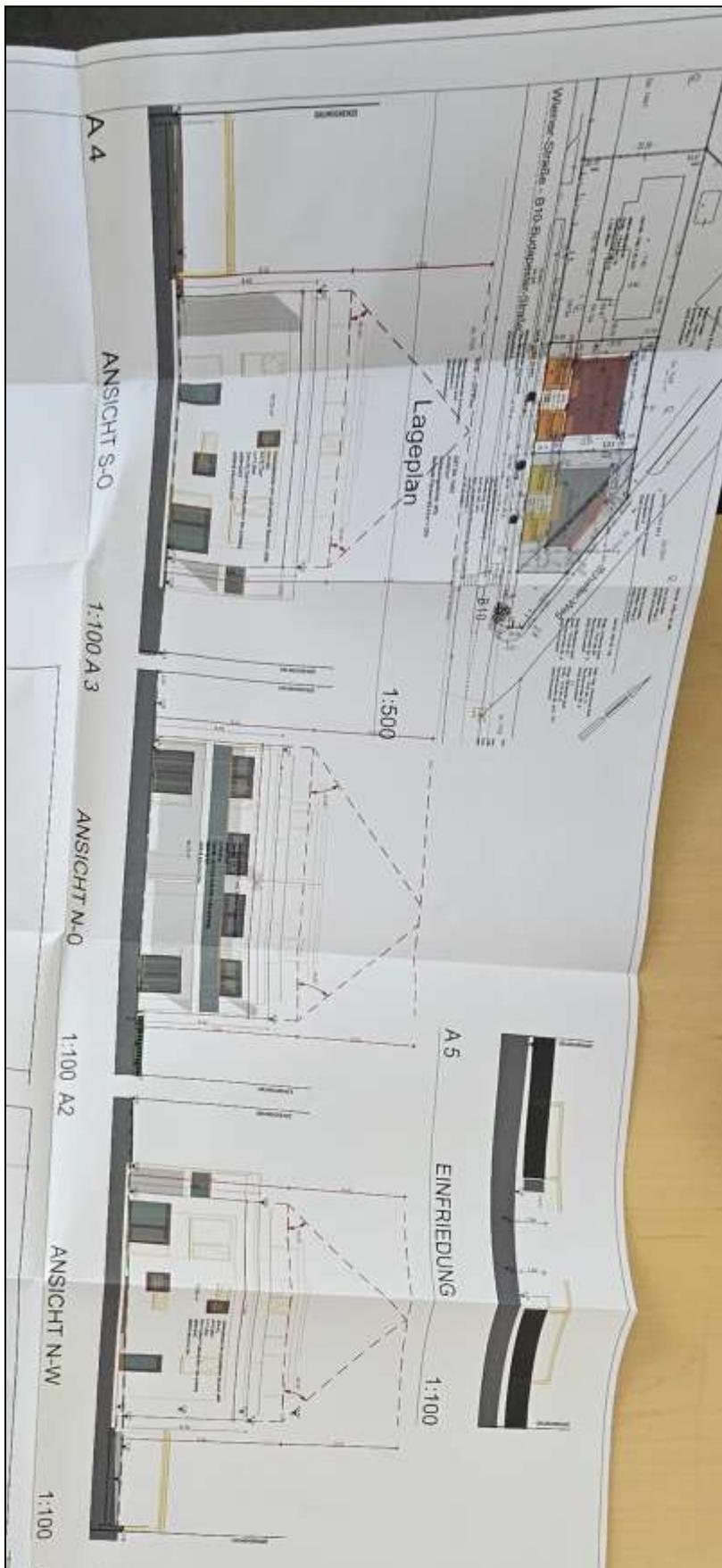
Dachdraufsicht



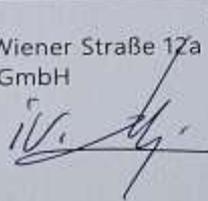
Schnitte



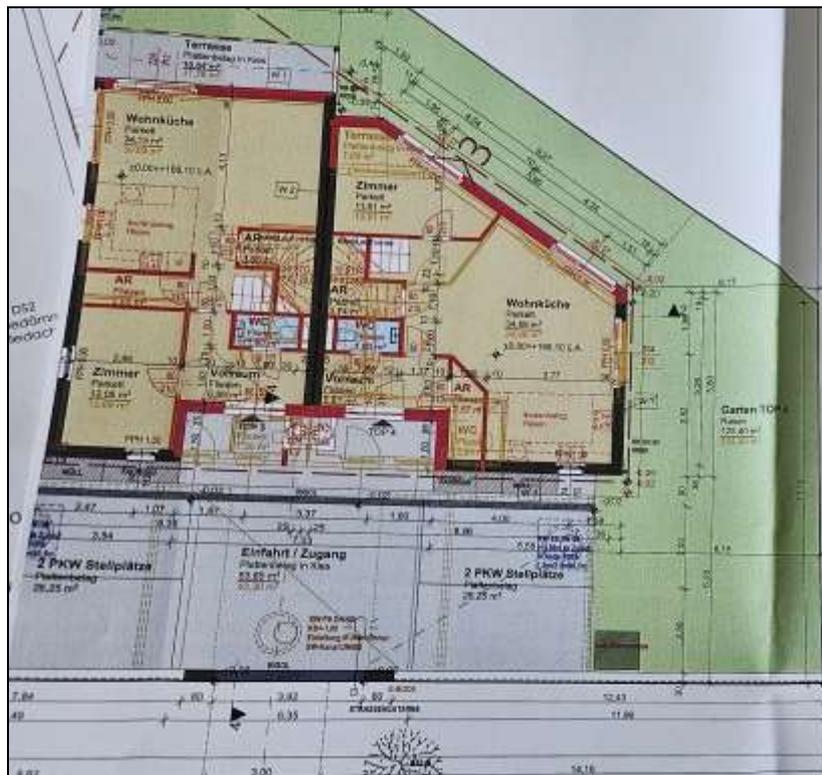
Lageplan/Ansichten



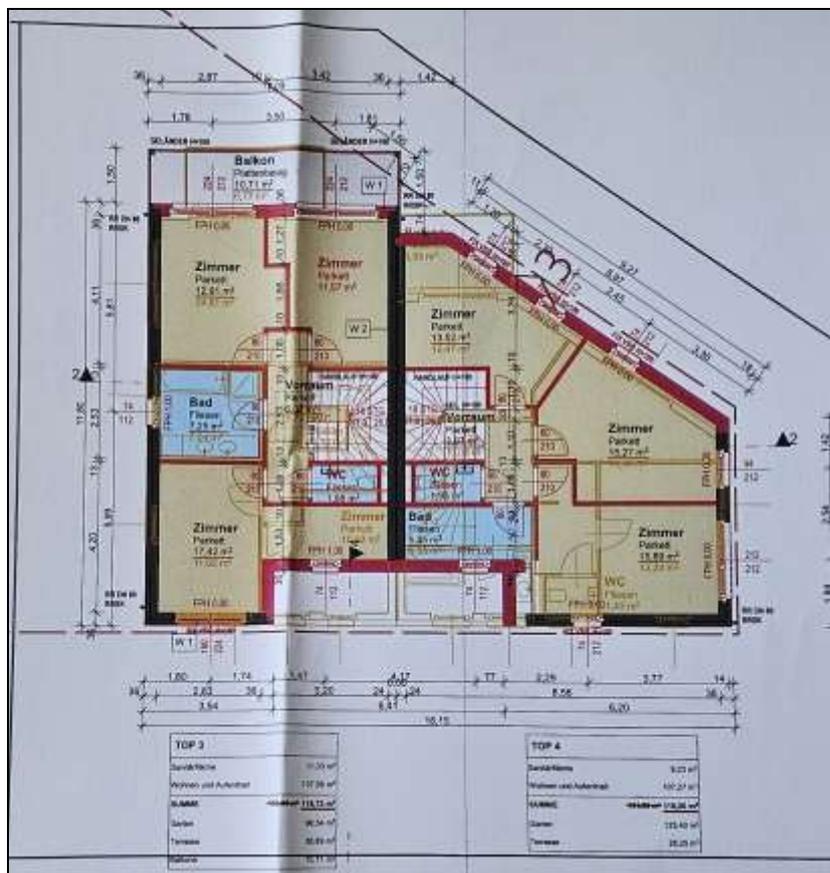
1/1 Anteil, Bld. Nr. 1, an der Liegenschaft EZ 1182, Grundbuch 05219 Schwadorf, BG Schwechat, mit der Grundstücksnummer 745/3, mit der Adresse Wiener Straße 12d, 2432 Schwadorf

												
FORM + FUNKTION ARCHITEKTURBÜRO Baumeister und Innenarchitektur GmbH												
<h1>EINREICHPLAN</h1>		<table border="1"> <tr> <td>A</td><td>B</td><td>C</td><td>D</td><td>E</td> </tr> <tr> <td>F</td><td>G</td><td>H</td><td>I</td><td>J</td> </tr> </table>	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
A	B	C	D	E								
F	G	H	I	J								
PROJEKT SCHWADORF, Wiener Straße DOPPELHAUS		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> MARKTGEMEINDE SCHWADORF Bundesgebühr EURO 2,00 Verwaltungsabgabe EURO unter Zahl: <i>BAU-14/PL1-2021</i> entrichtet. </div>										
ADRESSE 2432 Schwadorf, Wiener Straße 12 d												
KATASTRALGEMEINDE KG SCHWADORF 05219	GST.NR. 745/3	EZ. 1182										
BAUWERBER und GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER Schmidgasse 9 und Wiener Straße 12a Projektentwicklungs GmbH Heinestraße 42/1/Top 4 1020 Wien 												
BAUFÜHRER	BEHÖRDE <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> Auf diesen Plan bezieht sich die Baubewilligung vom 09.05.2021 Zahl: <i>BAU-14/PL1-2021</i> </div> 											
PLANVERFASSER ARCHITEKTURBÜRO FORM + FUNKTION BAUMEISTER+INNENARCHITEKTUR GmbH UNBESCHRÄNKTES BAUMEISTERGEWERBE GEM. § 99 Ge wO 1994 IN DEN MESSERERN 3 2340 MÖDLING vertreten durch: Baumeister Dipl.-Ing. (FH) Ing. Wolfgang MÖLLER		ERSTELLDATUM 28.08.2021										
ARCHITEKTURBÜRO FORM + FUNKTION Baumeister+Innenarchitektur GmbH www.formundfunktion.at IN DEN MESSERERN 3 2340 MÖDLING office@formundfunktion.at		PLANGRÖSSE 841x594										
INHALT GRUNDRISSSE, SCHNITTE, ANSICHTEN LAGEPLAN, LEGENDE, NACHWEISE		MASSSTAB 1:100, 1:500										
PLAN-NR. 2432-WS12d-ERPL02	GEZEICHNET: PROJEKT-NR. 2432_WSTR12											

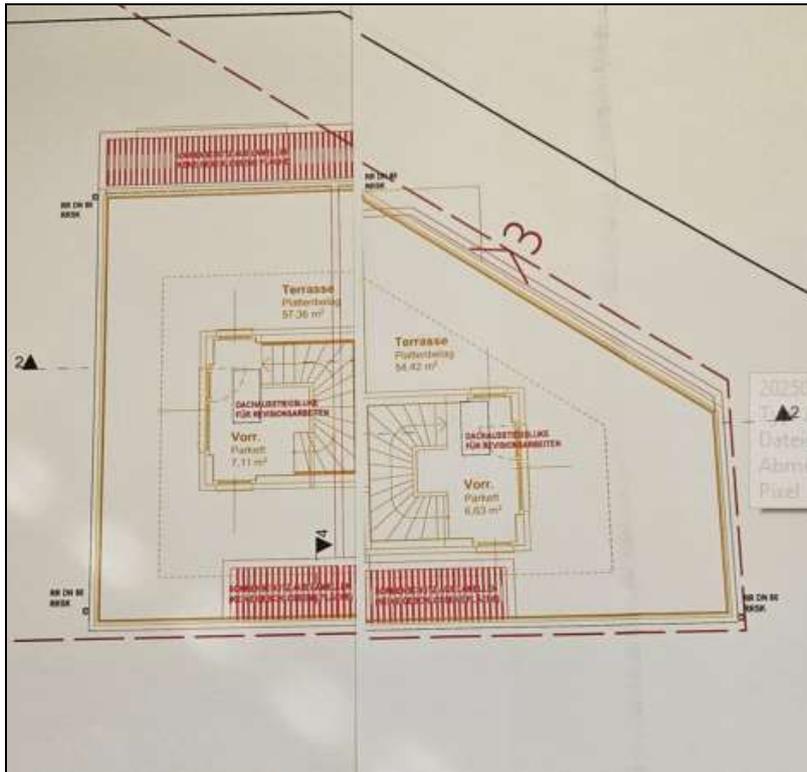
Erdgeschoss



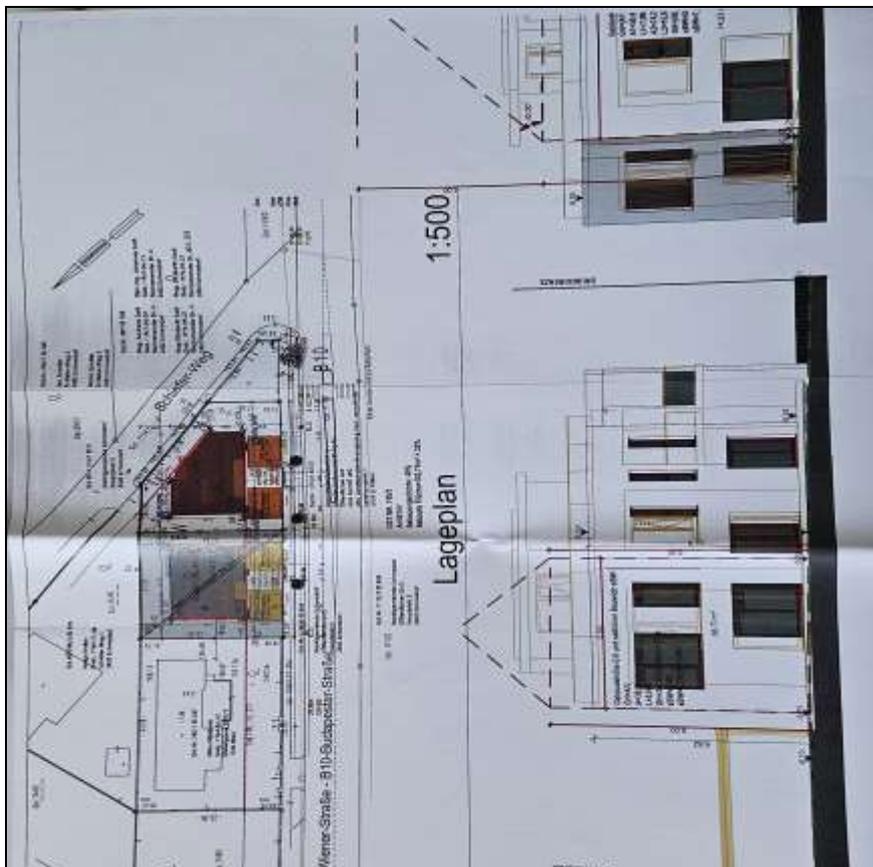
Obergeschoss



Dachdraufsicht



Schnitte/Lageplan



Hinzuweisen ist, dass aus gutachterlicher Sicht die EZ 1181 und EZ 1182 eine wirtschaftliche Einheit bilden und daher zusammen bewertet werden.

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Vergleichswertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

3.1.1. Vergleichswert:

Die dem Gutachten zugrunde liegende Liegenschaft ist ein derzeit noch unbebautes Grundstück für das bereits ein Einreichplan bzw. eine aufrechter Baubescheid vorliegt. Weiters wurden mit Maßnahmen zur Schaffung der Zufahrts- und Infrastruktur begonnen.

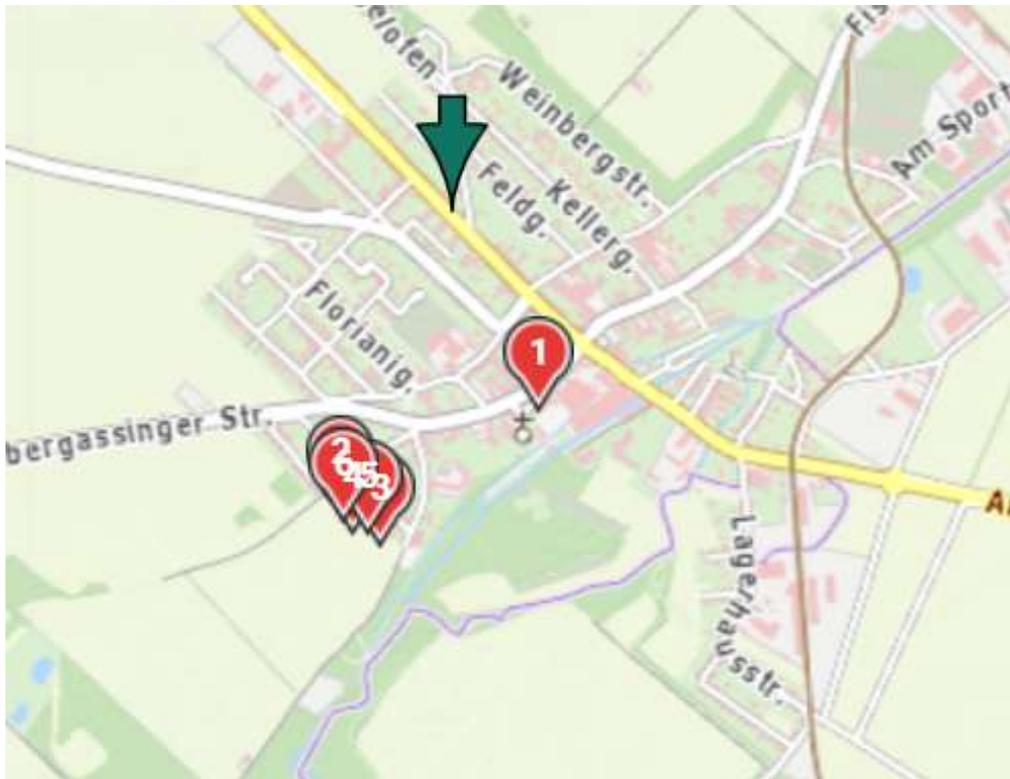
Für die Bewertung von Grundstücken kommt in erster Linie das Vergleichswertverfahren in Betracht. Im Vergleichswertverfahren ist der Wert des Grundstückes durch Vergleich mit tatsächlich erzielbaren Verkaufspreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Grundstücke sind jene, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache sind und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe jedes Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen (§ 4, Abs. 1).

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag, in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.

Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend der Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des entsprechenden Gebietes auf- oder abzuwerten. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurde, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser persönlichen Umstände oder Verhältnisse wertmäßig erfasst werden kann und entsprechend berichtigt werden kann.

3.1.2. Bodenwert – Bauland

Der Bodenwert wird anhand eines Vergleichswertverfahrens ermittelt, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen durchgeführt wurden.



☰ Zusammenfasse...	399,18 € V=...	^
Vergleichswerte gewählt/gesamt	6/6	i i
arithmetisches Mittel (Wert/m ²)	399,18 €	i
Standardabweichung	11,46 €	i
Variationskoeffizient	2,9 %	i
95%- Toleranzintervall	376,73 € - 421,64 €	i

Marker	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m²	Preis korr. / m²
1	Bauland Schwadorf 455m entfernt	156/2025	13.12.2024	1.203 m²	419,78 €	419,78 €
2	Bauland Schwadorf 664m entfernt	470/2025	17.09.2024	569 m²	400,00 €	400,00 €
3	Bauland Schwadorf 716m entfernt	475/2025	17.09.2024	502 m²	388,45 €	388,45 €
4	Bauland Schwadorf 706m entfernt	473/2025	17.09.2024	575 m²	400,00 €	400,00 €
5	Bauland Schwadorf 697m entfernt	474/2025	17.09.2024	502 m²	398,41 €	398,41 €
6	Bauland Schwadorf 691m entfernt	489/2025	09.12.2024	575 m²	388,47 €	388,47 €

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 400,- pro m²**

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften (Widmung Bauland) - wird ein Ansatz
mit € 400,- pro m² zur Anwendung gebracht.

1/1 Anteil, Bld. Nr. 1, an der Liegenschaft **EZ 1181, Grundbuch 05219 Schwadorf**, BG Schwechat, mit der Grundstücksnummer 745/2, mit der Adresse Wiener Straße 12c, 2432 Schwadorf

1/1 Anteil, Bld. Nr. 1, an der Liegenschaft **EZ 1182, Grundbuch 05219 Schwadorf**, BG Schwechat, mit der Grundstücksnummer 745/3, mit der Adresse Wiener Straße 12d, 2432 Schwadorf

als wirtschaftliche Einheit

Bodenwert

Grundstücksfläche GST - Nr. 745/2 aus EZ 1181	501,00 m ²		
Grundstücksfläche GST - Nr. 745/3 aus EZ 1182	501,00 m ²		
als wirtschaftliche Einheit gesamt	1 002,00 m ²		
	a' € 400	€	400 800,00
anteiliger Bodenwert		€	400 800,00

Bauzeitwert - nicht gegeben

Sachwert

Bodenwert		€	400 800,00
Bauzeitwert - nicht gegeben			
		€	400 800,00
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 5% aufgrund der derzeitigen geringen Nachfragen nach Liegenschaften in dieser Lage und Größe		€	20 040,00
Verkehrswert		€	380 760,00

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaften:

1/1 Anteil, Bld. Nr. 1, an der Liegenschaft **EZ 1181, Grundbuch 05219 Schwadorf**, BG Schwechat, mit der Grundstücksnummer 745/2, mit der Adresse Wiener Straße 12c, 2432 Schwadorf

1/1 Anteil, Bld. Nr. 1, an der Liegenschaft **EZ 1182, Grundbuch 05219 Schwadorf**, BG Schwechat, mit der Grundstücksnummer 745/3, mit der Adresse Wiener Straße 12d, 2432 Schwadorf

als wirtschaftliche Einheit, ohne Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto,

zum Bewertungsstichtag 25.06.2025 beträgt gerundet:

EUR 381.000,-
(Euro Dreihunderteinundachtzigtausend)

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaften:

1/1 Anteil, Bld. Nr. 1, an der Liegenschaft **EZ 1181, Grundbuch 05219 Schwadorf**, BG Schwechat, mit der Grundstücksnummer 745/2, mit der Adresse Wiener Straße 12c, 2432 Schwadorf

1/1 Anteil, Bld. Nr. 1, an der Liegenschaft **EZ 1182, Grundbuch 05219 Schwadorf**, BG Schwechat, mit der Grundstücksnummer 745/3, mit der Adresse Wiener Straße 12d, 2432 Schwadorf

als wirtschaftliche Einheit, mit Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto,

zum Bewertungsstichtag 25.06.2025 beträgt gerundet:

EUR 371.000,-
(Euro Dreihunderteinundsiebzigtausend)

Wien, am 28.08.2025



Anmerkung:

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Rückstände – Gemeindegkonto – EZ 1181 und EZ 1182

Laut Kontoblatt der Marktgemeinde Schwadorf vom 28.08.2025 ist ein Rückstand von gesamt € 10.587,83 betreffend der EZ 1181 und EZ 1182 vorhanden.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.