

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

BLNr. 3 (1/1 Anteil) der Liegenschaft

**2372 Gießhübl, Hauptstraße 123**

Aktenzahl: **5 E 62/25x**  
Bezirksgericht: **Mödling**  
Katastralgemeinde: **16108 Gießhübl**  
Einlagezahl: **25**  
Grundstücks Nr(n) **176/2**  
Stichtag **3. Dezember 2025**

## 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 .....	2
1.6.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen.....	3
1.6.2. Zur Verfügung gestellte Unterlagen .....	3
1.6.3. Literatur .....	3
1.7. Bewertungsstichtag .....	3
1.8. Allgemeine Vorbemerkungen .....	4
1.9. Verhaltensgrundsätze.....	5
1.10. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802.....	5
2. Befund.....	6
2.1. Grundbuchstand .....	6
2.1.1. A-Blatt.....	6
2.1.2. B-Blatt.....	6
2.1.3. C-Blatt .....	7
2.2. Lage.....	7
2.2.1. Infrastruktur .....	9
2.2.2. Verkehrsanbindung .....	9
2.2.3. Immobilienmarkt.....	10
2.3. Grundstück .....	11
2.3.1. Allgemeine Topographie .....	11
2.3.2. Gefahrenzonenplan.....	13
2.3.3. Flächenwidmung/ Baubehörde.....	14
2.3.4. Anschlüsse.....	15
2.3.5. Kontaminationen .....	15
2.4. Liegenschaftsbeschreibung .....	17
2.4.1. Bauaufträge/ Baubescheide .....	21
2.4.2. Geplante Nutzfläche.....	25
2.4.3. Zubehör .....	25
2.4.4. Bestandrechte / Rechte Dritter .....	25
2.5. Einheitswert .....	25
3. Gutachten.....	26
3.1. Bewertungsgrundsätze .....	26
3.2. Verkehrswertermittlung.....	27
3.2.1. Vergleichswertverfahren.....	27
3.2.2. Vergleichswerte.....	28

3.2.3. Aufschließungskosten .....	33
3.2.4. Lage der Vergleichsobjekte .....	34
3.2.5. Anpassung Zeitpunkt.....	34
3.2.6. Anpassungen Vergleichsliegenschaften .....	35
3.2.7. Sonstige wertbestimmende Umstände.....	36
3.2.8. Verkehrswertermittlung .....	36
4. Zusammenfassung.....	37
5. Fotodokumentation .....	38
6. Anlagen .....	39

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtskarte Süden von Wien	8
Abb. 2: Übersichtskarte Gießhübl	8
Abb. 3: Nächstgelegene Haltestelle	9
Abb. 4: DKM – Digitale Katastermappe	11
Abb. 5: Katasterplan	12
Abb. 6: HORA-Pass (Auswertungsradius 50m)	13
Abb. 7: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	14
Abb. 8: Auszug Altlasten GIS	16
Abb. 9: Lageplan (Auswechslungsplan vom 15.03.2024)	22
Abb. 10: Ansicht (Einreichplanung vom 04.06.2019)	23
Abb. 11: Grundrisspläne (Auswechslungsplan vom 15.03.2024)	24

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1. AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Mödling, per Beschluss vom 4. November 2025

### 1.2. AKTENZAHL

Exekutionssache: 5 E 62/25x

### 1.3. BETREIBENDE PARTEI

Hypo Vorarlberg Bank AG  
Hypo-Passage 1  
6900 Bregenz

vertreten durch

Hypo Vorarlberg Bank AG  
Hypo-Passage 1  
6900 Bregenz

### 1.4. VERPFLICHTETE PARTEI

HSG PE GmbH  
Wehlstraße 27b/1/DG/8  
1200 Wien

### 1.5. AUFTRAG/ZWECK

Der Sachverständige wird beauftragt schriftlich Befund und Gutachten über den Wert der BLNr. 3 (1/1 Anteil) der Liegenschaft KG 16108 Gießhübl, EZ 25 per Adresse 2372 Gießhübl, Hauptstraße 123 zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung zu erstatten.

### 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 SACHVERSTÄNDIGEN ERHOBENE GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 3. Dezember 09:00 Uhr unter Anwesenheit von:
  - Herrn Ing. Alexander Widhofner
  - Herrn Ing. Martin Hartusch
  - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt der zuständigen Baubehörde Gießhübl
- Abfrage beim Finanzamt Baden/ Mödling
- Abfrage beim Gemeindeverband für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Mödling
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan
- Verdachtsflächenkataster, online
- Lärmkarte
- Marktrecherche und Erhebungen von Vergleichswerten
- Anfertigen einer Fotodokumentation

## 1.6.2. ZUR VERFÜGUNG GESTELLTE UNTERLAGEN

- Grundbuchsauszug vom 22.09.2025

## 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, 10. Auflage, 2023
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- 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
- Gewinn Zeitschrift, Ausgaben 2021 - 2025
- Wirtschaftskammer Österreich – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilienpreisspiegel

## 1.7. BEWERTUNGSTICHTAG

Der Bewertungstichtag ist der 3. Dezember 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.

Wenn nicht anders angegeben sind Währungsbeträge in Euro und Flächenmaße in Quadratmetern zu verstehen.

Der Bau- und Erhaltungszustand der baulichen Anlagen wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes sowie des Baugrundes 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die technische Ausstattung der Liegenschaft nicht geprüft wurde (Stromleitungen, Wasserleitungen, Heizungsleitungen, Abwasserleitungen usw.). Dies gilt ebenso für die Bodenbeschaffenheit und die getätigten Baugrubensicherungen. 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.

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. 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“.

## 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. BEFUND

### 2.1. GRUNDBUCHSTAND

#### 2.1.1. A-BLATT



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 16108 Gießhübl EINLAGEZAHL 25  
BEZIRKSGERICHT Mödling

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 7191/2025

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

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

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
176/2	G	Gärten(10)	* 1080	Hauptstraße 123

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\*

#### 2.1.2. B-BLATT

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

3 ANTEIL: 1/1

HSG PE GmbH (FN 519484y)

ADR: Lampigasse 9/11, Wien 1020

a 7886/2019 IM RANG 6728/2019 Kaufvertrag 2019-09-16 Eigentumsrecht

b gelöscht

## 2.1.3. C-BLATT

- \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*
- 5 a 7886/2019 Pfandurkunde 2019-10-10  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.200.000,--  
für Hypo Vorarlberg Bank AG (FN 145586y)  
b gelöscht
- 6 a 3028/2023 Zahlungsbefehl 2022-07-05  
PFANDRECHT vollstr. EUR 15.000,--  
8,58 % Z aus EUR 10.500,-- von 03.03.2022 bis 31.12.2022,  
11,08 % Z aus EUR 10.500,-- von 01.01.2023 bis 16.05.2023,  
8,58 % Z aus EUR 4.500,-- von 22.03.2022 bis 31.12.2022,  
11,08 % Z aus EUR 4.500,-- von 01.01.2023 bis 16.05.2023,  
Kosten EUR 1.286,68 samt 4 % Z seit 05.07.2022, Kosten EUR  
702,98; Kosten EUR 25,--, Antragskosten EUR 1.011,96;  
zusätzlich Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über  
dem jeweiligen Basiszinssatz , das sind derzeit 11,08 % pro  
Jahr aus EUR 15.000 ab 17.05.2023 für  
BPS Engineering, Technisches Büro zur Planung  
haustechnischer Anlagen Ges.m.b.H. (FN 237850f)  
(12 E 2180/23s)  
b gelöscht
- 8 a 6323/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 150.000,00 samt 1,9375%  
(vierteljährlich bei quartalsmäßiger Kapitalisierung) aus  
EUR 1.647.946,04 seit 09.01.2023, Antragskosten EUR 605,--  
für Hypo Vorarlberg Bank AG (FN 145586y)  
(5 E 62/25x)

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

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei. Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden nicht bekannt gegeben.

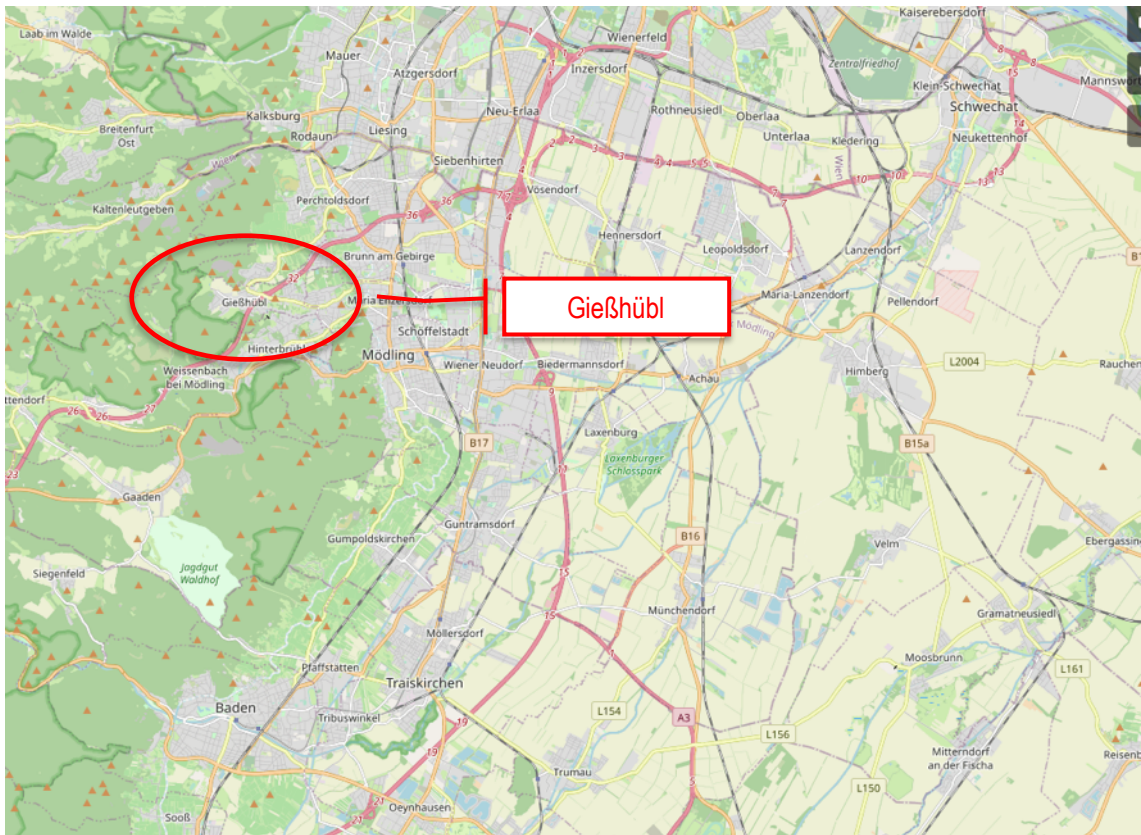
## 2.2. LAGE



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde Gießhübl im Bezirk Mödling im Bundesland Niederösterreich. Gießhübl liegt südlich von Wien im Industrieviertel am Rande des Naturschutzgebietes Föhrenberge und zählt rd. 2.450 Einwohner.

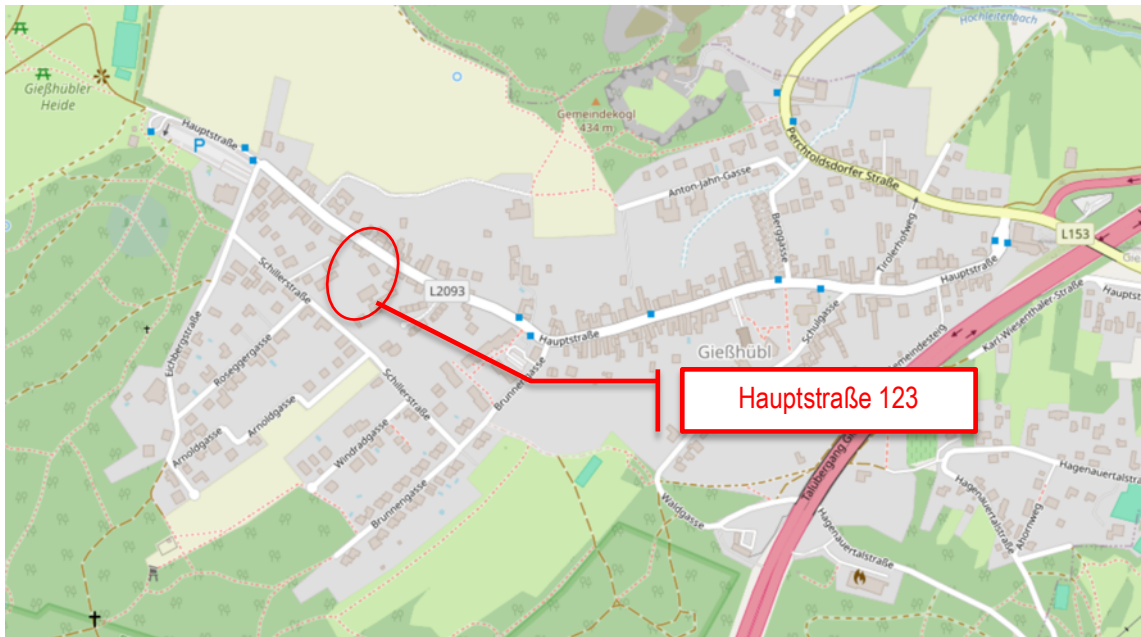
Die bewertungsgegenständliche Adresse lautet „2372 Gießhübl, Hauptstraße 123“ und ist im Ortszentrum der Gemeinde gelegen.

Abb. 1: Übersichtskarte Süden von Wien



Quelle: Openstreetmap.org

Abb. 2: Übersichtskarte Gießhübl



Quelle: Openstreetmap.org

Die Hauptstraße verläuft von der Perchtoldsdorfer Straße im Osten westwärts und mündet bei der Gießhübler Haide. Die umliegende Bebauung ist geprägt durch eine gemischte Bebauung mit Nutzungen überwiegend zu Wohnzwecken.

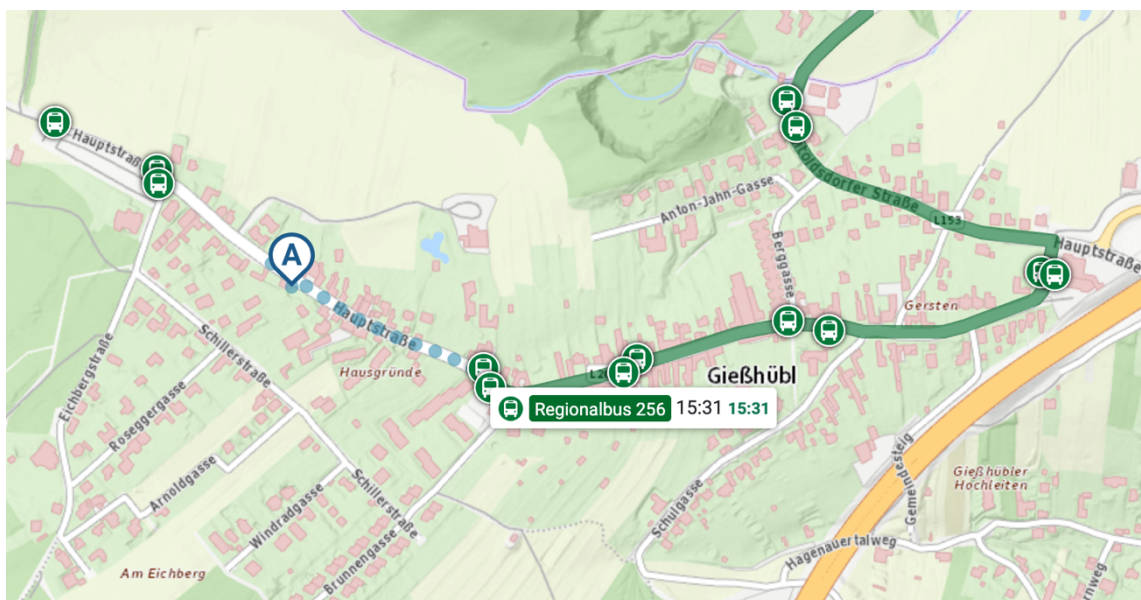
### 2.2.1. INFRASTRUKTUR

In der Gemeinde Gießhübl befinden sich Geschäfte für den täglichen Bedarf. Die Gemeinde ist Mitglied des Schulsprengels der Gemeinde Maria Enzersdorf, wo sich zwei öffentliche Volksschulen und eine Neue Mittelschule befinden. Ein Kindergarten befindet sich direkt in Gießhübl. Im Gemeindegebiet gibt es weiters sowohl Allgemeinmediziner wie auch Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Mödling rd. 6,5km entfernt. Für die Naherholung bieten die umliegenden Weingärten sowie der Naturpark Föhrenwälder ein reichhaltiges Angebot.

### 2.2.2. VERKEHRSANBINDUNG

Gießhübl ist über regionale Busverbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich im Bereich der Brunnengasse rd. 240m entfernt. Die Fahrzeit bis Wien Karlsplatz/Oper beträgt rd. 45min.

Abb. 3: Nächstgelegene Haltestelle



Quelle: anachb.vor.at

Für den Individualverkehr ist die Hauptstraße gut erreichbar. Die Liegenschaft ist von der Abfahrt der A21 Gießhübl in wenigen Minuten zu erreichen. Die Parkplatzsituation kann als augenscheinlich kritisch bezeichnet werden.

### 2.2.3. IMMOBILIENMARKT

Nach einem kontinuierlichen Wachstum in den Jahren bis 2022, das in einigen Immobiliensegmenten eine enorme Dynamik angenommen hat, wurde diese aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheiten einhergehend mit verschärften Kreditrichtlinien und steigenden Finanzierungskosten abrupt beendet. Der Neubausektor ist mittlerweile in ganz Österreich stark eingebrochen. Der Nachfragemarkt hat sich in vielen Segmenten in einen Käufermarkt gedreht. Der Erwerb von Neubauwohnungen durch Investoren, der durch die Vermietung finanziert wurde, ist ebenfalls auf Grund der gestiegenen Kosten in allen Bereichen deutlich rückläufig. Neue Projekte werden kaum gestartet, da Bau-, Grundstücks- und Finanzierungskosten in der aktuellen Marktsituation zu teuer sind und ein reichliches Angebot an bereits fertiggestellten, jedoch nicht verkauften Objekten vorliegt. Der Immobilienmarkt ist derzeit sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite von einer stark abwartenden Haltung geprägt. Nach dem Erreichen der Talsohle wird für das Jahr 2026 wieder von einem steigenden Angebot und einer steigenden Nachfrage und auch von einer moderaten Preisentwicklung im Rahmen der Inflationsrate in allen Immobiliensegmenten gerechnet.



Quelle: Remax

Die Perspektiven von geringen Preissteigerungen im Bereich der Eigentumsobjekte bei gleichzeitig gestiegenen Baupreisen sowie Finanzierungskosten, -bedingungen hat vor allem den Markt für Bauträgerliegenschaften de facto weitgehend zum Stillstand kommen lassen.

## 2.3. GRUNDSTÜCK

### 2.3.1. ALLGEMEINE TOPOGRAPHIE

Die Liegenschaft befindet sich in einer Mittelparzelle und ist straßenseitig Richtung Nordosten ausgerichtet. Die Konfiguration ist unregelmäßig und das Niveau ist als südwestseitig ansteigend zu bezeichnen. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 1.080 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Die Liegenschaft befindet sich bereits im Grenzkataster.

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
176/2	G Gärten(10)	* 1080	Hauptstraße 123

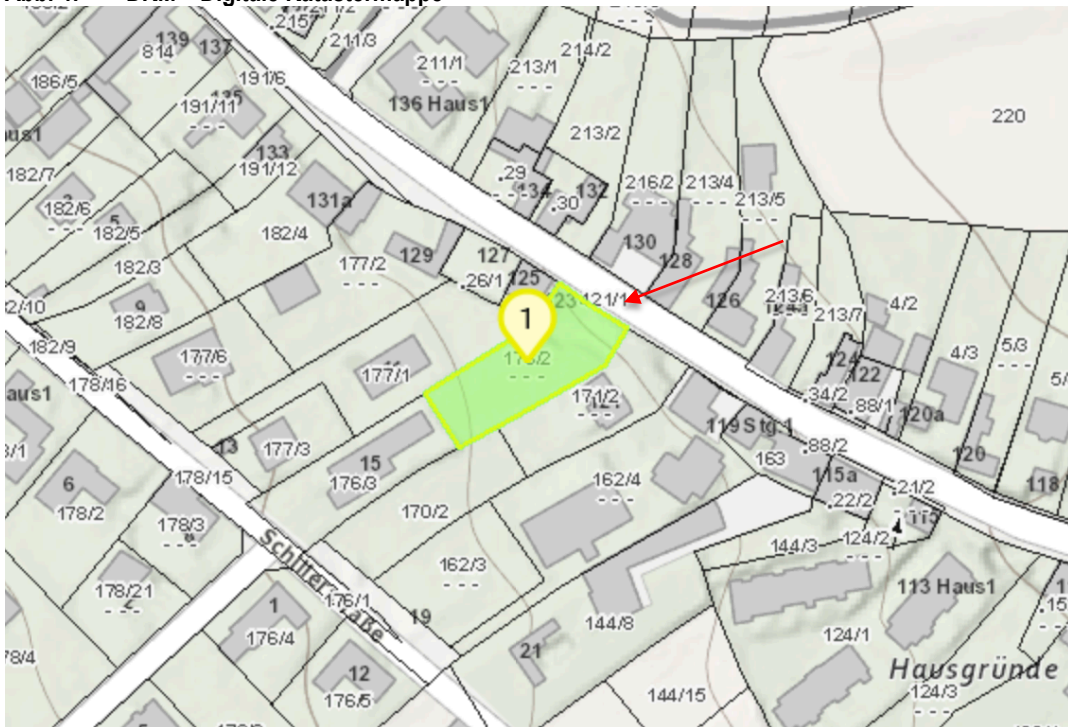
Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Abb. 4: DKM – Digitale Katastermappe



Quelle: Atlas NÖ

Abb. 5: Katasterplan



Quelle: <https://kataster.bev.gv.at/>

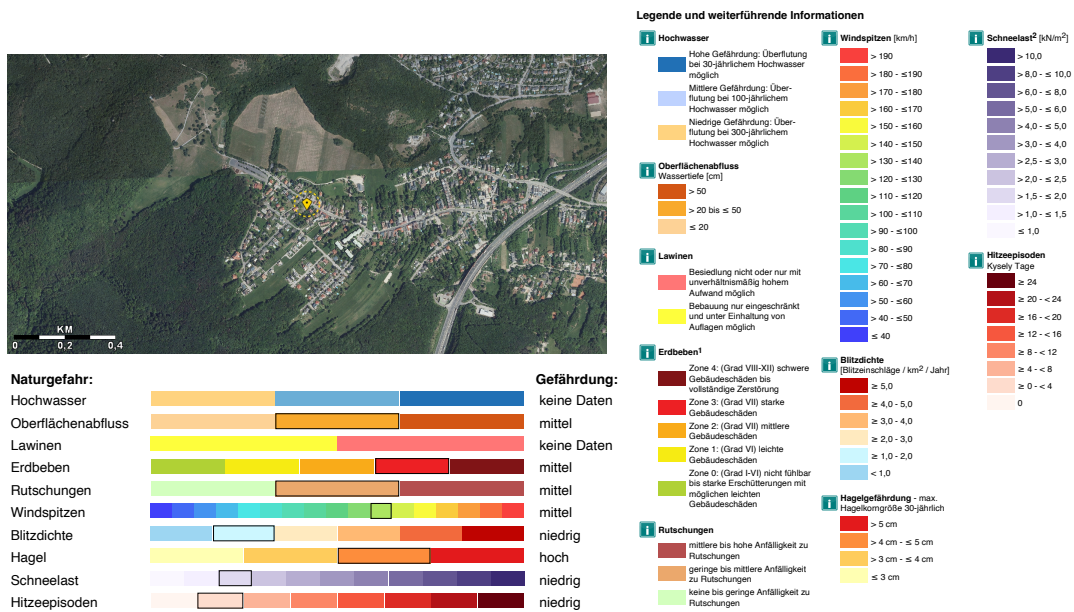
## 2.3.2. GEFAHRENZONENPLAN

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

### HORA-Pass

Adresse: Hauptstraße 123, 2372 Gießhübl  
Seehöhe: 450 m  
Auswerteradius: 50 m  
Geogr. Koordinaten: 48,09826° N | 16,22938° O

Abb. 6: HORA-Pass (Auswertungsradius 50m)

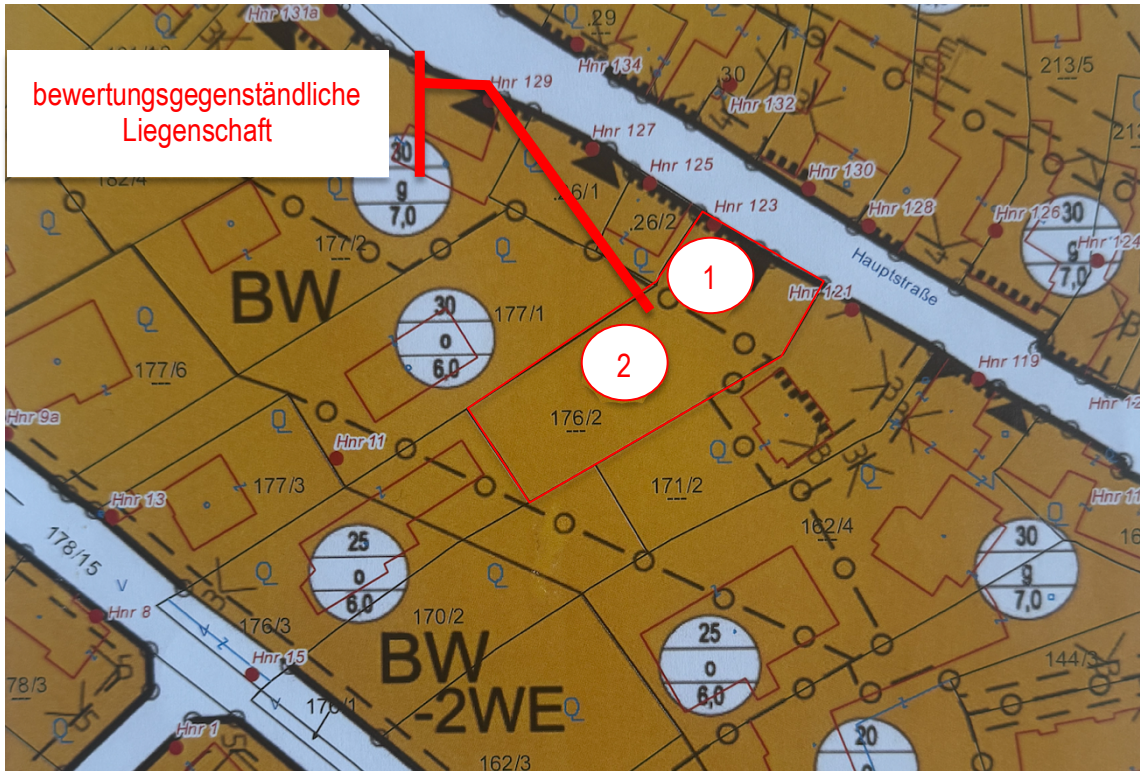


Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des 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.

Quelle: www.ehora.at

### 2.3.3. FLÄCHENWIDMUNG/ BAUBEHÖRDE

Abb. 7: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: Gemeinde Gießhübl

#### Flächenwidmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:

##### straßenseitiger Teil (1)

- Bauland – Wohngebiet
- Bebauungsdichte – 30%
- Bauweise – geschlossene Bauweise
- Bauhöhe: 7m
- 

##### rückwertiger Teil (2)

- Bauland – Wohngebiet
- Bebauungsdichte – 30%
- Bauweise – offene Bauweise
- Bauhöhe: 6m

Es handelt sich bei der Liegenschaft um kein land- und forwirtschaftliches Grundstück iSd § 3 Z 1 NÖ GVG 2007.

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.

### 2.3.4. ANSCHLÜSSE

Über die vorhandenen Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen liegen keine Informationen vor. Es wird davon ausgegangen, dass im Zuge der Bebauung neue Anschlüsse hergestellt werden müssen.

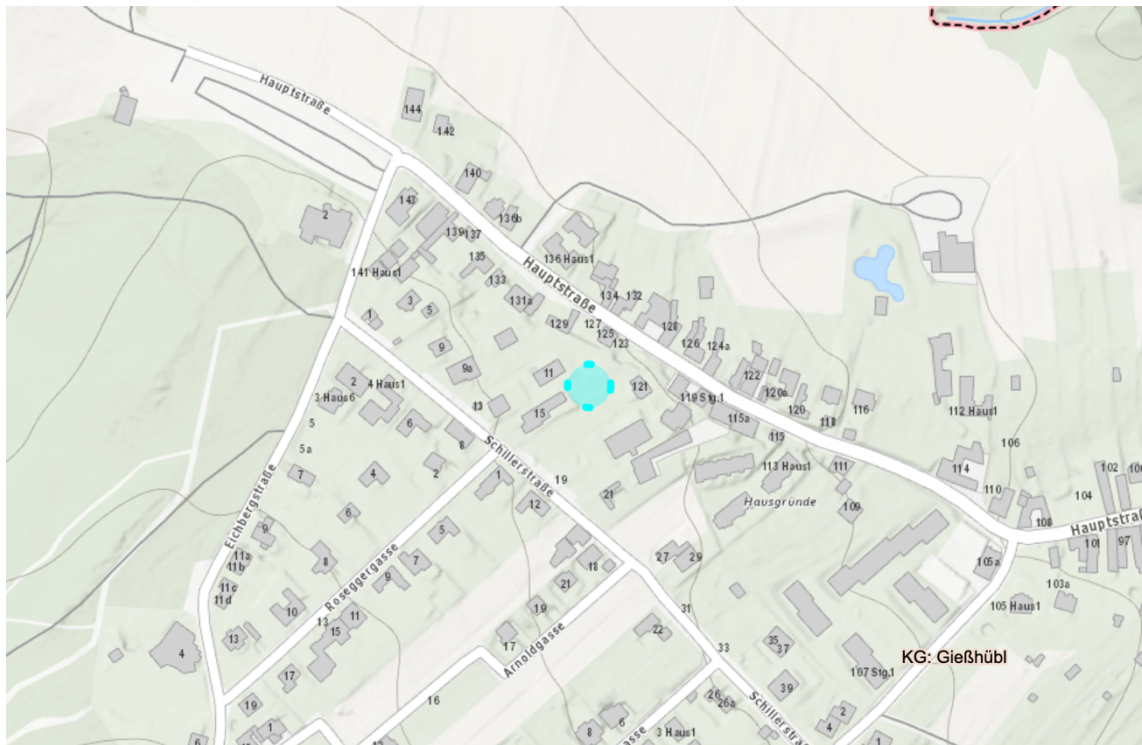
Laut Auskunft Saldenbestätigung der GVA Bezirk Mödling vom 07.01.2026 besteht kein negativer Saldo der Gemeindeabgaben. Auf Grund der Stichtagsbezogenheit kann der aushaftende Saldo der Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung zum jeweiligen Zeitpunkt abweichen.

### 2.3.5. KONTAMINATIONEN

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. Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

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

**Abb. 8: 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 Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

## 2.4. LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

Die gegenständliche Liegenschaft wird direkt von der Hauptstraße im Osten erschlossen.









Das Grundstück weist einen weitgehend unbebauten Zustand auf. Augenscheinlich sind bereits ua. an den Grundgrenzen und mittig auf der Liegenschaft Bohrpfähle gesetzt worden.

## 2.4.1. BAUAUFTRÄGE/ BAUBESCHEIDE

Im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt konnten folgende bewertungsrelevante Unterlagen bzw. Baubescheide ausgehoben werden.

<b>Datum</b>	<b>bewilligte Maßnahme</b>
<b>12.06.2024</b>	baubehördliche Bewilligung für die Abänderung des Bauvorhabens – Reduktion der Anzahl der Wohneinheiten von 10 auf 8 und Stellplätze in der Tiefgarage von 20 auf 16
<b>22.03.2023</b>	Entscheidung Landesverwaltungsgericht
<b>01.12.2021</b>	Bescheid – Berufung wird abgewiesen
<b>21.05.2021</b>	Bescheid – Arbeiten einzustellen
<b>28.04.2021</b>	Anzeige eines Bauführerwechsels
<b>11.09.2020</b>	Baubeginnsanzeige
<b>08.06.2020</b>	Berufungsbescheid
<b>03.02.2020</b>	Bescheid – baubehördliche Bewilligung für den Neubau von 2 Wohngebäuden mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage

Folgende historischer Bescheid liegt vor:

<b>14.07.1975</b>	Bewilligung zur Errichtung eines Schmutz- und Regenwasserkanals
-------------------	---

Seitens der Gemeinde Gießhübl wurden folgende Datumsvermerke für den Fristenlauf bekannt geben:

<b>Datum</b>	<b>bewilligte Maßnahme</b>
<b>03.02.2020</b>	Baubewilligung 1. Instanz
<b>03.08.2020</b>	Berufungsbescheid GV
<b>14.09.2020</b>	Baubeginn

30.09.2020 Beschwerde LVwG

11.05.2021 Entscheidung LVwG

01.12.2021 Berufungsbescheid GV 2

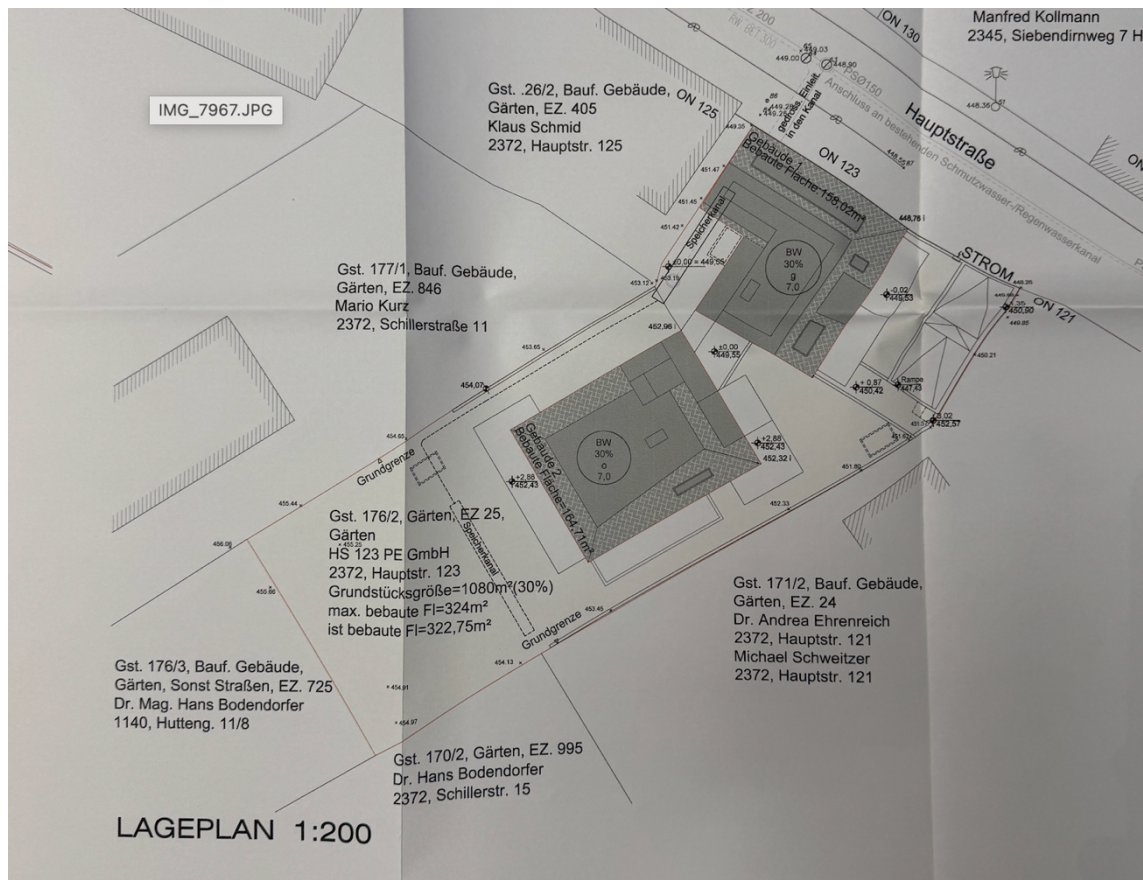
03.01.2022 Beschwerde LVwG 2

03.01.2024 Entscheidung LVwG 2

Laut Auskunft der Gemeinde Gießhübl wurde die Frist für die Baufertigstellung durch die 1. Beschwerde beim Landesverwaltungsgericht unterbrochen. Die Frist für die Baufertigstellung läuft laut Auskunft der Gemeinde somit noch bis ca. April 2026.

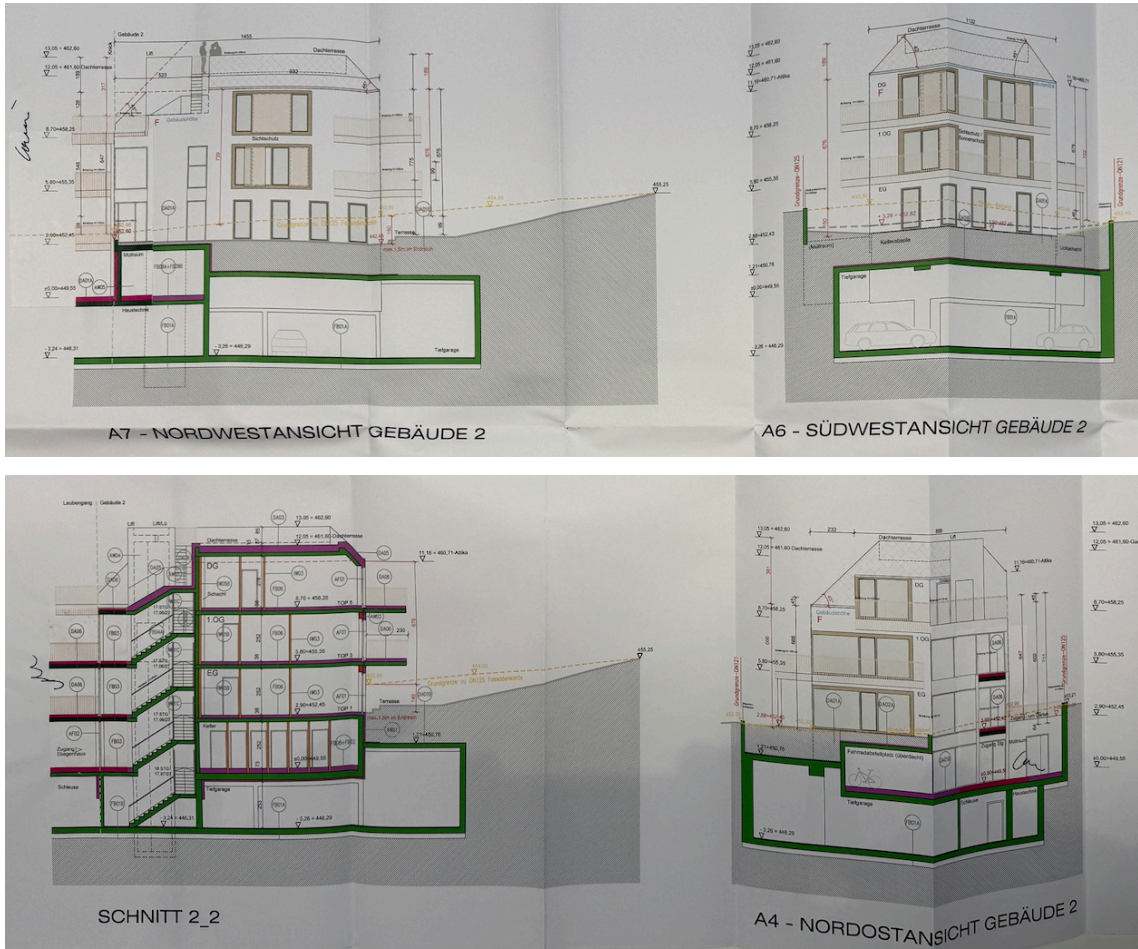
Laut Auskunft der Gemeinde Gießhübl liegt im Zusammenhang mit dem eingereichten Projekt ein Vertrag über die Kostenbeteiligung am Spielplatz vor, der eine Kostenbeteiligung im Ausmaß von 52.500,- vorsieht, jedoch vom Liegenschaftseigentümer noch nicht unterfertigt wurde.

Abb. 9: Lageplan (Auswechslungsplan vom 15.03.2024)



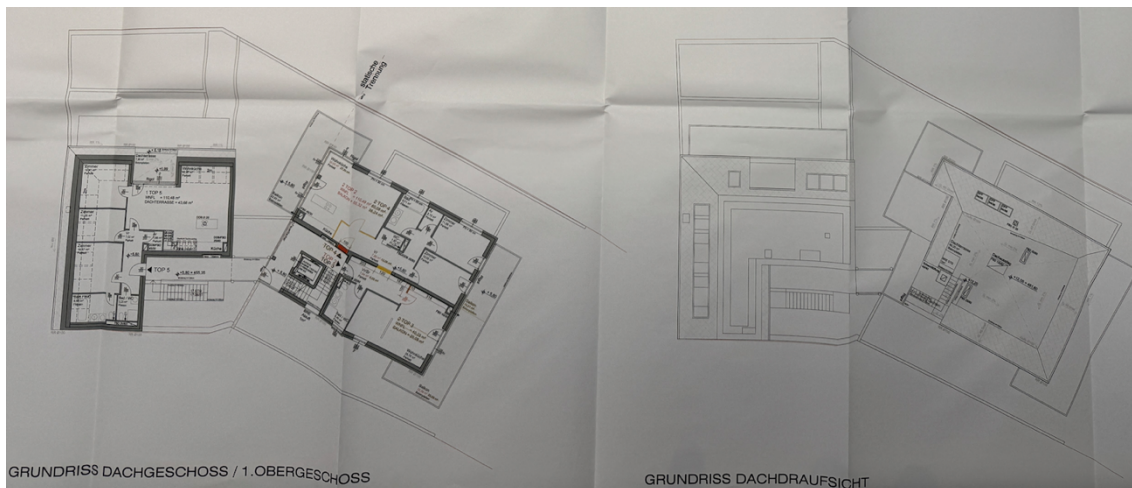
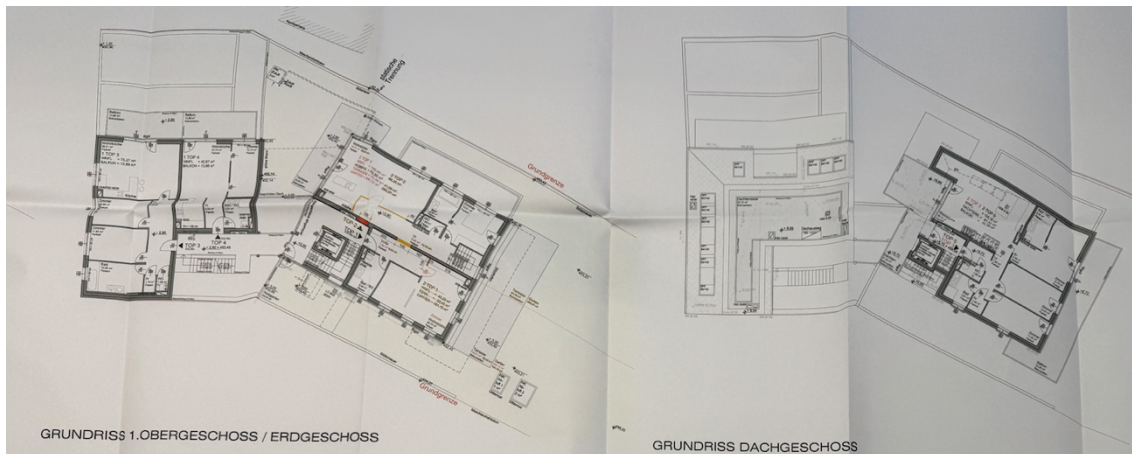
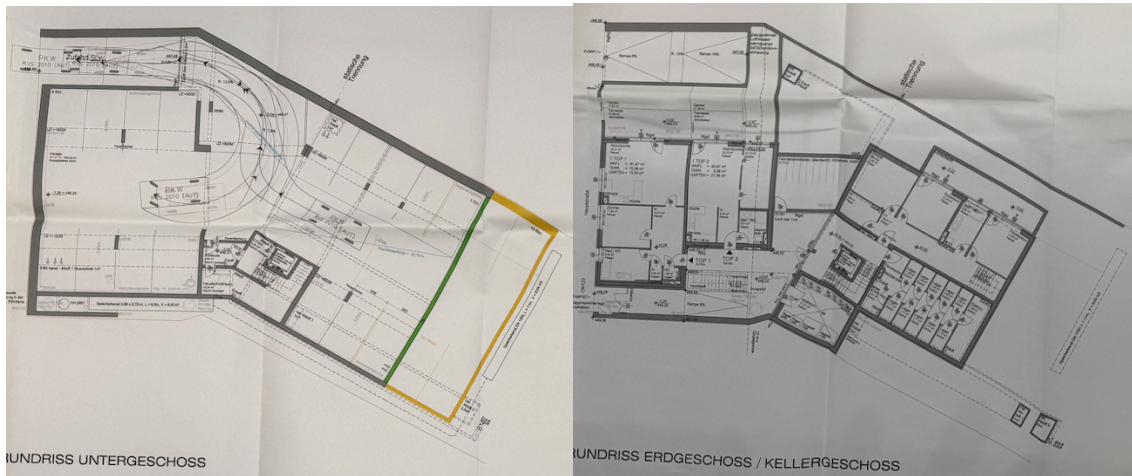
Quelle: Bauakt Gemeinde Gießhübl

Abb. 10: Ansicht (Einreichplanung vom 04.06.2019)



Quelle: Bauakt Gemeinde Gießhübl

Abb. 11: Grundrisspläne (Auswechslungsplan vom 15.03.2024)



Quelle: Bauakt Gemeinde Gießhübl

## 2.4.2. GEPLANTE NUTZFLÄCHE

Entsprechend dem vorliegenden Auswechslungsplan vom 15.03.2024 ist die Errichtung folgender Objekte und Nutzflächen vorgesehen:

Objekt	WNFI.	Terrasse/Balkon	Garten/Dachterr.
Top 1	61,47 m <sup>2</sup>	15,06 m <sup>2</sup>	13,53 m <sup>2</sup>
Top 2	42,87 m <sup>2</sup>	8,96 m <sup>2</sup>	27,46 m <sup>2</sup>
Top 3	75,27 m <sup>2</sup>	13,89 m <sup>2</sup>	
Top 4	42,87 m <sup>2</sup>	13,86 m <sup>2</sup>	
Top 1/5	110,48 m <sup>2</sup>		43,68 m <sup>2</sup>
Top 2/1	106,89 m <sup>2</sup>	70,49 m <sup>2</sup>	454,12 m <sup>2</sup>
Top 2/2	110,49 m <sup>2</sup>	55,32 m <sup>2</sup>	
Top 2/3	104,16 m <sup>2</sup>	32,38 m <sup>2</sup>	87,52 m <sup>2</sup>
Summe	654,50 m <sup>2</sup>	209,96 m <sup>2</sup>	626,31 m <sup>2</sup>

Laut Auskunft der Gemeinde Gießhübl haben sich mittlerweile die Bebauungsbestimmungen geändert und kann im Zuge einer Neueinreichung nicht von diesen Flächen ausgegangen werden.

## 2.4.3. ZUBEHÖR

Auf der Liegenschaft konnte augenscheinlich kein bewertungsrelevantes Zubehör festgestellt werden.

## 2.4.4. BESTANDRECHTE / RECHTE DRITTER

Es liegen keine Informationen zu etwaigen Bestandsrechten vor, weshalb von einer Bestandsfreiheit ausgegangen wird.

## 2.5. EINHEITSWERT

Gemäß Bekanntgabe des Einheitswertes des Finanzamt Mödling (EW-AK 27-007-2-0261/0) stellt sich der Einheitswert für die Liegenschaft wie folgt dar:

	Feststellungs-stichtag besonderer Wert zum Stichtag	Einheitswert [Euro]	Bodenwert pro m <sup>2</sup>	Hektarsatz Landwirtschaft	Hektarsatz Forst
Grundvermögen	01.01.2020	10.800,00	9,8108		

Der Grundsteuermessbetrag beträgt € 8,97.

### 3. GUTACHTEN

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert für der BLNr. 3 (1/1 Anteil) der gegenständlichen Liegenschaft 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 des weitgehend bestandsfreien Zustandes der Liegenschaft erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes auf Basis des Vergleichswertverfahrens.

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, o.ä., 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**

Zur Verkehrswertermittlung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird auf das Vergleichswertverfahren zurückgegriffen.


### **3.2.1. VERGLEICHSWERTVERFAHREN**

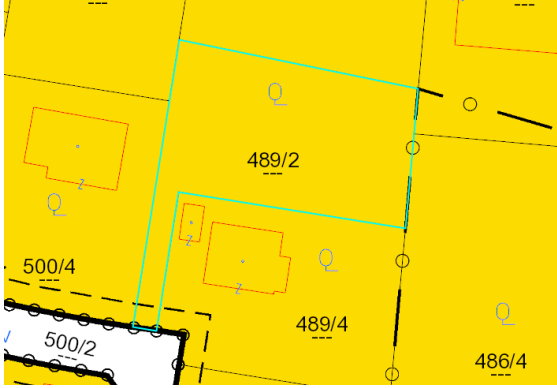
Im Vergleichswertverfahren nach § 4 LBG 1992 ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache 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

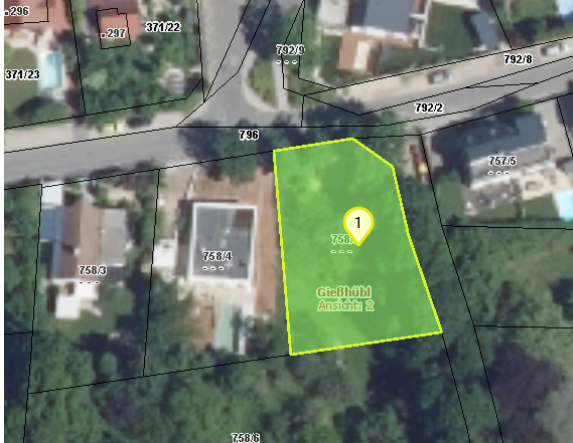
redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.

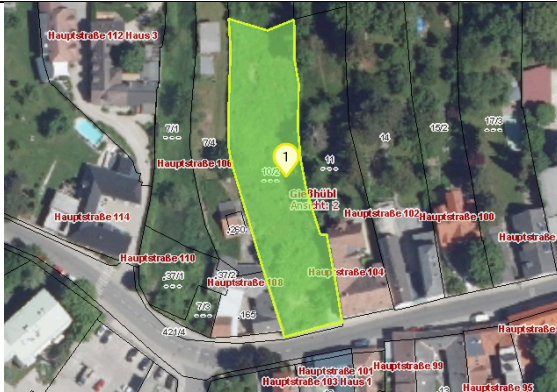
### 3.2.2. VERGLEICHSWERTE

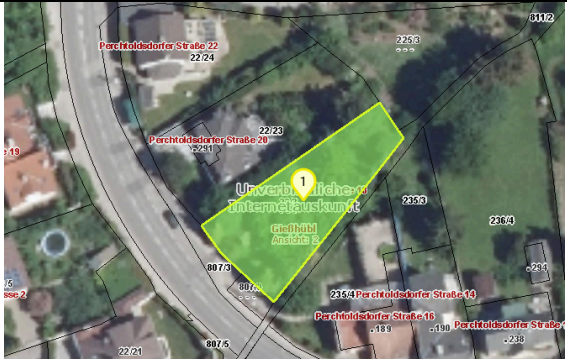
Der Vergleichswert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich im redlichen Geschäftsverkehr erzielten Transaktionspreisen vergleichbarer Grundstücke, die in einem zeitlichen Kontext zum Stichtag liegen. Abweichungen hinsichtlich wertbeeinflussender Umstände sind durch eine Einpreisung von Zu- und Abschlägen zu erfassen. Da die vorliegende Baubewilligung laut Auskunft der Gemeinde mit April 2026 erlischt und im aktuellen Marktgeschehen unbebaute Liegenschaften primär von privaten Käufern erworben werden, werden sowohl Transaktionen von privaten wie auch von gewerblichen Käufern als Vergleichswerte herangezogen. Folgende Vergleichswerte von unbebauten bzw. zur Neubebauung vorgesehenen Liegenschaften konnten in der Umgebung bzw. in vergleichbaren Lagen erhoben werden:

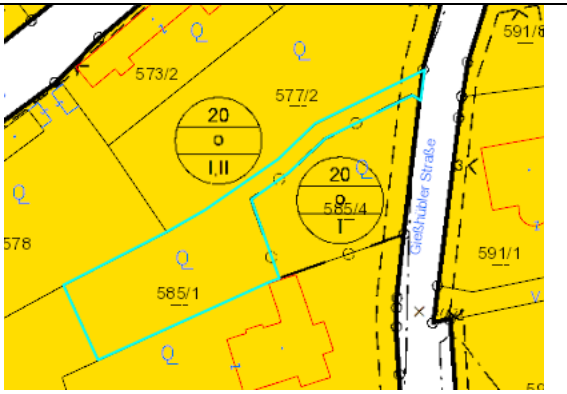
Vergleichsobjekt 1	KG 16113– GSTNr. 489/3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaufvertrag vom 03.10.2022</li> <li>• Kaufpreis: € 2.575.000,-</li> <li>• Grundstücksgröße: 1.931m<sup>2</sup></li> <li>• Bauland Wohnen 3WE</li> <li>• Bauklasse I/II offene Bauweise, 20%</li> <li>• aufgeschlossen</li> </ul>
<p>Quelle: Atlas NÖ</p>	

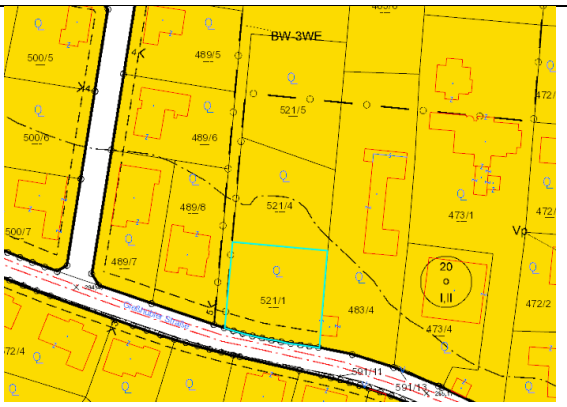
<b>Vergleichsobjekt 2</b>	KG 16113– GSTNr. 489/2
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaufvertrag vom 03.08.2022</li> <li>• Kaufpreis: € 1.300.000,-</li> <li>• Grundstücksgröße: 1.111m<sup>2</sup></li> <li>• Bauland Wohnen 3WE</li> <li>• Bauklasse I/II offene Bauweise, 20%</li> <li>• aufgeschlossen</li> </ul>
Quelle: Atlas NÖ	

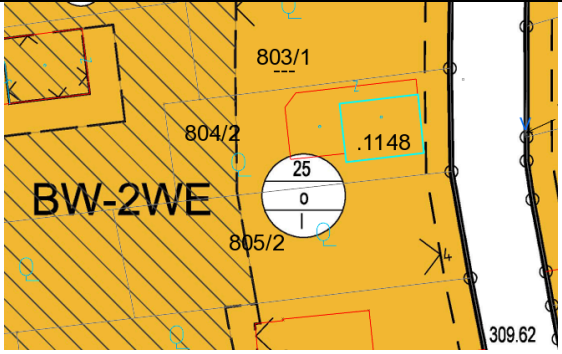
<b>Vergleichsobjekt 3</b>	KG 16113 – GSTNr. 758/5
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaufvertrag vom 19.03.2024</li> <li>• Kaufpreis: € 800.000,-</li> <li>• Grundstücksgröße: 786 m<sup>2</sup></li> <li>• Bauland Wohnen –2 WE</li> </ul>
Quelle: Atlas NÖ	

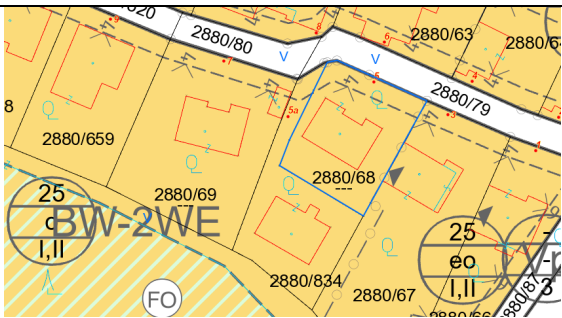
<b>Vergleichsobjekt 4</b>	KG 16108– GSTNr. 10/2
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaufvertrag vom 07.03.2022</li> <li>• Kaufpreis: € 1.940.000,-</li> <li>• Grundstücksgröße: 2.060m<sup>2</sup></li> <li>• Bauland Kerngebiet</li> <li>• 30%, 6m, o/gk, bzw. 7m, g</li> <li>• baubewilligtes Projekt</li> </ul>
Quelle: Atlas NÖ	

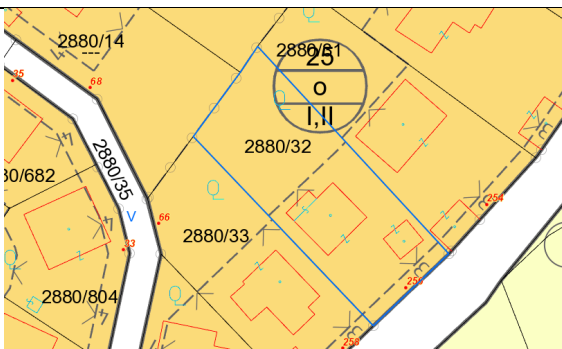
<p><b>Vergleichsobjekt 5</b></p>	<p>KG 16108– GSTNr. 22/3</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaufvertrag vom 18.11.2022</li> <li>• Kaufpreis: € 500.000,-</li> <li>• Grundstücksgröße: 570m<sup>2</sup></li> <li>• Bauland Wohnen 30%/o/6m</li> </ul>
<p>Quelle: Atlas NÖ</p>	

<p><b>Vergleichsobjekt 6</b></p>	<p>KG Hinterbrühl– GSTNr. 585/1</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaufvertrag vom 20.04.2023</li> <li>• Kaufpreis: € 800.000,-</li> <li>• Grundstücksgröße: 854m<sup>2</sup></li> <li>• Bauland Wohnen 3 WE</li> <li>• Bauklasse I/II offene Bauweise, 20%</li> <li>• lt. Vermerk im Grundbuch Ergänzungsabgabe entrichtet</li> </ul>
<p>Quelle: GIS Hinterbrühl</p>	

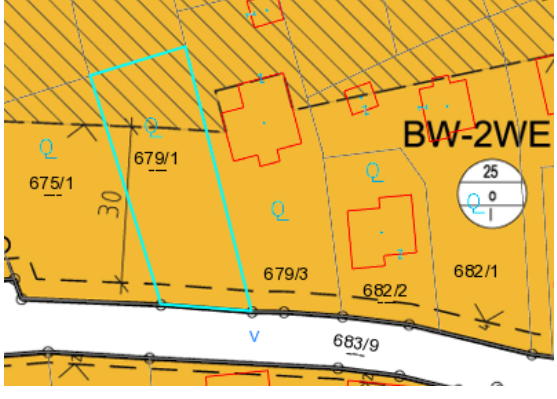
<p><b>Vergleichsobjekt 7</b></p>	<p>KG Hinterbrühl– GSTNr. 521/1 + 521/4</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaufvertrag vom 26.05.2023</li> <li>• Kaufpreis: € 1.950.000,-</li> <li>• Grundstücksgröße: 2.003m<sup>2</sup></li> <li>• Bauland Wohnen</li> <li>• Bauklasse I/II offene Bauweise, 20%</li> <li>• aufgeschlossen</li> </ul>
<p>Quelle: GIS Hinterbrühl</p>	

<p><b>Vergleichsobjekt 8</b></p>	<p>KG Maria Enzersdorf – GSTNr. 804/2 uw</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaufvertrag vom 29.04.2025</li> <li>• Kaufpreis: € 1.350.000,-</li> <li>• Grundstücksgröße: 1.625m<sup>2</sup></li> <li>• Bauland Wohnen</li> <li>• Bauklasse I, offene Bauweise, 25%</li> <li>• Abbruchobjekt</li> </ul>
<p>Quelle: GIS Maria Enzersdorf</p>	

<p><b>Vergleichsobjekt 9</b></p>	<p>KG Perchtoldsdorf – GSTNr. 2880/68</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaufvertrag vom 18.01.2024</li> <li>• Kaufpreis: € 498.000,-</li> <li>• Grundstücksgröße: 527m<sup>2</sup></li> <li>• Bauland Wohnen</li> <li>• Abbruchobjekt</li> </ul>
<p>Quelle: GIS Perchtoldsdorf</p>	

<p><b>Vergleichsobjekt 10</b></p>	<p>KG Perchtoldsdorf – GSTNr. 2880/32</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaufvertrag vom 06.03.2025</li> <li>• Kaufpreis: € 825.000,-</li> <li>• Grundstücksgröße: 1.025m<sup>2</sup></li> <li>• Bauland Wohnen</li> <li>• Bauklasse I/II offene Bauweise, 25%</li> <li>• Abbruchobjekt, voll aufgeschlossen</li> </ul>
<p>Quelle: GIS Perchtoldsdorf</p>	



<b>Vergleichsobjekt 14</b>	KG Maria Enzersdorf – GSTNr. 679/1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaufvertrag vom 15.09.2023</li> <li>• Kaufpreis: € 1.070.000,-</li> <li>• Grundstücksgröße: 877m<sup>2</sup></li> <li>• Bauland Wohnen</li> </ul>
Quelle: GIS Maria Enzersdorf	

### 3.2.3. AUFSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Kosten der Aufschließung (nach ÖNorm B 1801-1) sind zu berücksichtigen. Die Höhe der Aufschließungsabgabe bemisst sich in Niederösterreich nach der Formel:

$$\sqrt{\text{Grundstücksgröße} \times \text{Bauklassenkoeffizient} \times \text{Einheitssatz}}$$

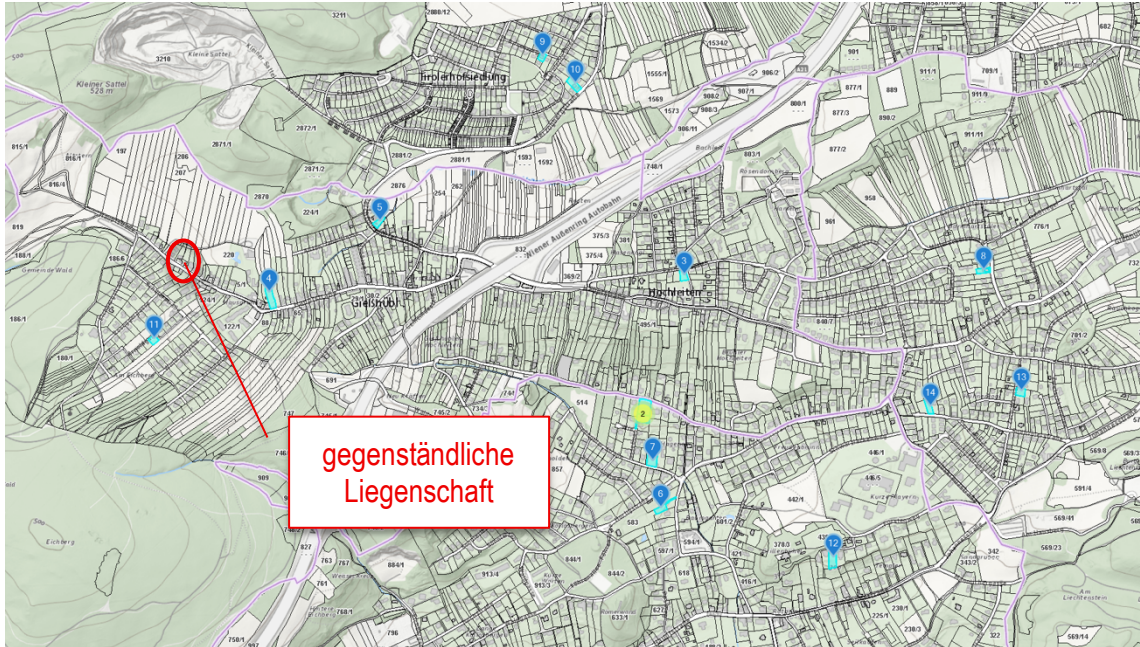
Der Bauklassenkoeffizient beträgt in der Bauklasse I 1 und erhöht sich für jede weitere Bauklasse um 0,25. Laut Auskunft der Gemeinde Gießhübl ist das Grundstück voll aufgeschlossen und bei einer Bebauung fällt keine Ergänzungsabgabe gemäß § 39 NÖ Bauordnung 2014 an. Die Vergleichswerte werden um etwaige offenen Aufschließungskosten berichtigt.

Zusammenfassend stellen sich die Vergleichsobjekte unter Berücksichtigung der Aufschließung wie folgt dar:

NR	Ort	KV-Datum	GNR	Fläche	Kaufpreis aufg.	KP/m <sup>2</sup>
1	Hinterbrühl	03.10.2022	489/3	1.931 m <sup>2</sup>	€ 2.575.000,00	€ 1.333,51
2	Hinterbrühl	03.08.2022	489/2	1.111 m <sup>2</sup>	€ 1.300.000,00	€ 1.170,12
3	Gießhübl	19.03.2024	758/5	786 m <sup>2</sup>	€ 800.000,00	€ 1.017,81
4	Gießhübl	07.03.2022	10/2	2.060 m <sup>2</sup>	€ 1.940.000,00	€ 941,75
5	Gießhübl	18.11.2022	22/3	570 m <sup>2</sup>	€ 517.339,70	€ 877,19
6	Hinterbrühl	20.04.2023	585/1	854 m <sup>2</sup>	€ 800.000,00	€ 936,77
7	Hinterbrühl	26.05.2023	521/4	2.003 m <sup>2</sup>	€ 1.950.000,00	€ 973,54
8	Maria Enzersdorf	29.04.2025	804/2 uw	1.625 m <sup>2</sup>	€ 1.350.000,00	€ 830,77
9	Perchtoldsdorf	18.01.2024	2880/68	527 m <sup>2</sup>	€ 498.000,00	€ 944,97
10	Perchtoldsdorf	03.06.2025	2880/32	1.025 m <sup>2</sup>	€ 825.000,00	€ 804,88
11	Gießhübl	28.03.2024	144/23	600 m <sup>2</sup>	€ 760.000,00	€ 1.266,67
12	Hinterbrühl	22.04.2025	389/5	1.422 m <sup>2</sup>	€ 1.137.600,00	€ 800,00
13	Maria Enzersdorf	22.05.2024	614/2	742 m <sup>2</sup>	€ 677.000,00	€ 912,40
14	Maria Enzersdorf	15.09.2023	679/1	877 m <sup>2</sup>	€ 1.096.596,39	€ 1.220,07

### 3.2.4. LAGE DER VERGLEICHSOBJEKTE

Die erhobenen Vergleichsobjekte befinden sich in folgenden Lagen:

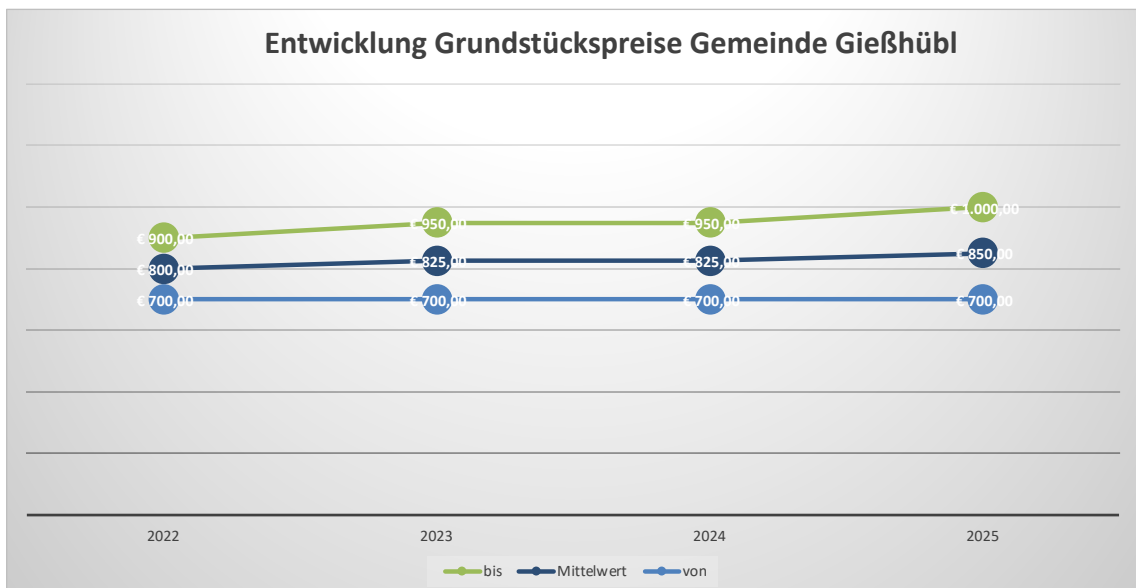


Quelle: Bing.com/maps

Die Lage der erhobenen Vergleichswerte ist als weitgehend vergleichbar zu erachten.

### 3.2.5. ANPASSUNG ZEITPUNKT

Entsprechend den in der Gewinn Zeitschrift publizierten Grundstückspreise in der Gemeinde Gießhübl zeigt sich folgende Entwicklung der Grundstückspreise:



Ausgehend von den durchschnittlichen Werten stellt sich die Veränderung zum Stichtag wie folgt dar:

Veränderung	in %
2024	3,0%
2023	3,0%
2022	6,3%

### 3.2.6. ANPASSUNGEN VERGLEICHSLIEGENSCHAFTEN

Unter Berücksichtigung der zeitlichen Anpassung stellen sich die angepassten Vergleichswerte wie folgt dar:

NR	KV-Datum	GNR	Fläche	KP/m <sup>2</sup>	Anpassung	
					KV Zeitpunkt	angepasste Werte
1	03.10.2022	489/3	1.931 m <sup>2</sup>	€ 1.333,51	6,3%	1.416,85 €
2	03.08.2022	489/2	1.111 m <sup>2</sup>	€ 1.170,12	6,3%	1.243,25 €
3	19.03.2024	758/5	786 m <sup>2</sup>	€ 1.017,81	3,0%	1.048,65 €
4	07.03.2022	10/2	2.060 m <sup>2</sup>	€ 941,75	6,3%	1.000,61 €
5	18.11.2022	22/3	570 m <sup>2</sup>	€ 877,19	6,3%	932,02 €
6	20.04.2023	585/1	854 m <sup>2</sup>	€ 936,77	3,0%	965,16 €
7	26.05.2023	521/4	2.003 m <sup>2</sup>	€ 973,54	3,0%	1.003,04 €
8	29.04.2025	804/2 uw	1.625 m <sup>2</sup>	€ 830,77	0,0%	830,77 €
9	18.01.2024	2880/68	527 m <sup>2</sup>	€ 944,97	3,0%	973,61 €
10	03.06.2025	2880/32	1.025 m <sup>2</sup>	€ 804,88	0,0%	804,88 €
11	28.03.2024	144/23	600 m <sup>2</sup>	€ 1.266,67	3,0%	1.305,05 €
12	22.04.2025	389/5	1.422 m <sup>2</sup>	€ 800,00	0,0%	800,00 €
13	22.05.2024	614/2	742 m <sup>2</sup>	€ 912,40	3,0%	940,05 €
14	15.09.2023	679/1	877 m <sup>2</sup>	€ 1.220,07	3,0%	1.257,04 €

Zur Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern wird als Konfidenzintervall ein Bereich von +/- 35% vom Mittelwert festgelegt.

Mittelwert		1.037,21 €
untere Grenze	Mittelwert - 35%	674,19 €
obere Grenze	Mittelwert + 35%	1.400,24 €

Der Vergleichswert 1 befindet sich außerhalb des Konfidenzintervalls und wird daher als Ausreißer ausgeschieden. Aus den übrigen Vergleichswerten lassen sich folgende statistische Kennzahlen ableiten:

Kennzahl	Wert/m <sup>2</sup>
Minimum	800,00 €
Maximum	1.305,05 €
Median	973,61 €
Mittelwert	1.008,01 €

Für die gegenständliche Liegenschaft kann dahingehend zum Stichtag von einem Bodenwert von gerundet € 1.010,-/m<sup>2</sup> ausgegangen werden.

### 3.2.7. SONSTIGE WERTBESTIMMENDE UMSTÄNDE

Im Zuge der Verkehrswertermittlung werden ausgehend vom Vergleichswert auf Grund der vorliegenden Gegebenheiten (ua. gesetzte Bohrpfähle, südseitig ansteigende Hanglage) in der marktüblichen Betrachtung die Einschränkungen bzw. Mehraufwendungen mit einem Abschlag in der Höhe von -5% berücksichtigt.

### 3.2.8. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Auf Basis der Eingangsparameter lässt sich der Verkehrswert der Liegenschaft mittels wie folgt ermitteln:

	in %	GSTNr.	m <sup>2</sup>	Preis/m <sup>2</sup>	Bodenwert
Vergleichswert		176/2	1.080 m <sup>2</sup>	€ 1.010	€ 1.090.800
<b>Bodenwert aufgeschlossen</b>			<b>1.080 m<sup>2</sup></b>		<b>€ 1.090.800</b>
sonstige wertbestimmende Umstände					
pauschal			-5,0%		-€ 54.540
<b>Summe</b>					<b>€ 1.036.260</b>
<b>Verkehrswert gerundet</b>					<b>€ 1.040.000</b>

Somit ergibt sich für die Liegenschaft EZ 25 KG 16108 ein Verkehrswert in der Höhe von gerundet € 1.040.000,-.

## 4. ZUSAMMENFASSUNG

Der

### **VERKEHRSWERT der BLNr. 3 (1/1 Anteil)**

der Liegenschaft, inne liegend im Grundbuch 16108 Gießhübl, EZ 25, GST-Nr. 176/2

per Adresse

**2372 Gießhübl, Hauptstraße 123**

beträgt zum Stichtag, den 3. Dezember 2025

gerundet

**€ 1.040.000,-**

(in Worten: Euro einmillionvierzigtausend)

19.01.2026

Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

**Mag (FH) Daniel Ertl, MSc**

## 5. FOTODOKUMENTATION



## 6. ANLAGEN

Anlage ./I	Saldenbestätigung GVA Mödling vom 07.01.2026	2 Seiten
Anlage ./II	Unterlagen/Bescheide Baubehörde	55 Seiten