

Mag. Karl Wiesflecker

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Liechtensteinstraße 36
1090 Wien

Tel.: 01/317 54 31
Fax.: 01/310 15 69

Bezirksgericht Klosterneuburg

Tauchnergasse 3
3400 Klosterneuburg

GZ: 8 E 1520/24f

Sachverständigengutachten

über den Verkehrswert der Liegenschaft
KG 01708 Gerasdorf, EZ 2019, mit der GST-Nr. 1679/2, Anteil 1/1

mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse:
2201 Gerasdorf bei Wien, Brünner Str. 45/ 1



Verfahrensparteien und Beschlussgegenstand

EXEKUTIONSSACHE:	
Betreibende Partei Kremser Bank und Sparkassen AG Ringstraße 5 - 7 3500 Krems an der Donau	vertreten durch Dr. Alois AUTHERITH, Mag. Rainer SAMEK Mag. Michael IMRE Utzstraße 13 3500 Krems Tel.: 02732/83485, Fax: 02732/83485-10
Verpflichtete Partei Königsbrunner Hauptstraße 34 Liegenschaftsverwaltung GmbH GF: Nikola Goran Sargic Brünner Straße 45/1 2201 Gerasdorf	
Wegen: EUR 3.393.168,11 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)	

Inhaltsverzeichnis / Gutachtensaufbau

1. Allgemeines	3
1.1. Auftrag	3
1.2. Bewertungstichtag	3
1.3. Unterlagen	3
2. Befund	4
2.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft	4
2.1.1. Lage der Liegenschaft	5
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé	6
2.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	7
2.3. Bodenkontaminierung/Altlasten.....	8
2.4. Lärmkarten (Straßenverkehr)	8
2.5. Beschreibung der zu bewertenden Liegenschaft (Wohnobjekt, GrStk)	10
3. Bewertung	12
3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens	12
3.2. Sachwertverfahren iSd § 6 LBG:	12
3.3. Wertermittlung der Gesamtliegenschaft.....	15
4. Anlage/ Unterlagendokumentation.....	16
4.1. Grundbuchsauszug	16
4.2. Pläne	17
4.3. Fotodokumentation	18

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Der Auftrag des Bezirksgerichts Klosterneuburg lautet, Befund und Gutachten über der Liegenschaft EZ 2019, KG 01708 Gerasdorf, mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse 2201 Gerasdorf bei Wien, Brünner Str. 45 zu erstatten.

Der Auftrag wurde schriftlich am 14.6.2024 erteilt.

1.2. Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist der Tag der tatsächlichen vollzogenen Befundaufnahme, diese fand im Beisein des Verpflichteten, des Vertreters der Betreibenden Partei, des Gerichtsvollziehers und des Schlossers am 14.10.2024 um 8:30 Uhr statt.

1.3. Unterlagen

Dieser Bewertung sind jene Kenntnisse, Informationen und Daten zu Grunde gelegt, die durch die Erhebungen des Sachverständigen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Liegenschaft erlangt wurden.

Folgende Unterlagen sind demnach im Gutachten berücksichtigt:

- Befundaufnahme: 23.7.2024 und vom 14.10.2024 um 8:30 Uhr
- Grundbuchsauszug vom 8.7.2024
- Erhebungen zu Verkehrsinformationen, Lärm- und Immissionsbelastungen, Stadtstrukturplan (Kulturgüterkataster), Flächen- und Bebauungswidmung, u.v.m;
- Fotodokumentation der bgg Liegenschaft zum Zeitpunkt der Befundaufnahmen
- *Literatur:*
 - „Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, in der aktuellen Auflage,
 - „Immobilienbewertung Österreich“, Bienert/Funk, in der aktuellen Auflage,
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 1992/150;
- *Statistiken:*
 - „Immobilienpreisspiegel“ – WKÖ; „Immobilienpreisatlas“ – Raiffeisen Bausparkasse;
 - „Standortexposé und Vgl-Wert-Erhebung“ – IMMOUnited GmbH

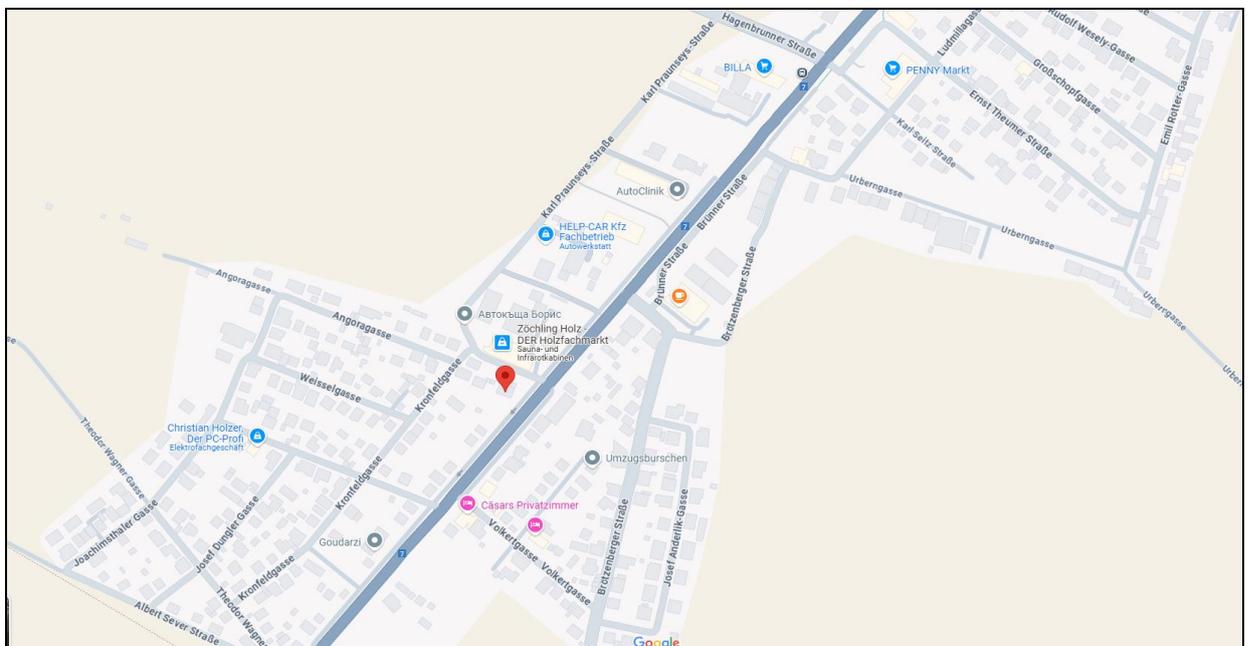
Gemäß den Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung wird darauf hingewiesen, dass die im Zuge der Bewertung zu erfolgenden Verarbeitungen personenbezogene Daten vom Sachverständigen in der Funktion eines Auftragsverarbeiters auftragskonform und mit größter Sorgfalt erfolgen.

2. Befund

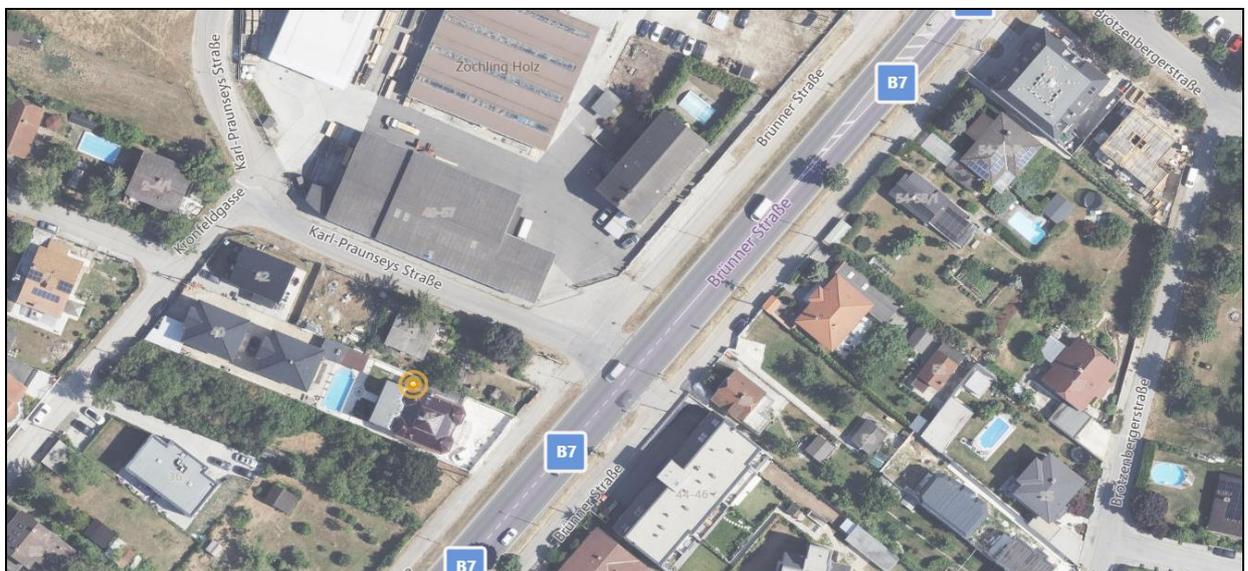
2.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

Lage	
Kriterium	Beschreibung
<p>Lage allgemein – verkehrstechnische Erreichbarkeit: Individualverkehr/ öffentlicher Verkehr</p> <p>Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung</p>	<p><i>Lage allgemein – Qualifikation durchschnittlich Wohnlage</i> Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Gemeindegebiet Gerasdorf bei Wien im Bezirk Korneuburg in der Ortschaft ‚Föhrenhain‘ entlang des Straßenverlaufes Brünner Straße rd. 5 – 10 Fahrminuten nördlich der Wiener Stadtgrenze und nahe des Industriegebietes Hagenbrunn. Die Lage ist für eine Einfamilienhausnutzung auf Grund der Nähe zum Wiener Stadtgebiet (Lage im „Speckgürtel“ zu Wien) grundsätzlich als gut zu qualifizieren; einschränkend ist die Lage unmittelbar an der Hauptverkehrsstraße (Verkehrslärm) zu berücksichtigen</p> <p><i>Lage Individualverkehr –gute Verkehrsanbindung</i> Das Stadtgebiet der Bundeshauptstadt Wien ist über die Hauptverkehrsstraße (B7 Brünner Straße) über Stammersdorf und weiter Richtung Floridsdorf in rd. 5 -10 Fahrminuten erreichbar – das Stadtzentrum ist durchschnittlich in rd. 30 -45 Fahrminuten (verkehrsabhängig) erreichbar. Anschlussmöglichkeiten an die S1 (Wiener Außenring Schnellstr./Eisenbrunn) ist ebenfalls über die B7 (Brünner Str.) gegeben.</p> <p><i>Lage öffentlicher Verkehr – durchschnittlich Verkehrsanbindung</i> Die Anbindung in das Wiener Stadtgebiet erfolgt durch regionale Buslinien (513 nach Wien) mit geringer Frequenz.</p> <p><i>Lage Nahversorgung – Qualifikation durchschnittlich</i> In fußläufig erreichbarer Umgebung (800 m Entfernung) befinden sich folgende Infrastruktureinrichtungen: Supermarkt <i>Billa</i>-Filiale und die Bäckerei <i>Ströck</i>. Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind mit individuellen Verkehrsmitteln im Umkreis von 3-5 km vorhanden.</p>

2.1.1. Lage der Liegenschaft



Quelle: www.google.at/maps - Lageplan/Straßenansicht inkl. Infrastruktur, objektbezogen/allgemein



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Vogelperspektive der ggst. Liegenschaften

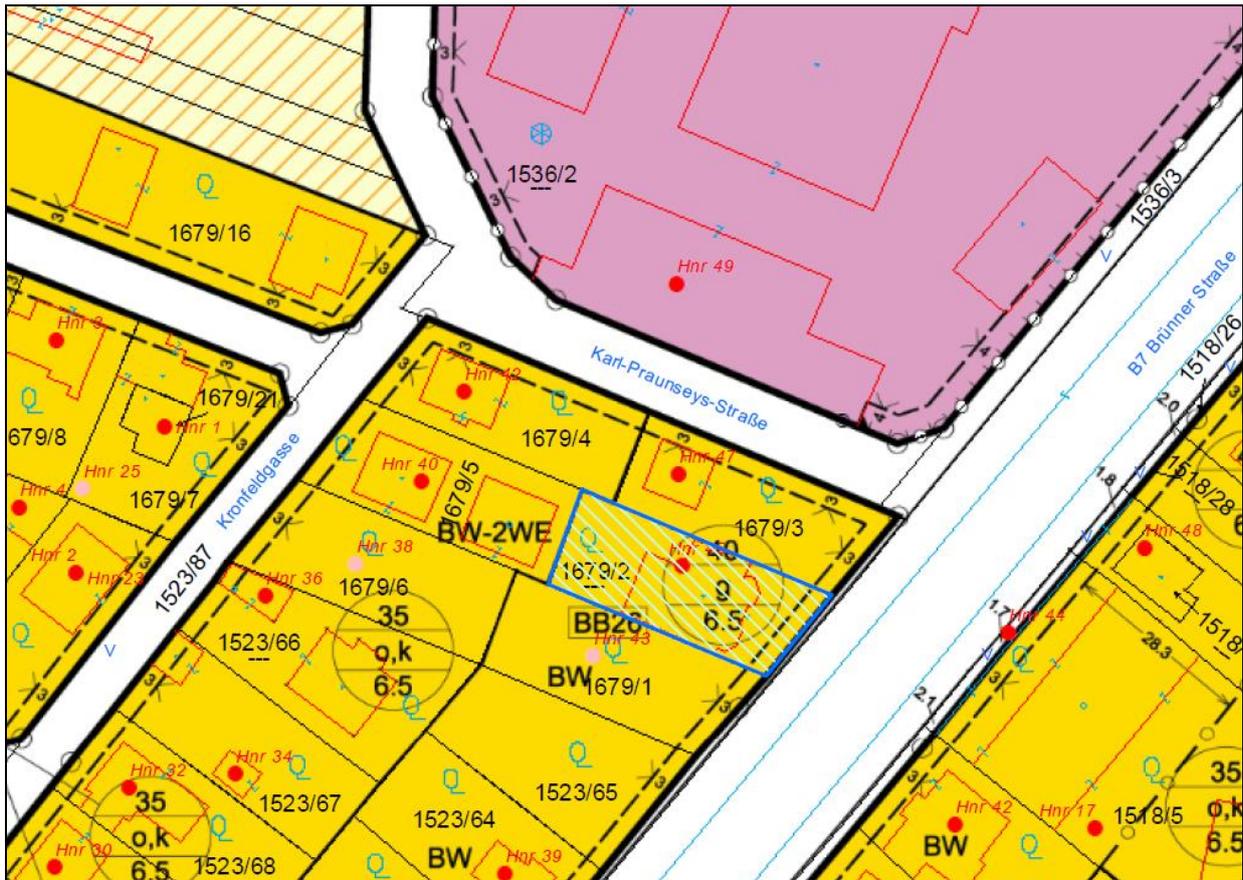
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Zur heiligen Dreifaltigkeit	2,92 km
Aufladestation	Stammersdorf, Stammersdorfer Straße 137, 1210 Wien	2,75 km
Bäckerei	Ströck	205 m
Bank	Sparkasse	3,18 km
Bankomat	G3-Platz 1, 2201	2,96 km
Bar	Stammersdorfer Hauptprostamt	2,97 km
Bibliothek	Keine Namensinformation, Kürschnergasse 9, 1210 Wien	5,29 km
Biergarten	Zur Christl	3,05 km
Café	Ofner, Stammersdorfer Straße 122, 1210 Wien	2,75 km
Car-Sharing	CarSharing.at, Nordmannngasse 25, 1210 Wien	7,83 km
Club / Disco	K3, Zwerchäckerweg 20-26, 1220 Wien	8,08 km
Drogerie	DM Drogeriemarkt, Brünner Straße 1210 Wien	2,36 km
Eissalon	Ponticello, Rennbahnweg 42, 1220 Wien	7,07 km
Fahrschule	Transdanubia	7,51 km
Fleischer	Koglbauer, Stammersdorfer Str. 75, 1210 Wien	2,79 km
Friseur	Studio Hair Line, Brünner Straße 1210 Wien	2,74 km
Getränkerverkauf	Getränkehaus Krause, Wagramer Straße 259,	5,68 km
Kino	Hollywood Megaplex SCN, Ignaz-Köck-Straße 1, 1210 Wien	6,50 km
Klinik	Institut für physikalische Medizin Brigittenau, Dresdner Straße 38-40, 1200 Wien	10,17 km
Konditorei	Manner-Shop,	8,27 km
Krankenhaus	Heeresspital	3,29 km
Kulturinstitut	Franz-Welte-Weg 3, 2201	2,79 km
Kulturzentrum	Folksheim Stammersdorf, Karl-Lothringer-Straße 26, 1210 Wien	2,78 km
Museum	1. Wiener Fischereimuseum	5,83 km
Planetarium	Planetarium im Würstelprater, 1020 Wien	12,02 km
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Kummargasse 7, Kummargasse 7, 1210 Wien	3,38 km
Postamt	2201 Gerasdorf	3,54 km
Pub	S'Standl,	1,59 km
Rechtsanwalt	AK Wien Nord, Prager Straße 31, 1210 Wien	7,20 km
Restaurant	Resi's, Ernst Theumer Straße 1 – Gerasdorf	584 m
Rettungsstützpunkt	Rotes Kreuz Gerasdorf	3,88 km
Schule	Volkschule	2,94 km
Supermarkt	Billa, Brünner Str.	441 m
Süßwaren	Confiserie Heindl,	5,40 km
Tankstelle	Avanti, Brünner Straße 420, 1210 Wien	1,19 km
Theater	Gloria Theater, Prager Straße 9, 1210 Wien	7,49 km
Tierarzt	Dr. Christina Haas	3,07 km
Hochschule	Versuchszentrum Jedlersdorf der Universität für Bodenkultur	3,65 km
Vergnügungspark	Fossilienwelt Weinviertel	7,91 km
Zahnarzt	Ordination Dr. Dr. Keiblinger	2,85 km
Zoo	Tier-Mensch-Begegnungszone	9,23 km

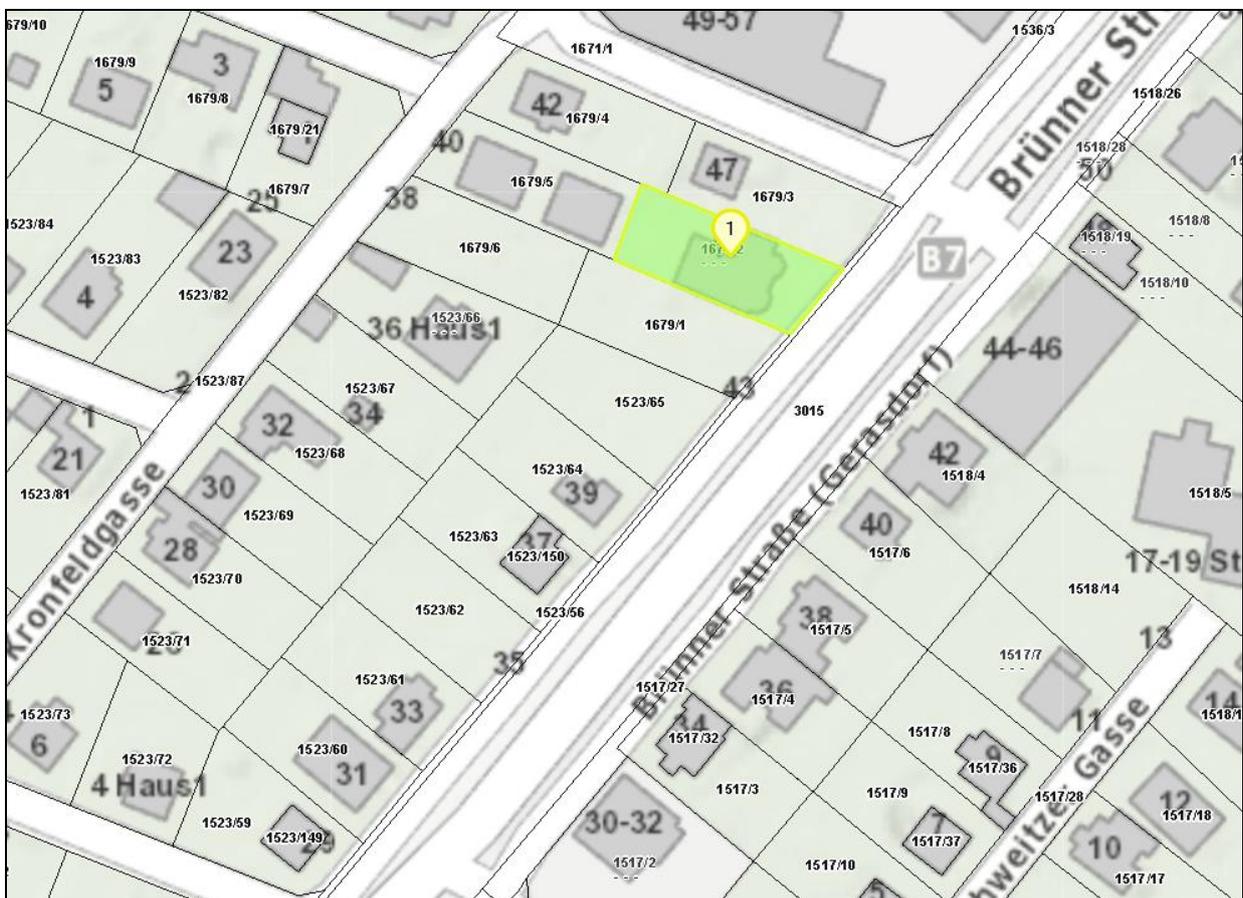
Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Kurz-Auszug)

Die gesamte Studie (Standortexposé) liefert eine umfassende Beurteilung von Lagequalitäten (detaillierte Erhebung und Auswertung zu Infrastrukturdaten, zum öffentlichen Verkehr und Individualverkehr, Geoinformationen und sonstige Qualitäten; ergänzend zugleich um statistische Auswertungen zur Bewohnerstruktur der jeweiligen Lage etc.). Insofern kann aus dieser Grundlagenerhebung ein umfassendes Bild zu den Lagequalitäten erhoben werden. Dieses Datenmaterial ist von einer, nach objektiven Maßstäben ausgerichteten Institution erhoben und verweist auch auf die Verwendbarkeit der Daten für Sachverständigenzwecke.

2.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

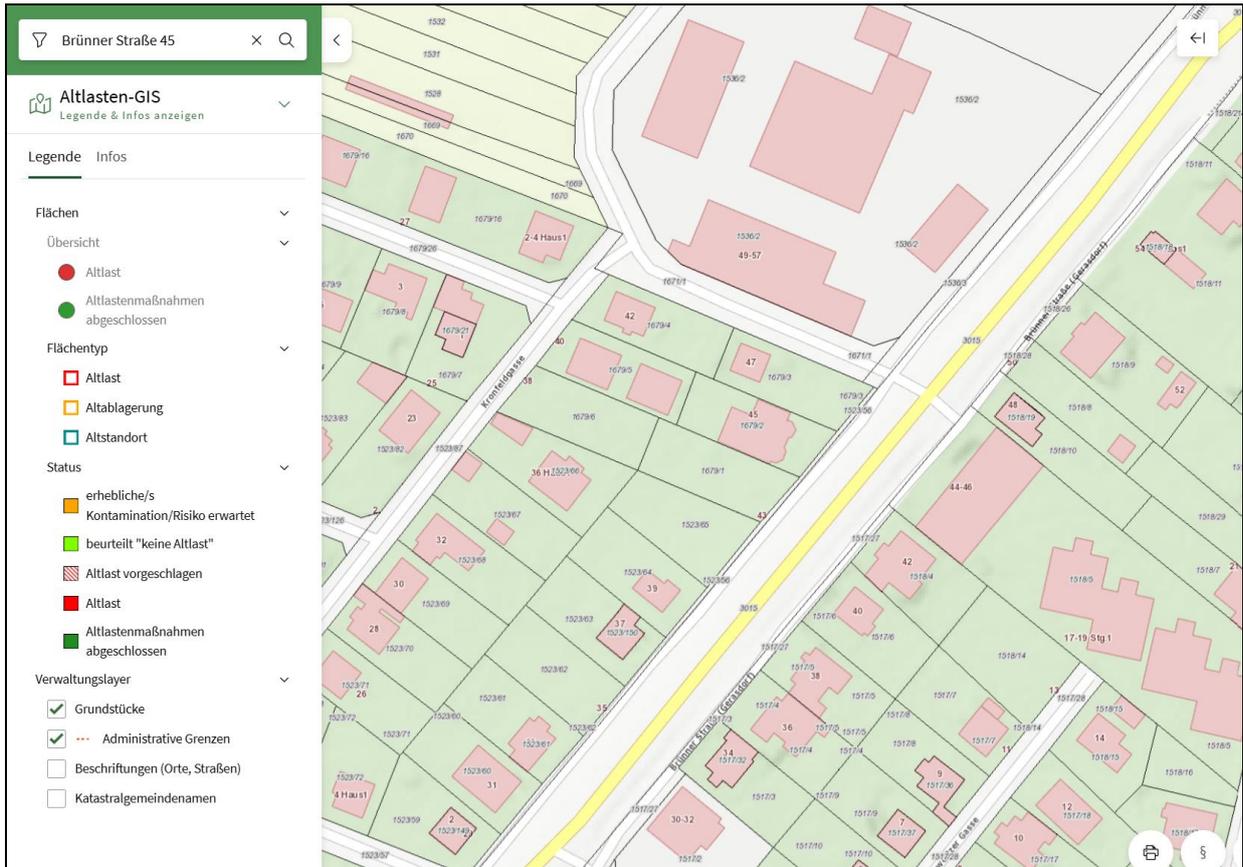


Quelle: www.klosterneuburg.at/Oertliche_Raumplanung

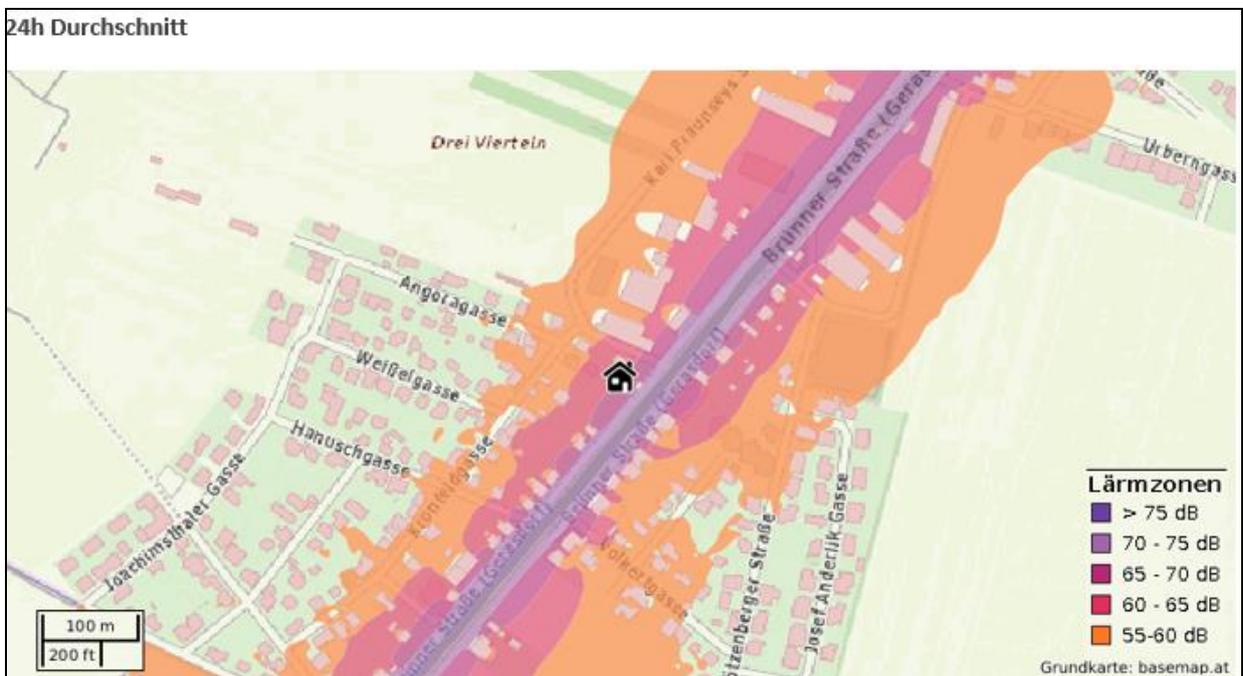


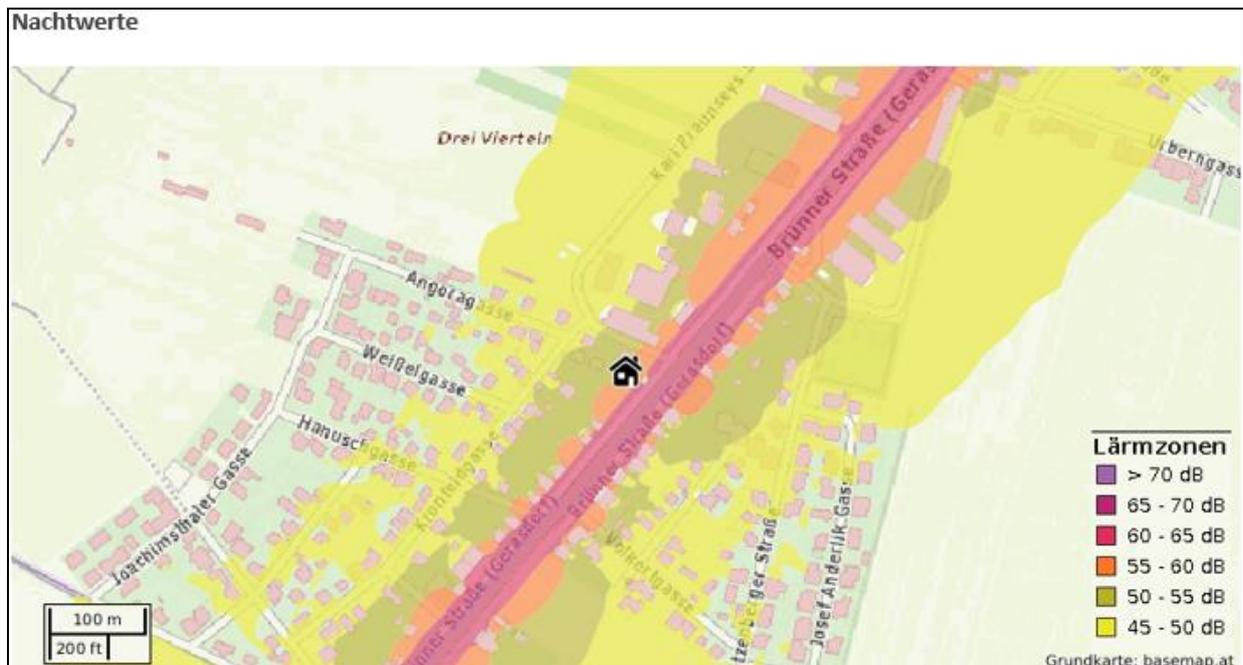
Quelle: <https://atlas.noe.gv.at/atlas/portal/noe-atlas>

2.3. Bodenkontaminierung/Altlasten



2.4. Lärmkarten (Straßenverkehr)





In den vorliegenden Karten sind die in den Geltungsbereich der EU-Umgebungslärmrichtlinie fallenden Ballungsräume und Lärmquellen eingetragen.

Die strategische Lärmkarten werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung berücksichtigt wird. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission in einer Höhe von 4m über dem Boden dar und sind daher sowohl für den Schutz des Freiraumes als auch hinsichtlich Aussagen für hohe Gebäude nur bedingt geeignet und nur bedingt anwendbar.

Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch L_{den} -Lärmindex beschrieben. Der L_{den} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel, wobei für den Abendzeitraum (19:00 - 22:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 5 dB und für den Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 10 dB berücksichtigt wird. Lärm für den Nachtzeitraum wird durch den L_{night} -Lärmindex beschrieben. Der L_{night} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel für den Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr).

Die Brünner Str. liegt im ggst. Abschnitt lt. „24h Durchschnitt-Lärmindex“ bzw. lt. „Nacht-Lärmindex“ für Str.-Verkehr über dem Schwellenwert von „ L_{den} “ 60 dB bzw. „ L_{night} “ 50 dB gemäß der Bundes-Umgebungslärmschutz-VO BGBl. I Nr. 60/2005. Die derzeitige Lärmzone der ggst. Liegenschaft liegt bei: „ L_{den} “: 70-75; dB/„ L_{night} “: 60-65 dB.

Aufgrund der Befundaufnahme konnten die örtlichen Gegebenheiten zu den im Plan ausgewiesenen Darstellungen bestätigt werden. Für die Bewertung ist von einer erhöhten Lärmbeeinträchtigung von der Straßenseite Brünner Straße auszugehen.

2.5. Beschreibung der zu bewertenden Liegenschaft (Wohnobjekt, GrStk)

Kriterium	Beschreibung
Haustyp/ Errichtungs- Zeitpunkt	Zweigeschossiges nicht unterkellertes, villenartiges Einfamilienhaus, inkl. Garage, Pool und Garten/Terrasse. Errichtungszeitpunkt: 2006/2007; Fertigstellungsanzeige: ausständig
Konfiguration/ geographische Ausrichtung der Liegenschaft	Beim bewertungsgegenständlichen Grundstück handelt es sich um ein ebenes, annähernd rechteckig, in Hauptausrichtung west-ost ausgerichtet, konfiguriertes Mittelgrundstück im Bereich der Nebenfahrbahn zur Brünnerstraße mit einer grundbücherlich ausgewiesenen Grundstücksfläche von gesamt 572 m ² . Das darauf befindliche Einfamilienhaus ist mit dem Haupteingang und Einfahrt zur Garage Richtung zur Hauptstraße ‚Brünner Straße‘ ausgerichtet; der Garten mit Pool befindet sich hinter dem Baukörper - Richtung der Hauptstraße abgewandten Grundstücksgrenze.
Behördenkonsens (Baubewilligung)	Die im zuletzt bei der Baubehörde aufgelegten Plandokument zur Aktenzahl 25/06-13A5970-KA vom 17.05.20026 ersichtliche Bauführung wurde lt. Erhebung bei der Befundaufnahme nicht ausgeführt. Bei der Befundaufnahme wurde erhoben, dass im Bereich der Hinterseite des Gebäudes ‚ein über beide Geschossebenen reichender Wintergartenbereich (Zubau) ‘ und Richtung Straßenseite ‚ein eingeschossiger Windfang‘ angebaut wurde. Die aus dem Plan ersichtliche Gestaltung von zwei Wohneinheiten wurde nicht umgesetzt; aktuell sind die beiden Geschossebenen ausschließlich über die im Gebäude befindliche Treppe verbunden. Inwieweit die vorgenommenen Abänderungen des Baukörpers in Bezug auf die bestehenden Widmungsvor-aussetzungen (Bebauungsdichte in Bezug zur Bauklasse und Einhaltung der Baufluchtlinien) nachträglich genehmigungsfähig sind, wurde im Zuge der Bewertung nicht geprüft; eine Fertigstellungsanzeige liegt nicht vor.
Widmung	BW- Bebauung 40, g, 6,5. „ <i>Bauland Wohngebiet, Bebauungsdichte 40%, geschlossene Bauweise, höchstzulässige Gebäudehöhe je Schauseite des Gebäudes 6,5m, BB26;</i> “ BB26 Entlang der B 7 Brünner Straße ist die Errichtung von Einfriedungsmauern bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m zulässig.
Boden- Kontaminierung/ Altlastenkataster www.umweltbund esamt.at/vfka	Auf Basis der seit 01.01.2025 vorgenommenen Änderungen der Erhebung möglicher negativer Einflüsse von Grundstücken durch Kontaminierung bzw. Altlasten (https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten) ist für das bewertungsgegenständliche Grundstück kein Hinweis auf mögliche Gefährdungen feststellbar. Für die Bewertung ist von keinem Gefährdungspotential auszugehen.
Energieausweis	Dem Sachverständigen liegt ein solcher Ausweis nicht vor. Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Gebäude einem dem Gebäudealter durchschnittlich zumessbaren Energiewert entspricht.
Beschreibung der Bebauung	Das Haus ist nicht unterkellert und besteht aus EG, OG. An der rechten Grundstücksgrenze befindet sich ein eingeschossiges Garagengebäude.
Raumaufteilung/ Nutzflächen/ Beschreibung der einzelnen Räumlichkeiten	EG: Vorraum (13,54m ²), Wohn-Küchen-Bereich (86,62m ²), Hauptraum (13,57m ²), Bad/WC (8,47m ² mit Eckbadewanne, Waschtisch) und Wintergarten (nachträglicher Zubau/ohne Baugenehmigung - beheizt und als Wohnfläche zur Gänze verwendbar). Im Wohn-KÜ-Bereich befindet sich zentral gelegen der Treppenaufgang in das Galerieobergeschoss und zu den dort befindlichen 4 Aufenthaltsräumen und Sanitärbereichen.

Beschreibung der Ausstattungsmerkmale	<p><u>Beheizung:</u> Pellets Heizung mit Radiatoren in allen Haupträumen, Bad/WC</p> <p><u>Elektrik:</u> FI/Schutzeinrichtung augenscheinlich wahrnehmbar</p> <p><u>Anschlüsse:</u> Wasser, Strom, Kanal</p> <p><u>Fenster:</u> Kunststofffenster mit ISO-Verglasung</p> <p><u>Böden:</u> Wohnbereich: Parkettböden; KÜ, Sanitärbereich, Balkon/Terrassen, Wintergarten: verfließt; Die Galerietreppe vom EG zum OG Steinboden.</p> <p><u>Wände:</u> (tw. aufwendig) tapeziert; Sanitärbereich: bis zur Decke verfließt</p> <p><u>Decken:</u> aufwendig gestaltete, abgehängten Zwischendecken mit Spots</p> <p><u>Nutzung:</u> Eigennutzung durch den Verpflichteten</p> <p><u>Erhaltungszustand:</u> altersbezogener, durchschnittlicher bis guter Erhaltungszustand in gehobener Ausstattungsqualität</p>
Außenbereich	<p>Unmittelbar an das Gebäude an der rechten Grundstücksgrenze befindet sich die Garage für 1 KFZ (16,08m² - ohne direktem Zugang ins Haus) und gleich dahinter der Heiz- und Abstellraum (8,61m²).</p> <p>Der gesamte, vor dem Gebäude Richtung Straßenseite/Brünner Str. befindliche Grundstücksteil ist betoniert und wird als Einfahrt und Parkmöglichkeit genutzt. Neben dem Gebäude an der linken Grundstücksgrenze befindet sich ein rd. 1,2 m breiter Durchgang zum Garten. Im Garten befinden sich, ein eingemauerter Pool (rd. 11m lang und 4 m breit), eine Terrasse mit Sitzmöglichkeiten und eine Grünfläche;</p> <p>Das Grundstück ist an der Vorderseite (Richtung Straße) und zu den beiden Seitengrundstücken baulich eingefriedet; Richtung hinterer Grundstücksgrenze fehlt eine bauliche Einfriedung.</p>

3. Bewertung

3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um ein Grundstück mit darauf befindlichem Einfamilienhaus. Für solche Objekte ist das Sachwertverfahren in seiner Kombination aus Vergleichswert für Grund und Boden und Substanzwert für die errichteten Baulichkeiten das geeignetste Bewertungsverfahren. Der Bodenwert ermittelt sich aus den Erhebungen zu Vergleichspreisen vergleichbarer Grundstücke in der Umgebung, sowie aus allgemeinen Informationsquellen (Immobilienpreisspiegel und Internetdaten über Angebote vergleichbarer Grundstücke etc.) zu durchschnittlichen Marktpreisen.

3.2. Sachwertverfahren iSd § 6 LBG:

(1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Der Sachwert ermittelt sich gem. § 6 (1) LBG stichtagsbezogen aus dem **Bodenwert** bezogen auf die erhobene Grundfläche und dem **Gebäudewert** bezogen auf die ermittelte Nutzfläche der zuordenbaren Bebauung anhand der Plandokumente.

a) Bodenwert

Aus den Recherchen der veröffentlichten Grundbuchsdaten konnten in unmittelbarer Umgebung zur gegenständlichen Liegenschaft keine stichtagsbezogen vergleichbaren Verkaufstransaktionen für Grundstücke erhoben werden; insbesondere nicht für Liegenschaften entlang der Brünner Straße.

Aus der erweiterten Datenerhebung im Bezirk ‚Gerasdorf bei Wien‘, insbesondere Richtung Gerasdorf und Kapellerfeld konnten Kauftransaktionen für unbebaute Grundstücke mit einer Grundstücksgröße zwischen 450 m² - 750 m² aus 2024 in einer Schwankungsbreite zwischen € 425,00/m² – 700,00/m² erhoben werden. Die statistisch erheblichen Datenquellen zu Grundstückspreisen bestätigen, dass das aktuelle Preisniveau für Grundstückspreise im Bereich Gerasdorf bei Wien zum Bewertungsstichtag in einer Preisspanne zwischen € 550,00/m² und € 800,00/m² [Auswertung immowert.at] liegt.

Wir stellen Ihnen die aktuellen Grundstückspreise von ganz Österreich (Bezirke, Gemeinden und teilweise einzelne Ortschaften) kostenlos zur Verfügung.

Als Quelle der Grundstückspreise wurden umfangreiche Markterhebungen (telefonisch), Datenrecherche, Zusammenarbeit mit Maklern und Gemeindeämtern vor Ort durchgeführt. Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Grundstückspreisen um Richtwerte handelt, die im speziellen Fall (Liebhaberpreise, individuelle Einflüsse oder Beeinträchtigungen) abweichen können.



Der Preis bezieht sich auf baulandfähige Grundstücke für Ein-/Zweifamilienhäuser (keine Bauträger und Gewerbegrundstücke), wobei die Aufschließungskosten nicht enthalten sind.

Quelle: Gemeindeämter, Transaktionsdaten aus dem Grundbuch und Maklerinformationen

NIEDERÖSTERREICH ▾

KORNEUBURG ▾

GERASDORF BEI WIEN ▾

GERASDORF ▾

Grundstückspreis von

€ 550.-

Grundstückspreis bis

€ 800.-

Tendenz



Quelle: www.immowert123.at/grundstueckspreise/

Bezogen auf die Lage und Größe der bewertungsgegenständlichen Grundstücksfläche, der bestehenden Konfiguration wird in Abstimmung mit den Ergebnissen aus den Recherchen der Vergleichsdaten ein Freigrundwert in der Höhe von € 650,00/m² herangezogen. Dieser Wert wird mit der grundbücherlich ausgewiesenen Grundfläche von 572 m² multipliziert. Für die Lage unmittelbar an der stark befahrenen Brünner Straße wird ein Abschlag von 10% vorgenommen; auf Grund der bestehenden Bebauung wird kein Abschlag für Gebundenheit vorgenommen.

b) Gebäudewert

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024						
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung						
Kosten (inkl. USt.) pro m ² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich						
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig			
Wien	(-) 3.300 €	interpolieren ↔ 4.000 €	interpolieren ↔ 5.300 €	(++)		
Niederösterreich	(-) 2.900 €	interpolieren ↔ 3.600 €	interpolieren ↔ 4.300 €	(++)		
Burgenland	(-) 2.600 €	interpolieren ↔ 3.200 €	interpolieren ↔ 3.700 €	(++)		
Oberösterreich	(-) 2.700 €	interpolieren ↔ 3.400 €	interpolieren ↔ 3.900 €	(++)		
Salzburg	(-) 3.000 €	interpolieren ↔ 3.900 €	interpolieren ↔ 4.500 €	(++)		
Steiermark	(-) 2.700 €	interpolieren ↔ 3.200 €	interpolieren ↔ 3.700 €	(++)		
Kärnten	(-) 2.700 €	interpolieren ↔ 3.100 €	interpolieren ↔ 3.700 €	(++)		
Tirol	(-) 3.600 €	interpolieren ↔ 4.000 €	interpolieren ↔ 4.500 €	(++)		
Vorarlberg	(-) 3.800 €	interpolieren ↔ 4.100 €	interpolieren ↔ 5.000 €	(++)		
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €			

Ausgangsbasis für den **Gebäudewert** ist der zum Bewertungsstichtag zu ermittelnde Bruttoherstellungswert aller bewertungsgegenständlichen Baulichkeiten, bezogen auf die Bauweise und Ausführung. Dieser Wertansatz erfolgt, unter Heranziehung der Empfehlungen der Sachverständigen zu durchschnittlichen Bruttobaukosten in Niederösterreich, in gehobener Ausstattungsqualität und unter Berücksichtigung eines Zuschlages von rd. 20% für die Kostenintensität kleinerer Bauvorhaben (Einfamilienhäuser) mit rd. € 4.250,00/m². Der Herstellungswert der gegenständlichen Bausubstanz ermittelt sich durch Multiplikation der erhobenen Herstellungswerte €/m² mit den jeweiligen Geschossflächen; die bestehenden baulichen Außenbereiche (Terrassen und Balkone) sind im Herstellungswert bereits mitberücksichtigt.

Für die im Befund beschriebenen Rechtsmängel der Genehmigungsvoraussetzungen (kein Baukonsens: keine Baugenehmigung für den Zubau, keine Fertigstellungsanzeige) wird ein Abschlag von rd. 5% vorgenommen. Die Alterswertminderung wird vom Neuerstellungswert gesamtheitlich unter Berücksichtigung der linearen Alterswertberechnung auf Basis des kalkulatorisch ermittelten Gebäudealters zum Bewertungsstichtag (20 Jahre) und der gewöhnlichen Nutzungsdauer eines solchen Gebäudes (70 Jahre) mit 28,57 % vorgenommen. Die Außenanlagen werden mit 4% angesetzt.

c) Marktanpassung

Die aktuelle Marktlage für Eigentumsobjekte ist aus Sachverständigensicht differenziert zu beurteilen. Die Veränderungen der Rahmenbedingungen für Immobilienfinanzierungen und die allgemeine wirtschaftliche Lage nehmen Einfluss auf die Verkaufstransaktionen. Aus den aktuellen Marktberichten ist zu entnehmen, dass das Transaktionsvolumen auf Grund abwartender Haltungen der Marktteilnehmer im Vergleich zu den Marktgegebenheiten vor 2023 Vorzeitraum deutlich gesunken ist (lt. Otto Wohnungsmarktbericht 2023, um rd. 50% bei Bestandsobjekten). Folge dessen wird aufgrund der aktuellen Lage am Immobilienmarkt vom Sachwert ein Abschlag von 20% als Marktanpassung vorgenommen.

3.3. Wertermittlung der Gesamtliegenschaft

Sachwertberechnung	Faktoren		Qualifizierung	Gesamtwerte
Bodenwert				
Freigrundwertrundwert	572,00 m²	€ 650,00		€ 371 800,00
Abschlag (Lage unmittelbar an der Hauptverkehrsstr.)	-10%			-€ 37 180,00
gebundener Freigrundwert	€ 585,00			€ 334 620,00
Gebäude wert				
	m²	€/m²	Qualifizierung	
Herstellungskosten: EG	165,81 m²	€ 4 250,00	100%	€ 704 692,50
Herstellungskosten: OG	134,56 m²	€ 4 250,00	100%	€ 571 880,00
Herstellungswert	300,37 m²	€ 4 250,00		€ 1 276 572,50
abzgl. lineare Alterswertminderung			-28,57%	-€ 364 735,00
Wert der Außenanlagen (Einfriedung, Pool, Terrasse)			4,00%	€ 51 062,90
abzgl. Mangel des restlichen Baukonsens			5,00%	€ 63 828,63
Gebäudezeitwert				€ 1 026 729,03
Sachwert (Freigrundwert + Herstellungswert), gesamt				€ 1 361 349,03
Sachwert, gerundet				€ 1 375 000,00
Marktabschlag			-20,00%	-€ 272 269,81
Sachwert nach Marktanpassung				€ 1 102 730,20
Sachwert, gerundet				€ 1 100 000,00

Der Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft KG 01708 Gerasdorf, EZ 2019, Grundstücksadresse: 2201 Gerasdorf bei Wien, Brünner Str. 45, **beträgt gerundet**

€ 1.100.000,00.



Wien, am 23.01.2025

Der Sachverständig
Mag. Karl Wiesflecker

4. Anlage/ Unterlagendokumentation

4.1. Grundbuchsauszug

	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
Auszug aus dem Hauptbuch		
KATASTRALGEMEINDE 01708 Gerasdorf	EINLAGEZAHL 2019	
BEZIRKSGERICHT Klosterneuburg		

Letzte TZ 902/2024		
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012		
***** A1 *****		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
1679/2	G GST-Fläche *	572
	Bauf.(10)	220
	Gärten(10)	352 Brünner Straße 45
Legende:		
G: Grundstück im Grenzkataster		
*: Fläche rechnerisch ermittelt		
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)		
Gärten(10): Gärten (Gärten)		
***** A2 *****		
***** B *****		
5 ANTEIL: 1/1		
Königsbrunner Hauptstraße 34 Liegenschaftsverwaltung GmbH (FN 387307w)		
ADR: Springergasse 12/9, Wien 1020		
a 3066/2017 IM RANG 2866/2017 Kaufvertrag 2017-11-06 Eigentumsrecht		
***** C *****		
15	a 25/2022 (Entscheidendes Gericht BG Donaustadt - 45/2022)	
	Pfandurkunde 2021-12-17	
	PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 3.895.000,--
	für KREMSENER BANK UND SPARKASSEN AKTIENGESELLSCHAFT	
	(FN 38509g)	
	c 25/2022 (Entscheidendes Gericht BG Donaustadt - 45/2022)	
	Simultan haftende Liegenschaften	
	EZ 6032 KG 01654 Eßling C-LNR 8	
	EZ 6033 KG 01654 Eßling C-LNR 8	
	EZ 6034 KG 01654 Eßling C-LNR 8	
	EZ 2019 KG 01708 Gerasdorf C-LNR 15	
	d 3262/2023 Hypothekarklage (59 Cg 55/23p - HG Wien)	
17	a 521/2024 Zahlungsauftrag 2018-10-03, Zwangsstrafe 2019-01-04,	
	Zwangsstrafe 2019-03-25, Zwangsstrafverfügung 2023-02-09,	
	Zwangsstrafverfügung 2023-05-08	
	PFANDRECHT	vollstr. EUR 2.924,--
	Kosten EUR 86,70, EUR 7,50, EUR 7,50, Antragskosten EUR	
	146,40 für Republik Österreich (Einbringungsstelle)	
	(8 E 868/24y)	
18	a 902/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur	
	Hereinbringung von vollstr. EUR 3.393.168,11 samt 5,837 %	
	und 9 % Z je seit 1.12.2023, Kosten EUR 72.251,82 samt 4 %	
	Z seit 6.3.2024, Antragskosten EUR 12.699,80 für Kremser	
	Bank und Sparkassen AG (8 E 1520/24f)	
Grundbuch	08.07.2024 08:35:18	

4.3. Fotodokumentation

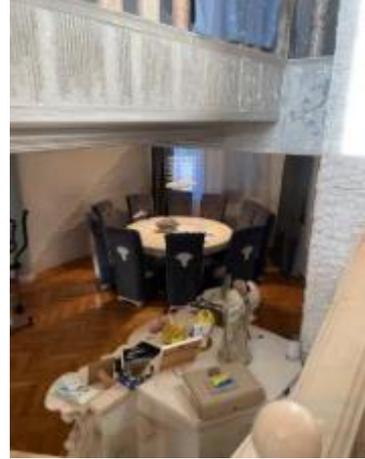
➤ Außenbereich (Terrasse, Pool und Garten)



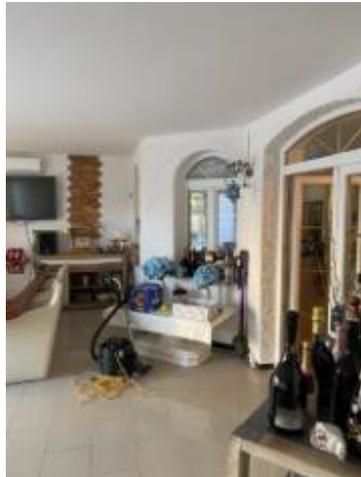
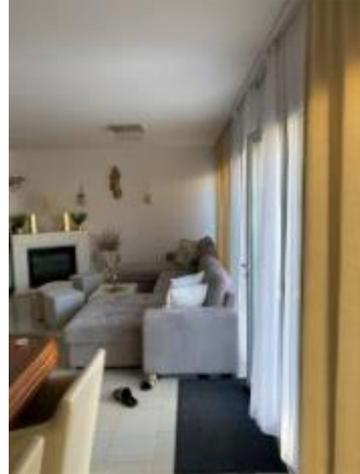
Zugang zum hinteren Bereich (Pool, Grillbereich)



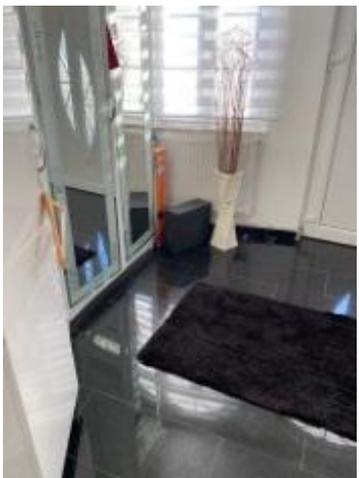
➤ EG (Wohn- und Küchenbereich)



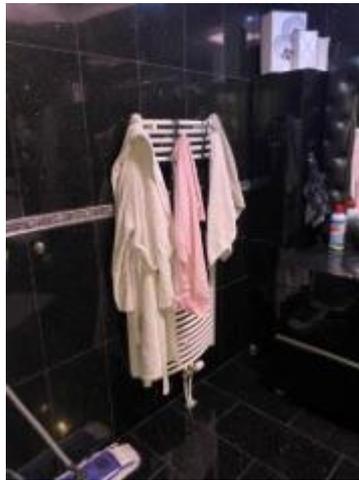
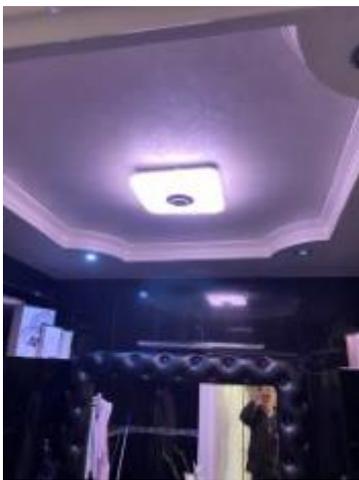
➤ **EG (Wintergarten)**



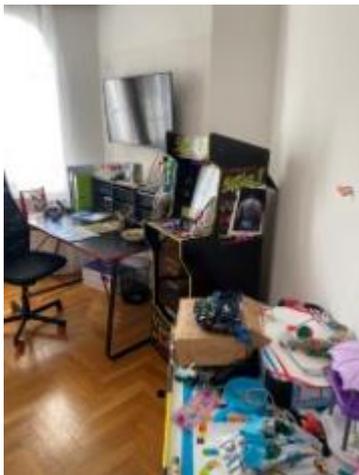
➤ **EG (VZ mit Wildfang/Eingang Top 1, lt. Plan)**



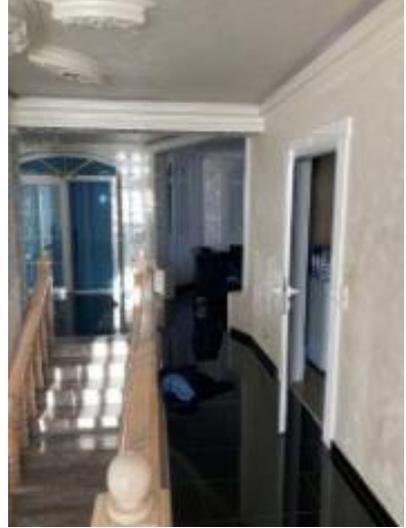
➤ **EG (Bad)**



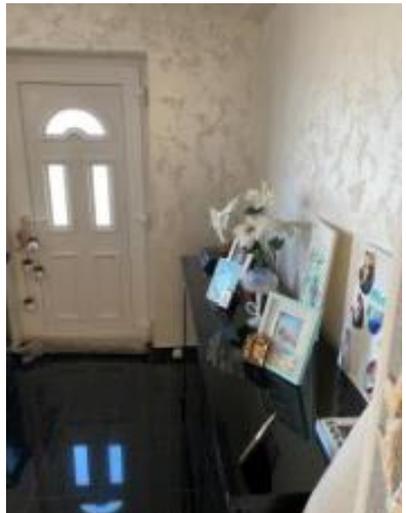
➤ **EG (Zimmer)**



➤ **Obergeschoß (Galerie)**



➤ **OG (Nische mit Terrassenausgang, lt. Plan VZ zum Eingang zum Top 2)**



➤ **OG (Bad/WC)**



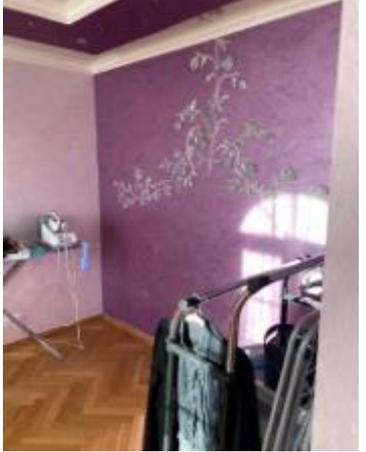
➤ **OG (Garderobenraum, zwischen Zi 2 und Zi 3)**



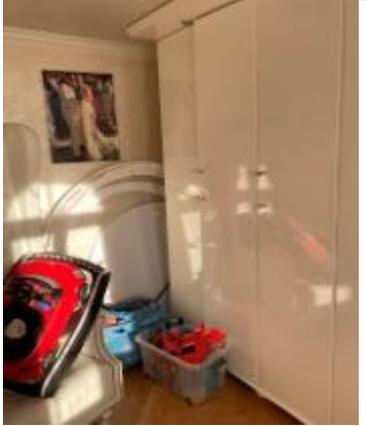
➤ **OG (Terrasse über dem Eingang, straßenseitig)**



➤ **OG (Zimmer Nr. 1/Ausrichtung NO, straßenseitig)**



➤ **OG (Zimmer Nr. 2/Ausrichtung SO, straßenseitig)**



➤ **OG (Zimmer Nr. 3/Ausrichtung S, gartenseitig)**



➤ **OG (Zimmer Nr. 4/Ausrichtung SW, gartenseitig)**

