Dipl.-Ing. Birgit Nass MRICS

Immobilienbewertung

Allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

GUTACHTEN

Bezirksgericht Baden

Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6

2500 Baden

5 E 69/25 w **Stichtag 26.03.2026**

Kennung 1696/26032026



zur Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums – Objektes

W 1 Stg. 1 | Mühlgasse 50 | 2500 Baden

KG 04017 Leesdorf | EZ 1436 | Gst-Nr. .92 & 135/4

B-LNR 281, 282 | Anteil 430/128.262 & 430/128.262

Betreibende Partei: Toyota Kreditbank GmbH

RICS gif Mitglied

Inhalt

INHALT 1

1 OBJEKT UND AUFTRAG 3

1.1 BEWERTUNGSOBJEKT 3
1.2 AUFTRAGGEBER 3
1.3 AUFTRAG 3
1.4 ZWECK DES GUTACHTENS 3
1.5 BEFUNDAUFNAHME 3
1.6 BEWERTUNGSSTICHTAG 4
1.7 UNTERLAGEN 4

2 ZUSAMMENFASSUNG 6

3 BEFUND 7

3.1 MAKROLAGE | NIEDERÖSTERREICH 7
3.2 MIKROLAGE | 2500 BADEN I MÜHLGASSE 50 9
3.3 GRUNDSTÜCKSTYPOLOGIE 12
3.4 FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN 13
3.5 UMWELTRISIKEN UND UMWELTEINFLÜSSE 15
3.6 GRUNDBUCHSTAND KG 04017 LEESDORF I EZ 1436 20
3.7 RECHTE UND LASTEN 22
3.8 GRENZÜBERBAU 22
3.9 OBJEKTBESCHREIBUNG W 1 STG.1 23
3.10 BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND 29
3.11 ZUBEHÖR 30
3.12 RÜCKSTÄNDIGE, STEUERN UND ABGABEN GEMÄß § 216 (1) Z 2 EO 31
3.13 FOTODOKUMENTATION 32

4 GUTACHTEN 44

4.1 BEWERTUNGSAUFTRAG 44
4.2 BEWERTUNGSSTICHTAG 44
4.3 BEWERTUNGSPRINZIPIEN 44
4.4 BEWERTUNGSMETHODEN 45
4.5 AUSWAHL DER BEWERTUNGSMETHODE 46
4.6 WAHL DER BEWERTUNGSMETHODE 46
4.7 UMSATZSTEUER 47
4.8 VERKEHRSWERTERMITTLUNG | VERGLEICHSWERTVERFAHREN 48
4.9 VERKEHRSWERTAUSWEISUNG 51

5 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS 52

6 ANHANG 56

7 LITERATURVERZEICHNIS 58

8 ABBILDUNGSVERZEICHNIS 60

9 ZUM VERSTÄNDNIS DIESES GUTACHTENS 61

1 Objekt und Auftrag

1.1 Bewertungsobjekt

Die **bewertungsgegenständliche Wohnung W 1 Stg. 1** befindet sich an der Adresse **Mühlgasse 50 in 2500 Baden** und ist zugehörig dem Grundbuchskörper in der Katastralgemeinde **KG 04017 Leesdorf** mit der Einlagezahl **EZ 1436** sowie den Grundstücken **Gst-Nr. .92 & 135/4** mit einer **Grundfläche von insgesamt 3.149 m²**.

Das WEG-Objekt steht im **Eigentum** von **Nano Galstian** mit der B-LNR 281 Anteil 430/128262 und **Vahan Galstian** mit den B-LNR 282 Anteil 430/128262.

Die **gegenständliche Wohnung Top W1** verfügt gemäß vorliegendem Bestandsplan über eine Nutzfläche **von 74,34 m²**. Im Zuge von Umbauarbeiten wurden die im Bestandsplan **ersichtlichen Trennwände zwischen Vorraum und Wohnraum sowie im Bereich der ehemaligen Loggia entfernt**. Dadurch entstand ein offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich.

1.2 Auftraggeber

Der Auftraggeber der gegenständlichen **Verkehrswertermittlung ist das Bezirksgericht Baden,** Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6, 2500 Baden, in der Rechtssache 5 E 69/25w.

1.3 Auftrag

Mit **Beschluss des Bezirksgerichtes Baden vom 02.02.2026** wurde die Schätzung des WEG-Objektes **KG 04017 Leesdorf EZ 1436 B-LNR 281 & 282 W 1 Stg 1** für den **26.03.2026 um 10:00** Uhr angeordnet.

Das Gericht hat weiters gemäß § 140 Abs. 2 EO den Auftrag erteilt, benötigte Unterlagen anderer Behörden, die sich auf die zu versteigernden WEG-Objekte beziehen, insbesondere über den **Einheitswert, den Grundsteuermessbetrag und (Abgaben)bescheide mit dinglicher Wirkung** beizuschaffen und das Gutachten elektronisch sowie in einfacher Ausfertigung samt Kurzgutachten binnen acht Wochen nach dem Schätzungstermin zu erstatten.

Zu bewerten ist das **genannte WEG-Objekt samt Dienstbarkeiten und allenfalls vorhandenes Zubehör,** das beschrieben und geschätzt werden soll. Es ist weiters zu erheben, ob ein **Grenzüberbau** vorhanden ist, ob und welche Bestandverträge, die auf den Wert des WEG-Objektes Einfluss haben, bestehen und ob bejahendenfalls Bestandzinse vorausbezahlt oder Bestandzinsforderungen abgetreten wurden.

1.4 Zweck des Gutachtens

Der Zweck dieses Gutachtens ist die **Ermittlung des Verkehrswertes im Exekutionsverfahren** (BG Baden 5 E 69/25w) durch **Zwangsversteigerung des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes wegen EUR 10.576,26 samt Anhang.**

1.5 Befundaufnahme

Die **Befundaufnahme erfolgte am 26.03.2026 von 10:00 Uhr bis 10:45 Uhr** in Anwesenheit von:

- Eigentümerin
- Frau SV Dipl.-Ing. Birgit Nass MRICS | Immobilienbewertung Dipl.-Ing. Birgit Nass MRICS | Ibew.at

Im Zuge der Befundaufnahme konnten **alle Bereiche des WEG-Objektes** sowie die **nähere Umgebung** besichtigt werden.

1.6 Bewertungsstichtag

Der **Bewertungsstichtag** ist der Tag der Befundaufnahme, somit der **26.03.2026** (§ 141 Abs. 1 EO).

1.7 Unterlagen

- Grundbuchauszug | 19.06.2026
- Eigene Fotodokumentation | 26.03.2026
- Orthofoto | 19.06.2026
- Elektronische Abfrage | Flächenwidmung | 19.06.2026

  https://baden.msgis.net/ & *https://atlas.noe.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/*
- Elektronische Abfrage | Altlasten- und Verdachtsflächenkataster | 19.06.2026
  http://www.umweltbundesamt.at/vfka/
- Elektronische Abfrage | Hochwasser- und Erdbebengefährdung | 19.06.2026
  http://www.hora.gv.at/
- Elektronische Abfrage | Lärmkartierung | 19.06.2026
  http://www.laerminfo.at/
- Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen gemäß Pkt. 7. Literaturverzeichnis
- Literatur gemäß Pkt. 7. Literaturverzeichnis

Weitere Unterlagen:

Bauakt WEG-Objekt

- Lageplan | 02.07.1968
- Baubewilligung | 25.11.1968
- Benützungsbewilligung | 29.09.1970
- Einreichplan, Ansichten & Schnitte | 13.11.1968
- Einreichplan, Grundrisse, KG, EG, 1.OG, DG | 07.11.1968
- Bestandsplan | 25.09.1970

2 Zusammenfassung

Objekttypus	**Eigentumswohnung**	**Eigentümerstruktur**	Wohnungseigentum
Katastralgemeinde	Leesdorf	KG 04017	**Eigentümer**	Nano Galstian & Vahan Galstian
Einlagezahl	1436	**B-LNR**	**281 & 282**
Grundstücksnummer	.92, 135/4	**Anteile**	**430/128262 & 430/128262**
Grundstücksgröße	3 149 m²	**Wohnnutzfläche**	**74,34 m²**
Adresse	Mühlgasse 50 | 2500 Baden		





Bauweise	Massivbauweise	**Flächenwidmung**	BW - Bauland Wohngebiet
Geschoßlage	Hochparterre	**Bauklasse**	max. Gebäudehöhe 25 m
Baujahr	1970	**Bauweise**	o - offene Bauweise
Denkmalschutz	Negativ	**Altlast- od. Verdachtsflächen**	Negativ
Bau-/Erhaltungszustand	Überwiegend gut	**Erdbebengefährdung**	Zone 3 (Grad VII): starke Schäden
Nutzung	Eigennutzung	**Hochwasser**	Niedrige Gefährdung

Verkehrswert ohne Zubehör | gerundet	*EUR 2 597,- / m² Nutzfläche*	**EUR 193 050,-**
Verkehrswert mit Zubehör | gerundet	*EUR 2 685,- / m² Nutzfläche*	**EUR 199 600,-**

Stichtag 26.03.2026

3 Befund

3.1 Makrolage | Niederösterreich

Die **Liegenschaft** des bewertungsgegenständlichen WEG-Objektes befindet sich in **Niederösterreich** im **Bezirk Baden** an der Mühlgasse 50 in 2500 Baden**.**

#Lage & Flächenverteilung

Niederösterreich grenzt im Norden an Tschechien und im Osten an die Slowakei**.** Die **Landeshauptstadt ist St. Pölten,** welche mittig im Landesgebiet liegt.

Die **Fläche** des Bundeslandes beträgt **19.180 km²,** davon entfallen 1,2 % auf Bauflächen, 48,2 % auf landwirtschaftliche Nutzflächen, 2,6 % auf Gärten, 1,5 % auf Weingärten, 0,2 % auf die Alpen, 39,7 % auf Wälder, 1,5 % auf Gewässer und 5,1 % entfallen auf sonstige Flächen (Stand 2026). Der Dauersiedlungsraum Niederösterreichs beläuft sich auf 60,6 % seiner Fläche. (vgl. WKO Statistik 2026a)

Als **größtes österreichisches Bundesland** gliedert es sich in **20 Verwaltungsbezirke und 4 Statutarstädte**, mit insgesamt 573 Gemeinden. Der größte See ist der Lunzer See und die höchste Erhebung der Schneeberg mit 2.076 m. (vgl. WKO Statistik 2026a)

#Bevölkerungsentwicklung

In Niederösterreich leben derzeit **1.730.270 Menschen** (Stand 10/2025). In der Betrachtung der **Bevölkerungsklassen zeigt sich folgende Verteilung**: 15,36 % entfallen auf die unter 15-Jährigen, 56,70 % auf die 15- bis 60-Jährigen und 27,94 % auf die Altersklasse 60 und älter. Die Einwohnerzahlen sind in den letzten 10 Jahren im Verlauf der Jahre **2015 bis 2025** um **rd. 5,56 % gestiegen** und es wird ein **weiterer Anstieg der Bevölkerung von rd. 2,6 % bis zum Jahr 2030 prognostiziert** (im Vergleich zum Jahr 2024). (vgl. Statistik Austria 2026a,b,c)

Gemessen an der **Bevölkerungszahl ist Baden** (150.237 Einwohner) **der größte Bezirk**, gefolgt von St. Pölten Land (134.789 Einwohner), Mödling (121.550 Einwohner) und Amstetten (118.426 Einwohner). (vgl. Statistik Austria 2025a)

#Wirtschaft und Leistung

Die Struktur der Wertschöpfung nach den drei **Wirtschaftssektoren** zeigt, dass **66,9 %** auf den **tertiären** (Dienstleistung), **30,2 %** auf den **sekundären** (Produktion – Industrie und Gewerbe) und **2,9 %** auf den **primären Sektor** (Land- und Forstwirtschaft) entfallen (Stand 2025). Vergleicht man diese Werte mit Gesamtösterreich, so zeigt sich, dass das Bundesland Niederösterreich **im tertiären Wirtschaftssektor** (Dienstleistung) **unter dem Durchschnitt** von 70,40 % liegt. Die **Arbeitslosenquote** in Niederösterreich beträgt **6,3 %** und liegt damit **unter der durchschnittlichen Arbeitslosenquote Österreichs von 7,0 %** (Stand 2024). (vgl. WKO Statistik 2026b)

Im **Bundesland Niederösterreich** sind **insgesamt 44.022 Arbeitgeberbetriebe** (Stand 07/2025) **ansässig**. Unterteilt man die Unternehmen in Niederösterreich nach **Betriebsgröße**, so zeigt sich, dass **rd. 81,7 %** der Betriebe auf **Kleinstunternehmen** (1 bis 9 Beschäftigte), **rd. 14,9** % auf **Kleinunternehmen** (10 bis 49 Beschäftigte), **rd. 2,9 %** auf **Mittlere Unternehmen** (50 bis 249 Beschäftigte) und **rd. 0,5 %** auf **Großunternehmen** (ab 250 Beschäftige) entfallen. (vgl. WKO Statistik 2026c)

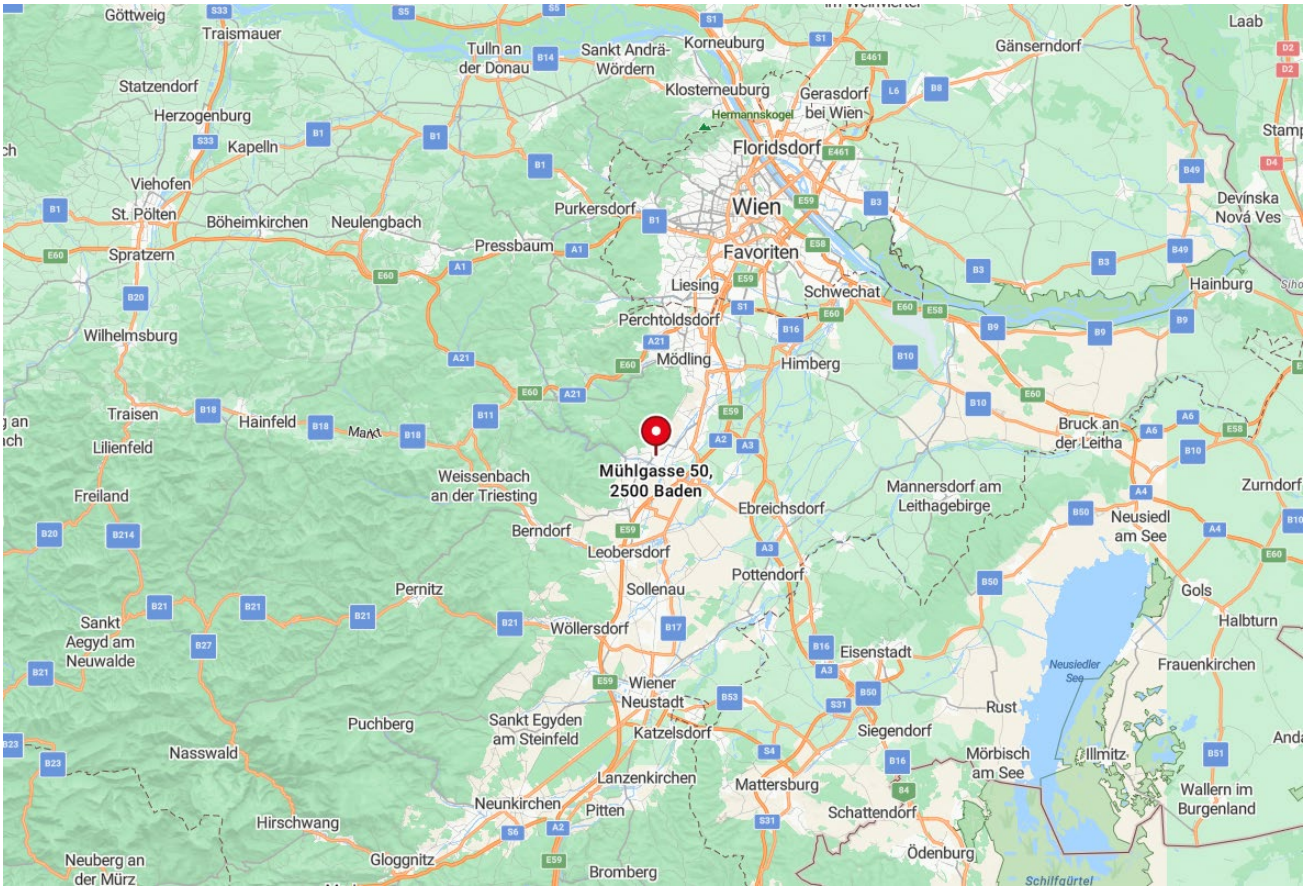


Abbildung 1: Landkarte (vgl. Microsoft Corporation 2026)

3.2 Mikrolage | 2500 Baden I Mühlgasse 50

Baden liegt nahe an der **südlichen Grenze Wiens** und damit gleichzeitig am Rande des sogenannten **Speckgürtels** rund um die Bundeshauptstadt, von welcher aus sie über die Südautobahn A2, die Wiener Neustädter Straße B17 sowie über die Südbahn der ÖBB und die Lokalbahn Wien-Baden schnell zu erreichen ist. (vgl. Google LLC 2026)

Die Stadtgemeinde befindet sich **mittig im Bezirk Baden** und grenzt im Uhrzeigersinn von Norden nach Westen an die Gemeinden Pfaffstätten, Traiskirchen, Oberwaltersdorf, Tattendorf, Teesdorf, Kottingbrunn, Bad Vöslau, Sooß, Alland und Heiligenkreuz. Während Pfaffstätten bereits die Grenze zum **dicht bebauten Bezirk Mödling** darstellt, welcher Baden im **Norden** von Wien trennt, läuft das Bezirksgebiet im **Osten** in die **ebene Landschaft des Burgenlandes** sowie in das **Leithagebirge** aus. Im **Süden** schließt der Bezirk bereits an den **Ballungsraum von Wiener Neustadt** an, wohingegen er im **Westen** durch das **hügelige Gelände des Wienerwaldes** eingegrenzt wird. (vgl. Google LLC 2026)

Baden ist mit **25.931 Einwohnern** (Stand 2025) eine der bevölkerungsmäßig größten Gemeinden Niederösterreichs und verzeichnete im Laufe der Jahre 2011 bis 2025 einen **leichten Bevölkerungsanstieg von 3,34 %**. Das Gemeindegebiet erstreckt sich über eine Katasterfläche von **26,89 km²** mit einer Bevölkerungsdichte von **964 Einwohnern pro km²**. Bezüglich der Flächenverteilung ist die größte Fläche in Baden als Wald ausgewiesen und die zweitgrößte Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Bauflächen sind an vorletzter Stelle der Flächen somit verfügt Baden mit seinem Status **als Bezirkshauptstadt über besonders viele Grünflächen**. (vgl. Statistik Austria 2026)

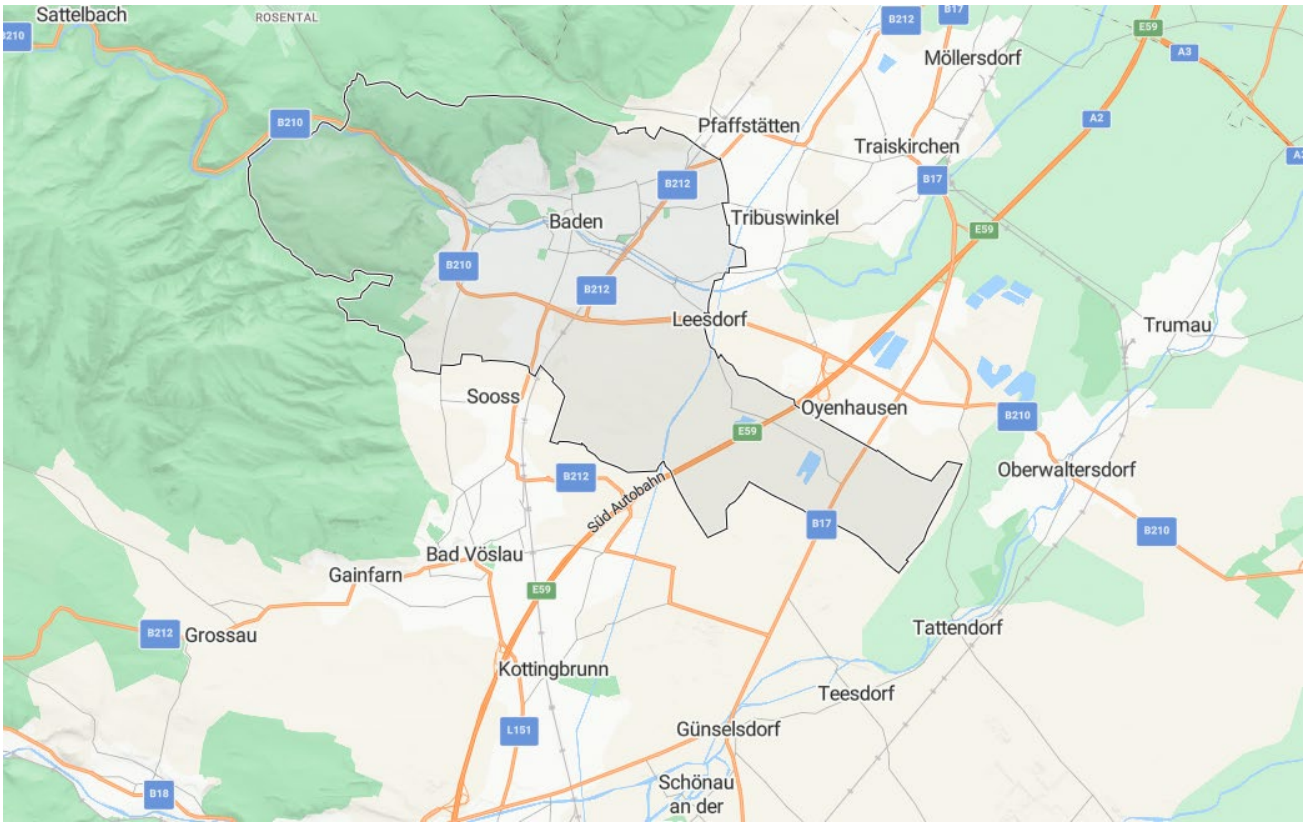


Abbildung 2: Gemeinde Baden (vgl. Microsoft Corporation 2026)

Derzeit sind 12.718 Erwerbstätige in der Gemeinde gemeldet (Stand 2025). Die Gemeinde weist **mehr Einpendler als Auspendler** auf und ist somit eine **Einpendlergemeinde**, was bedeutet, dass **es mehr Arbeitsplätze als dort wohnhafte Erwerbstätige** gibt (Stand 2025). (vgl. Statistik Austria 2026)

Die Stadt Baden bietet ein breites Angebot an **Allgemein- und Fachmedizinern, Apotheken, Kindergärten, Volks- sowie höherbildenden Schulen und weiteren sozialen Einrichtungen**. Durch das **Landesklinikum Baden** ist darüber hinaus eine hochwertige medizinische Versorgung sichergestellt. Neben dem **ZIWA Baden** und mehreren in der Stadt verteilten **Supermärkten** bietet vor allem die **Fußgängerzonen im Stadtzentrum** eine besonders ansprechende Einkaufsatmosphäre. (vgl. Google LLC 2026)

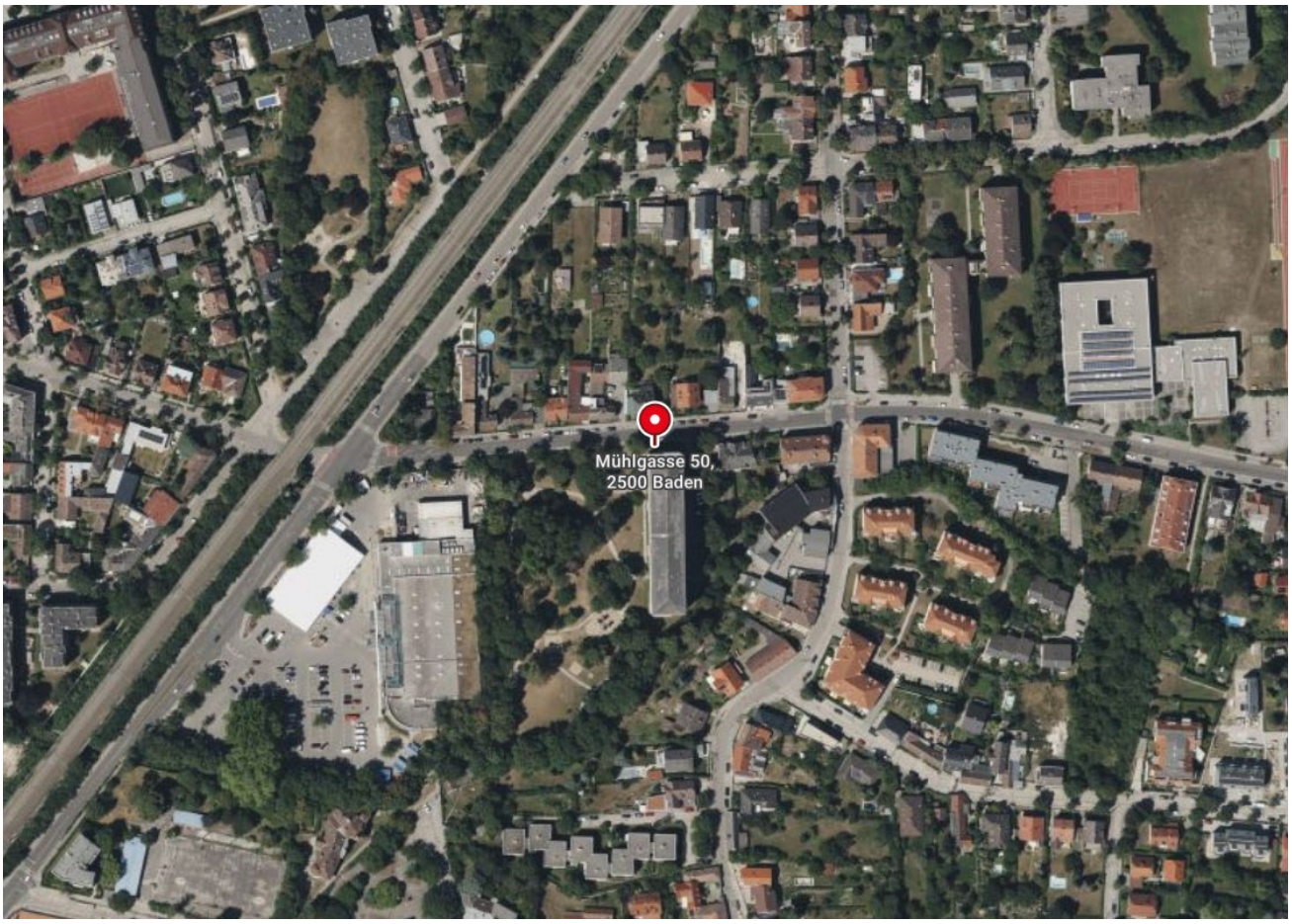


Abbildung 3: Mikrolage der Liegenschaft (vgl. Microsoft Corporation 2026)

Das bewertungsgegenständliche Objekt befindet sich **östlich des Zentrums von Baden.** Der **nächstgelegene Supermarkt** befindet sich rd. 290 m (rd. 4 Gehminuten) entfernt. Das **Landesklinikum Baden** ist in rd. 1,6 km Entfernung (rd. 4 Fahrminuten) situiert. (vgl. Google LLC 2026)

Mittels **motorisierten Individualverkehrs** ist die Liegenschaft über die **Mühlgasse erschlossen.** Für den **öffentlichen Verkehr** ist die Liegenschaft über die Bushaltestelle **„Baden Mühlgasse“** angebunden, welche sich in rd. 117 m Entfernung (rd. 2 Gehminuten) befindet. Der **nächstgelegene Bahnhof** ist **Baden bei Wien**

in rd. 700 m Entfernung (rd. 10 Gehminuten). Von hier aus verkehren die **Züge der Lokalbahn** in regelmäßigen Intervallen **zwischen Baden-Josefsplatz und Wien-Oper (Karlsplatz)** sowie **Schnellbahnlinien und Regionalzüge der ÖBB zwischen Wien Meidling und Wiener Neustadt.** (vgl. Stadtgemeinde Baden 2026, vgl. ÖBB-Personenverkehr AG 2026; vgl. Google LLC 2026)

3.3 Grundstückstypologie

Topografie	**Grundstücke bebaut, befestigt, begrünt**
Form	**unregelmäßig** geschnitten
Straßenart	**Mühlgasse**: Erschließungsstraße – zweispurig geführt | Gehwege beidseitig vorhanden | Stellplätze einseitig vorhanden
Straßenausbau	**Voll ausgebaut**, Fahrbahn aus Asphalt
Ver- und Entsorgung	Strom, Wasser, Kanal, Fernwärme, Telefon, Radio/TV, Internet
Grenzverhältnisse	**Norden:** öffentliches Gut – Mühlgasse | **Osten:** Nachbargrundstücke bebaut, befestigt und begrünt | **Süden:** Gewässer – Mühlbach | **Westen:** Parkanlage | Ökopark Mühlgasse
Parkplatzsituation	Stellplätze im öffentlichen Raum vorhanden



Abbildung 4: Grundstückskataster (vgl. Land Niederösterreich 2026)

3.4 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Die Liegenschaft des bewertungsgegenständlichen WEG-Objektes ist als **BW – Bauland Wohngebiet** gewidmet.

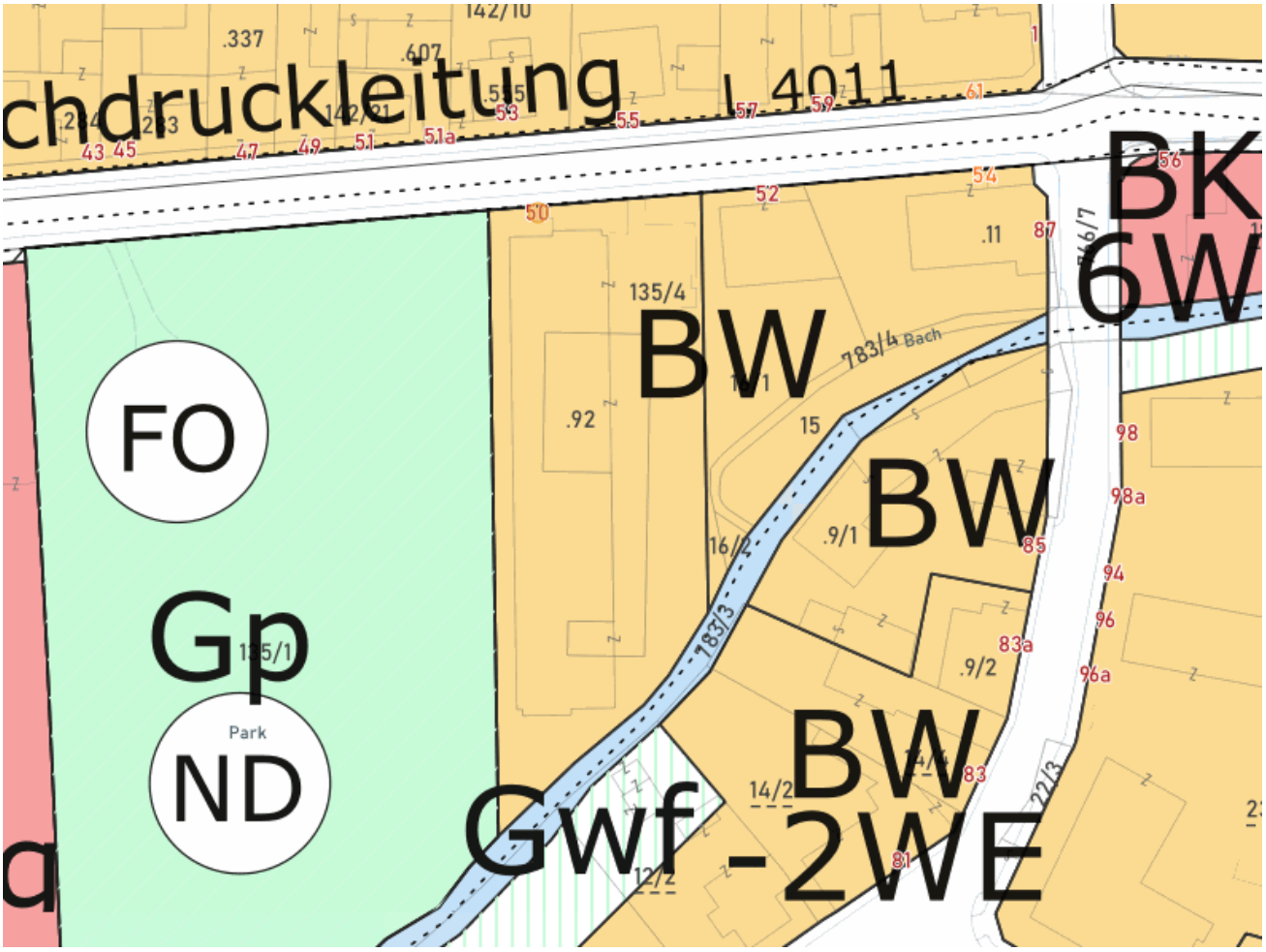


Abbildung 5: Flächenwidmungsplan (vgl. Stadtgemeinde Baden 2026)

BW	**Bauland Wohngebiet** *(gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 § 16):* 1). Wohngebiete, die für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) darf nicht über 1 betragen.

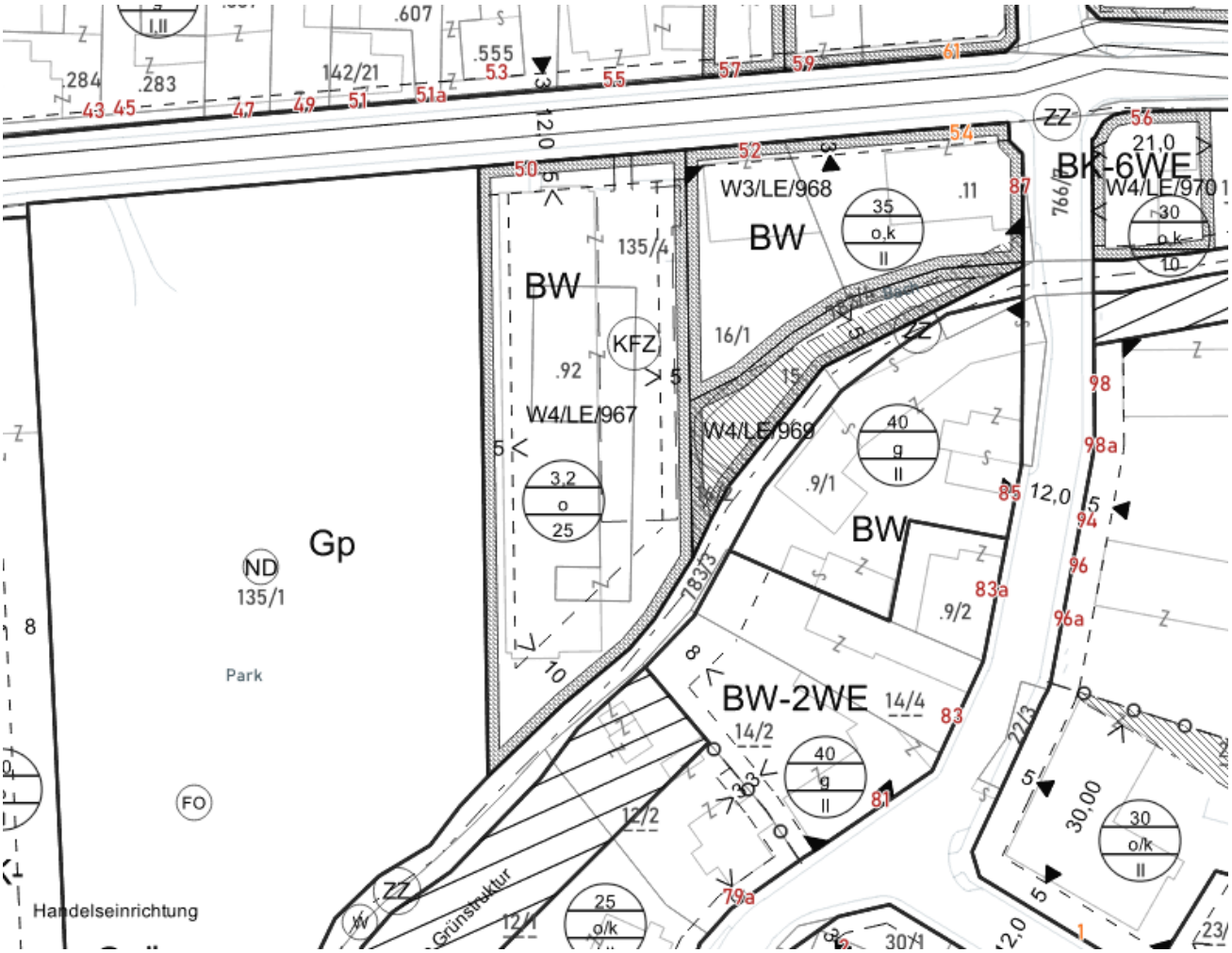


Abbildung 6: Bebauungsplan (vgl. Stadtgemeinde Baden 2026)

3,2	**Höchstzulässige Geschoßflächenanzahl von 3,2**
o	**offene Bebauungsweise**
25	**Maximale Gebäudehöhe von 25 m**
– – – – – – – –	Baufluchtlinie

3.5 Umweltrisiken und Umwelteinflüsse

Altlasten- und Verdachtsflächen

Altlast / Verdachtsfläche:	**Die Liegenschaft ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder im Altlastenatlas verzeichnet.**

Die elektronische Abfrage des Umweltbundesamtes ergab folgende Information:

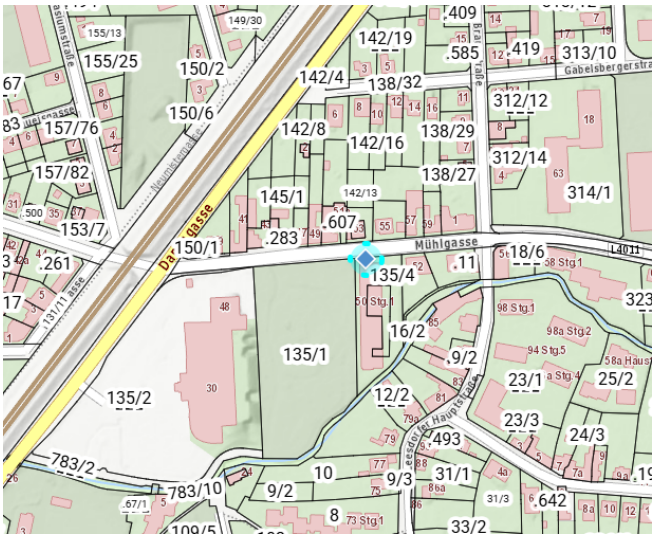


Abbildung 7: Abfrage Altlasten- und Verdachtsflächenkataster (vgl. Umweltbundesamt GmbH 2026)

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung (erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt) aufgrund früherer Nutzungsformen ausgeht.

Wird nach Abschluss von Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen nachgewiesen, dass von einer Altlast keine erhebliche Umweltgefährdung mehr ausgeht, wird diese im Altlastenatlas als saniert oder gesichert gekennzeichnet. Allfällige Kontaminationen der Liegenschaft wurden im Zuge der Befundaufnahme nicht überprüft oder bekannt gegeben und sind demnach in der gegenständlichen Bewertung nicht berücksichtigt. Es wurde keine gesonderte Untersuchung der Bodenbeschaffenheit durchgeführt.

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine Verunreinigung der Liegenschaft oder der benachbarten Grundstücke besteht oder die Liegenschaft in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu Verunreinigung führen könnte, so kann dies das Ergebnis dieser Bewertung in bedeutendem Maß verändern.

Diese Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminationen, keine toxischen oder gefährlichen Substanzen beziehungsweise keine gesundheitlichen Schädigungen durch gefährliche Substanzen vorliegen.

Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen, aufgrund dessen kann eine Verunreinigung des Grundstückes allein durch die elektronische Abfrage des Altlasten- und Verdachtsflächenkatasters nicht ausgeschlossen werden. Allein aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Grundstück im Verdachtsflächenkataster nicht verzeichnet ist, kann nicht abgeleitet werden, dass dieses Grundstück frei von jeglichen Verunreinigungen ist. In Zweifelsfällen wird jedenfalls eine Boden- und/oder Grundwasseruntersuchung empfohlen.

Erdbebengefährdung

Erdbebengefährdung:	**Erdbebengefährdungszone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden**

Die Erdbebengefährdungskarte für Österreich wird von der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik (ZAMG) im Auftrag des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft und des Verbandes der Versicherungsunternehmen Österreichs (VVO) erstellt.

Aus der Erdbebengeschichte einer Region erhält man die mittlere Wiederholungszeit dieser Naturereignisse und kann somit abschätzen, wie oft ein Erdbeben einer bestimmten Stärke durchschnittlich auftritt. Dieses Wissen kann zur Risikoverminderung genützt werden, indem in gefährdeten Gebieten eine erdbebensichere Bauweise angewendet wird. Man hat außerdem die Möglichkeit, historische Bauten, deren Bausubstanz unter Umständen schon beeinträchtigt ist, zu verstärken beziehungsweise sie für den Erdbebenfall als „kritische Objekte“ einzustufen.

Die Karte der Erdbebengefährdung für Österreich zeigt die Gebiete, in denen die angegebenen Erdbebenwirkungen (makroseismischen Intensitäten der Klassen V-VIII) in einem Zeitraum von 85 Jahren (entspricht einem "Gebäudeleben") mit einer Wahrscheinlichkeit von 90% nicht überschritten werden.

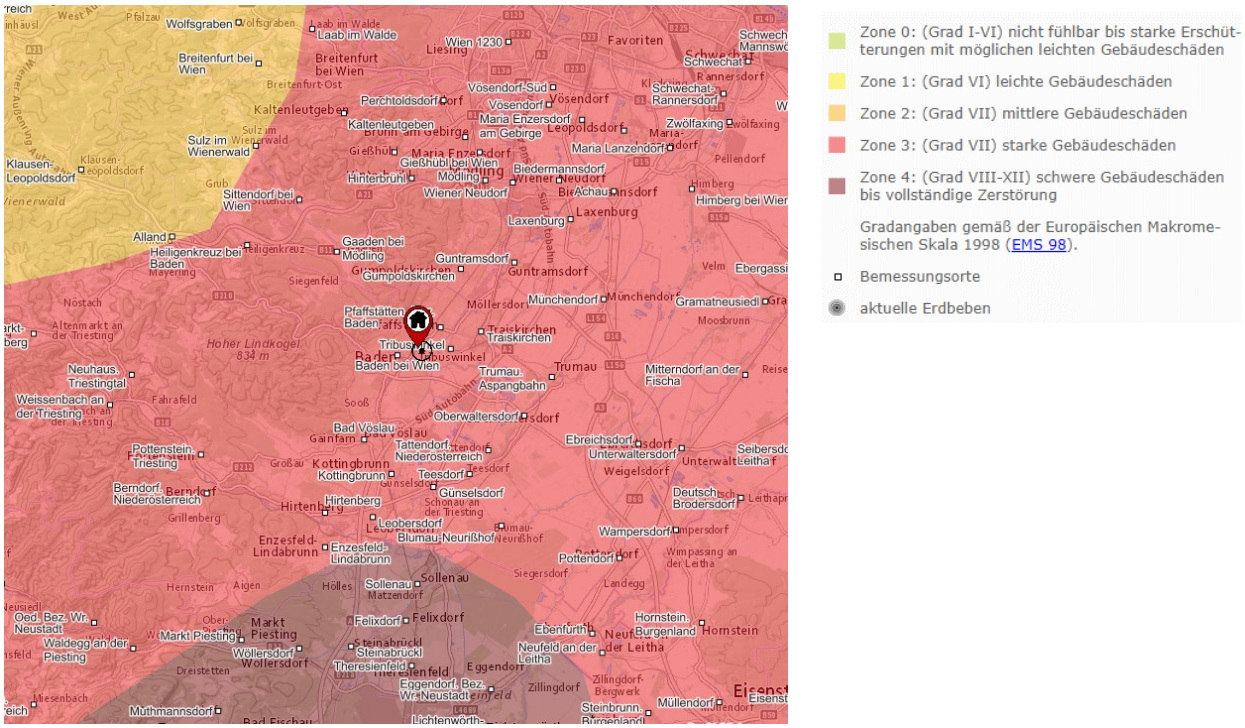


Abbildung 8: Abfrage Erdbebengefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2026)

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird gemäß elektronischer Abfrage zum Bewertungsstichtag die Erdbebengefährdungszone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden aufgezeigt. Die angegebene maximale Erdbebenstärke wird in einem Zeitraum von 85 Jahren mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % nicht überschritten.

Die Erdbebengefährdung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft liegt im Bereich des Durchschnitts der Gefährdungsklassen, sodass sich daraus keine für die Verkehrswertermittlung relevanten Auswirkungen ergeben.

Hochwassergefährdung (HORA)

Hochwassergefährdung:	**Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich**

Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft und der Verband der Versicherungsunternehmen Österreich (VVO) starteten 2002 das Projekt "Hochwasserrisikozonierung Austria - HORA", ein bundesweites Risikozonierungssystem für Naturkatastrophen mit dem besonderen Schwerpunkt Hochwasser.

Die HORA Karte dient der Visualisierung von Überschwemmungsgebieten für Hochwasserabflüsse HQT der Jährlichkeiten T=30 (Zone 1), T=100 (Zone 2) und T=300 (Zone 3) bezogen auf das im Maßstab 1:500.000 erfasste österreichische Flussnetz (ÖK 500) mit einer Gesamtlänge von etwa 26.000 km. Inhalt der Gefahrenkarten ist die Darstellung der Hochwassergefahr anhand von drei Szenarien, wobei zwischen niedriger (HQ300 - Extremereignisse), mittlerer (HQ100) und hoher (HQ30) Gefährdung unterschieden wird.

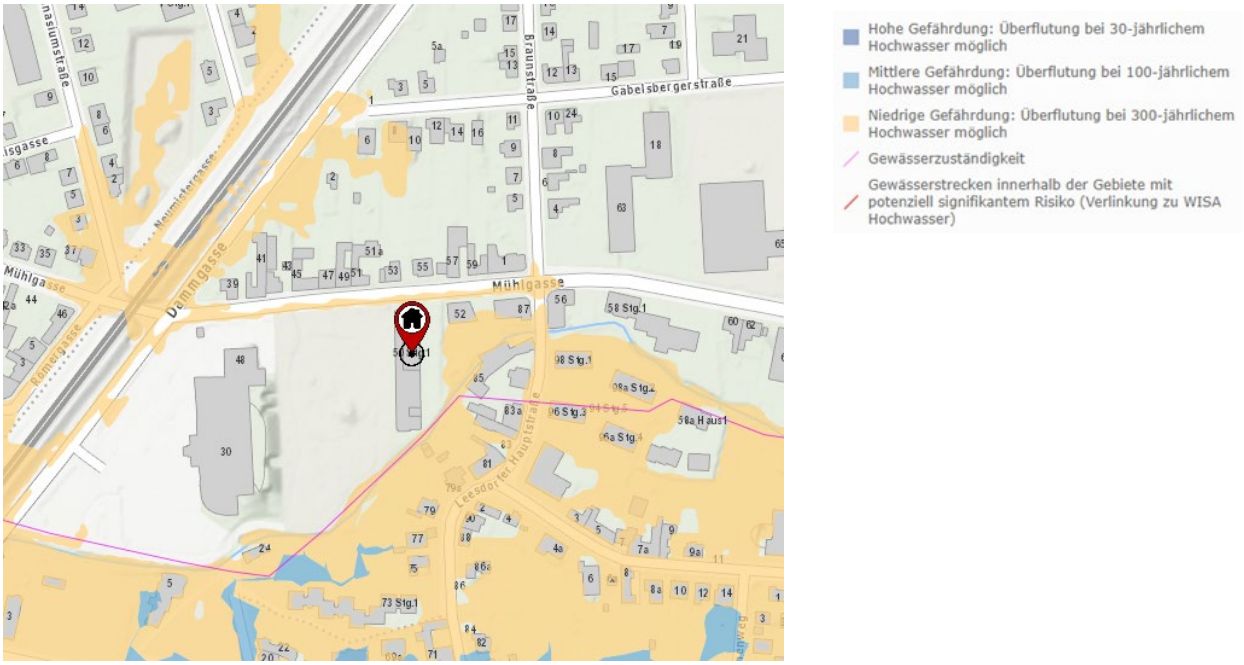


Abbildung 9: Abfrage Hochwassergefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2026)

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird gemäß elektronischer Abfrage zum Bewertungsstichtag niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich aufgezeigt.

Die Karten und Texte des Risikozonierungssystems sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit, keine amtliche Auskunft oder rechtsverbindliche Aussage.

Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr besteht. In Ausnahmefällen kann es durch extreme Niederschlagsereignisse überall zu Überschwemmungen kommen.

Der Komplettauszug des HORA-Passes (erstellt vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML)) inklusive der Auswertungen Lawine, Rutschungen, Windspitzen, Blitzdichte, Hagel und Schneelast, befindet sich im Anhang.

Lärmkataster

Lärmkartierung:	**2022 Straßenverkehr 24h- Durchschnitt (4 m): keine Angabe** **2022 Schienenverkehr 24h-Durchschnitt (4 m): 55 – 60 dB**

Erstellt wird die Lärmkartierung durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft. Umfang und Vorgangsweise der Lärmkartierung regelt die Richtlinie 2002/49/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm. Die Bearbeitung erfolgt als Grundlage für die Lärmbekämpfung auf europäischer und lokaler Ebene getrennt nach den wichtigsten Lärmquellen.

Zur Darstellung der unterschiedlichen Lärmimmissionen, verursacht durch Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie durch den Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) in den Ballungsräumen stehen verschiedene Karten zur Verfügung:

- Straßenverkehr (Landesstraßen, Autobahnen und Schnellstraßen)
- Schienenverkehr (Eisenbahnstrecken, Straßenbahnstrecken)
- Flugverkehr
- Industrieanlagen (IPPC)

Die Beschreibung der Lärmbelastung erfolgt über zwei Lärmindizes (Lden und Lnight):

Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch **Lden**-Lärmindex beschrieben. Der Lden entspricht der Durchschnittsbelastung über 24 Stunden, wobei der Abend- und der Nachtzeitraum strenger beurteilt werden. Lärm für den Nachtzeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr wird durch den **Lnight**-Lärmindex beschrieben. Der Lnight entspricht der Durchschnittsbelastung für den Nachtzeitraum.

Für die strategischen Lärmkarten werden die Pegelwerte in einer Höhe von 4 m über dem Boden ermittelt. Um die Auswirkung einer Schallquelle quantifizieren zu können, werden Abstand, Luftabsorption, Reflexionen, Abschirmungen, Meteorologie, Vegetation und Bodendämpfung berücksichtigt. Für die Berechnung ist es daher auch notwendig, Gelände und Bebauung genau zu kennen.

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ergibt sich folgende Lärmkartierung:

2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt (4 m Höhe): keine Angabe

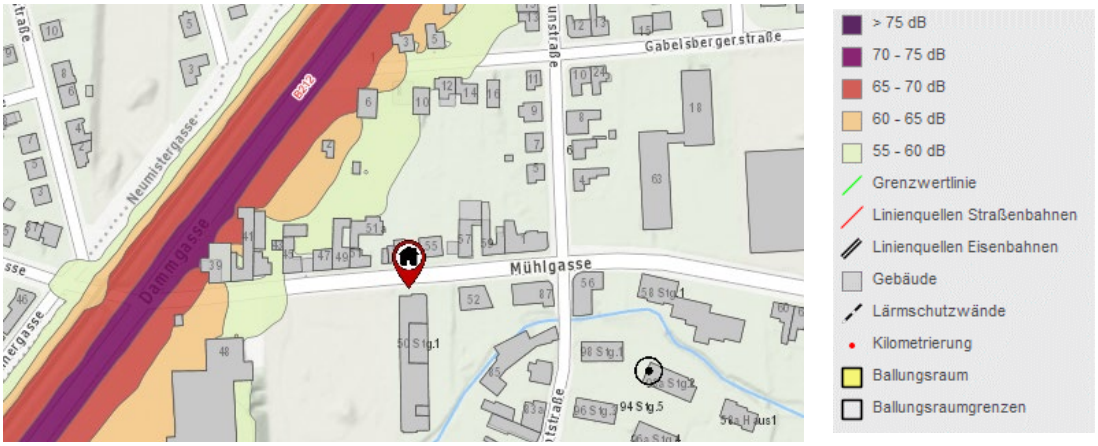


Abbildung 10: Abfrage Lärmkartierung Schienenverkehr (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2026)

2022 Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt (4 m Höhe): 55 – 60 dB

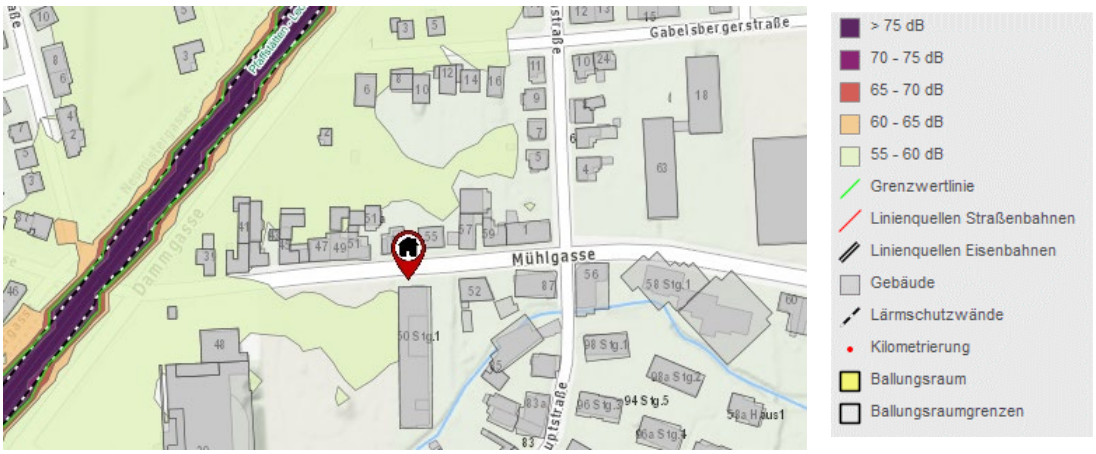


Abbildung 11: Abfrage Lärmkartierung Schienenverkehr (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2026)

3.6 Grundbuchstand KG 04017 Leesdorf I EZ 1436

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 04017 Leesdorf EINLAGEZAHL 1436
BEZIRKSGERICHT Baden

****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 281, 282 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
****
Letzte TZ 991/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Plombe 2669/2026
Plombe 2809/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.92		GST-Fläche	601	
		Bauf.(10)	298	
		Gärten(10)	303	
135/4		GST-Fläche	2548	
		Bauf.(10)	1000	
		Gärten(10)	1548	Mühlgasse 50
GESAMTFLÄCHE			3149	

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
********** B **********
281 ANTEIL: 430/128262
Nano Galstian
GEB: 1992-06-14 ADR: Mühlgasse 50/1/1, Baden 2500
a 2902/1974 Wohnungseigentum an W 1 St I
b 6046/2021 IM RANG 4089/2021 Kaufvertrag 2021-04-19 Eigentumsrecht
c 6046/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
282 ANTEIL: 430/128262
Vahan Galstian
GEB: 1989-07-17 ADR: Mühlgasse 50/1/1, Baden 2500
a 2902/1974 Wohnungseigentum an W 1 St I
b 6046/2021 IM RANG 4089/2021 Kaufvertrag 2021-04-19 Eigentumsrecht
c 6046/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
********** C **********
253 auf Anteil B-LNR 281 282
a 2870/2023 Pfandurkunde 2022-12-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 299.000,--
für HYPO NOE Landesbank für Niederöster reich und Wien AG
(FN 99073x)
b 2870/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 134 KG 04002 Baden C-LNR 30
EZ 1436 KG 04017 Leesdorf C-LNR 253
271 auf Anteil B-LNR 281 282
a 10641/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

```
          Hereinbringung von vollstr. EUR 10.576,26 samt Zinsen und
          Kosten laut Beschluss 2025-12-09 für Toyota Kreditbank GmbH
          (FN 522640p) (5 E 69/25w)
 274    auf Anteil B-LNR 281 282
      a 546/2026 Abweisung der Pfändung auf Aufhebung des gemeinsamen
          Wohnungseigentums und Zwangsversteigerung zur
          Hereinbringung von vollstr. EUR 10.576,26 samt Zinsen und
          Kosten siehe Beschluss 2026-02-17
          für Toyota Kreditbank GmbH (FN 522640p) (5 E 7/26d)

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

*****************************************************************************
```

Grundbuch 01.04.2026 10:24:49

3.7 Rechte und Lasten

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die **Liegenschaft KG 04017 Leesdorf EZ 1436** besteht laut Grundbuchsauszug aus den Grundstücken **Nr. .92 & 135/4** die Grundfläche beträgt insgesamt 3.149 m².

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt LNR 281, 282):

Als **Eigentümer** des bewertungsgegenständlichen **WEG-Objektes W 1 Stg. 1 B-LNR 281 und 282** sind Nano Galstian und Vahan Galstian mit einem Anteil von jeweils 430/128.262 eingetragen.

Lasten (C-Blatt):

C-LNR 253 – Pfandrecht für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich & Wien AG

C-LNR 271 – Einleitung des Versteigerungsverfahrens lt. Beschluss 09.12.2025 (5 E 69/25w)

C-LNR 274 – Abweisung der Verpfändung auf Aufhebung des gemeinsamen Wohnungseigentums und Zwangsversteigerung gem. Beschluss 17.02.2026

Diese Anmerkungen sind nicht bewertungsrelevant und werden im Falle einer Zwangsversteigerung gelöscht.

Belastungen (Eintragungen; Anmerkungen oder andere), die für die Wertermittlung von Bedeutung wären, sind somit aus dem Grundbuch ersichtlich.

Weder im Zuge der Befundaufnahme noch aus anderen Umständen, Unterlagen oder sonstigen Quellen haben sich Hinweise auf sonstige Belastungen der bewertungsgegenständlichen WEG-Objekte oder auf das Bestehen von bewertungsrelevanten Rechten dritter Personen (Dienstbarkeiten, Bestandrechte oder sonstige Nutzungsrechte) ergeben, die nicht explizit in diesem Gutachten genannt und entsprechend berücksichtigt werden.

3.8 Grenzüberbau

Im Rahmen der Befundaufnahme wurden **keine Hinweise auf einen Grenzüberbau durch die vorhandene Bebauung** festgestellt, auch kein Grenzüberbau zu Lasten des Grundstücks des bewertungsgegenständlichen WEG-Objektes durch Bebauungen der benachbarten Grundstücke.

3.9 Objektbeschreibung W 1 Stg.1

Das **bewertungsgegenständliche WEG-Objekt Wohnung W1 Stiege 1 befindet sich in einem Mehrfamilienwohnhaus** an der Adresse **Mühlgasse 50** in **2500 Baden**.

Die Liegenschaft ist zugehörig dem Grundbuchskörper in der Katastralgemeinde **KG 04017 Leesdorf** mit der Einlagezahl **EZ 1436** sowie den Grundstücken **Gst-Nr. .92 & 135/4** mit einer **Grundfläche von insgesamt 3.149 m²**.



Abbildung 12: Frontfassade Zugang EG (Eigene Fotoaufnahme)

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer **mehrgeschossigen Wohnhausanlage** in Massivbauweise. Das Gebäude weist ein teilweise oberirdisch in Erscheinung tretendes Kellergeschoss, ein Erdgeschoss sowie mehrere Obergeschosse auf. Aufgrund der Geländesituation und der Ausführung des Gebäudes liegt das Kellergeschoss teilweise über dem angrenzenden Geländeniveau und ist an den Fassadenbereichen teilweise sichtbar. Die **Baubewilligung wurde am 25.11.1968** seitens der Stadtgemeinde Baden erteilt, die **Benützungsbewilligung am 29.09.1970**.

Die **bewertungsgegenständliche Wohnung Top W1** befindet sich gemäß der Planbezeichnung im Erdgeschoss. Aufgrund des gegenüber dem Außengelände erhöhten Fußbodenniveaus ist die Lage jedoch als **Hochparterre** zu qualifizieren. Die Wohnung liegt somit über dem Niveau des angrenzenden Geländes und verfügt über die für ein Hochparterre typische erhöhte Situierung.

Die **Fassadengestaltung** ist funktional ausgeführt und wird durch horizontale Balkon- bzw. Loggienbänder gegliedert. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über das zentrale Stiegenhaus mit Liftanlage. Die Außenanlagen sind überwiegend als Grünflächen gestaltet.

Wohnung W1 Stiege 1 (B-LNR. 281 & 282):

Die **gegenständliche Wohnung Top W1** verfügt gemäß vorliegendem Bestandsplan über eine Nutzfläche **von 74,34 m²**. Im Zuge von Umbauarbeiten wurden die im Bestandsplan **ersichtlichen Trennwände zwischen Vorraum und Wohnraum sowie im Bereich der ehemaligen Loggia entfernt**. Dadurch entstand ein offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich.

Die Wohnung wird über einen Vorraum erschlossen, von dem aus die einzelnen Räume zugänglich sind. Der Wohnbereich befindet sich im südöstlichen Teil der Wohnung und ist mit der Küche verbunden. Die ursprünglich vorgelagerte Loggia wurde geschlossen und dem Wohnraum zugeschlagen.

Die Küche ist entlang der Trennwand zum Wohnraum angeordnet und wurde gegenüber der ursprünglichen Planung erweitert.

Die Wohnung verfügt weiters über zwei Schlafzimmer, einen Schrankraum, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Die Schlafräume sind vom Vorraum bzw. über den Schrankraumbereich erschlossen und liegen vom Wohnbereich getrennt.

Im Wohnbereich sowie im Vorraum wurden großformatige Feinsteinzeugfliesen in Marmoroptik verlegt. Die Wände sind verputzt und weiß ausgemalt. Die Decken wurden teilweise abgehängt und mit integrierter LED-Spotbeleuchtung ausgestattet.

Die beiden Schlafzimmer verfügen über moderne, holzoptisch ausgeführte Bodenbeläge. Die Wände sind weiß ausgemalt, die Innentüren wurden in dunkler Holzoptik ausgeführt.

Das Badezimmer wurde modernisiert und verfügt über großformatige Wand- und Bodenfliesen in Natursteinoptik, eine Dusche mit Duschvorhang, Waschtischanlage mit Unterbaukasten sowie einen Handtuchheizkörper. Das WC ist separat angeordnet und in einem dem Badezimmer entsprechenden Ausstattungsstandard ausgeführt. Die Fensterflächen sorgen für eine gute natürliche Belichtung der Wohnräume.

Im Bereich des Zugangs zu einem Schlafzimmer sind am Türstock bzw. an der Türzarge Beschädigungen erkennbar. Die betroffenen Stellen befinden sich insbesondere im unteren Bereich der Zarge. Die Beschädigungen waren zum Zeitpunkt der Besichtigung augenscheinlich sichtbar.

Gemäß Auskunft des Stadtbauamtes Baden liegt für die im Wohn-/Essbereich eingebaute Klimaanlage derzeit keine baubehördliche Bewilligung vor; die erforderliche Bewilligung ist daher nachträglich einzuholen.

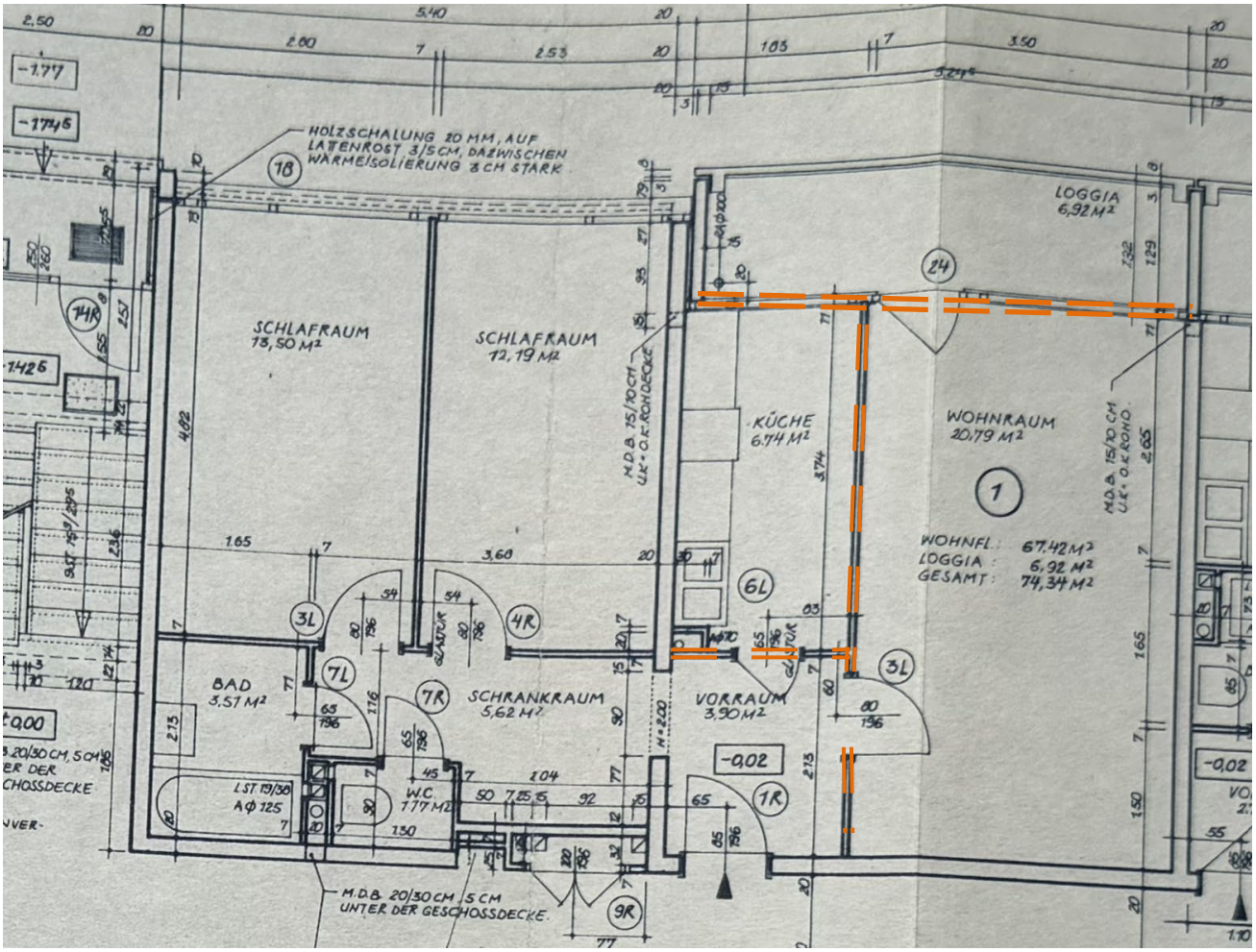


Abbildung 13: Grundriss Wohnung W1 Stiege 1 (Einreichplan 25.09.1970)

Anmerkungen zu Abbildung 13:

Die ursprünglich als Loggia ausgewiesene Fläche wurde geschlossen und baulich in den Wohnraum integriert. Darüber hinaus wurde der Vorraum zum Wohnraum hin geöffnet, sodass nunmehr ein direkter und offener Zugang zum Wohnzimmer besteht. Weiters wurde die Küchenzeile erweitert und an die geänderte Grundrisssituation angepasst.

Im Zuge dieser Umbaumaßnahmen wurden, die im beigefügten Plan orange markierten Wandteile entfernt. In den betroffenen Bereichen bestehen daher keine raumtrennenden Wände mehr. Durch die vorgenommenen Änderungen entstand ein offenerer und großzügiger wirkender Wohnbereich.

Der Bewertung werden ein konsensgemäßer Ausbauzustand sowie ein ordnungsgemäßer, dem Augenschein entsprechender baulicher Zustand unterstellt.

Nutzflächenaufstellung

(gemäß Einreichplan 25.09.1970)

W1 Stiege 1

Vorraum	3,90 m²
Wohnzimmer	20,79 m²
Küche	6,74 m²
Schrankraum	5,62 m²
WC	1,17 m²
Bad	3,51 m²
Zimmer 1	12,19 m²
Zimmer 2	13,50 m²
ehemalige Loggia | aktuell Wohnraum	6,92 m²
Top W 1 Gesamtnutzfläche	**74,34 m²**

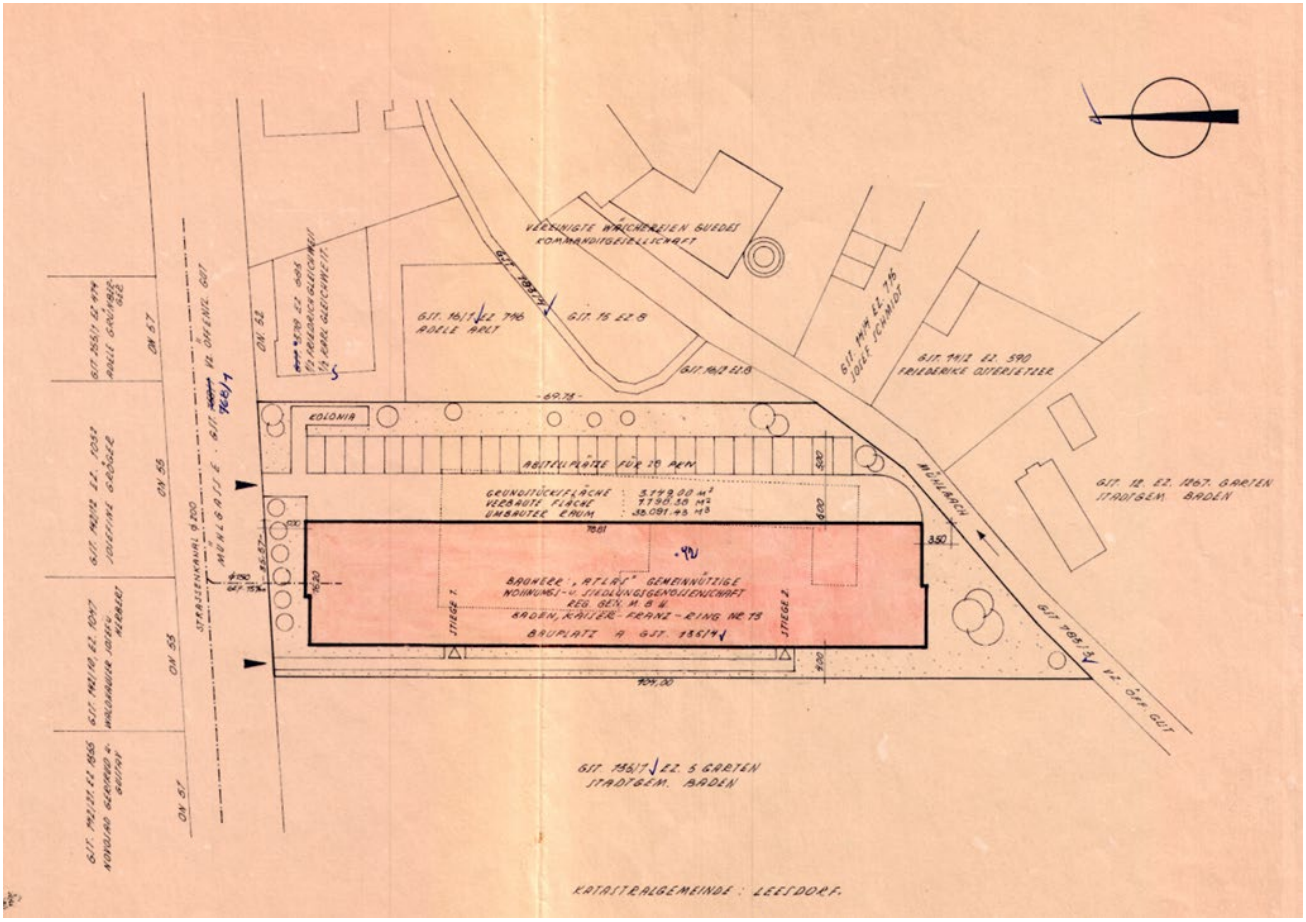


Abbildung 14: Lageplan (Einreichplan 02.07.1968)

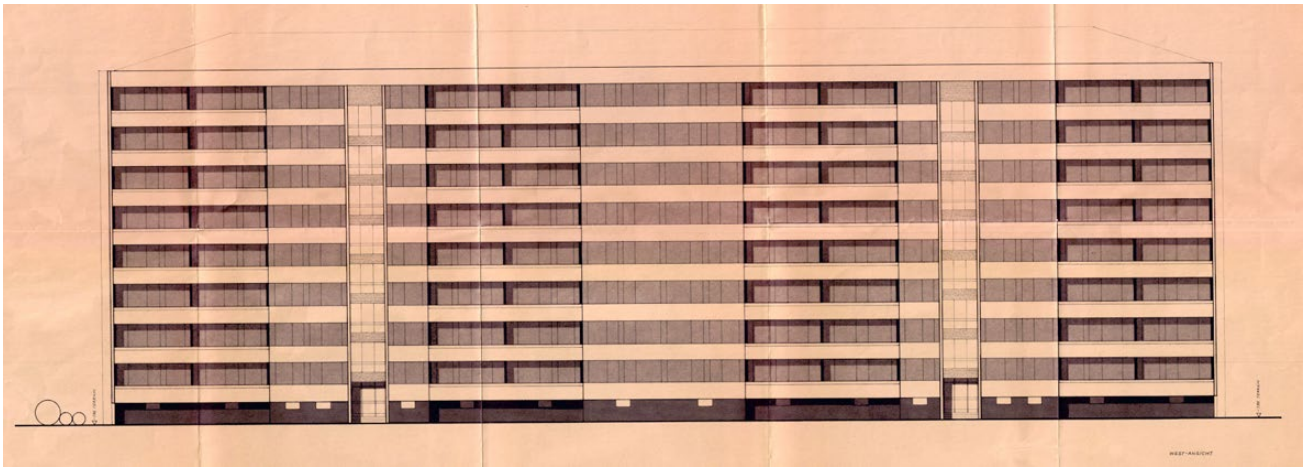


Abbildung 15: West Ansicht (Einreichplan 13.11.1968)

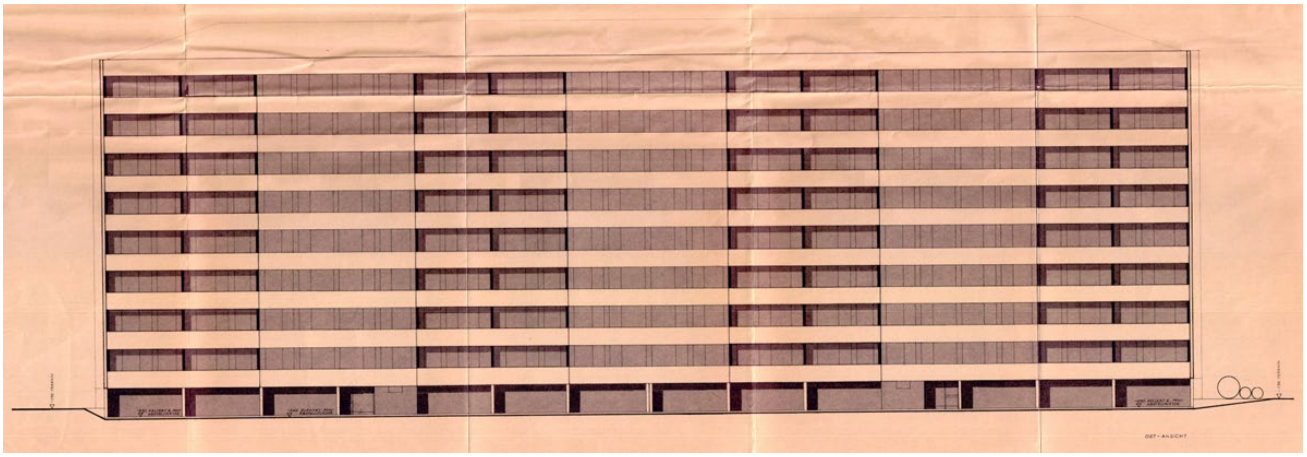


Abbildung 16: Ost Ansicht (Einreichplan 13.11.1968)

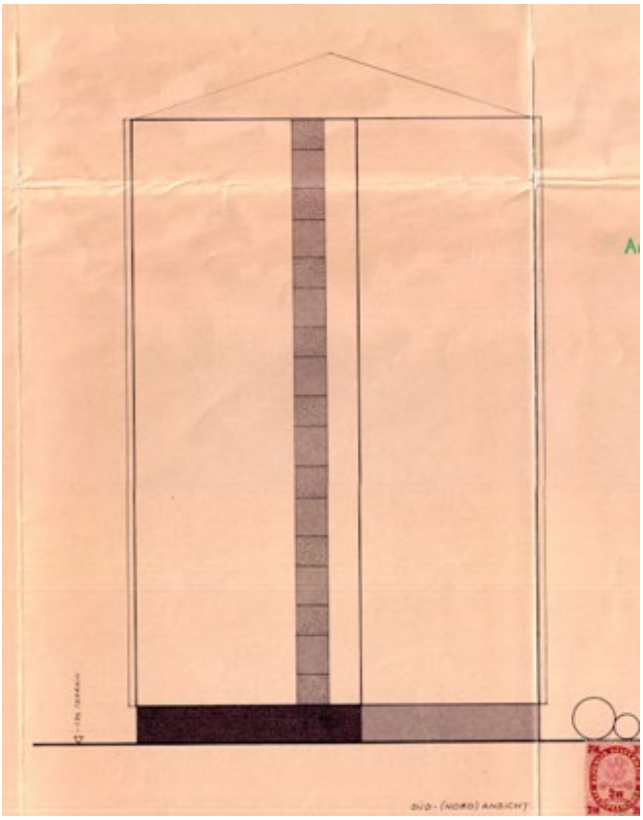


Abbildung 17: Süd-(Nord) Ansicht (Einreichplan 13.11.1968)

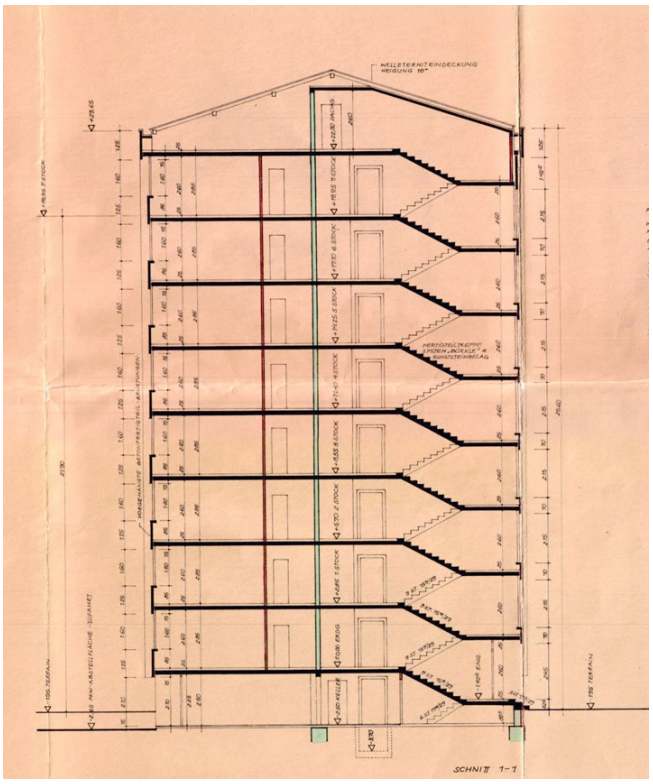


Abbildung 18: Schnitt 1-1 (Einreichplan 13.11.1968)

3.10 Bau- und Erhaltungszustand

Im Zuge der Befundaufnahme wurde das bewertungsgegenständliche Objekt besichtigt, d.h. in Augenschein genommen. Augenscheinliche Mängel und Schäden werden im Folgenden angeführt. Bautechnische Überprüfungen oder sonstige, spezifisch technische Prüfungen sind nicht erfolgt und nicht Gegenstand der Befundaufnahme oder der Wertermittlung.

Feststellungen über den Zustand von Wohneinheiten, Gebäuden, Betriebsanlagen oder sonstigen Anlagen oder anderen Teilen der Liegenschaft dienen ausschließlich der Information im Rahmen der Beschreibung der Immobilie; solche Feststellungen haben jedenfalls nicht die Qualität und Aussagekraft eines Sachverständigengutachtens aus dem Gebiet des Bauwesens.

Per Definition werden zwei Begriffe für Beschädigungen oder Beeinträchtigungen der Gebäudesubstanz mit unterschiedlicher Bedeutung verwendet, nämlich Baumangel und Bauschaden.

Unter **Baumangel** sind Abweichungen in der Bauausführung zu subsummieren, welche von Beginn des Gebäudelebenszyklus an bestehen. Ein Mangel liegt demnach vor, wenn die ausgeführte Leistung von der vertraglich vereinbarten Leistung des ausführenden Unternehmens oder vom Stand der Technik abweicht und aus diesem Grund die Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes oder von Teilen beeinträchtigt wird.

Der **Bauschaden** hingegen ist ein Gebrechen, welches meist nach der Endabnahme, also bereits in der Nutzungsphase des Gebäudes, auftritt. Versteckte Mängel können zu einem späteren Zeitpunkt zu einem Bauschaden führen. [1]

Die haustechnischen Anlagen, insb. Sanitäranlagen, elektrische Anlage sowie Heizungs- und Lüftungsanlagen wurden nicht überprüft, sodass über deren Funktionstüchtigkeit keine Feststellungen getroffen werden können.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem guten Erhaltungszustand. Lediglich an einer Türzarge im Bereich eines Schlafzimmers sind geringfügige Beschädigungen bzw. Abnutzungserscheinungen erkennbar.

[1] Bienert / Funk, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage

3.11 Zubehör

§ 294 ABGB

Unter Zugehör versteht man dasjenige, was mit einer Sache in fortdauernde Verbindung gesetzt wird. Dahin gehören nicht nur der Zuwachs einer Sache, solange er von derselben nicht abgesondert ist; sondern auch die Nebensachen, ohne welche die Hauptsache nicht gebraucht werden kann, oder die das Gesetz, oder der Eigentümer zum fortdauernden Gebrauche der Hauptsache bestimmt hat.

§ 297 ABGB

Ebenso gehören zu den unbeweglichen Sachen diejenigen, welche auf Grund und Boden in der Absicht aufgeführt werden, daß sie stets darauf bleiben sollen, als: Häuser und andere Gebäude mit dem in senkrechter Linie darüber befindlichen Luftraume; ferner: nicht nur alles, was erd- mauer- niet- und nagelfest ist, als: Braupfannen, Branntweinkessel und eingezimmerte Schränke, sondern auch diejenigen Dinge, die zum anhaltenden Gebrauche eines Ganzen bestimmt sind: z. B. Brunneneimer, Seile, Ketten, Löschgeräte und dergleichen.

Ist eine Liegenschaft ausschließlich oder überwiegend dem Betrieb eines Unternehmens des Liegenschaftseigentümers gewidmet, dann gilt auch das auf der Liegenschaft befindliche Zubehör des Unternehmens als Zubehör der Liegenschaft (OGH 27.11.1991, EvBl 1992/62 = JBl 1992, 515).

Zum Bewertungsstichtag war folgendes Zubehör vorhanden:

Zubehör – Wohnung Top W 1 Stg. 1	Wertansatz | Zeitwert aktuell (Beträge inkl. USt.)
Sanitäranlagen (Bad & Toilette)	EUR 1.000, -
Küche	EUR 5.500, -
Wert des Zubehörs Top W 1 gesamt	**EUR 6.500, -**

3.12 Rückständige, Steuern und Abgaben gemäß § 216 (1) Z 2 EO

Diese, von der Liegenschaft zu entrichtenden Steuern und öffentlichen Abgaben samt Rückständen, werden nach Maßgabe der einschlägigen Bestimmungen, insbesondere der §§ 216 f EO, im Rahmen der Verteilung des Meistbots zu berücksichtigen sein.

Etwaige Rückstände wären für die Ermittlung des Verkehrswerts nicht in Anschlag zu bringen, weil sie – zumindest für die letzten drei Jahre vor dem Tag der Erteilung des Zuschlags – bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen aus dem Meistbot vorrangig zu berichtigen sind und nicht vom Erwerber übernommen werden müssen. Die folgende Darstellung hat daher bloß informativen Wert:

Aktuell sind keine Rückstände gegeben.

3.13 Fotodokumentation



Foto 1: Straßenperspektive Mühlgasse



Foto 2: Straßenperspektive Mühlgasse



Foto 3: Frontansicht Gartenseite



Foto 4: Eingang zum Gebäude



Foto 5: Außenansicht Wohneinheit



Foto 6: Gegensprechanlage



Foto 7: Eingang



Foto 8: Kellereingang



Foto 9: Aufzug

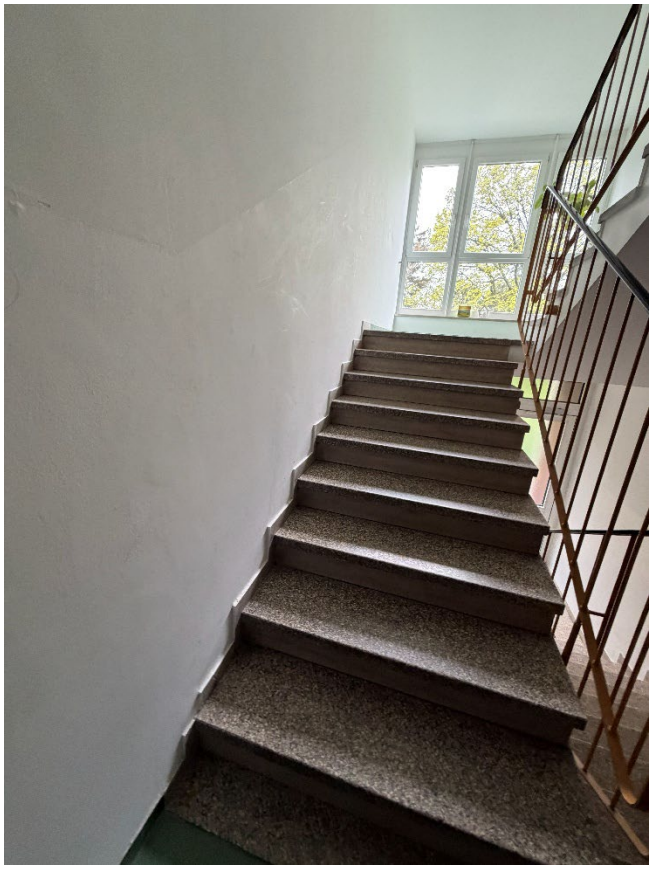


Foto 10: Stiegenhaus



Foto 11: Eingangsbereich



Foto 12: Wohnküche



Foto 13: Wohnküche



Foto 14: Wohnküche | Eingang



Foto 15: Klimaanlage Wohn-/Esszimmer

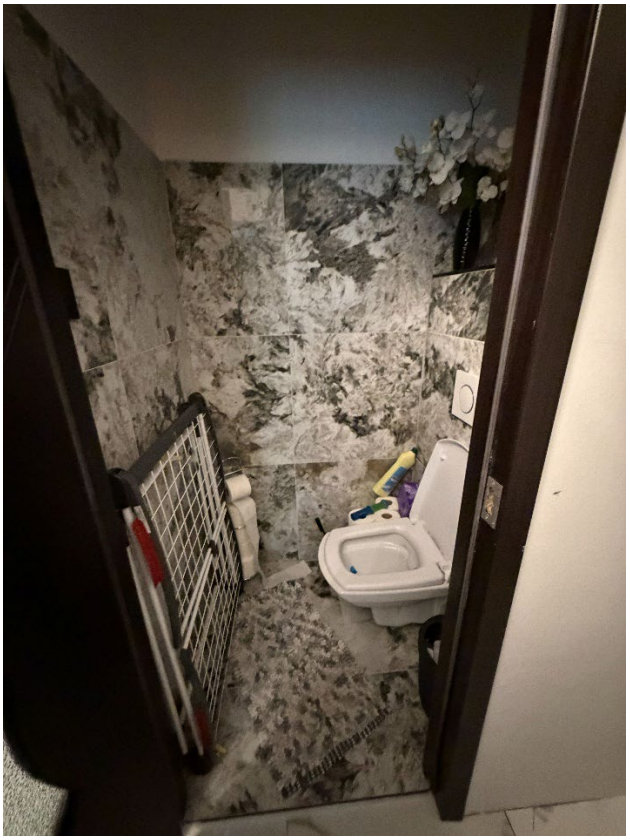


Foto 16: WC

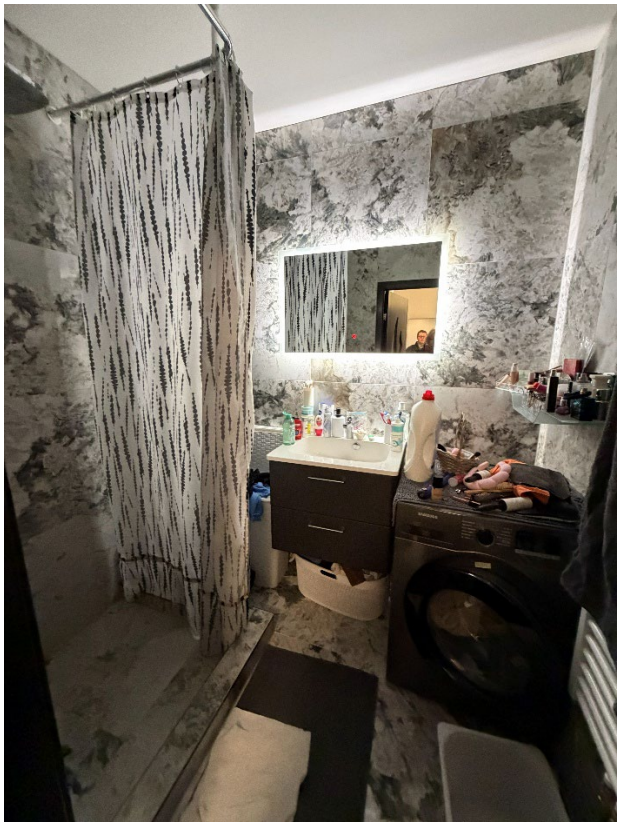


Foto 17: Bad



Foto 18: Dusche

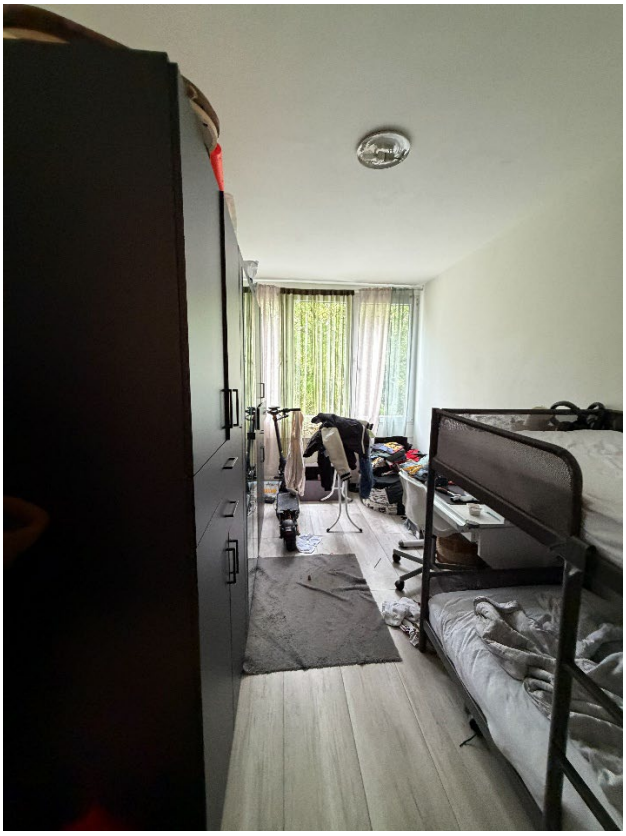


Foto 19: Zimmer

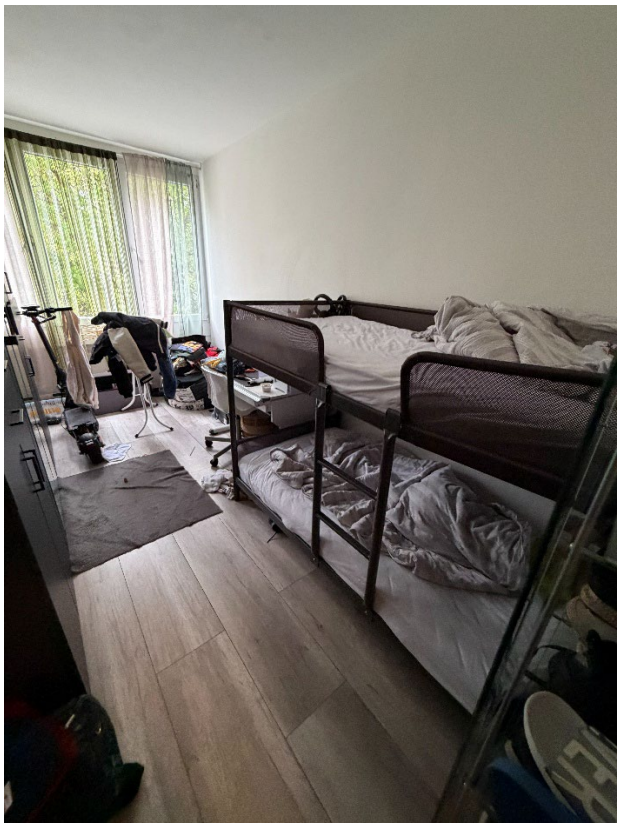


Foto 20: Zimmer

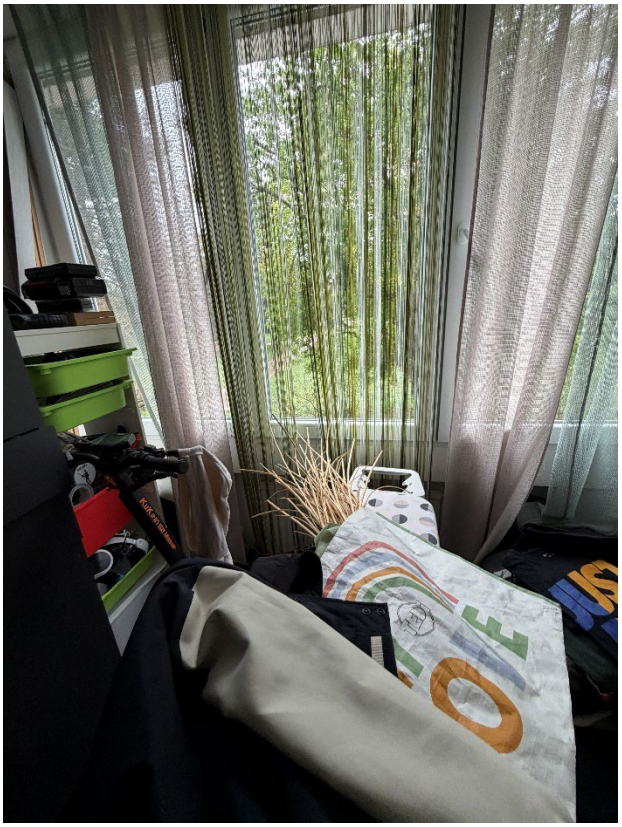


Foto 21: Zimmer

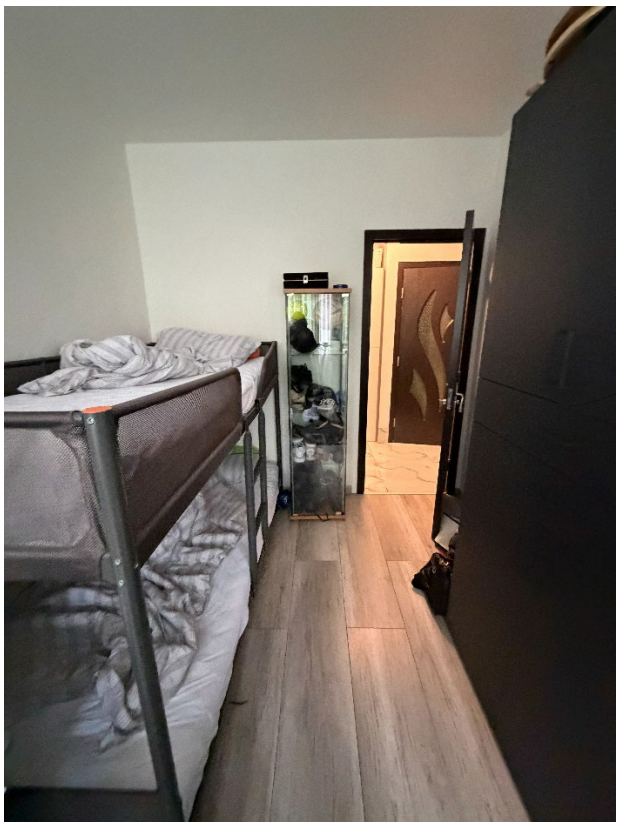


Foto 22: Zimmer

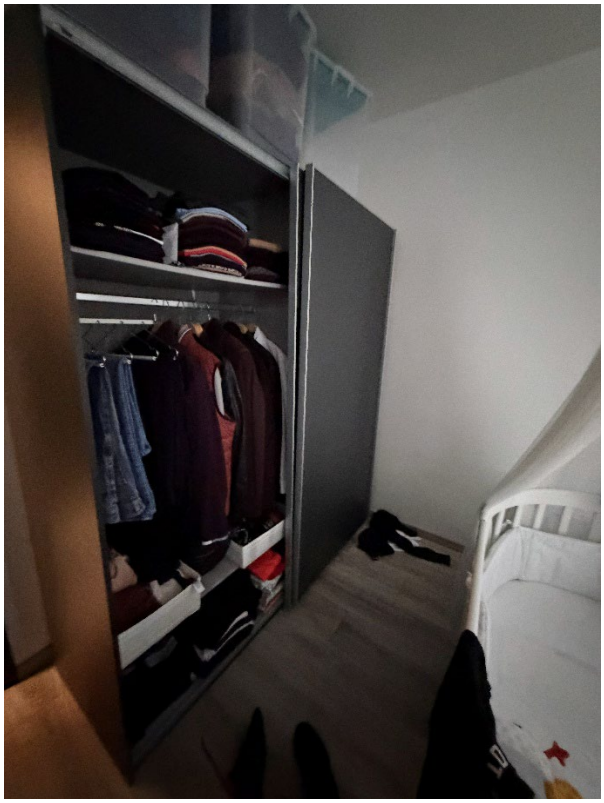


Foto 23: Zimmer

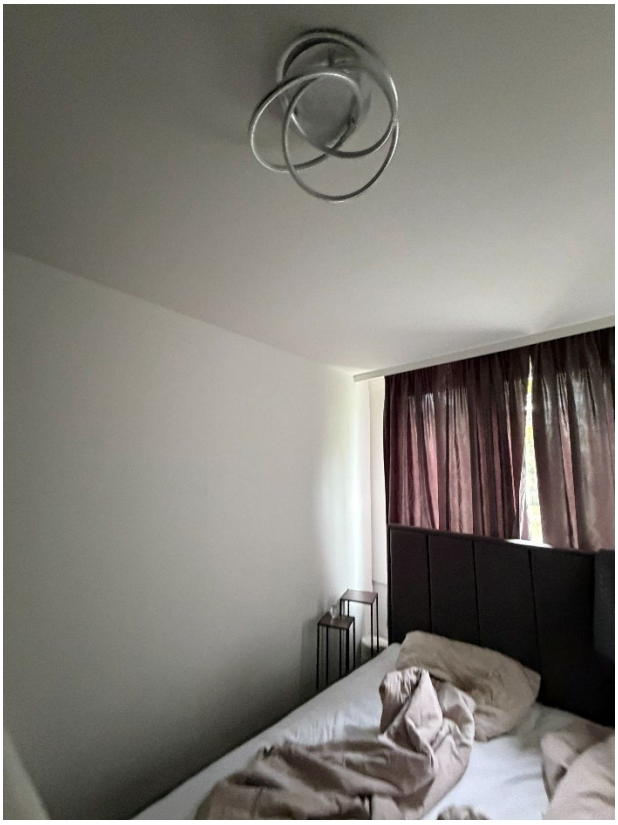


Foto 24: Zimmer

4 Gutachten

4.1 Bewertungsauftrag

Der Bewertungsauftrag ist die **Ermittlung des Verkehrswertes im Exekutionsverfahren** (BG Baden 5 E 69/25w) durch **Zwangsversteigerung des bewertungsgegenständlichen WEG-Objektes wegen EUR 10.576,26 samt Anhang**. Die Begriffe Verkehrswert und Marktwert werden synonym verwendet. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) verwendet den Begriff Verkehrswert, während in den Bewertungsstandards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und in den European Valuation Standards (EVS) der The European Group of Valuers' Associations (TEGOVA) der Begriff Marktwert üblich ist.

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben. [2]

Marktwert - Der geschätzte Betrag, für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem verkaufsbereiten Verkäufer im Rahmen einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach einer angemessenen Vermarktungsdauer an einen kaufbereiten Käufer verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt. [3]

Im weiteren Verlauf des Gutachtens wird der Begriff Verkehrswert angewandt.

4.2 Bewertungsstichtag

Der **Bewertungsstichtag** ist der Tag der Befundaufnahme, somit der **26.03.2026.**

4.3 Bewertungsprinzipien

Die Bewertung fokussiert in der Ausweisung des Verkehrswertes das Prinzip der „höchsten und bestmöglichen Nutzung". Definiert wird dieses Prinzip ursprünglich in der Marktwertdefinition der IVS (International Valuation Standards) des International Valuation Standards Council (https://www.ivsc.org/).

The **Market Value** of an asset will reflect its highest and best use. **The highest and best use** is the use of an asset that maximises its potential and that is possible, legally permissible and financially feasible. The highest and best use may be for continuation of an asset's existing use or for some alternative use. This is determined by the use that a market participant would have in mind for the asset when formulating the price that it would be willing to bid.

The determination of the highest and best use involves consideration of the following:

(a) to establish whether a use is possible, regard will be had to what would be considered reasonable by market participants,

(b) to reflect the requirement to be legally permissible, any legal restrictions on the use of the asset, eg zoning designations, need to be taken into account,

[2] LBG § 2 (2) und (3)
[3] RICS Red Book 2014

(e) the requirement that the use be financially feasible takes into account whether an alternative use that is physically possible and legally permissible will generate sufficient return to a typical market participant, after taking into account the costs of conversion to that use, over and above the return on the existing use.[4]

Die höchste und bestmögliche Nutzung ist die Nutzung einer Immobile unter Ausschöpfung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten, soweit diese als **technisch möglich, rechtlich zulässig und wirtschaftlich sinnvoll** anzusehen sind. **Die Ermittlung der höchsten und bestmöglichen Nutzung basiert auf einer Untersuchung der Gegebenheiten im Einzelfall. Hierbei sind Umnutzungen in Bestandsgebäuden, Grundstücks- und Baureserven ebenso in Betracht zu ziehen wie Entwicklungsszenarien in Bezug auf Gebäude, deren Restnutzungsdauer zeitnah zu Ende geht.**

4.4 Bewertungsmethoden

Für die Bewertung werden national und international anerkannte Methoden angewandt (gemäß ÖNORM B 1802-1:2019-07 & B 1802-2:2008 & B 1802-3:2014):

Im **Vergleichswertverfahren** ist der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie des Bodenwertes im Sach- und Ertragswertverfahren geeignet.

Das **Ertragswertverfahren** ist in der Regel dann anzuwenden, wenn die zu bewertende Liegenschaft üblicherweise zu Ertragszwecken verwertet wird. Im Ertragswertverfahren ist der Wert durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder zuletzt erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer zu ermitteln (Methode der direkten Kapitalisierung auf Basis eines repräsentativen Jahres).

Das **DCF-Verfahren** ist ein ertragsorientiertes Bewertungsverfahren, es verwendet die Methode der indirekten Diskontierung, bei der die in der Zukunft erwarteten Zahlungsströme detaillierter betrachtet werden.

Das **Sachwertverfahren** dient in erster Linie zur Ermittlung des Wertes bebauter Liegenschaften, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht und die Beschaffungskosten für die Liegenschaft einschließlich der darauf befindlichen Anlagen für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind. Dabei sind der Bodenwert, der Bauwert und der Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zu ermitteln.

Das **Residualwertverfahren** dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes von unbebauten Liegenschaften und Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen von bebauten Liegenschaften.

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei: – der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gemäß § 4 LBG) ausscheidet; – der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes; – der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit einer sich anschließenden Neuentwicklung u. dgl.

[4] IVSC – International Valuation Standards 2017

geplant ist sowie – zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform (highest and best use) von bebauten Liegenschaften. Anhand der oben genannten Anwendungsbereiche wird deutlich, dass der Bodenwert häufig die gesuchte Größe darstellt. Darüber hinaus kann das Verfahren jedoch auch zur Ermittlung einer anderen Variablen als dem Bodenwert angewendet werden.

4.5 Auswahl der Bewertungsmethode

Die Wahl der Bewertungsmethode obliegt dem Gutachter (§ 7 LBG):

§ 7 (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Die Wahl der Bewertungsmethode muss die Überlegungen potentieller Käufer und Interessenten abbilden, sie muss aufzeigen, ob es sich um ein Investitionsobjekt handelt, welches vorwiegend zum Zweck der Ertragserwirtschaftung erworben wird (Ertragswertverfahren oder DCF-Verfahren) oder um die Alternative zu einem Neubauprojekt bei beabsichtigter Eigennutzung (Sachwertverfahren). Ist die Anzahl der Transaktionen einer bestimmten Immobilienart hoch, und wird der Wert einer Immobilie durch den Vergleich von Kaufpreisen ermittelt, wird das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Ist der Gutachter der Auffassung, dass die kombinierte Anwendung mehrerer Methoden zweckmäßig ist, um zu einem fundierten Ergebnis zu gelangen, so obliegt ihm die Auswahl. In Einzelfällen kann es auch sinnvoll sein, den nach einer Methode ermittelten Wert durch Anwendung einer zweiten Methode zu plausibilisieren.

4.6 Wahl der Bewertungsmethode

Da es sich bei der Bewertung um eine **bestandsfreie Wohneinheit im WEG** handelt wird als Bewertungsmethode **das Vergleichswertverfahren herangezogen.**

4.7 Umsatzsteuer

Umsatzsteuer bei Grundstücksveräußerungen und in der gerichtlichen Zwangsversteigerung:

Gemäß **§ 6 Abs. 1 Z 9 lit. a) UStG** sind Lieferungen von Grundstücken steuerfrei (**unechte Umsatzsteuerbefreiung**).

Gemäß **§ 6 Abs. 2 UStG** besteht allerdings die Möglichkeit, einen steuerfreien Grundstücksumsatz steuerpflichtig zu behandeln (**Option auf Regelbesteuerung**).

Für das **Exekutionsverfahren durch Zwangsversteigerung** von Immobilien gelten die Sonderregelungen gemäß **§ 19 Abs. 1b lit. c) UstG iVm § 170 Z 10 EO**:

Demnach hat der Verpflichtete, der Unternehmer ist, um eine Vorsteuerberichtigung durch die Veräußerung zu vermeiden, das Recht, spätestens binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe des Schätzwerts dem Exekutionsgericht mitzuteilen, dass er gemäß § 6 Abs. 2 UStG auf die Steuerbefreiung gemäß § 6 Abs. 1 Z 9 lit. a) UstG verzichtet; in diesem Fall kommt es zum **Übergang der Umsatzsteuerschuld auf den Erwerber**, wenn dieser ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist. Bemessungsgrundlage ist in diesem Fall das **Meistbot,** das einen **Nettobetrag** exklusive der auf den Ersteher übergehenden Umsatzsteuerschuld darstellt.

(***Angst* in *Angst/Oberhammer* (Hrsg.), Kommentar zur EO³ (2015) § 152 Rz 8-12**).

Ohne eine solche Option zur Steuerpflicht oder für den Fall, dass der Erwerber die Voraussetzungen nicht erfüllt, d.h. weder ein Unternehmer noch eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, wird das **Meistbot als Bruttobetrag** verstanden.

Umsatzsteuer in der Immobilienbewertung bei Anwendung des Sachwertverfahrens:

Bei der Sachwertermittlung kann zwischen Liegenschaften mit unternehmerischer Nutzung, solchen mit nicht unternehmerischer Nutzung und Liegenschaften mit gemischter Nutzung differenziert werden. Maßgeblich für die Beantwortung der Frage, ob die Umsatzsteuer einbezogen werden muss, dh als Teil der Herstellungskosten anzusetzen ist, ist immer der potentielle Käufermarkt. Sind die Teilnehmer dieses Käufermarktes berechtigt, die USt als Vorsteuer geltend zu machen, so erfolgt keine Berücksichtigung. Ist der typische Käufer hingegen eine Privatperson, die die USt zu tragen hat, so muss diese im Rahmen der Bewertung in Ansatz gebracht werden.

(**Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich³ (2014), Seite 298**)

4.8 Verkehrswertermittlung | Vergleichswertverfahren

Im **Vergleichswertverfahren** 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. [5]

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 den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten. [6]

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch **ungewöhnliche Verhältnisse** oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden. [7]

Vergleichswerterhebung Wohneinheiten (gebraucht) in der Umgebung (siehe im Folgenden I.)

Die zur Ermittlung des Verkehrswertes verwendeten Vergleichswerte werden in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erhoben. Ergeben sich Wertunterschiede zwischen dem Bewertungsstichtag und den Kaufpreisdaten, sind diese zu korrigieren. Die **Auswahl der Vergleichsliegenschaften** erfolgt unter Berücksichtigung der Ähnlichkeit bzw. Vergleichbarkeit mit dem bewertungsgegenständlichen Objekt. Im Fokus der Betrachtung stehen: Baualter, Lage, Größe und Konfiguration.

Jeder Vergleichswert wird mit dem bewertungsgegenständlichen Objekt verglichen. Ergeben sich Auf- bzw. Abwertungen, werden diese prozentuell vom Wertansatz korrigiert, um auf diese Weise den **angepassten Vergleichswert** zu ermitteln. Der Mittelwert der korrigierten Werte liefert den Wertansatz für das zu bewertende Objekt.

Erhoben wurden Transaktionen aus der Umgebung des Bewertungsobjektes mit vergleichbarer Lagequalität aus **den Jahren 2024 und 2025**.

Die Vergleichspreise bewegen sich in einer Bandbreite von rund € 2.152,-/m² bis € 3.980, -/m² Nutzfläche. Aus den erhobenen Vergleichswerten ergibt sich ein durchschnittlicher Wert von rund € 2.920/m² Nutzfläche.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale der Bewertungswohnung wurde eine Anpassung für die Stockwerkslage vorgenommen. Aufgrund der im Vergleich zu den herangezogenen Vergleichsobjekten geringeren Lagequalität innerhalb des Gebäudes erfolgte ein Abschlag von € 292,-/m². Daraus resultiert ein angepasster Vergleichswert von rund € 2.628, -/m² Nutzfläche.

Der angepasste Wert bildet die Grundlage für die weitere Ableitung des Verkehrswertes der gegenständlichen Wohneinheit.

5 LBG § 4 (1)
6 LBG § 4 (2)
7 LBG § 4 (3)

Verkehrswertermittlung (siehe im Folgenden II.)

Der **ermittelte Wertansatz in Höhe von EUR 2.628, -/m²** wird mit der Nutzfläche des Bewertungsobjektes multipliziert. Daraus ergibt sich ein **vorläufiger Wert in Höhe von EUR 195.400, -**.

Aufgrund des bestehenden **Sanierungsbedarfs im Bereich der Türzarge sowie der derzeit ausstehenden baurechtlichen Bewilligung der vorgefundenen Klimaanlage** erfolgt ein Abschlag in Höhe von insgesamt EUR 2.350, -.

Daraus ergibt sich ein Verkehrswert ohne Zubehör zum Bewertungsstichtag in Höhe von EUR 193.050, - (Einhundertdreiundneunzigtausendfünfzig EURO).

Für die **vorhandene Küchenausstattung sowie die Ausstattung der Sanitärräume wird ein Zuschlag für Zubehör** in Höhe von **EUR 6.500, -** angesetzt.

Der V**erkehrswert einschließlich Zubehör** beträgt somit zum **Bewertungsstichtag EUR 199.600, - (Einhundertneunundneunzigtausendsechshundert EURO).**

I. Vergleichswerterhebung Wohneinheiten | Wert pro m² Nutzfläche | gemäß Grundbuch (Immomapping)

	Adresse | Top	KVD	Nfl.		KP	KP/m²
1	KG 04017 EZ 1436 | Mühlgasse 50 Stg. 1 Top 53	*2024*	75,24 m²	€	200 000	€ 2 658,16 / m²
2	KG 04017 EZ 1436 | Mühlgasse 50 Stg. 2 Top 44	*2025*	74,97 m²	€	235 000	€ 3 134,59 / m²
3	KG 04017 EZ 1436 | Mühlgasse 50 Stg. 1 Top 22	*2025*	79,14 m²	€	315 000	€ 3 980,29 / m²
4	KG 04017 EZ 1436 | Mühlgasse 50 Stg. 2 Top 23	*2025*	49,04 m²	€	150 000	€ 3 058,73 / m²
5	KG 04017 EZ 1436 | Mühlgasse 50 Stg. 2 Top 36	*2025*	74,97 m²	€	190 000	€ 2 534,35 / m²
6	KG 04017 EZ 1436 | Mühlgasse 50 Stg. 2 Top 24	*2025*	74,34 m²	€	160 000	€ 2 152,27 / m²
Mittelwert Vergleichswerte rd.						€ 2 920,00 / m²

Anpassung Stockwerkslage	**-10%**	-€	292	
Ermittelter Wertansatz				**€ 2 628,00 / m²**

KVD - Kaufvertragsdatum | Nfl. - Nutzfläche | KP - Kaufpreis | KP/m² - Kaufpreis pro m²

II. Verkehrswertermittlung | W 1 Stg. 1

	Adresse | Top			*Nfl.*		*Summe*	*WA/m²*
A	Mühlgasse 50 | 2500 Baden | Top W 1 Stg. 1			74,34 m²	€	195 400	€ 2 628 / m²
		pro m²	*Summe rd.*				
B	Sanierung | Türstock				-€	1 500	
C	ausstehende Bewilligung Klimaanlage				-€	850	
Verkehrswert ohne Zubehör zum Bewertungsstichtag | W 1 Stg. 1						**€**	**193 050**
D	Zubehör				€	6 500	
Verkehrswert mit Zubehör zum Bewertungsstichtag | W 1 Stg. 1						**€**	**199 600**

4.9 Verkehrswertausweisung

Verkehrswert W 1 Stg 1 ohne Zubehör zum Bewertungsstichtag | 26.03.2026

Der **Verkehrswert** des WEG-Objektes **Wohnung Top W 1 Stg 1**
KG 04017 EZ 1436 | **B-LNR 281 & 282**
mit der Adresse Mühlgasse 50 in 2500 Baden beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet:

EUR 193.050, -

(Einhundertdreiundneunzigtausendfünfzig EURO)

Zubehör (Top W 1 Stg. 1) zum Bewertungsstichtag | 26.03.2026

Der **Wert des mitzuversteigernden Zubehörs des Top W 1 Stg. 1 (siehe Kapitel 3.11) beträgt:**

EUR 6.500, -

(Sechstausendfünfhundert EURO)

Verkehrswert mit Zubehör zum Bewertungsstichtag | 26.03.2026

Der **Verkehrswert** des WEG-Objektes **Wohnung Top W 1 Stg 1**
KG 04017 EZ 1436 | **B-LNR 281 & 282**
mit der Adresse Mühlgasse 50 in 2500 Baden beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet:

EUR 199.600, -

(Einhundertneunundneunzigtausendsechshundert EURO)



Seebarn, am 26.06.2026 *Dipl.-Ing. Birgit Nass MRICS*

5 Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abfr.	Abfrage
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Ang. Verglw.	Angepasster Vergleichswert
Anm.	Anmerkung
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschoßfläche, Bruttogrundrissfläche
BK	Bauland Kerngebiet
BRI	Bruttorauminhalt
dh	das heißt
DKM	Digitale Katastralmappe
d.s.	das sind
Einw.	Einwohner
EO	Exekutionsordnung
ETW	Eigentumswohnung
EW	Einheitswert
EZ(en)	Einlagezahl(en)
Exkl.	exklusive
f. | ff.	folgende Seite | folgende Seiten
FOK	Fußbodenoberkante
G	Grenzkataster
GB	Grundbuch
GF	Geschäftsführer
GND	Gesamtnutzungsdauer

Gst.	Grundstück
Gr.	Größe
Grst. Nr.	Grundstücksnummer
Grst. Fl.	Grundstücksfläche
GVG	Grundverkehrsgesetz
Idf | idgF.	in der Fassung | in der geltenden Fassung
Inkl.	inklusive
Insb.	Insbesondere
IPS	Immobilienpreisspiegel
k.A.	keine Angabe
KG	Katastralgemeinde
KO	Konkursordnung
Ko.	Konfiguration
KP	Kaufpreis
KV	Kaufvertrag
KVD	Kaufvertragsdatum
Lag.	Lage
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LD	Lebensdauer
LGBl.	Landesgesetzblatt
LHSt	Landeshauptstadt
LNr.	Laufende Nummer (zB. Grundbuch: B-LNr.1)
m.E.	meines Erachtens
MRG	Mietrechtsgesetz
MV	Mietvertrag

NF	Nutzfläche
Nfl.	Nutzfläche
Nr.	Nummer
ON	Orientierungsnummer
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
Pkt.	Punkt
Plannr.	Plannummer
RH	Raumhöhe
RND	Restnutzungsdauer
SV	Sachverständige
TZ	Tagebuchzahl
u.a.	unter anderem
udgl	und dergleichen
usw.	und so weiter
V	Vervielfältiger
vgl.	vergleiche
WEG	Wohnungseigentum(gesetz)
WFG	Wohnbauförderungsgesetz
Widm./Wid.	Widmung
w.o.	wie oben
zB.	zum Beispiel

Gebäudebeschreibung:

DB	Dachboden
DG	Dachgeschoß
EG	Erdgeschoß

KG	Kellergeschoß
OG	Obergeschoß
UG	Untergeschoß

Gerichts- und Behördenbezeichnungen:

BG	Bezirksgericht
LG	Landesgericht
OGH	Oberster Gerichtshof
OLG	Oberlandesgericht
VfGH	Verfassungsgerichtshof
VwGH	Verwaltungsgerichtshof

BH	Bezirkshauptmannschaft
FA	Finanzamt
Gde	Gemeinde

6 Anhang

HORA-PASS:

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse:	Mühlgasse 50 Stiege 1, 2500 Baden
Seehöhe:	223 m
Auswerteradius:	10 m
Geogr. Koordinaten:	48,00776° N | 16,24981° O

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.



Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	keine Daten
Oberflächenabfluss	niedrig
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	keine Daten
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	niedrig
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig
Hitzeepisoden	mittel

HORA-Pass 48,00776° N; 16,24981° O; Datum: 02.04.2026 Seite 1 / 2

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser
- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Oberflächenabfluss
Wassertiefe [cm]
- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

Lawinen
- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Erdbeben[1]
- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Rutschungen
- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Windspitzen [km/h]
- > 190
- > 180 - ≤190
- > 170 - ≤180
- > 160 - ≤170
- > 150 - ≤160
- > 140 - ≤150
- > 130 - ≤140
- > 120 - ≤130
- > 110 - ≤120
- > 100 - ≤110
- > 90 - ≤100
- > 80 - ≤90
- > 70 - ≤80
- > 60 - ≤70
- > 50 - ≤60
- > 40 - ≤50
- ≤ 40

Blitzdichte
[Blitzeinschläge / km² / Jahr]
- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich
- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

Schneelast[2] [kN/m²]
- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

Hitzeepisoden
Kysely Tage
- ≥ 24
- ≥ 20 - < 24
- ≥ 16 - < 20
- ≥ 12 - < 16
- ≥ 8 - < 12
- ≥ 4 - < 8
- ≥ 0 - < 4
- 0

[1] ... gemäß ÖNORM EN 1998-1
[2] ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von https://hora.gv.at sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

7 Literaturverzeichnis

- Amann | Struber, Österreichisches Wohnhandbuch 2024, 10. Auflage. Wien: LINDE Verlag
- Baukosteninformationszentrum, **BKI Baukosten Gebäude** (2025), Stuttgart: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH
- Baukosteninformationszentrum, **Objektdaten Technische Gebäudeausrüstung G6** (2024), Stuttgart: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH
- Baukosteninformationszentrum, **Objektdaten Freianlagen F9** (2024), Stuttgart: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH
- Bienert | Funk, **Immobilienbewertung Österreich** (2022), 4. Auflage. Wien: ÖVI-Immobilienakademie
- Bienert | Wagner, **Bewertung von Spezialimmobilien** (2019), 2. Auflage. Wiesbaden: Gabler Verlag
- Ertl | Egenhofer |Hergenröder | Strunck, **Typische Bauschäden im Bild** (2019), 3. Auflage. Köln: Vertragsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen | Landesverband Steiermark u. Kärnten, **Der Nutzungsdauerkatalog 2020**, Graz
- Humpel | Stabentheiner | Vonkilch, **Wohnrecht 2023 Band 1 und 2**, Wien: MANZ Verlag
- Immolex (2020 – 2026), Wien: MANZ Verlag
- Kleiber, **Verkehrswertermittlung von Grundstücken** (2023), 10. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag
- Kothbauer | Reithofer, **Liegenschaftsbewertungsgesetz** (2013), 1. Auflage. Wien: Linde Verlag
- Kranewitter, **Liegenschaftsbewertung** (2017), 7. Auflage, Wien: Manz Verlag
- Prader | Pittl, **WGG-Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz** (2022), 2. Auflage. Wien: MANZ Verlag
- Prodinger | Ziller, **Immobilienbewertung im Steuerrecht** (2020), 4. Auflage. Wien: Linde Verlag
- Reithofer | Stocker, **Residualwertverfahren** (2016), 1. Auflage. Wien: Linde Verlag
- Schulte, **Immobilienökonomie Band I** (2008), 4. Auflage. München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH
- Schulz (2020): **Architektur der Bauschäden**, 4. Auflage. Springer Fachmedien Wiesbaden
- Seiser | Kainz, **Der Wert von Immobilien** (2011), 1. Auflage. Graz: Seiser + Seiser
- Sprengnetter, **Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen** (2020). Band 1 – 4.
- Urschel, **Risikomanagement in der Immobilienwirtschaft** (2010), Band 4. Karlsruher Institut für Technologie

Vergleichswerte und Kaufpreissammlungen

- GEWINN | **Grundstückspreisübersicht | 2015 bis 2026**
- Immounited GmbH | **Immomapping | 2026**
- WKO - Wirtschaftskammer Österreich | **Immobilien-Preisspiegel | 2026**

8 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Landkarte (vgl. Microsoft Corporation 2026) 8

Abbildung 2: Gemeinde Baden (vgl. Microsoft Corporation 2026) 9

Abbildung 3: Mikrolage der Liegenschaft (vgl. Microsoft Corporation 2026) 10

Abbildung 4: Grundstückskataster (vgl. Land Niederösterreich 2026) 12

Abbildung 5: Flächenwidmungsplan (vgl. Stadtgemeinde Baden 2026) 13

Abbildung 6: Bebauungsplan (vgl. Stadtgemeinde Baden 2026) 14

Abbildung 7: Abfrage Altlasten- und Verdachtsflächenkataster (vgl. Umweltbundesamt GmbH 2026) 15

Abbildung 8: Abfrage Erdbebengefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2026) 16

Abbildung 9: Abfrage Hochwassergefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2026) 17

Abbildung 10: Abfrage Lärmkartierung Schienenverkehr (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2026) 18

Abbildung 11: Abfrage Lärmkartierung Schienenverkehr (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2026) 19

Abbildung 12: Frontfassade Zugang EG (Eigene Fotoaufnahme) 23

Abbildung 13: Grundriss Wohnung W1 Stiege 1 (Einreichplan 25.09.1970) 25

Abbildung 14: Lageplan (Einreichplan 02.07.1968) 26

Abbildung 15: West Ansicht (Einreichplan 13.11.1968) 27

Abbildung 16: Ost Ansicht (Einreichplan 13.11.1968) 27

Abbildung 17: Süd-(Nord) Ansicht (Einreichplan 13.11.1968) 28

Abbildung 18: Schnitt 1-1 (Einreichplan 13.11.1968) 28

9 Zum Verständnis dieses Gutachtens

Berechnungen und Werte

- Alle Werte sind als EURO-Beträge und, wenn nicht anders bezeichnet, als Nettobeträge ohne Berücksichtigung der Umsatzsteuer zu verstehen.
- Flächenmaße sind in Quadratmeter („m²“) und Raummaße in Kubikmeter („m³“) angegeben. Die Berechnung erfolgt im Regelfall laut ÖNORM B 1800.
- In Einzelfällen muss die Sachverständige zur Bestimmung bestimmter, für die Bewertung relevanter Faktoren, z.B. Errichtungs-, Sanierungs- oder Abbruch-kosten von Baulichkeiten, auch auf Erfahrungswerte zurückgreifen. Hierbei handelt es sich naturgemäß nicht um exakt bestimmbare Größen, sondern um Erfahrungswerte, die als Werte innerhalb von Bandbreiten zu verstehen sind.
- Bei allen Berechnungen können sich Rundungsdifferenzen ergeben.
- Das Ergebnis der Bewertung einer Immobilie führt niemals zu einer, mit mathematischer Exaktheit ermittelten Größe im Sinne einer reinen Rechenoperation. Insbesondere im Fall der Verwertung einer Immobilie bedeutet der ermittelte Wert nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen jederzeit, insbesondere auch kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Wertbeeinflussende Tatsachen und Rechtsverhältnisse

- Der Auftraggeber bestätigt durch die Verwendung dieses Gutachtens, die Sachverständige nach bestem Wissen und Gewissen wahrheitsgemäß und vollständig informiert zu haben, mithin auch keine – auch bloß potenziell – wertbeeinflussenden Informationen, Tatsachen oder rechtlichen Verhältnisse verschwiegen zu haben.
- Dieses Gutachten basiert auf den bezeichneten Grundlagen. Werden dem Auftraggeber neue Tatsachen oder Umstände bekannt, die für die Wertermittlung von Bedeutung sein könnten, ist er verpflichtet, dieses Gutachten nur nach gezielter Rücksprache mit der Sachverständigen und deren neuerlicher Freigabe zu verwenden und der Sachverständigen die Beurteilung zu überlassen, ob sich demzufolge die Notwendigkeit ergibt, dieses Gutachten zu ergänzen oder zu ändern.

Faktische Grundlagen der Wertermittlung:

- Alle Feststellungen in diesem Gutachten gründen auf die vom Auftraggeber der Sachverständigen erteilten Informationen sowie die im Gutachten konkret bezeichneten amtlichen und privaten Dokumente. Die Sachverständige ist auftragsgemäß nicht verpflichtet, die Richtigkeit dieser Informationen und Dokumente zu überprüfen. Der Auftraggeber bestätigt durch die Verwendung dieses Gutachtens, die Sachverständige nach bestem Wissen und Gewissen wahrheitsgemäß und vollständig informiert zu haben, mithin auch keine – auch bloß potenziell – wertbeeinflussenden Informationen verschwiegen zu haben.
- Dieses Gutachten basiert auf den oben bezeichneten Grundlagen. Werden dem Auftraggeber neue Tatsachen oder Umstände bekannt, die für die Wertermittlung von Bedeutung sein können, verpflichtet sich der Auftraggeber, dieses Gutachten nur nach Rücksprache mit der Sachverständigen

und deren neuerlicher Freigabe zu verwenden und der Sachverständigen die Beurteilung zu überlassen, ob sich demzufolge die Notwendigkeit ergibt, dieses Gutachten zu ergänzen oder zu ändern.

Rechtliche Verhältnisse mit Bedeutung für die Wertermittlung:

- Das Vorliegen behördlicher Genehmigungen, wie z.B. baurechtlicher oder gewerberechtlicher Bewilligungen, sowie die Erfüllung bestimmter öffentlich-rechtlicher Auflagen wird von der Sachverständigen ohne gesonderten Auftrag nicht überprüft. Die Sachverständige darf auftragsgemäß darauf vertrauen, dass in Bezug auf das Bewertungsobjekt und die auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft errichteten Baulichkeiten oder Betriebsstätten alle nach einschlägigen Gesetzen erforderlichen Genehmigungen und Auflagen vorliegen bzw. erfüllt sind.
- Eine Überprüfung von Bestandverträgen wird von der Sachverständigen in der Regel, d.h. ohne gesonderten Auftrag, nicht durchgeführt. Die tatsächlichen Miet- oder Pachteinnahmen basieren auf den Angaben des Auftraggebers und der von ihm oder in seinem Auftrag der Sachverständigen übergebenen Mietzinslisten oder sonstigen Unterlagen.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Regelfall geldlastenfrei, mithin ohne Berücksichtigung der allenfalls im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte und auch ohne Rücksicht auf Vorzugspfandrechte gemäß § 27 (1) WEG 2002 bei Bewertung von Wohnungseigentumsobjekten.
- Ohne gesonderten Auftrag bleiben dingliche Nutzungsrechte, Dienstbarkeiten, Reallasten oder sonstige Eintragungen ohne Berücksichtigung im Rahmen der Verkehrswertermittlung; solche Rechte werden grundsätzlich als wertneutral angesehen.
- Im Grundbuch nicht eingetragene („außerbücherliche“) Rechte oder Lasten finden in der Bewertung nur Berücksichtigung, wenn sie von Seiten des Auftraggebers ausdrücklich und schriftlich mit exakter Beschreibung der Art und des Inhalts solcher Rechte bekannt gegeben werden und deren Berücksichtigung im Rahmen der Verkehrswertermittlung auch dezidiert beauftragt wird.
- Dingliche, d.h. mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundene Lasten, insbesondere Duldungs-, Leistungs- und Zahlungspflichten, die kraft einschlägiger gesetzlicher Bestimmungen (z.B. Bauordnungen, Kanalgesetze, Wasserversorgungsgesetze, Abfallwirtschaftsgesetze) bestehen, bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt.

Befundaufnahme

Grundsätzliches

- Flächen- und Maße werden von der Sachverständigen vor Ort nicht überprüft, sondern den zur Verfügung gestellten oder von der Sachverständigen eingeholten Plandokumenten oder sonstigen Unterlagen entnommen.
- Im Rahmen der Befundaufnahme werden ausschließlich solche Tatsachen erhoben, die augenscheinlich sind, d.h. ohne nähere technische Untersuchung oder Prüfung erkennbar sind.

Feststellungen über den bautechnischen Zustand von Gebäuden

- Die Bewertung einer Liegenschaft umfasst grundsätzlich weder die technische Überprüfung von Bauwerken, noch die Durchführung sonstiger, spezifischer technischer Prüfungen, wie beispielsweise Boden- oder Grundwasser-untersuchungen oder Umwelteinflüsse. Feststellungen der Sachverständigen zum Zustand von Gebäuden, Betriebsanlagen oder sonstigen Anlagen oder anderen Teilen der Liegenschaft als Resultat des Augenscheins haben daher bloß informativen Wert, nicht aber die Qualität und Aussagekraft eines Sachverständigengutachtens aus dem Gebiet des Bauwesens oder aus allfälligen sonstigen, einschlägigen Fachgebieten.

Feststellungen in Bezug auf Raumordnung, Flächenwidmung und Bebaubarkeit

- Feststellungen in Bezug auf Raumordnung, Flächenwidmung und die Bebaubarkeit (Bebauungsbestimmungen) beziehen sich grundsätzlich immer auf den Stichtag der Bewertung. Änderungen der Flächenwidmung und der Bebauungsbestimmungen sind jederzeit möglich; solche Änderungen erfolgen durch die zuständigen Behörden im Wege von Verordnungen, demnach ohne jede Mitwirkung oder Zustimmung des Liegenschaftseigentümers. Eigentümer von Liegenschaften haben nach den einschlägigen gesetzlichen Regelungen keinen Rechtsanspruch darauf, dass eine bestehende Widmung hinsichtlich der Nutzung oder Bebaubarkeit einer Immobilie aufrecht bleibt oder eine bestimmte (gewünschte) Widmung (Umwidmung) seitens der Behörden verordnet wird.

Feststellungen in Bezug auf andere wertbestimmende Tatsachen

- Für die Richtigkeit von Feststellungen zu wertrelevanten Tatsachen, die durch Einsichtnahme bzw. Abfrage einschlägiger Kataster gewonnen werden, z.B. Verdachtsflächenkataster (Kontaminierungen von Boden oder Grundwasser), Erdbebengefährdungskarte (Erdbebenrisiko), Hochwasserrisikozonierung (Hochwassergefahr) oder Lärmkataster (Lärmimmissionen), leistet die Sachverständige keine Gewähr. Individuelle Prüfungen in Bezug auf solche Tatsachen oder Risiken werden von der Sachverständigen ohne gesonderten Auftrag nicht durchgeführt oder veranlasst.
- Eine Berücksichtigung der Tatsache, dass bewertungsgegenständliche Gebäude unter Denkmalschutz stehen, findet im Rahmen der Verkehrswertermittlung grundsätzlich – d.h. auch wenn die Unterschutzstellung im Grundbuch ersichtlich gemacht ist – nur statt, wenn hierzu ein gesonderter Auftrag erteilt wird und der Auftraggeber der Sachverständigen zu diesem Zweck den Bezug habenden Bescheid der Denkmalbehörde (BDA) zur Verfügung stellt oder sie ermächtigt, diesbezüglich bei der Behörde Akteneinsicht zu nehmen.
- Besondere Ausstattungen oder Investitionen in einzelnen Miet- oder Nutzungsobjekten bleiben im Rahmen der Liegenschaftsbewertung grundsätzlich außer Ansatz.

Kontaminierung

- Kontaminierungen werden nur über öffentliche Abfragen überprüft. Die ermittelten Werte beziehen sich auf den fiktiven Zustand „frei von Kontaminierung“ bzw. „frei von gesundheitsgefährdenden Baustoffen“ und bei Abbruchkosten ohne besondere Deponieklassen.
- Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.

Rechtliche Hinweise

Urheberrecht | Verwertung dieses Gutachtens

- Dieses Gutachten ist als das Werk der Sachverständigen urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber erwirbt mit dem Gutachtensauftrag (Werkvertrag) kein Verwertungsrecht an dem erstellten Gutachten, sondern ausschließlich das Recht, dieses Gutachten zu dem vereinbarten Zweck zu verwenden. Jede Verwertung, Weitergabe oder Veröffentlichung dieses Gutachtens oder von Teilen desselben durch den Auftraggeber oder durch dritte Personen, denen dieses Gutachtens auf gleich welche Weise zugänglich wird oder zur Kenntnis gelangt, ist vertragsgemäß und kraft Gesetzes unzulässig.
- Soweit der Auftraggeber dieses Gutachten ohne ausdrückliche schriftliche Ermächtigung der Sachverständigen auf gleich welche Weise verwerten oder veröffentlichen oder zu einem anderen, als dem vereinbarten Zweck verwenden sollte, steht der Sachverständigen ein Anspruch auf ein zusätzliches Entgelt (Honorar) in objektiv angemessenem Ausmaß zu.

Gültigkeit | Aussagekraft | Zweck

- Dieses Gutachten hat nur in seinem gesamten Inhalt, nicht aber auszugsweise Gültigkeit. Die Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse dieses Gutachtens dient bloß als Übersicht. Zum Verständnis des Gutachtens und der ausgewiesenen Ergebnisse ist es unerlässlich, das gesamte Gutachten zu lesen und in Betracht zu ziehen.
- Dieses Gutachten dient ausschließlich dem vereinbarten Zweck.

Haftung der Sachverständigen

- Gegenüber dritten Personen, die sich auf dieses Gutachten berufen oder daraus gleich welche Schlussfolgerungen oder Entscheidungen ableiten, sei es zum vereinbarten oder einem anderen Zweck, ist jede Haftung der Sachverständigen ausgeschlossen.
- Die Sachverständige ist im Rahmen ihrer Tätigkeit zur Deckung des Risikos aus der Haftpflicht gegenüber ihren Auftraggebern versichert. Die Haftung der Sachverständigen ist für den einzelnen Schadensfall im Umfang der gesetzlichen Haftpflichtversicherung für allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige begrenzt.

Einverständnis des Auftraggebers

- Der Auftraggeber erklärt durch die Verwendung dieses Gutachtens, die obigen Erläuterungen insbesondere die rechtlichen Bedingungen des gegenständlichen Gutachtensauftrags mit Zustimmung zur Kenntnis zu nehmen.