

Bezirksgericht Wiener Neustadt
Maria-Theresien-Ring 3b
2700 Wiener Neustadt



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Christoph Menhofer

Datum: 10.02.2026

Zeichen: 4740c/25

Aufgrund des Beschlusses des Bezirksgerichts Wiener Neustadt vom 24.03.2025
GZ: 30 E 49/25h wird umseitiges

W E R T E R M I T T L U N G S G U T A C H T E N

in der bewilligten Zwangsversteigerung erstattet.



Gericht	Bezirksgericht Wiener Neustadt Richterin: Dr. Elisabeth Hörl Beschluss vom: 24.03.2025 Gerichtszahl: 30 E 19/25h
Betreibende Partei	Rechtsanwältin Dr. Romana Weber-Wilfert Bachgasse 10, 2340 Mödling als Masseverwalterin des Dr. Martin Hembach
Vertreten durch	Bischof Zorn + Partner Rechtsanwälte GmbH Seilerstätte 18-20, 1010 Wien
Verpflichtete Partei	Harald Pust Tannenweg 8, 2801 Katzelsdorf
Auftrag	Verkehrswertermittlung der Liegenschaft Anteil 1/1
Grundbuchskörper	Bezirksgericht (BG): Wiener Neustadt Katastralgemeinde (KG): 23443 Wiener Neustadt Einlagezahl (EZ): 9035 Grundstücksnummer (Gst Nr.): 2952/1 Bestandsblatt-Laufende Nummer (B-LNr.): 1 Anteil: 1/1
Zweck	Zwangsversteigerung
Bewertungsgegenstand	Landwirtschaftliche Liegenschaft Grundstück Nr. 2952/1 hinter Liegenschaft Puchbergerstraße 49
Bewertungsstichtag	03.11.2025
Befundaufnahme	03.11.2025
Verkehrswert	7.160,00€ <i>Sollte die Liegenschaft mit Inrechnungstellung von Umsatzsteuer verkauft werden, so ist diese dem ermittelten Wert hinzuzuschlagen.</i>

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	7
1.1	BEWERTUNGSVORAUSSETZUNGEN	7
1.2	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	9
1.2.1	<i>Haftung</i>	9
1.2.2.	<i>Unabhängigkeit</i>	10
1.2.3.	<i>Urheberrecht</i>	10
1.2.4.	<i>Ergänzende Anmerkungen und Vollständigkeitserklärung</i>	10
1.2.5.	<i>Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B1802 Pkt. 3.3)</i>	12
1.3	BEGRIFFSDEFINITIONEN	12
1.3.1	<i>LBG</i>	12
1.3.2	<i>Verkehrswert, Marktwert, gemeiner Wert</i>	12
1.3.3	<i>Wirtschaftliche Einheit</i>	13
1.3.4	<i>Einheitswert</i>	14
1.3.5	<i>Herstellungskosten</i>	14
1.3.6	<i>Umsatzsteuer</i>	15
1.3.7	<i>Rechenmodus</i>	15
1.4	BEWERTUNGSVERFAHREN	16
2	BEFUND	17
2.1	ALLGEMEINES	17
2.2	ERHEBUNGEN	18
2.3	GRUNDBUCHSDATEN	19
2.3.1	<i>Allgemeine Erläuterungen zum Grundbuch:</i>	19
2.3.2	<i>Aufschrift</i>	19
2.3.3	<i>A1 Blatt</i>	20
2.3.4	<i>Das A2 Blatt</i>	21
2.3.5	<i>Das B Blatt</i>	21
2.3.6	<i>Das C Blatt</i>	22
2.4	STANDORTANALYSE	24
2.4.1	<i>Makrostandort</i>	24
2.4.2	<i>Mikrostandort</i>	26
2.5	GRUNDSTÜCKSDATEN	28
2.6	OBJEKTDATEN	39
2.7	FOTODOKUMENTATION	39
3	GUTACHTEN	42
3.1	VERGLEICHSWERTVERFAHREN ZUR ERMITTLUNG DES BODENWERTES	43
3.1.1	<i>Allgemeines zum Vergleichswertverfahren</i>	43

3.1.2	<i>Ablaufschemas Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802</i>	45
3.1.3	<i>Ermittlung der Vergleichswerte</i>	45
4	VERKEHRSWERT	49
5	BEILAGEN	51
5.1	GRUNDBUCH	51

Abkürzungsverzeichnis

Abk.	Abkürzung
Abs.	Absatz
AW	Aufschließungsgebiet Wohngebiet
BB	Bauland Betriebsgebiet
BD	Bauland Dorfgebiet
BG	Bauland Geschäftsgebiet, Bezirksgericht (Kontext)
BGF	Bruttogrundfläche
BI	Bauland Industriegebiet
BK	Bauland Kerngebiet
BK-nB	Bauland Kerngebiet-nachhaltige Bebauung
BM	Bauland Gemischtes Baugebiet
BW	Bauland Wohngebiet
BW-nB	Bauland Wohngebiet-nachhaltige Bebauung
bzw.	beziehungsweise
DG	Dachgeschoß
dh.	das heißt
EG	Erdgeschoß
EZ	Einlagezahl
FläWi	Flächenwidmung
GHg	Grünland Hausgärten
GKA	Grundkostenanteil
Gl	Grünland Landwirtschaft
GlF	Grünland Land- und Forstwirtschaft
GP	Grünland Parkanlage
GST	Grundstück
GST-Nr.	Grundstücksnummer
GFZ	Geschoßflächenzahl
KG	Katastralgemeinde
km	Kilometer
km ²	Quadratkilometer
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LG	Landesgericht
m	Meter
m ²	Quadratmeter
MRG	Mietrechtsgesetz
NF / NFL	Nutzfläche (vermietbar/verkaufbar)
NÖ BO	Niederösterreichische Bauordnung
NÖ ROG	Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz
OG	Obergeschoß
p.a.	pro Jahr

p.m.	pro Monat
Stk.	Stück
STP	Stellplatz
u.	und
udgl.	und der gleichen
usw.	und so weiter
VKW	Verkehrswert
W	Bauland Wohngebiete
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz bzw. Wohnungseigentümergeinschaft oder Wohnungseigentumsgesetz (Kontext)
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WNFL	Wohnnutzfläche
Z	Ziffer
€	Euro
§	Paragraph
%	Prozent

1 Allgemeines

1.1 Bewertungsvoraussetzungen

Im vorliegenden Gutachten gelten folgende Bewertungsvoraussetzungen:

- Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.
- Flächenmaße sind in m² angegeben, wenn nicht anders angeführt.
- Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise zum Stichtag Gültigkeit.
- Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Immobilienwertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz.
- Die Einschätzung des Bau- und Erhaltungszustandes der Objekte erfolgt ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme. Es gilt hier der Bewertungsstichtag. Verdeckte, unzugängliche bzw. eingebaute Gebäudeteile wie beispielsweise Bodenaufbauten können nur erfahrungsgemäß beurteilt werden. Die Funktionstüchtigkeit technischer Anlagen kann nicht im Detail einer Überprüfung unterzogen werden und wird von allgemein üblichen Annahmen bzw. Angaben anlässlich der Befundaufnahme ausgegangen.
- Festgestellt wird ausschließlich der Wert der Liegenschaft. Eine Zusicherung, dass diese frei von Schäden oder sonstigen Mängeln ist, kann nicht gegeben werden.
- Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie des Grundstückes sowie Recherchen bei Besitzern, Nachbarn und Behörden ergaben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu dieser Thematik führen, liegen diesem Schätzgutachten nicht zugrunde und werden generell nur auf ausdrückliche Anweisung des Auftraggebers durchgeführt. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass das Grundstück kontaminationsfrei ist.
- Für die Gebäudebeschreibung und deren Beurteilung wird von einer soliden Verarbeitung und dem Stand der Technik entsprechenden Qualitäten der verwendeten Materialien ausgegangen. Diese Annahme gilt auch für optisch erkennbare Sanierungsmaßnahmen von Baumängeln, die einmal vorhanden waren und nunmehr augenscheinlich behoben sind. Versteckte Mängel können somit auch nicht erkannt und

beurteilt werden. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die beschriebenen elektrischen, sanitären oder sonstigen technischen Einrichtungen nicht auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft wurden. Sofern kein augenscheinlicher Schaden besteht oder vom Eigentümer nicht darauf hingewiesen wurde, wird daher in der Bewertung von einer ordnungsgemäßen Funktion dieser Anlagenteile ausgegangen.

- Die Funktion der Gerätschaften sowie der übrigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Heizung, Wasser, Strom etc.) wird vom Sachverständigen bei der Befundaufnahme nicht überprüft, da dies nicht Auftrag ist und seinen eingetragenen Fachgebieten nicht entspricht. Es wird von einem ordnungsgemäßen Zustand der Geräte ausgegangen. Vorhandenes Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse werden nicht mitbewertet. Andernfalls wird lediglich die Küchenausstattung unter dem Punkt Zubehör im Gutachten angeführt und bewertet.
- Die Begutachtung erfolgt zerstörungsfrei, d.h. für die Beurteilung der Bausubstanz werden keine Materialproben genommen sowie auch keine Verkleidungen entfernt. Der Sachverständige beurteilt die Qualität der Ausführung und Erhaltung lediglich durch die Betrachtung der Oberfläche des Bauteiles (Materialies). Die Qualität der verwendeten Materialien und seine Verarbeitung können daher nicht eingeschätzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass keine schädlichen Materialien und Techniken (wie z.B. Beton mit hohem Aluminiumoxidzementgehalt, Asbest, Kalziumchlorid, etc.) verwendet wurden.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.
- Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten unabhängig von deren Grundbucheintragung.
- Flächen-, Raum- oder sonstige Maße werden aus den erhobenen bzw. übergebenen Unterlagen übernommen und nicht mit der Natur verglichen. Eigene Vermessungen oder Messungen durch den Sachverständigen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maße wird daher vom Sachverständigen nicht übernommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.
- Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Wohnungseigentumsverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen, sonstigen Nutzungsverträgen, von

Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft und dergleichen sind nicht Gegenstand des Auftrages.

- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und Nutzung des Objektes in Markt konformer Ausführung ausgegangen.
- Ausstattungen oder Investitionen von Mietern sowie Eigentümern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Auf die ÖNORM B 1802 wird diesbezüglich verwiesen.
- Das Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich die kostenpflichtige Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine kostenpflichtige Nachbewertung vor.
- Sollten sich neue den Wert verändernde Erkenntnisse hinsichtlich Bewilligungen, Bescheiden, Auflagen, Verträgen und dergleichen ergeben, so ist eine entsprechende Nachprüfung vorzunehmen. In diesem Fall behält sich der Sachverständige das Recht eine Änderung bzw. Anpassung seines Gutachtens vor.

1.2 Erklärung des Sachverständigen

1.2.1 Haftung

Aus Versicherungsgründen ist die Haftung des Sachverständigen für mittelbare und unmittelbare Schäden aus der Gutachten- oder Wertindikationsstätigkeit und unabhängig vom Verkehrswert der Immobilie mit EUR 400.000,00 beschränkt und eingeschränkt auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder um eine gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt. Sofern der Auftraggeber einen höheren Haftungsrahmen wünscht, hat er dies dem Gutachter bei Beauftragung schriftlich bekannt zu geben und die dafür anfallenden Versicherungskosten selber zu tragen.

Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen. Dritte können gegenüber dem Sachverständigen aus diesem Vertrag und aus dem unter Zugrundelegung dieses Vertrages gefertigten Gutachten keine Rechte geltend machen.

Für die Richtigkeit der im Gutachten angeführten Auskünfte von Ämtern sowie an der Befundaufnahme teilgenommenen Personen kann keine Gewähr übernommen werden.

1.2.2. Unabhängigkeit

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter gemäß den Europäischen Bewertungsstandards der TEGOVA (The European Group of Valuers Associations) objektiv und unparteiisch erstellt (Vgl. TEGoVA, Europäische Bewertungsstandards, S. 2.10).

1.2.3. Urheberrecht

Das Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte aus dem Sachverständigenvertrag Dritten abzutreten.

1.2.4. Ergänzende Anmerkungen und Vollständigkeitserklärung

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter allen im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Die Bewertung erfolgt auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten, sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wird auch auf die Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung Bedacht genommen.

Verwiesen wird auch darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist. Bei dem gegenständlichen Objekt liegt ein angemessener Verwertungszeitraum innerhalb von 6 bis 12 Monaten.

Der Sachverständige empfiehlt jedem potenziellen Erwerber über die steuerlichen Auswirkungen eines Immobilienerwerbes fachlichen Rat einzuholen, da diese Aspekte immer auf die subjektive Steuersituation des Erwerbers abzustimmen sind. Weiters empfiehlt der Sachverständige jedem Interessenten nachdrücklich, vor einem etwaigen Erwerb der Liegenschaft diese zu besichtigen, um sich selbst ein Bild über den tatsächlichen Zustand sowie über die Ausstattung der Immobilie machen zu können.

Die Ausführungen des Sachverständigen beruhen auf seine derzeitige Faktenkenntnis, die nicht ganz richtig und nicht ganz vollständig sein muss. Welche Fakten dem Sachverständigen bekannt sind, finden sich unter dem Punkt Befund. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlung vor.

Für etwaige Abweichungen von dem vorgegebenen Datenmaterial wird keine Haftung übernommen.

Bei der Wertermittlung wird von der Brauchbarkeit der Objekte ausgegangen, insofern sich nicht durch Informationen seitens des Auftraggebers Gegenteiliges herausgestellt hat.

Der Erhaltungszustand des Bewertungsobjektes wird vom gefertigten Sachverständigen im Rahmen eines Lokalaugenscheines festgestellt und klassifiziert. Detailprüfungen sind nicht Gegenstand der Beauftragung und werden deshalb auch nicht durchgeführt. Die Bewertung des Reparaturrückstaus und/oder allfälliger Sanierungskosten werden mittels prozentualer oder absoluter Abschläge berücksichtigt.

Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie allenfalls Bereiche der Außenanlagen mit ein. Sämtliche technische Einrichtungen und Ausstattungen sowie der gesamte Bereich der Raumausstattung und sonstigen Einrichtungen sind ebenso nicht Gegenstand des Bewertungsgutachtens. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind

in der Bewertung nur insofern zu berücksichtigen, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.

Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontamination oder auch andere, die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse, sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen werden nicht durchgeführt. Der Verdachtsflächenkataster wird abgerufen.

1.2.5. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B1802 Pkt. 3.3)

„Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.“ (ÖNORM B 1802, 1997, Liegenschaftsbewertung, Grundlagen, Pkt. 3.3)

1.3 Begriffsdefinitionen

1.3.1 LBG

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) hat die alte Realschätzung aus 1897 ersetzt und dient dazu, als Orientierungs- und Entscheidungshilfe einen rechtlichen Rahmen zu geben, ohne allzu enge Grenzen für diese Tätigkeiten zu ziehen.

Die Verpflichtung zur Anwendung des LBG besteht nur im gerichtlichen Verfahren und im Verwaltungsverfahren mit sukzessiver gerichtlicher Kompetenz, wie beispielsweise im Enteignungsverfahren.

Beim wesentlich bedeutenderen Bereich der privaten Wertermittlung von Liegenschaften ist die Anwendung des LBG nicht zwingend notwendig.

1.3.2 Verkehrswert, Marktwert, gemeiner Wert

Im LBG wird der Verkehrswert in § 2 Absatz 2 und 3 wie folgt definiert:

„Abs. 2: Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.“

Abs. 3: Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“ (LBG BGBl. Nr. 150/1992)

Im redlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert auch als Marktwert bezeichnet, im Steuerrecht als „gemeiner Wert“, wie in §10(2) BewG analog dem LBG definiert.

Belastungs- und Veräußerungsverbot

Liegt auf einer Liegenschaft oder einem ideellen Anteil ein Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß § 364c ABGB vor, handelt es sich um ein dinglich wirkendes höchstpersönliches Recht, das gegenüber jedermann beachtlich ist. Eine Veräußerung oder Belastung bedarf zwingend der Zustimmung des Berechtigten.

Nach § 2 Abs. 1 LBG ist der Verkehrswert jener Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften sowie der sonstigen Beschaffenheit und Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse erzielbar wäre. Das Belastungs- und Veräußerungsverbot stellt jedoch kein objektbezogenes, marktrelevantes Merkmal dar, sondern ein subjektives Rechtsverhältnis zwischen bestimmten Personen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 22.10.2013, Zl. 2012/10/0141 (RIS) ausgesprochen, dass eine Bewertung eines solchen Verbotes mangels allgemein anerkannter Bewertungsmethodik nicht möglich ist und daraus kein automatischer wertmindernder Einfluss auf den Verkehrswert abzuleiten ist.

Als gerichtlich beeidigter Sachverständiger stelle ich daher klar, dass ein verbüchertes Belastungs- und Veräußerungsverbot nicht im Verkehrswert zu berücksichtigen ist. Eine wertmäßige Bedeutung kommt ihm ausschließlich im Rahmen eines subjektiven Individualwertes zu, nicht jedoch bei der Ermittlung des objektiven Verkehrswertes gemäß § 2 LBG.

1.3.3 Wirtschaftliche Einheit

Von einer wirtschaftlichen Einheit spricht man, wenn Wirtschaftsgüter zusammengefasst werden, die nach der Verkehrsanschauung zusammengehören und denselben Eigentümer angehören. Ausnahmen sind Wirtschaftsgüter von Ehegatten und eingetragenen Partnern.

„(1) Jede wirtschaftliche Einheit ist für sich zu bewerten. Ihr Wert ist im ganzen festzustellen. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, ist nach den Anschauungen des Verkehres zu entscheiden. Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen.

(2) Mehrere Wirtschaftsgüter kommen als wirtschaftliche Einheit nur insoweit in Betracht, als sie demselben Eigentümer gehören.

(3) Die Vorschriften der Abs. 1 und 2 gelten nicht, soweit eine Bewertung der einzelnen Wirtschaftsgüter vorgeschrieben ist.“ (§ 2 BewG 1955, BGBl. Nr. 148/1955 idgF)

Die wirtschaftliche Einheit kann aus einem Wirtschaftsgut (z.B. Bauplatz) oder aus vielen Wirtschaftsgütern (z.B. Eigentumswohnung und direkt zugeordnete Stellplätze) bestehen.

Die Beurteilung, ob es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt, richtet sich danach wie die Objekte am Markt typischerweise gehandelt werden und die Situation (Lage, Beschaffenheit, Anordnung, etc.) vorgefunden wird.

Des Weiteren wird beurteilt, ob ein möglicher „Paketabschlag“ vorgenommen werden muss. D.h. wenn mehrere Objekte gemeinsam verkauft werden, kann der Gesamtpreis etwas niedriger liegen als die Summe der Einzelwerte, weil der Markt das Paket als Einheit betrachtet.

1.3.4 Einheitswert

Der Einheitswert wird aufgrund des Bewertungsgesetzes vom zuständigen Finanzamt ermittelt und bildet lediglich die Besteuerungsgrundlage vor allem für die Grundsteuer, sowie die Grunderwerbsteuer bei Grundstückserwerben von Todes wegen und durch Schenkungen.

Dieser Wert stimmt mit dem Verkehrswert nicht überein und liegt meist deutlich darunter. Aus dem Einheitswert kann kein Rückschluss auf den tatsächlichen Verkehrswert gezogen werden.

1.3.5 Herstellungskosten

Die Herstellungskosten oder Neubaukosten sind auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag zu ermitteln. Es sind dabei nicht jene Herstellungskosten anzuwenden, die seinerzeit für die Errichtung aufgewendet wurden, sondern die zum Bewertungsstichtag herrschenden Neuerrichtungskosten.

In den Herstellungskosten sind neben den Bauwerkskosten auch die anteiligen Honorare und Baunebenkosten beinhaltet.

Detaillierte, statistische Kostenkennwerte liefert das Sachbuch BKI Kostenplanung, Baukosten Gebäude Neubau, Herausgeber: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH und dient zur Grundlagenermittlung der Baukosten für verschiedenste Gebäudearten. Die Kennwerte basieren auf der Analyse tatsächlich realisierter und abgerechneter Vergleichsobjekte (Vgl. BKI, 2021, Baukostenindex Neubau, S. 8).

1.3.6 Umsatzsteuer

Die Umsatzsteuer ist immer dann in Ansatz zu bringen, wenn das zu bewertende Objekt nach allgemeiner Verkehrsauffassung zur Eigennutzung dient, wie zum Beispiel bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern.

„Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und der maßgebliche Markt es erfordern, ist die Umsatzsteuer zB. bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen.“ (ÖNORM B-1802, 1997, Liegenschaftsbewertung, Grundlagen, Pkt.4.5.)

Hingegen sind Objekte, die nach der allgemeinen Verkehrsauffassung zur Erzielung von Einkünften dienen, somit den Eigentümer zum Vorsteuerabzug berechtigen, netto zu bewerten. (Kothbauer/Reithofer, 2013, Liegenschaftsbewertungsgesetz, Praxiskommentar, S. 190)

Wird die zu bewertende Liegenschaft mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet, ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen. Eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht notwendig. Wird die Liegenschaft ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

1.3.7 Rechenmodus

Die Berechnungen werden programmunterstützt auf zig Dezimalstellen genau im Hintergrund berechnet, jedoch für eine bessere Übersicht gerundet ausgegeben. Augenscheinliche

Rechenfehler bei händischer Nachkontrolle der gerundet ausgegeben Ergebnisse, können daher zu Abweichungen führen.

1.4 Bewertungsverfahren

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird maßgeblich von den im Grundstücksverkehr herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Er ist ein Wert für jedermann, losgelöst von allen persönlichen Verhältnissen und des jeweiligen Eigentümers. Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte. Der Verkehrswert wird auch als „allgemeiner Wert“ oder als „Marktwert“ bezeichnet.

Der Verkehrswert wird durch jenen Preis bestimmt, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften der Beschaffenheit und der Verwertbarkeit des Verwertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Realitätenmarkt und auf dem Kapitalmarkt.

Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlich rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, welche den Wert einer Liegenschaft beeinflussen können. Ungewöhnliche oder subjektive Einflüsse, wie Affektionswerte und Spekulationsgesichtspunkte, sind aus dem Bewertungsverfahren auszuschließen. Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Verfügung.

Die gängigsten sind:

- **das Vergleichswertverfahren,**
- **das Sachwertverfahren und**
- **das Ertragswertverfahren.**

Die Durchführung von Erhebungen und Ortsaugenschein ergaben folgenden

2 Befund

2.1 Allgemeines

1. Ortsaugenschein	28.04.2025 (versperrt)
2. Ortsaugenschein	03.11.2025 Beginn: 08:00 Uhr Ende: 08:30 Uhr
Befundaufnahme	Mag. (FH) Christoph Menhofer, MSc
Befunderstellung	Sandra Kantauer, MBA
Weitere anwesende Personen	- Siegfried Pust (Bruder des Verpflichteten) - Schlosser - Gerichtsvollzieherin
Erteilte Auskünfte während der Befundaufnahme	- Es bestehen keine außergrundbücherlichen Rechte und/oder Lasten - keine weiteren Auskünfte erteilt
Ergänzende Anmerkungen seitens des Sachverständigen	- für das Hallenzelt (12m x 18m) samt Fundamenten und andere Objekte fehlt eine Baubewilligung. Laut Bauamt handelt es sich um ein konsenslos errichtetes Gebäude und ist mit einem Abbruchbescheid zu rechnen.
Besondere Vereinbarungen	- keine besonderen Vereinbarungen

2.2 Erhebungen

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt	- Abfrage aktueller Grundbuchsauszug - Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan und der Bebauungsbestimmungen (wenn vorhanden) - diverse Erhebungen der digitalen GeoDaten - Erhebungen im digitalen Altlasten- und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes - Erhebungen im digitalen Lärminfokataster des Lebensministeriums - Erhebungen im digitalen Senderkataster Austria - Erhebungen bei ortsansässigen Maklern hinsichtlich Immobilienpreise sowie Internetrecherche und Aushebung von Kaufpreisen soweit möglich - Auskünfte hinsichtlich allfälliger Rückstände an Gemeindeabgaben wurden eingeholt.
---	---

Offene Abgaben

Offene Abgaben bei der Gemeinde	- Seitens des Magistrat wurden keine offenen Grundbesitzabgaben zurückgemeldet.
---------------------------------	---

2.3 Grundbuchsdaten

Die Wertermittlung erfolgt generell unter der Annahme der Geldlastenfreiheit, sämtliche Pfandrechte sowie Belastungs- und Veräußerungsverbote (siehe auch Pkt. 1.3.2) bleiben unberücksichtigt. Ebenso außerbücherliche Rechte und Lasten, sofern diese nicht vom Auftraggeber bekanntgegeben und dokumentiert wurden.

2.3.1 Allgemeine Erläuterungen zum Grundbuch:

Das Grundbuch ist öffentlich und es besteht für Jeden das Recht auf Einsichtnahme. Für die Führung des allgemeinen Grundbuches ist jenes Bezirksgericht zuständig, in dessen Sprengel sich die Liegenschaft befindet.

Das Grundbuch besteht aus dem Hauptbuch, der Urkundensammlung und dem Verzeichnis der gelöschten Eintragungen.

Jede Grundbucheinlage besteht aus Aufschrift, dem A-Blatt (Gutsbestandsblatt), dem B-Blatt (Eigentumsblatt) und dem C-Blatt (Lastenblatt).

2.3.2 Aufschrift

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23443 Wiener Neustadt
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

EINLAGEZAHL 9035

Letzte TZ 510/2025

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

In der Aufschrift ist unter der Bezeichnung "Letzte TZ" (Tagebuchzahl) immer die Aktenzahl angeführt, zu der in dieser Einlage die jeweils letzte Eintragung vollzogen worden ist. Damit ist bei einem Vergleich mit älteren Grundbuchsauszügen leicht feststellbar, ob sich seit der letzten Grundbucheinsicht etwas geändert hat.

Als vorläufige Plombe oder als Plombe wird die Tagebuchzahl von Anträgen angeführt, die noch in Arbeit sind. Eine solche Eintragung weist also auf einen offenen Antrag hin: es wird sich der Stand des Grundbuchs im Rang dieses Antrags wahrscheinlich ändern.

2.3.3 A1 Blatt

Im A1-Blatt scheinen alle zu dieser Einlage gehörenden Grundstücke, sortiert nach ihren Grundstücksnummern (GST-NR), auf. Gehört ein Grundstück zu einer anderen Katastralgemeinde als im Kopf des Grundbuchsatzugs angeführt (sogenannte Überlandgrundstücke), dann wird zur Grundstücksnummer auch die Nummer dieser Katastralgemeinde wiedergegeben.

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
2952/1   GST-Fläche         2528
         Bauf. (10)         271
         Landw (10)        2257

Legende:
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Landw (10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
```

G

Wenn sich neben der Grundstücksnummer ein „G“ befindet, bedeutet das, dass dieses Grundstück im Grenzkataster eingetragen ist (dies hat u.a. zur Folge, dass eine Ersitzung an solchen Grundstücken nicht mehr möglich ist). Der Grenzkataster dient zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Grenzpunkte von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken sind durch Maßzahlen (Koordinaten) in cm-Genauigkeit festgelegt. Eine exakte Rückübertragung von unkenntlich gewordenen Grenzen in die Natur ist somit durch das Vermessungsamt (Grenzwiederherstellung) sowie durch Vermessungsbefugte möglich.

Befindet sich daher neben der GST-Nummer kein G bedeutet dies, dass die Grenzen und damit die Fläche nicht gesichert sind und es zu Abweichungen kommen kann, wird das GST einmal durch einen Geometer vermessen.

BA(Nutzung)

Hier scheinen die im Kataster eingetragenen Benützungsarten (z.B. Baufläche, landwirtschaftlich genutzt, Garten, Wald, Alpe, sonstige) auf. Diese Benützungsarten lassen keinen Rückschluss auf die tatsächliche Widmung des Grundstückes im Flächenwidmungsplan zu.

*

Befindet sich neben „BA(Nutzung)“ (= wofür wird diese Fläche genutzt! Nicht zu verwechseln mit der Flächenwidmung!) ein Stern (*), bedeutet dies, dass die Fläche dieses Grundstücks auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde. Dies bedeutet wiederum, dass das Grundstück noch nicht im Grenzkataster aufgenommen wurde und die Fläche nicht gesichert ist.

Fläche

Das Flächenausmaß wird in Quadratmetern angegeben. Die Angabe der Grundstücks- und Gesamtfläche wird in Klammern gesetzt und der Hinweis „Änderung der Fläche in Vorbereitung“ angefügt, sobald im Kataster bei einem Grundstück ein Plan angemerkt ist, der zu einer Änderung im Ausmaß führen könnte (z.B. nach einer Teilung).

2.3.4 Das A2 Blatt

Das A2-Blatt enthält mit dem Eigentum an Grundstücken verbundene Rechte (z.B. das Recht des Zugangs zu dem Grundstück über ein Nachbargrundstück) oder öffentlich-rechtliche Beschränkungen. Auch Veränderungen des Grundbuchskörpers durch Zu- oder Abschreibungen von Grundstücken werden hier eingetragen.

```
***** A2 *****  
1 a 1459/1987 9256/2006 Dienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes mit  
Fahrzeugen aller Art über Gst 2952/2 für Gst 2952/1
```

2.3.5 Das B Blatt

Im Eigentumsblatt sind der/die Eigentümerin der Liegenschaft eingetragen. Nach einer laufenden Nummer ist jeweils die Größe des Anteils in Form einer Bruchzahl und der Eigentümer des Miteigentumsanteils angegeben. Außerdem wird jedenfalls die Urkunde angeführt, die die Grundlage für den Eigentumserwerb war. Sie wird in der Urkundensammlung verwahrt. Unterliegt der Eigentümer in seiner Vermögensverwaltung irgendwelchen Beschränkungen (z.B. Minderjährigkeit, Erwachsenenvertretung, Konkurs etc.), so ist das ebenfalls im B-Blatt eingetragen.

```
***** B *****  
1 ANTEIL: 1/1  
Harald Pust  
GEB: 1960-06-29 ADR: Schneebergg. 35, Wiener Neustadt 2700  
f 1806/1988 Kaufvertrag 1987-08-05 Eigentumsrecht  
g 45/1989 Belastungs- und Veräußerungsverbot
```

2.3.6 Das C Blatt

Es enthält die mit dem Eigentum an den Liegenschaftsanteilen verbundenen Belastungen (z.B. Pfandrechte, Veräußerungs- oder Belastungsverbote, Dienstbarkeiten (Servitut), Bestands-, Vor- oder Wiederkaufsrechte). Solche Belastungen können sich auf die gesamte Liegenschaft oder auf bestimmte Eigentumsanteile erstrecken. In letzterem Fall wird durch den Vermerk "auf Anteil B-LNR..." darauf hingewiesen.

Belastungs- und Veräußerungsverbote bleiben zur Feststellung eines Verkehrswertes unberücksichtigt (gemäß Pkt. 1.3.2).

```
***** C *****
1 a 45/1989
  BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
  Siegfried Pust, geb 1934-02-13
2 a 7640/2023 Urteil 2023-02-17
  PFANDRECHT                                vollstr EUR 267.525,94
  Zinsen und Kosten siehe unter Feldgruppe 07 des Antrages
  welcher unter TZ 7640/2023 erliegt, Kosten EUR 5.613,34 für
  Dr. Romana Weber-Wilfert als Masseverwalterin des Dr.
  Martin Hembach (30 E 824/23a)
  b 7640/2023 Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 521 9035 20249 KG 23443 Wiener Neustadt
    EZ 144 KG 23415 Katzelsdorf
    EZ 298 KG 18107 Kleinhöflein
3 a 2424/2024 Urteil 2024-02-27
  PFANDRECHT                                vollstr --,--
  Kosten EUR 13.790,74 samt 4 % Z seit 2024-02-27, EUR 937,50
  für Dr. Romana Weber-Wilfert als Masseverwalterin des Dr.
  Martin Hembach (30 E 324/24y)
  b 2424/2024 Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 521 9035 20249 KG 23443 Wiener Neustadt
    EZ 144 KG 23415 Katzelsdorf
    EZ 298 KG 18107 Kleinhöflein
4 a 4883/2024 Beschluss 2024-03-06
  PFANDRECHT                                vollstr EUR 3.082,25
  Antragskosten EUR 472,18 für
  Dr. Romana Weber-Wilfert als Masseverwalterin des Dr.
```

- Martin Hembach (30 E 561/24a)
- b 4883/2024 Simultan haftende Liegenschaften
- EZ 521 9035 20249 KG 23443 Wiener Neustadt
- EZ 144 KG 23415 Katzelsdorf
- EZ 298 KG 18107 Kleinhöflein
- 5 a 510/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 267.525,94
samt Anhang lt. Bewilligung
Antragskosten EUR 2.327,84 (darin EUR 245,64 USt und EUR
854,-- PG und Vollzugsgebühr)
für Dr. Romana Weber-Wilfert, Rechtsanwältin, als
Masseverwalterin des Dr. Martin Hembach

***** HINWEIS *****

2.4 Standortanalyse

2.4.1 Makrostandort

Ortsname	Wiener Neustadt
Bezirk	Wiener Neustadt
Lage im Großraum	Wiener ist mit 49.156 Einwohnern (Stand: 1. Jänner 2025) nach der Landeshauptstadt St. Pölten die zweitgrößte Stadt Niederösterreichs und liegt etwa 50 km südlich von Wien im Industrieviertel. Sie ist Statutarstadt und Verwaltungssitz des Bezirkes Wiener Neustadt und eine Schul-, Einkaufs- und Garnisonsstadt. Wiener Neustadt ist die elftgrößte Stadt Österreichs . Wiener Neustadt liegt im Steinfeld, dem südlichsten Teil des Wiener Beckens, das geografisch zum Nordöstlichen Flach- und Hügelland gehört. Das Stadtgebiet wird von der Warmen Fischa und dem Kehrbach durchflossen, die sich am nordöstlichen Stadtrand vereinigen. Im Osten der Stadt bildet die Leitha die Grenze zum Burgenland. Das Stadtgebiet erstreckt sich von Norden nach Süden rund 14 km, von Westen nach Osten rund 6,5 km. (Quelle: wikipedia.at, 2025)

Statutarstadt Wiener Neustadt	
Wappen	Österreichkarte
	
Basisdaten	
Staat:	 Österreich
Land:	 Niederösterreich
Politischer Bezirk:	Statutarstadt
Kfz-Kennzeichen:	WN
Fläche:	60,94 km²
Koordinaten:	47° 49' N , 16° 15' O
Höhe:	265 m ü. A.
Einwohner:	49.156 (1. Jan. 2025)
Bevölkerungsdichte:	807 Einw. pro km²
Postleitzahlen:	2700, 2702, 2704, 2705, 2751, 2752
Vorwahl:	02622
Gemeindekennziffer:	3 04 01
Adresse der Gemeindeverwaltung:	Hauptplatz 1–3 2700 Wiener Neustadt
Website:	wiener-neustadt.at

Übersicht-Österreich



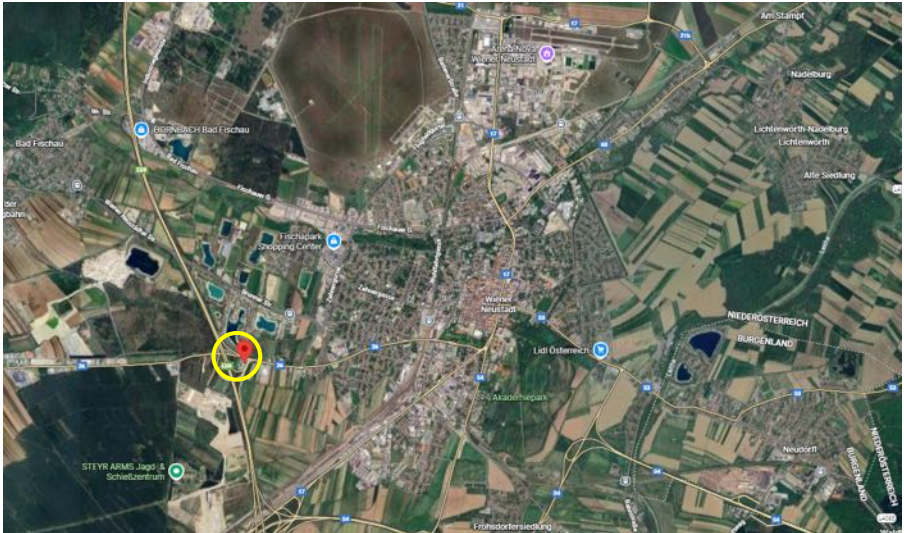
Abb.: Österreichkarte (Quelle: geoland.at)

Übersicht-Land



Abb.: Grafik Niederösterreich (Quelle: noe.gv.at)

2.4.2 Mikrostandort

Grundstückslage	Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich hinter der Liegenschaft mit der Adresse Puchbergerstraße 49 im südwestlichen Teil von Wiener Neustadt, direkt bei der Auffahrt auf die Südautobahn (Anschlussstelle Wiener Neustadt-West).
Lageplan	 Abb.: Lageplan Gemeinde (Quelle: google.at/maps)  Abb.: Lageplan Liegenschaft (Quelle: google.at/maps)

Verkehrslage,
 Verkehrsverhältnis,
 Anbindung

(Angabe in 5 km Schritten)

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist wie folgt:

Nr.	Bezeichnung	Anschlussstelle	Entfernung
A2	Süd Autobahn	Wiener Neustadt West	unmittelbar
S4	Mattersburger Schnellstraße	Knoten Wiener Neustadt	5 km

Der Hauptbahnhof in Wiener Neustadt ist weniger als 5 km entfernt.
 Der nächstgelegene internationale Flughafen (Flughafen Wien-Schwechat) ist in ca. 60 km erreichbar.

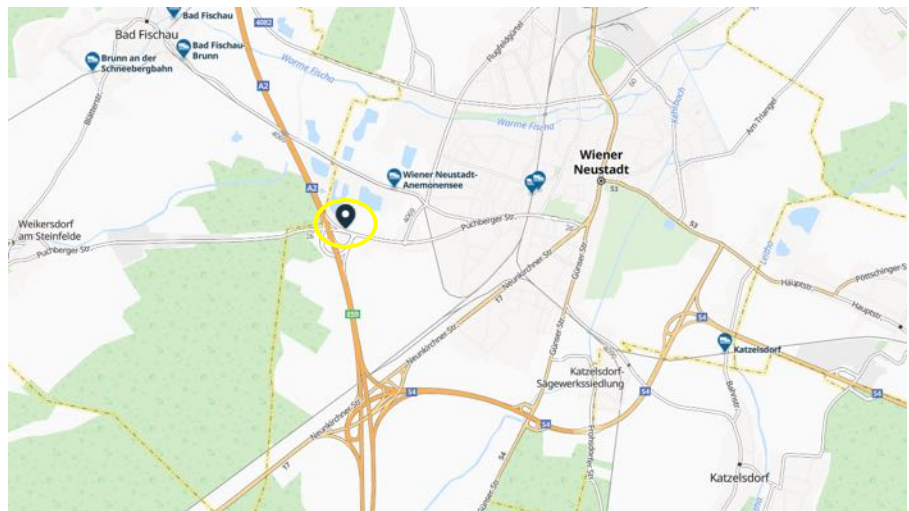
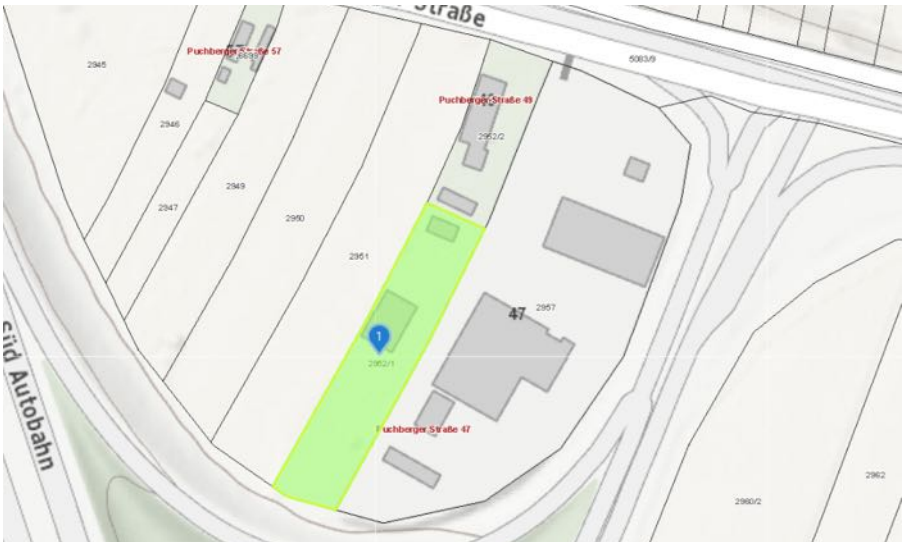


Abb.: Verkehrsnetz (Quelle: viamichelin.at)

2.5 Grundstücksdaten

Grundstücksgröße	2.528 m ² gemäß Grundbuchsauszug 2.518 m ² gemäß NÖ Atlas und ROP Magistrat der Stadt Wr. Neustadt
Digitale Katastermappe (DKM)	  Abb.: Katasterplan (Quelle: atlas.noel.gv.at)

GRUNDSTÜCKSFORM	x
Annähernd rechteckig	☒
Annähernd dreieckig	☐
Annähernd trapezförmig	☐
Unregelmäßig	☐
Lang und schmal gezogen	☐
Fahnenparzelle	☐

NEIGUNG	x
eben	☒
leicht hängend	☐
hängend	☐
stark hängend	☐

NEIGUNG RICHTUNG	x
Norden	☐
Süden	☐
Osten	☐
Westen	☐
Keine Neigung	☒

Versorgungseinrichtungen

Da keinerlei Auskünfte zu der Liegenschaft getätigt werden konnten von Anwesenden, kann nur vermutet werden, dass Strom und Wasser vorhanden sind, jedoch konnten weder Wasserzähler noch Stromzähler gefunden werden, auch wenn zumindest der Zelthallenbau mit Licht ausgestattet ist, wenn auch während der Befundaufnahme nicht funktionell.

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Laut Flächenwidmungsplan weist die Liegenschaft folgende Widmung auf: **Glf** – Grünland Land- und Forstwirtschaft

Bebauungsbestimmungen: keine Bebauungsbestimmungen gemäß ROP Magistrat der Stadt Wiener Neustadt

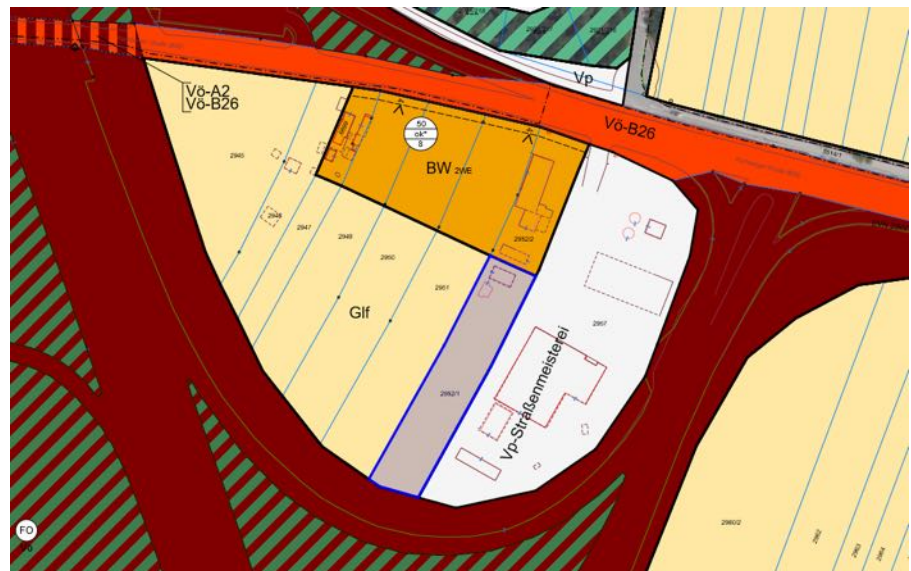


Abb.: Flächenwidmung (Quelle: geo.wiener-neustadt.at)

Auszug aus dem Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz, § 20 Grünland

„(1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen gehören zum Grünland.

(2) Das Grünland ist entsprechend den örtlichen Erfordernissen und naturräumlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:

1a. Land- und Forstwirtschaft:

Flächen, die der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen. Auf diesen ist die Errichtung und Abänderung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft einschließlich deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung

	1994 sowie für die Ausübung des Buschenschankes im Sinne des NÖ Buschenschankgesetzes, LGBl. 7045, zulässig. Weiters ist das Einstellen von Reittieren zulässig, wenn dazu überwiegend landwirtschaftliche Erzeugnisse verwendet werden, die im eigenen Betrieb gewonnen werden. Weiters sind im Hofverband zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse des Betriebsinhabers, wenn er Eigentümer des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes ist, der dort wohnenden Betriebsübergeber und des künftigen Betriebsinhabers, sowie für die Privatzimmervermietung als häusliche Nebenbeschäftigung bis höchstens 10 Gästebetten zulässig: -Zubauten und bauliche Abänderungen -die Wiedererrichtung bestehender Wohngebäude -die zusätzliche Neuerrichtung eines Wohngebäudes“ (§16 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 3/2015 idgF)
--	--

ZUFAHRT ZUR LIEGENSCHAFT	x	Beschreibung/Anmerkung
Öffentliches Gut	☐	
Privatstraße	☐	
durch Servitut gesichert	☒	Über Grundstück 2952/2 mit der Adresse: Puchbergerstraße 49, grundbücherlich sichergestellt durch TZ 1459/1987 und 9256/2006 im A2 Blatt
befestigt	☐	
nicht befestigt	☐	

Zusätzliche Grundstücksabfragen:

Altlastenkataster

Eine Abfrage beim Umweltbundesamt betreffend Altlastenkataster verlief negativ.

umweltbundesamt

Altlastenportal

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



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



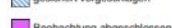
gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

Flächeninformationen

Aluminiumschlackendeponie

ID	72144
Flächentyp	Altlast
Altlastennummer	N6
Deponietyp	Betriebsdeponie
Art der Ablagerungen	Industrie-/Gewerbemüll, gefährliche Abfälle, Bauschutt
Schadstoffe	Ammonium, Chlorid, Aluminium
Fläche [m²]	46.000
Volumen [m³]	580.000
Status	Altlast
Eintrag Altlastenatlas	19.02.1991
Prioritätenfestlegung	28.06.1991
Priorität	2
Status Maßnahmen	in Durchführung
Art der Altlastenmaßnahmen	Dekontamination
Letzte Aktualisierung Altlastenatlas	23.07.2013
Beschreibung Standort	Bei der Altlast N 6 „Aluminiumschlackendeponie“ handelt es sich um eine ehemalige Kiesabbau- und Kiesaufbereitungsgrube, in die von 1974 bis etwa 1990 ohne Basisabdichtung rund 580.000 m³ Abfälle abgelagert wurden; davon rund 380.000 m³ Aluminiumkrätzestäube mit hohen Gehalten an Aluminium und leicht löslichen Salzen.

Mülldeponie Helene Berger

ID	72145
Flächentyp	Altlast
Altlastennummer	N9
Deponietyp	Kommunale Deponie
Art der Ablagerungen	Hausmüll, Industrie-/Gewerbemüll, gefährliche Abfälle
Schadstoffe	Kohlendioxid, Methan
Fläche [m²]	47.000
Volumen [m³]	620.000
Status	dekontaminiert
Eintrag Altlastenatlas	02.05.1991
Prioritätenfestlegung	24.01.1995
Priorität	1
Status Maßnahmen	abgeschlossen
Art der Altlastenmaßnahmen	Dekontamination
Ausweisung dekontaminiert	23.01.2003
Letzte Aktualisierung Altlastenatlas	23.01.2003
Beschreibung Standort	In einer ehemaligen Kiesgrube wurden in den 70-er und 80-er Jahren ca. 620.000 m³ Haus- und Gewerbemüll abgelagert.

ÖBB-Abraumdeponie

ID	790
Flächentyp	Altablagerung
Deponietyp	Betriebsdeponie
Art der Ablagerungen	Aushubmaterial/Abraum, Bauschutt, Hausmüll, Industrie-/Gewerbemüll
Fläche [m²]	130.000
Volumen [m³]	800.000
Status	beurteilt - "keine Altlast"
Datum der Beurteilung	24.02.2012
Beschreibung	Bei der Altablagerung „ÖBB-Abraumdeponie“ handelt es sich um eine wiederverfüllte, ehemalige Kiesgrube. Im Zeitraum von 1972 bis 1996 wurden überwiegend Gleisschotter, Bodenaushub und Bauschutt sowie vereinzelt hausmüllähnliche Ablagerungen, Schlacke, Asphalt, Autoreifen, Ökanister und Stoffreste ohne technische Maßnahmen zum Grundwasserschutz abgelagert. Die Kubatur der Ablagerungen kann mit 800.000 m³ abgeschätzt werden, die Ablagerungsfläche beträgt rund 12,5 ha. Die „ÖBB-Abraumdeponie“ liegt im Bereich der Mitterndorfer Senke.
Beurteilung	Das Deponiegasbildungspotential im Bereich der Altablagerung ist gering. Bei den Untersuchungen wurden Ablagerungsbereiche mit erhöhtem Schadstoffpotential festgestellt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers ist nicht gegeben und ist auch zukünftig nicht zu erwarten. Die Altablagerung „ÖBB-Abraumdeponie“ stellt daher keine erhebliche Gefahr für die Umwelt dar.

Die aufgelisteten Flächen im sichtbaren Kartenausschnitt sind gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG zu veröffentlichen. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt "Wiener Neustadt 2952/1 (Grundstück)"

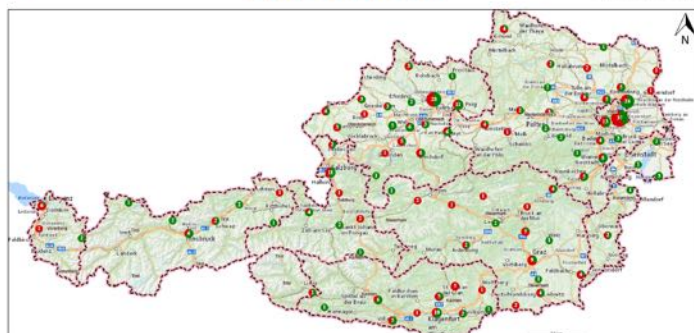
Abb.: Altlastenkataster (Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten)

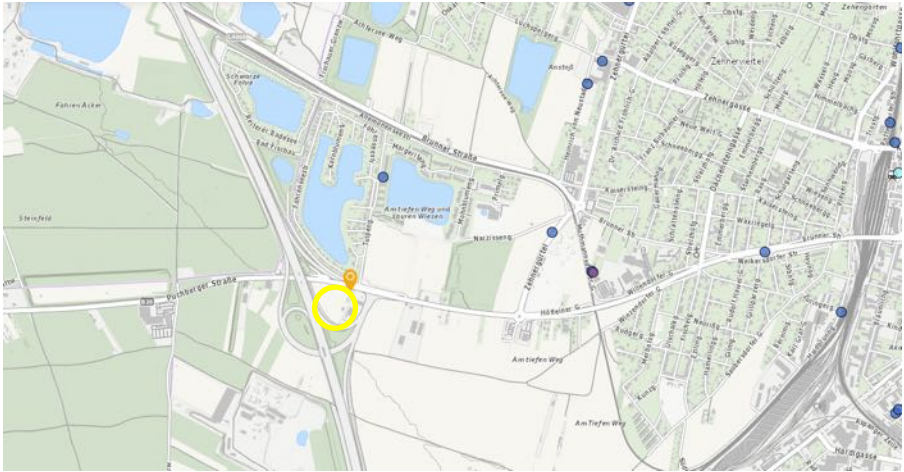
Anmerkungen:

umweltbundesamt®

Altlastenportal

Bundesministerium
Klimaschutz, Umwelt,
Energie, Mobilität,
Innovation und Technologie



	Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung. Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG): - Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist, - Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und - Altlasten Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). (Vgl. umweltbundesamt.at/vfka)
Senderkataster	Die Abfrage des Senderkatasters ergab folgendes Ergebnis:  Abb.: Senderkataster (Quelle: senderkataster.at) Zeichenerklärung: ● Mobilfunk ● Rundfunk ● Messpunkt Anmerkungen: Im Senderkataster Austria werden die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen dargestellt. Der Senderkataster wurde auf Initiative des

	Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie im Jahr 2003 eingerichtet und wird in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH und dem Forum Mobilkommunikation betrieben, um den Bürgerinnen und Bürgern einen Überblick zur funkbasierten allgemeinen Kommunikationsinfrastruktur und fachliche Informationen darüber zu bieten. Mobilfunk umfasst die bewilligten und in Betrieb befindlichen Mobilfunkstationen von öffentlichen Mobilfunknetzen und werden von den Mobilfunkbetreibern zur Verfügung gestellt. Zwischen der Errichtung und der Inbetriebnahme einer Station können ablaufbedingt mehrere Wochen liegen. Daher kann es dazu kommen, dass Stationen, die bereits errichtet wurden, aber erst nach der quartalsweisen Aktualisierung der Daten zum Senderkataster in Betrieb gegangen sind, in diesem noch nicht aufscheinen. Standorte von Mobilfunkstationen werden in der Karte als türkise Punkte dargestellt. Rundfunk beinhaltet die öffentlich-rechtlichen und privaten Rundfunkstationen, die von der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH (RTR) auf Basis der erteilten fernmelderechtlichen Bewilligungen zur Verfügung gestellt werden. Dabei sind allerdings nicht alle der bewilligten und dargestellten Rundfunkstationen aktuell in Betrieb, da die Bewilligungen einzelner dargestellter Rundfunkanlagen möglicherweise auf Grund laufender Rechtsmittelverfahren noch nicht rechtskräftig sind. Standorte von Rundfunkanlagen werden in der Karte als violette Punkte dargestellt. Messpunkt umfasst die Ergebnisse der bisherigen Messreihen zu elektromagnetischen Feldern im Frequenzbereich von 80 MHz bis 2,5 GHz durch den TÜV Österreich im Auftrag des Forum Mobilkommunikation und unter Schirmherrschaft des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie. Die Detailinformationen zu den Messreihen erhalten Sie im Kapitel Messungen auf dieser Webseite. Die Messpunkte werden in der Karte als blaue Punkte dargestellt. (Vgl. senderkataster.at/erlaeuterungen)
--	--

Lärmkataster

Eine Abfrage des Lärmkatasters ergab eine Lärmbelästigung durch den Straßenverkehr.

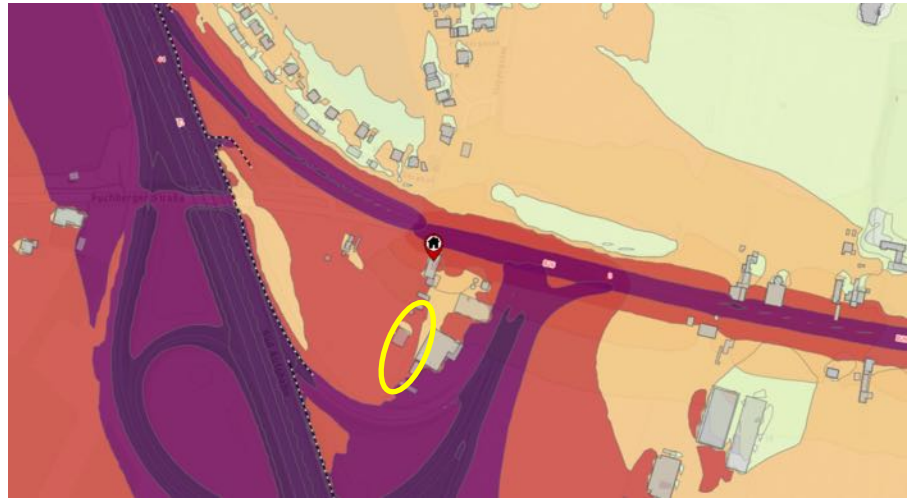
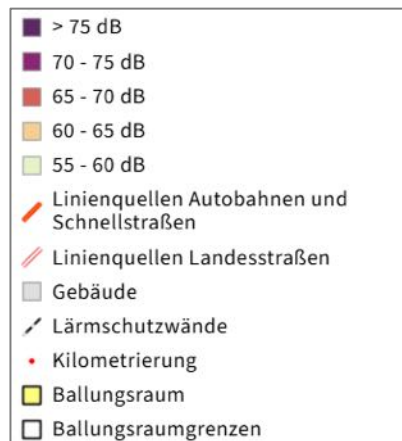


Abb.: Lärmkataster (Quelle: laerminfo.at)

Zeichenerklärung:



Anmerkungen:

Bei der Abfrage des Lärmkatasters wird vor allem auf den Straßen-, Schienen- und Flugverkehr Augenmerk gelegt. Zu dem Umgebungslärm zählen unerwünschte und gesundheitsschädliche Geräusche im Freien, die eben vom Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie von bestimmten Industrieanlagen in Ballungsräumen ausgehen.

Mit den Karten für Straßenverkehrslärm wird die Lärmbelästigung entlang Hauptverkehrsstraßen sowie in Ballungsräumen für alle Straßen dargestellt.

Hauptverkehrsstraßen sind Straßen mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 3 Mio. KFZ pro Jahr.

	Schwellenwerte: In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel L_{den} ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel L_{night} ein Wert von 50 dB. (Vgl. laerminfo.at/laermkarten/strassenverkehr)																				
Sonstige Gefahren, HORA-Pass <i>(Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria)</i>	Der HORA-Pass liefert eine Zusammenfassung von acht Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort in Österreich. Eine Abfrage des HORA-Passes ergab folgendes Ergebnis:  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Naturgefahr:</th> <th>Gefährdung:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hochwasser</td> <td>keine Daten</td> </tr> <tr> <td>Oberflächenabfluss</td> <td>hoch</td> </tr> <tr> <td>Lawinen</td> <td>keine Daten</td> </tr> <tr> <td>Erdbeben</td> <td>hoch</td> </tr> <tr> <td>Rutschungen</td> <td>niedrig</td> </tr> <tr> <td>Windspitzen</td> <td>mittel</td> </tr> <tr> <td>Blitzdichte</td> <td>niedrig</td> </tr> <tr> <td>Hagel</td> <td>hoch</td> </tr> <tr> <td>Schneelast</td> <td>niedrig</td> </tr> </tbody> </table> Abb.: HORA-Pass (Quelle: hora.gv.at)	Naturgefahr:	Gefährdung:	Hochwasser	keine Daten	Oberflächenabfluss	hoch	Lawinen	keine Daten	Erdbeben	hoch	Rutschungen	niedrig	Windspitzen	mittel	Blitzdichte	niedrig	Hagel	hoch	Schneelast	niedrig
Naturgefahr:	Gefährdung:																				
Hochwasser	keine Daten																				
Oberflächenabfluss	hoch																				
Lawinen	keine Daten																				
Erdbeben	hoch																				
Rutschungen	niedrig																				
Windspitzen	mittel																				
Blitzdichte	niedrig																				
Hagel	hoch																				
Schneelast	niedrig																				

Legende HORA-Pass
(Quelle: hora.gv.at)

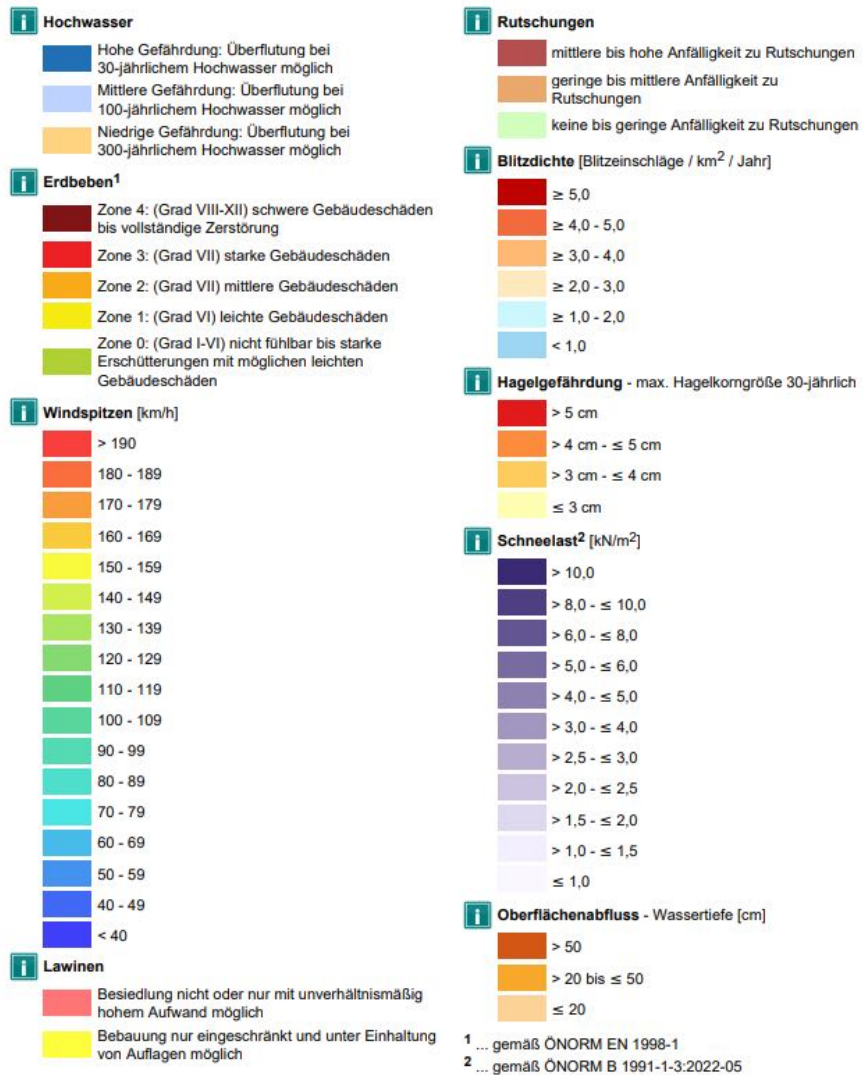


Abb.: Zeichenerklärung (Quelle: hora.gv.at)

Detailabfrage
Hochwasser:

Die Karte der Gefahrendarstellung Fließgewässer zeigt jene Gebiete, welche durch 30-, 100- und 200- jährige Hochwasserereignisse gefährdet sind.

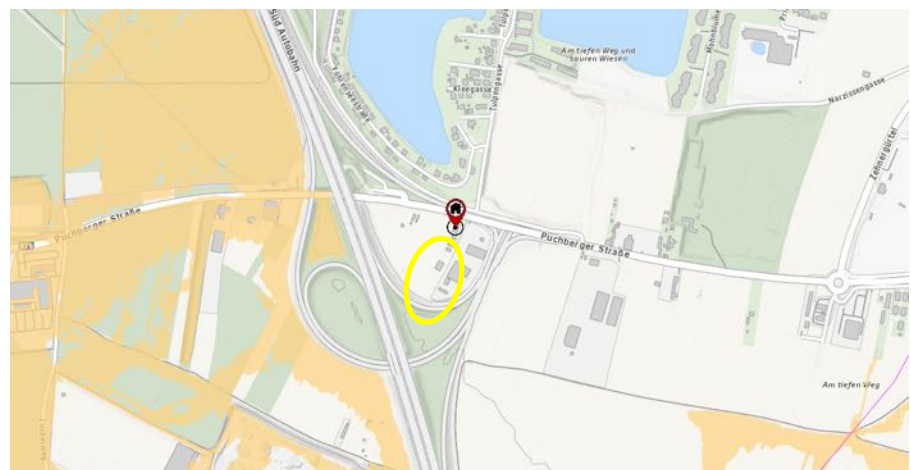


Abb.: Detailabfrage Hochwassergefahr (Quelle: hora.gv.at)

Zeichenerklärung Hochwasserrisikozonierung:

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich
-  Gewässerzuständigkeit
-  Gewässerstrecken innerhalb der Gebiete mit potenziell signifikantem Risiko (Verlinkung zu WISA Hochwasser)

Anmerkungen:

Das Lebensministerium und der Verband der Versicherungsunternehmen Österreich (VVO) starteten im Jahr 2002 das Projekt „Hochwasserrisikozonierung Austria – HORA“, ein bundesweites Risikozonierungssystem für Naturkatastrophen mit dem besonderen Schwerpunkt Hochwasser.

Ziel des Projektes HochwasserRisikoflächen Austria ist die Visualisierung von Überschwemmungsgebieten für Hochwasserabflüsse HQT der Jährlichkeiten T=30 (Zone 1), T=100 (Zone 2) und T=200 (Zone 3) bezogen auf das im Maßstab 1:500.000 erfasste österreichische Flussnetz (ÖK 500) mit einer Gesamtlänge von etwa 26.000 km. (Vgl. hora.gv.at)

2.6 Objektdaten

Auf der zu bewertenden Liegenschaft befinden sich mehrere aufgestellte Container sowie ein Hallenzelt samt Fundamenten mit einer Größe von 12 m x 18 m.

Für die Objekte liegen keine Bewilligungen vor und auch Containerbauten, welche in der Absicht aufgestellt wurden dauerhaft zu verbleiben und nicht bloße „Baustellenversorgungscontainer“ darstellen, bedürfen einer Fundierung und Baubewilligung.

2.7 Fotodokumentation

1. Befundaufnahme vom 28.04.2025



2. Befundaufnahme vom 03.11.2025







3 Gutachten

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen Feststellungen und Annahmen sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Voraussetzungen.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder allenfalls die Kombination von solchen bleibt gemäß §7 LBG dem Sachverständigen überlassen, dabei ist auch Bedacht auf den Stand der Wissenschaft zu nehmen.

§ 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

„(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.“ (§7 Abs. 1 und 2 LBG, BGBl. Nr. 150/1992)

Ziel des Gutachtens ist die Berechnung des Verkehrswertes des beschriebenen Objektes.

Entsprechende Verfahrenswahl:

Vergleichswertverfahren

Da es sich um ein unbebautes Grundstück handelt, wird nach allgemeiner Auffassung das Vergleichswertverfahren angewandt.

3.1 Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes

3.1.1 Allgemeines zum Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist die einfachste und marktkonformste Wertermittlungsmethode, sofern eine ausreichend große Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen zur Verfügung stehen.

Die Anwendungsgebiete des Vergleichswertverfahrens sind:

- Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten Grundstücken
- Ermittlung des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im klassischen Ertragswertverfahren
- Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Liegenschaften wie
 - Eigentumswohnungen
 - Reihenhäuser
 - Doppelhäuser
 - gleichartige Siedlungshäuser
 - Garagen und Stellplätze

Das Vergleichswertverfahren ist im § 4 LBG und § 10 LBG geregelt:

§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

„(1) 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 bewertende Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderten Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) 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.

(3) 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.“ (§ 4 Abs. 1-3 LBG, BGBl. Nr. 150/1992)

§ 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

„(1) Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs. 1) Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs. 2) und Kaupreisberichtigungen (§ 4 Abs. 2) zu begründen.“ (§ 10 Abs. 1 LBG, BGBl. Nr. 150/1992)

3.1.2 Ablaufschemata Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802



Abb.: Ablaufschemata (Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an die ÖNORM B 1802)

3.1.3 Ermittlung der Vergleichswerte

Die Grundstücksfläche wurde aus dem Grundbuchauszug entnommen. Es wurden keine Vermessungen in der Natur durchgeführt.

Der Bodenwert wird in der Regel von ortsüblichen Kaufpreisen für Grundstücke abgeleitet. Hierfür bietet sich das Vergleichswertverfahren an.

Vergleichswerte müssen in genügender Anzahl vorliegen. Die exakte Anzahl der Vergleichswerte ist nicht explizit in der Literatur zu finden, es ist jedoch davon auszugehen, dass zumindest 5 Vergleichspreise repräsentativ sind.

Vergleichswerte (z.B. verbücherte Kaufverträge) können in der Urkundesammlung des jeweils zuständigen Bezirksgerichtes unter der betreffenden Tagebuchzahl (TZ) in Kopie gegen eine Gebühr erhoben werden.

Folgendes Zitat stammt aus der Zeitschrift „Immo aktuell“, 1/2020, zum Thema Vergleichswerte: *„Gemäß LBG ist im Vergleichswertverfahren der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Sowohl in der ÖNORM B 1802-1 als auch im LBG wird darauf hingewiesen, dass die tatsächlich erzielten Kaufpreise dem redlichen Geschäftsverkehr entstammen müssen. Es dürfen daher nicht verfälschte Kaufpreisangaben als Grundlage für die Wertermittlung dienen. In der ÖNORM B 1802-1 wird dies auf Mieten ausgedehnt. Durch die Bezugnahme auf, die im redlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise wird zum Ausdruck gebracht, dass nur die tatsächlich erzielten Kaufpreise und nicht verfälschte Kaufpreisangaben als Grundlage für die Wertermittlung dienen sollen. So lässt die Verwertung von Angebotspreisen, wie sie aus Inseraten in Druckwerken oder elektronischen Medien hervorgehen, keinen Schluss auf das tatsächliche Geschehen am Grundstücksmarkt zu. Allerdings könnten aus Sicht der Autoren Angebotspreise einen Ausgangspunkt zum Zweck der Plausibilisierung einer Wertermittlung bilden, sofern der Angebotsabschlag oder der – auch vereinzelt vorkommende – Angebotszuschlag aus Marktdaten nachvollziehbar und transparent abgeleitet werden kann.“ (Reithofer/Stocker, 2020, Immo aktuell, 1/2020, S. 43 f.)*

Übersicht Vergleichsdaten:

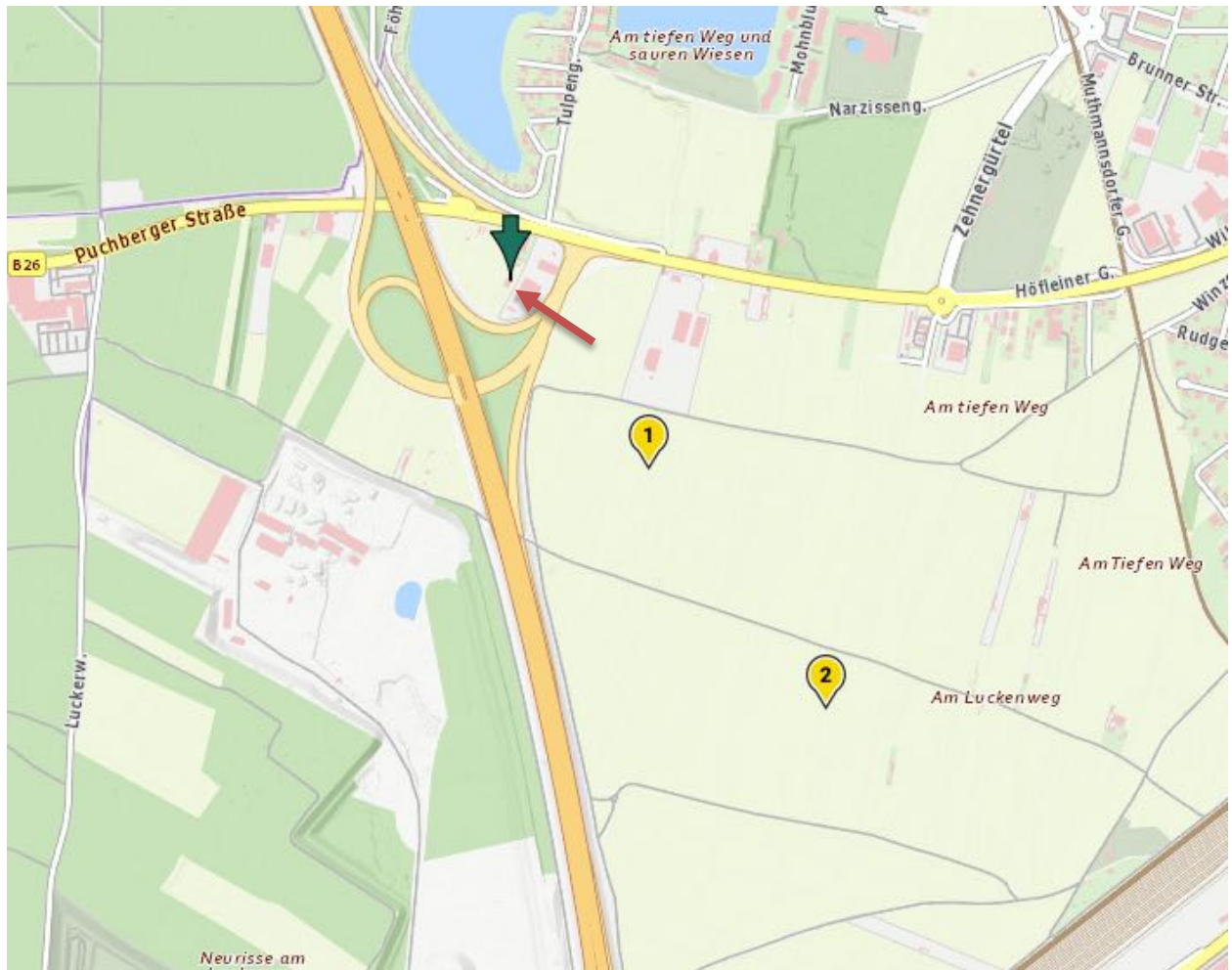


Abb.: Abfrage Vergleichsdaten (Quelle: immounted.com)

Die Recherche zeigt, dass generell sehr wenige landwirtschaftlich genutzte Flächen in Wiener Neustadt gehandelt werden. In der Umgebung konnten zwei Vergleichspreise aus den vergangenen Jahren erhoben werden (2022 und 2024), welche sich bei 4,00 bis 4,50€/m² bewegten. Der Immobilienpreisspiegel 2025 weist landwirtschaftlich genutzte Grundstücke für Wiener Neustadt Land mit einer sehr großen Bandbreite aus, nämlich mit 1,00 bis 15,00€/m², im gewichteten arithmetischen Mittel mit 4,26€/m².

Die Preise schwanken insofern so stark, da nicht nur die Möglichkeiten der landwirtschaftlichen Nutzung vom Kaufpreis abhängen, sondern auch von der strategischen Lage und einer eventuellen Überlegung, ob die Flächen nahe einer bereits bestehenden Siedlung liegen und ein Käufer auf eine künftige Umwidmung spekulieren kann.

Diese Bandbreite und der Mittelwert betreffen jedoch tatsächlich landwirtschaftlich nutzbare Grundstücke für eine Bewirtschaftung. Das bewertungsgegenständliche Grundstück befindet sich hinsichtlich der Lage nicht direkt an das öffentliche Gut oder einen Feldweg angeschlossen, sondern ist nur über einen schmalen (zumindest nicht für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge erreichbaren) Streifen erreichbar und mündet dann in die sehr stark befahrene Puchbergerstraße ein.

Die Liegenschaft ist konsenslos bebaut und ist mit einem Abbruchbescheid zu rechnen, weshalb die vorhandenen Objekte nicht nur nicht wertmäßig erfasst werden in der Bewertung, sondern sich die Bebauung negativ auswirkt und auch die fehlende Bewirtschaftungsmöglichkeit. Die Liegenschaft stellt daher bereits ein landwirtschaftliches Liebhaberobjekt dar.

Vom Mittelwert (4,25€/m²) erfolgt daher ein erheblicher Abschlag in Höhe von einem Drittel, wobei der eheste Käufermarkt die die direkt angrenzenden Nachbarn sind um deren eigene, bereits vorhandenen Flächen zu erweitern.

Fläche in m2	Normwert	Abschlag	Wert/m2	Wert
2.528	€ 4,25	33%	€ 2,83	€ 7.162,67

4 Verkehrswert

Ermittlung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, abhängig nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt. Der ermittelte Verkehrswert entspricht dem market value (Marktwert).

Dieser ist gemäß den Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA wie folgt definiert:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“ (EVS 2020)

Genauigkeit der Resultate

Der Verkehrswert als Ergebnis aller Berechnungen wird oft in Bezug auf seine Genauigkeit kritisch hinterfragt. Grundsätzlich ist die Immobilienbewertung immer eine Schätzung des möglichen Verkaufspreises. Insofern ist das Ergebnis bei unterschiedlichen Gutachtern, die unabhängig voneinander arbeiten, zwangsläufig nicht identisch. Diese fachlich begründeten, divergierenden Auffassungen dürfen jedoch nicht mit Beliebigkeit der Resultate verwechselt werden. Vielmehr gibt es bestimmte unstrittige Eingangsparameter wie bspw. Flächen etc. und andere Elemente, die eine Wertung des Experten erfordern. Insofern sind der Bandbreite möglicher Einschätzungen über die künftigen Entwicklungen der Märkte und deren Auswirkungen auf den gegenwärtigen Wert Grenzen gesetzt. In gerichtlichen Verfahren wurden in Bezug auf die Genauigkeit von Verkehrswerten, wenn also ein Gutachten überprüft wird, in verschiedenen Entscheidungen Schwankungsbreiten von +/- 10 bis 15% anerkannt. Aber auch die hier genannten Schwankungsbreiten können nur ein erster Anhaltspunkt sein.

Verkehrswert

Fläche in m2	Normwert	Abschlag	Wert/m2	Wert
2.528	€ 4,25	33%	€ 2,83	€ 7.162,67

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 9035, KG 23443 Wiener Neustadt, Anteil 1/1 beträgt daher lastenfrei und gemäß Auftrag

7.160 EUR

Sollte die Liegenschaft mit Inrechnungstellung von Umsatzsteuer verkauft werden, so ist diese dem Verkehrswert hinzuzurechnen.

Der allgemein beeidete und
gerichtliche Sachverständige



Mag. (FH) Christoph Menhofer, MSc.

Immobilientreuhänder

5 Beilagen

5.1 Grundbuch



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23443 Wiener Neustadt EINLAGEZAHL 9035
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

Letzte TZ 510/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2952/1	GST-Fläche	2528	
	Bauf.(10)	271	
	Landw(10)	2257	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

***** A2 *****

- 1 a 1459/1987 9256/2006 Dienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes mit
Fahrzeugen aller Art über Gst 2952/2 für Gst 2952/1

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1

Harald Pust

GEB: 1960-06-29 ADR: Schneebergg. 35, Wiener Neustadt 2700

f 1806/1988 Kaufvertrag 1987-08-05 Eigentumsrecht

g 45/1989 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

- 1 a 45/1989

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Siegfried Pust, geb 1934-02-13

- 2 a 7640/2023 Urteil 2023-02-17

PFANDRECHT

vollstr EUR 267.525,94

Zinsen und Kosten siehe unter Feldgruppe 07 des Antrages
welcher unter TZ 7640/2023 erliegt, Kosten EUR 5.613,34 für
Dr. Romana Weber-Wilfert als Masseverwalterin des Dr.
Martin Hembach (30 E 824/23a)

- b 7640/2023 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 521 9035 20249 KG 23443 Wiener Neustadt

EZ 144 KG 23415 Katzelsdorf

EZ 298 KG 18107 Kleinhöflein

- 3 a 2424/2024 Urteil 2024-02-27

PFANDRECHT

vollstr --,--

Kosten EUR 13.790,74 samt 4 % Z seit 2024-02-27, EUR 937,50
für Dr. Romana Weber-Wilfert als Masseverwalterin des Dr.
Martin Hembach (30 E 324/24y)

- b 2424/2024 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 521 9035 20249 KG 23443 Wiener Neustadt

EZ 144 KG 23415 Katzelsdorf

EZ 298 KG 18107 Kleinhöflein

- 4 a 4883/2024 Beschluss 2024-03-06

PFANDRECHT

vollstr EUR 3.082,25

Antragskosten EUR 472,18 für
Dr. Romana Weber-Wilfert als Masseverwalterin des Dr.

Martin Hembach (30 E 561/24a)
b 4883/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 521 9035 20249 KG 23443 Wiener Neustadt
EZ 144 KG 23415 Katzelsdorf
EZ 298 KG 18107 Kleinhöflein
5 a 510/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 267.525,94
samt Anhang lt. Bewilligung
Antragskosten EUR 2.327,84 (darin EUR 245,64 USt und EUR
854,-- PG und Vollzugsgebühr)
für Dr. Romana Weber-Wilfert, Rechtsanwältin, als
Masseverwalterin des Dr. Martin Hembach

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

Grundbuch

01.04.2025 22:16:45
