



## Bmstr. Gerhard Trauner

Allg. beeid. u. gerichtl. zertifizierter Sachverständiger f. Bauwesen und Immobilien

An das  
**Bezirksgericht Wr. Neustadt**  
Maria – Theresien – Ring 3b  
2700 Wr. Neustadt

**AZ.: 28 E 1173/25p**

Wr. Neustadt: 2026-01-16

GA. Nr.: **26003**, Bm.Tr

### **LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG**

in der Exekutionssache Vladan und Ana IVANOVIC

**2700 Wr. Neustadt, Neunkirchner Straße 33, Top 17 (vor Ort Bezeichnung  
Stiege 1/Top 5) B-LNR 52 und 53**



#### 1. **Auftraggeber**

BG Wr. Neustadt, Abt. 9, Fr. Mag. Susanne Hojka  
Maria–Theresien–Ring 5  
2700 Wr. Neustadt

## 2. Zweck der Bewertung

Aus dem Beschluss:

**ANORDNUNG DER SCHÄTZUNG**

**EXEKUTIONSSACHE:**

<p><b>Betreibende Partei</b>          BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft          und Österreichische          Wiedner Gürtel 11          1100 Wien          Postsparkasse Aktiengesellschaft          Firmenbuchnummer 205340x</p>	<p>vertreten durch          Urbanek Lind Schmied Reisch Rechtsanwälte          OG          Domgasse 2          3100 St. Pölten          Tel.: 02742 351550, Fax: 02742 351550-5          Firmenbuchnummer 200097k          (Zeichen: BAWAGPSK/IvanVI)</p>
--	---

**1. Verpflichtete Partei**  
 Vladan Ivanovic  
 geb. 04.06.1986  
 Neunkirchner Straße 33 Stg. 1 /5  
 2700 Wiener Neustadt

**2. Verpflichtete Partei**  
 Ana Ivanovic  
 geb. 14.05.1985  
 Neunkirchner Straße 33 Stg. 1 /5  
 2700 Wiener Neustadt

**Wegen:**  
 EUR 150.948,99 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

Zur Durchführung der mit Beschluss des Bezirksgerichtes Wiener Neustadt vom 15.10.2025  
 bewilligten Zwangsversteigerung der Liegenschaft

**Grundbuch 23443 Wiener Neustadt, EZ 2455, B-LNR 52 und 53 (je 990/40000tel  
 verbunden mit WE an W17)**

wird die Schätzung dieser Liegenschaften angeordnet.

## 3. Bewertungsstichtag

**2026-01-15**

## 4. Grundlagen der Bewertung

- 4.1 Am anberaumten Schätztermin am 2026-01-15, 9,0h war Herr Vladan Ivanovic anwesend der auch den Schlüssel zur Wohnung hatte und dem SV Eintritt gewährte. Von der betreibenden Partei war niemand anwesend.  
 Für die betreibende Partei: --  
 Für die verpflichtete Partei: Herr Vladan Ivanovic  
 Für das Gericht: SV Bmstr. Trauner
- 4.2 Grundbuchsatzug lt. Vorlage
- 4.3 Naturaufnahme vom 2026-01-15 und Erhebungen im geg. Bauakt
- 4.4 Fotos vom 2026-01-15
- 4.5 Bestimmungen der ÖNORM B1800, B1802-1.
- 4.6 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LGB), BGBl 1992/150.
- 4.7 Tabellenwerk Rössler/Langer/Simon/Kleiber, 6.Auflage, Luchterhandverlag, LBW  
 Kranewitter 5. Auflage
- 4.8 Angaben des Bauamtes und des Magistrats
- 4.9 Erhebungen in Immobiliendatenbanken
- 4.10 NÖ Baurecht in der zum Stichtag geltenden Fassung

## 5. Grundstücksbeschreibung

Grundbuch Abfragedatum 15.10.2025

KATASTRALGEMEINDE 23443 Wiener Neustadt		EINLAGEZAHL 2455	
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt			
*****			
*** Eingeschränkter Auszug		***	
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 52, 53		***	
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt		***	
*****			
Letzte TZ 4853/2025			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Plombe 6949/2025			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.3369	GST-Fläche *	772	
	Bauf.(10)	402	
	Gärten(10)	370	Neunkirchner Straße 33
			Südtiroler Platz 2

**Gesamt**

**772,0 m<sup>2</sup>**

### Erläuterungen zu Abkürzungen im A1 Blatt:

**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.

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

\*Befindet sich neben "BA (Nutzung)" ein Stern (\*), bedeutet dies, dass die Fläche dieses Grundstückes 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).

### 5.2 Dingliche Rechte (A2-Blatt)

Keine Eintragungen im GB-Auszug

## 5.3 Eigentümer (B-Blatt)

```

***** B *****
52 ANTEIL: 990/40000
Vladan Ivanovic
GEB: 1986-06-04 ADR: Neunkirchner Straße 33/1/5, Wiener Neustadt 2700
a 4401/1952 Wohnungseigentum an W 17
b 8669/2019 IM RANG 5591/2019 Kaufvertrag 2019-07-24 Eigentumsrecht
c 8669/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
53 ANTEIL: 990/40000
Ana Ivanovic
GEB: 1985-05-14 ADR: Neunkirchner Straße 33/1/5, Wiener Neustadt 2700
a 4401/1952 Wohnungseigentum an W 17
b 8669/2019 IM RANG 5591/2019 Kaufvertrag 2019-07-24 Eigentumsrecht
c 8669/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
***** C *****

```

**Hinweis:** Die im Grundbuch mit W17 bezeichnete Wohnung wird real vor Ort mit **Wohnung 5 in der Stiege 1** bezeichnet.

## 5.4 Dingliche Lasten (C-Blatt)

```

***** C *****
34 auf Anteil B-LNR 52 53
a 8669/2019 Pfandbestellungsurkunde 2019-08-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 126.000,--
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
(FN 205340x)
c 4853/2025 Hypothekarklage wegen EUR 150.948,99 (60 Cg 105/25h
- LG Wiener Neustadt)
38 auf Anteil B-LNR 52 53
a 655/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 14/25v)
39 auf Anteil B-LNR 52 53
a 826/2025 Pfandbestellungsurkunde 2019-08-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 25.200,--

```

Seite 1 von 2

für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft (FN 205340x)

b 4853/2025 Hypothekarklage wegen EUR 150.948,99 (60 Cg 105/25h - LG Wiener Neustadt)

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

\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

15.10.2025 11:07

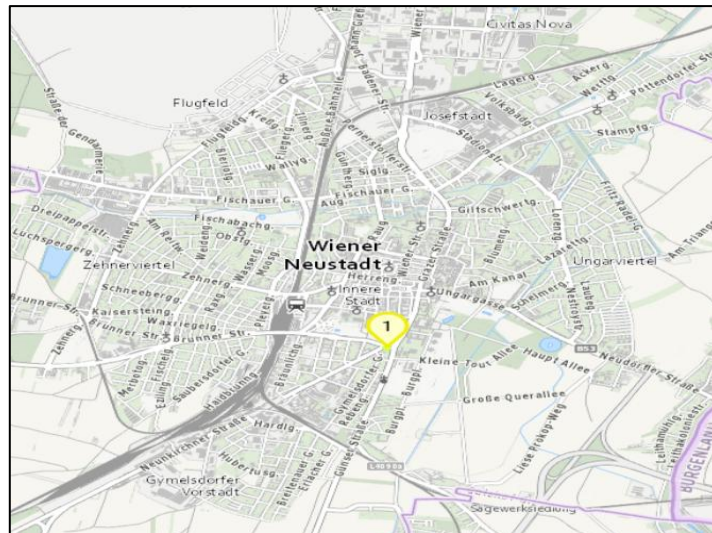
## 5.5 Lage

Die Liegenschaft liegt hinter dem Wasserturm von Wr. Neustadt in einer mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbeobjekten bebauten Umgebung in einer Entfernung von ca. 0,3 km vom Stadtkern. Der Stadtpark und der Akademiestadion befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.

Der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel ist vorhanden. Infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung.

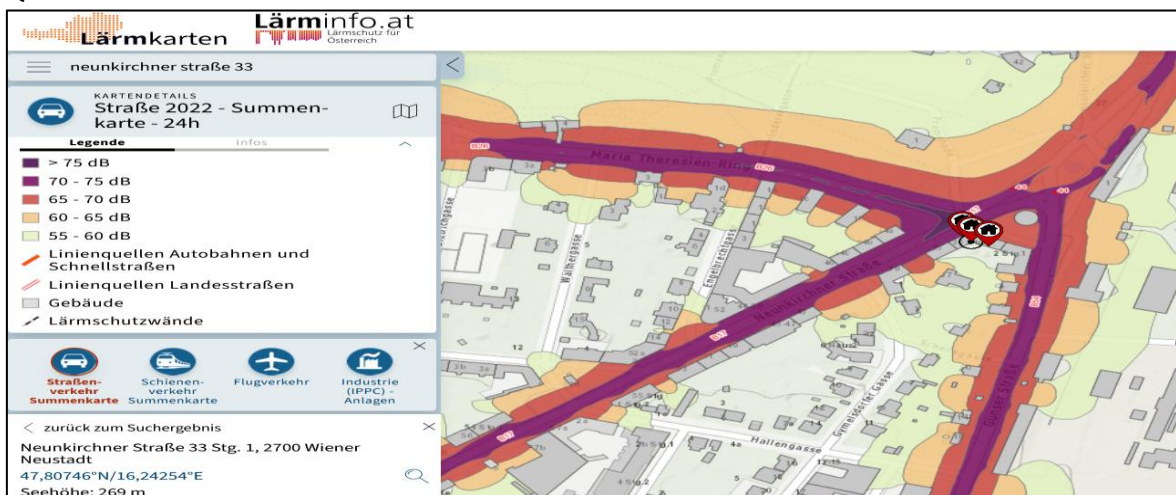
Die Parkplatzsituation in der Straße bzw. der Innenstadt ist beschränkt (Kurzparkzonen), es besteht die Möglichkeit für Bewohner eine Bewilligung für Anrainerparken zu erwerben.

Quelle NÖ Atlas



Die Lärmbelastung resultiert überwiegend aus dem Straßenlärm der vor der Liegenschaft kreuzenden B17, B54 und B26 und ist als erhöht zu bezeichnen.

Quelle Österreichische Lärmkarte



**Wegen der doch deutlich erhöhten Lärmemissionen aus dem, in unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft befindlichen Straßennetz ist die Lage insgesamt als weniger attraktive innerstädtische Wohnlage zu bezeichnen.**

*Erläuterung:*

Die Lagekomponenten berücksichtigen die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und Infrastruktur, andererseits auch allfällige Beeinträchtigungen. Hinzu kommen Faktoren, die sich aus der historischen Entwicklung ergeben wie zB. besonders geschätzte Wohnlagen, Villenlage usw.



**Bauland** - wird in unterschiedliche Widmungsarten untergliedert (Wohngebiet, Kerngebiet, Agrargebiet, Industriegebiet etc.). Der § 16 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 regelt, welche Arten von Bauwerken in den einzelnen Baulandwidmungsarten errichtet werden dürfen. Durch einen Zusatz im Flächenwidmungsplan kann die Palette der zulässigen Gebäude in bestimmten Bauland-Widmungsarten genauer definiert und damit eingeschränkt oder erweitert werden. In so genannten Aufschließungszonen darf kein Bauwerk errichtet werden, bevor der Gemeinderat die Aufschließungszone mit Verordnung zur Bebauung freigibt. **Grünland** - wird ebenfalls in unterschiedliche Widmungsarten untergliedert (Land- und Forstwirtschaft, Sportstätte, Kleingärten, Freihalteflächen etc.). Im Grünland sind nur jene Bauwerke zulässig, die für die spezielle Nutzung (z.B. Landwirtschaft) unbedingt notwendig sind. Bestimmte Baulichkeiten dürfen in allen Teilen des Grünlandes bewilligt werden – beispielsweise Kleindenkmäler, Kapellen bis zu einem bestimmten Ausmaß oder gewisse Bauwerke zur Energieversorgung. **Verkehrsfläche** - Wenn Verkehrsflächen im Flächenwidmungsplan nicht näher bezeichnet sind, gelten sie – unabhängig vom Besitzverhältnis – als öffentliche Verkehrsflächen. In bestimmten Anlassfällen sind sie an das öffentliche Gut abzutreten. Welches diese Anlassfälle sind und in welcher Form die Abtretung zu erfolgen hat, regelt der § 12 der NÖ Bauordnung 2014. Verkehrsflächen können auch als private Verkehrsfläche festgelegt oder durch einen Zusatz im Flächenwidmungsplan in ihrer Verwendung eingeschränkt werden. Ähnlich wie im Grünland dürfen auf Verkehrsflächen Bauwerke nur dann errichtet werden, wenn sie für die Nutzung der Verkehrsfläche notwendig sind.

#### Rechtsfolgen der Flächenwidmung im Sinne des NÖ ROG nach Widmungsarten

- I – Wohnbauland
- II – gewerbliches Bauland
- III – Handelseinrichtungen
- IV – Grünland
- V – Landwirtschaftliche Wohnnutzung
- VI – Grünland erhaltenswerte Gebäude

#### Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung<sup>4</sup>:

jedenfalls zulässig	bedingt zulässig (Bedarf)	bedingt zulässig (Umfeld)	jedenfalls nicht zulässig
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Wohngebäude<sup>1</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Bauwerke zur Versorgung der dort wohnenden Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs</li> <li>● Bauwerke für die öffentliche Sicherheit</li> <li>● Bauwerke zur Erfüllung religiöser, sozialer und kultureller Bedürfnisse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Betriebe und Einrichtungen mit örtlich zumutbarer Lärm- und Geruchsbelästigung sowie mit wohnsiedlungsverträglichen Dimensionen</li> <li>● Handelseinrichtungen<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Großbetriebe</li> <li>● Betriebe mit schädlichen Auswirkungen</li> <li>● Tierhaltung über Haustiere hinaus</li> <li>● Hochhäuser</li> <li>● Bebauung mit einer Geschosflächenzahl (GFZ)<sup>3</sup>, die die Festlegung im Flächenwidmungsplan übersteigt</li> </ul>

1) Einschränkung auf maximal 2 oder 3 Wohneinheiten je Grundstück ist durch Zusatz im Flächenwidmungsplan möglich

2) Siehe Informationsblatt „Nutzungsrechte in den Flächenwidmungsarten III“

3) Geschosflächenzahl (GFZ) ist die Summe der Geschosflächen auf einem Bauplatz dividiert durch die Bauplatzfläche

4) Die höchstzulässige Geschosflächenzahl (GFZ) ist durch Zusatz im Flächenwidmungsplan festzulegen.



Ereignisse mit einer vergleichsweise hohen Niederschlagssumme. Wenn der Boden oder das Kanalsystem den Niederschlag nicht mehr aufnehmen kann, kommt es zu Oberflächenabfluss. Oberflächenabfluss ist im Vergleich zu „fluvialem“ Hochwasser nicht auf klar abgrenzbare Gebiete beschränkt, sondern kann bei entsprechender Topographie überall auftreten.

Eine Radonmessung wurde nicht durchgeführt. Laut der „Österreichischen Radonkarte“ liegt das Bewertungsgegenständliche **Gebiet im „Radonvorsorgegebiet aber nicht im Radonschutzgebiet“**



Die ÖNORM S 5280-2 „Radon – Bautechnische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden“ beschreibt die erforderlichen Radonschutzmaßnahmen und gilt für die Planung und Errichtung von Neu- und Zubauten, welche für Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltszwecke vorgesehen sind. Ebenso gilt sie für Sanierungen, bei denen horizontale, erdberührte Bauteile bis zum Erdreich neu errichtet werden. Der Umfang der Radonschutzmaßnahmen hängt von der Gebietsausweisung laut Radonkarte, des Gebäudetyps (Ausführung der erdberührten Bauteile bzw. Unterkellerung) sowie von der Nutzung (Aufenthaltsräume im Kellerbereich geplant) ab. Gemäß ÖNORM S 5280-2 sind Bauwerke, die gegen nichtdrückendes oder drückendes Wasser abgedichtet sowie in ihren An- und Abschlüssen und Durchführungen konvektionsdicht hergestellt wurden, jedenfalls ausreichend dicht gegen Radonkonvektion.

## 5.8 Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist an das Wasser- und Kanalnetz sowie an die Stromversorgung und das Erdgasnetz angeschlossen.

## 5.9 Derzeitige Bebauung

Die Liegenschaft ist mit einer 6-geschossigen (KG, EG, 1-3 OG, DG) Wohnhausanlage mit zwei Stiegen bebaut in welcher im EG auch Geschäftslokale situiert sind.



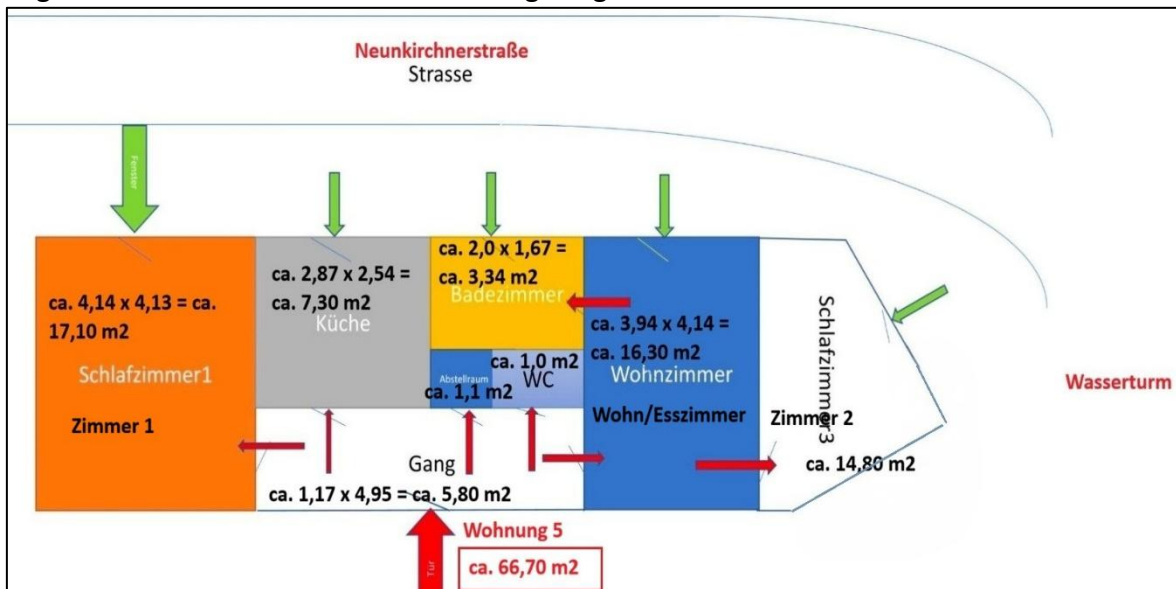
## 6. Gebäudebeschreibung

### 6.1 Allgemeine Beschreibung

Die geg. Wohnung 5 (lt. GB Top 17) befindet sich in der Stiege 1 im 3. Stock. Ein Personenlift ist **nicht** vorhanden. Die Wohnung ist in Richtung Neunkirchnerstraße und Wasserturm ausgerichtet.

An Räumen sind lt. vorgelegter Planskizze und Naturaufnahme vorhanden:  
VR/Gang, AR, WC, Bad, 2 Zimmer, Wohn/Esszimmer, Küche

Nachfolgend eine von Herrn Ivanovic zur Verfügung gestellte Grundrisskizze in welche die abgenommenen Naturmaße vom SV eingetragen wurden.



**Nutzfläche ca. 66,70 m<sup>2</sup>**

Der Wohnung ist 1 Abstellraum im Keller zugeordnet.

Ein PKW-Stellplatz bzw. Garagenplatz ist **nicht** im Umfang des WE enthalten und befinden sich auf der Liegenschaft auch **keine** PKW Stellplätze.

## 6.2 Technische Beschreibung

Fundamente und Fußbodenkonstruktion:	Flachgründung
Mauerwerk :	Beton und keramisch
Decken :	massiv
Dachkonstruktion :	harte Dachung
Innenwände :	Verputz, Anstriche, Fliesen, Tapeten
Außenwände :	Außenwanddämmung
Bodenbeläge :	Estrich, Fliesen, Laminat usw. Standardqualität
Fenster :	Isolierglasfenster
Türen :	Standard
Elektroinstallation :	Wand- und Deckenauslässe, sowie Stecker und Schalter sind vorhanden. Die Funktion wurde nicht überprüft.
Sanitärinstallation :	Wasser und Sanitärinstallation mit ausreichenden Entnahmestellen. Die Funktion wurde nicht überprüft
Heizung :	Gastherme, Wärmeabgabe erfolgt über WW-Radiatoren. Die Funktion wurde nicht überprüft jedoch erfolgte lt. Prüfplakette die letzte Thermenüberprüfung 2024. 1 Meller Festbrennstoffofen im Wohnzimmer

Stiegenhaus Stiege 1 Wohnung 5 im 3 OG



VR-Gang



Kellerraum



Zimmer 1



Abstellraum



WC



Bad



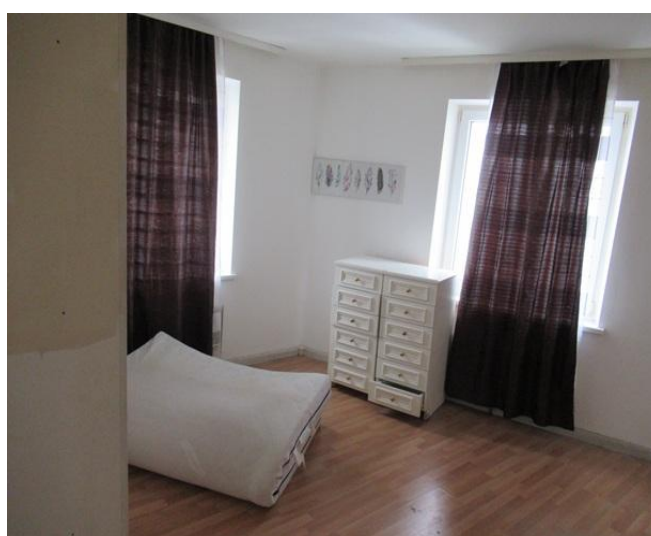
Wohn/Esszimmer



Küche



Zimmer 2



### 6.3 Zubehör/Einrichtung

Die Wohnung ist Großteils geräumt jedoch sind noch Einrichtungsgegenstände wie Kästen, Anrichte, Ecksitzbank, Badmöbel udgl. sowie Geschirrspüler, Waschmaschine und Dunstabzug und im Kellerabteil Fahrnisse vorhanden. Nach Angaben des Herrn Ivanovic verbleiben diese Teile in der Wohnung .



*Die Bewertung fällt nicht in die Fachgruppen des gez. SV. Soweit er aber mit seiner allgemeinen Lebenserfahrung abschätzen kann, stellen die in den einzelnen Räumen vorhandenen Fahrnisse keinen wirtschaftlich relevanten Marktwert im Sinne der allgemeinen Verkehrsauffassung dar.*

Die Wohnung ist nach Angaben des Herrn Ivanovic nicht vermietet.

**Die Bewertung basiert auf dem Ansatz eines freigemachten, bestandsfreien Objektes. Die Freimachungskosten (Räumungskosten) finden in der Bewertung keine Berücksichtigung.**

#### 6.4 Bauzustand und Bauschäden

*Anmerkung: Die Befundung erfolgt entsprechend dem Zweck des Gutachtens durch Augenschein ohne Materialentnahme und Zerstörungsfrei! Wenn nicht einsehbar geht der gez. SV von der Annahme aus, dass die Ausführung den Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Herstellung entspricht.*

An den Gebäudeaußenflächen wie auch im Gebäudeinneren ist in den allgemeinen Flächen nur die übliche Abnutzung erkennbar. Gravierender rückgestauter Instandhaltungsbedarf ist durch Augenschein nicht feststellbar.

Die Ausstattung der Wohnräume also Bodenbeläge, Fliesen und Farbe der Beschichtungen sind auf den Geschmack des Eigentümers zugeschnitten.

Die Wohnungsausstattung zeigt eine deutlich Abnutzung.

Auch ist die Qualität der Ausstattung und deren Verarbeitung als sehr einfach zu bezeichnen.

#### 6.5 verlorener Bauaufwand

Die Raumaufteilung der Wohnung ist als Standard zu bezeichnen. Lediglich das von den Rechten Winkeln abweichende Zimmer 2 hat einen etwas ungünstigeren Grundriss.

Daraus abgeleitet resultiert die Überlegung, dass bei einem Verkauf des Objektes ein Käufer dieses nach seinem Sinn anders errichtet hätte und den geschmacklichen und technischen Vorstellungen des Käufers nicht zur Gänze entspricht wodurch ein Teil der Errichtungskosten verloren geht (verlorener Bauaufwand).

*Ansatz für die Berücksichtigung der Abweichung in Alter und zeitgemäßer Ausführung*

neuwertig, zeitgemäß	10-20 Jahre alt, durchschnittl. Ausstattung	20-40 Jahre alt, etwas veraltet	40-60 Jahre alt, nicht mehr zeitgemäß	>60 Jahre, veraltet
<b>0%</b>	<b>3%</b>	<b>6%</b>	<b>9%</b>	<b>12%</b>

#### 6.6 Baualter

Das Gebäude wurde ungefähr Anfang der 1950 Jahre (Alter also ca. 75 Jahre) errichtet.

Das Gebäudealter ist üblicherweise die Zeitspanne zwischen der Errichtung (Baujahr der baulichen Anlage) und dem Datum der Betrachtung (Wertermittlungstichtag). Die Wirtschaftliche Lebensdauer ist jener Zeitraum, in dem eine bauliche Anlage (Gebäude) zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen seiner Zweckwidmung entsprechend wirtschaftlich genutzt werden kann. Der Zeitraum ist äußerst schwierig zu bestimmen, da auch zukünftige wirtschaftliche Entwicklungen einbezogen werden müssen. Bei Wohngebäuden müsste überlegt werden, welche Wohnformen zukünftig bevorzugt, oder welche politischen Ziele zukünftig verfolgt werden (zB. Wohnbaupolitik, Energieeffizienz, Klimapolitik).

Vergleicht man beispielsweise Wohngebäude der 60er- und 70er-Jahre mit den heutigen Wohnbedürfnissen, so ist erkennbar, dass nach 40 bis 50 Jahren das Ende der wirtschaftlichen Lebensdauer in vielen Fällen erreicht worden ist. Bei gewerblich genutzten Objekten wird die wirtschaftliche Lebensdauer wesentlich von der wirtschaftlichen und technologischen Entwicklung der jeweiligen Branche abhängen. Unter der technischen Lebensdauer versteht man die Zeitspanne zwischen der Errichtung einer baulichen Anlage (Gebäude) und dem Eintreten der technischen Abbruchreife.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) welche für die Wertermittlung maßgeblich ist, ist insbesondere von der Bauart (Konstruktion und Baustoffe), der Bauweise im technische Sinn und der Nutzung abhängig und berücksichtigt in angemessener Weise sowohl die bautechnische als auch die wirtschaftliche Lebensdauer. Voraussetzung ist der ordnungsgemäße Gebrauch (Bewirtschaftung). Die Restnutzungsdauer (RND) ist jene Anzahl von Jahren, die eine bauliche Anlage (Gebäude) bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Nutzungsdauerermittlung basiert im geg. Fall auf dem, bei der Befundaufnahme vorgefundenen Zustand des Objektes.

*Grundsätzlich muss die Alterswertminderung für jedes selbstständig nutzbare Gebäude getrennt berechnet werden. Ein- Um- und Aufbauten teilen allerdings das Schicksal des Hauptgebäudes. Da von einem Bruchlastversagen in der Regel der älteste Bauteil zuerst betroffen sein wird, ist davon auszugehen, dass auch die mit dem ältesten Bauteil verbundenen neueren Bauteile mit untergehen würden. Eine weiterführende Differenzierung einzelner Bauteilalter würde also keine, der Wirklichkeit entsprechende Berechnungsgrundlage ergeben. (siehe dazu auch LBW Heimo Kranewitter)*

Die übliche Gesamtnutzungsdauer liegt lt. einschlägiger Literatur bei gemischt genutzt Wohn- und Geschäftsgebäuden (siehe Erläuterung) bei 50-80 Jahren.

*Quelle Nutzungsdauerkatalog 2020, Herausgeber Hauptverband der allg. beeid. und zert. SV Österreich, Landesverband Steiermark-Kärnten*

GEBÄUDENUTZUNG / BAULICHE ANLAGE		AUSFÜHRUNG	GND JAHRE
W	Wohn- und gemischt genutzte Gebäude	gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude	50-80
		Miet- und Eigentumswohngebäude	50-80
		Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeithäuser)	100-120

Die Nutzungsdauer kann sich zB. durch unterlassene Instandhaltung und Instandsetzung - darunter sind jene Maßnahmen zu verstehen, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung und Wiederherstellung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs getätigt werden müssen – oder höhere Gewalt, Baumängel, Bauschäden usw. verkürzen.

Die Nutzungsdauer kann sich aber auch durch durchgreifende Sanierungen und Modernisierungen verlängern. Im Wohnbereich werden z.B. als Modernisierung alle Maßnahmen verstanden, die zu einer Erhöhung des Gebrauchswertes einer Wohnung führen.

Nicht unter den Modernisierungsbegriff fallen alle Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, weil sie nur der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes dienen.

Das fiktive Alter der baulichen Anlage (Gebäude) ergibt sich aus dem tatsächlichen Alter abzüglich der Anzahl von Jahren, um die sich die Gesamtnutzungsdauer durch die Modernisierung verlängert hat. (Bildung eines fiktiven Baujahres)

Eine weitere Methode zur Bestimmung von verlängerten RND ist die Ableitung aus dem Modernisierungsgrad (Punkterastermethode)

Für die Ermittlung der Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer stehen dem SV unterschiedliche Verfahren zur Verfügung. Neben der Bildung eines fiktiven Baujahres oder der Ableitung aus dem Modernisierungsgrad wird noch die Ableitung aus den Zustandsstufen, dem Versicherungsmathematischen Modell und die Ableitung aus Kaufpreisen in der Bewertungsliteratur publiziert.

Die gängigsten und einigermaßen plausibel darstellbaren Methoden sind die Bildung eines fiktiven Alters der baulichen Anlage (Gebäude). Dieses ergibt sich aus dem tatsächlichen Alter abzüglich der Anzahl von Jahren, um die sich die Gesamtnutzungsdauer durch ev. Modernisierungen verlängert hat. (Methode der Bildung eines fiktiven Baujahres)

Eine weitere Methode mit plausiblen Ansätzen zur Bestimmung von verlängerten RND nach Modernisierungen ist die Ableitung aus dem Modernisierungsgrad (Punkterastermethode).

**Der gez. SV wendet im geg. Fall die Methode der Bildung eines fiktiven Baujahres bzw. Gebäudealters abgeleitet aus dem Zustand an.**

Die GND wird dabei innerhalb der Bandbreiten in der Literatur unter Berücksichtigung folgender Faktoren ermittelt:

- Lage des Objektes (örtliche Nutzungsbeziehungen zu anderen Grundstücken, zB die Erreichbarkeit von Geschäfts-, Verwaltungs-, Kulturzentren, von Arbeitsplätzen, der Verkehrslage usw);
- Gebäudeeigenschaften (technische und konstruktive Details, verwendete Baustoffe, Güte und Qualität der Ausführung, Bauphysik mit Wärmeschutz-, Schallschutz-, Feuchteschutz- und Brandschutzmaßnahmen, Standsicherheit);
- wirtschaftliche Verwertungsfähigkeit (Wohnobjekte sind zB vielseitiger verwendbar und mit geringem Aufwand auch anderen Nutzungen zuführbar als Sonderbauten wie Kliniken, Industriebauten, Hotels, deren wirtschaftliche Wiederverwendbarkeit eingeschränkt ist)

Nachdem sich das Wohnhaus mit Ausnahmen wie neuere Fenster und die Außenwanddämmung im Wesentlichen noch im Erstbestandszustand zeigt, führen Berechnungsmethoden wie Verhältnisgleichungen oder Punkterastermethode zu keinen realitätsnahen Ergebnissen.

Der Grundsubstanz und der weiteren wirtschaftlichen Verwendbarkeit könnte aber eine Restnutzungsdauer von ca. 25 Jahren zugeschrieben werden.

Theoretisch wird bei RND-Verlängerung auch die Gesamtnutzungsdauer GND verlängert. Daraus entsteht das Problem, dass sich bei verlängerter GND, aber gleichbleibender RND die Wertminderung wegen Alters erhöhen würde. Dies darf jedoch nicht sein, da es keine Rolle spielen darf, ob ein Gebäude mit zB 40 Jahren RND 60, 80 oder 110 Jahre alt ist.

Die Berechnung folgt deshalb folgenden mathematischen Ansatz:

$\text{Alter fiktiv} = \text{GND üblich} - \text{RND verlängert}$

GND abgeleitet aus der Nutzungsdauer für gemischte genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude in Massivbauweise mit rd. 80 Jahren

80 Jahre GND – Alter real zum Stichtag ca. 75 Jahre = 5 Jahre + RND verlängert ca. 25 Jahre = RND fiktiv 30 Jahre

Alter fiktiv = 80 Jahre – 30 Jahre = 50 Jahre

**Zusammenfassung:**

Aufgrund des augenscheinlichen Bauzustandes sowie der weiteren wirtschaftlichen Verwendbarkeit wird dem geg. Gebäude **ein fiktives Alter von 50 Jahren** beschieden. Daraus abgeleitet ergibt sich **eine fernere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren** bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von ca. 80 Jahren.

## 7. Außenanlagen

Die Außenanlagen bestehen im Wesentlichen aus den Zugangs- und Zufahrtsbefestigungen und den gestalteten Grünflächen. Gesondert zu bewertende, über die üblichen Ansätze hinausgehende Anlagenteile wie beispielweise Nutzungsrechte an Schwimmbäder udgl. welche von einem Käuferpublikum auch honoriert würden, sind nicht vorhanden.



## 8. Bewertung

In Österreich muss bei allen gerichtlichen Verfahren die Wertermittlung einer Liegenschaft nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG 1992, BGBl. 150/192) erfolgen.

Das LBG schreibt dem Sachverständigen vor, dass er sich bei der Wertermittlung einer wissenschaftlich anerkannten Methode die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht, zu bedienen hat. Als anerkannte Methoden der Wertermittlung kommen das Vergleichswertverfahren (§4 LBG), das Ertragswertverfahren (§5 LBG) und das Sachwertverfahren (§6 LBG) in Betracht.

Es bleibt dem Sachverständigen überlassen, welches der oben genannten Wertermittlungsverfahren er anwendet. Er muss die gewählte Methode jedoch ausreichend begründen (§7 LBG). Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den

Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Für die Bewertung kommen folgende auch in der Ö-Norm B1802-1 beschriebene Verfahren in Betracht:

Das **Sachwertverfahren** ist in der Regel dann anzuwenden, wenn es für die Wertschätzung am Markt nicht vorrangig auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Wertbestimmend sind.

In diesem Verfahren steht somit die „Sache“ im Vordergrund. Dies ist in erster Linie bei Ein- und Zweifamilienhäusern durch die vorwiegende Eigennutzung der Fall.

Ein typisches „Sachwertobjekt“ (wie z.B. ein Einfamilienhaus) wird vom Markt auch als solches gesehen und hat üblicherweise einen höheren Sachwert als Ertragswert.

Das **Vergleichswertverfahren** wobei hier der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw. Mieten vergleichbarer Liegenschaften ermittelt wird. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Da für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens – mit Ausnahme der Bodenwertermittlung - keine, mit den maßgeblichen Wertfaktoren der zu bewertenden Liegenschaft übereinstimmende Vergleichsliegenschaften vorhanden sind, muss von diesem Ermittlungsverfahren Abstand genommen werden.

Das **Ertragswertverfahren** kommt zur Anwendung, wenn es die Nutzungsbestimmung bebauter Liegenschaften in erster Linie ist, aus den Erträgen über die Bewirtschaftungskosten hinaus eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen. Für gewerblich genutzte Ertragsimmobilien (wie z.B. Mietwohnhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude oder Handelsobjekte) ist die Preisfindung am Immobilienmarkt von den erwarteten zukünftigen Erträgen bestimmt, denn die vermietete Immobilie hat den Wert, der durch die zukünftig erzielten Erträge aus Mieten bzw. dem späteren Verkaufserlös zustande kommt. Das dafür verwendete Wertermittlungsverfahren ist ein Barwertverfahren zu allen zukünftigen Erträgen und kommt im Ertragswertverfahren zur Anwendung. Gebäude wie das geg. weisen zwar in der Regel einen Ertragswert auf der sich an den Sachwert annähert, sind aber in erster Linie für die Eigennutzung und nicht für Vermietung oder Verpachtung konzipiert weshalb von diesem Verfahren ebenfalls Abstand genommen wird.

Ein weiteres Verfahren wäre das in der Ö-Norm B 1802-2 Teil 2 beschriebene **Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren)**. Das DCF-Verfahren dient zur Ermittlung des Marktwertes von bebauten Liegenschaften, Liegenschaftsanteilen und Projektentwicklungen.

Bei diskontinuierlichen Entwicklungen verursacht durch z. B.: Abweichungen zum aktuellen Marktmietniveau; Staffelmietverträge; strukturelle Leerstände; Modernisierungen; mietfreie Zeiten; Vermietungsbegünstigungen; schwankende Bewirtschaftungskosten; Instandsetzungen, ist das DCF-Verfahren als Blockverfahren geeignet.

Auch in Betracht zu ziehen ist das in der Ö-Norm B 1802-3 Teil 3 beschriebene **Residualwertverfahren**. Das Residualwertverfahren dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes von unbebauten Liegenschaften (respektive des Bodenwertes) und Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen von bebauten Liegenschaften. Häufiger Anwendungsfall ist beispielsweise die Berechnung eines

Entwicklungsgewinns. 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. geplant ist sowie zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform von bebauten Liegenschaften. Darüber hinaus kann das Verfahren jedoch auch zur Auflösung nach einer anderen Variablen als dem Bodenwert angewendet werden.

*Da das geg. Objekt neben der Eigennutzung auch dafür konzipiert ist, Erträge aus Vermietung zu erzielen, wird vom gez. SV das ERTRAGSWERTVERFAHREN angewendet.*

Typische „Ertragswertobjekte“ (wie zB Mietwohnungen/Mietwohnhäuser, Geschäfts-, Büro- und Handelsobjekte) werden vom Markt als solche gesehen und haben üblicherweise einen höheren Ertragswert als Sachwert.

*Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des Ertragswertes unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr ermittelt (§7 Abs.1, LBG).*

## 8.1 **Bodenwert**

Die Bewertung erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes BGBl. 1992/150, und zwar nach dem Vergleichswertverfahren.

Für die Bodenwertermittlung finden sich im LBG und der ÖNORM B1802-1 folgende Regelungen:

LBG §6 Abs (2) lautet: Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

Punkt 6.4.2 der ÖNORM B 1802-1 lautet: Der Bodenwert leitet sich in der Regel aus Kaufpreisen der Transaktionen vergleichbarer Liegenschaften mittels Vergleichswertverfahren gemäß 6.3 ab. Die Kosten der Aufschließung (nach ÖNORM B 1801-1) sind zu berücksichtigen.

Aus Pkt. 6.3 Die zum Vergleich herangezogenen Liegenschaften und ihre Kaufpreise bzw. Mieten sind zu nennen, sofern keine rechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Ihre Wertbestimmungsmerkmale sind zu beschreiben. Allfällige Preisschwankungen auf dem Markt sind begründet zu berücksichtigen. Soweit örtlich keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, darf auf geeignete Liegenschaften in vergleichbaren Gebieten zurückgegriffen werden, sofern die örtlichen Verhältnisse und die Marktlage einen Vergleich zulassen. Soweit zum Bewertungsstichtag keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, darf auf geeignete Liegenschaften zurückgegriffen werden, sofern diese zum Bewertungsstichtag einen Vergleich zulassen.

Nachdem Vergleichswerte immer nur einen Blick in die Vergangenheit darstellen können ist es - sofern der zeitliche Abstand zum Bewertungsstichtag nicht verhältnismäßig gering ist und sich während dieses Zeitraums keine nennenswerten Preisschwankungen ereignen - notwendig, dass die Werte an den Stichtag angepasst werden.

### **Gebundener Bodenwert**

Der gez. SV folgt zum gebundenen Bodenwert den Ansätzen im 2013 von der Liegenschaftsbewertung Akademie GmbH herausgegebenen Artikel das, wird ein unbebautes Grundstück mit einem Gebäude bebaut, diese beiden Liegenschaftsteile ab dann, zumindest über die Nutzungsdauer des Gebäudes, ein gemeinsames Schicksal teilen. Ab der Gebäudeerrichtung wird auch der Verkehrswert einer bebauten Liegenschaft überwiegend vom Markt als Gesamtwert wahrgenommen. Der Bodenwert geht daher als eigene Marktgröße unter, womit eine Differenzermittlung zwischen unbebauten und bebauten Grundstücken nicht mehr zielführend erscheint. Auch ist es nicht plausibel, getrennt einen Vergleichswert des Bodens von bebauten Liegenschaften zu ermitteln, womit eine Differenzermittlung zwischen unbebauten und bebauten Grundstücken nicht möglich ist.

Etwaige Zu- oder Abschläge, die sich aufgrund einer Abweichung wegen einer Bebauung ergeben, werden vom gez. SV als eigener Faktor bei der Marktanpassung nach § 7 LBG berücksichtigt.

### **Hochwassergefährdung**

#### ***Erläuterung basierend auf einem 2011 veröffentlichten Artikel im SV Heft 3***

Zum Ansatz einer eventuellen Wertminderung kommt noch das merkantile Unbehagen des Käufers (welches sich jedoch meist nur in der unmittelbar einem schadenswirksamen Naturereignis folgenden Zeit infolge Sensibilisierung auch marktwirksam gravierender auswirkt). Somit unterliegen in diesem spezifischen Segment die Wertrelationen deutlichen regionalen und vor allem temporären Schwankungen.

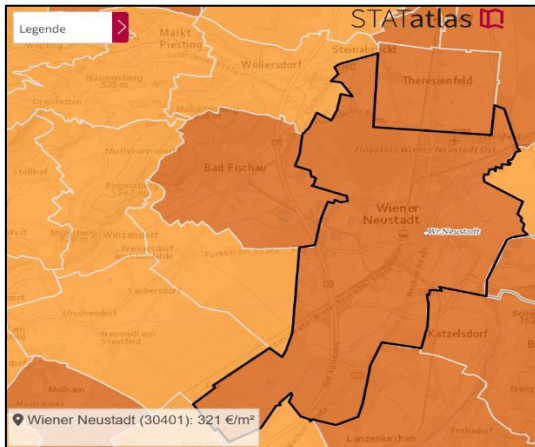
Im Allgemeinen können daher nur folgende Abschläge (welche einerseits einer Häufung der Ereignisse und andererseits den Einflüssen der spezifischen Nutzung und des regionalen/örtlichen Preisniveaus unterliegen) angesetzt werden:

	im Bauland	Grünland im Konnex
HQ 100/HW 100	ab -3 %	0 bis -3 %
Gefahrenzone „gelb“	ab -5 %	ab -3 %
HQ 60/HW 60	ab -5 %	ab -3 %
HQ 30/HW 30	ab -10 %	ab -5 %
Gefahrenzone „rot“	Sonderbewertung	ab -10 %

**Nachdem die Liegenschaft nicht im unmittelbaren Gefährdungsbereich liegt ist im geg. Fall ein Abschlag nicht begründbar.**

*Im Zuge der Gutachtenserstattung hat der Sachverständige Erhebungen über ortsübliche Grundstückspreise geführt.*

*Quelle Statistik Austria Immobilien Durchschnittspreise Datenstand WN 2024 € 321,00/m<sup>2</sup>*



Die von Statistik Austria zur Verfügung gestellten Durchschnittswerte für Baugrundstücke beziehen sich auf unbebaute Grundstücke, die zum Zweck der Bebauung von Privatpersonen gekauft werden. Die Abgrenzung erfolgt anhand von Informationen über erfolgte Bautätigkeit nach dem Grundstücksankauf aus dem Gebäude und Wohnungsregister. Die Widmung der Grundstücke bei Vertragsabschluss wird bei der Selektion der Transaktionsmasse derzeit nicht berücksichtigt weshalb die Werte nur als grober Anhaltspunkt dienen können.

Der SV bedient sich wie bei Grundbuchabfragen der entgeltlichen Abfrage IMMONETZT. Hier waren folgende **in zeitlicher** Nähe zum Bewertungsobjekt liegende Objekte erhebbar. **Anmerkung:** Es fanden natürlich auch Transaktionen im Zeitraum vor 2024 statt, aber da für diese Zeiträume wegen der starken Marktschwankung zwischen 2019 und 2023 der Anpassungsbedarf an den aktuellen Stichtag an die Plausibilitätsgrenzen stößt wird nur auf jene, mit dem Bewertungsjahr noch vergleichbaren Transaktionen zurückgegriffen.

Vergleichsliegenschaft 1 Kuppelwiesergasse Kaufvertrag 2024-08 € 251,35/m<sup>2</sup> jedoch mit Vermerk Auslandstransaktion

<b>Vertragsdaten</b>		<b>Berechnungsdaten</b>		Aus dem Kaufvertrag Widmung: Bauland; <u>Auslandstransaktion;</u>
Vertragsdatum	22.08.2024	Gesamtkaufpreis	140.000,00 €	
Tagebuchzahl	6813/2024	Grundstücksfläche	557,00 m <sup>2</sup>	
Grundbuch-EZ	23443   20756	Preis / m <sup>2</sup>	251,35 €	
Adresse	<b>Kuppelwieserg.</b>	Preis korr. / m <sup>2</sup>	<b>251,35 €</b>	
KG-Grundstück	23443 - 2682/20	<b>Flächendaten</b>		
Verkäufer	Bialonnczyk	Grundstücksfläche		557,00 m <sup>2</sup>
Käufer	Turcin   Turcin			

Vergleichsliegenschaft 2 Oskar Matulla Gasse Kaufvertrag 2024-01 € 439,30/m<sup>2</sup>

<b>Vertragsdaten</b>		<b>Berechnungsdaten</b>	
Vertragsdatum	30.01.2024	Gesamtkaufpreis	275.000,00 €
Tagebuchzahl	1694/2024	Grundstücksfläche	626,00 m <sup>2</sup>
Grundbuch-EZ	23443   11126	Preis / m <sup>2</sup>	439,30 €
Adresse	<b>Oskar Matulla G.</b>	Preis korr. / m <sup>2</sup>	<b>439,30 €</b>
KG-Grundstück	23443 - 2677/1	<b>Flächendaten</b>	
Verkäufer	Faiman	Grundstücksfläche	
Käufer	Kahlfuss   Wald	626,00 m <sup>2</sup>	

Vergleichsliegenschaft 3 Lilienthalgasse Kaufvertrag 2024-06 € 333,33/m<sup>2</sup>

Vertragsdaten		Berechnungsdaten	
Vertragsdatum	05.06.2024	Gesamtkaufpreis	200.000,00 €
Tagebuchzahl	5316/2024	Grundstücksfläche	600,00 m <sup>2</sup>
Grundbuch-EZ	23443   4224	Preis / m <sup>2</sup>	333,33 €
Adresse	<b>Lilienthalg.</b>	Preis korr. / m <sup>2</sup>	<b>333,33 €</b>
KG-Grundstück	23443 - 2340/9	Flächendaten	
Verkäufer	Götz	Grundstücksfläche	600,00 m <sup>2</sup>
Käufer	Todorovic		

Vergleichsliegenschaft 4 Kaisersteingasse Kaufvertrag 2024-09 € 248,79/m<sup>2</sup>

Vertragsdaten		Berechnungsdaten	
Vertragsdatum	03.09.2024	Gesamtkaufpreis	205.000,00 €
Tagebuchzahl	7014/2024	Grundstücksfläche	824,00 m <sup>2</sup>
Grundbuch-EZ	23443   7781	Preis / m <sup>2</sup>	248,79 €
Adresse	<b>Kaisersteingasse</b>	Preis korr. / m <sup>2</sup>	<b>248,79 €</b>
KG-Grundstück	23443 - 2802/10	Flächendaten	
Verkäufer	Bauer	Grundstücksfläche	824,00 m <sup>2</sup>
Käufer	Petje   Petje		

Vergleichsliegenschaft 5 Kohlgasse 8 Kaufvertrag 2025-01 € 429,53/m<sup>2</sup> jedoch als Auslandstransaktion und inkl. Aufschließungskosten. Ohne Aufschließungskosten rd. 402,-/m<sup>2</sup>

Vertragsdaten		Berechnungsdaten	
Vertragsdatum	22.01.2025	Gesamtkaufpreis	320.000,00 €
Tagebuchzahl	1130/2025	Grundstücksfläche	745,00 m <sup>2</sup>
Grundbuch-EZ	23443   1411	Preis / m <sup>2</sup>	429,53 €
Adresse	Kohlgasse 8 2700 Wiener Neustadt	Preis korr. / m <sup>2</sup>	<b>429,53 €</b>
KG-Grundstück	23443 - 673/5	Flächendaten	
Verkäufer	Rösel	Grundstücksfläche	745,00 m <sup>2</sup>
Käufer	Benckendorff   Pletl		

Vergleichsliegenschaft 6 Gröhrmühlgasse 18 Kaufvertrag 2025-05 € 490,41/m<sup>2</sup>

Vertragsdaten		Berechnungsdaten	
Vertragsdatum	12.05.2025	Gesamtkaufpreis	460.000,00 €
Tagebuchzahl	3443/2025	Grundstücksfläche	938,00 m <sup>2</sup>
Grundbuch-EZ	23443   624	Preis / m <sup>2</sup>	490,41 €
Adresse	Gröhrmühlgasse 18 2700 Wiener Neustadt	Preis korr. / m <sup>2</sup>	<b>490,41 €</b>
KG-Grundstück	23443 - 357	Flächendaten	
Verkäufer	Blüml	Grundstücksfläche	938,00 m <sup>2</sup>
Käufer	Sparfinanz-, Vermögens-, Verwaltungs- und Beratungs- Gesellschaft m.b.H.		

**Vergleichsliegenschaft 7 Neurissgasse 5 Kaufvertrag 2025-10 € 390,24/m<sup>2</sup>**

Vertragsdaten		Berechnungsdaten		Aus dem Kaufvertrag
Vertragsdatum	21.10.2025	Gesamtkaufpreis	320.000,00 €	
Tagebuchzahl	8071/2025	Grundstücksfläche	820,00 m <sup>2</sup>	Auslandstransaktion; Konkurs/Verlassenschaft;
Grundbuch-EZ	23443   3947	Preis / m <sup>2</sup>	390,24 €	
Adresse	Neurissgasse 5 2700 Wiener Neustadt	Preis korr. / m <sup>2</sup>	<b>390,24 €</b>	
KG-Grundstück	23443 - 3555/11	Flächendaten		
Verkäufer	Troll (CA)   Kutter (CA)   Kutter (CA)   Waldherr   Thaler	Grundstücksfläche	820,00 m <sup>2</sup>	
Käufer	Kienzl   Kienzl			

**Vergleichsliegenschaft 8 Illnergasse 18 Kaufvertrag 2025-11 € 346,02/m<sup>2</sup>**

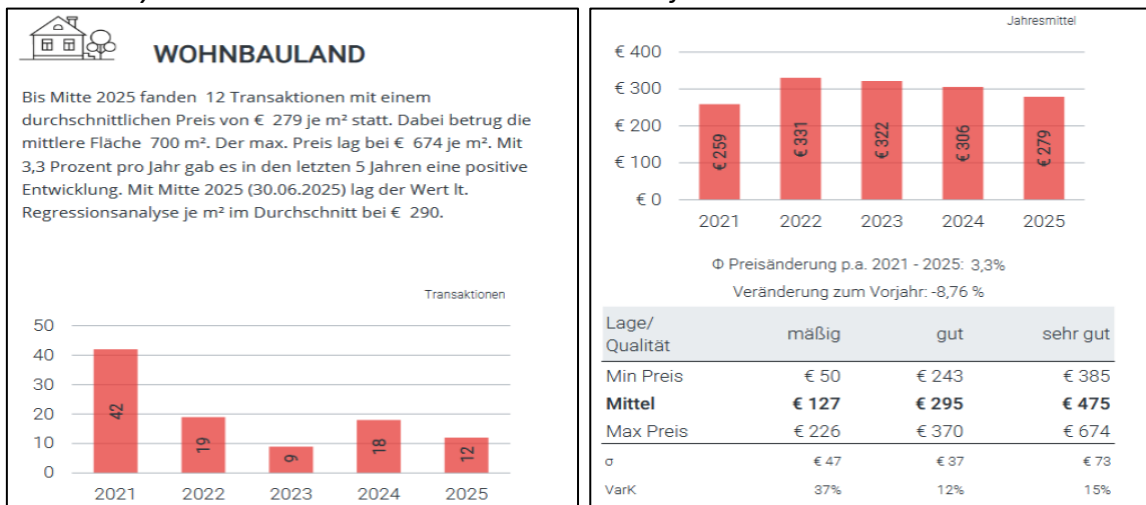
Vertragsdaten		Berechnungsdaten		Aus dem Kaufvertrag
Vertragsdatum	28.11.2025	Gesamtkaufpreis	200.000,00 €	
Tagebuchzahl	8176/2025	Grundstücksfläche	578,00 m <sup>2</sup>	BauFlGeb: 57 m <sup>2</sup> ; Gar anhaus
Grundbuch-EZ	23443   4113	Preis / m <sup>2</sup>	346,02 €	
Adresse	Illnergasse 18 2700 Wiener Neustadt	Preis korr. / m <sup>2</sup>	<b>346,02 €</b>	
KG-Grundstück	23443 - 2264/5	Flächendaten		
Verkäufer	Rhoby	Grundstücksfläche	578,00 m <sup>2</sup>	
Käufer	Gruber	bebaute Fläche	57,00 m <sup>2</sup>	

**Der Mittelwert aus den 8 Transaktionen von 2024-01 bis 2025-11 beträgt rd. € 363,-/m<sup>2</sup>.**

Mittelwert aus 2025-01 bis 2025-11 rd. € 407,-/m<sup>2</sup>

Mittelwert aus 2024-01 bis 2024-09 rd. € 318,-/m<sup>2</sup>

**Marktanalyse und Mittelwerte Wr. Neustadt 1 Halbjahr 2025 Quelle Immonetzz**



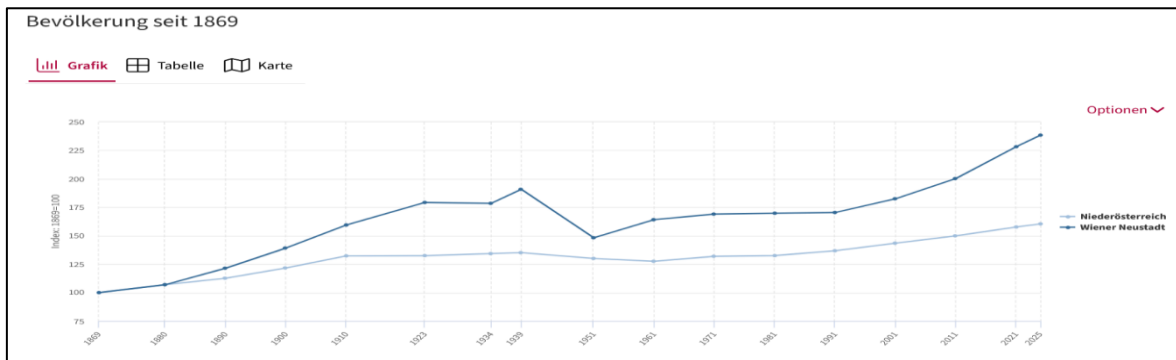
Folgende Preisbandbreiten werden auf Immobilienplattformen publiziert.

ZB. Quelle [www.exklusiv-bauen-wohnen.at](http://www.exklusiv-bauen-wohnen.at)

PLZ	ORT	VON €/M <sup>2</sup>	BIS €/M <sup>2</sup>	2024/2025
2700	Wiener Neustadt, Flugfeld	223	307	+ 15 %
2700	Wiener Neustadt, Gymelsdorfervorstadt	236	355	+ 10 %
2700	Wiener Neustadt, Josefstadt	240	354	+ 8 %
2700	Wiener Neustadt, Ungarviertel	271	451	0 %
2700	Wiener Neustadt, Zehnerviertel	266	452	- 3 %
2700	Wiener Neustadt, Zentrum	390	588	+ 2 %

Aus den erhebaren Daten im Hinblick auf einen ev. Zuzug und damit verbundenen Anstieg der Bevölkerung lässt sich ableiten, dass Wr. Neustadt eine steigende Bevölkerungszahl hat und damit auch die Wohnsitzbegründung in erhöhten Ausmaßen stattfindet.

Quelle Statistik Austria



Nachdem wegen der naturgegebenen Knappheit an Baugrund bei Verkäufern kein Zwang für einen „Verkauf um jeden Preis“ und damit eine deutliche Preisreduktion zu erkennen ist geht der gez. SV für den Stichtag 2026-01 von einem aus den erhobenen Daten abgeleiteten **realistischen Ausgangswert von € 360,0/m<sup>2</sup>** (ohne allfällige Aufschließungsabgaben und Erschließungskosten und mit dem Erwerb verbundene Nebenkosten wie zB. Grunderwerbssteuer usw.) in der geg. Lage aus.

Für die Vergleichsgrundstücke gilt, dass es sich bei den erhebaren Kaufpreisen zumeist um solche für unbebaute Grundstücke handelt. Um zum Wert des fiktiv unbebauten Grundes zu gelangen, wird der oben ermittelte m<sup>2</sup>- Preis mit der Grundfläche multipliziert. Aus dem fiktiv unbebauten Bodenwert wird der Wert des bebauten, aufgeschlossenen Grundstücks berechnet, indem ein Aufschlag für die Kosten der Aufschließung bzw. Erschließung nach ÖN B1801-1 angesetzt wird.

Bodenwert fiktiv unbebaut

772,0 m<sup>2</sup> x € 360,00/m<sup>2</sup> € 277.920,00

Abschlag für Lärmimmission (Pkt. 5.5) – 20% € - 55.584,00

Beschreibung (für Pegelwert im Expositions-Außen- bereich/vor Fenster)	LA,eq Tag/Nacht (energieäquivalen- ter Dauerschall- pegel; vgl näher 4.)	Wertminderung (abhängig von Nut- zung und Orts- üblichkeit)
	45/35 dB	0%
untere Belästi- gungsgrenze	a) 50/40 dB b) 50/45 dB	bis ca 10% bis ca 5%
untere Gesundheits- gefährdungsgrenze	65/55 dB	bis ca 25%
	75/65 dB	bis ca 45%
	darüber	auch mehr

Quelle: "Der Sachverständige" Heft  
4/2004

Abschlag für Hochwassergefährdung HQ30/100 – 0% € - 0,00

Abschlag f. die bauliche Ausnutzbarkeit wegen  
Bebauungsbeschränkungen, Figuration usw. (siehe Pkt. 5.7) - 0% € - 0,00  
Bodenwert unbebaut € 222.336,00

An Kosten für die Aufschließung (ÖNORM B 1801-1) zu berücksichtigen.

Aufschließungsabgabe lt. §38 NÖ-Bauordnung: Berechnungslänge (BL)  
X Bauklassenkoeffizient (BKK) X Einheitssatz (ES)  
BL Wurzel aus 772,0m<sup>2</sup> = rd. 27,78 x 3,50 (BKK für GFZ >2)  
x € 575.- (lt. Angaben der Gemeinde) ca. € 55.907,25

#### Erschließung

Entsorgungs- und Versorgungsanlagen außerhalb des Objektes bis  
Hausanschluss, z. B. Wasserentsorgung, Strom, Kanal usw., und  
ggf. sonstige Erschließungen des Grundstückes.

Dieser Wert wird schätzungsweise ermittelt und schließt ev. zukünftige  
Ergänzungsabgaben bei baulichen Änderungen nicht aus.

Geschätzte Erschließungskosten € 10.000,00  
€ 288.243,25

#### Bodenwert für Anteil Wohnung Top 17 bzw. TOP 5

€ 288.243,- / 40000 x 1980 Anteile (BLNR 52+53) = € 14.256,00 rd. € 14.000,00

## 8.2 Dingliche Rechte und Lasten

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei und bestandsfrei, Pfandrechte werden in der Bewertung nicht berücksichtigt.

#### Betriebskosten :

Wurden nicht abgefragt.

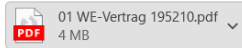
#### Instandhaltungsrücklage:

Informationen zur Instandhaltungsrücklage von der HV.

AW: Exekutionssache Ivanovic, Neunkirchner Str. 33 Top 17



Office Müller-Trampitsch <office@mt-immobilien.at>  
An sv.trauner@aon.at



Sehr geehrter Herr Bmstr Trauner,

anbei übersenden wir die uns vorliegenden Unterlagen zu Ihrer weiteren Verwendung. Der Rücklagenstand per 05.12.2025 beträgt € 67.765,62.

Mit freundlichen Grüßen

Anita Molzar

**Müller & Trampitsch OHG**

Nachfolger Mag. (FH) Philipp Grammanitsch e.U.  
2700 Wiener Neustadt, Bahngasse 5

Tel: +43 2622 / 24 861- 0, Fax: +43 2622 / 24 861 - 17  
office@mt-immobilien.at  
[www.mt-immobilien.at](http://www.mt-immobilien.at)

### *Offene Abgaben mit dinglicher Wirkung:*

Ob Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung bestehen, konnte nicht erhoben werden.

### *Steuerliche Aspekte:*

Steuerliche Aspekte wurden nicht erhoben und sind im Gutachten nicht berücksichtigt. Dieses Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern nur für den unter Punkt 1. beschriebenen Auftrag vorgesehen.

### *Informativ* Auszüge aus dem von der HV zur Verfügung gestellten WE Vertrag aus 1952

9.  
Die sämtlichen Miteigentümer an EZ. 2455 des Grundbuches Vorstadt Wiener Neustadt räumen den zu 8.) angeführten Wohnungseigentümerin das Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8.7.1948 BGBl. 149/48 an den zu 8.) angeführten Wohnungen ein und wird die Bestellung des Wohnungseigentumrechtes alleseits bindend angenommen. Die Wohnungseigentümer nehmen zur Kenntnis, dass das Wohnungseigentum mit ihren bezüglichen Miteigentumsanteilen an der gegenständlichen Liegenschaft untrennbar verbunden ist.

### B e s c h e i n i g u n g

Die Stadtgemeinde Wiener Neustadt als Baubehörde 1.Instanz bescheinigt hiemit im Sinne des § 5 Abs.2a des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8.7.1948 BGBl.149, dass die in EZ 2455 des Grundbuches Vorstadt Wiener Neustadt (Haus Nr.Nr. 33, Konsers.Nr. 2255 samt Grundzugehör) laut den vorliegenden Bauplänen herzustellenden Wohnungen und Geschäftsräume selbständige Wohnungen bzw. Geschäftsräume sind und zwar

15) Herr Walter Hönigschmid die Wohnung Nr.17 bestehend aus 1 Vorraum, 1 Zimmer, 2 Kabinette, 1 Küche, 1 Baderaum, 1 Klosett und 1 Abstellraum.

### 8.3 Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß Energieausweis Vorlagegesetz (EAVG) ist vorhanden (sollte bei der HV aufliegen), wurde aber nicht vorgelegt.

Gemäß § 5 EAVG wäre deshalb von einer, dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz auszugehen.

### 8.4 Gebäudewert nach dem Ertragswertverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes ist der Liegenschaftszinssatz heranzuziehen.

Dieser ist aus der regionalen Immobilienmarktentwicklung zum Bewertungsstichtag abzuleiten. Verschiedene Nutzungsarten sind jeweils gesondert zu betrachten.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich gemäß ÖN B 1802-1:2019 nach der bei Investitionen in vergleichbare Liegenschaften üblicherweise erzielbaren Verzinsung. Die Ermittlung des Zinssatzes ist zu begründen.

Zur Plausibilisierung der Wahl des Liegenschaftszinssatzes darf auch auf anerkannte Veröffentlichungen von Richtwerten Bezug genommen werden. Als solche gelten insbesondere Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreich.

Der Ertrag ist als Gebäude- und Bodenertrag getrennt zu ermitteln. Der Rohertrag pro Jahr abzüglich des Bewirtschaftungsaufwands ergibt den Reinertrag der Liegenschaft pro Jahr. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist gegebenenfalls auf wertrelevante Liquidationserlöse bzw. Liquidationskosten Bedacht zu nehmen. Nach Abzug der Bodenwertverzinsung ergibt sich der Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr. Durch Kapitalisierung auf Basis des Zinssatzes und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und Hinzurechnung des Bodenwerts ergibt sich der Ertragswert wie folgt:  $\text{Ertragswert} = (\text{Reinertrag der Liegenschaft} - \text{Bodenwertverzinsung}) \times \text{Vervielfältiger} + \text{Bodenwert}$

Alternativ lässt sich der Ertragswert durch Kapitalisierung des Reinertrags der Liegenschaft pro Jahr zuzüglich des auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinsten Bodenwertes wie folgt ermitteln:  $\text{Ertragswert} = \text{Reinertrag der Liegenschaft} \times \text{Vervielfältiger} + \text{abgezinster Bodenwert}$

Liegen wertrelevante Mängel, Schäden oder ein rückgestauter Reparaturbedarf vor, so sind diese entsprechend zu berücksichtigen. Weitere wertbeeinflussende Umstände wie Rechte und Lasten (z. B. persönliche Dienstbarkeiten) sind zu berücksichtigen.

Die aktuellen Angebote auf Verkaufsplattformen für „gebrauchte Mietwohnungen von 60 bis 100 m<sup>2</sup>“ bewegen sich zwischen € 8,0 und 12,00/m<sup>2</sup>

Für die geg. Wohnung 17 bzw. 5, mit der Wohnnutzfläche von ca. 66,70 m<sup>2</sup> (s.Pkt. 6.1) wäre wegen der Lage und des fehlenden Personenliftes eine Nettomiete in Höhe von € 8,0/m<sup>2</sup> (rd. € 534,-/Mo) mit Kellerabstellraum ansetzbar. Eine Anhebung ginge jedenfalls **Zulasten eines höheren Leerstandrisikos.**

*Unter Berücksichtigung der stark steigenden Lebenshaltungskosten, der Inflation, der steigenden Zinsen sowie den Verschärfungen bei der Kreditbeschaffung ist einer etwas geringeren Miete welche sich die Mieter auch längerfristig leisten können, einem kurzfristig höheren Mietertrag verbunden mit der Gefahr von Mietausfällen und Leerstand der Vorzug zu geben.*

Vom Jahresrohertrag werden das Mietausfallwagnis und Leerstehungskosten sowie die Erhaltungskosten (Instandhaltung und Instandsetzung) und nicht umlegbare Verwaltungskosten in Abzug gebracht.

Hier stützt sich der gez. SV auf Erhebungen und Auswertungen von Herrn Mag. Wegerer und Mag. Kainz welche im Organ „der SV“ Haft 4/2024 publiziert wurden.

	netto p.a.	netto p.a. je m <sup>2</sup>	netto p.M. je m <sup>2</sup>	in Prozent zu Rohertrag p.a.
<b>Rohertrag</b>	€ 188.151,45	€ 98,00	€ 8,17	100,00 %
<b>Erhaltungskosten (Instandhaltung und Instandsetzung)</b>	-€ 45.888,00	-€ 23,90	-€ 1,99	-24,39 %
<b>Mietausfallwagnis und Leerstandskosten</b>	-€ 7.695,39	-€ 4,01	-€ 0,33	-4,09 %
<b>Nicht umlegbare Verwaltungskosten</b>	-€ 2.859,90	-€ 1,49	-€ 0,12	-1,52 %
<b>Reinertrag</b>	€ 131.708,15	€ 68,60	€ 5,72	<b>70,00 %</b>

#### 5. Ergebnis Bewirtschaftungskosten – Beispiel Zinshaus

Der Reinertrag eines ordentlich erhaltenen Zinshauses mit einem durchschnittlichen Baujahr 1903 und einer durchschnittlichen Nutzfläche von 1.920 m<sup>2</sup> ermittelt sich anhand der oben angeführten Ergebnisse wie in Abbildung 10 dargestellt.

Das Ergebnis zeigt, dass zwischen Rohertrag und Reinertrag durchschnittliche Bewirtschaftungskosten in Höhe von 30 % des Rohertrags liegen.

#### Anmerkungen:

<sup>1</sup> Wegerer/Steppan, Bewirtschaftungskosten: Wie hoch sind sie wirklich?“ SV 2012, 129.

<sup>2</sup> Dienstw. Frank, Immobilienbewertung Österreich (2022).

<sup>7</sup> Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien<sup>2</sup> (2014).

<sup>8</sup> H. Potyka/Zabrana, Pflegefall Althaus (1985).

<sup>9</sup> Balak/R. Rosenberger/Steinbrecher, 1. Österreichischer Bauschadensbericht (2005), online abrufbar unter <https://www.zukunftsbau.at/sites/default/files/dateien/inhalt/1-oesterreichischer-bauschadensbericht.pdf>.

<sup>10</sup> Kranewitter, Liegenschaftsbewertung<sup>7</sup> (2017).

<sup>11</sup> Online abrufbar unter <https://www.statistik.at/statistiken/industrie-bau-handel-und-dienstleistungen/konjunktur/baupreisindex>.

<sup>12</sup> Siehe Punkt 4.

#### Korrespondenz:

Mag. Robert Wegerer, MRICS, CIS ImmoZert

E-Mail: [Wegerer@rustler.eu](mailto:Wegerer@rustler.eu)

Mag. Maximilian Kainz, CIS ImmoZert

E-Mail: [Kainz@rustler.eu](mailto:Kainz@rustler.eu)

Die Abschreibung der baulichen Anlage sind beim Vielfältiger berücksichtigt und die Betriebskosten wie zB. Wasserversorgung, Energie, Rauchfangkehrer, Kanal etc. sowie Verwaltungskosten, werden üblicherweise dem Mieter weiterverrechnet und sind demnach bei den Bewirtschaftungskosten nicht zu berücksichtigen.

Der Zinssatz drückt die Rendite aus, die ein Anleger für das Kapital erwartet.

Kriterium für die Wahl des Zinssatzes ist daher das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Immobilienbesitz unterworfen ist. Grundsätzlich ist daher davon auszugehen, dass

Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen sowie land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften einem geringeren Risiko unterliegen als gewerbliche oder industrielle. Wie beim Bankgeschäft gilt: niedriges Risiko – niedrige Verzinsung; hohes Risiko – hohe Verzinsung

*Liegenschaftszinssätze nach Empfehlungen des Hauptverbandes*

<b>Zusammenfassende EMPFEHLUNG:</b>				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	1,0 – 3,0 %	2,0 – 4,0 %	3,0 – 5,0 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	3,0 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %	6,0 – 9,0 %	6,5 – 9,5 %
Industriliegenschaft	5,0 – 9,0 %	5,5 – 9,5 %	6,0 – 10,0 %	6,5 – 10,5 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,5 % bis 4,0 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,0 %			

Ausgehend von der Lage und den Objekteigenschaften lässt sich folgender Kapitalisierungszinssatz ermitteln:

Die Wohnung kann auf bestimmte Zeit mit den gesetzlich eingeräumten Möglichkeiten der Verlängerung des Mietverhältnisses vermietet werden. Es kann somit von einem geringen Mietsituationsrisiko ausgegangen werden welches mit einem Abschlag von -0,5 % eingepreist wird.

Der Instandhaltungszustand wird mit +/- 0,00% berücksichtigt.

Je geringer die Durchschnittsmiete desto mehr Entwicklungspotential ist gegeben, von den Marktteilnehmern wird so ein Potential durch eine erwartete geringere Rendite ausgedrückt. Die allgemeine Marktlage zum Bewertungsstichtag im Wohnbereich wird mit einem Aufschlag von +0,50 % eingepreist. Das Entwicklungspotential wird mit einem Abschlag von -0,50 % eingestuft.

<u>Mäßige Lage</u>	4,00%
Risiko Mietsituation gering	- 0,50%
Objektqualität Instandhaltungen	0,00%
allgemeine wirtschaftliche Situation	+0,50%
<u>Entwicklungspotenzial</u>	- 0,50%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz	3,50%

### **Wohnung Top 17 bzw. Top 5**

Jahresrohertrag: € 534,00/Mo x 12 Monate	€	6.408,00
abzüglich 20,0% Erhaltungskosten	€ -	1.281,60
abzüglich 3,0% Leerstehung und Mietausfallwagnis		
sowie nicht umlegbare Verwaltungskosten	€ -	<u>192,24</u>
Jahresreinertrag	€	4.934,16

Abzüglich Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

*Erläuterung:*

Der Jahresreinertrag umfasst sowohl den Ertrag des Gebäudes als auch die Wertsteigerung des unbebauten Grundstücks. Um den Grundstückswert nicht doppelt zu berücksichtigen, wird die Bodenwertverzinsung abgezogen.

€ 14.000,- x 3,5/100 =	€ - 490,00
Reinertrag der baulichen Anlage:	€ 4.444,16

Dieser Jahresnettoertrag wird mit **3,50%** kapitalisiert.

Dieser Zinssatz entspricht den Marktverhältnissen für derartige Objekte und liegt innerhalb der Bandbreite der Empfehlungen des Hauptverbandes.

Vervielfältiger bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von **ca. 30 Jahren** = **18,39**

Gebäudeertragswert	€	81.728,10
Abzüglich Baumängel und verlorener Bauaufwand		
Pkt. 6.5 und 6.4 - 10%	€ -	8.172,81
zuzüglich Bodenwert Pkt. 8.1	€	14.000,00
abzüglich dingliche Rechte und Lasten Pkt. 8.3	€ -	0,00
	€	87.555,29

**ERTRAGSWERT Top 17 bzw. Top 5 gerundet € 88.000,00**

Umgelegt auf die Nutzfläche rd. 1.320,0/m<sup>2</sup>

Quelle ImmonetZt: Vergleich aus Transaktionen bis 06-2025

Mäßige Lage zwischen € 1.300,- und € 1.882,-/m<sup>2</sup>

**ImmoMarktAnalyse**  
**Wiener Neustadt(Stadt)**

ZT datenforum eGen  
Schönaugasse 7, 8010 Graz  
office@zt.co.at

**1. Halbjahr**  
**2025**

Stichtagsanalyse im August 2025. Die Kennzahlen können sich durch Transaktionen, die später bekannt werden, ändern.

Transaktionen

Jahr	2021	2022	2023	2024	2025
Transaktionen	215	220	179	112	58

**EIGENTUMSWOHNUNG BESTAND**

Bis Mitte 2025 fanden 58 Transaktionen mit einem durchschnittlichen Preis von € 2.113 je m<sup>2</sup> statt. Dabei betrug die mittlere Nutzfläche 76 m<sup>2</sup>. Der max. Preis lag bei € 4.532 je m<sup>2</sup>. Mit 1,2 Prozent pro Jahr gab es in den letzten 5 Jahren eine positive Entwicklung. Mit Mitte 2025 (30.06.2025) lag der Wert lt. Regressionsanalyse je m<sup>2</sup> im Durchschnitt bei € 2.107.

Lage/ Qualität	mäßig	gut	sehr gut
Min Preis	€ 1.330	€ 1.895	€ 2.525
<b>Mittel</b>	<b>€ 1.600</b>	<b>€ 2.187</b>	<b>€ 3.076</b>
Max Preis	€ 1.882	€ 2.522	€ 4.532
σ	€ 163	€ 177	€ 558
VarK	10%	8%	18%

Φ Preisänderung p.a. 2021 - 2025: 1,2%

Jahresmittel

Jahr	2021	2022	2023	2024	2025
Jahresmittel	€ 2.220	€ 2.336	€ 1.897	€ 2.081	€ 2.113

Veränderung zum Vorjahr: 1,56 %

**PREISKATEGORIE:**

gut: μ +/- 15% | mittel: (μ = arithmetischer Mittelwert) in €/m<sup>2</sup> | σ = Standardabweichung | VarK = Streuungsmaß | Min. Preis & Max. Preis in €/m<sup>2</sup>

3

Kontrolle über den Sach- bzw. Vergleichswertansatz:

Typische „Ertragswertobjekte“ (wie zB Mietwohnungen/Mietwohnhäuser, Geschäfts-, Büro- und Handelsobjekte) werden vom Markt als solche gesehen und haben üblicherweise einen höheren Ertragswert als Sachwert, der als Kontrollwert hier ebenfalls ermittelt wird.

Bei Wohnungseigentum kommt zur Berücksichtigung von allgemeinen Verkehrsflächen, Gängen, Kellern und Gemeinschaftsbereichen, usw. je nach Umfang ein Zuschlag von +10% bis +25% in Betracht.

Basis: (normale Ausstattungsqualität) inkl. Allgemeinteile und Außenanlagen € 2.900.-/m<sup>2</sup>

Wohnfläche Wohnung 17 bzw. 5: ca. 66,70 m<sup>2</sup>

66,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche x € 3.000.-/m<sup>2</sup> rd. € 200.100,00

Herstellungskosten (Neubaukosten) inkl. Ust. rd. € 200.000,00

Wertminderung wegen Baualter und Abnutzung

Wie in Pkt. 6.6 beschrieben

Alter fiktiv 50 Jahre, ferne RND rd. 30 Jahre

bei einer theoretischen Gesamtnutzungsdauer v. 80 Jahren

Zur Verfügung stehen im Wesentlichen die theoretisch-mathematischen Modelle (z.B. linear, parabelförmig, Ross) oder empirisch ermittelte Alterswertminderungsverläufe (z.B. Gerardy, Vogels, etc.) Der gez. SV wendet die lineare Alterswertminderung an. Diese geht von der Annahme aus, dass nach Erreichen der Gesamtnutzungsdauer der wirtschaftliche Aufwand für die Gebäudeinstandsetzung den Kosten einer Neuerrichtung gleichzusetzen ist, also kein relevanter Restwert vorhanden ist.

62,50 % von € 200.000,00 = € - 125.000,00

Bauzeitwert inkl. Mwst. € 75.000,00

Wertminderung wegen Bauzustand und Bauschäden die über den

Abschlag f. Alterung und Abnutzung hinausgehen und wegen dem

verlorenen Bauaufwand wie unter Pkt. 6.4 und 6.5 beschrieben.

Der gez. SV bewertet in Anlehnung an die publizierten Werte die

Zustandswertminderung (Pkt. 6.4) und den verlorenen Bauaufwand

(Pkt. 6.5) mit einem Abschlag von **-20%**

-20,0 % von € 75.000,00 = € - 15.000,00

€ 60.000,00

Bodenwert Pkt. 8.1 € 14.000,00

**Sachwert Wohnung 17 bzw. Top 5 als Kontrolle** **€ 74.000,00**

## 8.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert **gemäß LBG § 2** ist jener Preis, welcher üblicherweise bei einer Veräußerung der Sache im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. *Besondere Vorlieben und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.*

**Nach ÖN B 1802-1 (2022)** Pkt. 3.16 kann dem Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft auch die „höchste und beste Nutzung“ zugrunde gelegt werden. Die „höchste und beste Nutzung“ wird in der ÖNORM B 1802-1:2022 definiert als „integraler Bestandteil des Verkehrswertes/Marktwertes, der die Nutzung einer Immobilie bezeichnet, die physisch möglich, vernünftigerweise wahrscheinlich sowie zurzeit oder in Zukunft wahrscheinlich gesetzlich erlaubt ist und zum Bewertungsstichtag zum höchsten Wert führt“.

**Da in der geg. Bewertung dem gestellten Auftrag und Verwendungszweck** entsprechend der Verkehrswert zu einem vorgegebenen Stichtag zu ermitteln ist **und eine „höchste und beste Nutzung“ im Sinne der ÖN, bei welcher insbesondere auf allfällige höherwertigere Alternativnutzungen** sowie allfällige Projektentwicklungs- und Liquidationsüberlegungen **zu achten wäre nicht gefragt ist, erfolgt die Bewertung nach den Kriterien des „gemeinen Wertes“**, also jenem Wert der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes und seiner Marktgängigkeit bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes wie auch der ÖNORM B 1802 hat der Sachverständige das kalkulatorische Ergebnis der von ihm angewendeten Bewertungsmethode vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren. **Er muss also die Notwendigkeit einer Marktanpassung untersuchen und erforderlichenfalls eine Marktanpassung vornehmen.**

Die Übernahme von Tabellenwerten aus der Literatur beim Ansatz der Marktanpassung ist nicht empfehlenswert, solche Tabellen können lediglich einen Anhaltspunkt auf die mögliche Größenordnung der Marktanpassung geben. Der Sachverständige ist jedenfalls angehalten, die Marktanpassung regional- und objekttypisch begründet festzusetzen, wobei insbesondere die Marktgängigkeit des Objektes, die Höhe des Sachwertes sowie der Bodenwertanteil am Sachwert der Liegenschaft zu berücksichtigen sind.

### **Einschätzung der Marktsituation**

Die **Nachfrage** nach Eigentumswohnungen im Stadtbereich von Wr. Neustadt ist zwar gut, wird aber durch die Verschärfungen bei der Kreditbeschaffung noch immer beeinträchtigt. Für Kaufinteressenten ist zwar wegen des derzeit großen Angebotes an Neubauobjekten eine ausreichend großer Markt im mittleren bis höheren Preisniveau vorhanden, in jenem Preisniveau in welchem sich gebrauchte Eigentumswohnungen bewegen ist hingegen das Marktvolumen geringer.

Die geg. Wohnung wird wegen ihrer Lage, dem fehlenden Personenlift und dem eher mäßigen Zustand Interessenten ansprechen, welche neben einer Eigennutzung eine Vermietung andenken und die erforderlichen Adaptierungen ev. in Eigenleistungen durchführen.

Für die geg. Liegenschaftsanteile erscheint der zum Stichtag ermittelte, noch im überschaubaren Kostenrahmen liegende Wert aber sowohl für ein Käuferpublikum welche eine Eigennutzung aber auch den Ertrag im Auge haben, attraktiv und leistbar.

**Der Verkehrswert für den Stichtag 2027-01-15 wird deshalb direkt aus dem Ergebnis des Ertragswertes abgeleitet.**

#### Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 4.4)

Allgemein ist festzuhalten, dass die Immobilienbewertung grundsätzlich immer eine modellhafte Schätzung des möglichen Verkaufspreises ist. 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 und die **Schwankungsbreiten zwischen 10% und 20% liegen.**

Weiter wird darauf verwiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendiger weise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Besonders trifft dies auf Bewertungen mit abweichenden bzw. historischen Bewertungsstichtagen und komplexen Spezialimmobilien zu. Durch die Dynamik im Immobilienmarkt sind hier jedenfalls bei einem späteren Veräußerungszeitpunkt die Marktveränderungen zu betrachten.

Der zu erzielende Preis wird meist dann an der unteren Grenze dieser Schwankungsbreiten liegen, wenn – aus welchen Gründen immer – die Notwendigkeit zur raschen Veräußerung der Liegenschaft, also ein diesbezüglicher Zeitdruck, besteht. Das erzielbare Entgelt wird dann an der oberen Grenze liegen, wenn genügend Zeit für den Verkauf zur Verfügung steht und insbesondere die Veräußerungsabsicht entsprechend publik gemacht wird.

## 9. Zusammenfassung

9.1 Der Lasten- und Bestandfreie **Verkehrswert** der mit Wohnungseigentum an der **Wohnung Top 17** (lt. GB) - **vor Ort als Top 5 in der Stiege 1 bezeichnet** - verbundenen Anteile **B-LNR 52 und 53** auf der bebauten Liegenschaft Grundbuch 23443 Wr. Neustadt, EZ. 2455 Grst. .3369 topographische Bezeichnung 2700 Wr. Neustadt, Neunkirchner Straße 33/Südtiroler Platz 2 zum **Stichtag 2026-01-15** wird bewertet mit

**€ 88.000,--**

(in Worten: Euro achtundachtzigtausend)

Pfandrechte: Pfandrechte wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Offene Abgaben: Bezüglich ev. auf die geg. Wohnung entfallenden Abgabenrückstände wird an die Hausverwaltung verwiesen.

**Zubehör/Einrichtung:**

Die Wohnung ist Großteils geräumt jedoch sind noch Einrichtungsgegenstände wie Kästen, Anrichte, Ecksitzbank, Badmöbel und Weißwaren wie Geschirrspüler, Waschmaschine und Dunstabzug und im Kellerabteil Fahrnisse vorhanden. Nach Angaben des Herrn Ivanovic verbleiben diese Sachen in der Wohnung und im Abteil. Siehe Pkt. 6.3

*Die Bewertung der Fahrnisse fällt nicht in die Fachgruppen des gez. SV. Soweit er aber mit seiner allgemeinen Lebenserfahrung abschätzen kann, stellen die in den einzelnen Räumen vorhandenen Fahrnisse keinen wirtschaftlich relevanten Marktwert im Sinne der allgemeinen Verkehrsauffassung dar.*

## 10. Schlussbemerkung

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter (Europäische Bewertungsstandards der TEGoVA, S. 2.10), objektiv und unparteiisch erstellt. Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen, erteilten Informationen und den getroffenen Annahmen. Der vorstehende Verkehrswert wurde unter der Voraussetzung ermittelt, dass mir alle für die Bewertung maßgeblichen Umstände wahrheitsgemäß offengelegt wurden.

Der Sachverständige haftet nicht für die Richtigkeit der im Grundbuch dargestellten Flächenmaße als auch nicht für Gebäudeabmessungen auf Basis von vorgelegten Plänen und Unterlagen. Sollten nachträglich Umstände bekannt werden, von denen ich im Rahmen der gegenständlichen Gutachtertätigkeit keine Kenntnis erlangt habe behalte ich mir vor, das gegenständliche Gutachten zu widerrufen bzw. abzuändern.

**Datenschutzhinweis:**

Ausdrücklich untersagt ist das Hochladen des Gutachtens oder einzelner Teile desselben auf Plattformen für „künstliche Intelligenz“ da dies eine Verletzung des Urheberrechts und des Datenschutzrechts darstellt.

Die Ausfertigung erfolgt digital, eine digitale Kopie verbleibt beim gez. SV.

Wr. Neustadt, am 2026-01-16

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

