



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.: 30 E 65/26y

Wr. Neustadt: 2026-05-11

GA. Nr.: **26055**, Bm.Tr

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

in der Exekutionssache **Erdinc u. Nur Sultan CEPE**

2752 Wöllersdorf, Raxstraße 4, EZ 2679



1. Auftraggeber

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

2. Zweck der Bewertung

Aus dem Beschluss:

EXEKUTIONSSACHE:	
Betreibende Partei Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg. Gen.m.b.H. Bahnstraße 25 2620 Neunkirchen Firmenbuchnummer 107224h	vertreten durch FSM Rechtsanwälte GmbH Lange Gasse 50 1080 Wien Tel.: 01 890 60 36, Fax: 01 890 60 36 10 Firmenbuchnummer 481820I (Zeichen: SGN/CepeEr)
1. Verpflichtete Partei Erdinc Cepe geb. 13.03.1992 Raxstraße 4 2752 Wöllersdorf-Steinabrückl	
2. Verpflichtete Partei Nur Sultan CEPE geb. 09.06.1993 Raxstraße 4 2752 Wöllersdorf-Steinabrückl	
Wegen: EUR 32.260,43 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)	
Zur Durchführung der mit Beschluss des Bezirksgerichtes Wiener Neustadt vom 09.02.2026 bewilligten Zwangsversteigerung der Liegenschaft	
GB 23441 Wöllersdorf, EZ 2679, BLNr 1 (1/2) und BLNr 2 (1/2)	
wird die Schätzung dieser Liegenschaft angeordnet.	

3. Bewertungsstichtag

2026-05-11

4. Grundlagen der Bewertung

- 4.1 Am anberaumten Schätztermin am 2026-05-11, 9,0h waren anwesend:
Für die betreibende Partei: -----
Für die verpflichtete Partei: Herr Cepe
Für das Gericht: SV Bmstr. Trauner
- 4.2 Grundbuchsauszug
- 4.3 Naturaufnahme vom 2026-05-11 und Erhebungen im geg. Bauakt
- 4.4 Fotos vom 2026-05-11
- 4.5 Bestimmungen der ÖNORM B1800, B1802-1.
- 4.6 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LGB), BGBl 1992/150.
- 4.7 Bewertungspublikationen wie zB. Heimo Kranewitter 7. Auflage, ZLB-Österr.
Zeitschrift für die Liegenschaftsbewertung, Bienert & Funk
„Immobilienbewertung Österreich“, 4. Auflage
- 4.8 Angaben des Bauamtes
- 4.9 Erhebungen in Immobiliendatenbanken
- 4.10 NÖ Baurecht in der zum Stichtag geltenden Fassung

5. Grundstücksbeschreibung

5.1 Grundbuchstand Abfragedatum 2026-05-08

KATASTRALGEMEINDE 23441 Wöllersdorf				EINLAGEZAHL 2679	
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt					

Letzte TZ 2732/2026					
***** A1 *****					
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE	
1739/5	G	GST-Fläche	*	344	
		Bauf.(10)		86	
		Gärten(10)		258	Raxstraße 4

Fläche

344,0 m²

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)

***** A2 *****					
2	a	4534/2019	8420/2021	1266/2025	AufschlieBungsbeitrag
		EUR 10.432,82 hins Gst 1739/5, entrichtet			
	b	1607/2025	Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)		
		aus EZ 2546			
***** B *****					

5.3 Eigentümer (B-Blatt)

- 1 ANTEIL: 1/2
 Erdinc Cepe
 GEB: 1992-03-13 ADR: Raxstraße 4, Wöllersdorf 2752
 a 1179/2021 Veräußerungsverbot
 b 1607/2025 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
 aus EZ 2546
 c 1607/2025 Kauf- und Bauträgervertrag 2022-11-29 Eigentumsrecht
- 2 ANTEIL: 1/2
 Nur Sultan Cepe
 GEB: 1993-06-09 ADR: Raxstraße 4, Wöllersdorf 2752
 a 1179/2021 Veräußerungsverbot
 b 1607/2025 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
 aus EZ 2546
 c 1607/2025 Kauf- und Bauträgervertrag 2022-11-29 Eigentumsrecht

5.4 Dingliche Lasten (C-Blatt)

- ***** C *****
- 1 a 1179/2021 Pfandurkunde 2021-01-29
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 182.830,93
 für Land Niederösterreich
 b 1607/2025 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
 aus EZ 2546
 p gelöscht
- 2 a 1179/2021
 VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 11 Abs 3 NÖ WFG 2005 für
 Land Niederösterreich
 b 1607/2025 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
 aus EZ 2546
- 3 a 1608/2025 Pfandurkunde 2022-10-19
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 240.000,--
 für Sparkasse Pottenstein N.Ö. (FN 1100811)

Seite 1 von 2

- 4 a 2023/2025 Exekutionsantrag 2025-03-26
 PFANDRECHT vollstr EUR 32.260,43
 4 % Z ab 2023-08-03, Antragskosten EUR 1.903,61 für
 Gemeinnützige Wohnungs- und
 Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg. Gen.m.b.H.
 (FN 107224h)
 (3 E 695/25k)
 b 403/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
 siehe C-LNR 6
- 5 a 3075/2025 Exekutionsantrag 2025-04-29
 PFANDRECHT vollstr EUR 2.541,06
 Kosten und Zinsen laut Antrag erliegend zu TZ 3075/2025 für
 Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft
 Neunkirchen reg. Gen.m.b.H. (FN 107224h)
 (3 E 1036/25g)
 b 1153/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
 siehe C-LNR 7
- 6 a 403/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 32.260,43 samt 4 % Z hieraus
 seit 2023-08-03, Kosten EUR 3.285,17 samt 4 % Z seit
 2024-02-21, Kosten EUR 1.903,61, Antragskosten EUR 1.511,53
 für Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft
 Neunkirchen reg. Gen.m.b.H. (FN 107224h)
 (28 E 65/26y)
 IM RANGE C-LNR 4

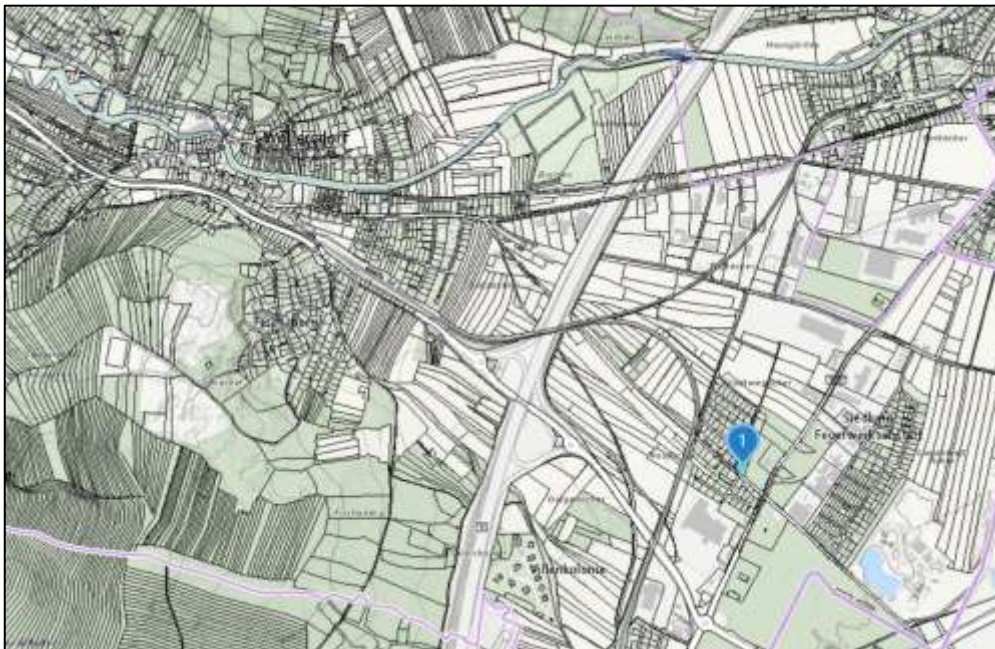
- 7 a 1153/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 718,25, Antragskosten
EUR 286,26 für
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft
Neunkirchen registrierte Genossenschaft (FN 107224h)
IM RANGE C-LNR 5
(28 E 65/26y - 28 E 263/26s)
- 8 a 2732/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 706,91 samt 6 % Z aus EUR
225,59 seit 2025-08-16, aus EUR 234,11 seit 2025-11-16, aus
EUR 247,21 seit 2026-02-16, Antragskosten EUR 250,10 für
Marktgemeinde Wöllersdorf-Steinabrückl
(28 E 65/26y - 28 E 520/26k)

***** HINWEIS *****

5.5 Lage

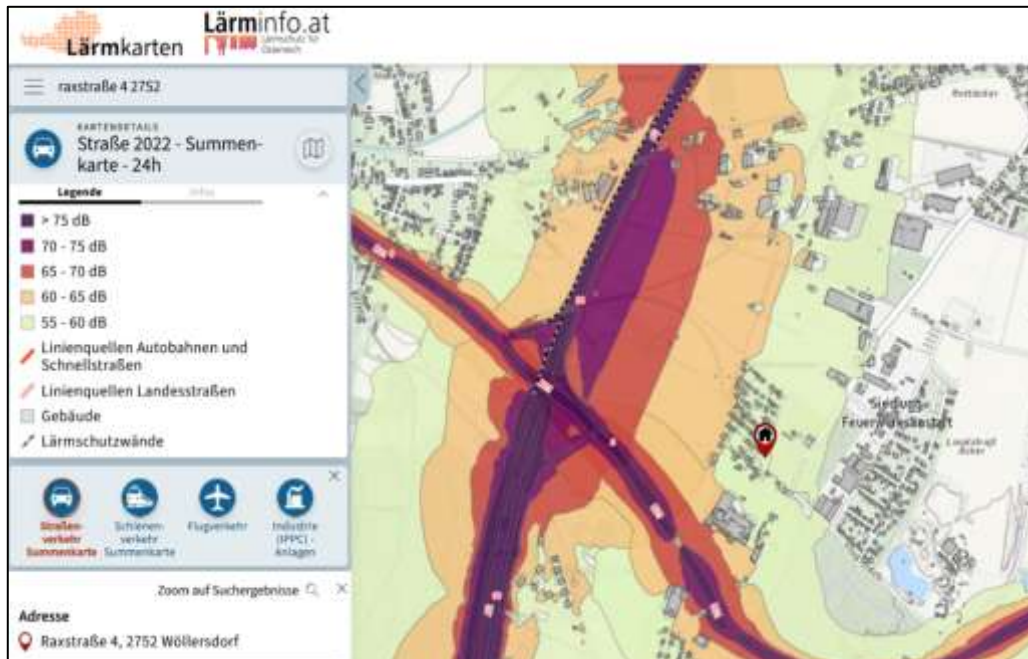
Die Liegenschaft liegt am südöstlichen Ortsrand von Wöllersdorf-Steinabrückl im Bereich der sogenannten Feuerwerksanstalt in einer mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbeobjekten bebauten Umgebung und ist in einer Entfernung von ca. 2,0 km vom Ortskern Wöllersdorf und 6,0 km vom Stadtkern Wr. Neustadt situiert. Der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel ist vorhanden. Infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Quelle NÖ Atlas



Die Liegenschaft liegt laut Lärmkarte im unmittelbaren Einflussbereich eines übergeordneten Straßensystems (Autobahn A2). Darüber hinaus ist durch die Flugbewegungen am Flugplatz West von einer höheren Lärmbelastung auszugehen.

Quelle österr. Lärmkarte



Die Lage für Wohnzwecke ist insgesamt als etwas weniger attraktiv 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.

5.6 Maße, Form, Topographie

Das Grundstück hat eine annähernde Rechteckform ist eben und flach und hat, verglichen mit dem näheren Umfeld, eine im Rahmen der Bebauungsbestimmungen normale bauliche Nutzbarkeit. Es handelt sich um eine Mittelparzelle.

Quelle NÖ Atlas



5.7 Verbauungsmöglichkeiten

Die Liegenschaft ist entsprechend den Bestimmungen der Bauordnung, dem Raumordnungsgesetz und dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde zu bebauen.

Im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist die Liegenschaft als **Bauland-Wohngebiet (BW)** ausgewiesen.

Quelle Digitaler Flächenwidmungsplan NÖ Atlas



Erläuterungen: Raumordnung NÖ 2021 und Rechtsfolgen der Widmung

Im Flächenwidmungsplan werden drei Gruppen von Widmungsarten ausgewiesen: Bauland – Grünland - Verkehrsfläche

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

Erläuterung der Nutzungsrechte lt. NÖ ROG 2014 idgF.:

Nutzungsrechte in den Flächenwidmungsarten I Wohnbauland

Der § 16 des NÖ Raumordnungsgesetzes zählt auf, welche baulichen Nutzungen in den **einzelnen Baulandwidmungsarten** zulässig sind. In vielen Fällen muss auf Grund der örtlichen Situation abgewogen werden, ob eine konkrete bauliche Nutzung in der festgelegten Widmungsart noch oder nicht mehr zulässig ist. Oft sind Nutzungen nur bis zu einem bestimmten Ausmaß zulässig, je nachdem, ob sie einen örtlichen Bedarf decken oder ob ihre Auswirkungen noch örtlich zumutbar sind.

Bauland-Wohngebiet:

jedenfalls zulässig	bedingt zulässig (Bedarf)	bedingt zulässig (Umfeld)	jedenfalls nicht zulässig
● Wohngebäude¹	● Bauwerke zur Versorgung der dort wohnenden Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ● Bauwerke für die öffentliche Sicherheit ● Bauwerke zur Erfüllung religiöser, sozialer und kultureller Bedürfnisse	● Betriebe und Einrichtungen mit örtlich zumutbarer Lärm- und Geruchsbelästigung sowie mit wohnsiedlungsverträglichen Dimensionen ● Handelseinrichtungen²	● Großbetriebe ● Betriebe mit schädlichen Auswirkungen ● Tierhaltung über Haustiere hinaus ● Hochhäuser ● Bebauung mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ)³ von mehr als 1

Die Eluatklasse des Bodens konnte nicht erhoben werden und war auftragsgemäß keine Bodenuntersuchung durchzuführen. Aus den Akten und den Erhebungen konnten keine Hinweise auf eine Kontaminierung des Bodens gewonnen werden.

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.

Der SV geht davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind.

Über den anstehenden Grundwasserhorizont waren in den publizierten Daten keine genaueren Informationen zu erhalten. Der gez. SV geht von der Annahme aus, dass für eine Baudurchführung keine Wasserhaltungsarbeiten über einen üblichen Umfang hinausgehen, erforderlich sind.

Das Grundstück liegt laut HORA-Abfrage nicht im Hochwassergefährdungsbereich HQ30/HQ100.

Der Oberflächenabfluss wird laut Hora als mittel eingestuft.

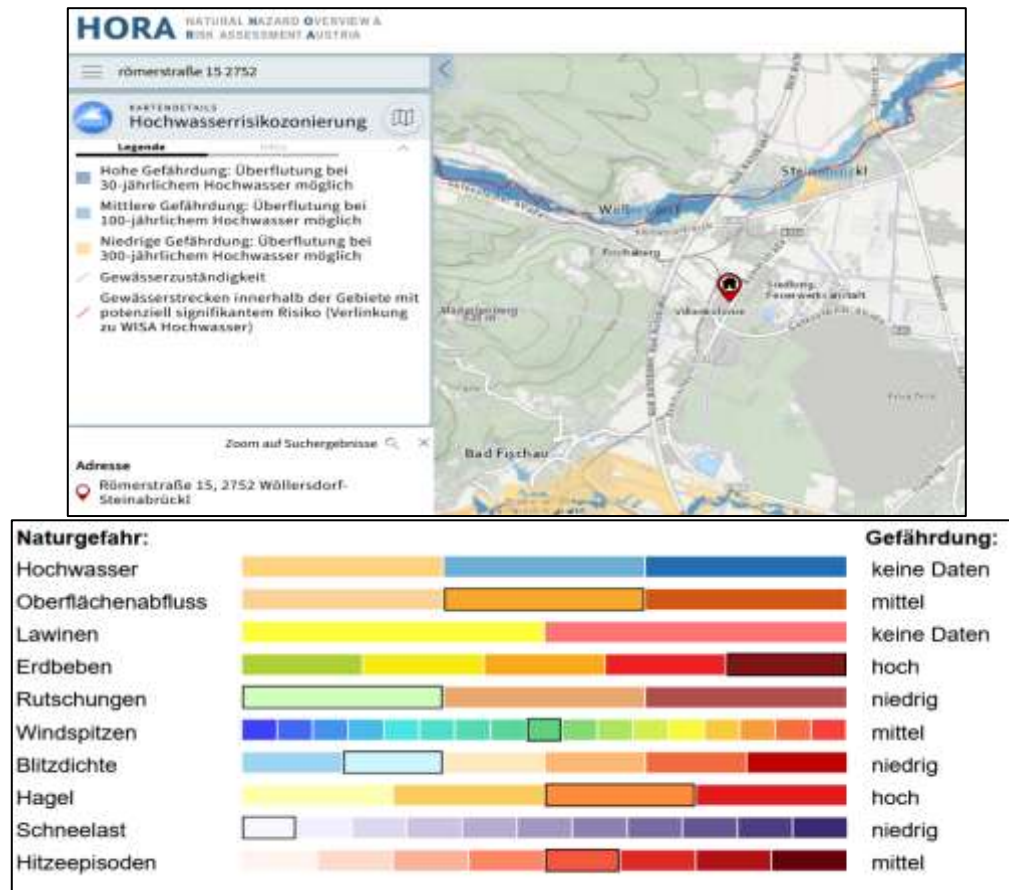
Quelle: Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus (BMLRT)

Erläuterung:

Mittlerweile resultiert ein erheblicher Anteil aller Hochwasserschäden in Österreich aus Oberflächenabflüssen, die abseits von Gewässern zu sogenanntem „pluvialem Hochwasser“ führen. Auslöser sind in der Regel kurze, intensive Niederschläge, aber auch

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 „fluvialen“ Hochwasser nicht auf klar abgrenzbare Gebiete beschränkt, sondern kann bei entsprechender Topographie überall auftreten.

Quelle: Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus (BMLRT)



Die Liegenschaft liegt laut Gefahrenzonenplan **nicht** in einer **gelben** oder **roten** Zone.

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

Quelle Radonkarte Österreich



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.

Denkmalschutz

Verordnung des Bundesdenkmalamtes gemäß § 2a Denkmalschutzgesetz (in der Fassung BGBl. I Nr. 41/2024)

Quelle: www.bda.gv.at/service/unterschutzzstellung/denkmalverzeichnis/denkmalliste

Das Gebäude oder Teile davon ist nicht in der Liste der unter Denkmalschutz stehenden Objekte verzeichnet.

5.8 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist an das Wasser- und Kanalnetz sowie an die Stromversorgung angeschlossen. Die Funktion der Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft.

5.9 Derzeitige Bebauung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus in gekuppelter Bauweise mit Reihenhausharakter bebaut. Straßenseitig ist ein Carport situiert. Auf den anschließenden Grundstücken sind in gleichartiger Bauweise weitere Einfamilienhäuser in gekuppelter Bauweise errichtet.

Quelle Bauakt Lageplan

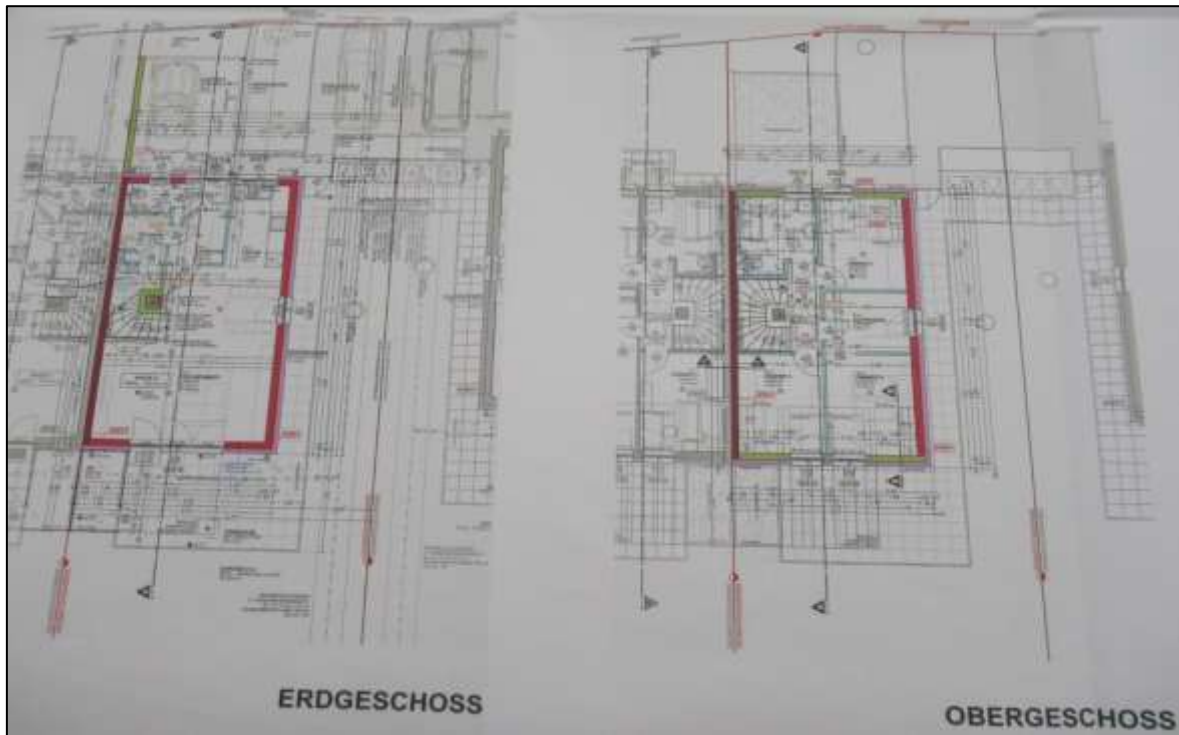


6. Gebäudebeschreibung

6.1 Allgemeine Beschreibung

Das Wohnhaus ist 2-geschossig (EG, OG/DG) in massiver Bauweise ausgeführt.

Aus dem Bauakt



An Räumen und Flächen sind vorhanden:

EG: VR, WC, Technikraum, Küche, Wohnbereich mit Stiegenaufgang Nutzfläche lt. Plan ca. 52,50 m² + überdachte Terrasse ca. 20,0 m² und AR ca. 4,0 m²

OG/DG: Flur, Bad/WC, 3 Zimmer Nutzfläche lt. Plan ca. 51,00 m²

Straßenseitig ist ein Carport in einfacher Rahmenbauweise und ein Stellplatz im Freien situiert.

Flächendaten lt. Bestandsplan

KENNWERTE HAUS 2	
GST.: 1739/5 EZ.: 2546	
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE=	343.64 m ²
BEBaute FLÄCHE- HAUPTGEBÄUDE=	72.08 m ²
BEBaute FLÄCHE- NEBENGEBÄUDE=	34.83 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE=	103.68 m ²

Änderungen zwischen Einreichung und Bestand

BAUMEISTER JOSEF PANIS
GesmbH & CO KG

PLANUNG
BAULEITUNG

Wiener Neustadt, 2022-02-18
Unser Zeichen: Bm.P/CF/JG

Betrifft: Errichtung eines Einfamilienhauses in gekuppelter Massivbauweise (Block I – Haus 2) samt Carportanlage für 1 PKW, einen nicht überdachten Stellplatz, einem Abstellraum in Leichtbauweise, einem Müllplatz sowie einer Einfriedung auf dem Grundstück Nr. 1739/5, EZ 2546, KG 23441 Wöllersdorf, in 2752 Wöllersdorf, Raxstraße 4, für die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg. Gen.m.b.H. in 2620 Neunkirchen, Bahnstraße 25

HAUS 2:

Statt der Fernwärme wurde eine Luftwärmepumpe ausgeführt. Der Technikraum wurde vergrößert. Eine PV-Anlage wurde anstatt der Solar-Anlage ausgeführt.

Die Nutzfläche wurde von 103,54 m² auf 103,68 m² abgeändert.

6.2 Technische Beschreibung

Fundamente	:	Flachgründung
Mauerwerk	:	verm. Beton- Stein- und Ziegelmauerwerk
Decken	:	massiv
Dachkonstruktion	:	Steildach und Pultdächer
Innenwände	:	Verputz, Anstriche, Fliesen
Außenwände	:	WDVS
Bodenbeläge	:	keramische, FT-Parkett, Laminat
Fenster	:	Isolierglasfenster/Fenstertüren,
Türen	:	Füllungstüren, Eingangstür

Elektroinstallation	:	Wand- und Deckenauslässe, sowie Stecker und Schalter sind in ausreichender Anzahl vorhanden. Eine PV-Anlage ist montiert. Die Funktion wurde nicht überprüft.
Sanitärinstallation	:	Wasser und Sanitärinstallation mit ausreichenden Entnahmestellen. Die Funktion wurde nicht überprüft
Heizung	:	Die Beheizung erfolgt zentral mit einer Luftwärmepumpe. Die Funktion wurde nicht überprüft.

Erdgeschoss VR und Küche

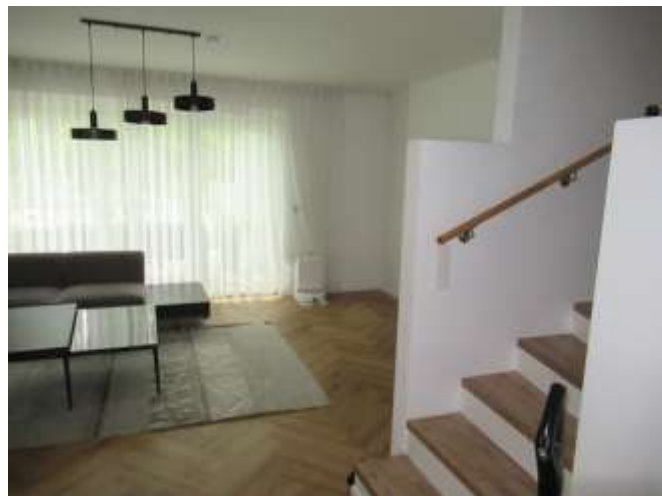


Technikraum

WC



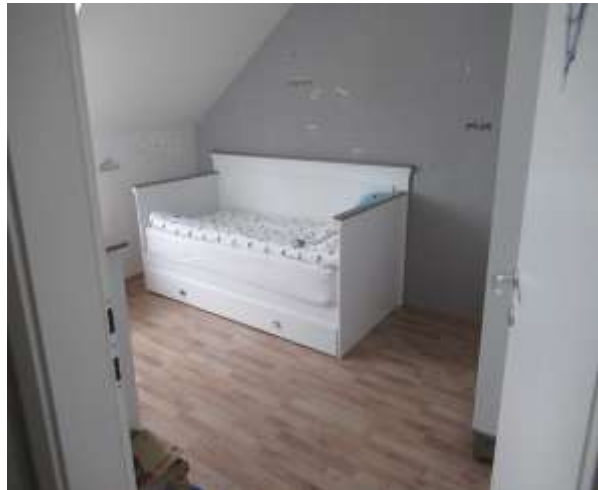
Wohnraum



Terrasse mit AR

Obergeschoss/ DG
Zimmer

Zimmer



Schlafzimmer mit Ankleide

Bad/WC



6.3 Zubehör

Das Gebäude ist möbliert und bewohnt.

Gesondert zu bewertendes Zubehör wurde dem gez. SV nicht angegeben.

Die Bewertung basiert auf dem Ansatz eines freigemachten, bestandsfreien Objektes. Die Freimachungskosten (Räumungskosten) bleiben in der Bewertung unberücksichtigt.

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.

Das Gebäude ist gut Instand gehalten. An der Ausstattung zeigt sich eine übliche Abnutzung.

Zusammenfassend ist die Aussage zu treffen, dass das Gebäude einen guten Instandhaltungszustand aufweist.

6.5 verlorener Bauaufwand

Die Raumaufteilung ist typisch für Wohnhäuser mit Reihenhausharakter. Die Ausstattung (Beläge, Anstriche usw.) ist auf den Geschmack und Bedürfnisse der Bewohner abgestimmt.

Daraus abgeleitet resultiert die Überlegung, dass bei einem Verkauf des Objektes ein Käufer dieses nach seinem Sinn anders errichtet hätte und somit das vom Verkäufer errichtete Bauwerk 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
0%	3%	6%	9%	12%

6.6 Baualter

Die Errichtung der Reihenhausanlage wurde um 2020-06 bewilligt und mit 2022-07 die Fertigstellung angezeigt.

NEUNKIRCHEN
Landesbauaufsicht
Bauamt
Baujahr: 1964
Bauart: Wohngebäude

Bewilligungspflichtige Vorhaben
Fertigstellungsanzeige für § 14 (bewilligungspflichtige Vorhaben)

Bemerkungen:
Der Bauherr hat die Bauarbeiten im Jahr 2022 abgeschlossen.

Signaturen:
Bauherr: [Name]
Bauamt: [Name]

Datum: 25.08.2022

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 technischen 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.

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 Ein/Zweifamilienhäusern in Massivbauweise (siehe Erläuterung) bei 60-80 Jahren, Quelle Nutzungsdauerkatalog 2020, Herausgeber Hauptverband der allg. beeid. und zert. SV Österreich, Landesverband Steiermark-Kärnten

GESAMTNUTZUNGSDAUER GEBÄUDE		
GERÄUDENUTZUNG / BAULICHE ANLAGE	AUSFÜHRUNG	GND JAHRE
E	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	Ortbau-, Massivbauweise
	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Fertighaus	Holz- Massivbauweise (Block-, Brettstapel-, Brettsperholz-, Raumzellenbauweise)
		Holz- Leichtbau (Rahmen-, Skelettbauweise)
		Massivbauweise
		60-80
		60-70
		50-60
		60-70

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/Haus führen.

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

Für die Ermittlung der Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer stehen dem SV unterschiedliche Verfahren zur Verfügung.

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 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 Gebäude im Wesentlichen noch im Erstbestandszustand zeigt führen Berechnungsmethoden wie Verhältnisgleichungen oder Punkterastermethode zu keinen realitätsnahen Ergebnissen.

Durch die gute Grundsubstanz und die weitere wirtschaftliche Verwendbarkeit kann aber das tatsächliche Baualter der Beurteilung zugrunde gelegt werden und braucht die Restnutzungsdauer weder verlängert noch verkürzt werden.

Die Berechnung folgt deshalb folgenden mathematischen Ansatz:

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

GND abgeleitet aus der Nutzungsdauer für Einfamilienhäuser mit im Mittel rd. 70 Jahren

$\text{RND} \rightarrow 70 \text{ Jahre GND} - \text{Alter}_{\text{real}} \text{ zum Stichtag ca. 5 Jahre} = 65 \text{ Jahre} + \text{RND}_{\text{verlängert}} \text{ ca.}$

$0 \text{ Jahre} = \text{RND}_{\text{fiktiv}} 65 \text{ Jahre}$

Alter fiktiv = GND im Mittel 70 Jahre – RND 65 Jahre = 5 Jahre

Zusammenfassung:

Aufgrund des augenscheinlichen Bauzustandes sowie der weiteren wirtschaftlichen Verwendbarkeit wird dem geg. Gebäude **ein fiktives Alter von 5 Jahren beschieden**. Daraus abgeleitet ergibt sich **eine fernere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 65 Jahren** bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von ca. 70 Jahren.

6.7 Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß Energieausweis Vorlagegesetz (EAVG) befindet sich in den Bauaktunterlagen.

7. Außenanlagen

Der Garten besteht aus Freiflächen mit Rasenbelag, der befestigten und überdachten Terrasse von welcher ein kleiner Abstellraum in Rahmenbauweise und Plattenverkleidung zugänglich ist. Eine Einfriedung ist vorhanden.

Die Wegfläche seitlich beim Gebäude ist befestigt. Im vorderen Bauwich ist ein Carport in Rahmenbauweise und ein Stellplatz im Freien angeordnet. Die Flächen sind befestigt.



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 für das geg. Gebäude die Parameter für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit vorwiegender Eigennutzung vorhanden sind, es sich also um ein typisches Sachwertobjekt handelt, wird vom gez. SV das SACHWERTVERFAHREN angewendet.

Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des Sachwertes unter Berücksichtigung der Verhältnisse im realen 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.

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.

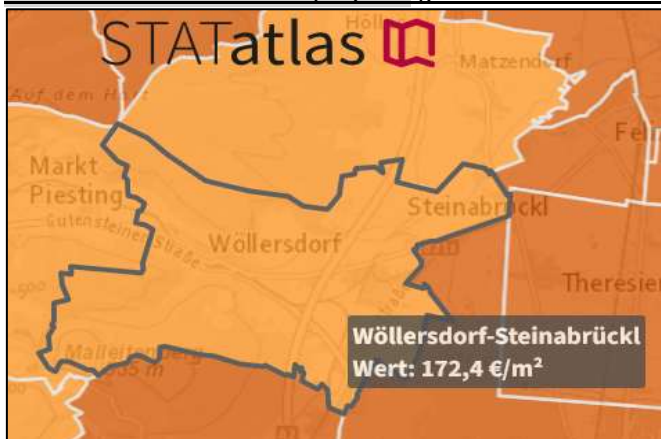
Im Allgemeinen können daher nur folgende Abschläge (welche einerseits einer Häufung der Ereignisse und andererseits den Einflüssen der spezifischen Nutzung und des regionalen/örtlichen Preisniveaus unterliegen) angesetzt werden:

	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 %

Die Liegenschaft liegt laut Hora Abfrage nicht im hohen Hochwassergefährdungsbereich HQ30/100 und ist deshalb im geg. Fall ein Abschlag nicht begründbar.

Im Zuge der Gutachtenserstattung hat der Sachverständige Erhebungen über ortsübliche, nachhaltig erzielbare Grundstückspreise geführt.

Quelle Statistik Austria Immobilien Durchschnittspreise Datenstand Wöllersdorf-Steinabrückl 2024 € 172,40/m² (für 2025 sind noch keine Daten publiziert)



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.

Ein direkter Vergleich (identische Lage, identische Größe usw.) kann nicht getätigt werden. Die erhebbaren Werte können deshalb nur in Relation zum bewertungsgegenständlichen Objekt angesetzt werden. Es ist also ein indirekter Vergleich, der aus dem Durchschnitt der erhobenen Daten unter Berücksichtigung von stark abweichenden Werten gebildet wird. Transaktionen im Zeitraum vor 2024 finden, sofern nicht historische Werte gefragt sind, weil wegen der starken Marktschwankung zwischen 2019 und 2023 der Anpassungsbedarf an den aktuellen Stichtag an die Plausibilitätsgrenzen stößt, nur für die Einschätzung der Preisentwicklung Berücksichtigung.

Lage der erhebaren Vergleichsliegenschaften Quelle Immonet.at



LS 1 Kaufvertrag 2025-03 € 283,69/m²

1 Bauland Wöllersdorf | 2,16km entfernt 3697/2025 03.03.2025 564 m² 283,69 € 283,69 €

Aktionen
 NÖ-Land BEV-Kataster Feedback geben

Vertragsdaten

Vertragsdatum	03.03.2025
Tagebuchzahl	3697/2025
Grundbuch-EZ	23443 10482
Adresse	
KG-Grundstück	23443 - 2023/2
Verkäufer	Haberhofer
Käufer	Devici

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	160.000,00 €
Grundstücksfläche	564,00 m ²
Preis / m ²	283,69 €
Preis korr. / m ²	283,69 €

Flächendaten

Grundstücksfläche	564,00 m ²
-------------------	-----------------------

Dokumentation

Beschaffung 0% Konfiguration 0% Lage 0%

Zu-/Abschlag pauschal [€]

Aus dem Kaufvertrag

Widmung: Bauland, DB Gehen und Fahren, sowie Benutzung Brücke über GST 5307 EZ 2137,

LS 2 Kaufvertrag 2025-07 € 303,80/m²

2 Bauland Wöllersdorf | 2,16km entfernt 5782/2025 25.07.2025 790 m² 303,80 € 303,80 €

Aktionen
 NÖ-Land BEV-Kataster Feedback geben

Vertragsdaten

Vertragsdatum	25.07.2025
Tagebuchzahl	5782/2025
Grundbuch-EZ	23441 11535
Adresse	
KG-Grundstück	23441 - 375/1
Verkäufer	Ziehaus
Käufer	Ziehaus

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	240.000,00 €
Grundstücksfläche	790,00 m ²
Preis / m ²	303,80 €
Preis korr. / m ²	303,80 €

Flächendaten

Grundstücksfläche	790,00 m ²
-------------------	-----------------------

Dokumentation

Beschaffung 0% Konfiguration 0% Lage 0%

Zu-/Abschlag pauschal [€]

Gemeindewerte

Gemeindewerte

Wöllersdorf-Steinabrückl

23441 Wohnbauland  2025

Anzahl Werte

37

Minimum

77,88 €/m²

Variationskoeffiz.

0,42

Stichtag

30.06.2025

Maximum

373,24 €/m²

Standardabweichg.

83,88 €/m²

9,6 % p.a. 

Veränderung 2021 / 2025

Publizierten Daten auf Immobiliendatenbanken

Daten auf *Immowert123.at*



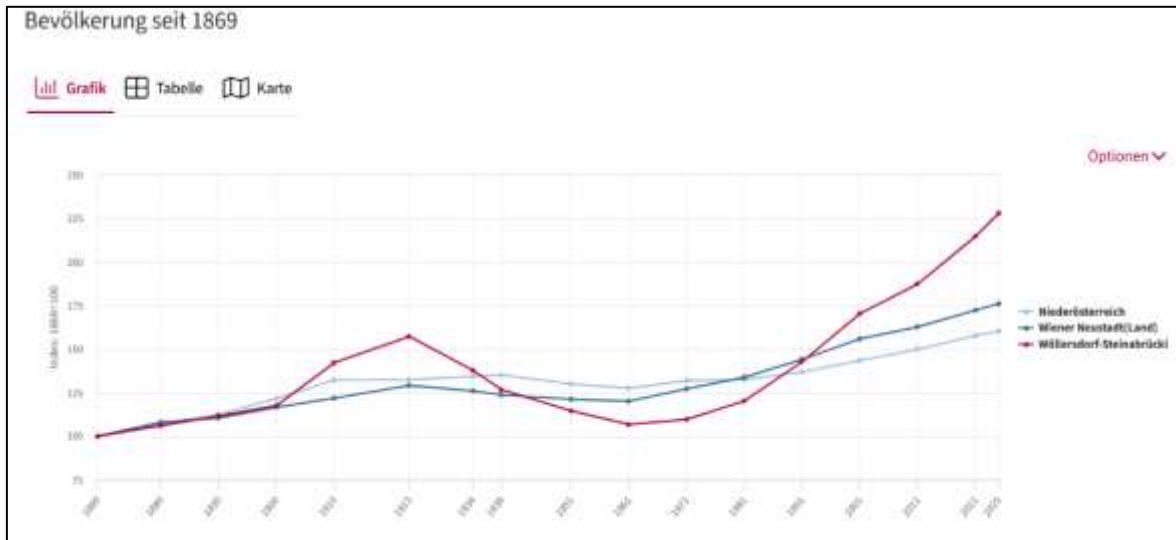
Auf Verkaufsplattformen werden teilweise bereits seit Mitte 2025 Preisbandbreiten zwischen 225,-/m² und 436,-/m² angeboten wobei derzeit Preise über 300,-/m² wohl eher von Hoffnung als einer realistischen Markteinschätzung getragen werden.

Quelle *Willhaben.at*

	• Baugrund inklusive Planung ideal für Ihr Traum-Einfamilienhaus oder Doppelhaus 2751 Wöllersdorf 600 m² Kauf 331,-/m²  ATRIUM GLOBAL INVESTMENT GmbH € 199.000
	• Baugrundstück in 2752 Wöllersdorf - ca. 500 m², voll aufgeschlossen 2752 Wöllersdorf 500 m² Kauf 436,-/m² Immoexpress KG € 218.000
	Kleinbauträger-Gelegenheit! 2751 Wöllersdorf, Rosengasse 1.730 m² Kauf 225,-/m²  Meri GmbH € 390.000
	• Baugrundstück mit 707m² in Wöllersdorf - Steinabrückl zu verkaufen 2751 Wöllersdorf 707 m² Kauf 352,-/m²  Dream Immobilien Real Estate GmbH € 249.900

Aus den erhebbaren Daten im Hinblick auf einen ev. Zuzug und damit verbundenen Anstieg der Bevölkerung lässt sich ableiten, dass **Wöllersdorf 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, im Gegenzug aber auch die Nachfrage nach Baugrundstücken wegen der Finanzierungshürden und der gestiegenen Baukosten sinkt, geht der gez. SV für den Stichtag 2025-11 von einem aus den erhobenen Daten abgeleiteten **realistischen Ausgangswert von € 295,0/m²** (inkl. allfällige Aufschließungsabgaben und Erschließungskosten und mit dem Erwerb verbundene Nebenkosten wie zB. Grunderwerbssteuer usw.) **in der geg. Lage** aus.

Bodenwert fiktiv bebaut

344,0 m² x € 295,00/m²

€ 101.480,00

Abschlag für Lärmimmission (Pkt.5.5) – 10%

€ - 10.148,00

Richtlinien f. Abschläge wegen Umweltbelastung		
Beschreibung	LA _{eq} Tag/Nacht	Wertminderung
Pegelwert im Expositions-Außenbereich vor Fenster	energieäquivalenter Dauerschallpegel	abhängig von Nutzung - und Ortsüblichkeit
	bis 50 dB	0%
untere Belästigungsgrenze	a) 50-55 dB b) 55-60 dB	bis ca. 5% bis ca. 10%
untere Gesundheitsgefährdungsgrenze	60-65 dB	bis ca. 25%
	65-75 dB	bis ca. 45%
	darüber	auch mehr
Publiziert im SV 4/2004		

Abschlag für Hochwassergefährdung HQ30/100 – 0%

€ - 0,00

Abschlag f. die bauliche Ausnutzbarkeit wegen der Figuration usw. (siehe Pkt. 5.7) - 0%

€ - 0,00

Bodenwert unbebaut

€ 91.332,00

Bodenwert bebaut gerundet

€ 91.000,00

8.2 Gebäudewert

nach dem Sachwertverfahren

Die Berechnung des Bauwertes erfolgt nach den Bestimmungen der ÖNORM B1802-1 wonach:

6.4.3.1 Neubauwert

Der Neubauwert von Objekten ist aus den marktüblichen Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag je Raum- oder Flächeneinheit durch Vervielfachung zu ermitteln.

6.4.3.2 Wertminderung infolge Alters

Diese Wertminderung ist nach dem Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu bestimmen.

6.4.3.3 Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs

Diese Wertminderung ist nachvollziehbar zu begründen oder nach den für die Beseitigung erforderlichen Kosten zu bestimmen. Die Beseitigungskosten sind jedenfalls dann anzusetzen, wenn die Beseitigung für die weitere Benutzung unabdingbar ist.

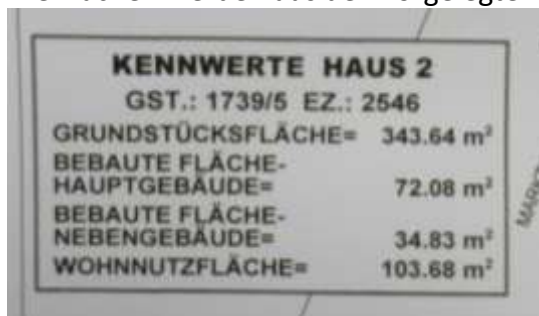
6.4.4 Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands

Der Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude den zeitgemäßen Vorstellungen, z. B. durch einen unwirtschaftlichen Aufbau (Grundrissgestaltung, übergroße Raumhöhen) oder eine aufwendige Extraausführung, nicht voll entspricht oder eine starke Zweckgebundenheit (insbesondere bei Industriebauten) aufweist, ist als wirtschaftliche Wertminderung zu bestimmen. Sie ist vom Bauwert in Abzug zu bringen.

Für den Neubauwert werden Herstellungskosten welche sich an Objekten der geg. Art und Ausstattung orientieren, angesetzt.

Da die vom Arbeitskreis für Herstellungskosten des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen nach jährlich österreichweit durchgeführten Erhebung herausgegebenen Empfehlungen auf die Herstellungskosten v. mehrgeschossigen Wohngebäuden (zB. Wohnhausanlagen) basieren und daraus eine Ableitung von Herstellungskosten für EFH schwierig bis kaum mehr nachvollziehbar darstellbar ist, **greift der gez. SV auf seine eigenen Datensammlungen zurück.**

Die Flächen werden aus den vorgelegten Plandokumenten (siehe Pkt. 6.1) entnommen.



KENNWERTE HAUS 2	
GST.: 1739/5 EZ.: 2546	
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE=	343.64 m ²
BEBAUTE FLÄCHE- HAUPTGEBÄUDE=	72.08 m ²
BEBAUTE FLÄCHE- NEBENGEBÄUDE=	34.83 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE=	103.68 m ²

Erläuterung: Netto-Grundfläche (NGF) lt. ÖN B 1800

Die Netto-Grundfläche ist die Summe der zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Bodenflächen (Fußbodenfläche) aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Die Netto-Grundfläche ist in Nutzfläche, Funktionsfläche und Verkehrsfläche gegliedert.

Die Ausstattungsqualität ist als normal zu bezeichnen.

Erläuterung:

Einstufung nach Ausstattungsqualität	
einfach:	Mindestausstattung für Wohngebäude keine automatische Heizung, keine zeitgemäße Sanitärausstattung
normal:	Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung). Keine Individual-Ausstattung. Noch zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm "Normalverbraucher".
gehoben:	gediegene Ausstattung, jedoch ohne wesentliche Luxus-Komponenten und Designerelemente. Sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität. Wirtschaftlicher Energiebedarf.
hochwertig:	Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten

Für die geg. Ausführung können **mit Stichtag 2026-05** Ø Neubaukosten von € 3.000,-/m² Nfl. inkl. umgelegter Errichtungskosten für die Außenanlagen einschließlich Carport angenommen werden.

Wohnhaus

EG/OG ca. 103,68 m² x € 3.000,00/m²

€ 311.040,00

Neubauwert 2026-05 inkl. Mwst.

€ 311.040,00

Wertminderung wie unter Pkt. 6.4 bis 6.6 beschrieben

Alter *fiktiv* = 5 Jahre

Wirtschaftliche GND = im Mittel 70 Jahre

RND = 65 Jahre

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.

7,14 % von € 311.040,00 =

€ - 22.208,26

Bauzeitwert

€ 288.831,74

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 **-4%**

(1% für Instandhaltung + 3% für verlorenen Bauaufwand)

-4,0 % von € 288.831,74 =

€ - 11.553,27

€ 277.278,47

Gebäudewert inkl. Mwst. gerundet

€ 277.000,00

Im Rahmen der Grundbauchabfragen wurden von gez. SV auch die Daten aus Kaufverträgen erhoben. Vergleichend zur Bewertungsgegenständlichen ON 4 wurde auch der Kaufpreis der gleichartige ON 8 eingesehen. Die Kaufpreise zwischen 2021-12 und 2022-11 sind unverändert geblieben. Soweit schon in den Datenbanken ersichtlich, wurde in jüngerer Zeit keines der anderen Reihenhäuser von den Erstkäufern weiterverkauft.

ON 4

Vertragsdaten		Berechnungsdaten		Aus dem Kaufvertrag
Vertragsdatum:	29.11.2022	Gesamtkaufpreis:	381.746,36 €	
Tagebuchzahl:	1607/2025	Grundstücksfläche:	344,00 m²	
Grundbuch-EZ:	23441 2546	Preis / m²:	1.109,73 €	
Adresse:	Raststraße 4 H 2 752 Willersdorf	Gesamtpreis kon:	381.746,36 €	
RG-Grundstück:	23441 - 1739/5	Flächenangaben		
Verkäufer:	Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	Grundstücksfläche:	344,00 m²	
Käufer:	Depe / Cepe	Nutzfläche:	103,68 m²	

Aus dem Kaufvertrag

Anteile:	Partizipation:	Baujahr: ab 2020
Keller: X	Pkw: ✓ (19,85 m²)	
Balkon: X	Terrasse: ✓ (20,72 m²)	Garten: ✓ (161,88 m²)

Weiteres: Widmung: Bauland - Wohngebiet, Auslandsstrafaktion, Doppelhaushälfte, Abstellraum im Garten (4 m²), Kaufpreis inkl. RBF-Darlehen € 152.359,11 + Finanzierungsbetrag € 23.765,87, BAB und Plan liegen bei

ON 8

Vertragsdaten		Berechnungsdaten		Aus dem Kaufvertrag
Vertragsdatum:	01.12.2021	Gesamtkaufpreis:	381.746,36 €	
Tagebuchzahl:	2587/2025	Grundstücksfläche:	344,00 m²	
Grundbuch-EZ:	23441 2546	Preis / m²:	1.109,73 €	
Adresse:	Raststraße 8 RH Nr. 4 752 Willersdorf	Gesamtpreis kon:	381.746,36 €	
RG-Grundstück:	23441 - 1739/7	Flächenangaben		
Verkäufer:	Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg. Genossenschaft mbH	Grundstücksfläche:	344,00 m²	
Käufer:		Nutzfläche:	103,68 m²	

Aus dem Kaufvertrag

Anteile:	Partizipation:	Baujahr: ab 2020
Keller: X	Pkw: ✓ (40,81 m²)	
Balkon: X	Terrasse: ✓ (20,72 m²)	Garten: ✓ (174,82 m²)

Weiteres: Widmung: Bauland-Wohngebiet, Doppelhaushälfte, inkl. Darlehensabnahme € 152.359,11, Carport + Stellplatz (19,85 m²/20,96 m²), Pläne und BAB liegen bei

8.3 Außenanlagen

Die Bewertung der Außenanlagen erfolgte aufgrund von direkten Berechnungen einschließlich aller Zu- und Abschläge für Wertminderungen, Werterhöhungen und sonstigen Wert bestimmenden Faktoren sowie unter Berücksichtigung, ob der Wert auch von Käufern honoriert würde.

Die Außenanlagen wie Carport, Terrasse mit Überdachung, Pflasterungen, Einfriedung usw. sind im Bauwert Pkt. 8.2 berücksichtigt.

Darüberhinausgehende wertbildende Bauteile, welche von Käufern auch als solche wahrgenommen und honoriert würden, sind nicht vorhanden.

Außenanlagen	inkl. Mwst.	€	0,00
---------------------	-------------	---	-------------

8.4 Dingliche Rechte und Lasten

Im C-Blatt sind neben Pfandrechten auch Anmerkungen über die Einleitung eines Versteigerungsverfahrens eingetragen.

Im Sinne des Bewertungszweckes sind Geldlasten nicht zu berücksichtigen. Auch ist die Versteigerungsanmerkung nicht in die Bewertung einzubeziehen.

Die Bewertung erfolgt Geldlasten- und Bestandsfrei.

Dingliche Abgaben

Nach Angaben der Gemeinde Wöllersdorf (Frau Lobner) sind aktuell keine Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung vorhanden.

Erläuterung: Dingliche Abgaben sind Verpflichtungen zur Zahlung von Abgaben, die als «öffentliche Last» auf einem Grundstück ruhen und nicht nur die Person des Eigentümers, sondern die Sache selbst betreffen. Die dingliche Wirkung besagt, dass die Abgabe an die Liegenschaft gebunden ist, weshalb sie bei einem Eigentümerwechsel auf den neuen Eigentümer übergeht.

8.5 Sachwert

Bodenwert (lt. Pkt.8.1)	€	91.000,00
Gebäudewert (lt. Pkt.8.2)	€	277.000,00
Bauwert Außenanlagen (lt. Pkt.8.3)	€	0,00
Dingliche Rechte u. Lasten (lt. Pkt.8.4)	€ -	0,00
	€	368.000,00

8.7 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.**

Einschätzung der Marktsituation

Die geg. Immobilie wird in erster Linie Interessenten, welche Ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde begründen möchten und die Nähe zu Wien sowie Wr. Neustadt im Auge haben, ansprechen.

Auch der Umstand das ein Grundstückskauf mit folgendem Neubau aufgrund der stetig steigenden Baukosten für immer weniger Interessenten finanzierbar ist führt dazu, dass vermehrt auf Bestandsimmobilien ausgewichen wird und diese meist schrittweise an die individuellen Bedürfnisse in einem längeren Zeitraum, aber auch mit vermindertem Risiko angepasst werden.

Ein weiterer Faktor für Kaufentscheidungen sind zunehmend die ESG Kriterien (Environmental-Social-Governance) die einen Gradmesser für nachhaltiges Bauen bilden. Zum Beispiel wird es beim ökologischen Aspekt um den CO₂-Ausstoß bzw. den gesamten ökologischen Fußabdruck eines Gebäudes gehen. Klimafreundliche Gebäude sind zunehmend nachgefragter und preisstabiler, während die Nachfrage nach jenen mit schlechten Energiewerten, absehbaren Sanierungsaufwendungen – zB. **Umstellung v. Heizungsanlagen, PV-Anlagenerrichtung, thermische Sanierungen usw.** – eher sinkt und Kaufinteressenten die absehbaren Aufwendungen bereits in ihre Überlegungen einpreisen.

Bei den Wohnimmobilien erholt sich lt. aktuellen Publikationen auf Maklerplattformen die Nachfrage zwar etwas, zeigt aber in der gehobenen Preisklasse immer noch nach unten. Nur in der unteren Preisklasse zeigt sich wieder eine steigende Nachfrage.

Unter Berücksichtigung des Marktgeschehens liegt der ermittelte Sachwert zum Bewertungsstichtag innerhalb einer, mit einer Modellrechnung darstellbaren realistischen Preisbandbreite, weshalb von einer Marktanpassung Abstand genommen und der Verkehrswert direkt aus dem Sachwert abgeleitet wird.

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 Markveränderungen zu betrachten.

9. Zusammenfassung

9.1 Der Bestands- und Lastenfreie **Verkehrswert** der Liegenschaften Grundbuch 23441 Wöllersdorf, **EZ. 2679, Gst-Nr. 1739/5 (B-LNR. 1 und 2)** topographische Bezeichnung 2752 Wöllersdorf, Raxstraße 4 zum Stichtag 2026-05-11 wird bewertet mit

€ 368.000,00

(in Worten: Euro dreihundertachtundsechzigtausend)

In den Bauwerten ist die Mehrwertsteuer enthalten. Zubehör (Fahrnisse) bleiben unberücksichtigt. Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung sind nach erhaltenen Angaben aktuell nicht vorhanden.(Pkt. 8.4)

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 2026-05-11

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

