

Dipl.-Ing. Birgit Nass MRICS

Allgemein beeidete u. gerichtlich



Immobilienbewertung

zertifizierte Sachverständige

Bezirksgericht Baden

Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6

2500 Baden

5 E 71/24p

Kennung 1536/25032025

Stichtag 25.03.2025



zur Verkehrswertermittlung des Wohnungseigentums - Objektes

Augustinergasse 16, Rathgasse 25 | Top 1 | 2500 Baden

KG 04017 Leersdorf | EZ 47 | Gst-Nr. .281

B-LNR 3 | Anteil 80/352

Betreibende Partei: WEG Augustinergasse 16

Augustinergasse 16, 2500 Baden



ACHTUNG

Inhalt

INHALT	1
1 OBJEKT UND AUFTRAG	3
1.1 BEWERTUNGSOBJEKT	3
1.2 AUFTRAGGEBER	3
1.3 AUFTRAG	3
1.4 ZWECK DES GUTACHTENS	4
1.5 BEFUNDAUFNAHME	4
1.6 BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.7 UNTERLAGEN	4
2 ZUSAMMENFASSUNG	6
3 BEFUND	7
3.1 MAKROLAGE NIEDERÖSTERREICH	7
3.2 MIKROLAGE 2500 BADEN AUGUSTINERPLATZ 16	11
3.3 GRUNDSTÜCKSTYPOLOGIE	14
3.4 FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN	15
3.5 UMWELTRISIKEN UND UMWELTEINFLÜSSE	17
3.6 GRUNDBUCHSTAND EZ 47	22
3.7 RECHTE UND LASTEN	23
3.8 GRENZÜBERBAU	23
3.9 BESTANDRECHTE	24
3.10 OBJEKTBESCHREIBUNG	25
3.11 BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	29
3.12 ZUBEHÖR	31
3.13 EINHEITSWERT ABGABENBESCHEIDE MIT DINGLICHER WIRKUNG - § 140 Abs. 2 EO	32
3.14 RÜCKSTÄNDIGE, STEUERN UND ABGABEN GEMÄß § 216 (1) Z 2 EO	36
3.15 FOTODOKUMENTATION 25.03.2025	37
4 GUTACHTEN	53
4.1 BEWERTUNGS-AUFTRAG	53
4.2 BEWERTUNGSSTICHTAG	53
4.3 BEWERTUNGSPRINZIPIEN	53
4.4 BEWERTUNGSMETHODEN	54
4.5 AUSWAHL DER BEWERTUNGSMETHODE	55
4.6 WAHL DER BEWERTUNGSMETHODE	55
4.7 UMSATZSTEUER	56
4.8 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG VERKAUFSPREISE	57
4.9 VERKEHRSWERTERMITTLUNG B-LNR 3 TOP 1	59
4.10 VERKEHRSWERT-AUSWEISUNG	60
5 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	61
6 ANHANG	65

<u>7</u>	<u>LITERATURVERZEICHNIS</u>	<u>74</u>
<u>8</u>	<u>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</u>	<u>75</u>
<u>9</u>	<u>ZUM VERSTÄNDNIS DIESES GUTACHTENS</u>	<u>76</u>

1 Objekt und Auftrag

1.1 Bewertungsobjekt

Das **bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 1** befindet sich an den Adressen **Augustinergasse 16 und Rathgasse 25 in 2500 Baden** und ist zugehörig dem Grundbuchkörper in der Katastralgemeinde **KG 04017 Leesdorf** mit der Einlagezahl **EZ 47** sowie dem Grundstück **Gst-Nr. .281** mit einer **Grundfläche von insgesamt 344 m²**. Das WEG-Objekt steht im **Eigentum** von der **P & R Dach und Haussanierung GmbH (FN 406394p)** mit der B-LNR 3 und dem Anteil 80/352.

Auf der Liegenschaft befindet sich ein Mehrfamilienwohnhaus, **das in Massivbauweise (Ziegelmauerwerk) als Eckhaus errichtet wurde. In den Jahren 2014 und 2015 erfolgten ein Umbau sowie eine Aufstockung des Wohnhauses, wodurch das Gebäude auf insgesamt 4 Wohneinheiten erweitert wurde.**

Das bewertungsgegenständliche WEG-Objekt Wohnung **Top 1** weist **gemäß Nutzwertgutachten vom 20.10.2015 eine Wohnnutzfläche von 78,57 m² auf**. Die Wohnung ist im **Erdgeschoß im westlichen Bereich des Mehrparteienhauses** situiert.

Zum Bewertungsstichtag ist das Objekt vermietet.

Das Mietverhältnis der **Wohnung Top 1** wurde befristet abgeschlossen und hat am 30.06.2023 begonnen und endet am 01.07.2026.

1.2 Auftraggeber

Der Auftraggeber der gegenständlichen **Verkehrswertermittlung ist das Bezirksgericht Baden**, Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6, 2500 Baden, in der Rechtssache 5 E 71/24p.

1.3 Auftrag

Mit **Beschluss des Bezirksgerichtes Baden vom 05.02.2025** wurde die Schätzung des WEG-Objektes **KG 04017 Leesdorf EZ 47** für den **25.03.2025 um 11:00 Uhr in 2500 Baden, Augustinergasse 16 Top 1** angeordnet.

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

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

1.4 Zweck des Gutachtens

Der Zweck dieses Gutachtens ist die **Ermittlung des Verkehrswertes im Exekutionsverfahren** (BG Baden 5 E 71/24p) durch **Zwangsversteigerung des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes wegen EUR 14.232,18 samt Anhang.**

1.5 Befundaufnahme

Die **Befundaufnahme erfolgte am 25.03.2025 von 11:00 Uhr bis 11:30 Uhr** in Anwesenheit von:

- Mieter des WEG-Objektes
- Frau SV Dipl.-Ing. Birgit Nass MRICS | Immobilienbewertung Dipl.-Ing. Birgit Nass MRICS | Ibew.at

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

1.6 Bewertungsstichtag

Der **Bewertungsstichtag** ist der Tag der Befundaufnahme, somit der **25.03.2025** (§ 141 Abs. 1 EO).

1.7 Unterlagen

- Grundbuchauszug | 05.03.2025
- Eigene Fotodokumentation | 25.03.2025
- Orthofoto | 13.05.2025
- Elektronische Abfrage | Flächenwidmung | 13.05.2025
<https://baden.msgis.net/> & <https://atlas.noe.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/>
- Elektronische Abfrage | Altlasten- und Verdachtsflächenkataster | 13.05.2025
<http://www.umweltbundesamt.at/vfka/>
- Elektronische Abfrage | Hochwasser- und Erdbebengefährdung | 13.05.2025
<http://www.hora.gv.at/>
- Elektronische Abfrage | Lärmkartierung | 13.05.2025
<http://www.laerminfo.at/>
- Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen gemäß Pkt. 6. Literaturverzeichnis
- Literatur gemäß Pkt. 6. Literaturverzeichnis

Weitere Unterlagen:

Bauakt WEG-Objekt

- Auswechslungsplan (Einreichplan) – Umbau eines Mehrfamilienhauses | Lageplan, Grundrisse Teilkeller, EG, DG, Schnitte, Ansichten, Lageplan | HD Maler & Anstreicher Ges.m.b.H. | 28.02.2014

- Baubeschreibung zum Auswechslungsplan (28.02.2014) | HD Maler & Anstreicher Ges.m.b.H. | o.D.
- Bescheid – baubehördliche Bewilligung – Umbau und Aufstockung zu einem Wohnhaus mit 4 WE - Auswechslungspläne | Stadtgemeinde Baden bei Wien | 16.05.2014
- Fertigstellungsmeldung – Anzeige Heizung | 25.05.2015
- Fertigstellung – Amtsvermerk der Stadtgemeinde Baden | 26.11.2015
- Nutzwertgutachten | Architekt DI Wareka | 20.10.2015
- Wohnungseigentumsvertrag | abgeschlossen zwischen R & R Consulting GmbH (FN 381569g) und Frau Ondra | 29.10.2015

2 Zusammenfassung

Objekttypus	WEG-Objekt Wohnung	Eigentümerstruktur	Wohnungseigentum
Katastralgemeinde	Leesdorf KG 04017	Eigentümer	P & R Dach und Haussanierung GmbH (FN 406394p)
Einlagezahl	47	B-LNR	3
Grundstücksnummer	.281	Anteile	80/352
Grundstücksgröße	544 m ²		
Adresse	Augustinergasse 16, Rathgasse 25 2500 Baden	Wohnnutzfläche Top 1	78,57 m ²



Südost Ansicht



Wohnung Top 1

Bauweise	Massivbauweise	Flächenwidmung	BK-6WE - Bauland Kerngebiet max. 6 Wohneinheiten
Geschoßlage	EG	Bauklasse	BK I (mind. 2,5 m, max. 9 m)
Baubewilligung Fertigstellung	16.05.2014 26.11.2015	Bauweise	g - geschlossene Bauweise
Denkmalschutz	Nein	Altlast- od. Verdachtsflächen	Negativ
Bau-/Erhaltungszustand Top 1	Überwiegend gut	Erdbebengefährdung	Zone 3 (Grad VII): starke Schäden
Nutzung	in Vermietung	Hochwasser	HQ 100 - Mittlere Gefährdung
Lasten	5 C-LNR (2x Pfandrecht, 2x Klage, 1x Einleitung Versteigerungsverfahren)	Lärmkataster	Negativ

Verkehrswert der B-LNR. 3 ohne Zubehör (rd.)	EUR 3 411/m ² Nutzfläche	€	268 000
Wert des Zubehörs zum Bewertungsstichtag		€	7 700
Verkehrswert der B-LNR. 3 mit Zubehör (rd.)	EUR 3 509/m ² Nutzfläche	€	275 700

Stichtag 25.03.2025

3 Befund

3.1 Makrolage | Niederösterreich

#Lage & Flächenverteilung

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

Die **Fläche** des Bundeslandes beträgt **19.180 km²**, davon entfallen 1,2 % auf Bauflächen, 48,2 % auf landwirtschaftliche Nutzflächen, 2,6 % auf Gärten, 1,5 % auf Weingärten, 0,2 % auf die Alpen, 39,7 % auf Wälder, 1,5 % auf Gewässer und 5,1 % entfallen auf sonstige Flächen (Stand 2023). Der Dauersiedlungsraum Niederösterreichs beläuft sich auf 60,6 % seiner Fläche. (vgl. WKO Statistik 2025a)

Als **größtes österreichisches Bundesland** gliedert es sich in **20 Verwaltungsbezirke und 4 Statutarstädte**, mit insgesamt 573 Gemeinden. Der größte See ist der Lunzer See und die höchste Erhebung der Schneeberg mit 2.076 m. (vgl. WKO Statistik 2025a)

#Bevölkerungsentwicklung

In Niederösterreich leben derzeit **1.727.759 Menschen** (Stand 01.01.2025). In der Betrachtung der **Bevölkerungsklassen zeigt sich folgende Verteilung**: 15,36 % entfallen auf die unter 15-Jährigen, 56,70 % auf die 15- bis 60-Jährigen und 27,94 % auf die Altersklasse 60 und älter. Die Einwohnerzahlen sind in den letzten 10 Jahren im Verlauf der Jahre **2015 bis 2025 um rd. 5,56 % gestiegen** und es wird ein **weiterer Anstieg der Bevölkerung von rd. 2,6 % bis zum Jahr 2030 prognostiziert** (im Vergleich zum Jahr 2024). (vgl. Statistik Austria 2025a,b,c)

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

#Wirtschaft und Leistung

Es gibt insgesamt **838.900 Erwerbstätige** in Niederösterreich (Jahresdurchschnitt 2023). Die Struktur der Wertschöpfung nach den drei **Wirtschaftssektoren** zeigt, dass **66,9 %** auf den **tertiären** (Dienstleistung), **30,2 %** auf den **sekundären** (Produktion – Industrie und Gewerbe) und **2,9 %** auf den **primären Sektor** (Land- und Forstwirtschaft) entfallen (Stand 2023). Vergleicht man diese Werte mit Gesamtösterreich, so zeigt sich, dass das Bundesland Niederösterreich **im tertiären Wirtschaftssektor** (Dienstleistung) **unter dem Durchschnitt** von 70,40 % liegt. Die **Arbeitslosenquote** in Niederösterreich beträgt **6,3 %** und liegt damit **unter der durchschnittlichen Arbeitslosenquote Österreichs von 7,0 %** (Stand 2024). (vgl. WKO Statistik 2025b)

Im **Bundesland Niederösterreich** sind **insgesamt 44.282 Arbeitgeberbetriebe** (Stand 2024) **ansässig** (Vergleich Österreich gesamt **263.095 Betriebe**). Niederösterreich liegt mit diesem Wert an zweiter Stelle hinter

Wien mit rd. 59.613 Arbeitgeberbetriebe. Unterteilt man die Unternehmen in Niederösterreich nach **Betriebsgröße**, so zeigt sich, dass **rd. 81,7 %** der Betriebe auf **Kleinstunternehmen** (1 bis 9 Beschäftigte), **rd. 14,9 %** auf **Kleinunternehmen** (10 bis 49 Beschäftigte), **rd. 2,9 %** auf **Mittlere Unternehmen** (50 bis 249 Beschäftigte) und **rd. 0,5 %** auf **Großunternehmen** (ab 250 Beschäftigte) entfallen. (vgl. WKO Statistik 2025c)

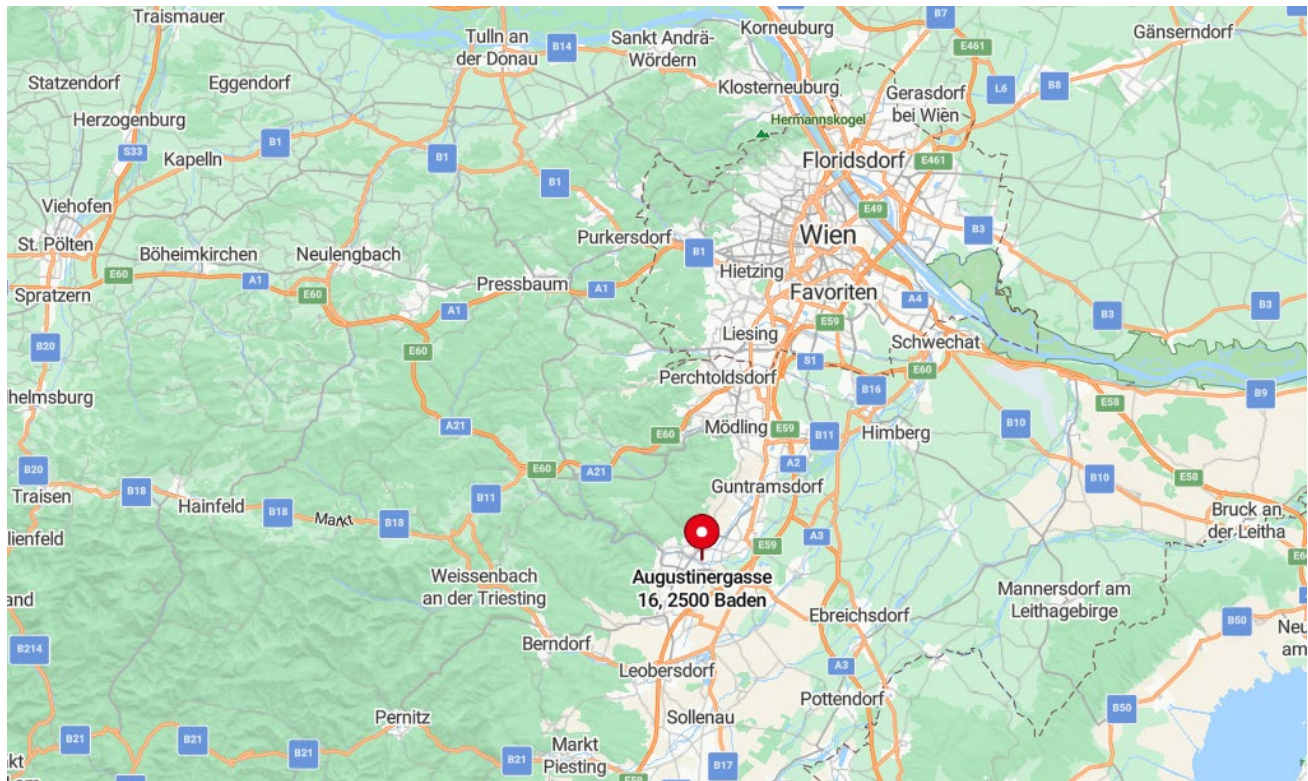


Abbildung 1: Landkarte (vgl. Microsoft Corporation 2025)

#Immobilienmarkt

Betrachtet man den Immobilienmarkt des Bundeslandes Niederösterreich, so zeigt sich, dass **im Jahr 2021 rd. 939.784 Wohnungen verzeichnet wurden**. Davon sind 9,7 % als 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen, 61,5 % als 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen, 28,8 % als 6- und mehr Zimmer-Wohnungen verzeichnet. Analysiert man den **Gebäudebestand nach Bauperioden**, so zeigt sich, dass 15,4 % der Gebäude vor 1919 erbaut wurden, 7,8 % zwischen 1919 und 1944, 8,5 % in der Zeitspanne von 1945 bis 1960, 38,0 % zwischen 1961 und 1990 und **30,2 % nach 1990**. (vgl. Statistik Austria 2025d,e)

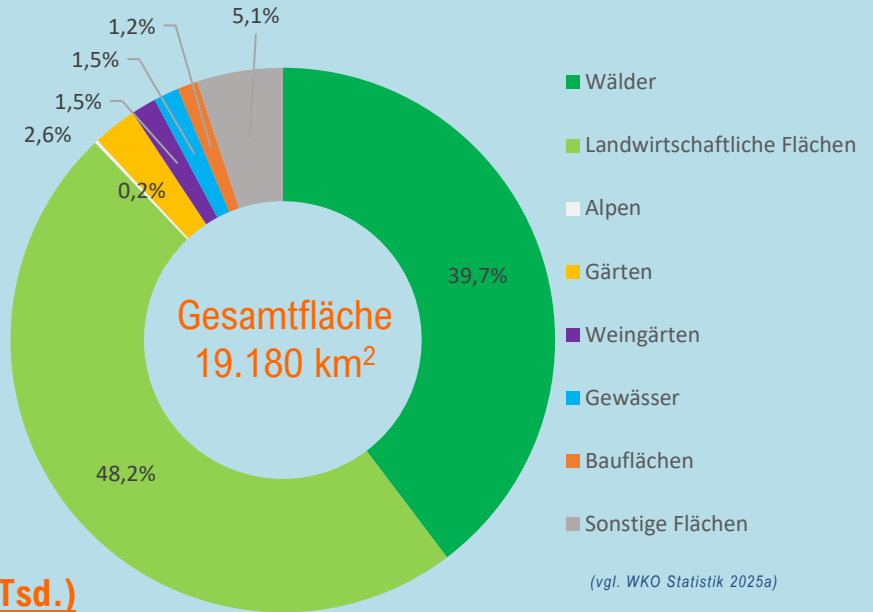
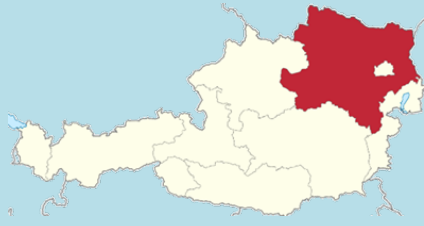
Wie in anderen Bundesländern, so ist auch in Niederösterreich ein **deutliches Gefälle der Immobilienpreise zwischen den unterschiedlichen Regionen** zu erkennen. An der **Spitze** liegen hier die Bezirke des sogenannten **Speckgürtels** um Wien, wie beispielsweise **Mödling** oder **Klosterneuburg**. Die **Landeshauptstadt St. Pölten** befindet sich hingegen im **Mittelfeld der Preisspanne**. Die **Preise in den ländlichen Regionen des Waldviertels**, wie beispielsweise die **Bezirke Waidhofen an der Taya** oder der Bezirk **Gmünd** fallen **am günstigsten aus**. (vgl. WKO 2024)

Landesweit bewegt sich der **Kaufpreis pro m² für Reihenhäuser** zwischen **EUR 1,004,40 im Bezirk Waidhofen / Thaya** und **EUR 2.576,81 im Bezirk Mödling**. Für **Eigentumswohnungen mit Erstbezug** werden zwischen **EUR 1.640,92 und EUR 4.142,04 pro m²** erzielt. Laut Quartalsupdate 03/2024 von Exploreal wurde der **durchschnittliche tatsächliche Verkaufspreis für Eigentumswohnungen in Erstbezug idHv EUR 5.095,-** pro m² ausgewiesen. **Gebrauchte Eigentumswohnungen** liegen in der Spanne von **EUR 950,29 bis EUR 2.801,30 pro m²**, **Baugrundstücke** bei **EUR 4,00 bis EUR 1.300,00 pro m²** (vgl. Gewinn 2024) und **Betriebsgrundstücke** bei **EUR 32,79 bis EUR 222,38 pro m²**. Betrachtet man die Entwicklung der **Baugrundstückspreise** im Zeitraum von **2015 bis 2024**, so wird ersichtlich, dass sich die **Preisspanne für Grundstücke in Niederösterreich insgesamt erhöht** hat. Die **Minimalwerte** weisen jedoch nur eine **geringfügige Preissteigerung** auf, während bei den **Maximalwerten ein deutlicher Anstieg** zu verzeichnen ist. (vgl. WKO 2024; vgl. Exploreal GmbH 2024; vgl. Gewinn 2024)

Des Weiteren ist anzumerken, dass die **tatsächlichen Verkaufspreise für Wohnungen, Einfamilienhäuser und Reihenhäuser unter den aktuellen Angebotspreisen** liegen.

#Lage & Flächenverteilung

20 Verwaltungsbezirke | 4 Statutarstädte



#Bevölkerungsentwicklung (in Tsd.)

1,73 Mio.

Einwohner (Stand 2025)



(vgl. Statistik Austria 2025a)

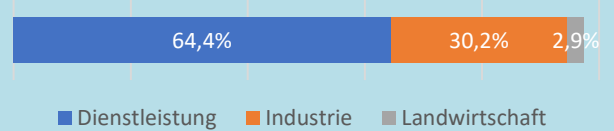
#Wirtschaft & Leistung

BRP Gesamt

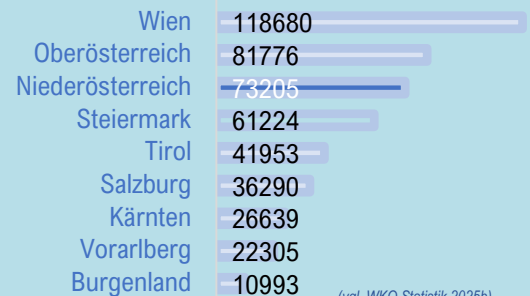
EUR 73 Mio.

BRP pro Kopf

EUR 42.500,-



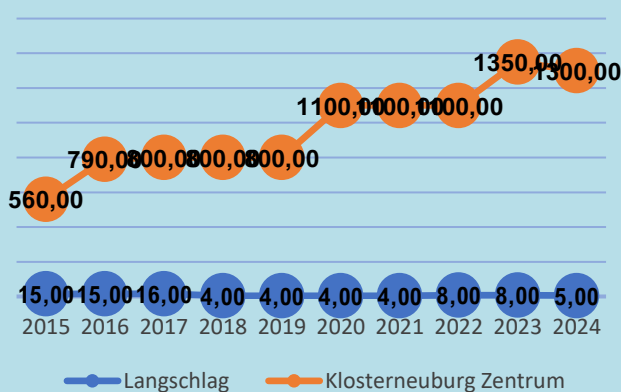
BRP 2023 Gesamt in Mio.



(vgl. WKO Statistik 2025b)

#Immobilienmarkt Niederösterreich

Preisentwicklung Baugrundstücke in EUR



(vgl. WKO 2024; Exploreal GmbH 2024 & GEWINN 2015 - 2024)

Ø Kaufpreise pro m²



Eigentumswohnungen (Erstbezug / gebraucht)

EUR 1.641,- bis EUR 4.142,-
EUR 950,29 bis EUR 2.801,30



Einfamilienhäuser

EUR 1.039,74 bis EUR 3.304,27



Baugrundstücke

EUR 4,00 bis EUR 1.300,00

3.2 Mikrolage | 2500 Baden | Augustinerplatz 16

Baden liegt nahe an der **südlichen Grenze Wiens** und damit gleichzeitig am Rande des sogenannten **Speckgürtels** rund um die Bundeshauptstadt, von welcher aus sie über die Südbahn A2, die Wiener Neustädter Straße B17 sowie über die Südbahn der ÖBB und die Lokalbahn Wien-Baden schnell zu erreichen ist. (vgl. Google LLC 2025)

Die Stadtgemeinde befindet sich **mittig im Bezirk Baden** und grenzt im Uhrzeigersinn von Norden nach Westen an die Gemeinden Pfaffstätten, Traiskirchen, Oberwaltersdorf, Tattendorf, Teesdorf, Kottlingbrunn, Bad Vöslau, Sooß, Alland und Heiligenkreuz. Während Pfaffstätten bereits die Grenze zum **dicht bebauten Bezirk Mödling** darstellt, welcher Baden im **Norden** von Wien trennt, läuft das Bezirksgebiet im **Osten** in die **ebene Landschaft des Burgenlandes** sowie in das **Leithagebirge** aus. Im **Süden** schließt der Bezirk bereits an den **Ballungsraum von Wiener Neustadt** an, wohingegen er im **Westen** durch das **hügelige Gelände des Wienerwaldes** eingegrenzt wird. (vgl. Google LLC 2025)

Baden ist mit **25.923 Einwohnern** (Stand 2024) eine der bevölkerungsmäßig größten Gemeinden Niederösterreichs und verzeichnete im Laufe der Jahre 2011 bis 2024 einen **leichten Bevölkerungsanstieg von 3,31 %**. Das Gemeindegebiet erstreckt sich über eine Katasterfläche von **26,89 km²** mit einer Bevölkerungsdichte von **964 Einwohnern pro km²**. Bezüglich der Flächenverteilung ist die größte Fläche in Baden als Wald ausgewiesen und die zweitgrößte Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Bauflächen sind an vorletzter Stelle der Flächen somit verfügt Baden mit seinem Status **als Bezirkshauptstadt über besonders viele Grünflächen**. (vgl. Statistik Austria 2025)

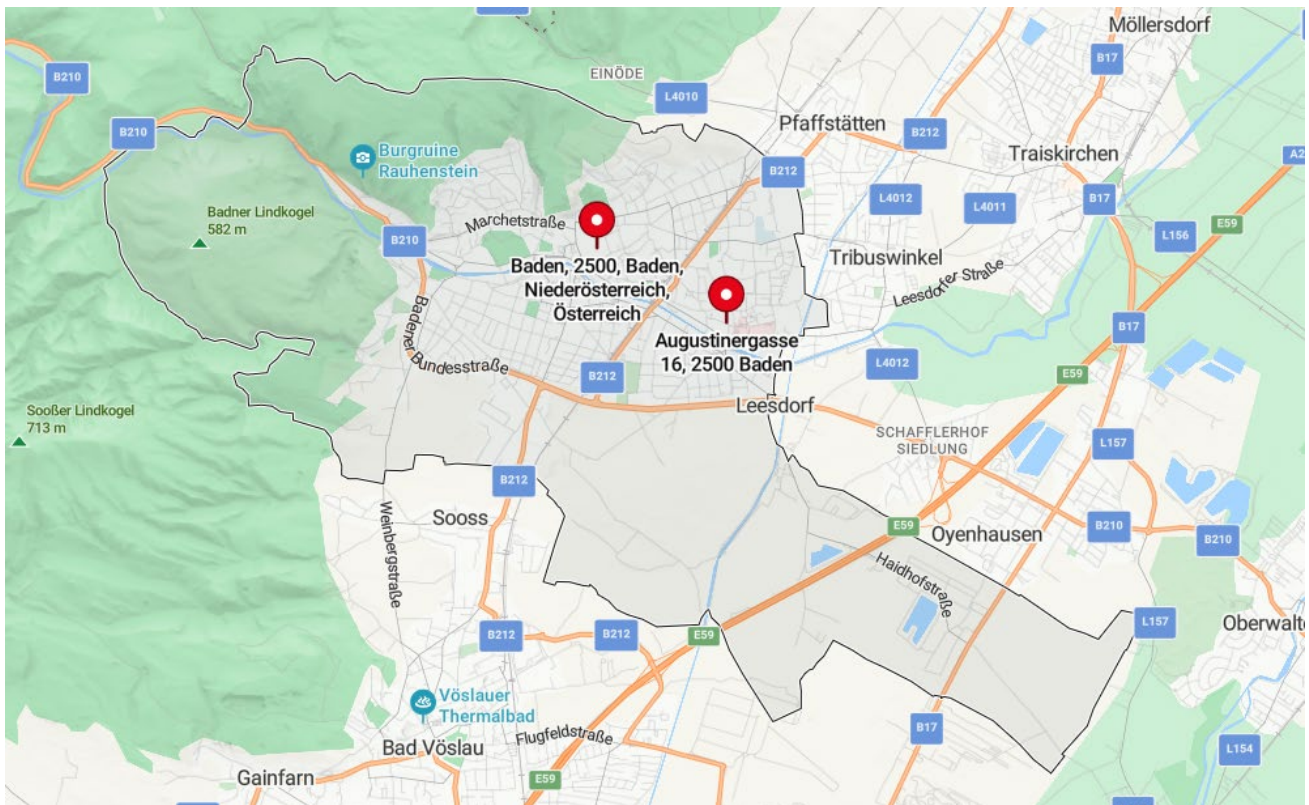


Abbildung 2: Gemeinde Baden (vgl. Microsoft Corporation 2025)

Derzeit sind 12.039 Erwerbstätige in der Gemeinde gemeldet (Stand 2022). Die Gemeinde weist **mehr Einpendler als Auspendler** auf und ist somit eine **Einpendlergemeinde**, was bedeutet, dass **es mehr Arbeitsplätze als dort wohnhafte Erwerbstätige** gibt (Stand 2022). (vgl. Statistik Austria 2025)

Die Stadt Baden bietet ein breites Angebot an **Allgemein- und Fachmediziner, Apotheken, Kindergärten, Volks- sowie höherbildenden Schulen und weiteren sozialen Einrichtungen**. Durch das **Landeskrankenhaus Baden** ist darüber hinaus eine hochwertige medizinische Versorgung sichergestellt. Neben dem **ZIWA Baden** und mehreren in der Stadt verteilten **Supermärkten** bietet vor allem die **Fußgängerzonen im Stadtzentrum** eine besonders ansprechende Einkaufsatmosphäre. (vgl. Google LLC 2025)

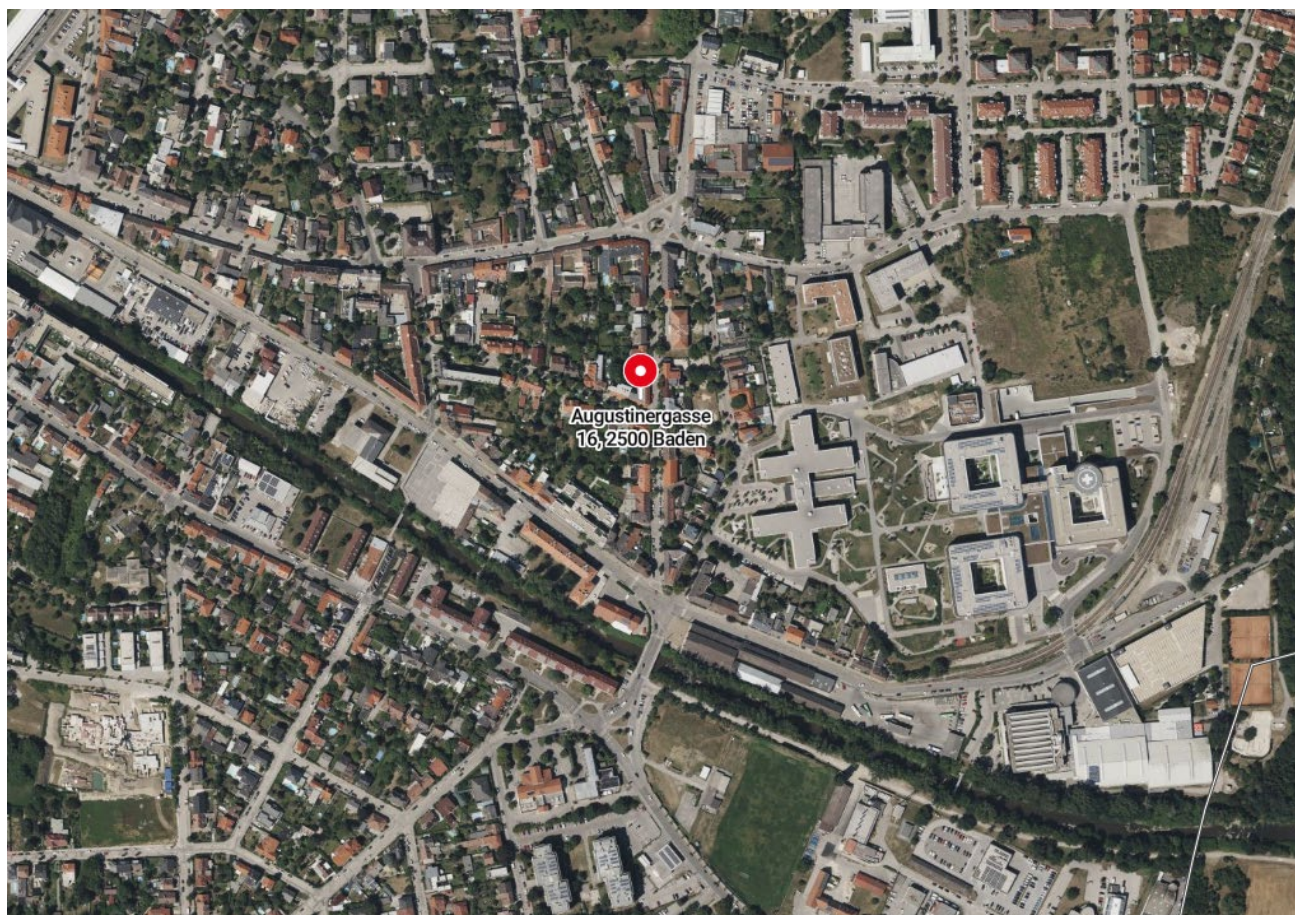


Abbildung 3: Mikrolage der Liegenschaft (vgl. Microsoft Corporation 2025)

Die Liegenschaft des bewertungsgegenständlichen WEG-Objektes befindet sich **in einem gemischt genutzten Stadtgebiet südöstlich des Zentrums von Baden**. Die nähere Umgebung ist **überwiegend durch geschlossene bis halboffene Bebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Wohn- bzw. Wohn-Geschäftsgebäuden** geprägt. Die **Baustruktur ist kleinteilig und folgt** im Wesentlichen **dem historischen Verlauf der Straßenzüge**. (vgl. Google LLC 2025)

In östlicher und nordöstlicher Richtung schließen **größere Gebäudekomplexe** an, welche vorwiegend öffentlichen oder gewerblichen Nutzungen dienen. Diese Objekte sind meist in offener Bauweise errichtet und weisen größere Bauvolumina auf. (vgl. Google LLC 2025)

Südlich und südwestlich der Liegenschaft geht die Bebauungsstruktur in eine **aufgelockerte Wohnbebauung** über. Hier dominieren **Ein- und Zweifamilienhäuser mit Gartenflächen**.

Insgesamt weist die Umgebung ein harmonisches und städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild mit hoher Wohnqualität auf. (vgl. Google LLC 2025)

Mittels **motorisierten Individualverkehrs** ist die Liegenschaft des WEG-Objektes über die **Augustinergasse sowie die Rathgasse erschlossen**. Innerhalb eines Umkreises von 1,0 km liegen die **B210 (Badener Straße) und die B212 (Bad Vöslauer Straße)**. Die nächstgelegene Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist die **Auffahrt Baden der A2 Südautobahn in rd. 3,2 km Entfernung (rd. 6 Fahrminuten)**. (vgl. Google LLC 2025)

Für den **öffentlichen Verkehr** ist die Liegenschaft des WEG-Objektes über die Bushaltestelle „**Baden Rathgasse**“ der Regionalbuslinie 308 **sowie die Haltestelle „Baden Leesdorf“** der Badner Bahn und diverser Regionalbuslinien angebunden, welche sich im Umkreis von rd. 250 m Entfernung befinden. Der **nächstgelegene Bahnhof** ist „**Baden Bahnhof**“ in rd. 900 m Entfernung (rd. 11 Gehminuten). Von hier aus verkehren in regelmäßigen Intervallen **Schnellbahnlinsen und Regionalzüge der ÖBB sowie Regional- und Stadtbuslinien**. (vgl. Stadtgemeinde Baden 2025; vgl. ÖBB-Personenverkehr AG 2025; vgl. Google LLC 2025)

Der **nächstgelegene Supermarkt** befindet sich rd. 450 m (rd. 6 Gehminuten) entfernt. Das **Landeskrinikum Baden** ist in rd. 600 m Entfernung (rd. 8 Gehminuten) situiert. (vgl. Google LLC 2025)

3.3 Grundstückstypologie

Topografie	Grundstück Gst.-Nr. .281: bebaut, befestigt
Form	unregelmäßig geschnitten
Straßenart	Augustinergasse: Erschließungsstraße – Einbahn Richtung Süden einspurig geführt Gehwege und Stellplätze beidseitig vorhanden Rathgasse: Erschließungsstraße einspurig geführt Gehwege und Stellplätze beidseitig vorhanden
Straßenausbau	Voll ausgebaut , Fahrbahn aus Asphalt
Ver- und Entsorgung	Strom, Wasser, Kanal, Gas, Telefon, Radio/TV, Internet
Grenzverhältnisse	Norden & Westen: Nachbargrundstücke bebaut, befestigt und begrünt Osten: öffentliches Gut – Augustinergasse Süden: öffentliches Gut - Rathgasse
Parkplatzsituation	Stellplätze im öffentlichen Raum vorhanden



Abbildung 4: Grundstückskataster (vgl. Land Niederösterreich 2025)

3.4 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Die Liegenschaft des bewertungsgegenständlichen WEG-Objektes ist als **BK-6WE Bauland Kerngebiet mit maximal 6 Wohneinheiten** gewidmet. Laut geltendem Bebauungsplan ist das Grundstück mit einer **maximalen Bebauungsdichte von 45%**, in **geschlossener Bauweise** sowie mit der **Bauklasse I** ausgewiesen. Darüber hinaus befindet sich die Liegenschaft in einer **Schutzzone mit ensemblebedeutsamen Objekten in der vorstädtischen Zone/ in Wohnsiedlungsgebieten in der Katastralgemeinde Leesdorf** und ist unter der fortlaufenden Nummer **1044** der Schutzzone erfasst.

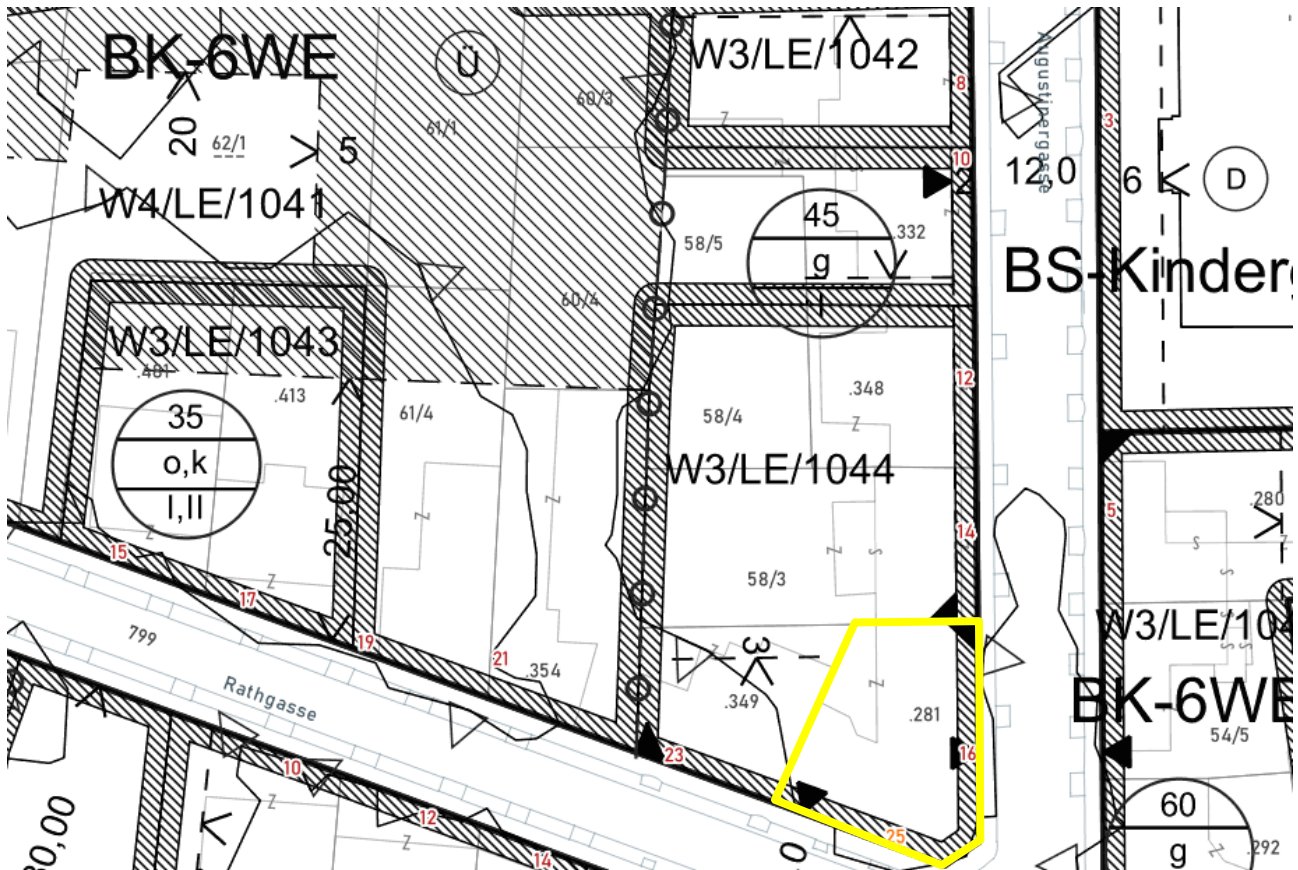

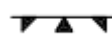


Abbildung 5: Flächenwidmungsplan (vgl. Stadtgemeinde Baden 2025)

BK	Bauland Kerngebiet (gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 § 16): 2. Kerngebiete, die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschosßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) darf nicht über 1 betragen.
-6WE	Maximal 6 Wohneinheiten
45	Maximale Bebauungsdichte von 45,00% (gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 § 30, Abs 2)6)

g	Geschlossene Bauweise (gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 § 31, Abs 1)1)
I	Bauklasse I (bis 5 m) (gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 § 31, Abs 2)
W3/LE/1044	Typisierung Kategorie/Name KG/lfd. Nr. (gemäß Verordnung Bebauungsvorschriften Abschn. III, Z. 2) W3 – vorstädtische Zone/Wohnsiedlungsgebiete – Schutzzone mit ensemblebedeutsamen Objekten LE – Abkürzung der Katastralgemeinde Leesdorf 1044 – fortlaufende Nummer der Schutzzone
	Bereiche seitlicher oder hinterer Bauwiche
	Pflicht zum Anbau an eine Straßen- oder Baufluchtlinie sowie an Grundstücksgrenzen

3.5 Umweltrisiken und Umwelteinflüsse

Altlasten- und Verdachtsflächen

Altlast / Verdachtsfläche:

Die Liegenschaft ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder im Altlastenatlas verzeichnet.

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

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

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

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

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

Die elektronische Abfrage des Umweltbundesamtes ergab folgende Information:

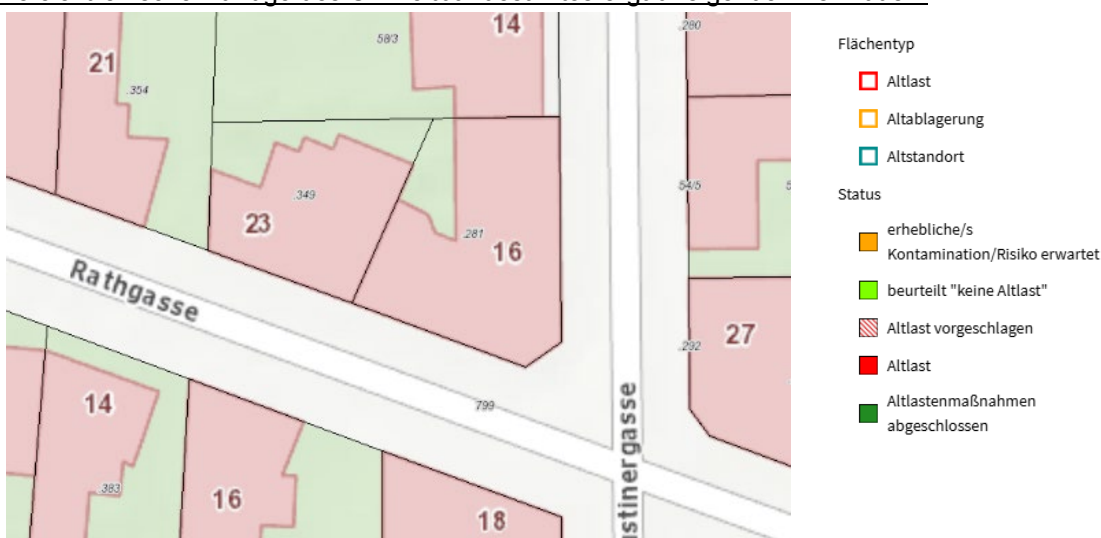


Abbildung 6: Abfrage Altlasten-GIS (vgl. Umweltbundesamt GmbH 2025)

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

Erdbebengefährdung

Erdbebengefährdung: Erdbebengefährdungszone 3 (Grad VII): starke Gebäudeschäden

Die Erdbebengefährdungskarte für Österreich wird von der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik (ZAMG) im Auftrag des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft und des Verbandes der Versicherungsunternehmen Österreichs (VVO) erstellt. Aus der Erdbebenhistorie einer Region erhält man die mittlere Wiederholungszeit dieser Naturereignisse und kann somit abschätzen, wie oft ein Erdbeben einer bestimmten Stärke durchschnittlich auftritt. Dieses Wissen kann zur Risikoverminderung genutzt werden, indem in gefährdeten Gebieten eine erdbebensichere Bauweise angewendet wird. Man hat außerdem die Möglichkeit, historische Bauten, deren Bausubstanz unter Umständen schon beeinträchtigt ist, zu verstärken beziehungsweise sie für den Erdbebenfall als „kritische Objekte“ einzustufen. Die Karte der Erdbebengefährdung für Österreich zeigt die Gebiete, in denen die angegebenen Erdbebenwirkungen (makroseismischen Intensitäten der Klassen V-VIII) in einem Zeitraum von 85 Jahren (entspricht einem "Gebäudeleben") mit einer Wahrscheinlichkeit von 90% nicht überschritten werden.

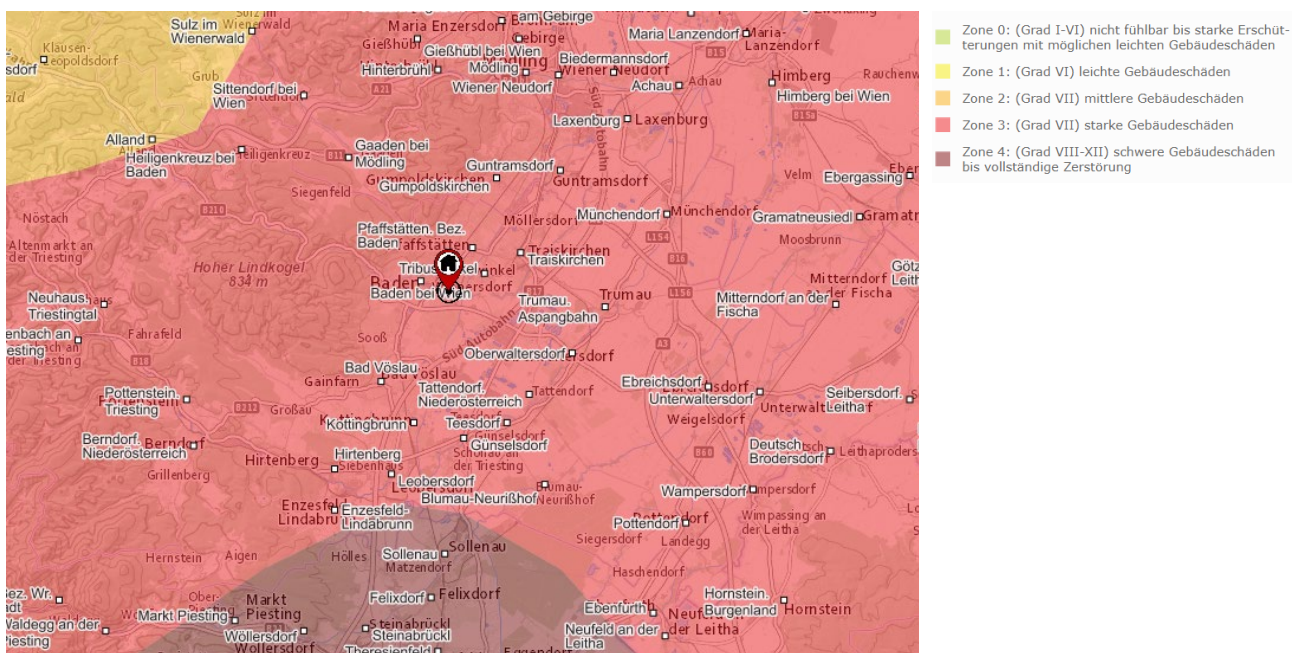


Abbildung 7: Abfrage Erdbebengefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2025)

Für die Liegenschaft des bewertungsgegenständlichen WEG-Objektes wird gemäß elektronischer Abfrage zum Bewertungsstichtag die Erdbebengefährdungszone 3 (Grad VII): starke Gebäudeschäden aufgezeigt.

Die angegebene maximale Erdbebenstärke wird in einem Zeitraum von 85 Jahren mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % nicht überschritten.

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

Hochwassergefährdung (HORA)

Hochwassergefährdung: Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich

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

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

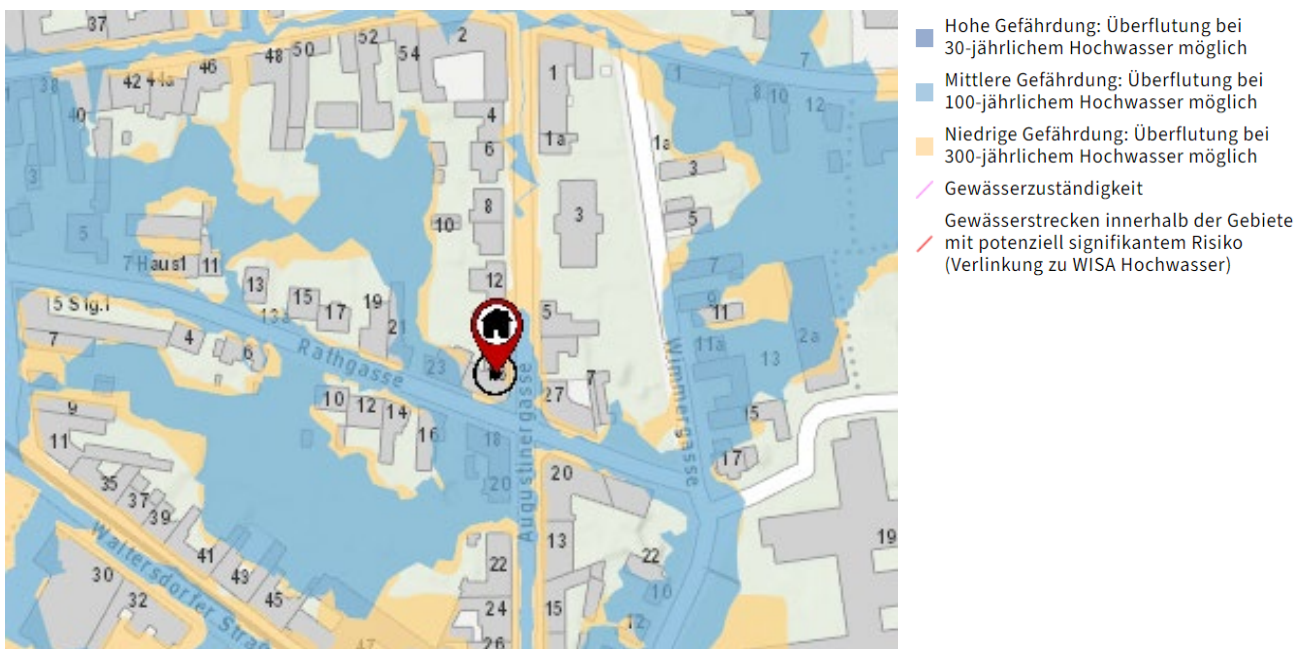


Abbildung 8: Abfrage Hochwassergefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2025)

Für die Liegenschaft des bewertungsgegenständlichen WEG-Objektes wird gemäß elektronischer Abfrage zum Bewertungsstichtag **mittlere Gefährdung aufgezeigt.**

Die Karten und Texte des Risikozonierungssystems sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit, keine amtliche Auskunft oder rechtsverbindliche Aussage. Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr besteht. In Ausnahmefällen kann es durch extreme Niederschlagsereignisse überall zu Überschwemmungen kommen.

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

Lärmkataster

Lärmkartierung:

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

Schienerverkehr: 24h-Durchschnitt (4 m): keine Angabe

Erstellt wird die Lärmkartierung durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft. Umfang und Vorgangsweise der Lärmkartierung regelt die Richtlinie 2002/49/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm. Die Bearbeitung erfolgt als Grundlage für die Lärmbekämpfung auf europäischer und lokaler Ebene getrennt nach den wichtigsten Lärmquellen. Zur Darstellung der unterschiedlichen Lärmimmissionen, verursacht durch Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie durch den Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) in den Ballungsräumen stehen verschiedene Karten zur Verfügung:

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

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

Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch **Lden**-Lärmindex beschrieben. Der Lden entspricht der Durchschnittsbelastung über 24 Stunden, wobei der Abend- und der Nachtzeitraum strenger beurteilt werden. Lärm für den Nachtzeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr wird durch den **Lnight**-Lärmindex beschrieben. Der Lnight entspricht der Durchschnittsbelastung für den Nachtzeitraum. Für die strategischen Lärmkarten werden die Pegelwerte in einer Höhe von 4m über dem Boden ermittelt. Um die Auswirkung einer Schallquelle quantifizieren zu können, werden Abstand, Luftabsorption, Reflexionen, Abschirmungen, Meteorologie, Vegetation und Bodendämpfung berücksichtigt. Für die Berechnung ist es daher auch notwendig, Gelände und Bebauung genau zu kennen.

Für die Liegenschaft des bewertungsgegenständlichen WEG-Objektes ergibt sich folgende Lärmkartierung:

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

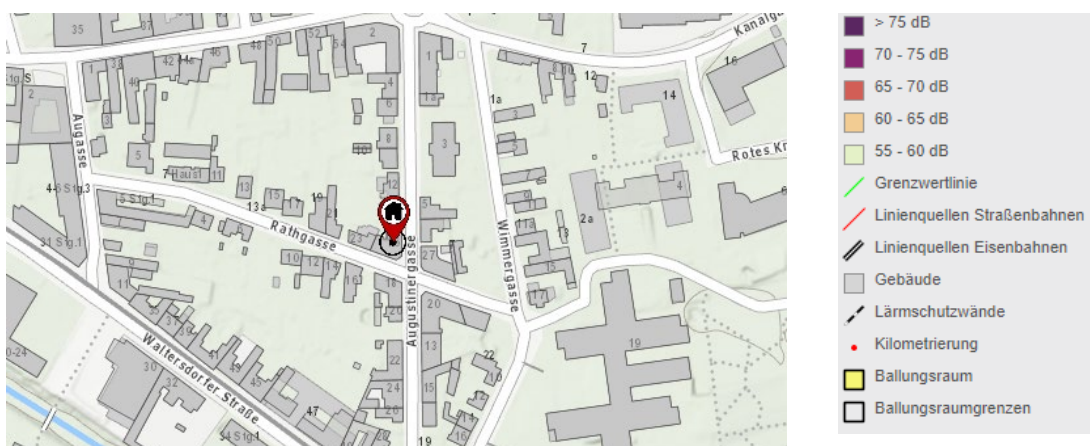


Abbildung 9: Abfrage Lärmkartierung (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2025)

Schienerverkehr: 24h-Durchschnitt (4 m): keine Angabe

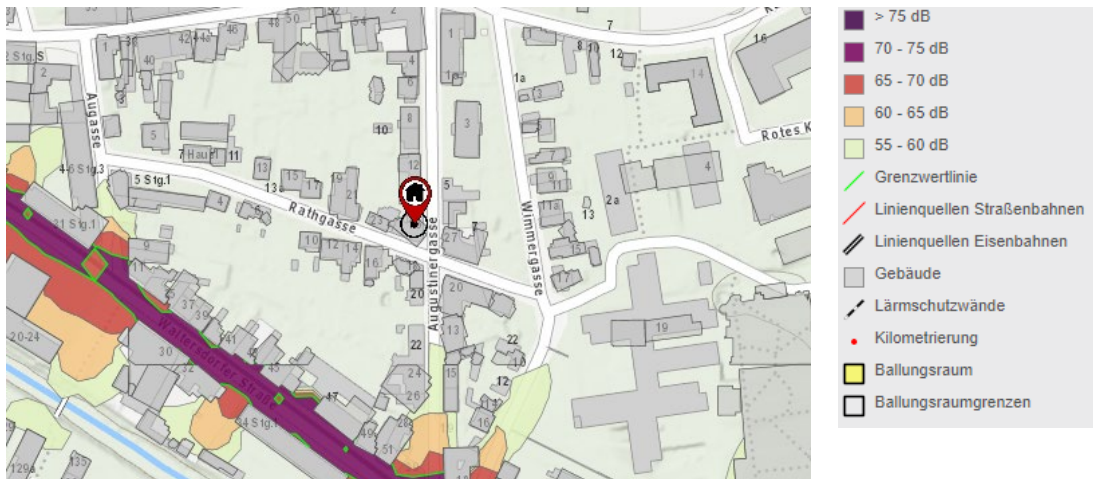


Abbildung 10: Abfrage Lärmkartierung (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2025)

3.6 Grundbuchstand | EZ 47

REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 04017 Leesdorf
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 47

```

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 3 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

```

Letzte TZ 388/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

```

***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
.281    GST-Fläche          344
        Bauf.(10)           288
        Gärten(10)          56  Augustinergasse 16
                                   Rathgasse 25

```

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

```

***** A2 *****
1 a gelöscht
***** B *****
3 ANTEIL: 80/352
P & R Dach und Haussanierung GmbH (FN 406394p)
ADR: Lichteneckergasse 13, Pfaffstätten 2511
d 10875/2015 Wohnungseigentum an Top 1
g 3123/2017 IM RANG 13143/2016 Kaufvertrag 2016-12-14 Eigentumsrecht
i 388/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-19 zugunsten der
  Treuhänderin Rechtsanwältin Mag. Christina Juritsch, geb. 1973-12-24
***** C *****
7 auf Anteil B-LNR 3
a 3123/2017 Pfandurkunde 2017-01-20
  PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 492.000,--
  für Sparkasse Baden
b gelöscht
10 auf Anteil B-LNR 3
a 2353/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (15 C 186/23s)
11 auf Anteil B-LNR 3
a 5399/2023 Vergleich 2022-03-23
  PFANDRECHT                                vollstr EUR 400,--
  samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2023-06-19 für
  Raiffeisen-Lagerhaus Frauenkirchen eGen mbH (FN 125179m)
  (17 E 781/23m)
13 auf Anteil B-LNR 3
a 7163/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 1021/24k)
14 auf Anteil B-LNR 3
a 9780/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
  Hereinbringung von vollstr EUR samt Zinsen und Kosten laut
  Beschluss 2024-11-27 für WEG Augustinergasse 16
  (5 E 71/24p)

```

```

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

```

3.7 Rechte und Lasten

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft KG 04017 Leesdorf EZ 47 besteht laut Grundbuchsatzug aus dem Grundstück Gst-Nr. .281 und weist eine Grundfläche von insgesamt 344 m² auf.

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt LNR 3):

Als Eigentümer des bewertungsgegenständlichen WEG-Objektes B-LNR 3 und dem Anteil 80/352 ist die P & R Dach und Haussanierung GmbH (FN 406394p) eingetragen.

Lasten (C-Blatt):

Im C-Blatt sind zwei Pfandrechte sowie die Klage zur Einleitung des Versteigerungsverfahrens ausgewiesen.

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

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

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

3.8 Grenzüberbau

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

3.9 Bestandrechte

Das WEG-Objekt ist aktuell befristet vermietet – der Mietvertrag wurde der Gutachterin vorgelegt.

Mietvertrag Wohnung Top 1 (B-LNR 3)

Das **Mietverhältnis gemäß Mietvertrag** hat am 30.06.2023 begonnen und **endet am 01.07.2026**.

Der **netto Hauptmietzins** beträgt gemäß **Mietvertrag monatlich EUR 582,00**.

Die **Wertsicherung ist gemäß Verbraucherpreisindex 2005** vereinbart, Ausgangsbasis ist der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, Indexschwankungen bis einschließlich 5% bleiben unberücksichtigt.

Die **indexierte Hauptmiete** beträgt zum **Stichtag netto EUR 614,59**. (siehe Anhang)

3.10 Objektbeschreibung

Das bewertungsgegenständliche WEG-Objekt Wohnung Top 1 ist in einem Mehrfamilienwohnhaus mit den Adressen **Augustinergasse 16 und Rathgasse 25** in **2500 Baden** **situiert**. Die Liegenschaft ist zugehörig dem Grundbuchkörper in der Katastralgemeinde **KG 04017 Leesdorf** mit der Einlagezahl **EZ 47** sowie dem Grundstück **Gst-Nr. .281** mit einer **Grundfläche von insgesamt 344 m²**.



Abbildung 11: Straßenansicht Kreuzung Augustinergasse und Rathgasse (Eigene Fotoaufnahme)

Bei dem **Mehrparteienwohnhaus** handelt es sich um ein **in Massivbauweise (Ziegelmauerwerk) errichtetes** Eckhaus. Das **Dach** ist straßenseitig **als Satteldach mit Ziegeleindeckung** und hofseitig **als Pultdach** gewählt. Die **Fassade weist einen Vollwärmeschutz auf und ist geputzt und gestrichen**. Die **Fenster** sind im Erdgeschoss als **Holz-Fenster** ausgeführt.

Das **Mehrparteienwohnhaus** ist **teilunterkellert** und verfügt oberirdisch über ein **Erdgeschoß** sowie ein **ausgebautes Dachgeschoß**. Die **Erschließung der Wohneinheiten** erfolgt **über den nordwestlich liegenden Innenhof**, der über die Augustinergasse mittels Zugang und Zufahrt an der Straßenfront zugänglich ist.

In den Jahren 2014 und 2015 erfolgten ein **Umbau sowie eine Aufstockung des Eckwohnhauses**, wodurch das Gebäude auf insgesamt **4 Wohneinheiten** erweitert wurde. Der **Bescheid über die baubehördliche Bewilligung für den Umbau und die Aufstockung zu einem Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten (auf Basis der Auswechslungspläne)** wurde am **16.05.2014** von der Stadtgemeinde Baden bei Wien ausgestellt.

Der **Amtsvermerk der Fertigstellung** wurde seitens der Stadtgemeinde Baden am **26.11.2015** erstellt.

Wohnung Top 1 (B-LNR. 3):

Das bewertungsgegenständliche **WEG-Objekt Wohnung Top 1** befindet sich im **Erdgeschoß im westlichen Bereich des Mehrparteienhauses entlang der Rathgasse**. Die Erschließung erfolgt **über den Innenhof und der Wohnungseingang befindet sich an der Nordfassade im westlichen Abschnitt des Gebäudes**.

Die Wohnung umfasst einen Vorraum, einen Abstellraum, ein WC, einen Gang, ein westliches Zimmer, eine Wohnküche, ein Bad und ein östliches Zimmer mit anschließendem Schrankraum.

Die **Wohnnutzfläche** beträgt **78,57 m²**. (gemäß Nutzwertberechnung 20.10.2015)

Dem WEG-Objekt sind gemäß Nutzwertberechnung vom 20.10.2015 **der Eigenkeller 1 sowie das Lager 1 zugeordnet**.

Nutzfächenaufstellung

(gemäß Nutzwertberechnung 20.10.2015)

WEG-Objekt B-LNR 3 | Top 1

Wohnung Top 1	78,57 m ²
Eigenkeller 1	20,18 m ²
Lager 1	3,20 m ²

Die **Bodenbeläge** im Vorraum, WC, Bad und Abstellraum sind mit **Fliesen und** die Wohnräume mit **Parkett bzw. Fliesen** verlegt. **Beheizt** wird die Wohnung **mittels Radiatoren über den Gaskessel im Kellerheizraum**.

Das WEG-Objekt weist einen **guten Bau- und Erhaltungszustand** auf (siehe Kapitel 3.11 – Bau- und Erhaltungszustand).

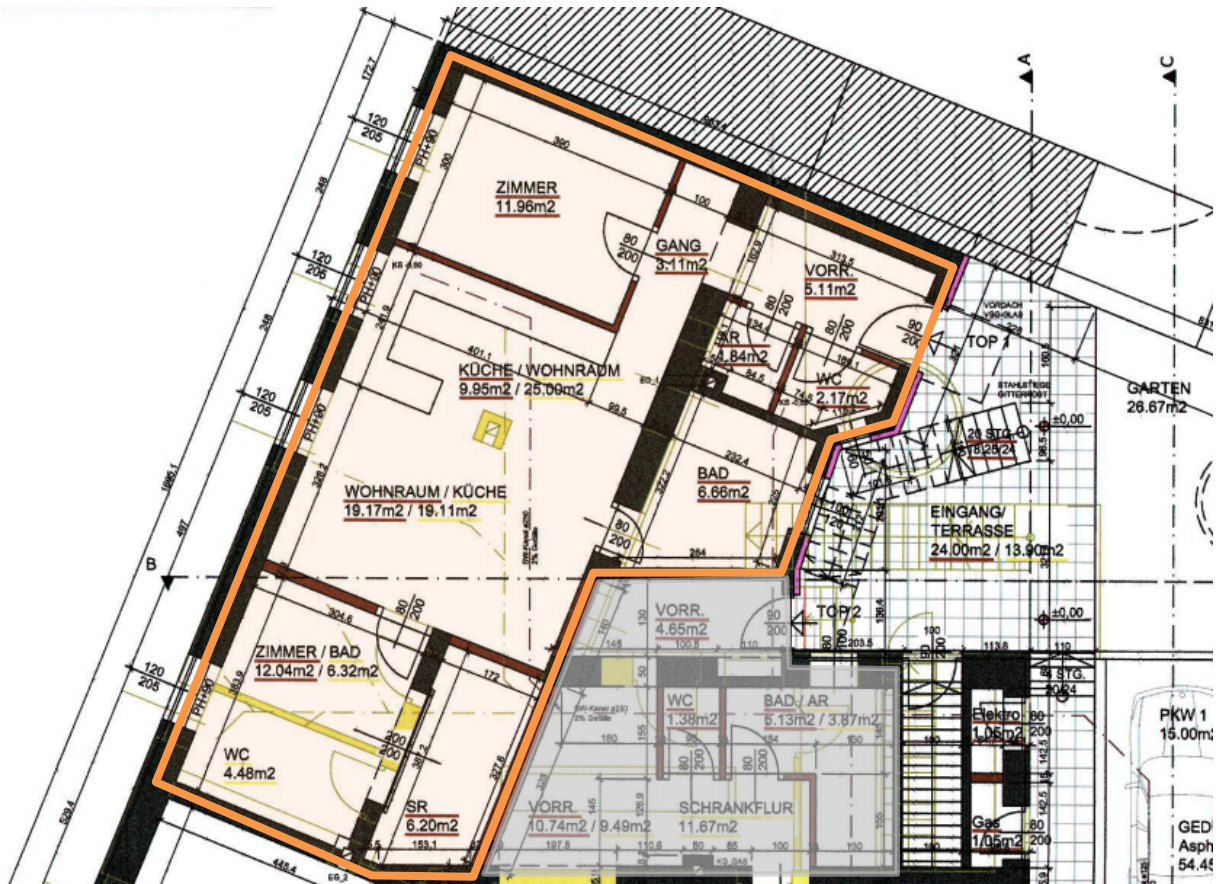


Abbildung 12: Grundriss Wohnung Top 1 (Auswechslungsplan 28.02.2014)

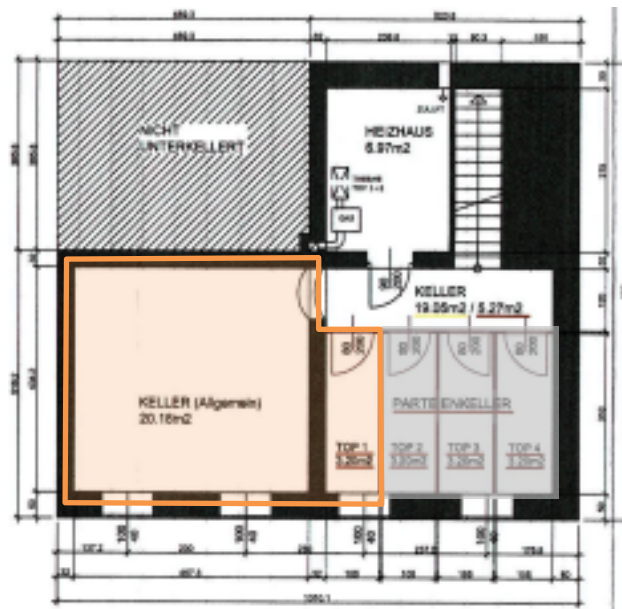


Abbildung 13: Grundriss Teilkeller – Eigenkeller 1 und Lager 1 (Auswechslungsplan 28.02.2014)

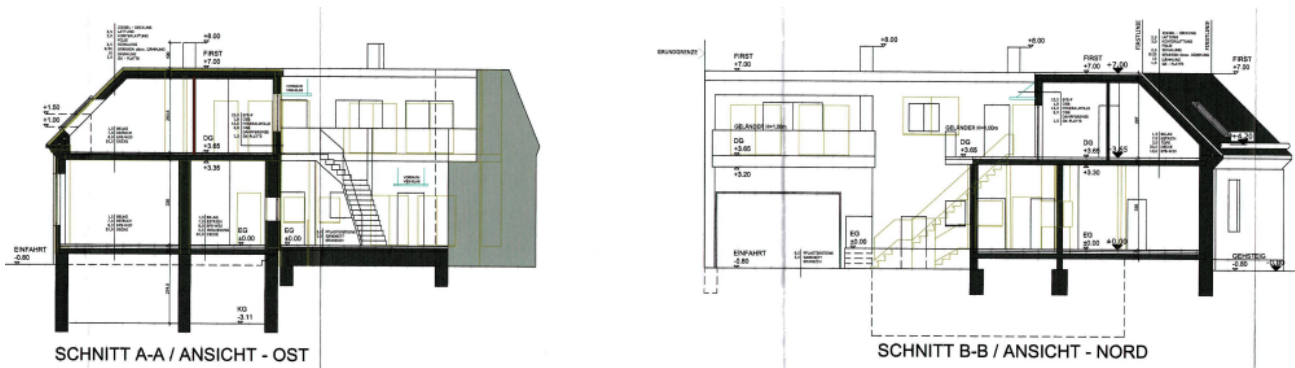


Abbildung 14: Schnitt (Auswechslungsplan 28.02.2014)

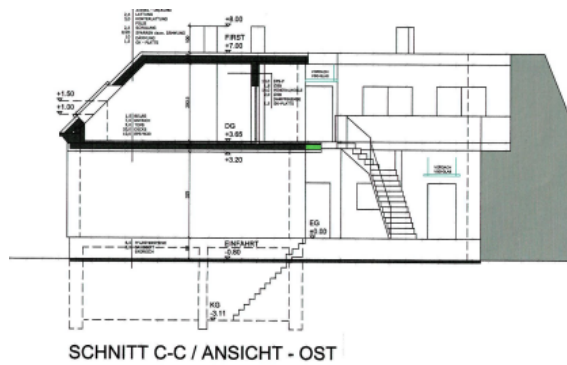


Abbildung 15: Schnitt (Auswechslungsplan 28.02.2014)

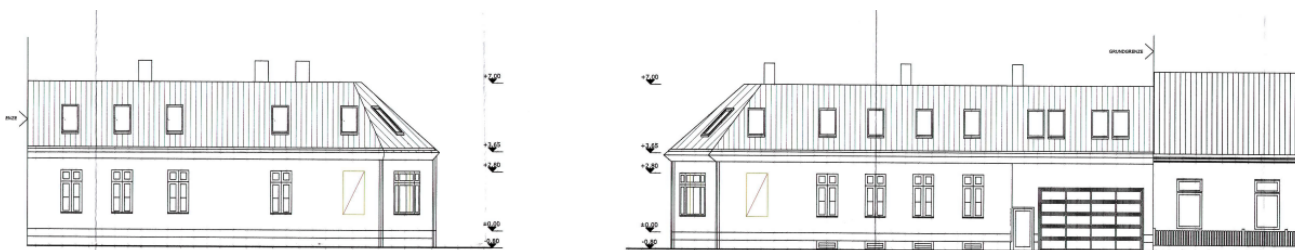


Abbildung 16: Straßenperspektive Rathgasse (linke Abb.) – Straßenperspektive Augustinergasse (rechte Abb.) (Auswechslungsplan 28.02.2014)

3.11 Bau- und Erhaltungszustand

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

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

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

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

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

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

Im Rahmen der Befundaufnahme konnte für die Wohneinheit Top 1 ein guter Bau- und Erhaltungszustand attestiert werden.

Es ist festzuhalten, dass eine **Überprüfung der Heizungsanlage (Gaskessel) erforderlich** ist, da diese laut Auskunft des derzeitigen Mieters **nicht ordnungsgemäß funktioniert**. Zudem ist **im westseitigen Zimmer** im Bereich der Sesselleisten **eine teilweise Sanierung der Wandbeläge** durchzuführen.

¹ Bienert / Funk, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage



Foto 1: Wohnung Top 1 | westliches Zimmer | Wandbeläge im Bereich der Sesselleisten

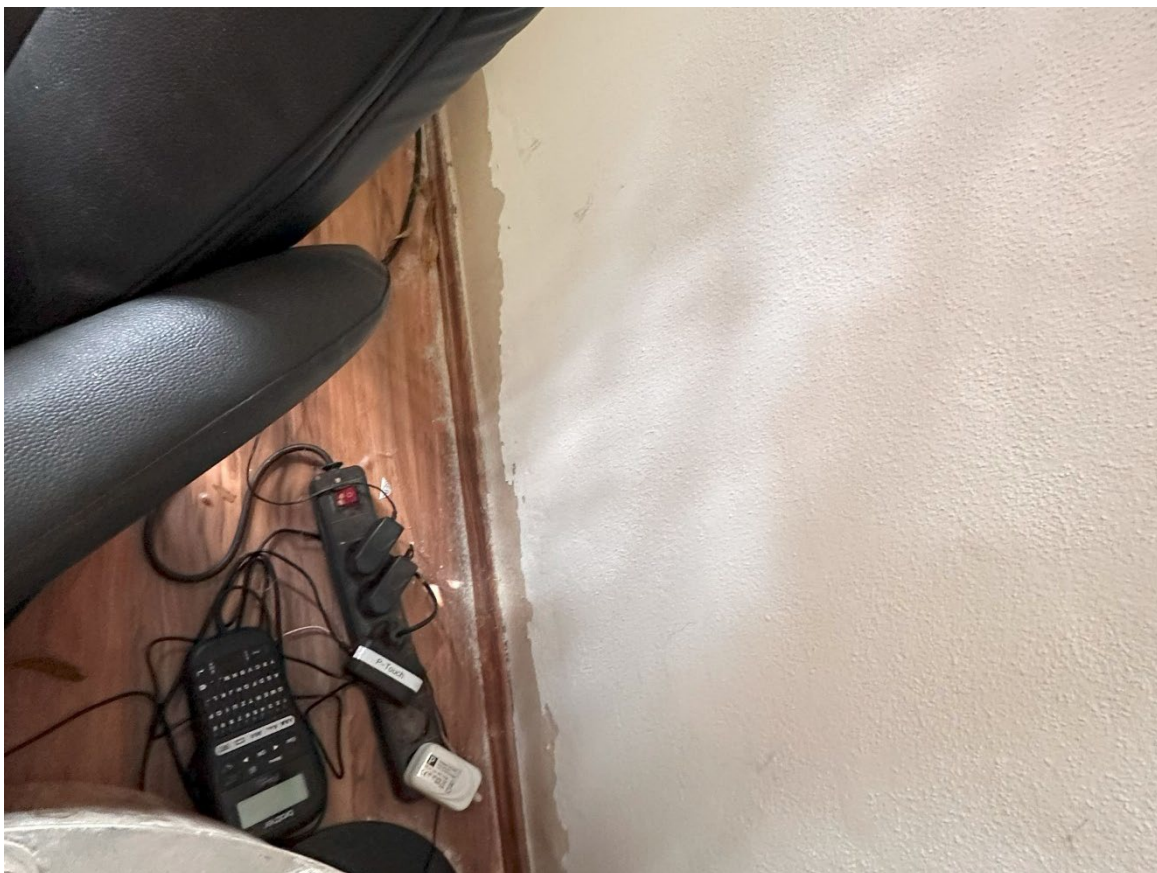


Foto 3: Wohnung Top 1 | westliches Zimmer | Wandbeläge im Bereich der Sesselleisten

3.12 Zubehör

§ 294 ABGB

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

§ 297 ABGB

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

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

Zum Bewertungsstichtag war in dem bewertungsgegenständlichen WEG-Objekt Wohnung Top 1 folgendes Zubehör vorhanden.

Zubehör – Wohnung Top 1	Wertansatz Zeitwert aktuell (Beträge inkl. USt.)
Sanitäreanlagen (Bad & Toilette)	EUR 1.700, -
Küche	EUR 6.000, -
Wert des Zubehörs Top 1 gesamt	EUR 7.700, -

3.13 Einheitswert | Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung - § 140 Abs. 2 EO

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

30. Dezember 2021

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 16

Einheitswertaktenzeichen

16 024-2-0047/5

R & R Consulting GmbH und Miteigentümer
z.H. Dr. Böck Immobilien Treuhand GmbH
Kaiser Franz Joseph-Ring 16
2500 Baden

Einheitswertbescheid zum 01.01.2017 Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz Mietwohngrundstück

Katastralgemeinde: 4017 Leesdorf
Lageadresse: Augustinergasse 16, 2500 Baden

GB 04017 Leesdorf, EZ 47

KG	GSt-Nr	Fläche (m ²)
04017 Leesdorf	.281	344

festgestellt:

1) Zurechnung des Einheitswertes:

Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.

R & R Consulting GmbH 1)
Anteil: 80/352

in Höhe von

9.159,10 Euro

DR. BÖCK - Immobilien Treuhand GmbH		
SB	EDV	
Freig-Datum	EINGANG AM	Zahl-Datum
Unterschrift	- 4. Jan. 2022	Unterschrift
Buch-Datum	Unterschrift	Buch-Konto

Ondra Ilse, geb. 06. März 1940 Anteil: 73/352	in Höhe von	8.357,67 Euro
P & R Dach und Haussanierung GmbH 1) Anteil: 80/352	in Höhe von	9.159,09 Euro
R & R Consulting GmbH Anteil: 89/352	in Höhe von	10.189,49 Euro
P & R Dach und Haussanierung GmbH 1) Anteil: 14/352	in Höhe von	1.602,84 Euro
Pfaffelmoser Leopold, geb. 29. September 1945 1) Anteil: 4/352	in Höhe von	457,95 Euro
Pfaffelmoser Christine, geb. 08. März 1948 1) Anteil: 4/352	in Höhe von	457,95 Euro
R & R Consulting GmbH 1) Anteil: 8/352	in Höhe von	915,91 Euro

Anmerkung:

1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung:

Die Feststellung war wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden.
Enthält der Bescheid die Ankündigung einer gesonderten Begründung, dann beginnt die Rechtsmittelfrist nicht vor Bekanntgabe der Begründung oder der Mitteilung, dass die Ankündigung als gegenstandslos zu betrachten ist, zu laufen. Dies gilt auch, wenn ein Bescheid auf einen Bericht verweist.
In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2017 vom 30. Dezember 2021 zu EWAZ 16 024-2-0047/5) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.
Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

Bei einer Zurechnungsfortschreibung können nur die festgestellten Eigentumsverhältnisse und die damit verbundene Zurechnung angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes und die Höhe des Einheitswertes.

Information:

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert 40.300,00 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 29.900,00 Euro.

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 75,12 Euro.
Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

Hinweis:

Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben. Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2017 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

Der Bescheid hat Wirkung gegenüber allen oben genannten beteiligten Personen bzw. Personengemeinschaften (§ 191 iVm § 190 Abs. 1 BAO).
Mit der Zustellung dieses Bescheides an eine nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person gilt die Zustellung an alle Beteiligten als vollzogen (§ 101 iVm § 190 BAO).

Der bewertungsrechtliche Begriff „Mietwohngrundstück“ umfasst Wohngebäude, die mehr als eine Wohnung enthalten, unabhängig davon, ob diese Wohnungen von den Eigentümern selbst genutzt werden oder vermietet sind. Beispiele: Zwei- und Mehrfamilienwohnhaus, Reihenhäuseranlage, Wohnhausanlage

Abkürzungen:

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBI.	Bundesgesetzblatt
EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GB	Grundbuchnummer (Katastralgemeinde der EZ) und Bezeichnung
EZ	Einlagezahl
KG	Nummer und Bezeichnung der Katastralgemeinde
GSt-Nr	Grundstücksnummer
m ²	Quadratmeter
bes. EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG

Berechnung:

Gt.	Gebäudeteil
Bauj.	Baujahr
Kub.	Kubatur
€/m ³ oder €/m ²	
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
Zu/Ab	Zu- bzw. Abschlag
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Restw.	Restwert

Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung:

Aufschließungsabgaben gemäß der NÖ Bauordnung sowie **Anschlussgebühren** für Wasser- und Kanalanschlüsse sind laut Auskunft der Stadtgemeinde Baden entrichtet worden; es bestehen diesbezüglich **keine Abgabenrückstände**, die in der Bewertung zu berücksichtigen wären.

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

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

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

Es bestehen **zum 06.05.2025 laut der Hausverwaltung Real Immobilien Treuhand GmbH Rückstände idHv EUR 22.397,07.** (siehe Anhang)

3.15 Fotodokumentation | 25.03.2025



Foto 1: Straßenperspektive Kreuzung Augustinergasse und Rathgasse



Foto 2: Straßenperspektive Rathgasse



Foto 3: Straßenperspektive Augustinergasse



Foto 4: Einfahrt



Foto 5: Stiegenaufgang zu den Wohnungen im Dachgeschoss



Foto 6: Eingangsbereich Wohnung Top 1



Foto 7: Wohnung Top 1 - Abstellraum

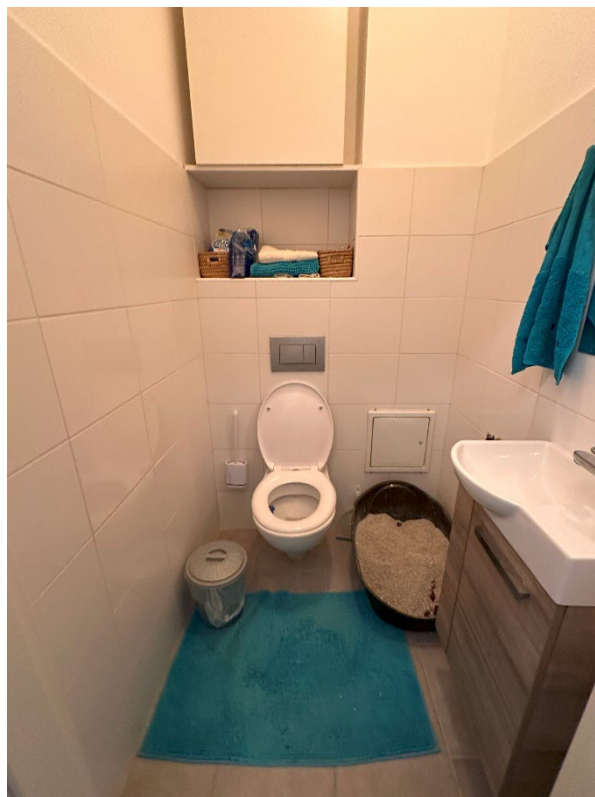


Foto 8: Wohnung Top 1 - WC

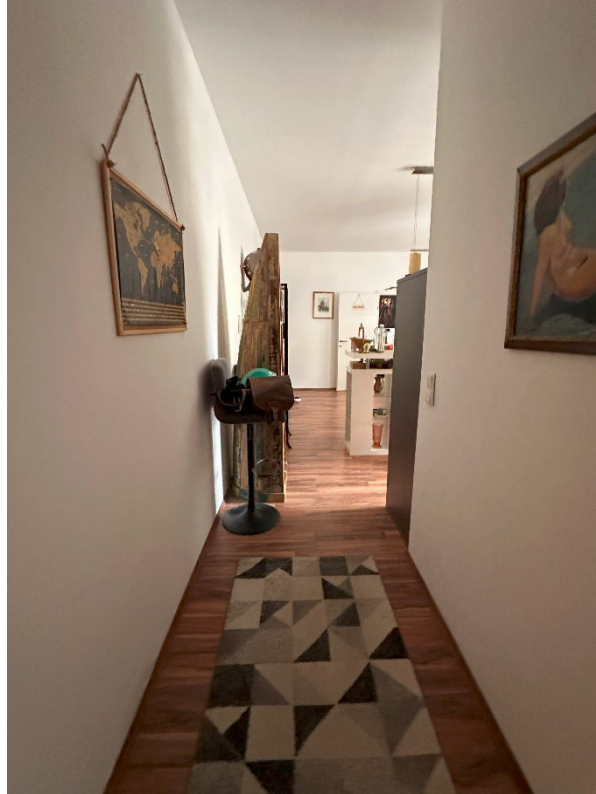


Foto 9: Wohnung Top 1 – Gang



Foto 10: Wohnung Top 1 – Gang



Foto 11: Wohnung Top 1 – Zimmer



Foto 12: Wohnung Top 1 – Zimmer

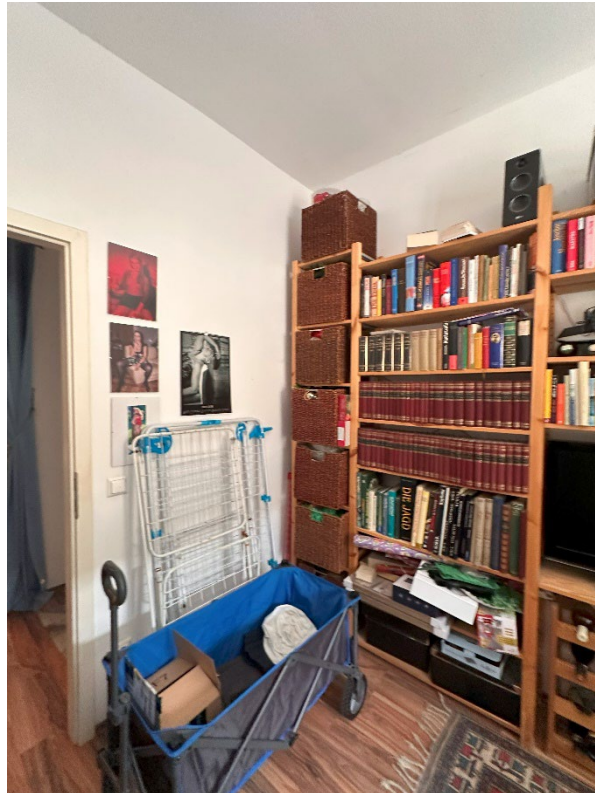


Foto 13: Wohnung Top 1 – Zimmer



Foto 14: Wohnung Top 1 – Zimmer

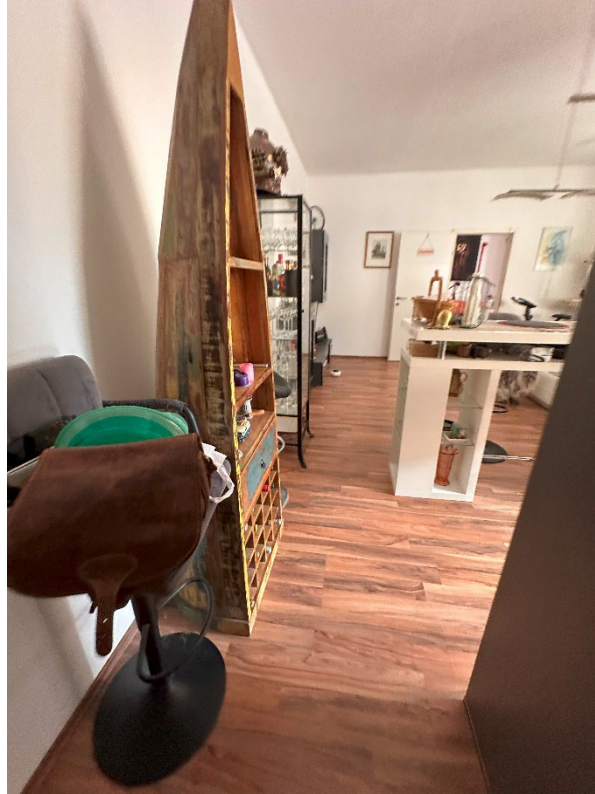


Foto 15: Wohnung Top 1 – Wohnküche



Foto 16: Wohnung Top 1 – Wohnküche



Foto 17: Wohnung Top 1 – Wohnküche



Foto 18: Wohnung Top 1 – Bad



Foto 19: Wohnung Top 1 – Bad



Foto 20: Wohnung Top 1 – Bad



Foto 21: Wohnung Top 1 – Schlafzimmer



Foto 22: Wohnung Top 1 – Fenster



Foto 23: Wohnung Top 1 – Schlafzimmer



Foto 24: Wohnung Top 1 – Schrankraum



Foto 25: Wohnung Top 1 – Schrankraum

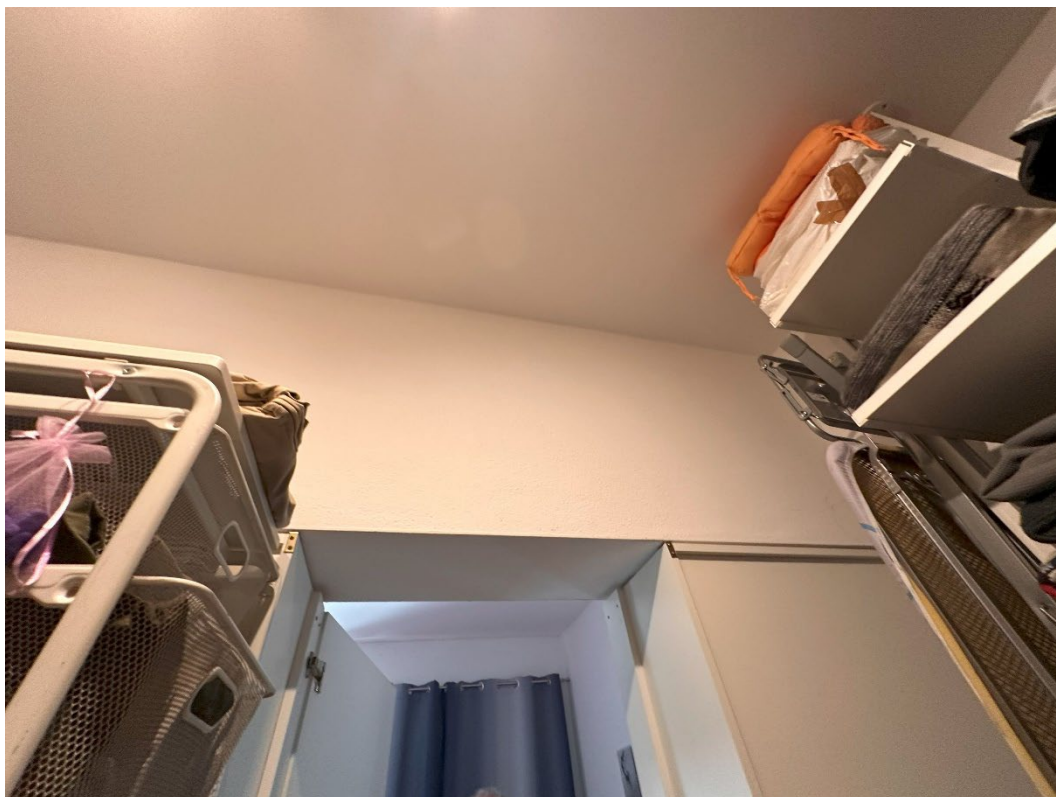


Foto 26: Wohnung Top 1 – Schrankraum

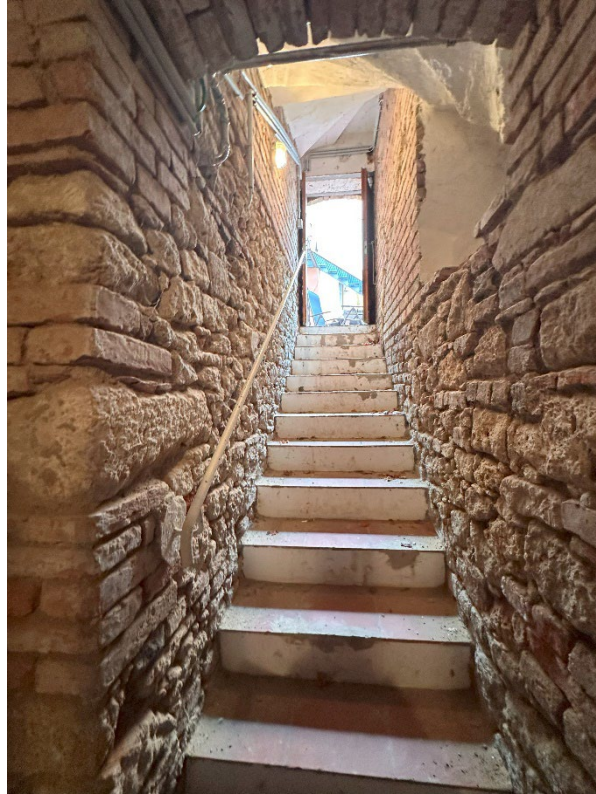


Foto 27: Zugang Keller

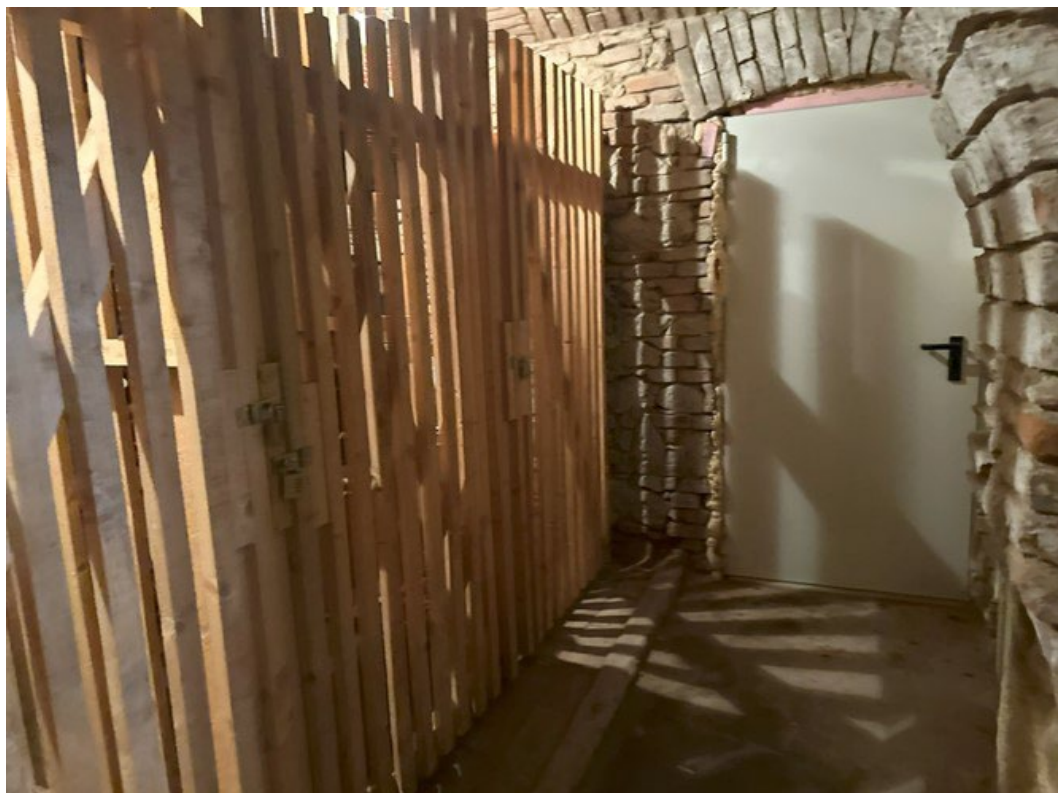


Foto 28: Kellerabteile

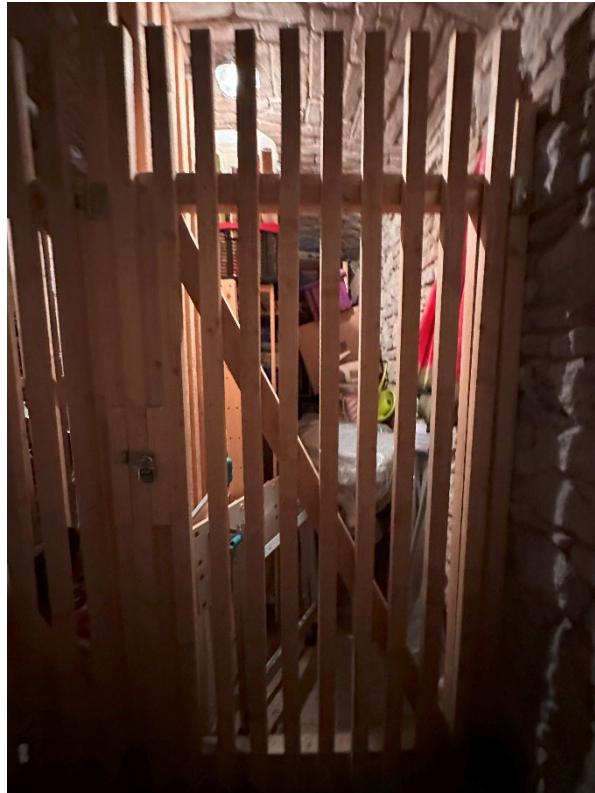


Foto 29: Wohnung Top 1 zugeordnetes Kellerabteil

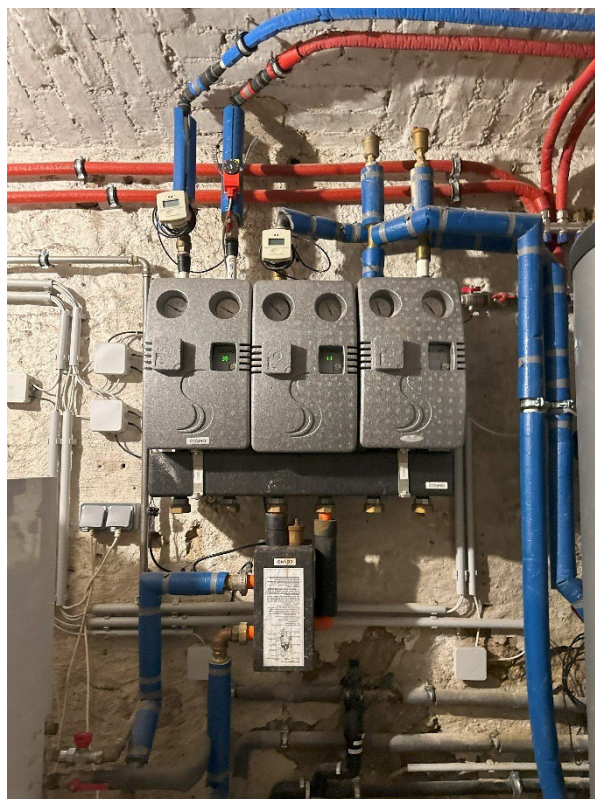


Foto 30: Haustechnik

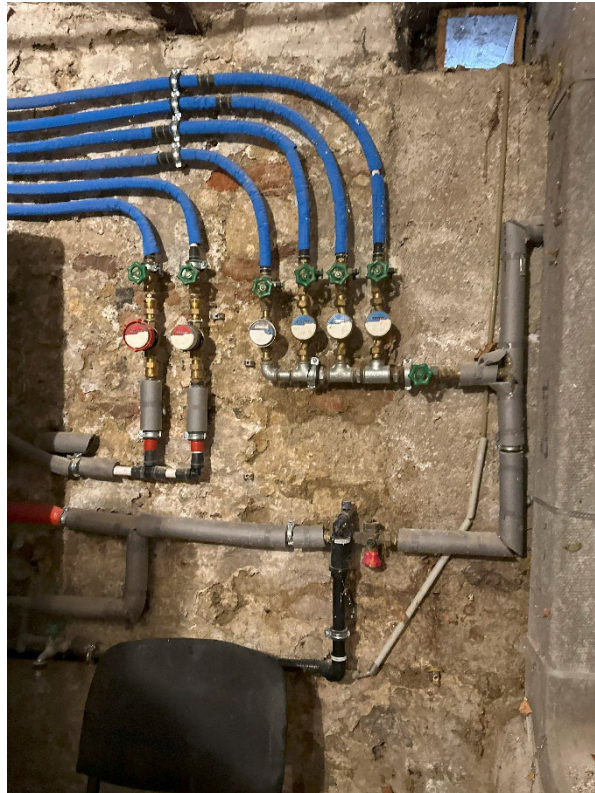


Foto 31: Haustechnik



Foto 32: Haustechnik

4 Gutachten

4.1 Bewertungsauftrag

Der Bewertungsauftrag ist die **Ermittlung des Verkehrswertes im Exekutionsverfahren** (BG Baden 5 E 71/24p) durch **Zwangsversteigerung des bewertungsgegenständlichen WEG-Objektes wegen EUR 14.232,18 samt Anhang**. Die Begriffe Verkehrswert und Marktwert werden synonym verwendet. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) verwendet den Begriff Verkehrswert, während in den Bewertungsstandards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und in den European Valuation Standards (EVS) der The European Group of Valuers' Associations (TEGOVA) der Begriff Marktwert üblich ist.

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

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

Im weiteren Verlauf des Gutachtens wird der Begriff Verkehrswert angewandt.

4.2 Bewertungsstichtag

Der **Bewertungsstichtag** ist der Tag der Befundaufnahme, somit der **25.03.2025**.

4.3 Bewertungsprinzipien

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

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

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

- (a) to establish whether a use is possible, regard will be had to what would be considered reasonable by market participants,
- (b) to reflect the requirement to be legally permissible, any legal restrictions on the use of the asset, eg zoning designations, need to be taken into account,

² LBG § 2 (2) und (3)

³ RICS Red Book 2014

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

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

4.4 Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

⁴ IVSC – International Valuation Standards 2017

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

4.5 Auswahl der Bewertungsmethode

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

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

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

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

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

4.6 Wahl der Bewertungsmethode

Da es sich bei der Bewertung um ein **WEG-Objekt** handelt, wird für die **gegenständliche Verkehrswertermittlung das Vergleichswertverfahren** sowie das **Ertragswertverfahren in Kombination angewandt** aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses.

4.7 Umsatzsteuer

Umsatzsteuer bei Grundstücksveräußerungen und in der gerichtlichen Zwangsversteigerung:

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

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

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

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

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

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

Umsatzsteuer in der Immobilienbewertung bei Anwendung des Sachwertverfahrens:

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

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

4.8 Vergleichswertermittlung | Verkaufspreise

Im **Vergleichsverfahren** ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich **erzielten Kaufpreisen** vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch **Zu- oder Abschläge** zu berücksichtigen.⁵

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.⁶

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

Flächen und Rauminhalte sind grundsätzlich gemäß ÖNORM EN 15221-6 und ÖNORM B 1800 zu berechnen. Davon kann abgegangen werden, wenn für die Wertermittlung andere Flächen oder Rauminhalte maßgebend sind (vgl. ÖNORM B 1802-1:2019-07).

I. Vergleichswerterhebung Wohneinheiten (siehe im Folgenden I.)

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

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

Erhoben wurden Transaktionen aus der Umgebung des Bewertungsobjektes aus den Jahren 2022, 2023 und 2025.

Die Kaufpreise für Wohnungen in vergleichbarer Lage in Baden mit ähnlich großer Nutzfläche bewegen sich zwischen EUR 2.812,- und EUR 5.182,- pro m² Nutzfläche.

⁵ LBG § 4 (1)

⁶ LBG § 4 (2)

⁷ LBG § 4 (3)

Da es sich bei dem bewertungsgegenständlichen WEG-Objekt um eine **gebrauchte Wohnung** handelt, wird der **Vergleichswert Nr. 1, der von einem Bauträger als Erstbezug abverkauft wurde, idHv -25,0% angepasst. Der gewählte Abschlag** ergibt sich in Anbetracht des Baujahres im Vergleich zu dem bewertungsgegenständlichen Objekt und **berücksichtigt somit die Alterswertminderung sowie die Abnutzung.**

Es erfolgt eine **Anpassung der Vergleichswerte Nr. 2 und 4 idHv -8,0%, da der jeweilige Kaufpreis einen Stellplatz beinhaltet.** Die **Ableitung des Anpassungswertes erfolgt auf Basis erhobener Verkaufspreise von PKW-Stellplätzen, welche prozentuell vom Kaufpreis in Abzug gebracht werden.**

Bei dem **Vergleichswert Nr. 2** wurde ein **weiterer Abschlag idHv -12,0%** berücksichtigt, **da die Vergleichswohnung über eine Freifläche (Garten) verfügt.**

Der Mittelwert der angepassten Vergleichswerte beträgt somit rd. EUR 3.500, - pro m².

I. Vergleichswertenerhebung Wohneinheiten | Wert pro m² Nutzfläche | gemäß ImmoMapping

Adresse Top	KVD	BT/P	Nfl.	Log. Ter. Bal.	Gar.	Stpl.	KP	KP/m ²	Anp.	Ang. Verglw.
1 Leesdorfer Hauptstraße 58 Stg. 3, 2500 Baden Top 11	2025	BT	80,09 m ²	13,65 m ²	-	nein	€ 415 000	€ 5 182 / m ²	-25,0%	€ 3 886 / m ²
2 Augasse 4-6 Stg IV, 2500 Baden Top 2	2023	P	64,42 m ²	17,00 m ²	130,00 m ²	1 Stk	€ 310 000	€ 4 812 / m ²	-20,0%	€ 3 850 / m ²
3 Schwartzstraße 23 Stg. 1, 2500 Baden Top 11	2023	P	70,69 m ²	-	-	nein	€ 240 000	€ 3 395 / m ²		€ 3 395 / m ²
4 Schwartzstraße 19 Stg. 1, 2500 Baden Top 12	2023	P	70,89 m ²	-	-	1 Stk	€ 200 000	€ 2 821 / m ²	-8,0%	€ 2 596 / m ²
5 Conrad von Hötzendorf-Platz 12, 2500 Baden Top 4	2022	P	85,45 m ²	-	-	-	€ 312 500	€ 3 657 / m ²		€ 3 657 / m ²
Mittelwert Vergleichswerte gerundet										€ 3 500 / m²

KVD - Kaufvertragsdatum | BT - Bauträger | P - Privat | Nfl. - Nutzfläche | Log. - Loggia | Ter. - Terrasse | Bal. - Balkon | Gar. - Garten | KP - Kaufpreis | KP/m² - Kaufpreis pro m² | Anp. - Anpassungen | Ang. Verglw. - Angepasster Vergleichswert

4.9 Verkehrswertermittlung | B-LNR 3 | Top 1

Verkehrswertermittlung zum Bewertungsstichtag | Wohnung Top 1 | B-LNR 3 (siehe im Folgenden II.)

Für die **Wohnung Top 1 mit der B-LNR 3** wird ein Wertansatz idHv 3.500, - pro m² Nutzfläche herangezogen aufgrund des Grundrisses und der vorhandenen Keller/Lagerflächen.

Unter **sonstige wertbeeinflussende Faktoren** werden aufgrund von Baumängeln (Überprüfung der Heizungsanlage und Sanierung der Wandbeläge im Bereich der Sesselleisten im westlichen Zimmer, siehe Kap. 3.11) **pauschale Sanierungskosten idHv EUR 5.000, – in Abzug gebracht.**

Es erfolgt die **Diskontierung des ermittelten Wertes (auf den Bewertungsstichtag) aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses und der daraus resultierenden Einschränkung in der Verwendungsweise Nutzung.** Der **Diskontierungsfaktor** ist ein mathematischer Ausdruck zur Abzinsung zukünftiger Zahlungsströme auf den Bewertungsstichtag, die Formel lautet wie folgt: $DF = 1 / (1+i)^n$.

Der Ertrag aus dem befristeten Mietverhältnis wird als Ertragswert zusätzlich berücksichtigt mit einem marktüblichen Zinssatz idHv 3,00%. Die Bewirtschaftungskosten werden idHv 10% des Jahresrohertrages in Ansatz gebracht. Der **Vervielfältiger** ist der Rentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssig gezahlten Zeitrente; er berechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer nach der Formel:

$$V = q^n - 1 / q^n * (q - 1)$$

n...Restnutzungsdauer | i...Liegenschaftszinssatz | q=(1+i)

Der **diskontierte Wert ergibt zusammen mit dem Ertragswert den Verkehrswert der B-LNR 3 zum Bewertungsstichtag ohne Zubehör idHv rd. EUR 268.000, -** (Zweihundertachtundsechzigtausend EURO).

Der **Wert des Zubehörs für die Wohnung Top 1 idHv EUR 7.700, -** wurde im Kapitel 3.12 (Zubehör) ermittelt und mit dem Verkehrswert ohne Zubehör addiert. **Es erfolgt die Ausweisung des Verkehrswertes der B-LNR 3 Wohnung Top 1 zum Bewertungsstichtag mit Zubehör idHv EUR 275.700, -** (Zweihundertfünfund-siebzigttausendsiebenhundert EURO).

II. Verkehrswertermittlung Wohnung Top 1 | B-LNR 3

Adresse	Nfl.	Kell.ab.	Stpl.	KP/m ²	KP		
2500 Baden, Augustinergasse 16 Top 1	78,57 m ²	23,38 m ²	-	€ 3 500 / m ²	€ 274 995,00		
Sonstige wertbeeinflussende Faktoren				<i>Ansatz</i>			
Sanierungskosten				€ 5 000,00	-€ 5 000,00		
Zwischensumme					€ 269 995,00		
Diskontierung Mietverhältnis bis 01.07.2026	Zinssatz 3,00%	Laufzeit 1,27 Jahre	Diskontf. 0,963156		€ 260 047,30		
Ertragswert Mietverhältnis bis 01.07.2026	Miete p.m ²	NFL	MM p. Monat	MM p. Jahr	BWK	Vervielfältiger	
	€ 7,82	78,57 m ²	€ 614,59	€ 7 375,08	€ 737,50	1,22812	€ 8 151,74
Verkehrswert B-LNR 3 ohne Zubehör I zum Bewertungsstichtag rd.				EUR 3 411/m ² Nutzfläche	€ 268 000		
Wert des Zubehörs (Top 1) I zum Bewertungsstichtag					€ 7 700,00		
Verkehrswert B-LNR 3 mit Zubehör I zum Bewertungsstichtag rd.				EUR 3 509/m ² Nutzfläche	€ 275 700		

Stichtag 25.03.2025

4.10 Verkehrswertausweisung

Verkehrswert ohne Zubehör zum Bewertungsstichtag | 25.03.2025

Der **Verkehrswert** des WEG-Objektes **Wohnung Top 1**
 KG 04017 Leesdorf EZ 47 | **B-LNR 3**
 mit des Adressen Augustinergasse 16 und Rathgasse 25 in 2500 Baden
 beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet:

EUR 268.000, -

(Zweihundertachtundsechzigtausend EURO)

Zubehör (Top 1) zum Bewertungsstichtag | 25.03.2025

Der **Wert des mitzuversteigernden Zubehörs der Top 1** (siehe Kapitel 3.12) beträgt:

EUR 7.700, -

(Siebentausendsiebenhundert EURO)

Verkehrswert mit Zubehör zum Bewertungsstichtag | 25.03.2025

Der **Verkehrswert** des WEG-Objektes **Wohnung Top 1**
 KG 04017 Leesdorf EZ 47 | **B-LNR 3**
 mit des Adressen Augustinergasse 16 und Rathgasse 25 in 2500 Baden
 beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet:

EUR 275.700, -

(Zweihundertfünfundsiebzigtausendsiebenhundert EURO)



Birgit Nass
 Dipl.-Ing. Birgit Nass MRICS

Seebarn, am 15.05.2025

5 Abkürzungsverzeichnis

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

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

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

Gebäudebeschreibung:

DB	Dachboden
DG	Dachgeschoß
EG	Erdgeschoß

KG	Kellergeschoß
OG	Obergeschoß
UG	Untergeschoß

Gerichts- und Behördenbezeichnungen:

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

BH	Bezirkshauptmannschaft
FA	Finanzamt
Gde	Gemeinde

6 Anhang

HORA-Pass:

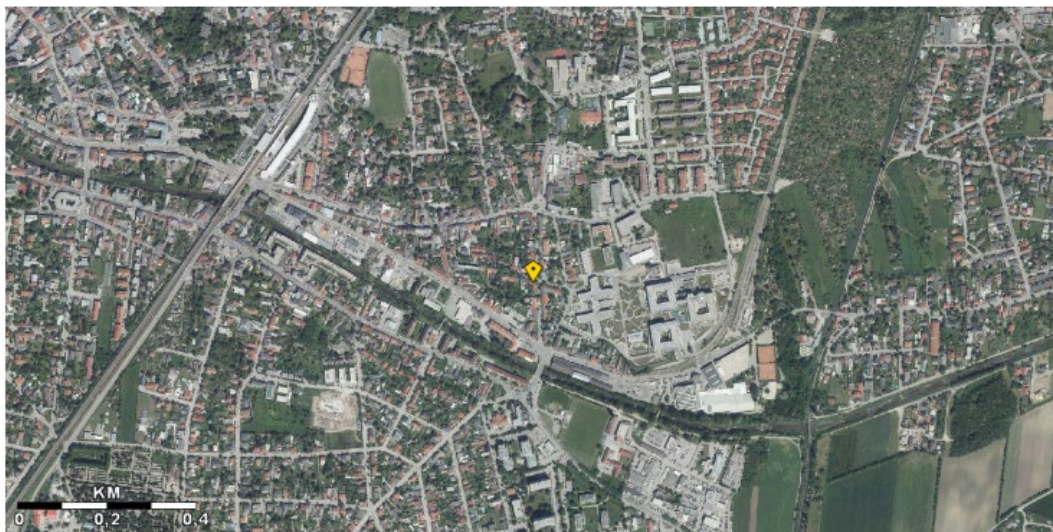
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse: Augustinergasse 16, 2500 Baden
Seehöhe: 222 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 48,00127° N | 16,25069° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



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

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

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

Erdbeben¹

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

Windspitzen [km/h]

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40

Lawinen

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

Rutschungen

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

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

Schneelast² [kN/m²]

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

Empfehlung für Kapitalisierungszinssätze | Der Sachverständige (Heft 2/2024):

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen

Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtigt in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91, SV 2017/2, 86, SV 2018/2, 83, SV 2019/2, 102, SV 2020/2, 88, SV 2021/2, 104, SV 2022/2, 90 und SV 2023/1, 7 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass folgende abgeänderte und ergänzte Kapitalisierungszinssätze empfohlen werden.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:

LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industrielliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

HINWEIS:

Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.

Die empfohlenen Kapitalisierungszinssätze entsprechen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftszinssätzen (für den Verkehrswert/Marktwert).

HEFT 2/2024

SACHVERSTÄNDIGE 91

Empfehlung Bewirtschaftungskosten | ÖVI Immobilienbewertung 4. Auflage:

Bewirtschaftungskosten und deren Höhe (sowie Hindernisse zur Verrechenbarkeit auf den Mieter)	
Definition	Grundsätzliche Kalkulationsprämissen
Betriebskosten: beinhalten alle laufenden Kosten der Immobilie, wie Versicherung, Wasser, Abwasser, öffentliche Abgaben etc.	<ul style="list-style-type: none"> • Sinnvolle Größenordnungen für die gesamten marktfähigen Betriebskosten (je m² Nfl. P. m.) sind: <ul style="list-style-type: none"> - Lager bis EUR 1,25; - Produktion bis EUR 1,75; - Büro bis EUR 4,50; - Wohnen bis EUR 3,00. • Aktuelle Auswertungen großer österreichischer Wohnungsbaubestände ergaben in den Jahren 2019/2020 Betriebskosten i.H.v. EUR 2,15 bis 2,40 / m² p. m. (ohne Mieterstrom und Heizung) • Bei Vermietung des Objektes ist im Regelfall eine anteilige Überwälzung (sog. »Umlagebarkeit«) der Kosten auf den Mieter gem. §21 ff. MRG, also in Abhängigkeit der mietrechtlichen Beschränkungen sowie ggf. bestehender weiterer vertraglicher Regelungen, möglich. • Es ergibt sich beim Vermieter deshalb i.d.R. nur ein sehr geringer Restbetrag (Residuum) der nicht weiterverrechnet werden kann (= nicht umlegbare Betriebskosten). Auch wenn in der gutachterlichen Praxis regelmäßig fast keine Positionen aus Sicht des Eigentümers in Abzug gebracht werden, ergeben statistische Auswertungen doch, dass ca. 2 % bis 5 % der tatsächlich erzielten Mieten durch nicht umlagefähige Betriebskosten reduziert werden. • Strom- und Heizkosten gelten auch als Betriebskosten, werden jedoch typischerweise direkt vom Mieter bezogen bzw. direkt weiter verrechnet. • Die Betriebskosten sind bei Leerstand, der über rein fluktuationsbedingte Größe hinausgeht und längerfristig besteht, etwas mit 80 % der sonst anfallenden umlagefähigen Betriebskosten anzusetzen.
Verwaltungskosten: beinhalten alle Kosten für die Verwaltung der Objekte inkl. Mieterverwaltung, Betriebskostenabrechnungen sowie Vergabe und Kontrolle laufender Instandhaltungsarbeiten.	<ul style="list-style-type: none"> • Differenziert wird nach Nutzungsart und Komplexität. Die gesamten Kosten notieren in einer Bandbreite von 3,00 % (Gewerbe) bis 5,00 % (Wohnen) des Jahresrohertrags. • Bei MRG-Anwendung kann ein großer Teil davon (ggf. sogar der gesamte Kostenblock) gem. §21 Abs. 1 + 7 i.V.m. §22 MRG i.V.m. §15a Abs. 3 Z 1 MRG auf den Mieter umgelegt werden. • Es ergibt sich beim Vermieter bei MRG-Anwendung i.d.R. nur ein sehr geringer Restbetrag (Residuum), der nicht weiterverrechnet werden kann (= nicht umlegbare Verwaltungskosten)
Instandhaltungskosten: beinhalten Kosten der laufenden Instandhaltung der Gebäude zur Gewährleistung der Vermietbarkeit über die angenommene wirtschaftliche Restnutzungsdauer.	<ul style="list-style-type: none"> • Sinnvolle Größenordnungen für die gesamte marktfähigen Instandhaltungen (je m² Nfl. p. a.) sind: <ul style="list-style-type: none"> - Lager & Produktion EUR 3,00 bis EUR 10,00; - Büro und Wohnen EUR 7,50 bis 15,00. • Aktuelle Auswertungen großer österreichischer Wohnungsbaubestände ergaben in den Jahren 2019 / 2020 Instandhaltungskosten i.H.v. EUR 7,50 bis 8,00 / m² p.a. im Durchschnitt, wobei auch einzelne ältere Bestände deutlich über EUR 12,00 / m² p.a. notierten. • Der Vermieter muss gem. MRG im Wesentlichen Dach & Fach instand halten und kann Kosten im Regelfall nicht umlegen (vgl. § 3 MRG i.V.m. § 8 Abs. 1 MRG) • Durchschnittlich ergebe sich so Instandhaltungskosten i.H.v. 10,00 bis 13,00 % des Jahresrohertrags, die der Vermieter zu tragen hat. Diese Größenordnung kommt somit als kalkulatorische Kostenposition im Rahmen der Bewertung zum Ansatz und schmälert den Rohertrag entsprechend.
Mietausfallwagnis: beinhalten nicht gezahlte Mieten bei bestehendem Mietvertrag und Kosten in Verbindung mit der Eintreibung von Forderungen.	<ul style="list-style-type: none"> • Entsprechend der Nutzungsart werden typischerweise kalkulatorische Kosten in einer Bandbreite von 2,00 % bis 5,00 % des Jahresrohertrags in Ansatz gebracht. • Durchschnittlich ergeben sich Kosten i.H.v. 2,00 % (Wohnen) bis 4,00 % (Gewerbe) des Jahresrohertrags. Diese Größenordnung kommt somit ebenfalls als kalkulatorische Kostenposition im Rahmen der Bewertung zum Ansatz und schmälert den Rohertrag entsprechend.

Ableitung der Restnutzungsdauer | ÖVI Immobilienbewertung 4. Auflage:

	Gebäudenutzung/ Bauliche Anlage	Ausführung	Wirtschaftliche GND in Jahren
A	Außenanlagen - befestigte Fahrflächen		10 – 30
B	Beherbergungsbetrieb und Gastronomie	• Gaststätten, Hotels, Pensionen	30 – 50
	Büro- und Verwaltungsgebäude	• Allgemeine Bürogebäude, Banken und Versicherungsbauten	30 - 60
C	Containerbauten	• einfache Ausführung	10 - 20
		• gehobene Ausführung	15 - 30
D	Dachraumausbauten - nachträglich errichtet	• Holz- und Stahlleichtkonstruktionen, Trockenbauweise • Massivbauweise	40 - 60 60 - 80
E	Ein- und Zweifamilienhäuser, Fertighaus	• Ortbau, Massivbauweise • Holz-Massivbauweise • Holz-Leichtbauweise	60 - 80 60 - 70 50 - 60
	Einkaufszentren, Warenhäuser, Märkte	• Kauf- und Warenhäuser • Einkaufszentren, SB Märkte, Fachmärkte	30 - 50 20 - 30
G	Gewächshäuser	Leichtkonstruktionen Stahl - Glas	15 - 30
	Gewerbe- und Industriegebäude, Werkstätten	• massiv, konventionell • bei besonderer Beanspruchung	30 - 50 20 - 40
H	Hallenbauten	• Massivbauweise	30 - 50
		• Leichtbau	20 - 40
K	Krankenhäuser, Kur- und Pflegeheime	• Altenwohnheime • Krankenhäuser, Kliniken • Kur-, Heilanstalten	25 - 50 40 - 50 40 - 50
	KFZ-Einstellanlagen, Garagen	• Garagen mit Einzelboxen • Gemeinschaftsanlagen, Tiefgaragen, Parkhäuser	20 - 50 35 - 80
	Kirchen, Kapellen		60 - 80
	Kläranlagen		25 - 40
	Kommunalgebäude	• Feuerwehrhäuser, Gemeindezentren, Vereins- und Jugendheime, Kindergärten, Tagesstätten, Saalbauten, Veranstaltungen	30 - 60
	Kompostieranlagen		20 - 30
L	Lagerhäuser		20 - 50
	Landwirtschaftliche Bauten - Ställe und Nebengebäude	• Rinder Schweine Geflügel Massivbauweise	30 - 50 20 - 40
		• Rinder Schweine Leichtbauweise	20 - 30
		• Geflügel Leichtbauweise	20 - 30
Leichtbauten	• Schutzdächer	15 - 30	
	• Traglufthallen	5 - 15	
	• Wellblech- und Holzschuppen	15 - 30	
M	Markthallen	• Massivbauweise • Holzkonstruktion, Stahlkonstruktion	30 - 50 20 - 40
	Müllverbrennungsanlagen		20 - 30
P	Pumpenhäuser, Trafo- und Schalstationen		25 - 40
S	Schulen	• Schulen / Unterrichtsbauten aller Art	35 - 60
	Silobauten	• Stahlbeton	25 - 40
		• Stahl	20 - 30
		• Kunststoff	15 - 25
	Sport- und Freizeitanlagen	• Eislaufhallen	25 - 40
• Freischwimmbekken, mit Springturm		25 - 40	
• Hallenbäder		25 - 40	
• Tennishallen		25 - 40	
• Tribünen		15 - 30	
• Turn- und Sporthallen	30 - 50		
T	Tankstellen u. Autowaschanlagen		10 - 20
W	Wintergärten		20 – 30
	Wohn- und gemischt genutzte Gebäude	• Miet- und Eigentumsgebäude	50 - 80
		• gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude	50 - 80
	• bei besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeit)	100 - 120	

Amtsvermerk – Fertigstellung | Stadtgemeinde Baden bei Wien | 26.11.2015:

Baubehörde



Akt. Bauangelegenheiten | Baubehörde

R. & R. Consulting GmbH
Augustinergasse 16/1
2500 Baden bei Wien

Hauptplatz 1, 2500 Baden
Tel. (+43 2252) 86 800 DW 375
Fax (+43 2252) 86 800 DW 360
baubehoerde@baden.gv.at
www.baden.at

Öffnungszeiten Sekretariat:
Mo, Di, Mi, Do: 08.00 - 15.30 Uhr
Di: 16.00 - 19.00 Uhr
Fr: 08.00 - 13.00 Uhr

Christian Keil / Dj
DW 365, christian.keil@baden.gv.at
Mo, Di, Fr: 08.00 - 12.00 Uhr
Di: 16.00 - 19.00 Uhr

26.11.2015

Zahl: BAU-7108-2013 (bei Antwort bitte Zahl angeben)
R. & R. Consulting GmbH, Augustinergasse 16,
Umbau und Aufstockung zu einem Wohnhaus mit nunmehr 4 WE
Amtsvermerk – Fertigstellung

Mit Bescheid vom 08.10.2013 und 16.05.2014 wurde die baubehördliche Bewilligung für das Vorhaben - Umbau und Aufstockung zu einem Wohnhaus mit nunmehr 4 WE, Augustinergasse 16, auf Parz.Nr. .281, EZ 47, KG Leesdorf, erteilt.

Nunmehr wurde mit Schreiben vom 25.09.2015 die Fertigstellung gemäß § 30 Absatz 1 der NÖ Bauordnung 1996 angezeigt und die vorgeschriebenen Befunde und Nachweise, samt Bauführerbescheinigung, zuletzt am 19.11.2015 vorgelegt.

Aufgrund dieser vollständigen Fertigstellungsanzeige kann das Bauverfahren als abgeschlossen angesehen und darf das Bauwerk im Sinne des § 23 Absatz 1 NÖ Bauordnung 1996 benützt werden.

An Verfahrenskosten ist ein Betrag von EUR 76,70 binnen 8 Tagen nach Erhalt dieses Schreibens mit beiliegendem Zahlschein zu entrichten.

Die Verfahrenskosten werden wie folgt errechnet:

Feste Gebührensätze (Stempelgebühren), welche gemäß Gebührengesetz 1957 zu entrichten sind für die Vergebührung der Antragsunterlagen in der Höhe EUR 76,70 von

Der Bürgermeister
i. A.

DI Michael Madreiter
Stadtbaudirektor



Beilage:

1 Zahlschein - **Bitte zur Einzahlung den vorgedruckten Zahlschein verwenden!**

Ergeht an:

- | | |
|--------------------------------|--|
| 1. Bewilligungswerber: | R. & R. Consulting GmbH, Augustinergasse 16/1, 2500 Baden |
| 2. Planverfasser u. Bauführer: | HD Baumeister Maler Anstreicher GmbH, Gewerbestraße 6, 2500 Baden bei Wien |
| 3. sonstiger Beteiligter: | Abteilung Abgabenangelegenheiten inkl. Berechnungsdaten |
| 4. sonstiger Beteiligter: | Finanzamt Baden (Beilage: Parie D - Plan und Beschreibung) |

Rückstände | Hausverwaltung Real Immobilien Treuhand GmbH | 06.05.2025:
Schuldnerabrechnung Gerichtsform

Aktenbezeichnung: WEGAu/PRDach-Exek
Klient: WEG Augustinergasse 16, Augustinergasse 16, A-2500 Baden
Gegner P & R Dach und Haussanierung GmbH, Mühlgasse 2-4/Top 1, A-2500 Baden
GZ: 5E71/24p

Datum	Forderung	Kapital u Zinsen	Kosten
05.03.2021	09 Miete/Pacht - unbewegliche Sachen, Rechnung vom 01.03.2021	158,67	
05.04.2021	09 Miete/Pacht - unbewegliche Sachen, Rechnung vom 01.04.2021	158,67	
05.05.2021	09 Miete/Pacht - unbewegliche Sachen, Rechnung vom 01.05.2021	158,67	
05.06.2021	09 Miete/Pacht - unbewegliche Sachen, Rechnung vom 01.06.2021	158,67	
05.07.2021	09 Miete/Pacht - unbewegliche Sachen, Rechnung vom 01.07.2021	158,67	
05.08.2021	09 Miete/Pacht - unbewegliche Sachen, Rechnung vom 01.08.2021	158,67	
05.09.2021	09 Miete/Pacht - unbewegliche Sachen, Rechnung vom 01.09.2021	256,79	
05.10.2021	09 Miete/Pacht - unbewegliche Sachen, Rechnung vom 01.10.2021	256,79	
31.10.2021	09 Miete/Pacht - unbewegliche Sachen (BK 2020), Rechnung vom 31.10.2021	508,98	
05.11.2021	09 Miete/Pacht - unbewegliche Sachen, Rechnung vom 01.11.2021	256,79	
05.12.2021	09 Miete/Pacht - unbewegliche Sachen, Rechnung vom 01.12.2021	256,79	
05.01.2022	09 Miete/Pacht - unbewegliche Sachen, Rechnung vom 01.01.2022	288,79	
05.02.2022	09 Miete/Pacht - unbewegliche Sachen, Rechnung vom 01.02.2022	288,79	
05.03.2022	09 Miete/Pacht - unbewegliche Sachen, Rechnung vom 01.03.2022	288,79	
05.04.2022	09 Miete/Pacht - unbewegliche Sachen, Rechnung vom 01.04.2022	288,79	
05.05.2022	09 Miete/Pacht - unbewegliche Sachen, Rechnung vom 01.05.2022	288,79	
05.06.2022	09 Miete/Pacht - unbewegliche Sachen, Rechnung vom 01.06.2022	288,79	
05.07.2022	09 Miete/Pacht - unbewegliche Sachen, Rechnung vom 01.07.2022	311,72	
05.08.2022	09 Miete/Pacht - unbewegliche Sachen, Rechnung vom 01.08.2022	311,72	
05.09.2022	09 Miete/Pacht - unbewegliche Sachen, Rechnung vom 28.06.2022	471,85	
05.09.2022	09 Miete/Pacht - unbewegliche Sachen, Rechnung vom 01.09.2022	311,72	
27.09.2022	09 Miete/Pacht - unbewegliche Sachen (BK 2021), Rechnung vom 27.09.2022	159,79	
05.10.2022	09 Miete/Pacht - unbewegliche Sachen, Rechnung vom 01.10.2022	311,72	
05.11.2022	09 Miete/Pacht - unbewegliche Sachen, Rechnung vom 01.11.2022	311,72	
05.12.2022	09 Miete/Pacht - unbewegliche Sachen, Rechnung vom 01.12.2022	311,72	
05.01.2023	09 Miete/Pacht - unbewegliche Sachen, Rechnung vom 01.01.2023	399,16	
05.02.2023	09 Miete/Pacht - unbewegliche Sachen, Rechnung vom 01.02.2023	399,16	
05.03.2023	09 Miete/Pacht - unbewegliche Sachen, Rechnung vom 01.03.2023	399,16	
14.03.2023	Mahnklage, 15 C 186/23s, Bezirksgericht Baden		1.591,41
06.07.2023	Exekutionsantrag (Fahrnisexekution), 17E885/23f, Bezirksgericht Baden		697,49
05.03.2024	09 Miete/Pacht - unbewegliche Sachen, Rechnung vom 01.03.2024	429,23	
05.04.2024	09 Miete/Pacht - unbewegliche Sachen, Rechnung vom 01.04.2024	429,23	
05.05.2024	09 Miete/Pacht - unbewegliche Sachen, Rechnung vom 01.05.2024	429,23	
05.06.2024	09 Miete/Pacht - unbewegliche Sachen, Rechnung vom 01.06.2024	429,23	
05.07.2024	09 Miete/Pacht - unbewegliche Sachen (BK 2023), Rechnung vom 31.05.2024	3.736,46	
05.07.2024	09 Miete/Pacht - unbewegliche Sachen, Rechnung vom 01.07.2024	429,23	
05.08.2024	09 Miete/Pacht - unbewegliche Sachen, Rechnung vom 01.08.2024	429,23	
03.09.2024	Mahnklage, 8C1021/24k, Bezirksgericht Baden		1.032,44
27.11.2024	Exekutionsantrag Zwangsversteigerung, 5E71/24p, Bezirksgericht Baden		772,00
05.05.2025	09 Miete/Pacht - unbewegliche Sachen 05/25, Rechnung vom 01.05.2025	438,03	
18.03.2025	Grundbuchabfrage, KG 04017, EZ 47		17,18
		14.670,21	4.110,52
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 05.05.2025 bis 05.05.2025 aus € 438,03	0,14	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 05.08.2024 bis 05.05.2025 aus € 429,23	40,25	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 05.07.2024 bis 05.05.2025 aus € 429,23	44,93	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 05.07.2024 bis 05.05.2025 aus € 3.736,46	391,12	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 05.06.2024 bis 05.05.2025 aus € 429,23	49,61	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 05.05.2024 bis 05.05.2025 aus € 429,23	54,29	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 05.04.2024 bis 05.05.2025 aus € 429,23	58,97	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 05.03.2024 bis 05.05.2025 aus € 429,23	63,64	

	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 05.03.2023 bis 05.05.2025 aus € 399,16	107,83	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 05.02.2023 bis 05.05.2025 aus € 399,16	111,51	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 05.01.2023 bis 05.05.2025 aus € 399,16	115,20	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 05.12.2022 bis 05.05.2025 aus € 311,72	92,28	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 05.11.2022 bis 05.05.2025 aus € 311,72	94,51	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 05.10.2022 bis 05.05.2025 aus € 311,72	96,73	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 27.09.2022 bis 05.05.2025 aus € 159,79	49,89	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 05.09.2022 bis 05.05.2025 aus € 311,72	98,96	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 05.09.2022 bis 05.05.2025 aus € 471,85	149,80	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 05.08.2022 bis 05.05.2025 aus € 311,72	101,19	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 05.07.2022 bis 05.05.2025 aus € 311,72	103,42	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 05.06.2022 bis 05.05.2025 aus € 288,79	97,88	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 05.05.2022 bis 05.05.2025 aus € 288,79	99,94	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 05.04.2022 bis 05.05.2025 aus € 288,79	102,01	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 05.03.2022 bis 05.05.2025 aus € 288,79	104,07	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 05.02.2022 bis 05.05.2025 aus € 288,79	106,14	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 05.01.2022 bis 05.05.2025 aus € 288,79	108,20	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 05.12.2021 bis 05.05.2025 aus € 256,79	98,05	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 05.11.2021 bis 05.05.2025 aus € 256,79	99,89	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 31.10.2021 bis 05.05.2025 aus € 508,98	198,47	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 05.10.2021 bis 05.05.2025 aus € 256,79	101,72	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 05.09.2021 bis 05.05.2025 aus € 256,79	103,56	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 05.08.2021 bis 05.05.2025 aus € 158,67	65,12	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 05.07.2021 bis 05.05.2025 aus € 158,67	66,26	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 05.06.2021 bis 05.05.2025 aus € 158,67	67,39	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 05.05.2021 bis 05.05.2025 aus € 158,67	68,53	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 05.04.2021 bis 05.05.2025 aus € 158,67	69,66	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 05.03.2021 bis 05.05.2025 aus € 158,67	70,79	
	Zinsen § 54a ZPO von 03.09.2024 bis 05.05.2025 aus € 1.032,44		27,88
	Zinsen § 54a ZPO von 14.03.2023 bis 05.05.2025 aus € 1.591,41		136,51
06.05.2025	Offener Saldo	18.122,16	4.274,91
			22.397,07

Zinsen für jeden weiteren Tag ca. € 5,1822

Wertsicherungsrechner – Verbraucherpreisindex | Statistik Austria | 14.05.2025:


 Wertsicherungsrechner 

Verbraucherpreisindex

Zeitpunkt	Indexwert Basis 2005	Veränderungsrate	Wert in EUR
Juni 2023	158,0	-	582,00
Februar 2025	166,8	5,6	614,59

Im Februar 2025 wurde die 5,0% Schwelle das letzte Mal überschritten. Der wertgesicherte Betrag beträgt daher derzeit **614,59 EUR**.

Die nächste Überschreitung der 5,0% Schwelle findet bei einem Indexwert von mindestens 175,3 statt.

Bei dieser Berechnung lagen die Indexwerte inklusive März 2025 (vorläufiger Wert) vor. Die Indexwerte für März 2025 können sich bei der endgültigen Publikation ändern.

Anmerkung

Sämtliche Werte sind kaufmännisch gerundet.

Beim Vergleich mit früheren Basisjahren sind Rundungsdifferenzen nicht ausgeschlossen.

Statistik Austria kann bei Auskünften in Wertsicherungsangelegenheiten nur die mitgeteilten Wertsicherungsvereinbarungen rechnerisch nachvollziehen. Es kann jedoch nicht festgestellt werden, ob ein Vertrag oder die Höhe eines Mietzinses (oder Unterhaltszahlungen, o.ä.) der geltenden Gesetzeslage entspricht. Es kann auch keine Aussage darüber getroffen werden, wie lange und ob überhaupt die errechneten Beträge rückwirkend nachverrechnet werden dürfen.

© Statistik Austria 2025

7 Literaturverzeichnis

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

Vergleichswerte und Kaufpreissammlungen

- Exploreal GmbH | **Digitale Baurägerdatenbank | 2025**
- GEWINN | **Grundstückspreisübersicht | 2015 bis 2024**
- Immounited GmbH | **Immomapping | 2025**
- WKO - Wirtschaftskammer Österreich | **Immobilien-Preisspiegel | 2025**

8 Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Landkarte (vgl. Microsoft Corporation 2025)</i>	8
<i>Abbildung 2: Gemeinde Baden (vgl. Microsoft Corporation 2025)</i>	11
<i>Abbildung 3: Mikrolage der Liegenschaft (vgl. Microsoft Corporation 2025)</i>	12
<i>Abbildung 4: Grundstückskataster (vgl. Land Niederösterreich 2025)</i>	14
<i>Abbildung 5: Flächenwidmungsplan (vgl. Stadtgemeinde Baden 2025)</i>	15
<i>Abbildung 6: Abfrage Altlasten-GIS (vgl. Umweltbundesamt GmbH 2025)</i>	17
<i>Abbildung 7: Abfrage Erdbebengefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2025)</i>	18
<i>Abbildung 8: Abfrage Hochwassergefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2025)</i>	19
<i>Abbildung 9: Abfrage Lärmkartierung (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2025)</i>	20
<i>Abbildung 10: Abfrage Lärmkartierung (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2025)</i>	21
<i>Abbildung 11: Straßenansicht Kreuzung Augustinergasse und Rathgasse (Eigene Fotoaufnahme)</i>	25
<i>Abbildung 12: Grundriss Wohnung Top 1 (Auswechslungsplan 28.02.2014)</i>	27
<i>Abbildung 13: Grundriss Teilkeller – Kellerabteil Top 1 (Auswechslungsplan 28.02.2014)</i>	27
<i>Abbildung 14: Schnitt (Auswechslungsplan 28.02.2014)</i>	28
<i>Abbildung 15: Schnitt (Auswechslungsplan 28.02.2014)</i>	28
<i>Abbildung 16: Straßenperspektive Rathgasse (linke Abb.) – Straßenperspektive Augustinergasse (rechte Abb.) (Auswechslungsplan 28.02.2014)</i>	28

9 Zum Verständnis dieses Gutachtens

Berechnungen und Werte

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

Wertbeeinflussende Tatsachen und Rechtsverhältnisse

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

Faktische Grundlagen der Wertermittlung:

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

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

Rechtliche Verhältnisse mit Bedeutung für die Wertermittlung:

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

Befundaufnahme

Grundsätzliches

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

Feststellungen über den bautechnischen Zustand von Gebäuden

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

Feststellungen in Bezug auf Raumordnung, Flächenwidmung und Bebaubarkeit

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

Feststellungen in Bezug auf andere wertbestimmende Tatsachen

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

Kontaminierung

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

Rechtliche Hinweise

Urheberrecht | Verwertung dieses Gutachtens

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

Gültigkeit | Aussagekraft | Zweck

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

Haftung der Sachverständigen

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

Einverständnis des Auftraggebers

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