An das

Bezirksgericht Baden

Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6

2500 Baden

GZ 040 5 E 8/26a

ALLG. BEEIDETE GERICHTLICH ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

MAG. REGINA E. HEMMER-HALBWIDL, MSC., CIS ImmoZert

2544 Siebenhaus-Schönau,

Rebschulgasse 4/26

E-Mail: regina.hemmer-halbwidl@gmx.at

Bewertungsgutachten



Betreibende Partei

VOLKSBANK WIEN AG, Dietrichgasse 25, 1030 Wien, Firmenbuchnummer 211524s

Verpflichtete Parteien

Martina Herzog, geb. 30.11.1982

Alexander Bartu, geb. 3.1.1988

Eva Herzog, geb. 16.12.1965, alle wohnhaft in Hernsteinerstraße 125, 2551 Enzesfeld

Bewertungsgegenstand

Liegenschaft EZ 517 GB 04315
2551 Enzesfeld-Lindabrunn,
Hernsteinerstraße 125

INHALTSVERZEICHNIS

Abkürzungsverzeichnis 4
Allgemeines 5
Auftrag 5
Zweck der Wertermittlung 6
Auftraggeber 6
Bewertungsstichtag 6
Qualitätsstichtag 6
Recherchezeitraum 7
Befundaufnahme 7
Angaben bei der Befundaufnahme 7
Bewertungsgrundlagen und Unterlagen 8
Bild-, Ton- und Videoaufzeichnung – DSGVO 9
Hinweise und allgemeine Bewertungsannahmen 9
Besondere Bewertungsannahmen 12
Unabhängigkeit der Gutachterin, Vertraulichkeitserklärung 12
Umsatzsteuer 12
Befund 13
Grundbuchsstand 13
Beschreibung der Liegenschaft 15
Grundstück 15
Bauwerksbeschreibung 31
Zubehör 45
Bestandrechte und Rechte Dritter 45
Grenzüberbau 45
Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben 45
Energieausweis 46
Flächenwidmung gemäss NÖ GVG 46
Immobilienmarktsituation 47
Bewertung 49
Bewertungsgegenstand 49
Wahl der Wertermittlungsverfahren 50
Wertermittlung 55
Bodenwert 55
Bauwert des Wohngebäudes 61

Bauwert des Nebengebäudes 63
Bauwert der Außenanlagen 63
Sachwert 63
Verkehrswert Liegenschaft EZ 517 GB 04315 64
Lasten und Rechte 65
Zusammenfassung 66
Prämissen der Wertermittlung 66
Verkehrswert der Liegenschaft EZ 517 GB 04315 66
Sonstige Angaben 67
Anmerkungen 69
Anhang 70
Naturgefahrenübersicht 70
Einheitswertbescheid 72
Abgabenrückstände 73
Gemeindeabgaben – Grundsteuer/Kanal 73
Abfallwirtschaftsverband 74
Wasserleitungsverband 75
Unterlagen aus dem Bauakt (auszugsweise) 76
Bescheid Baubewilligung Umbau 76
Baubeschreibung Umbau 79
Bescheid Benützungsbewilligung Umbau 80
Fotodokumentation 82
Aussenansichten Wohngebäude 82
Aussenansichten Hof- und Gartenbereich 84
Aussenansichten Nebengebäude 87
Innenansichten Nebengebäude 88
Innenansichten Wohngebäude - Kellergeschoss (Teilunterkellerung) 91
Innenansichten Wohngebäude – Erdgeschoss – Wohnung 2 93
Innenansichten Wohngebäude – Dachgeschoss – Wohnung 1 100
Innenansichten Wohngebäude - Dachboden 112
Literaturverzeichnis 114

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Anm.	Anmerkung
BDA	Bundesdenkmalamt
Beb.B.	Bebauungsbestimmungen
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschossfläche, Bruttogrundrissfläche
BK	Betriebskosten
BRI	Bruttorauminhalt
DKM	Digitale Katastralmappe
EO	Exekutionsordnung
ETW	Eigentumswohnung
EW	Einheitswert
EZ	Einlagezahl
f.	folgende Seite
ff.	folgende Seiten
FläWi	Flächenwidmung
G	Grenzkataster
GB	Grundbuch
GF	Geschäftsführer
Gst.	Grundstück
GVG	Grundverkehrsgesetz
HORA	Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
insb.	Insbesondere
IPPC	Integrated Pollution Prevention and Control
k.A.	keine Angabe
KG	Katastralgemeinde
KP	Kaufpreis
KV	Kaufvertrag
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LGBl.	Landesgesetzblatt
LNr.	Laufende Nummer (zB. Grundbuch: B-LNr.1)
m.E.	meines Erachtens
MRG	Mietrechtsgesetz
MV	Mietvertrag
NFL	Nutzfläche
ND	Nutzungsdauer
o.a.	oben angeführt
Pkt.	Punkt
RA	Rechtsanwalt
RH	Raumhöhe
RND	Restnutzungsdauer
SV	Sachverständiger
TZ	Tagebuchzahl
u.a.	unter anderem
usw.	und so weiter
V	Vervielfältiger
vgl.	vergleiche
WEG	Wohnungseigentum(gesetz)
WFG	Wohnbauförderungsgesetz
WNFL	Wohnnutzfläche
w.o.	wie oben
zB.	zum Beispiel

ALLGEMEINES

AUFTRAG

Mit Beschluss des Bezirksgerichts Baden vom 7.7.2026, wurde ich im Exekutionsverfahren 5 E 8/26a zur Sachverständigen bestellt, und die Schätzung der je 1/2 Anteile B-LNR 4 und 5 an der Liegenschaft EZ 517 GB 04315 mit der Liegenschaftsadresse 2551 Enzesfeld-Lindabrunn, Hernsteinerstraße 125 angeordnet.

Als Termin für die Schätzung wurde der 31.7.2026 um 8:00 Uhr, in 2551 Enzesfeld-Lindabrunn, Hernsteinerstraße 125, festgesetzt.

Das Gutachten ist in einfacher Ausfertigung samt Kurzgutachten sowie elektronisch unter Anschluss der Gebührennote binnen zwölf Wochen zu erstatten.

Die für die Schätzung benötigten Unterlagen anderer Behörden, die sich auf die zu versteigernde Liegenschaften beziehen, sind beizuschaffen insbesondere über den Einheitswert, den Grundsteuermessbetrag und (Abgaben)bescheide mit dinglicher Wirkung sowie ein Baubescheid. Es soll auch erhoben werden, ob ein Grenzüberbau vorhanden ist, ob und welche Bestandverträge, die auf den Wert der Liegenschaften Einfluss haben, bestehen und ob bejahendenfalls Bestandzinse vorausbezahlt oder Bestandzinsforderungen abgetreten wurden. Zu bewerten sind die Liegenschaft und allenfalls vorhandenes Zubehör.

Im Sinne des unten angeführten Gerichtsbeschlusses ist bei der Schätzung zu ermitteln, welchen Wert die Liegenschaft bei Aufrechterhaltung der unter C-LNR 2 und 9 einverleibten Rechte und welchen Wert sie ohne diese Belastungen hat. Laut diesbezüglicher Nachfrage beim zuständigen Gericht/Richter am 3.8.2026 ist das unter C-LNR 2 eingetragene Wohnrecht löschungsfähig, da die Berechtigte zum Bewertungsstichtag bereits verstorben gewesen ist. Hinsichtlich der Last unter C-LNR 9 (Veräußerungsverbot für das Land Niederösterreich) soll der aushaftende Betrag eruiert werden und im Gutachten angeführt werden, dass für den Fall, dass dieser Betrag nicht im Meistbot abgedeckt werden kann, das Veräußerungsverbot für das Land bestehen bliebe.

Im Sinne des Gerichtsbeschlusses zur Anordnung der Schätzung soll auch angegeben werden, ob es sich bei der Liegenschaft um ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne § 3 Z 1 NÖ GVG 2007 handelt. Bejahendenfalls ist das katastrale Flächenmaß anzugeben und weiters ob die Liegenschaft in einem verordneten Weinbauflur (§ 5 Abs 1 Z 7 MNÖ GVG 2007) liegt.

Auftragsbasis

- Gerichtsbeschluss Schätzungsanordnung Christian Karnaus, LL.M. (WU), Richter, vom 7.7.2026
- Besprechung mit Herrn Christian Karnaus, LL.M. (WU), Richter, am 3.8.2026

ZWECK DER WERTERMITTLUNG

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei
VOLKSBANK WIEN AG
Dietrichgasse 25
1030 Wien
Firmenbuchnummer 211524s

vertreten durch
LEXACTA Tröthandl Juritsch Rechtsanwälte
Theaterplatz 4
2500 Baden bei Wien
Tel.: +43 2252 86580, Fax: +43 2252 86580-3
(Zeichen: 378/25)

1. Verpflichtete Partei
Martina Herzog
geb. 30.11.1982
Hernsteinerstraße 125
2551 Enzesfeld-Lindabrunn

2. Verpflichtete Partei
Alexander Bartu
geb. 03.01.1988
Hernsteinerstraße 125
2551 Enzesfeld-Lindabrunn

3. Verpflichtete Partei
Eva Herzog
geb. 16.12.1965
Hernsteinerstraße 125
2551 Enzesfeld-Lindabrunn

Wegen:
EUR 37.336,04 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Baden, Christian Karnaus, LL.M. (WU), Richter, Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6, 2500 Baden

BEWERTUNGSSTICHTAG

Stichtag der Bewertung ist der Tag der Befundaufnahme, somit der 31.7.2026.

QUALITÄTSSTICHTAG

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lage- und sonstigen Merkmale.

Neben dem Entwicklungszustand ist bei der Wertermittlung insbesondere zu berücksichtigen, ob

eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist,

- Flächen auf Grund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können,
- Flächen von städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind,
- Flächen einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung unterliegen,
- Flächen für bauliche Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von erneuerbaren Energien bestimmt sind,
- Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzlich geschützte Biotope befinden.

Der Qualitätsstichtag in diesem Gutachten entspricht dem Bewertungsstichtag

RECHERCHEZEITRAUM

Der Recherchezeitraum beginnt mit der Einholung oder Erteilung der ersten für die Erstellung des Gutachtens notwendigen Information und endet mit der Einholung der letzten für die Wertermittlung relevanten Information.

Die Recherchen der beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Auftragserteilung und enden am Tag der Gutachtensfertigstellung. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekannt gegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.

BEFUNDAUFNAHME

Befundaufnahme am 31.7.2026 von 8:00 bis 9:00 Uhr

Anwesenheit von:

- Frau Martina Herzog, 1. Verpflichtete Partei
- Frau Eva Herzog, 3. Verpflichtete Partei
- Frau Mag. Regina Hemmer-Halbwidl, MSc., SV

ANGABEN BEI DER BEFUNDAUFNAHME

Frau Martina Herzog gibt bei der Befundaufnahme an, dass etwa 1999 der Umbau des Wohnhauses in zwei Wohneinheiten erfolgte, und in der Wohnung im OG seit diesem Zeitpunkt im Wesentlichen keine baulichen Veränderungen vorgenommen worden sind. In der Wohnung im EG wurden etwa 2016 die Bodenbeläge, Innentüren sowie die Sanitäreinrichtung und die Küche erneuert.

BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Gerichtsbeschluss BG Baden im Verfahren 5 E 8/26a Anordnung der Schätzung Beschluss vom 7.7.2026
- Örtliche Besichtigung am 31.7.2026
- Grundbuchsauszug EZ 517 vom 28.7.2026
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe, abgefragt online https://atlas.noe.gv.at/ , Stand Juli 2026
- Erhebungen in der Urkundensammlung am Grundbuchsgericht (Internetabfragen Grundbuch: https://dienste.manz.at/vst/ Stand vom Juli 2026)
  - Grundbuchsauszüge der erhobenen Vergleichsliegenschaften
  - Urkunden (Kaufverträge) der Vergleichsobjekte
- Abfragen https://www.immomapping.com/immomapping/, Stand Juli 2026
- Internetabfragen Umweltbundesamt/Altlastenatlas https://www.umweltbundesamt.at/altlasten/altlastenatlas Stand vom 28.7.2026
- Internetabfragen Pläne http://maps.google.de/ Stand vom 28.7.2026
- Abfragen https://maps.laerminfo.at/ , Abfragedatum 28.7.2026
- Abfragen: https://www.senderkataster.at/start, Stand 28.7.2026
- Abfragen https://www.hora.gv.at/ Stand 28.7.2026
- Unterlagen der Baubehörde (Bauamt Gemeinde Enzesfeld-Lindabrunn) laut Bauakteinsicht vom 28.7.2026
  - Bauakt Hernsteinerstraße 125 – Zubau von zwei Zimmern
    - Niederschrift Bauverhandlung vom 15.6.1962 zur Baubewilligung für den Zubau am Haus Lindabrunn Nr. 77 betreffend Zubau von zwei Zimmern, Bad, WC und Vorraum
    - Niederschrift Bauverhandlung vom 16.4.1963 zur Benützungsbewilligung für den Zubau am Haus Lindabrunn Nr. 77 betreffend Zubau von zwei Zimmern, Bad, WC und Vorraum
    - Einreichplan für den Zubau zum Wohnhaus, datiert mit 26.5.1962
  - Bauakt Hernsteinerstraße 125 - Kanalanschluss
    - Baubewilligungsbescheid Herstellung Hauskanal vom 27.11.1985
    - Abgabenbescheid Schmutzwasserkanal vom 4.1.2022 für Liegenschaft Hernsteinerstraße 125, 2551 Enzesfeld-Lindabrunn
  - Bauakt Hernsteinerstraße 125 - Flüssiggaszentralheizungsanlage
    - Benützungsbewilligungsbescheid Flüssiggaszentralheizungsanlage vom 26.2.1997, samt Niederschrift Endbeschau vom 17.2.1997, Zahl B96/92
    - Bewilligungsbescheid BH Baden zur Errichtung einer Gasanlage vom 29.9.1992, Zahl 10-A/92
    - Einreichplan für die Herstellung einer Propangastankanlage, versehen mit Genehmigungsvermerk vom 29.9.1992

- Bauakt Hernsteinerstraße 125 – Gebäudeumbau mit Aufstockung
  - Benützungsbewilligungsbescheid Gebäudeumbau vom 26.2.1997, samt Niederschrift Endbeschau vom 17.2.1997, Zahl B14/92
  - Baubewilligungsbescheid Gebäudeumbau vom 25.3.1992, samt Niederschrift Bauverhandlung vom 2.3.1992, Zahl B14/92
  - Einreichplan Gebäudeumbau, versehen mit Vorlagevermerk vom 2.3.1992 zu Zahl B14/92
  - Baubeschreibung zum Gebäudeumbau, versehen mit Vorlagevermerk vom 2.3.1992 zu Zahl B14/92

- Bauakt Hernsteinerstraße 125 – Sonstiges
  - Baubefund-2003, Rauchfangkehrermeister Christian Goldhahn, datiert 9.11.2003
  - Eignungsbefund-2003, Rauchfangkehrermeister Christian Goldhahn, datiert 9.11.2003

- Unterlagen Abgabenbehörden (Gemeindeamt und Gemeindeverbände)
  - laut Mailnachricht Buchhaltung Gemeinde Enzesfeld-Lindabrunn vom 13.8.2026
  - Laut Mailnachricht Gemeinde Enzesfeld-Lindabrunn vom 13.8.2026
    - Einheitswertbescheid gültig ab 1.1.2014
  - laut Mailnachricht Gemeindeabfallverband Bezirk Baden vom 4.8.2026
    - Kontoblatt GVA Baden (Abfallverband) vom 4.8.2026
  - laut Mailnachricht Wasserleitungsverband Bad Vöslau vom 30.7.2026
    - Kontoblatt WLV Bad Vöslau vom 30.7.2026
- Informationen zur Wohnbauförderung/Telefonat mit Hr. Preiss (Wohnbauförderungsstelle Land NÖ, Außenstelle Zwettl) am 1.9.2026
- Eigene Vergleichspreissammlung
- Erhebungen bei Bauträgern, Maklern
- Fachliteratur lt. Literaturverzeichnis im Anhang

BILD-, TON- UND VIDEOAUFZEICHNUNG – DSGVO

Anlässlich der Besichtigung wurden Bildaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die Verarbeitung der Bildaufnahmen erfolgt auf Grundlage des Art 6 Abs 1 DSGVO zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten bzw. des gerichtlichen Auftrags.

HINWEISE UND ALLGEMEINE BEWERTUNGSANNAHMEN

- Die Sachverständige geht bei der Gutachtenserstellung von den ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen und ihr gegebenen Informationen aus.

- Das Gutachten wurde nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl 1992/150

- HINWEIS: ÖNORMEN wie insbesondere ÖNORM B 1802 (Teile 1 bis 3) werden insoweit als Grundlage bzw. Bewertungsvoraussetzung herangezogen, sofern im Befund oder im Gutachten zu einer ÖNORM auf einen konkreten Punkt oder ein konkretes Diagramm explizit Bezug genommen wird. Die Erwähnung einer bestimmten ÖNORM bedeutet nicht auch, dass diese in ihrer Gesamtheit von der Sachverständigen angewendet wird.

- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Verkehrswert ex definitionem nicht ident mit einem Beleihungswert oder einem Versicherungswert ist.

- Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Gutachten jedenfalls kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs 4 WEG 2002 darstellt.

- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter. Die Flächenausmaße und Nutzungen wurden anhand der verfügbaren Unterlagen/Plänen ermittelt. Soweit nichts Anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden. Eigene Vermessungen durch die fertigende Sachverständige wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden. Maße und Flächen sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und wurden örtlich nicht oder nur stichprobenweise überprüft. Technische Berechnungen sind überschlägig, d.h. in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt wie es für die Bewertung des Verkehrswerts maßgeblich ist.

- Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen. Von der Sachverständigen wurden weder eine bauliche noch eine bauphysikalische Untersuchung des Gebäudes durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind.

- Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen technischen Anlagen wurde seitens der Sachverständigen nicht im Detail, sondern nur nach dem bloßen Augenschein geprüft. Detaillierte Untersuchungen, insbesondere zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die der Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Annahmen beruhen.

- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs- Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird von der Sachverständigen entsprechend ihrer Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen. Etwaigere Kosten für die Herstellung barrierefreier Zugänge iS des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.

- Eine Prüfung des Gebäudes oder der relevanten Gebäudeteile auf Systemsicherheit im Sinne der ÖNORM B 4015 betreffend Erdbebenkräfte kann

von der fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten erfolgen. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.

- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.

- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

- Die Bewertung der Liegenschaften beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung, wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc. Weiters sind Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.

- Die auf der Liegenschaft vorhandenen Fahrnisse, wie Möblierung, Gerätschaften, Hausrat etc. sind im ermittelten Verkehrswert nicht eingerechnet.

- Wenn nicht ausdrücklich anders angegeben versteht sich die Wertermittlung geldlastenfrei.

- Eine rechtliche und auch steuerliche Beurteilung wird von der Gutachterin nicht vorgenommen. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.

- Falls nicht ausdrücklich angeführt wurde nicht geprüft, ob zugunsten des Bewertungsgrundstücks irgendwelche nicht im Grundbuch eingetragenen Rechte, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen bestehen. Falls nichts anderes ausdrücklich angegeben ist, wird weiters angenommen, dass Grundstücksabtretungen, Sonderumlagen oder ähnliches nicht mehr anfallen. Außerbücherliche Rechte und Lasten sind nur dann berücksichtigt, wenn sie der Sachverständigen seitens des Auftraggebers bekannt gegeben und dokumentiert wurden. Sofern nichts anderes ausdrücklich angegeben ist, basiert der ausgewiesene Wert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

- Hinweis im Sinne der ÖNORM B 1802 Pkt. 4.4: Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis nach oben und unten abweichen.

- Dieser Bericht darf ohne meine schriftliche und vorab erteilte Zustimmung zu Form und Kontext, in dem es erscheinen soll, weder in Teilen noch im Ganzen in veröffentlichten Unterlagen, Rundschreiben oder Verlautbarungen Erwähnung

finden noch in einer anderen Weise veröffentlicht werden. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

BESONDERE BEWERTUNGSANNAHMEN

Die Anmerkung über die Einleitung des Versteigerungsverfahrens ist bei der Bewertung nicht zu beachten.

Im Grundbuch allenfalls eingetragenen Pfandrechte sind im Zwangsversteigerungsverfahren nicht wertrelevant und werden bei der Ermittlung des Verkehrswerts nicht berücksichtigt.

UNABHÄNGIGKEIT DER GUTACHTERIN, VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

Die gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass sie diese Liegenschaftsbewertung als unabhängige Gutachterin objektiv und unparteiisch erstellt hat. Die gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die sie vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

UMSATZSTEUER

Die Lieferung von Grundstücken ist steuerfrei (unechte Steuerbefreiung, vgl. § 6 (1) Z 9 lit a UstG). Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremden Grund und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerbefreit. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. (Option auf Regelbesteuerung)

Wird die Immobilie bei freihändigem Verkauf mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet, so ist die Umsatzsteuer dem im Gutachten ausgewiesenen Verkehrswert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerabzüge von baulichen Maßnahmen der letzten zehn oder zwanzig Jahre zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und die jeweils maßgeblichen Marktteilnehmer dies erfordern, ist die Umsatzsteuer z.B bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, soweit eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht.

BEFUND

GRUNDBUCHSSTAND

KATASTRALGEMEINDE 04315 Lindabrunn EINLAGEZAHL 517
BEZIRKSGERICHT Baden

****
Letzte TZ 2762/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
653/37		GST-Fläche	745	
		Bauf.(10)	225	
		Gärten(10)	520	Talleitengasse 2 Hernsteinerstraße 125

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
2 gelöscht
********** B **********
4 ANTEIL: 1/2
Eva Herzog
GEB: 1965-12-16 ADR: Hernsteinerstrasse 125, Enzesfeld-Lindabrunn 2551
a 1916/1992 Veräußerungsverbot
b 5639/2014 Einantwortungsbeschluss 2014-01-27 Eigentumsrecht
5 ANTEIL: 1/2
Martina Herzog
GEB: 1982-11-30 ADR: Leobersdorfer Straße 11, Hirtenberg 2552
a 1916/1992 Veräußerungsverbot
b 5639/2014 Einantwortungsbeschluss 2014-01-27 Eigentumsrecht
********** C **********
2 a 1550/1991 1379/2000
WOHNUNGSRECHT für
Johanna Herzog, geb 1924-03-12
gem Pkt I/3a Übergabsvertrag 1991-04-15
h gelöscht
8 a 1916/1992 Schuldschein 1992-10-16
PFANDRECHT 430.000,--
9 % VZ, NGS 43.000,-- für Land Niederösterreich
b 391/1993 Löschungsverpflichtung zugunsten Bausparkasse der
österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft
d gelöscht
9 a 1916/1992
VERÄUSSERUNGSVERBOT für Land Niederösterreich
b gelöscht
14 a 4461/2016 Pfandurkunde 2016-03-31
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 72.000,--
für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)
c 9856/2025 Hypothekarklage
(LG Wiener Neustadt - 24 Cg 136/25b)
17 a 733/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 37.336,04, Zinsen/Kosten
lt. Beschluss 2026-03-05 für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)
(5 E 8/26a)
18 a 2762/2026 Beschluss 2026-03-26
PFANDRECHT vollstr. EUR 431,75
Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2026-03-26 für Gemeindeverband
für Abfallwirtschaft und Abgabeneinhebung im
Verwaltungsbezirk Baden (22 E 1751/26z)

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

****

Quelle: https://dienste.manz.at/ Stand 28.7.2026

Gutsbestand (A-Blatt)

Die Liegenschaft in EZ 517 besteht laut Grundbuchsauszug vom 28.7.2026 aus dem Grundstück Nr. 653/37 im Gesamtausmaß von 745 m². Die Grundstücksadresse lautet Hernsteinerstraße 125 ident Talleitengasse 2.

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt L-Nr.4 und 5)

Als Eigentümer der je 1/2 Anteile B-LNR 4 bzw. 5 sind Frau Eva Herzog, geboren am 16.12.1965 bzw. Frau Martina Herzog, geboren am 30.11.1982, eingetragen.

Lasten (C-Blatt):

Im C-Blatt der Liegenschaft sind zu den bewertungsgegenständlichen Anteilen mehrere Pfandrechte eingetragen. Weiters ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens vermerkt. Weiters ist unter C-LNR 2 ein Wohnungsrecht für Frau Johanna Herzog, geboren am 12.3.1924, einverleibt. Die Wohnungsberechtigte ist laut Auskunft der Liegenschaftseigentümer sowie laut Angaben des Gerichts per Bewertungsstichtag bereits verstorben gewesen, sodass diese Last löschungsfähig ist.

Unter C-LNR 9 ist ein Veräußerungsverbot zugunsten von Land Niederösterreich und unter C-LNR 8 ein diesbezügliches Pfandrecht für das Land Niederösterreich eingetragen. Laut Auskunft von Frau Eva Herzog, Liegenschaftsmiteigentümerin, wurde die zugrundeliegende Schuld bereits ausbezahlt.

Zu den beiden Lasten C-LNR 8 und 9 habe ich folgende Informationen bei der Wohnbauförderungsstelle des Landes Niederösterreich in einem Telefonat am 1.9.2026 02742 / 22133 mit Herrn Preiss vom Land NÖ/Abteilung Wohnbauförderung, Außenstelle Zwettl:

> *Am 27.11.2023 hat das Land NÖ von der Hypo NÖ den Nachweis bekommen, dass das Darlehen vollständig getilgt ist. Im Dezember 2023 wurde eine Löschungserklärung an die Eigentümer vom Land NÖ zugestellt. Da diese Löschungserklärung offenbar bei den Eigentümern nicht mehr auffindbar war, wurde am 28.8.2026 eine Zweitausfertigung dieser Löschungserklärung an die Eigentümer gesandt.*
>
> *Die Eintragungen unter TZ 1916/1992 (Pfandrecht C-LNR 8 und Veräußerungsverbot C-LNR 9) sind somit löschungsfähig.*

Weiters sind zwei Pfandrechte und eine Versteigerungsanmerkung einverleibt.

Da die Lasten C-LNR 2 und C-LNR 9 löschungsfähig sind, und die Versteigerungsanmerkung und die Pfandrechte bei der nachfolgenden Bewertung nicht zu berücksichtigen sind, versteht sich der Verkehrswert daher lastenfrei.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Die zu bewertende Liegenschaft EZ 517 KG 04315 befindet sich in Enzesfeld-Lindabrunn, in Niederösterreich, im Osten des Bundesgebiets von Österreich. Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude (En- oder Zweifamilienhaus) sowie einem Nebengebäude bebaut.

GRUNDSTÜCK

LAGE

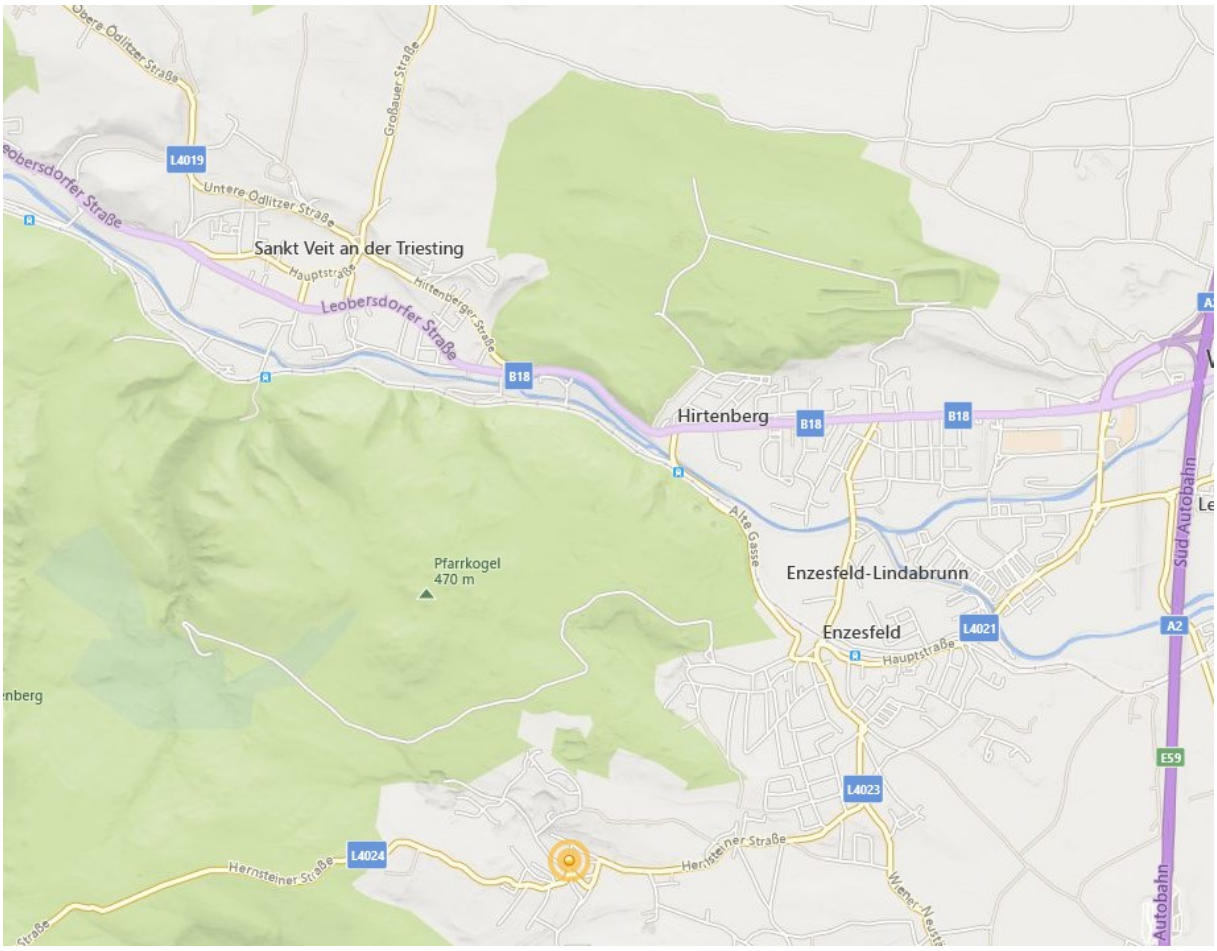
Makrolage:

Die Gemeinde Enzesfeld-Lindabrunn liegt im Bezirk Baden, im Südosten Niederösterreichs, etwa 35 Kilometer südlich von Wien und ca. 10 km südlich der Bezirkshauptstadt Baden.

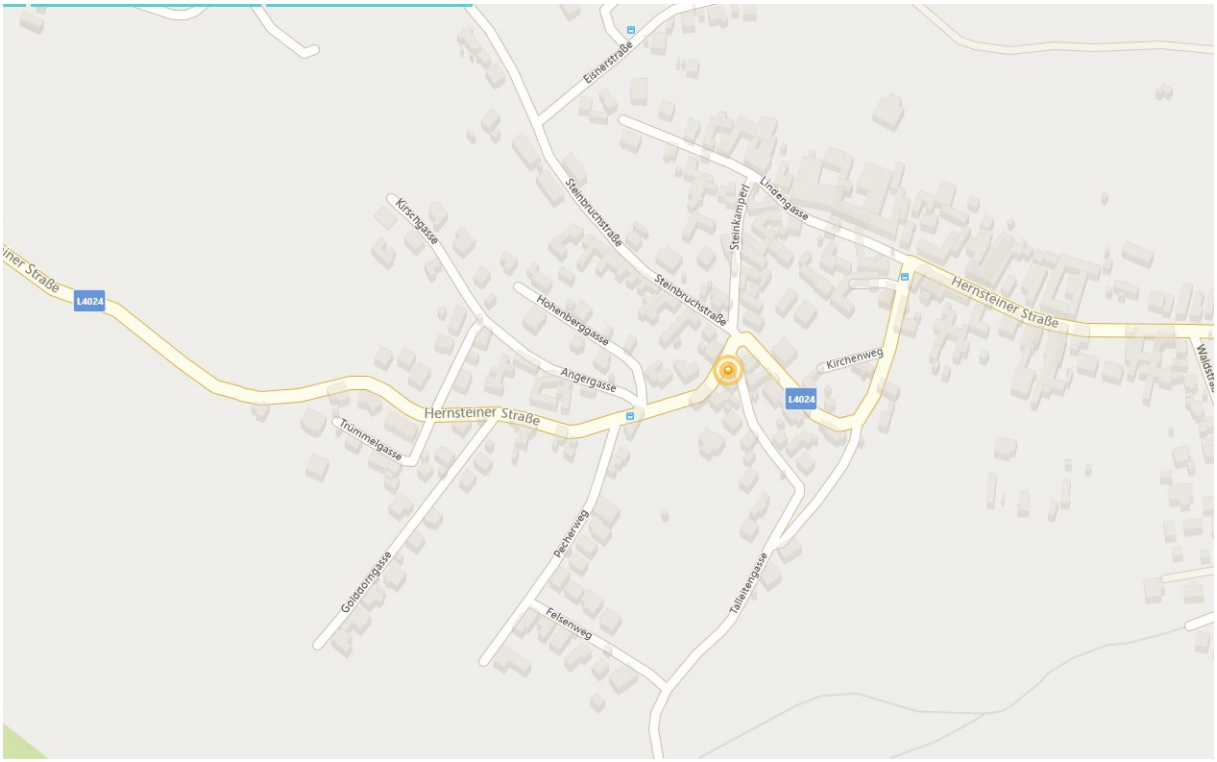
Die Gemeinde Enzesfeld-Lindabrunn hat laut Angaben der Statistik Austria 4297 Einwohner (Stand 1.1.2026) und eine Gemeindefläche von rund 16 km² und besteht aus den Katastralgemeinden Enzesfeld und Lindabrunn.

Mikrolage:

Die Liegenschaft EZ 517 befindet sich an der Ecke Hernsteinerstraße und Talleitengasse im Ortsteil Lindabrunn.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: https://immobase.immounited.com NICHT MASSSTABGETREU. Stand 29.7.2026– **Lage im Ortsgebiet gelb markiert**



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: https://immobase.immounited.com NICHT MASSSTABGETREU. Stand 29.7.2026– **Lage im Ortsgebiet gelb markiert**

Die Lage einer Wohnliegenschaft wird insbesondere nach den folgenden Kriterien beurteilt:

Anbindung an den Individualverkehr und Parkplatzsituation

Das Grundstück liegt direkt an der Hernsteinerstraße und ist über Wiener Neustädter Straße sowie die Hauptstraße an die Hainfelder Bundesstraße (B 18) angebunden, die eine wichtige West-Ost Verbindung im Triestingtal darstellt und in Leobersdorf an die Autobahn A2 angeschlossen ist. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde (Enzesfeld-Hauptstraße) beträgt etwa 2,5km oder 4 Fahrminuten. Die Bezirkshauptstadt Baden ist mit dem PKW in ungefähr 20 Fahrminuten (15 km) Entfernung gelegen. Nach Wien (Zentrum) beträgt die Fahrzeit über die Autobahn A2 etwa 45 Fahrminuten oder ca. 45 km.

Parkplätze sind in der Hernsteinerstraße und in der Talleitengasse auf öffentlichem Grund vorhanden.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr



Bus

Nr.	Haltestelle	Entfernung
1	Lindabrunn Angergasse	100 m
2	Lindabrunn Ortsmitte	168 m
3	Lindabrunn Eisnerstraße	311 m
4	Enzesfeld Hohenluckengasse	992 m
5	Enzesfeld Kreuzgasse	1,39 km
6	Enzesfeld Remisegasse	1,55 km
7	Enzesfeld Brunnengasse	1,56 km
8	Enzesfeld Gemeindezentrum	1,6 km
9	Enzesfeld-Lindabrunn Bahnhof	1,74 km
11	Enzesfeld Fabrikstraße	2,22 km
12	Enzesfeld Wiesengasse	2,52 km
14	Hirtenberg Bahngasse	2,26 km
15	Enzesfeld Bachgasse	2,29 km
16	Hirtenberg Mittelschule	2,65 km
17	Hölles Wiesenweg	2,8 km
18	Hölles Feuerwehr	3,09 km
19	Leobersdorf Ared-Park	3,11 km
20	Aigen bei Berndorf Hinteraigen	3,51 km

S-Bahn

Nr.	Haltestelle	Entfernung
10	Enzesfeld-Lindabrunn	1,75 km
13	Hirtenberg	2,05 km

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/ Stand 28.7.2026

Überblick über die Nahversorgung

Nahversorgung



Supermarkt

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
4	Billa	2,32 km
5	Market Supermarkt	2,78 km
6	Interspar	3,35 km
13	Spar	4,07 km
16	Wurstico Abholmarkt	4,15 km
17	Hofer	4,3 km

Gemischtwaren

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
1	Kaffee & Nahversorger Gschäftl	180 m
8	Bereket Market	2,3 km
9	Viva	2,96 km
10	-	3,49 km

Drogerie

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
7	dm	3,41 km
12	Bipa	4,03 km
14	Drogerie Liebenswert	4,11 km

Bäckerei

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
3	Café-Bäckerei Dworzak	2,28 km
15	Bäckerei Gazi	4,12 km

Fleischer

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
2	Landfleischerei & Imbiss Robert Sunk	1,63 km

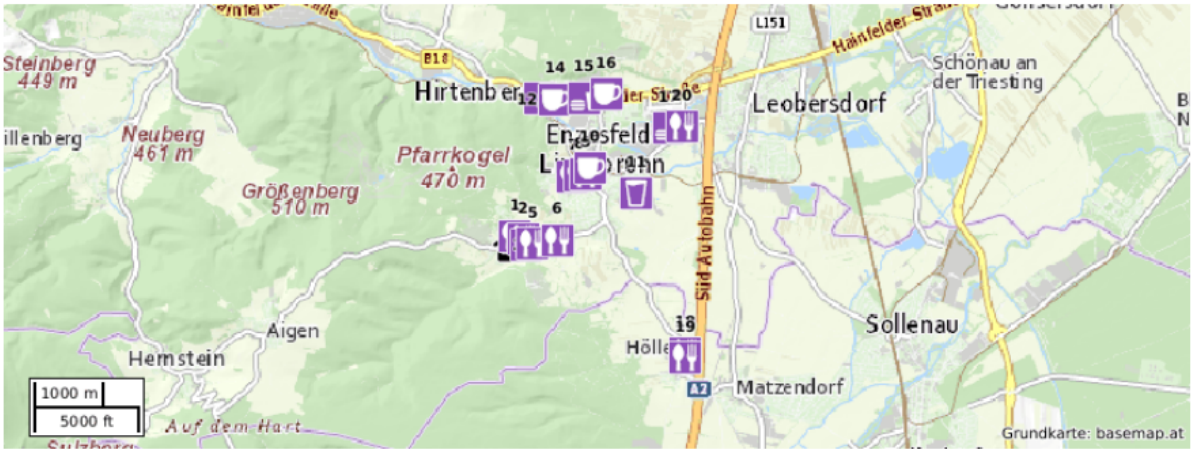
Süßwaren

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
11	Heindl	3,53 km

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/ Stand 28.7.2026

Überblick über Gastronomie

Gastronomie



Restaurant

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
1	Heurigen Lindenhof Schwarz	171 m
2	Landgasthaus Lindabrunn	233 m
3	Heurigen Urbanhof Stockreiter	255 m
4	Heurigen Rappold-Schlegl	274 m
5	Heurigen Weinbau Gehmayer	361 m
6	Heurigen Familie Wöhrer	724 m
7	Heurigen Weingut Mayer	1,41 km
8	Gasthaus Linsbichler	1,49 km
9	Pizzaria Bella Tutti	1,58 km
12	Gasthaus zum goldenen Hirschen	2,24 km
18	Stelzenheuriger Schagl	3,06 km
19	Weingut Gerhard & Maria Schagl	3,11 km
20	Pizzeria Ristorante Sorrento	3,12 km

Café

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
10	Café Konditorei Lubich	1,67 km
14	Café-Bäckerei Dworzak	2,28 km
16	Mythos	2,67 km

Fast-Food Restaurant

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
13	-	2,22 km
15	Tufi's Kitchen	2,46 km
17	BM-Catering	2,94 km

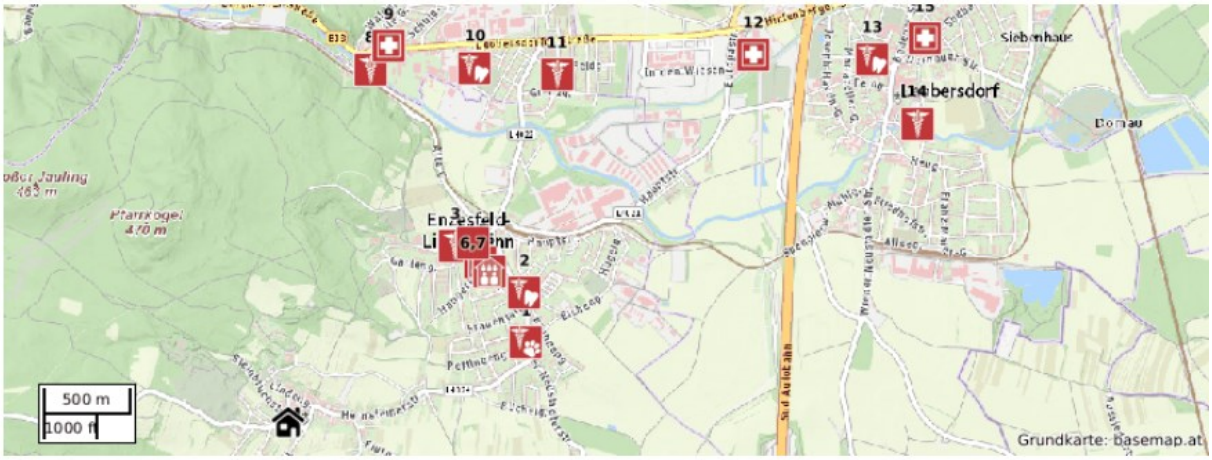
Pub

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
11	(aut)back	2,05 km

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/ Stand 28.7.2026

Überblick über Gesundheitseinrichtungen

Gesundheit



Arzt

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
3	Dr. Zinnbauer	1,42 km
7	Dr. Günther Jungmeister	1,52 km
8	Dr. Astrid Resinger	2,12 km
11	Dr. Ljiljana Durovic	2,57 km
14	Dr. Wolfgang Unger & Dr. Sabine Muck	4,08 km

Apotheke

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
6	Paracelsus-Apotheke	1,5 km
9	Apotheke Hirtenberg	2,27 km
12	Essenz Apotheke	3,47 km
15	Apotheke zum heilsamen Brunnen	4,36 km

Zahnarzt

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
2	Dr. Andrea Fuchs	1,58 km
10	Dr. Burger	2,34 km
13	Dr. Benedict Beirer	4,03 km

Seniorenwohnheim

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
4	Seniorenwohnheim	1,46 km
5	SeniorenAktiv	1,48 km

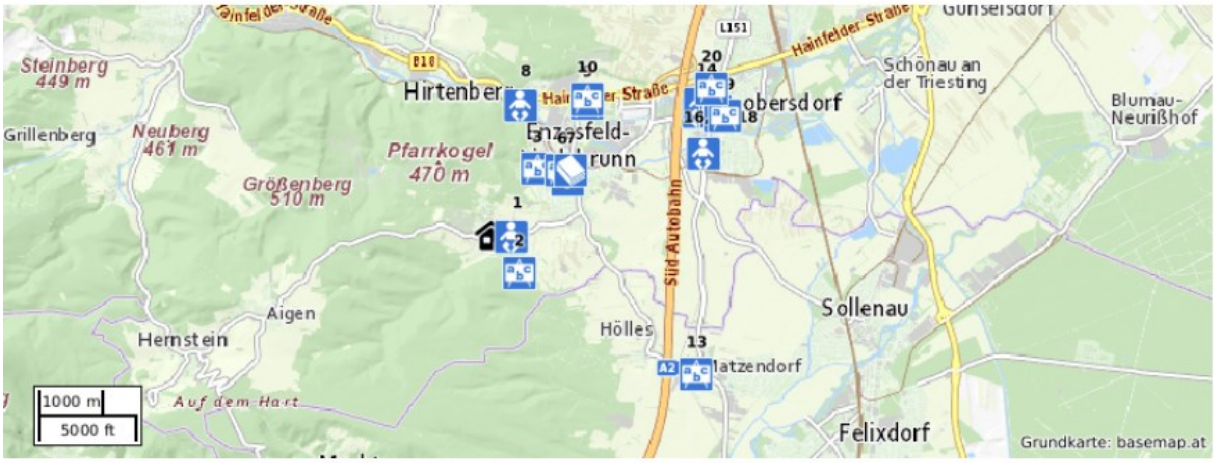
Tierarzt

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
1	Tierarzt Martin Unterberger	1,47 km

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/ Stand 28.7.2026

Überblick über Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen

Bildung



Schule

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
2	Sportschule Lindabrunn	757 m
3	Schulzentrum für ganzheitliches Lernen	1,29 km
6	Volksschule EnzesfeldLindabrunn	1,54 km
9	Volksschule Hirtenberg	2,61 km
10	Neue Niederösterreichische Mittelschule Hirt...	2,66 km
13	Volksschule Matzendorf-Hölles	3,98 km
16	Musikschule Leobersdorf	4,14 km
17	Hort der Volksschule Leobersdorf	4,14 km
18	Volksschule Leobersdorf	4,13 km
19	Musikschule Leobersdorf	4,19 km
20	Informatikmittelschule Leobersdorf	4,24 km

Kindergarten

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
1	Kindergarten Lindabrunn	425 m
4	Kindergarten Enzesfeld	1,53 km
5	Kindergarten Enzesfeld	1,52 km
8	NÖ Landeskindergarten Hirtenberg	2,18 km
11	NÖ Landeskindergarten III	3,74 km
12	NÖ Landeskindergarten I	3,97 km
14	Villa Kunterbunt	4,06 km

Bibliothek

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
7	Gemeindebücherei	1,65 km
15	Gemeinde Bücherei	4,11 km

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/ Stand 28.7.2026

Überblick über Finanzeinrichtungen

Finanz & Versicherung



Sonstiges

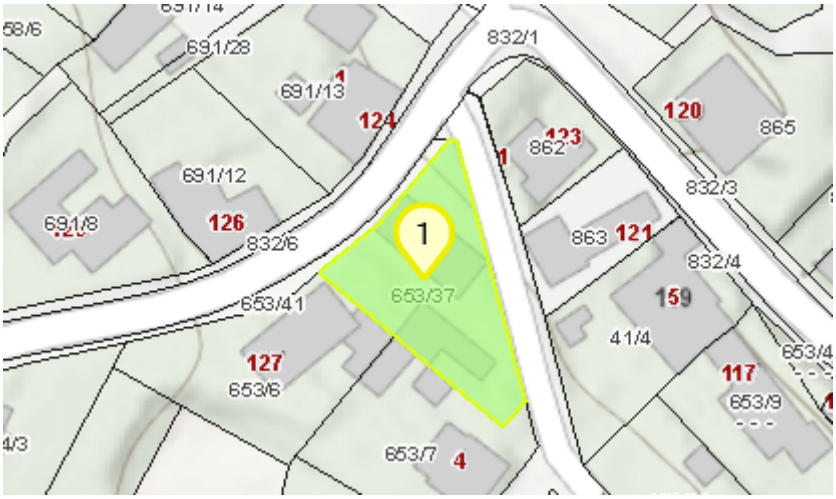
Nr.	Bezeichnung	Entfernung
1	Raiffeisenbank	1,53 km
2	-	1,53 km
3	Uniqa	2,54 km
4	-	3,38 km
5	Oberbank	3,45 km
6	Sparkasse Pottenstein N.Ö.	2,31 km
7	-	4,01 km
8	Volksbank	4,01 km
9	-	4,11 km
10	Raiffeisen	4,11 km
11	Brenninger & Partner Versicherungsmakler G...	4,07 km
12	Sparkasse Baden	4,15 km
13	bank99	4,17 km

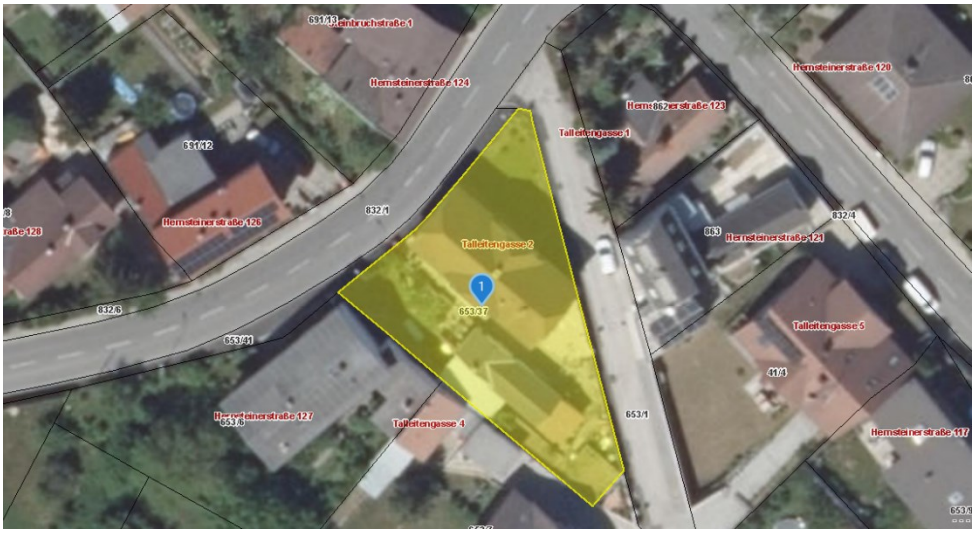
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/ Stand 28.7.2026

MAßE, FORM UND TOPOGRAPHIE

Die Liegenschaft EZ 517 besteht aus dem Grundstück Nr. 653/37 mit einer Grundfläche von insgesamt 745 m² gemäß Angaben im Grundbuchsauszug. In der nachfolgenden Abbildung ist das Grundstück grün bzw. gelb gekennzeichnet:

Grundstücksnummer	653/37
Katastralgemeinde	Lindabrunn
Katastralgemeinde Nr.	4315
Einlagezahl	517
Grundbuchsnummer	4315





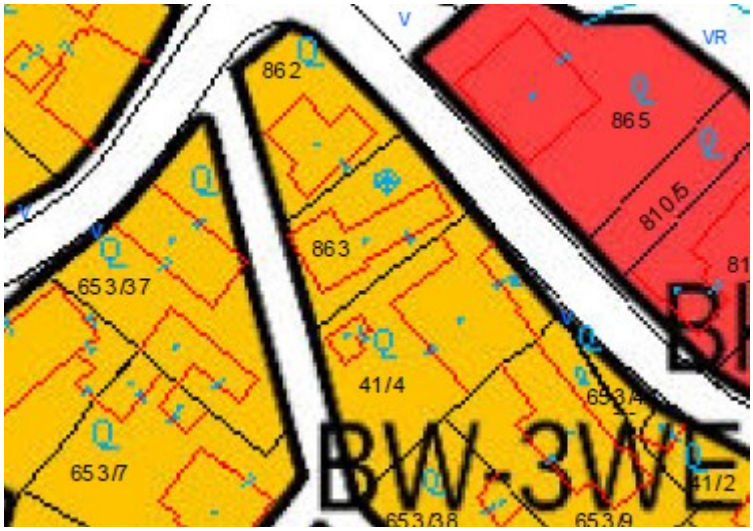
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: https://atlas.noe.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map NICHT MASSSTABGETREU. Stand 29.7.2026

Die Liegenschaft befindet sich noch nicht im Grenzkataster [1], sodass ihre Grundstücksgrenzen und ihre Größe rechtlich nicht gesichert sind. Die Liegenschaft

[1] Im Gegensatz zum Grundsteuerkataster dient der Grenzkataster zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Grenzpunkte von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken sind durch Maßzahlen (Koordinaten) in cm-Genauigkeit festgelegt. Eine exakte Rückübertragung von unkenntlich gewordenen

insgesamt ist eine Eckparzelle und unregelmäßig konfiguriert. Sie ist in Hanglage von Süden nach Norden deutlich abfallend gelegen und an die Hernsteinerstraße und Talleitengasse angebunden.

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: NICHT MASSSTABGETREU. Stand 13.8.2026,
Bewertungsgegenstand ist Grundstück 653/37

Widmung	BW-3WE … Bauland Wohngebiet - maximal drei Wohneinheiten zulässig
Bebauungsbestimmungen/Angaben Bebaubarkeit	Bebauungsplan besteht per Bewertungsstichtag nicht, laut Auskunft am Bauamt ist ein solcher aktuell in Ausarbeitung
Anschlüsse (gemäß Angaben des Eigentümers)	Wasser, Strom, Kanal, Gas

Grenzen in die Natur ist somit durch das Vermessungsamt (Grenzwiederherstellung) sowie durch Vermessungsbefugte bzw. Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen (IKV) jederzeit möglich. Die Ersitzung von Teilen von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken ist ausgeschlossen. Des Weiteren ist auch im Falle eines Grenzstreits die Zuständigkeit des Gerichtes ausgeschlossen. Der Grenzkataster bietet somit höchste Rechtssicherheit hinsichtlich des Grenzverlaufes (Quelle: https://www.bev.gv.at/portal/page)

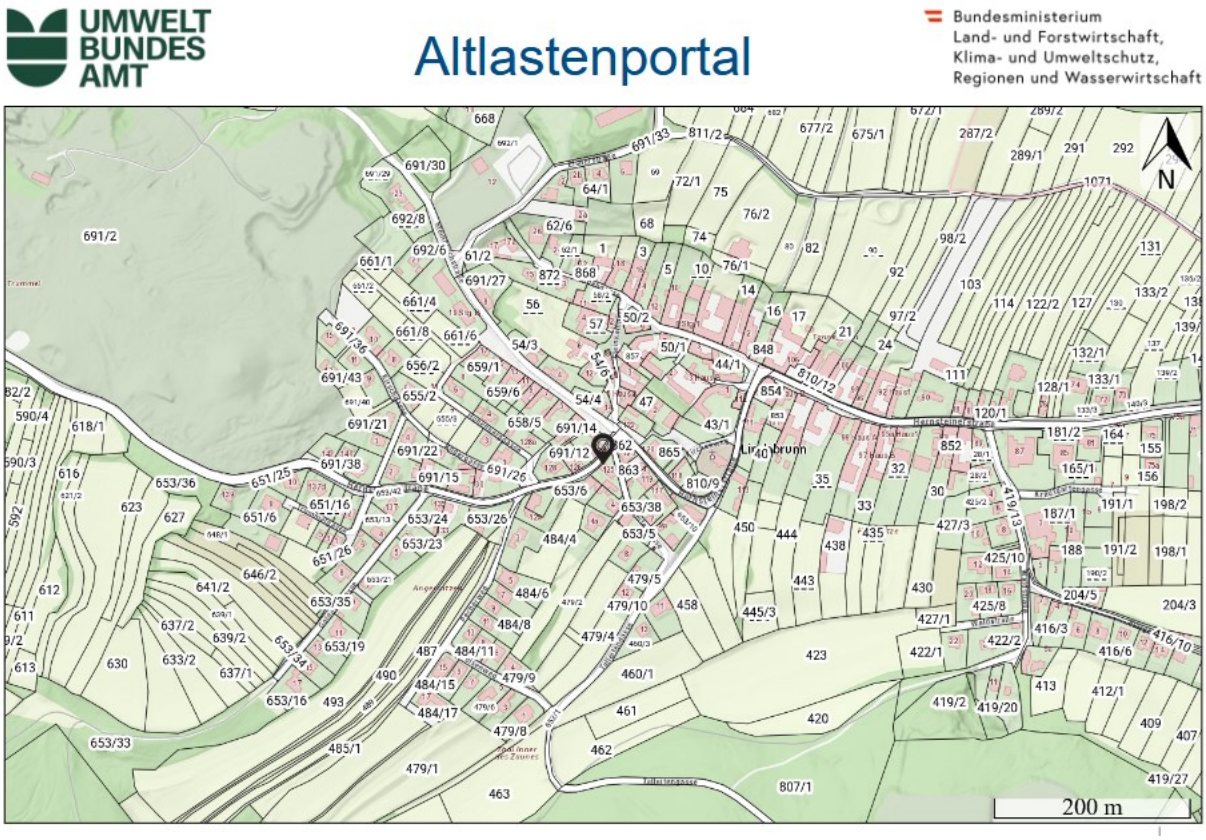
ERLÄUTERUNGEN ZUM ALTLASTENPORTAL

Der Sachverständigen liegen keine Informationen über eine Kontaminierung des Bodens vor. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Haftungen der Sachverständigen aus diesem Titel sind ausgeschlossen. Sollten dennoch derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Experten. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass die Grundstücke bzw. Gebäude in einer Weise genutzt werden oder wurden, die zu einer Kontaminierung führen könnte, würde dies den ausgewiesenen Wert vermindern.

Auf dem Altlastenportal wird folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten".



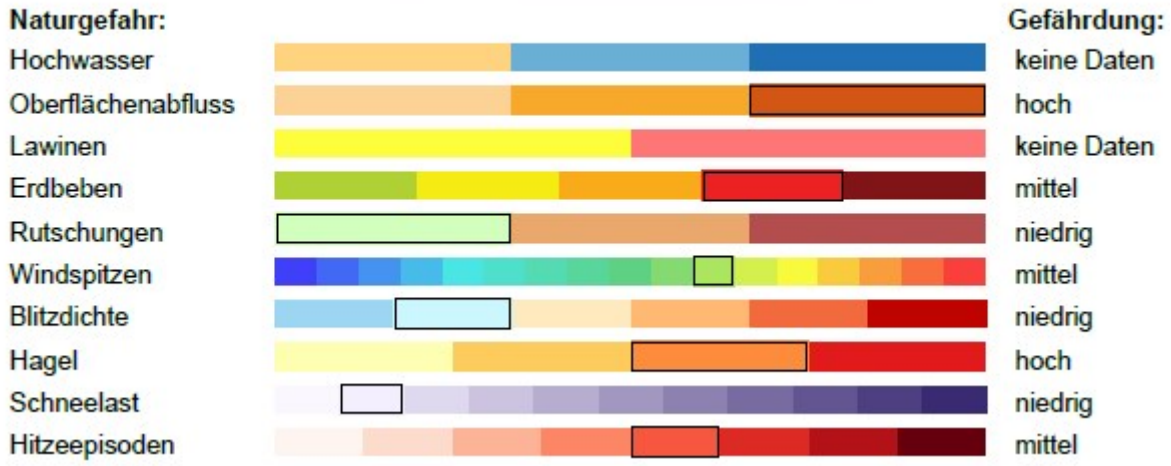
Quelle: Eigene Darstellung: https://secure.umweltbundesamt.at/altlasten/ Stand 28.7.2026, **Liegenschaft mit schwarzem Pfeil markiert**

Das vorliegende Gutachten wird unter der Annahme, dass für die Bewertungsliegenschaft keine wertmindernde Bodenkontamination gegeben ist, erstellt.

RISIKO DURCH NATURGEFAHREN

Gefährdete Bereiche durch Hochwasser (Flüsse und Wildbäche), Lawinen, Erdbeben, Rutschungen, Windspitzen, Blitz, Hagel und Schneelast werden durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML), erfasst und als sogenannter HORA-Pass dargestellt.





Quelle: Eigene Darstellung basierend auf http://www.hora.gv.at/ Stand 28.7.2026

Für den Umkreis von 100 m um den Standort Hernsteinerstraße 125 ist aus dem HORA-Pass eine hohe Gefährdung für Hagel und Oberflächenabfluss, mittlere Gefährdung bezüglich Hitze, Erdbeben und Windspitzen ersichtlich. Niedrige Gefährdung ist für Rutschungen, Blitzdichte und Schneelast eingetragen. Für Lawinengefahr und Hochwasser sind keine Daten vorhanden.

Bei Interpretation der o. a. Naturgefahren sind die nachfolgenden Punkte zu beachten

• Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen.

• Die Gefährdung kann sich aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern.

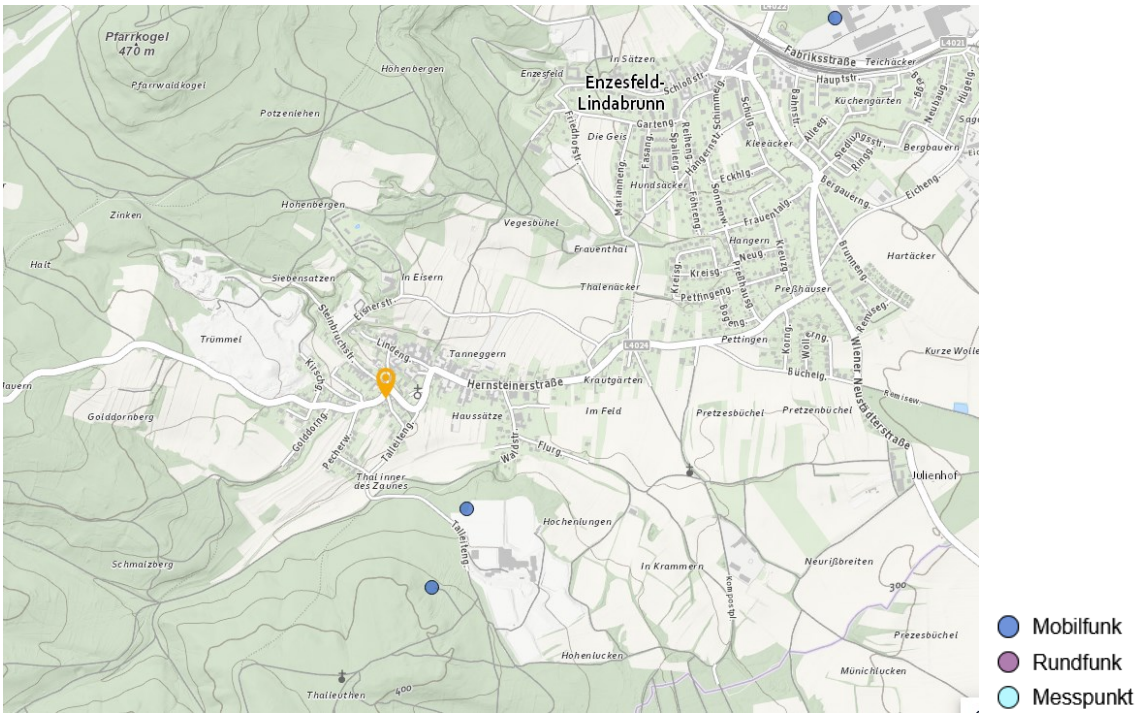
• Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab.

• Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar.

Aus der Tatsache, dass in den verschiedenen Hochwasserkarten ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwasser-gefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überschwemmungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse). Darüber hinaus sind vorhandene, insbesondere erst kürzlich errichtete Hochwasserschutzanlagen nicht überall berücksichtigt und dargestellt.

Erläuterungen zum Senderkataster

Im Senderkataster Austria sind die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen eingetragen. Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden regelmäßig aktualisiert. Es ist in der Praxis aus erfassungstechnischen Gründen nicht unbedingt möglich, einen konkreten Standort anhand des in der Karte angezeigten Punktes exakt zu identifizieren.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: https://www.senderkataster.at/start, Stand 28.7.2026

Mobilfunkanlagen sind gemäß obiger Plandarstellung südlich der Liegenschaft in mittlerer Distanz und geringer Anzahl vorhanden.

Festnetz

ISPs	Netz	Download	Upload
	FTTH: A1 Telekom Austria AG	≥ 1000 Mbit/s	≥ 1000 Mbit/s
	xDSL: A1 Telekom Austria AG	443 Mbit/s	70 Mbit/s

Mobilfunknetz

ISPs	Netz	Download	Upload
	5G: Hutchison Drei Austria GmbH	813 Mbit/s	59 Mbit/s
	4G: A1 Telekom Austria AG	377 Mbit/s	169 Mbit/s
	4G: T-Mobile Austria GmbH	279 Mbit/s	51 Mbit/s
	4G: Hutchison Drei Austria GmbH	252 Mbit/s	31 Mbit/s

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: https://breitbandatlas.gv.at/ Stand 28.7.2026

Aus den obigen Abfragen zum Breitbandatlas ist ersichtlich, dass am Standort Hernsteinerstraße beim Mobilfunknetz mehrere Infrastrukturanbieter – wie A1, Drei, T-Mobile - zur Verfügung stehen. Beim Festnetz steht nur A1-Telekom mit durchschnittlicher bis hoher Download- und Upload-Geschwindigkeit zur Verfügung.

LÄRMINFORMATIONSKARTEN

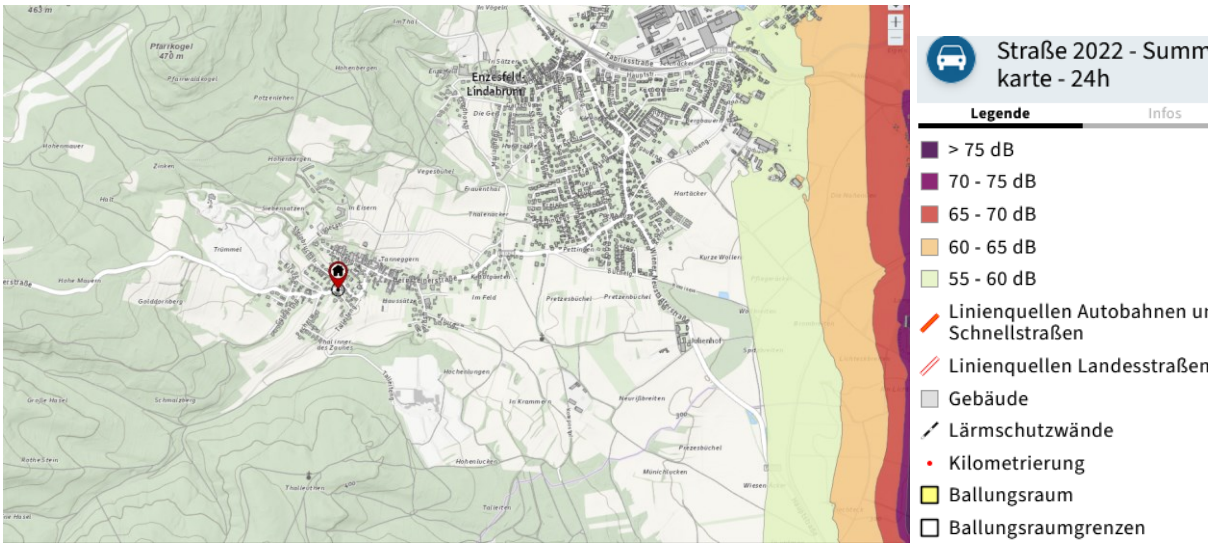
Aktuell liegen Karten aus den Erhebungen im Jahr 2022 vor, welche durch Überarbeitungen im Jahr 2023 ergänzt wurden. Wenn der dargestellte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt. Die strategischen Lärmkarten sind grundsätzlich nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z.B. der Raumordnung herangezogen werden. Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher - insbesondere natürlich auch bei Vorliegen lokaler Lärmquellen, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen - von der tatsächlichen Lärmbelastung abweichen.

Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten.

Für den Lärm von Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie in den Ballungsräumen auch dem Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) stehen verschiedene Karten zur Verfügung

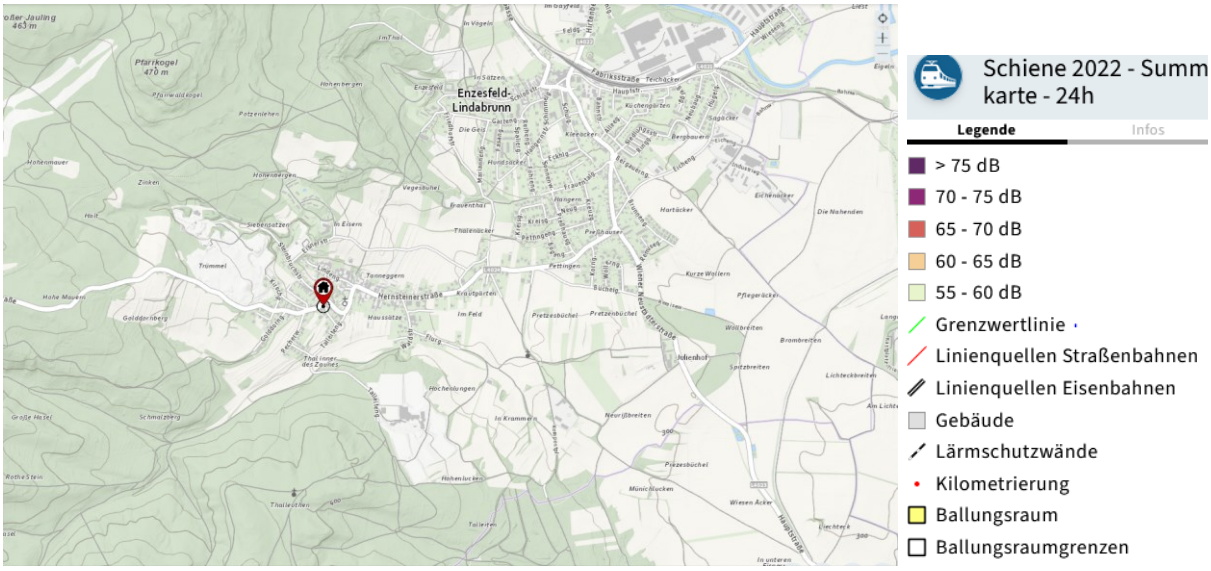
- Straßenverkehr
- Schienenverkehr (Eisenbahnstrecken, Straßenbahnstrecken)
- Flugverkehr
- Industrie (IPPC)

Für den Straßenverkehr sind in der Hernsteinerstraße 125 keine Beeinträchtigungen über 55dB verzeichnet. Allerdings wird bei der Abfrage angeführt, dass es keine Detailinformationen für den Standort gibt.



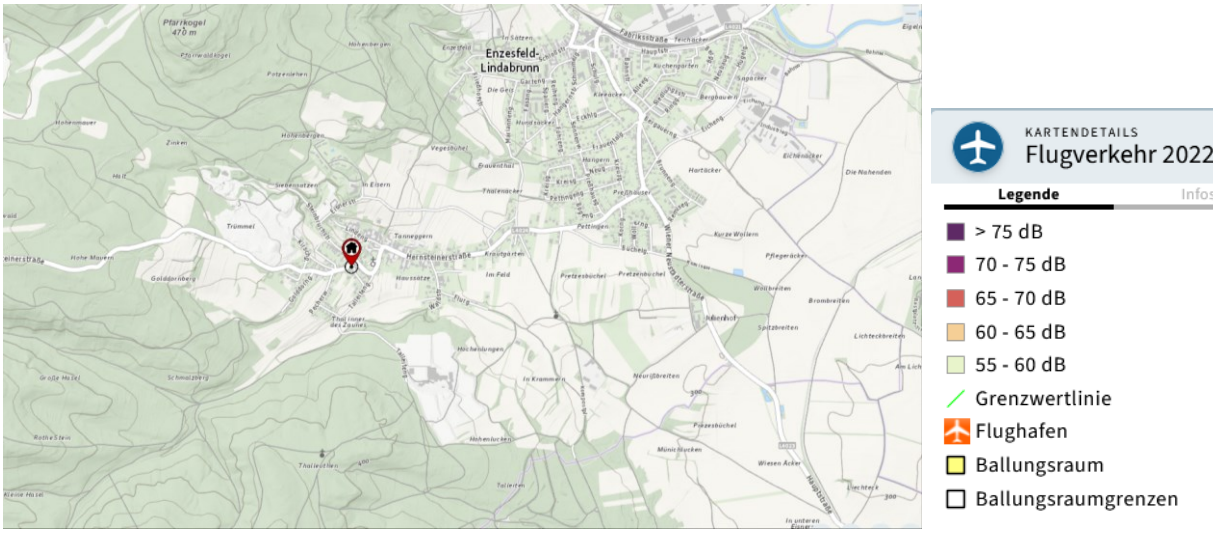
Quelle: Eigene Darstellung https://maps.laerminfo.at/, Abfragedatum 28.7.2026

Für den gleichen Messpunkt (Hernsteinerstraße 125) sind beim analogen Index für den Schienenverkehr ebenfalls keine Beeinträchtigungen von eingetragen. Auf der Lärmkarte ist ein Hinweis vorhanden, dass keine Detailinformationen für den Ort vorliegen.



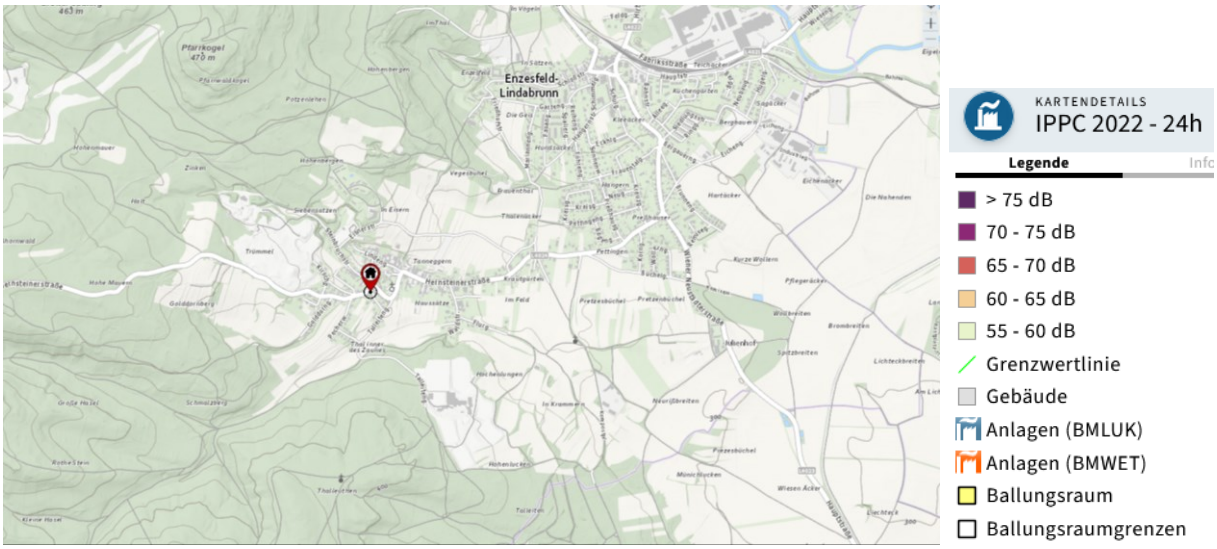
Quelle: Eigene Darstellung https://maps.laerminfo.at/, Abfragedatum 28.7.2026

Auch hinsichtlich Flugverkehrs sind gemäß der Lärminformationskarte keine Detailinformationen vorhanden.



Quelle: Eigene Darstellung https://maps.laerminfo.at/, Abfragedatum 28.7.2026

Mit den Karten für Gelände für industrielle Tätigkeiten mit IPPC Anlagen wird die Lärmbelastung durch diese Anlagen in Ballungsräumen dargestellt. Laut Darstellung sind für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in dieser Hinsicht keine Lärmwerte verzeichnet. Vermerkt ist, dass keine Detailinformationen zum Standort vorhanden sind.



Quelle: Eigene Darstellung https://maps.laerminfo.at/, Abfragedatum 28.7.2026

BAUWERKSBESCHREIBUNG

Auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück Nr.653/37 mit der Liegenschaftsadresse Hernsteinerstraße 125 ist

- ein Wohngebäude bestehend aus zwei Wohnungen und
- ein Nebengebäude errichtet worden.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die westlich bzw. östlich angrenzenden Straßen (Hernsteinerstraße bzw. Talleitengasse).

Den folgenden Plandarstellungen und Beschreibungen liegen die erhobenen Pläne und Bescheide aus dem Bauakt der Gemeinde zugrunde – siehe dazu unter Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens.

Gebäudedaten – Chronologie von Bewilligungen

- Gebäudeerrichtung Wohnhaus

Baubewilligung: genaues Baujahr unbekannt, Gebäudeerrichtung jedenfalls vor 1962 (Bauverhandlung für Zubau am Gebäude)

Benützungsbewilligung: unbekannt

- Zubau von zwei Zimmern

Baubewilligung: Bauverhandlung zur Baubewilligung vom 15.6.1962

Benützungsbewilligung: Bauverhandlung zur Benützungsbewilligung vom 16.4.1963

- Hauskanalanschluss

Baubewilligung: Bescheid vom 27.11.1985

Benützungsbewilligung: unbekannt

- Flüssiggaszentralheizungsanlage

Baubewilligung: Bescheid BH Baden vom 29.9.1992

Benützungsbewilligung: Bescheid vom 26.2.1997

- Gebäudeumbau mit Aufstockung/Dachgeschossausbau

Baubewilligung: Bescheid der vom 25.3.1992

Benützungsbewilligung: Bescheid vom 26.2.1997

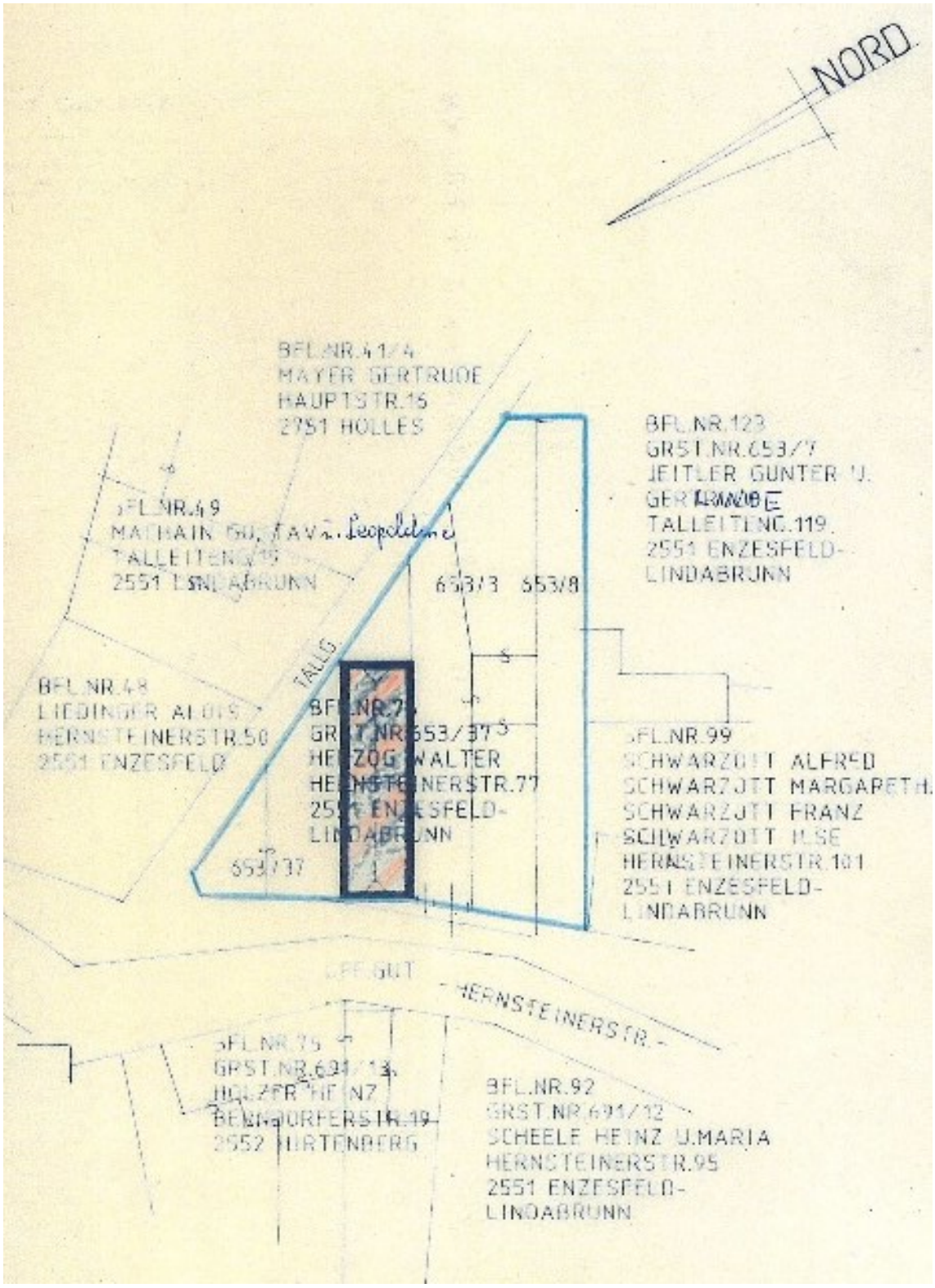
- Genehmigung Umstellung der Gaszentralheizungsanlage

Baubewilligung: unbekannt

Benützungsbewilligung: unbekannt

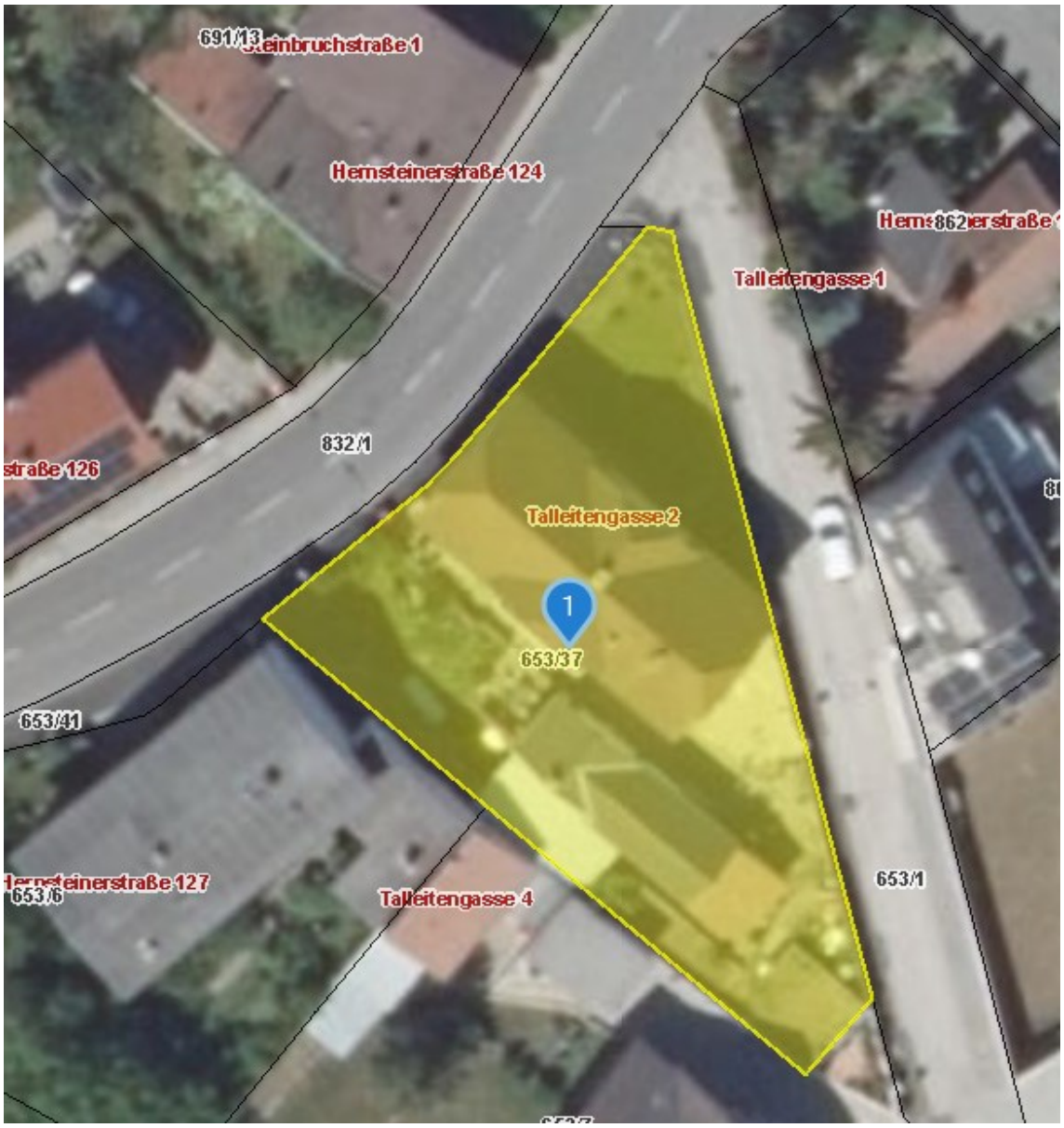
Baubefund-2003, Rauchfangkehrermeister Christian Goldhahn, datiert 9.11.2003
Eignungsbefund-2003, Rauchfangkehrermeister Christian Goldhahn, datiert 9.11.2003

LAGEPLAN



Quelle: Eigene Darstellung Einreichplan Gebäudeumbau, versehen mit Vorlagevermerk vom 2.3.1992 zu Zahl B14/92, , NICHT maßstabgetreu

Aus dem Luftbild von NÖ-Atlas ist die Lage von Wohn- und Nebengebäude ersichtlich:



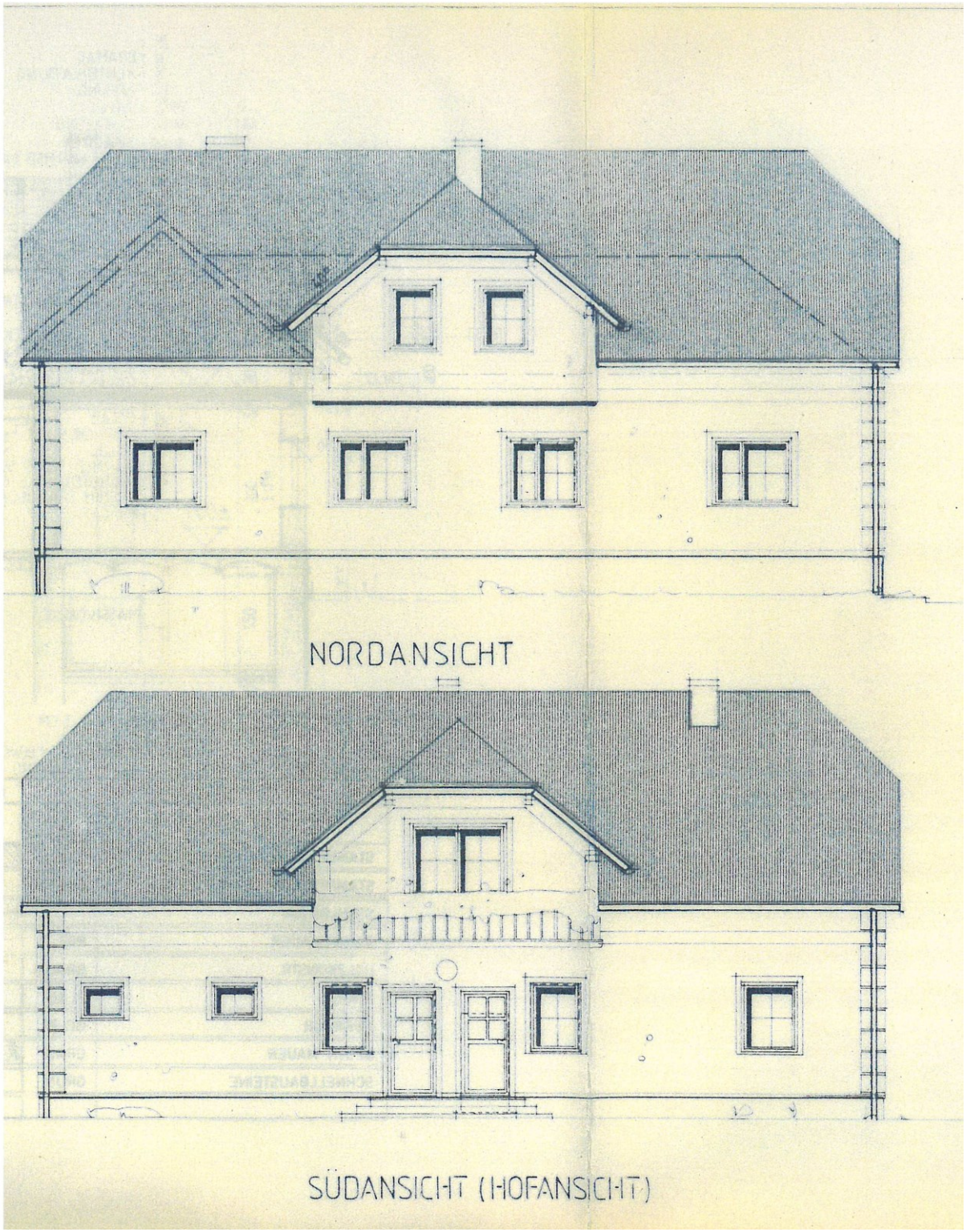
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: https://atlas.noe.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map NICHT MASSSTABGETREU. Stand 29.7.2026

Das Wohnhaus liegt im nördlichen Grundstücksbereich. Das Nebengebäude erstreckt sich parallel zur südwestlichen Grundgrenze.

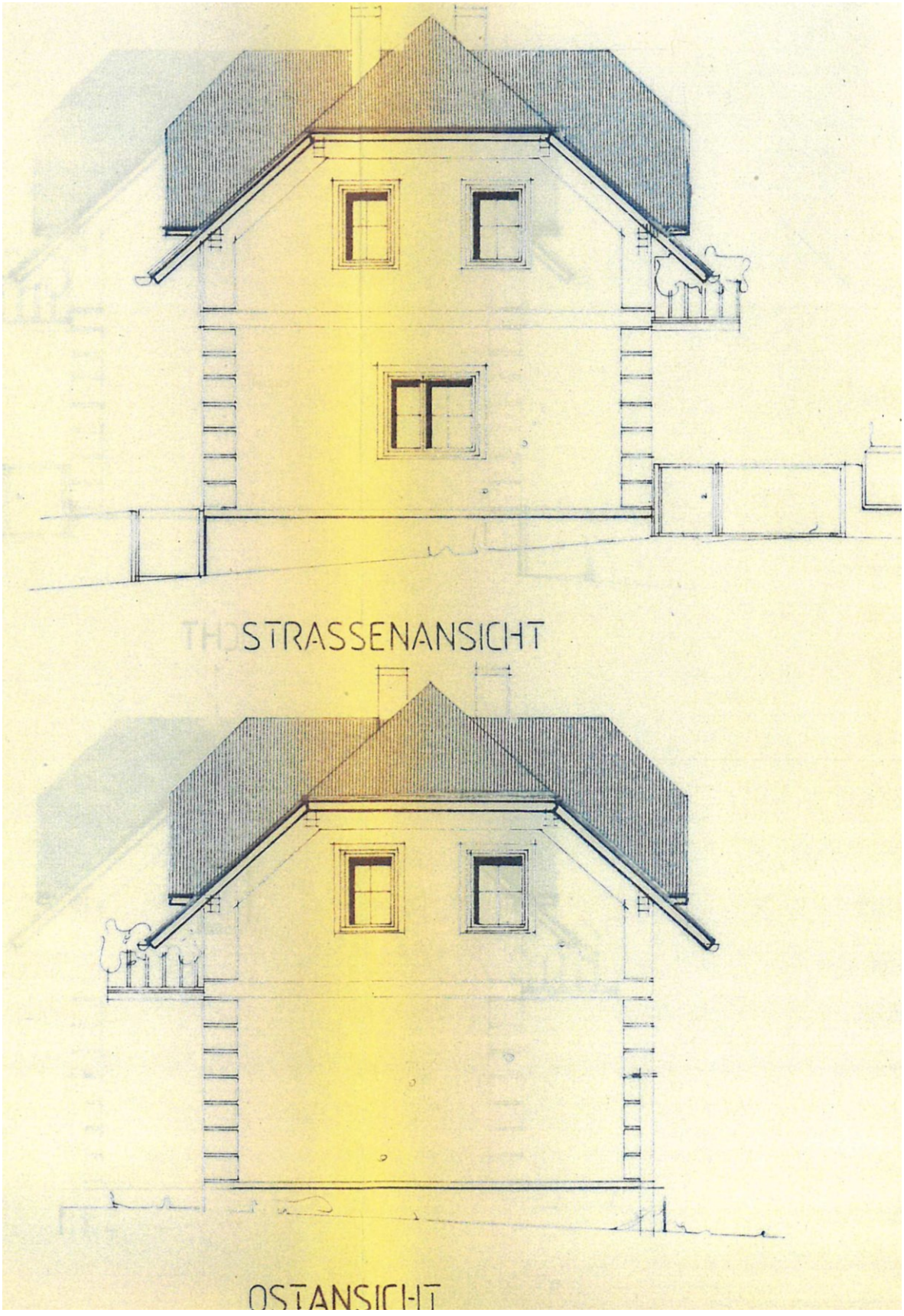
Das Wohngebäude besteht aus zwei getrennt voneinander begehbaren Wohnungen, eine Wohneinheit im Erdgeschoss und eine weitere im Dachgeschoss des Gebäudes. Laut Angaben der Eigentümer bestehen zwei Stromzähler, sodass jede Wohnung getrennt abgerechnet werden kann. Jedoch ist für den Gas- und den Wasserverbrauch eine getrennte Abrechnung NICHT möglich. Das Wohngebäude stand immer in Nutzung durch Familienmitglieder.

Zur Nutzung als Zweifamilienhaus müssten getrennte Abrechnungsmöglichkeiten nachgerüstet werden.

GEBÄUDEANSICHTEN WOHNGEBÄUDE



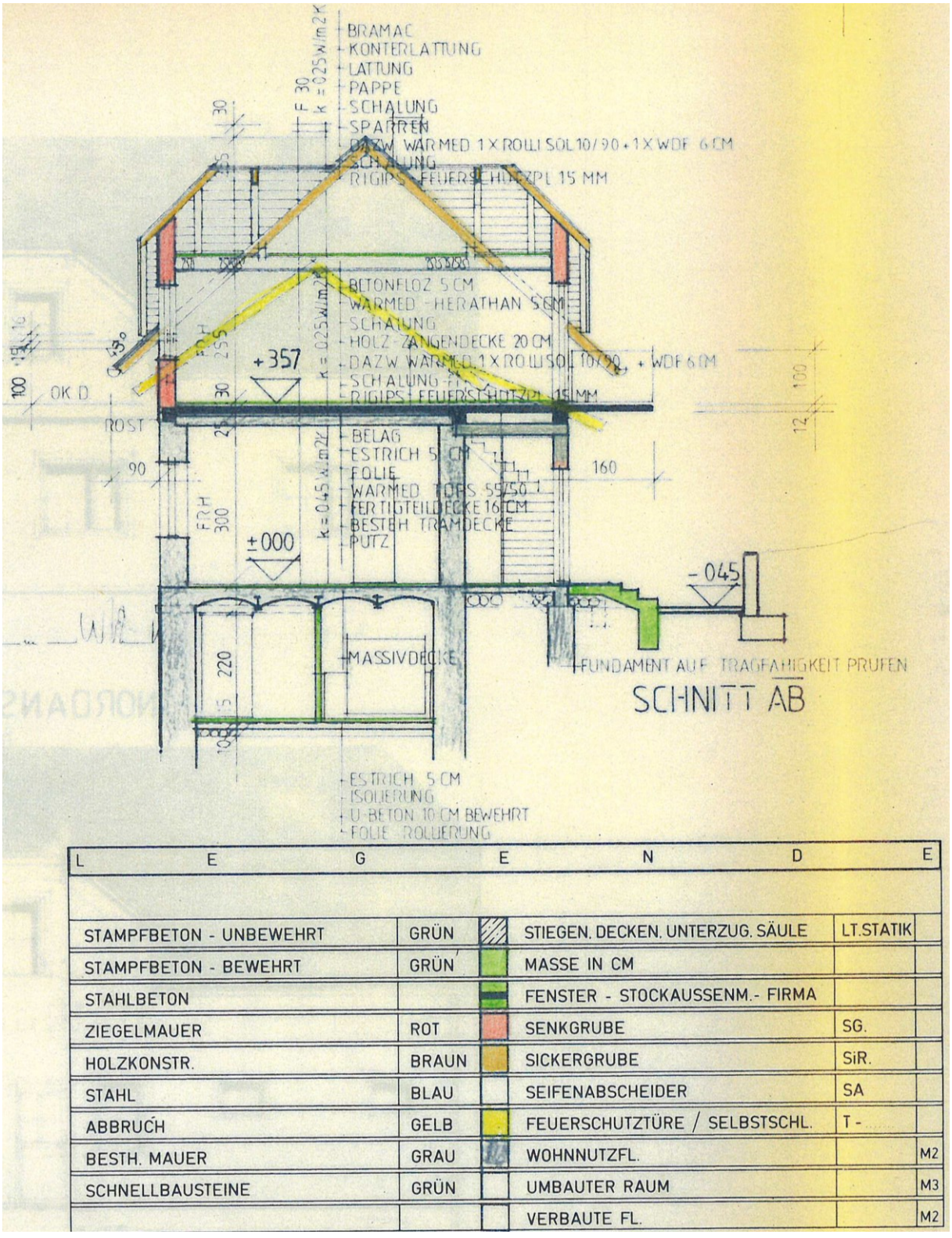
Quelle: Eigene Darstellung Einreichplan Gebäudeumbau, versehen mit Vorlagevermerk vom 2.3.1992 zu Zahl B14/92, , NICHT maßstabgetreu



Quelle: Eigene Darstellung Einreichplan Gebäudeumbau, versehen mit Vorlagevermerk vom 2.3.1992 zu Zahl B14/92, , NICHT maßstabgetreu

GEBÄUDESCHNITT WOHNGEBÄUDE

Gebäudeschnitt Wohngebäude

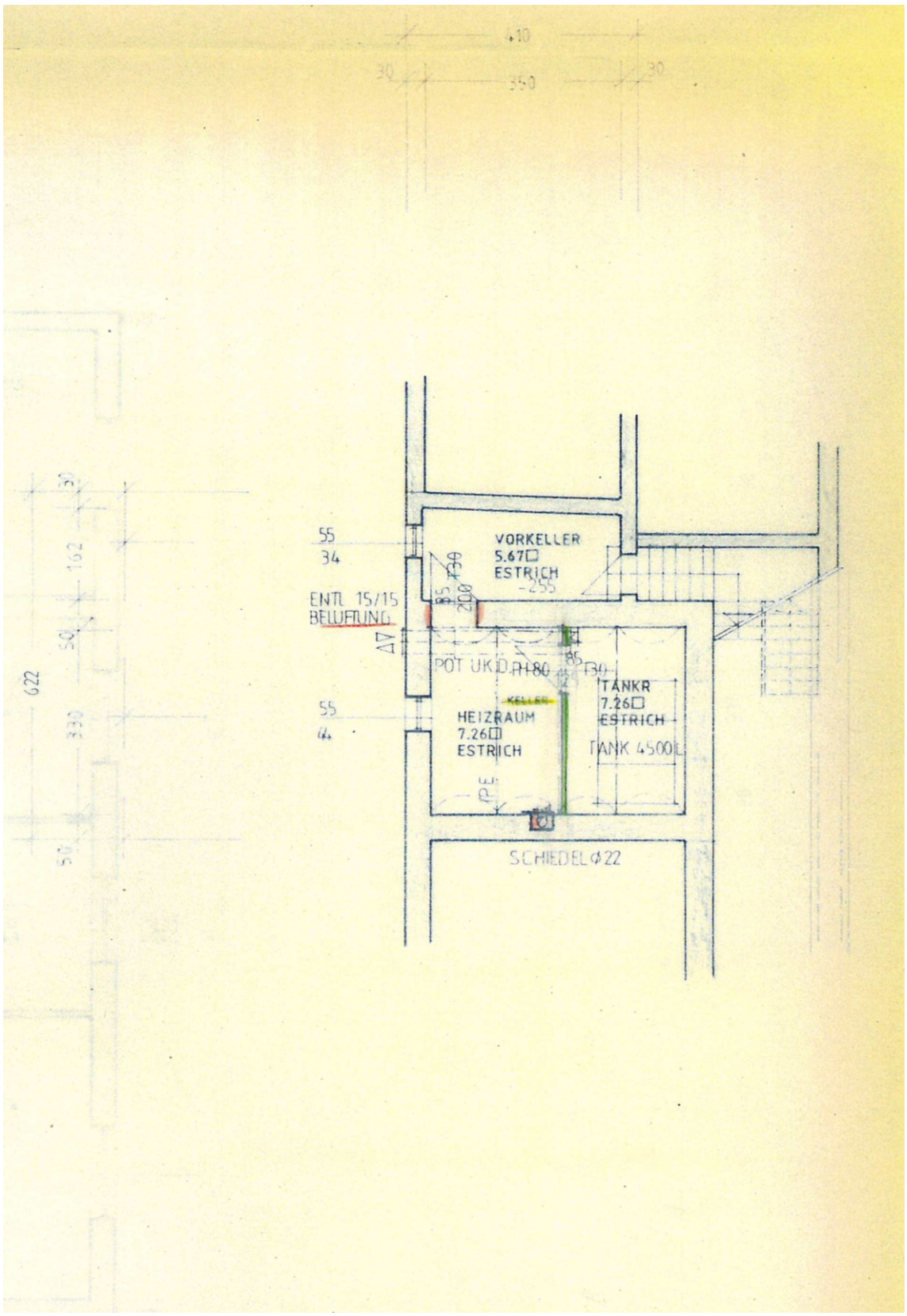


L E G E N D E				
STAMPFBETON - UNBEWEHRT	GRÜN	STIEGEN. DECKEN. UNTERZUG. SÄULE	LT.STATIK	
STAMPFBETON - BEWEHRT	GRÜN	MASSE IN CM		
STAHLBETON		FENSTER - STOCKAUSSENM.- FIRMA		
ZIEGELMAUER	ROT	SENKGRUBE	SG.	
HOLZKONSTR.	BRAUN	SICKERGRUBE	SiR.	
STAHL	BLAU	SEIFENABSCHEIDER	SA	
ABBRUCH	GELB	FEUERSCHUTZTÜRE / SELBSTSCHL.	T -	
BESTH. MAUER	GRAU	WOHNNUTZFL.		M2
SCHNELLBAUSTEINE	GRÜN	UMBAUTER RAUM		M3
		VERBAUTE FL.		M2

Quelle: Eigene Darstellung Einreichplan Gebäudeumbau, versehen mit Vorlagevermerk vom 2.3.1992 zu Zahl B14/92, , NICHT maßstabgetreu

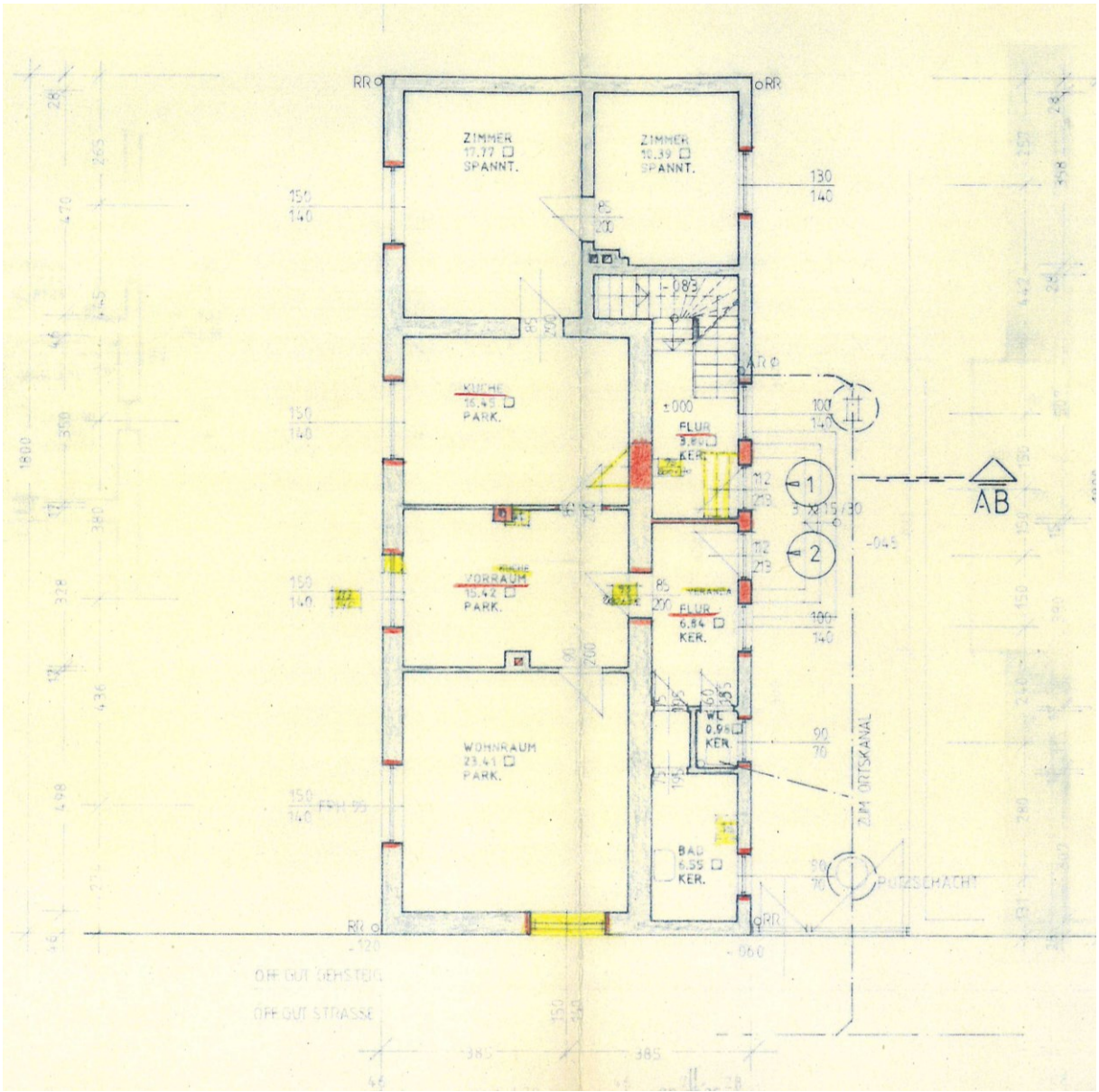
GRUNDRISSE WOHNGEBÄUDE

Grundrissplan Kellergeschoss (Teilunterkellerung)



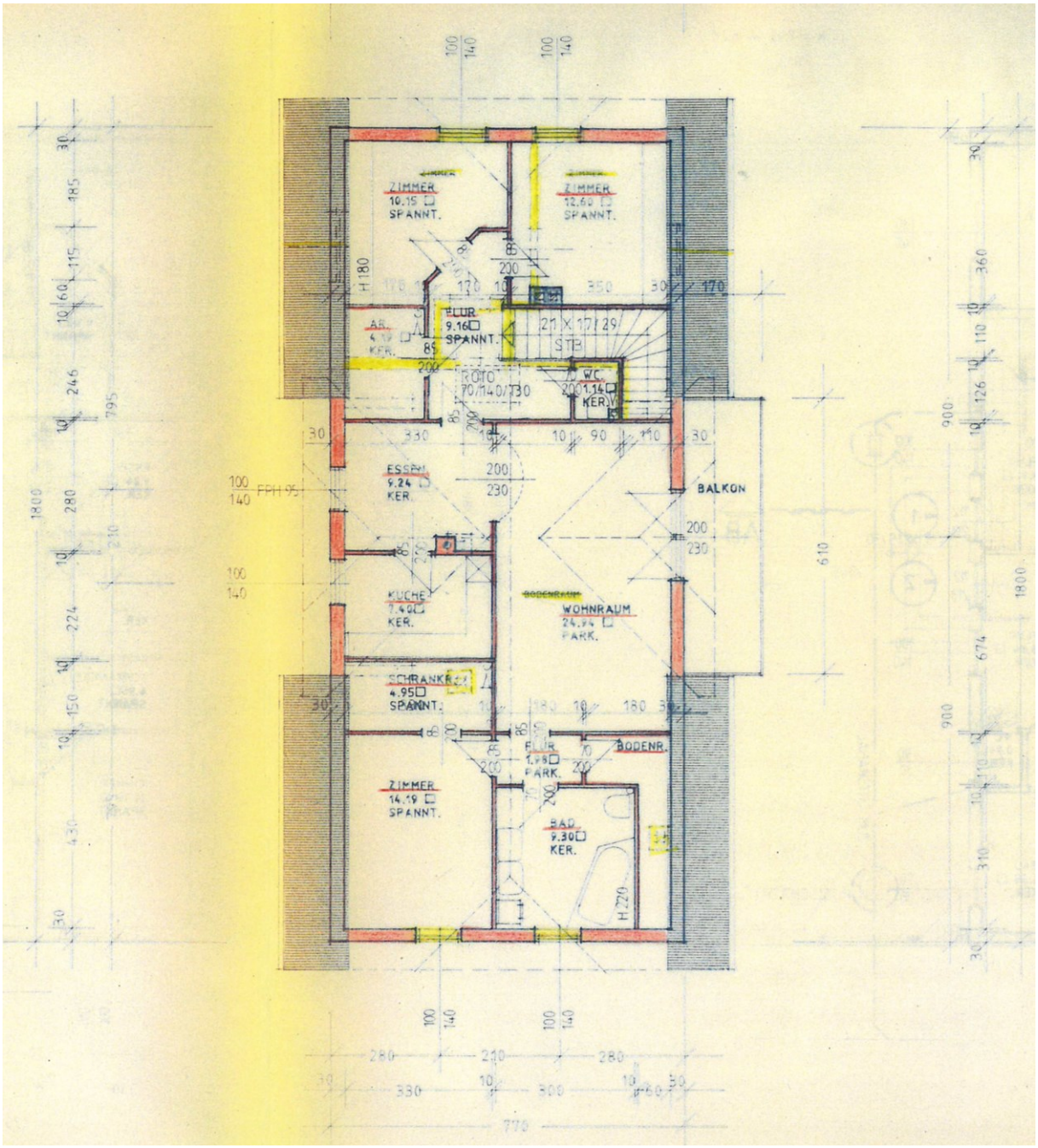
Quelle: Eigene Darstellung Einreichplan Gebäudeumbau, versehen mit Vorlagevermerk vom 2.3.1992 zu Zahl B14/92, , NICHT maßstabgetreu

Grundrissplan Erdgeschoss



Quelle: Eigene Darstellung Einreichplan Gebäudeumbau, versehen mit Vorlagevermerk vom 2.3.1992 zu Zahl B14/92, , NICHT maßstabgetreu

Grundrissplan Dachgeschoss



Quelle: Eigene Darstellung Einreichplan Gebäudeumbau, versehen mit Vorlagevermerk vom 2.3.1992 zu Zahl B14/92, , NICHT maßstabgetreu

NUTZFLÄCHEN WOHNGEBÄUDE

FLÄCHENAUFSTELLUNG Wohngebäude				
Raumnutzung lt. Planangaben	**m**	**m**	**m²**	**m²**
Kellergeschoss - Teilunterkellerung				
Vorkeller			5,67	
Heizraum			7,26	
Tankraum			7,26	
Nutzfläche Kellergeschoss in m²				**20,19**
Erdgeschoss - Wohnung 1 (Bezeichnung laut Plan)				
Flur (mit anschließender Stiegenanl.)			3,80	
Erdgeschoss - Wohnung 2 (Bezeichnung laut Plan)				
Flur			6,84	
WC			0,90	
Bad			6,55	
Raum (VORRAUM)			15,42	
Wohnraum			23,41	
Küche			16,45	
Zimmer			17,77	
Zimmer			10,39	
Wohnnutzfläche Erdgeschoss Wohnung 1 in m²				**3,80**
Wohnnutzfläche Erdgeschoss Wohnung 2 in m²				**97,73**
Dachgeschoss - Wohnung 1 (Bezeichnung laut Plan)				
Flur			9,16	
AR			4,19	
WC			1,14	
Zimmer			10,15	
Zimmer			12,60	
Essraum			9,24	
Küche			7,40	
Wohnraum			24,94	
Flur			1,98	
Bad			9,30	
Zimmer			14,19	
Schrankraum			4,95	
Nutzfläche Dachgeschoss Wohnung 1 in m²				**109,24**
Balkon	6,10	1,70	10,37	
Wohnnutzfläche in EG DG insgesamt in m²				**210,77**
Nutzfläche KG, EG, DG gesamt in m²				**230,96**

Die Flächen sind gerundet und entsprechen einem für die Liegenschaftsbewertung erforderlichen Genauigkeitsmaß. Die Maße sind Planmaße und basieren auf dem Einreichplan. Hinsichtlich der Grundrisse und Flächen wurde von der gezeichneten SV keine eigene Vermessung vor Ort vorgenommen.

Die laut Baubescheid vom 25.3.1992 genehmigten Umbauten (siehe Planunterlagen laut Einreichplan Gebäudeumbau in 2551 Enzesfeld-Lindabrunn, Hernsteinerstraße 125, Vorlagevermerk vom 2.3.1992) wurden augenscheinlich ausgeführt, und laut Benützungsbewilligungsbescheid vom 26.2.1997 baubehördlich genehmigt.

Laut meinen Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme (Besichtigung) am 31.7.2026 sind die im Plan dargestellte Raumanordnung und die Grundrisse auch in natura gegeben.

	WOHNGEBÄUDE
Gesamtkonstruktion	Massivbauweise
Tragwerk und Konstruktion	Streifenfundamente; tragende Wände: Ziegel- oder Mischmauerwerk beim Altbestand, 25 cm Ziegelhohlblockmauerwerk beim Zubau im Erdgeschoss, 30cm Ziegelhohlblockmauerwerk im Dachgeschoss Deckenkonstruktion unbekannt - vermutlich Holzbalkendecken im Altbestand bzw. Fertigteildecke beim Zubau
Fassade	glatte Fassade - einfacher Reibputz (laut Plan und laut Niederschrift Bauverhandlung zur Baubewilligung Umbau mit 5cm Styropor-Wärmedämmung versehen)
Dach	Krüppelwalmdach, Dachstuhl Holzkonstruktion; Dachdeckung mit Betondachsteinen, Dachentwässerung über Saumrinnen und Regenfallrohre
Stiege	vom EG ins KG: einläufige gerade Steinstiege; vom EG ins DG: eine viertelgewendelte einläufige Stiege, Kunststeinbelag, Metallgeländer
Fenster	Holzfenster isoliert
Türen und Tore	Holztüren in Holztürstöcken, Wohnungs-/Hauseingangstüre: massive Holzkonstruktion
Wandbeläge	EG und DG: verputzt und gemalt, in Sanitäräumen teilweise keramischer Plattenbelag;
Bödenbeläge	im EG: Flur, Essbereich und Küche sowie Sanitärräume mit keramischen Fliesenboden/Natursteinbelag versehen; Wohnräume: Parkettboden; im DG: Flur/Stiegenhaus, Sanitärräume: keramischer Fliesenbelag; Küche und Wohn-Schlafräume: Parkettboden
Deckenbeläge	verputzt und gemalt
Haustechnik	Gas- Strom- Wasser- und Kanalanschluss; Warmwasserbereitung Raumheizung: Gaszentralheizung für beide Wohneinheiten
Sanitärraumausstattung	im EG: WC-Raum: Hänge-WC in weißer Sanitärkeramik; Badezimmer: Einbaubadewanne/Glasspritzschutz, Waschtischverbau mit Unter- und Oberschrank, Hänge-WC, Waschmaschinenanschluss; im DG: WC-Raum: Hänge-WC und Handwaschbecken in weißer Sanitärkeramik, im Badezimmer: Eckbadewanne verfliest, Hänge-WC, verglaste Eckdusche Waschtischverbau mit Unter- und Seitenschränken

BAUTECHNISCHE MÄNGEL - WOHNGEBÄUDE

Zum Befundaufnahmezeitpunkt befand sich das Gebäude in einem durchschnittlichen Bauzustand unter Berücksichtigung des anzunehmenden Baualters und der vor etwa 25 bis 30 Jahren erfolgten Haussanierung anlässlich des Gebäudeumbaus zu zwei Wohneinheiten.

In der Wohneinheit im DG wurde laut Eigentümerangaben kürzlich wegen eines Wassergebrechens der Bodenbelag im Flur/Stiegenhaus erneuert, die übrige Innenausstattung der Wohnung ist seit dem DG-Ausbau in den 1990er Jahren unverändert.

Die Ausstattung der Wohneinheit im EG wurde etwa im Jahr 2016 teilweise erneuert, dabei wurden laut Eigentümerangaben die Böden, die Innentüren, die Sanitärausstattung und die Einbauküche sowie die Elektrik (teilweise) neu hergestellt.

Folgender Reparatur-/Fertigstellungsbedarf ist – soweit per bloßem Augenschein feststellbar - erforderlich.

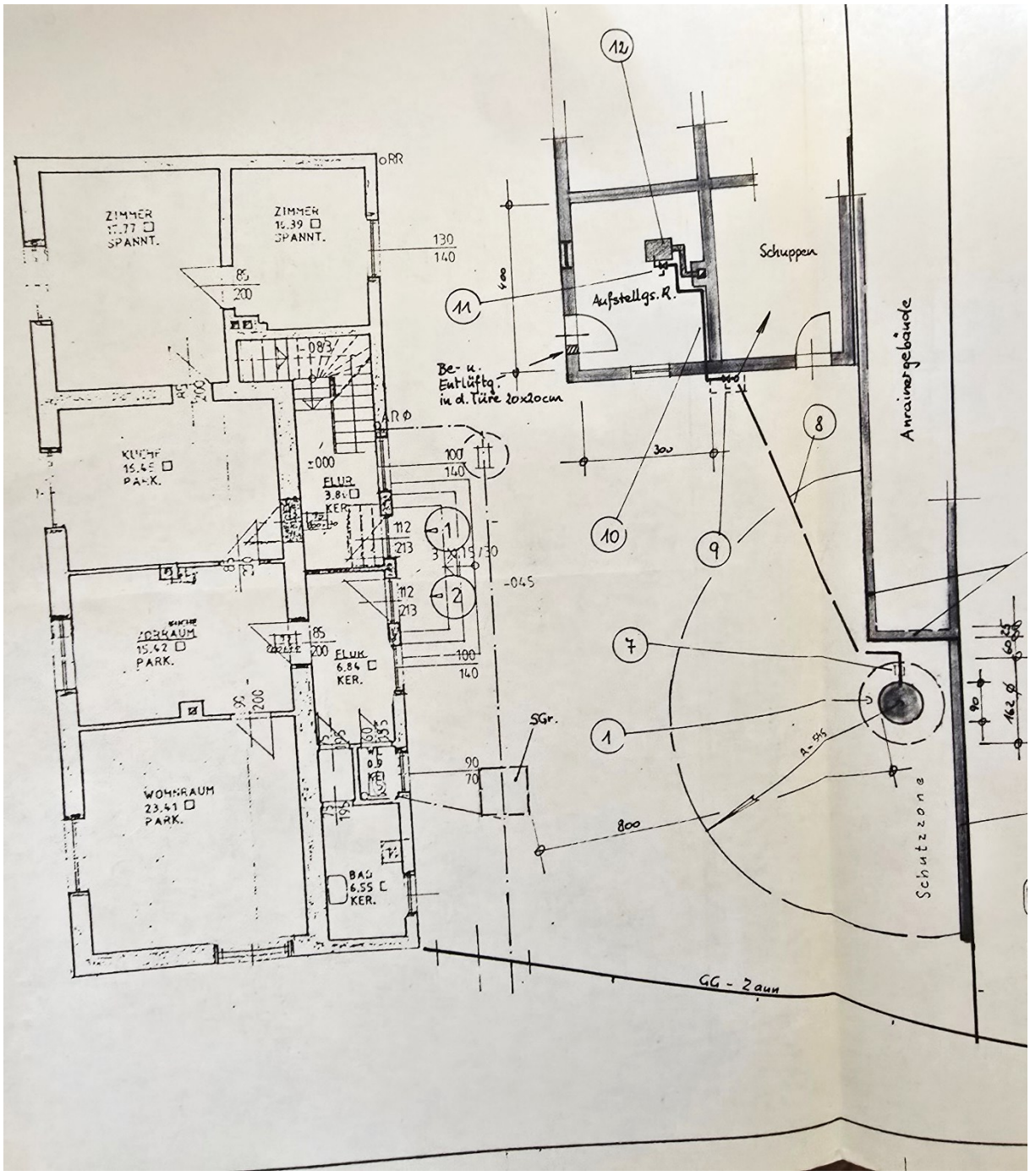
- Feuchteschäden in den Kellerräumen
- Wand- Deckenbeläge teilweise erneuerungsbedürftig
- Außenliegende Holzbauteile sind instandsetzungsbedürftig (Holzschutzanstrich)
- Holzfenster teilweise instandsetzungsbedürftig, hinsichtlich bauphysikalischen Eigenschaften (insb. Schallschutz, Wärmedämmung) unzeitgemäß
- Bodenbeläge im DG – insbesondere im Wohnraum im Bereich vor der Balkontüre - sind deutlich abgenutzt, teilweise stark zerkratzt
- Gebäudehülle (Außenmauern, Dach, Decken) ist hinsichtlich bauphysikalischer Eigenschaften – Schall-, Wärme- Brandschutz - nicht zeitgemäß
- Außenanlagen -Zufahrt, Zugangswege, Terrassensitzplatz, Gartengestaltung etc. - in instandsetzungsbedürftigem und weitgehend vernachlässigten Zustand
- Die haustechnischen Anlagen und Leitungen sind laut den bei der Befundaufnahme gemachten Angaben der Eigentümer funktionstüchtig, allerdings ist die zentrale Heizanlage/der Gaskessel bereits über 30 Jahre alt und daher in naher Zukunft zu ersetzen. Weiters ist möglicherweise eine Verlegung des Heizraums vom Nebengebäude ins Hauptgebäude sinnvoll, um eine effizientere Nutzung zu ermöglichen, und allenfalls die Nutzung des Grundstücks zu optimieren. Eine Überprüfung von Haustechnik und Sanitäraustattung durch die Sachverständige ist nicht erfolgt, sodass diesbezügliche Mängel nicht ausgeschlossen werden können.
- Für die Heizanlage bestand vor dem Anschluss an das Erdgasnetz eine Flüssiggas-Tankanlage, für dessen Betrieb ein Flüssiggastank auf dem Grundstück nahe der südöstlichen Grundgrenze zum Nachbargrundstück errichtet worden ist. Laut Eigentümerangaben wurde dieser im Zuge der Umstellung der Heizanlage ordnungsgemäß entleert/entsorgt.

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch die Sachverständige im Zuge der Befundaufnahme nicht stattgefunden. Es handelt sich beim gegenständlichen Bewertungsgutachten um kein bautechnisches Gutachten. Die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen) und anhand der aufliegenden Bauaktsunterlagen.

BESCHREIBUNG NEBENGEBÄUDE

Im Bauakt der Gemeinde Enzesfeld-Lindabrunn liegen keine Unterlagen zur Errichtung des Nebengebäudes auf der Liegenschaft auf.

Im Zusammenhang mit der Baugenehmigung für eine zentrale Flüssiggasheizung ist ein Teil des Nebengebäudes im dortigen Einreichplan ersichtlich.



Quelle: Eigene Darstellung, Einreichplan für die Herstellung einer Propangastankanlage, versehen mit Genehmigungsvermerk vom 29.9.1992, NICHT maßstabgetreu, **ANMERKUNG: die angeführte Flüssigaszentralheizung wurde laut Eigentümerangaben durch einen Anschluss an das öffentliche Erdgasnetz adaptiert und der Flüssiggastank entleert bzw. entsorgt.**

Das Nebengebäude umfasst laut Wahrnehmung bei der Befundaufnahme einen Schuppen mit westseitigem Zugang, weiters den von der nordseitigen Gebäudelängsseite zugänglichen Heiz- und Technikraum mit dem im Jahr 1992 genehmigten Gaskessel, sowie weitere Abstell- und Lagerräume.

ZUBEHÖR

Zum Bewertungsstichtag war das Wohngebäude mit Sanitäreinrichtungsgegenständen sowie Einbauküchen in den beiden Wohnungen ausgestattet.

Sanitärraumausstattung:

- im EG: WC-Raum: Hänge-WC in weißer Sanitärkeramik; Badezimmer: Einbaubadewanne/Glasspritzschutz, Waschtischverbau mit Unter- und Oberschrank, Hänge-WC, Waschmaschinenanschluss;
- im DG: WC-Raum: Hänge-WC und Handwaschbecken in weißer Sanitärkeramik, im Badezimmer: Eckbadewanne verfliest, Hänge-WC, verglaste Eckdusche Waschtischverbau mit Unter- und Seitenschränken

Einbauküchen:

- im EG: Einbauküche mit Ober- Unterschränken sowie Hochschränken mit einer Kochinsel, Einbaugeräten, Einbaumöbel weiße glatte Oberflächen
- im DG: u-förmig angelegte Einbauküche mit Ober- Unterschränken Einbaugeräten, Einbaumöbel Oberflächen in Holzoptik

Siehe dazu auch die Fotodokumentation im Anhang des Gutachtens.

BESTANDRECHTE UND RECHTE DRITTER

Auf der Liegenschaft 2551 Enzesfeld-Lindabrunn, Hernsteinerstraße 125, ist ein Wohnhaus errichtet. Laut Eigentümerangaben ist die Liegenschaft durch die Familie genutzt und bestehen keine Miet- Pacht- oder sonstige Nutzungsverträge.

Für die folgende Wertermittlung wird von Bestandfreiheit ausgegangen.

GRENZÜBERBAU

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und den durch die gefertigte SV gemachten Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme ist augenscheinlich kein Grenzüberbau durch die vorhandene Bebauung gegeben. Es wurde kein Grenzüberbau bei den bewertungsgegenständlichen Grundstücke durch Bebauungen der benachbarten Grundstücke festgestellt.

Das zur Liegenschaft zugehörige Grundstück befindet sich noch nicht im Grenzkataster. Eine abschließende Aussage über einen allfälligen Grenzüberbau kann nur von einem dazu befugten Vermessungstechniker (Geometer) im Zuge der Vermessung festgestellt werden.

EINHEITSWERTBESCHEID UND GRUNDSTÜCKSABGABEN

Seitens des Gemeindeamts und des Gemeindeabfallverbands wurden mir die Abgabenrückstände zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mitgeteilt. Aus dem übermittelten Einheitswertbescheid, gültig ab 1.1.2014, ergibt sich ein erhöhter Einheitswert von € 17.296,13 und ein Grundsteuermessbetrag von € 29,14. Eine Kopie des Bescheid findet sich im Anhang des gegenständlichen Gutachtens.

Laut Mailnachricht der Buchhaltungsabteilung der Gemeinde vom 13.8.26 (Grundsteuer, Kanalgebühren) sind keine Abgabenforderungen mit dinglicher per Juli 2026 offen.

Seitens des GVA Baden (Abfallverband Baden) wurde mitgeteilt, dass Forderungen in Höhe von € 612,65 bestehen.

Der WLV Bad Vöslau (Wasserleitungsverband Bad Vöslau) gab bekannt, dass Wassergebühren von € 580,51 offen aushaften.

Diese Angaben sind stichtagsbezogen und können sich zum Zeitpunkt des Liegenschaftsverkaufs oder der Zwangsversteigerung geändert haben.

ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS des Energieausweisvorlagegesetzes wurde laut Eigentümerangaben noch nicht erstellt.

FLÄCHENWIDMUNG GEMÄSS NÖ GVG

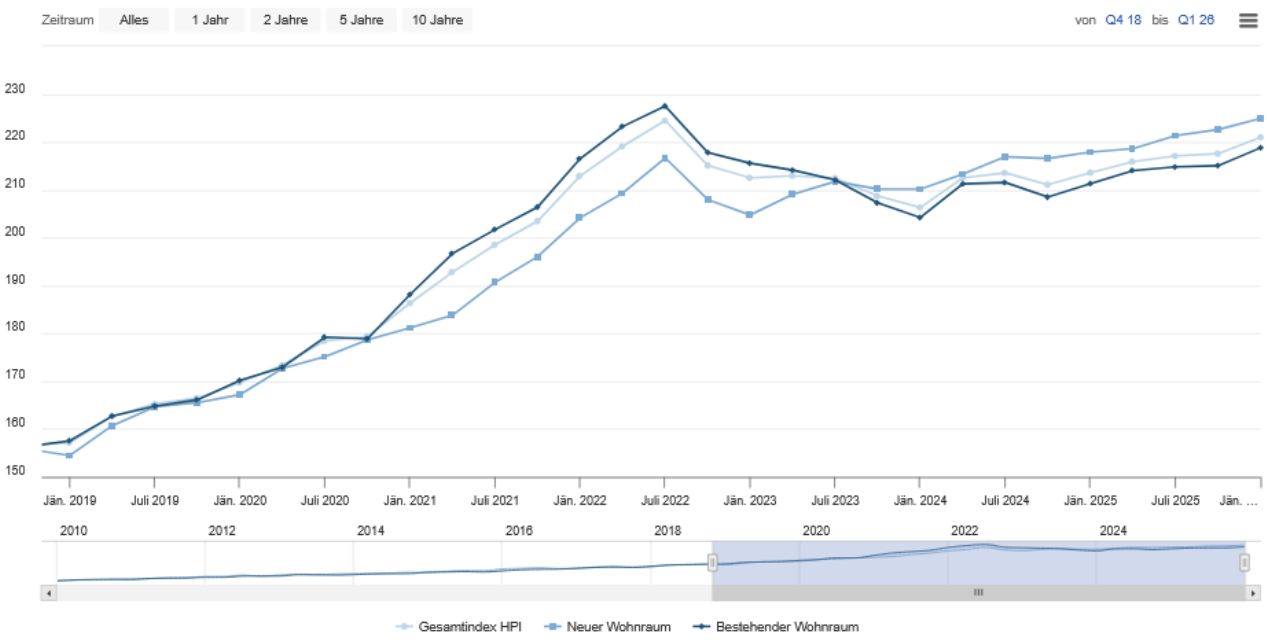
Im Sinne des Gerichtsbeschlusses zur Anordnung der Schätzung soll auch angegeben werden, ob es sich bei der Liegenschaft um ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne § 3 Z 1 NÖ GVG 2007 handelt. Bejahendenfalls ist das katastrale Flächenmaß anzugeben und weiters ob die Liegenschaft in einem verordneten Weinbauflur (§ 5 Abs 1 Z 7 MNÖ GVG 2007) liegt.

Aus dem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn ergibt sich für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft die Widmung als Bauland. Es handelt sich somit NICHT um ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück iSd § 3 Z 1 NÖ GVG 2007.

IMMOBILIENMARKTSITUATION

Während in den Jahren bis 2022 ein überdurchschnittlich starker Anstieg bei den Preisen von Wohnimmobilien festzustellen war ist seit Mitte 2022 ein dämpfender Effekt auf die Kreditvergabe und die Immobiliennachfrage in Österreich gegeben. Die Abschwächung der Marktaktivitäten haben am Immobilienmarkt zu Preisrückgängen geführt. Siehe dazu auch die Entwicklung des Häuser- und Wohnungspreisindex (HPI) der Statistik Austria. Dieser bildet die Preisentwicklung von Wohnimmobilien (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Wohnungen), bei denen ein privater Haushalt als Käufer auftritt, ab. Nach etlichen Jahren mit steigenden Preisen sind Häuser und Wohnungen in Österreich seit Mitte 2022 günstiger geworden, wobei seit Anfang 2024 eine Preisstabilisierung und seit 2025 wieder ein leichter Aufwärtstendenz feststellbar ist:

Quartalsweise Indexentwicklung seit 2010 (Grafik)

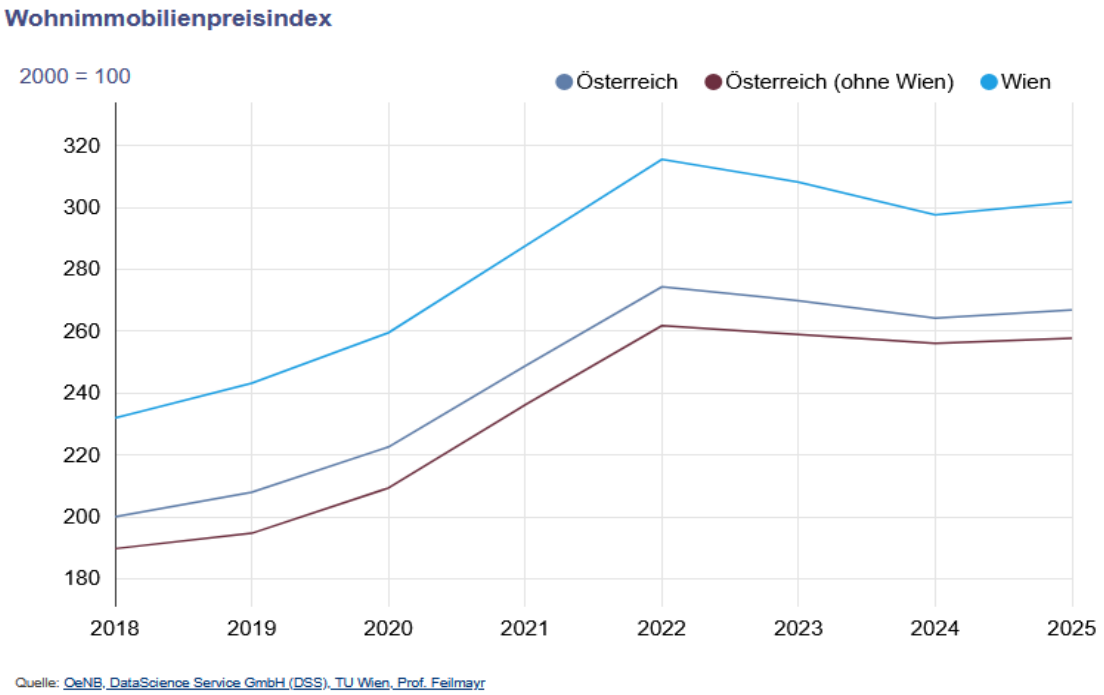


STATISTIK AUSTRIA, Häuserpreisindex. Erstellt am 24.06.2026

Neuer Wohnraum Bestehender Wohnraum Gesamtindex HPI

Quelle: Eigene Darstellung: Statistik Austria Häuserpreisindex von 2018 bis 2026: https://www.statistik.at/statistiken/ Stand Juli 2026

Eine vergleichbare Preisentwicklung zeigt auch der Wohnimmobilienpreisindex der OeNB, der in Kooperation mit DataScience Service GmbH und TU Wien erstellt wurde:



Quelle: Eigene Darstellung: https://www.oenb.at/isawebstat/ Stand Juli 2026

Gemessen am Grunderwerbssteueraufkommen konnten seit Herbst 2024 wieder positive Wachstumsraten verzeichnet werden. Eine ähnlich Entwicklung zeigt sich auch bei den Neukreditvergaben, die seit 2024 wieder etwas über den jeweiligen Vorjahresvolumina liegen.

BEWERTUNG

BEWERTUNGSGEGENSTAND

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 517 GB 04315

- unter den Prämissen
  - der Bestandsfreiheit,
  - der Kontaminationsfreiheit und
  - der Lastenfreiheit (C-LNR 2 und 9 sind laut vorliegenden Informationen löschungsfähig)

- per Stichtag der Befundaufnahme somit per 31.7.2026

festzustellen.

Der Verkehrswert lässt sich auch mit den Begriffen des Marktpreises oder des Marktwertes gleichsetzen, da gemäß Verkehrswertdefinition grundsätzlich ein Liegenschaftsmarkt mit freier Preisbildung im Rahmen des redlichen Geschäftsverkehrs vorauszusetzen ist.

Gemäß der Europäischen Bewertungsstandards wird der Begriff des Marktwertes/Verkehrswertes wie folgt definiert:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt."

Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 (LBG) in der geltenden Fassung jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr bei Verkauf der Liegenschaft üblicherweise zu erzielen ist. Dabei sind außergewöhnliche Verhältnisse, wie zum Beispiel besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen, außer Ansatz zu lassen.

§ 2.

(1) […].

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der Verkehrswert kann – als der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis - wertermittlungstechnisch zugleich als statistischer Durchschnittswert betrachtet werden.

WAHL DER WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens, welche grundsätzlich dem Wertermittler obliegt, hat danach zu erfolgen, welche Methode am besten den Umständen des Einzelfalles gerecht wird, unter Berücksichtigung des jeweiligen Standes der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Grundsätzlich stehen gemäß LBG und gemäß ÖNORM B 1802-1 für die Bewertung von Liegenschaften

- das Vergleichswertverfahren,
- das Sachwertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (gemäß ÖNORM B 1802-2),
- das Residualwertverfahren (gemäß ÖNORM B 1802-3),
- sonstige dem Stand der Bewertungswissenschaften entsprechende Wertermittlungsverfahren (z. B. Investment Method)

Das im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und der ÖNORM B 1802 (Liegenschaftsbewertung – Grundlagen) adäquate Verfahren für Liegenschaften, deren Eigennutzung im Vordergrund steht, ist das Sachwertverfahren.

Für Liegenschaften, die vor allem der Vermietung und damit der Erwirtschaftung von Mieterträgen dienen, ist das Ertragswertverfahren oder die DCF-Methode (ÖNORM B 1802-2) heranzuziehen.

Weiters steht das Vergleichswertverfahren zur Verfügung, falls sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht ausreichende Vergleichsobjekte vorliegen.

Für Projektentwicklungen dient das sogenannte Residualwertverfahren (ÖNORM B 1802-3). Letzteres ist ein Verfahren, das auf Investitionsüberlegungen beruht und darauf ausgerichtet ist, den Wert einer zur Entwicklung anstehenden Immobilie zu ermitteln.

Bei der zur Bewertung vorliegenden Liegenschaft handelt es sich um ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus, das von den Eigentümern und deren Familien nach deren Angaben selbst genutzt wird und nicht vermietet ist. Für solche Objekte geht es für den potenziellen Käufer in erster Linie um den Wert der Substanz von Grundstück und Baulichkeiten. Für die Wertbestimmung durch die Marktteilnehmer ist daher der Sachwert ausschlaggebend.

Somit ist das Sachwertverfahren zu verwenden und wird dabei zur Bodenwertermittlung das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert diese Verfahren wie folgt:

Vergleichswertverfahren

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

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

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, daß sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflußt wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluß dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

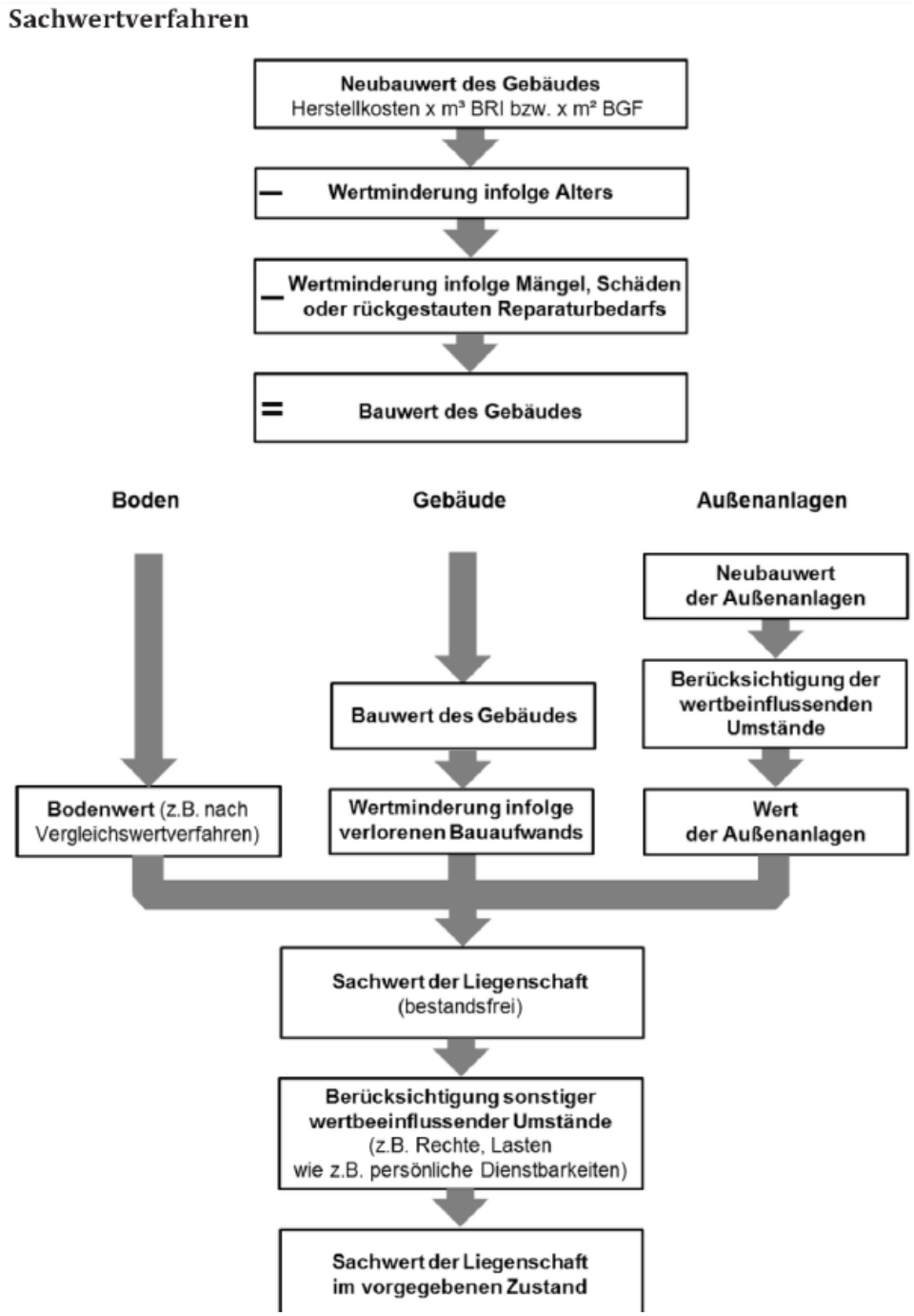
Sachwertverfahren

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

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

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Die ÖNORM B 1802-1 (Grundlagen der Liegenschaftsbewertung) gibt für das Sachwertverfahren folgenden Bewertungsablauf an:



Quelle: ÖNORM B 1802-1

Für das Vergleichswertverfahren ist folgender Ablauf relevant:

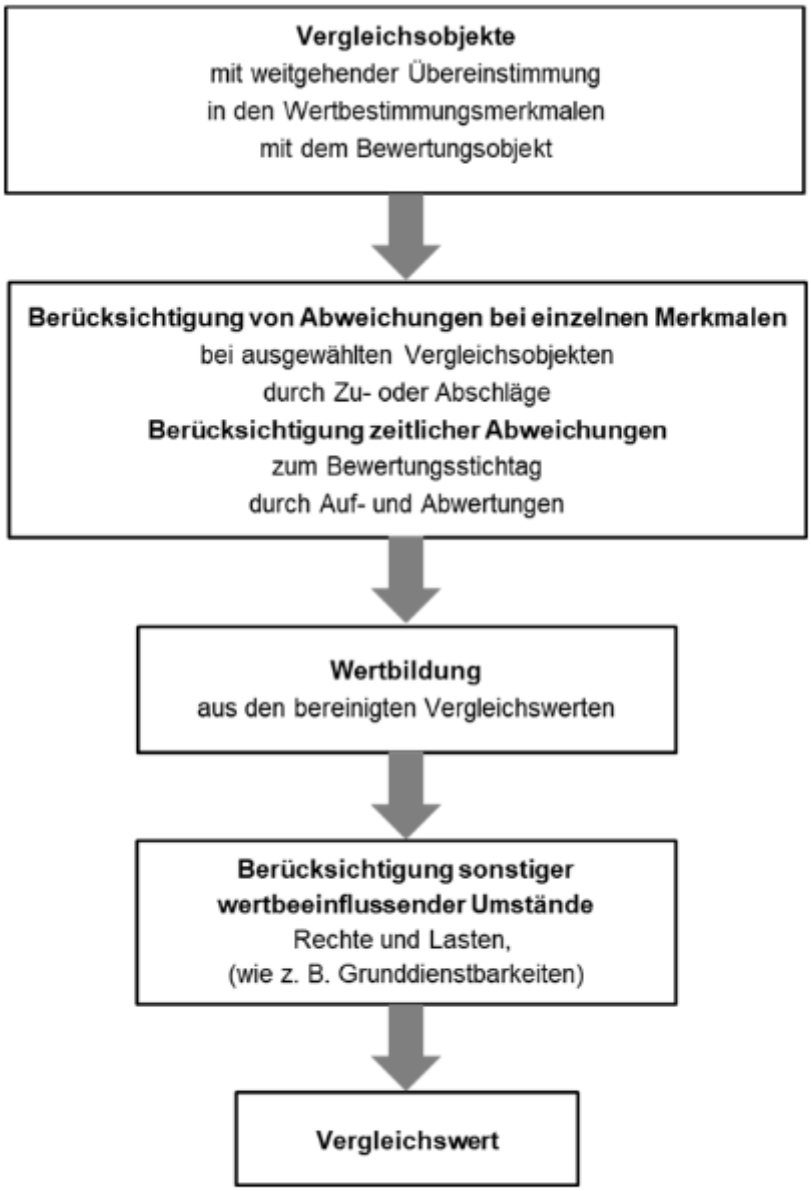


Bild A.1 — Vergleichswertverfahren – Ablaufschema

Quelle: ÖNORM B 1802-1

Aus den Wertermittlungsverfahren ist der Verkehrswert gemäß ÖNORM wie folgt abzuleiten:

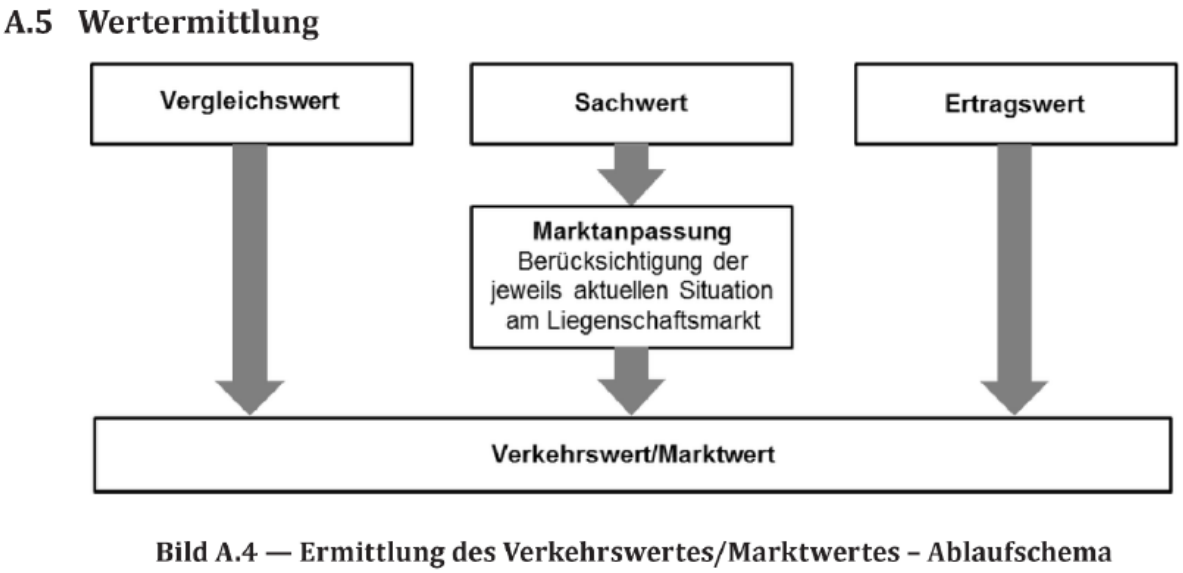


Bild A.4 — Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes – Ablaufschema

Quelle: ÖNORM B 1802-1

WERTERMITTLUNG

BODENWERT

Bei der Bodenwertermittlung wird der Vergleichspreis je m² Bodenfläche mittels indirekten Preisvergleichs unter Verwendung einer Analyse der Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale ermittelt. Diese Abweichungsanalyse stellt einen interqualitativen Abgleich der Vergleichsgrundstücke auf die Zustandsmerkmale des zu bewertenden Grundstücks dar. Ein direkter Preisvergleich ist für den Immobilienmarkt deshalb unmöglich, weil Grundstücke Unikate mit individuellen Eigenschaften darstellen, die sich selbst bei unmittelbarer Nachbarschaft voneinander unterscheiden können.

Gemäß ÖNORM B 1802-1 hat der Preisvergleich auf der Grundlage von Zu- oder Abschlägen zu erfolgen, und sind gegebenenfalls zeitliche Abweichungen durch Auf- bzw. Abwertung zu berücksichtigen.

Zur Analyse der Grundstücksverkäufe von unbebauten Liegenschaften wurden Kauftransaktionen für Grundstücke in der Gemeinde Enzesfeld-Lindabrunn aus der Urkundensammlung beim BG Baden im Zeitraum von 2021 bis 2025 erhoben. Von diesen wurden jene ausgewählt, die sich

1. auf unbebaute Baugrundstücke oder auf solche mit Abbruchobjekten bezogen,
2. die gemäß Flächenwidmungsplan als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen sind sowie
3. in vergleichbarer Lage gelegen sind

Vergleichsliegenschaften Baugrundstücke

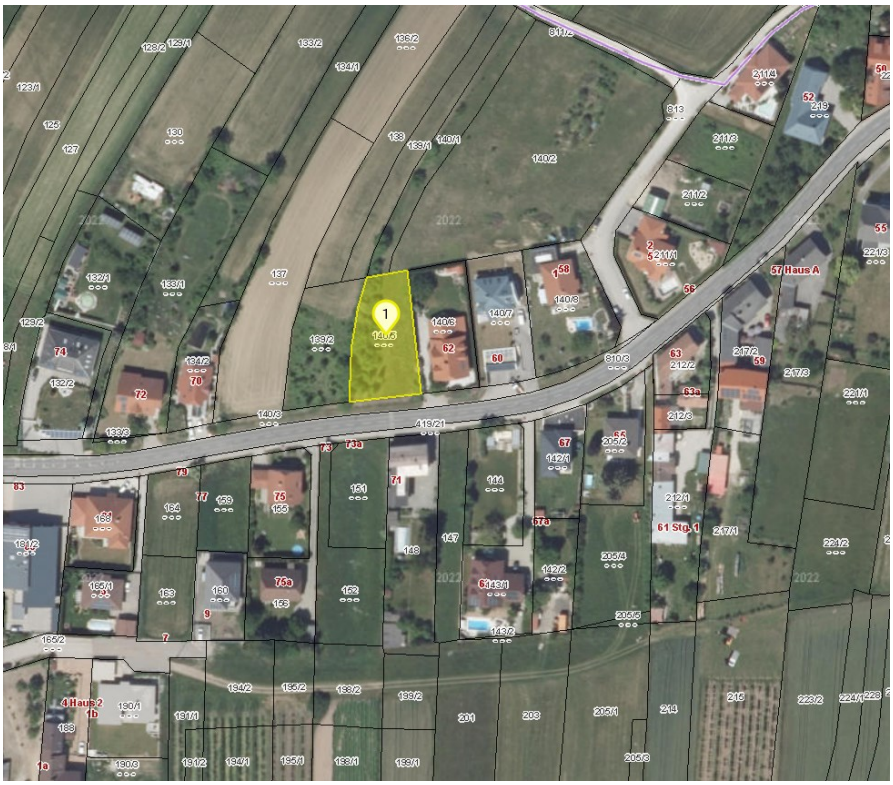
GB	EZ	TZ		Lage	Gst	Kaufpreis in €	Kaufpr./ m² in €	Grundfl. In m²	KV-Datum
04315	720	10959	2021	Hernsteinerstraße 64	140/5	340000	357,89	950	03.09.2021
04307	1693	4274	2022	Frauentalgasse 14	343/2	150000	216,76	692	22.04.2022
04307	1719	6081	2022	Hangernstraße 31c	311/1	580000	464,00	1250	23.05.2022
04307	822	1200	2026	Hernsteinerstraße 17b	402/23	125000	178,31	701	29.09.2025

GB…Grundbuch
EZ… Einlagezahl
TZ …Tagebuchzahl
Gst…Grundstücksnummer
KV-Datum… Kaufvertragsdatum

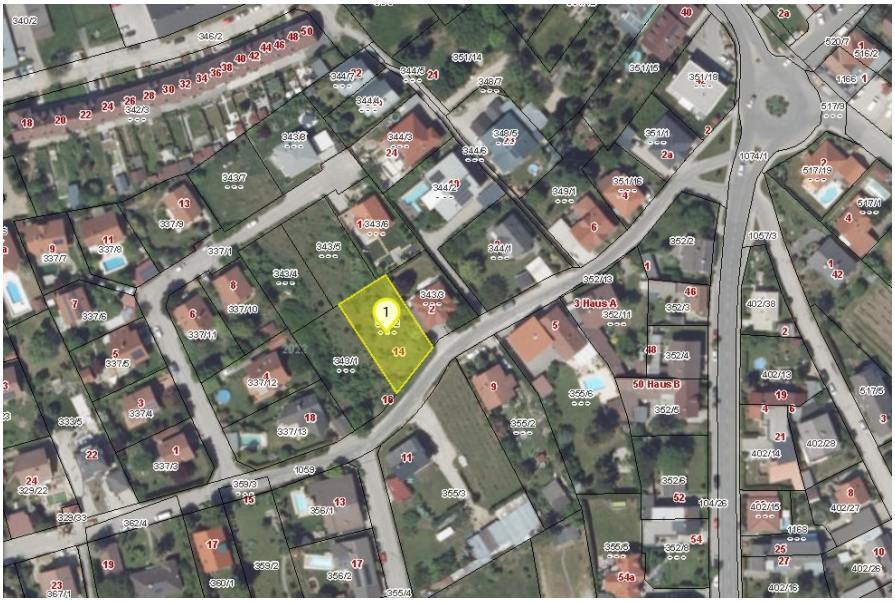
Die angeführten Transaktionen wurden durch Studium der jeweiligen Kaufvertragstexte auf allenfalls gegebene außergewöhnliche Umstände sowie unter Berücksichtigung ihrer Bebauungsmöglichkeiten anhand des gültigen Flächenwidmungsplanes und der Katastermappe auf ihre Vergleichbarkeit mit der Bewertungsliegenschaft untersucht.

Planansichten der einbezogenen Vergleichsliegenschaften (Baugrundstücke)[2]:

Hernsteinerstraße 64, Gst. 140/5 GB Lindabrunn



Frauentalgasse 14, Gst 343/2 GB Enzesfeld

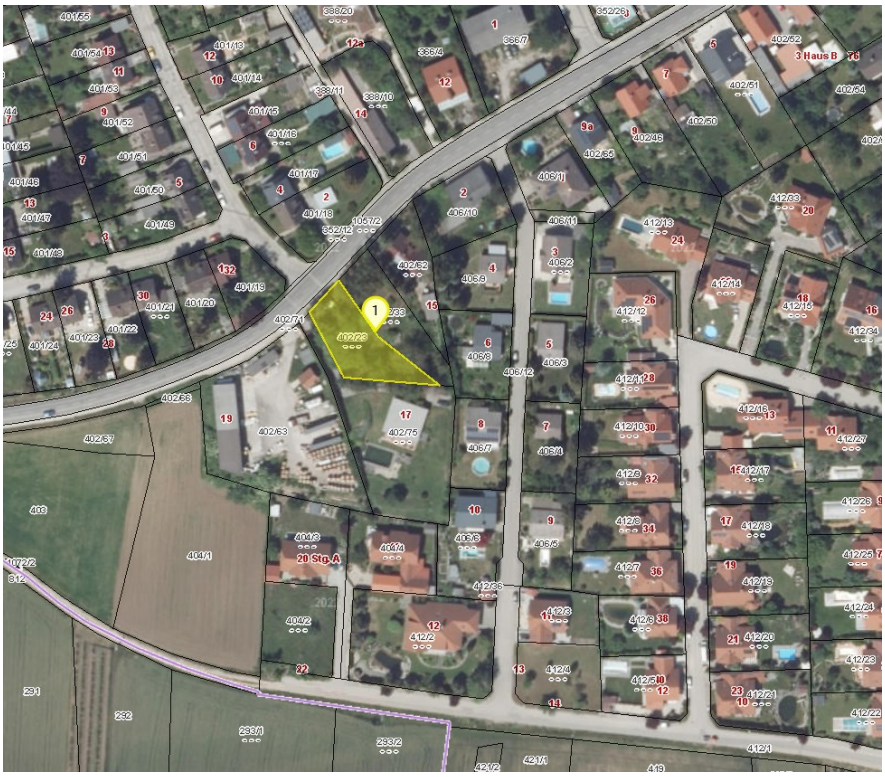


[2] Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: https://atlas.noe.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map NICHT MASSSTABGETREU. Stand 5.8.2026

Hangernstraße 31c, Gst 311/1 GB Enzesfeld



Hernsteinerstraße 17b, Gst. 402/23 GB Enzesfeld



Ausgehend von den tatsächlichen Verkaufspreisen werden nach Eliminierung allfälliger statistischer Ausreißer die verbleibenden m²-Preise nach den einzelnen wertbestimmenden Merkmalen, wie zum Beispiel,

- Aufschließungsabgabe/Anschlusskosten
- die Größe
- die Lage
- die Bebauungsmöglichkeiten/Konfiguration
- Grad der infrastrukturellen/technischen Erschließung
- dem Kaufvertragszeitpunkt

durch Zu- bzw. Abschläge adaptiert.

ad Aufschließungsabgabe- und Anschlusskosten:

Für die Vergleichsgrundstücke gilt, dass es sich bei den Kaufpreisen um solche für unbebaute Grundstücke handelt. Bei den unbebauten Liegenschaften sind in der Regel die Aufschließungsabgabe und Anschlusskosten noch nicht bezahlt worden. Auch sind in den Kaufvertragsurkunden keine Hinweise auf bereits vorgenommene Auszahlung dieser Gebühren vorhanden.

ad Größe:

Die Grundstücksflächen der Vergleichsgrundstücke liegen zwischen 692 m² und 1250 m². Diejenigen Vergleichsliegenschaften, die stark von dem Bewertungsgrundstück (745 m²) abweichen, sind hinsichtlich ihrer Größe zu adaptieren. Der m²-Preis für überdurchschnittlich große Liegenschaften ist erfahrungsgemäß niedriger als jener für kleinere Grundflächen und vice versa. Zu berücksichtigen ist dabei die allfällige Teilbarkeit von großen Grundstücken.

ad Lage:
Hinsichtlich ihrer Lage sind Anpassungen nötig. Jene Vergleichsgrundstücke, die abseits von relativ stark befahrenen Verkehrsrouten liegen, werden durch einen Wertabschlag an die vergleichsweise stärker lärmbelastete Lage der Bewertungsliegenschaft angepasst. Liegenschaften, die eine ungünstigere Lage aufweisen sind durch einen Aufschlag zu adaptieren.

ad Widmung/Bebaubarkeit/Konfiguration

Alle Vergleichsgrundstücke weisen gleiche Flächenwidmung, nämlich Bauland Wohngebiet auf. Hinsichtlich der Konfiguration sind die Vergleichsgrundstücke nicht direkt mit der annähernd dreieckig geformten Bewertungsliegenschaft vergleichbar, da sie rechteckähnlich und somit günstiger konfiguriert sind. Die Vergleichsobjekte werden durch einen Abschlag an die hinsichtlich Grundstücksform ungünstigeren Verhältnisse bei der Bewertungsliegenschaft angepasst.

ad Grad der Erschließung:

Preise von Liegenschaften, die zum Kaufvertragszeitpunkt nicht bereits durch das öffentliche Gut erschlossen sind, enthalten einen prozentuellen Wertabschlag für die Wartezeit zur Erlangung der sogenannten Anbaureife und müssen daher, um sie mit den übrigen Vergleichsobjekten und der Bewertungsliegenschaft vergleichbar zu machen mittels Erschließungszuschlag adaptiert werden. Bei der vorliegenden Liste an Vergleichsgrundstücken ist für alle Grundstücke der erforderliche Erschließungsgrad gegeben. Daher ist aus diesem Aspekt keine Wertanpassung nötig.

ad Kaufvertragsdatum

Zur zeitlichen Anpassung der ausgewiesenen m²-Preise an den Bewertungsstichtag im Juli 2026 könnte die Preisentwicklung bei Baulandgrundstücken unter anderem auch durch Regressionsrechnung berücksichtigt werden. Allerdings haben sich die Grundstückspreise in den Jahren 2020 bis 2022 sehr stark nach oben entwickelt, während sie seit Mitte 2022

rückläufig waren. Aufgrund der Preiskurve im Zeitraum von 2021 bis 2026 ist eine lineare Regressionsrechnung zur Anpassung der erhobenen Vergleichspreise ungeeignet, weil nicht zielführend.

Für die zeitliche Abweichung der Kaufvertragsabschlüsse zum Bewertungsstichtag wird daher eine Anpassung durch die Preisdifferenzen, die aus dem Hauspreisindex der Statistik Austria ermittelt wurden, zugrunde gelegt.

Werte laut Häuserpreisindex (HPI) Statistik Austria
jeweils HPI Neuer Wohnraum - Indexwerte 4.Quartal

Jahr 2020	Jahr 2021	Jahr 2022	Jahr 2023	Jahr 2024	Jahr 2025	Differenz in % zu 2026 Q1
178,67						25,90%
	196,06					14,73%
		207,96				8,17%
			207,96			8,17%
				216,58		3,86%
					222,61	1,05%
						224,94

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/haeuserpreisindex-und-ooh-pi, Stand Juli 2026

Gst.Nr.	KV	Größe in m²	Kaufpreis	nach Abzug A.Abg.	m²-Preis	Größe Abw.	Lage Abw.	Abw. Konfig./Beb.	Abw. Zeitabstand	adapt.m²-Preis
140/5	3.9.21	950	€ 340.000	€ 340.000	357,89	5,00%	-5,00%	-10,00%	14,7%	374,82
343/2	22.4.22	692	€ 150.000	€ 150.000	216,76	0,00%	-10,00%	-10,00%	8,2%	191,11
311/1	23.5.22	1250	€ 580.000	€ 580.000	464,00	10,00%	-15,00%	-10,00%	8,2%	432,29
402/23	29.9.25	701	€ 125.000	€ 125.000	178,32	0,00%	-5,00%	-5,00%	0,0%	160,49
Mittelwert					**304,24**					**289,68**
gerundet										**290,00**

Als Vergleichspreis je m² Bauland wird daher

290,00 €

per 31.7.2026 angesetzt.

BODENWERT GESAMT

Um zum Wert des fiktiv unbebauten Grundes zu gelangen, wird der oben ermittelte m²-Preis mit der Grundfläche multipliziert.

Aus dem fiktiv unbebauten Bodenwert wird der Wert des bebauten, aufgeschlossenen Grundstücks berechnet, indem ein Aufschlag für geleistete Gas-, Wasser-, Kanal- und Stromanschlussgebühren[3] sowie für die Aufschließungsabgabe gemäß NÖ Bauordnung angesetzt wird.

Bodenwert

	m²	EUR/m²	EUR
	laut Grundbuchsauszug		
Grundfläche gesamt - noch nicht im Grenzkataster	745,00		
	0,00		
Gesamtfläche	745,00	290,00 €	216.050,00
Bodenwert fiktiv unbebautes Grundstück insgesamt			216.050,00
abzüglich Bebauungsabschlag			0,00
zuzüglich Aufschließungsabgabe*) (Grundfläche^0,5)*Bauklassenkoeffizient*Einheitssatz)		800,00 €	21.835,75
zuzüglich geschätzte Anschlusskosten - Gas, Strom, Wasser, Kanal			18.000,00
ergibt Bodenwert			255.885,75
gerundet			**256.000,00**

Der Bodenwert beträgt unter Berücksichtigung der Anschlusskosten- bzw. Aufschließungskostenzuschläge, per 31.7.2026 somit gerundet

256.000,00 €

Der Bewertung wurden die aus dem Grundbuch ersichtlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt. Laut Grundbuchsauszug befindet sich die Liegenschaft noch nicht im Grenzkataster[4], und gilt ihre Fläche damit als rechtlich nicht gesichert.

[3] Schätzungsweise Werte für den Baubestand unter Berücksichtigung der angeschlossenen Wohnebenen und deren Größe, der Ansatz in der angegebenen Höhe schließt zukünftige Ergänzungsabgaben bei baulichen Änderungen nicht aus.

[4] Im Gegensatz zum Grundsteuerkataster dient der Grenzkataster zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Grenzpunkte von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken sind durch Maßzahlen (Koordinaten) in cm-Genauigkeit festgelegt. Eine exakte Rückübertragung von unkenntlich gewordenen Grenzen in die Natur ist somit durch das Vermessungsamt (Grenzwiederherstellung) sowie durch Vermessungsbefugte bzw. Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen (IKV) jederzeit möglich. Die Ersitzung von Teilen von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken ist ausgeschlossen. Weiters ist auch im Falle eines Grenzstreits die Zuständigkeit des Gerichtes ausgeschlossen. Der Grenzkataster bietet somit höchste Rechtssicherheit hinsichtlich des Grenzverlaufes (Quelle: https://www.bev.gv.at/Services/Dienstleistungen/Glossar-Woerterbuch/Grenzkataster.html, Stand August 2026)

BAUWERT DES WOHNGEBÄUDES

Die Wahrnehmungen bei der Besichtigung, die Angaben des Eigentümers und die Unterlagen aus dem Bauakt wurden der Bauwertermittlung zugrunde gelegt.

Neubauwert (Herstellungswert):

Gemäß ÖNORM ist bei der Ermittlung des Bauwerts vom Neubauwert, welcher laut Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) als Herstellungswert bezeichnet wird, auszugehen. Dieser wird nach den marktüblichen Herstellungskosten für Objekte dieser Art und Ausstattung zum Bewertungsstichtag je Raum- oder Flächeneinheit durch Vervielfältigung ermittelt.

Beim Ansatz des Neubauwerts/Herstellungswerts ist nicht vom tatsächlichen Kostenaufwand, der für die Errichtung der baulichen Anlagen seinerzeit tatsächlich entstand, auszugehen, sondern vielmehr von jenem fiktiven Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste. Dies ist damit zu begründen, dass potenzielle Kaufinteressenten zum Vergleich jenen Aufwand heranziehen, der im Durchschnitt am Markt für die Herstellung des Gebäudes verlangt würde, und diesen zur Berechnung des Zeitwerts zugrunde legen würden.

Der Richtpreis für die Herstellungskosten inklusive Baunebenkosten für ein Wohngebäude beträgt gemäß den Empfehlungen des Sachverständigenverbands (Stand 2025) bei normaler Ausstattung in Niederösterreich etwa € 2.900 je m² Wohnnutzfläche. Valorisiert mit dem Baupreisindex ergibt sich eine Preissteigerung von 2,1% und somit ein Richtpreis in der Höhe von gerundet € 2960,00.

Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs

Zur Bauwertberechnung sind in der Regel allfällige Bauschäden und Reparaturbedarf zu berücksichtigen. Diese werden entweder als Prozentsatz von durchschnittlichen Herstellungskosten angesetzt, oder der Wertabschlag wird auf Basis der ungefähren zu erwartenden Schadensbeseitigungskosten bestimmt.

Bei dem bewertungsgegenständlichen Gebäude handelt es sich um ein vor 1962 errichtetes Bauwerk, welches laut Unterlagen im Bauakt und laut Eigentümerangaben im Zeitraum von 1992 bis 1997 umgebaut und grundlegend renoviert wurde. Für den mittlerweile entstandenen Instandsetzungsbedarf wird ein Wertabschlag vorgenommen.

Wertminderung infolge Alters

Diese ist grundsätzlich nach dem Verhältnis des Gebäudealters zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu bestimmen. Das Gebäude ist mehr als 65 Jahre alt, wurde jedoch vor etwa 30 Jahren umfassend renoviert. Unter Berücksichtigung dieser Generalsanierung wird eine kalkulatorische Gebäudeverjüngung vorgenommen und ein kalkulatorisches Alter von 49 Jahren angesetzt. Die Wertminderung ergibt sich aus dem Verhältnis von kalkulatorischen Gebäudealter und wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes von 70 Jahren.

Wirtschaftliche Wertminderung

Der Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude den zeitgemäßen Vorstellungen, z. B. durch einen unwirtschaftlichen Aufbau (Grundrissgestaltung) oder eine aufwändige Extraausführung, nicht voll entspricht oder eine starke Zweckgebundenheit aufweist, ist als wirtschaftliche Wertminderung zu bestimmen.

Für das Wohnhaus wird wegen der unzeitgemäßen Bauphysik und möglicher baurechtlicher sowie bautechnischer Risiken ein geringfügiger Abschlag für wirtschaftliche Wertminderung angesetzt.

BERECHNUNG DES BAUWERTS DES WOHNGEBÄUDES

Normalherstellungskosten		€/m² WNFL	€/m² WNFL	
inkl. Ust und Nebenkosten (NK)				
Baukosten normale Ausstattungsqualität - Kennwert 2025		2.900,00		
wertadaptiert um Preissteigerung 2,1% gerundet		2.960,00		
Baukosten Keller (einfache Bauweise)	40%	1.184,00		
Baukosten Balkon, Gartenterrasse	25%	740,00		
Normalherstellungswert (basierend auf Nutzflächen)				
20,19	1.184,00	Kellergeschoss - Teilunterkellerung	23.904,96	
210,77	2960,00	Erdgeschoss und Dachgeschoss insg.	623.879,20	
230,96	**NFL in KG EG DG**			
Normalherstellungswert (Baukosten inkl Baunebenkosten) berechnet nach NFL				**647.784,16**
Teilabweichungen				0,00
ergibt: Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag				**647.784,16**
abzüglich Wertminderung wegen Baumängel/Instandsetzungsbedarf (über die altersgemäße Entwertung hinaus)			-10,00%	-64.778,42
ergibt gekürzten Herstellungswert				**583.005,74**
abzüglich Wertminderung wegen Alters:				
Bewertungsjahr			2026	
Baujahr - unbekannt				
Alter - unbekannt				
geschätzte Restnutzungsdauer nach Gebäudeumbau (Ben.Bew.1997)			50	
ergibt geschätzte Restnutzungsdauer per Bewertungsjahr 2026			21	
n ...wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer			70	
kalk. Alter (wirtsch.Gesamtnutzungsdauer minus Restnutzungsdauer)			49	
kalk. Baujahr (Berücksichtigung Gebäudeumbau mit Renov.- kalk. Gebäudeverjüngung)			1977	
a ... relatives Alter = kalk.Alter/wirtsch. Gesamtnutzungsdauer:			0,700	
Alterswertminderung linear in %			-70,00000%	-408.104,02
ergibt Bauwert (vorläufig)				**174.901,72**
abzügl. wirtschaftliche Wertminderung wegen ungünstiger Energieeffizienz/Bauphysik.Eigensch. sowie wegen baurechtl. und bautechn. Risiken			-10,00%	-17.490,17
ergibt Bauwert				**157.411,55**
gerundet				**157.000,00**
Bauwert in Prozent des Normalherstellungswerts			24,24%	

BAUWERT DES NEBENGEBÄUDES

Das entlang der südwestlichen Grundgrenze bestehende Nebengebäude hat zustands- und altersbedingt keinen gesonderten Verkehrswert.

BAUWERT DER AUßENANLAGEN

Die Außenanlagen umfassen in der Regel die Einfriedung des Grundstücks, die Zugangswege, Zu- und Ableitungen, sowie sonstige bauliche Anlagen im Außenbereich. Altersbedingt und aufgrund des gegebenen Erhaltungszustands ist dafür kein gesonderter Verkehrswert anzusetzen.

SACHWERT

Der Sachwert der Liegenschaft wird durch Addition von Bodenwert, Bauwert (Wohngebäude, Nebengebäude und Außenanlagen), Wert des Zubehörs und der sonstigen Anlagen ermittelt. Das vorhandene Zubehör in Sanitärräumen und Küchen hat altersbedingt und wegen der individuellen Gestaltung in der Wohnung im DG keinen gesonderten Verkehrswert. Das Zubehör in der Wohnung im EG wird gesondert bewertet. „Sonstige Anlagen" sind nicht vorhanden.

SACHWERT	
	€
Bodenwert	255.885,75
Bauwert Wohngebäude	157.411,55
Bauwert Nebengebäude	0,00
Bauwert Außenanlagen pauschal	0,00
Sachwert der Liegenschaft ohne Zubehör	**€ 413.297,30**
Zubehör (Einbauküche im DG - altersbedingt unbewertet)	0,00
Zubehör (Sanitär in Bädern/WC im DG- altersbedingt unbewertet)	0,00
Zubehör (Einbauküche im EG - etwa 10 Jahre alt)	4.000,00
Zubehör (Sanitäreinrichtung in Bädern/WC im EG- etwa 10 Jahre alt)	3.000,00
Sachwert der Liegenschaft mit Zubehör	**€ 420.297,30**
gerundet	**€ 420.000,00**

Zur Plausibilisierung wurden einige in den letzten drei Jahren erfolgten Hausverkäufe in der Gemeinde Enzesfeld-Lindabrunn erhoben, die sich auf Liegenschaften in der Hernsteiner Straße und Umgebung bezogen haben. Daraus zeigt sich, dass Einfamilienhäuser in einer Bandbreite von etwa € 285.000,00 bis € 385.000,00 verkauft wurden. Berücksichtigt man, dass bei der zu bewertenden Liegenschaft auch eine Nutzung als Zweifamilienhaus sowie eine überdurchschnittliche Wohnfläche gegeben ist, erscheint der oben angeführte Sachwert jedenfalls marktgerecht und plausibel.

VERKEHRSWERT LIEGENSCHAFT EZ 517 GB 04315

Aus dem Sachwert wird der Verkehrswert wie folgt ermittelt:

Alle wesentlichen und maßgeblichen verkehrswertrelevanten Daten sind grundsätzlich bereits bei der Bodenwert- und Bauwertermittlung berücksichtigt und sind somit im Sachwert abgebildet. Daher wird keine Marktanpassung vorgenommen und entspricht der Sachwert daher auch dem Verkehrswert:

Verkehrswert 2551 Enzesfeld-Lindabrunn, Hernsteinerstraße 125

Bodenwert		255.885,75
Bauwert Wohngebäude		157.411,55
Bauwert Nebengebäude		0,00
Bauwert Außenanlagen pauschal		0,00
Sachwert der Liegenschaft ohne Zubehör		**413.297,30**
Zubehör (Einbauküche im DG - altersbedingt unbewertet)		0,00
Zubehör (Sanitär in Bädern/WC im DG- altersbedingt unbewertet)		0,00
Zubehör (Einbauküche im EG - etwa 10 Jahre alt)		4.000,00
Zubehör (Sanitäreinrichtung in Bädern/WC im EG- etwa 10 Jahre a		3.000,00
Sachwert der Liegenschaft mit Zubehör		**420.297,30**
Marktanpassung	0%	0,00
Verkehrswert		**420.297,30**
gerundet		**420.000,00**

abzüglich offene Grundstücksabgaben*) per Juli 2026	
laut Mitteilung Gemeinde (Grundsteuer/Kanal)	0,00
Laut Kontoblatt Wasserleitungsverband	-580,51
laut Mitteilung Gemeindeabfallverband (Müllgeb.)	-612,65
ergibt Verkehrswert nach Abzügen	418.806,84
gerundet	418.800,00

LASTEN UND RECHTE

Im C-Blatt der Liegenschaft sind zu den bewertungsgegenständlichen Anteilen mehrere Pfandrechte eingetragen. Weiters ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens vermerkt. Weiters ist unter C-LNR 2 ein Wohnungsrecht für Frau Johanna Herzog, geboren am 12.3.1924, einverleibt. Die Wohnungsberechtigte ist laut Auskunft der Liegenschaftseigentümer sowie laut Angaben des Gerichts per Bewertungsstichtag bereits verstorben gewesen, sodass diese Last löschungsfähig ist.

Unter C-LNR 9 ist ein Veräußerungsverbot zugunsten von Land Niederösterreich und unter C-LNR 8 ein diesbezügliches Pfandrecht für das Land Niederösterreich eingetragen. Laut Auskunft von Frau Eva Herzog, Liegenschaftsmiteigentümerin, wurde die zugrundeliegende Schuld bereits ausbezahlt.

Zu den beiden Lasten C-LNR 8 und 9 wurde durch die Wohnbauförderungsstelle des Landes Niederösterreich in einem (Telefonat am mit Herrn Preiss) mitgeteilt, dass die Eintragungen unter TZ 1916/1992 (Pfandrecht C-LNR 8 und Veräußerungsverbot C-LNR 9) löschungsfähig sind, da das Darlehen bereits vollständig getilgt wurde. Eine Löschungserklärung des Landes Niederösterreich wurde im Dezember 2023, eine Zweitausfertigung im August 2026 an die Eigentümer versandt.

Weiters sind zwei Pfandrechte und eine Versteigerungsanmerkung einverleibt.

Da die Lasten C-LNR 2 und C-LNR 9 laut den erhaltenen Informationen löschungsfähig sind, und die Versteigerungsanmerkung und die Pfandrechte bei der Bewertung nicht zu berücksichtigen sind, versteht sich der Verkehrswert lastenfrei.

ZUSAMMENFASSUNG

PRÄMISSEN DER WERTERMITTLUNG

Die Wertermittlung versteht sich unter den Prämissen

- der Kontaminationsfreiheit
- der Bestandfreiheit sowie
- der Lastenfreiheit (C-LNR 2 und 9 sind laut vorliegenden Informationen löschungsfähig)

VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT EZ 517 GB 04315

Der Verkehrswert der je 1/2 Anteile B-LNR 4 und 5 an der Liegenschaft EZ 517 GB 04315, in natura ein Ein- oder Zweifamilienhaus mit der Liegenschaftsadresse 2551 Enzesfeld-Lindabrunn, Hernsteinerstraße 125, ident Talleitengasse 2, beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände und Annahmen, bewertet zum Stichtag 31.7.2026 gerundet

420.000,00 €

(in Worten: vierhundertzwanzigtausend Euro)

Die durch Gemeindeamt und Gemeindeverbände bekanntgegebenen Rückstände an grundstücksbezogenen Abgaben sind im obigen Verkehrswert nicht berücksichtigt. Der Zubehörswert in der Höhe von € 7.000,00 ist im obigen Verkehrswert enthalten.

Unter Berücksichtigung der bekanntgegebenen Abgabenrückstände beträgt der Verkehrswert der obigen Liegenschaft

418.800,00 €

(in Worten: vierhundertachtzehntausendachthundert Euro)

SONSTIGE ANGABEN

ZUBEHÖR

Zum Bewertungsstichtag war das Wohngebäude mit Sanitäreinrichtungsgegenständen sowie Einbauküchen in den beiden Wohnungen ausgestattet. Siehe dazu die Angaben im Befundteil sowie auch die Fotodokumentation im Anhang des Gutachtens.

BESTANDRECHTE UND RECHTE DRITTER

Auf der Liegenschaft 2551 Enzesfeld-Lindabrunn, Hernsteinerstraße 125, ist ein Wohnhaus errichtet. Laut Eigentümerangaben ist die Liegenschaft durch die Familie genutzt und bestehen keine Miet- Pacht- oder sonstige Nutzungsverträge.

Für die Wertermittlung wird von Bestandfreiheit ausgegangen.

GRENZÜBERBAU

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und den durch die gefertigte SV gemachten Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme ist augenscheinlich kein Grenzüberbau durch die vorhandene Bebauung gegeben. Es wurde kein Grenzüberbau bei den bewertungsgegenständlichen Grundstücke durch Bebauungen der benachbarten Grundstücke festgestellt.

Das zur Liegenschaft zugehörige Grundstück befindet sich noch nicht im Grenzkataster. Eine abschließende Aussage über einen allfälligen Grenzüberbau kann nur von einem dazu befugten Vermessungstechniker (Geometer) im Zuge der Vermessung festgestellt werden.

EINHEITSWERTBESCHEID UND GRUNDSTÜCKSABGABEN

Seitens des Gemeindeamts und des Gemeindeabfallverbands wurden mir die Abgabenrückstände zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mitgeteilt. Aus dem übermittelten Einheitswertbescheid, gültig ab 1.1.2014, ergibt sich ein erhöhter Einheitswert von € 17.296,13 und ein Grundsteuermessbetrag von € 29,14. Eine Kopie des Bescheid findet sich im Anhang des gegenständlichen Gutachtens.

Laut Mailnachricht der Buchhaltungsabteilung der Gemeinde vom 13.8.26 (Grundsteuer, Kanalgebühren) sind keine Abgabenforderungen mit dinglicher per Juli 2026 offen.

Seitens des GVA Baden (Abfallverband Baden) wurde mitgeteilt, dass Forderungen in Höhe von € 612,65 bestehen.

Der WLV Bad Vöslau (Wasserleitungsverband Bad Vöslau) gab bekannt, dass Wassergebühren von € 580,51 offen aushaften.

Diese Angaben sind stichtagsbezogen und können sich zum Zeitpunkt des Liegenschaftsverkaufs oder der Zwangsversteigerung geändert haben.

ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS des Energieausweisvorlagegesetzes wurde laut Eigentümerangaben noch nicht erstellt.

FLÄCHENWIDMUNG GEMÄSS NÖ GVG

Im Sinne des Gerichtsbeschlusses zur Anordnung der Schätzung soll auch angegeben werden, ob es sich bei der Liegenschaft um ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne § 3 Z 1 NÖ GVG 2007 handelt. Bejahendenfalls ist das katastrale Flächenmaß anzugeben und weiters ob die Liegenschaft in einem verordneten Weinbauflur (§ 5 Abs 1 Z 7 MNÖ GVG 2007) liegt.

Aus dem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn ergibt sich für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft die Widmung als Bauland. Es handelt sich somit NICHT um ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück iSd § 3 Z 1 NÖ GVG 2007.

ANMERKUNGEN

Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen, erteilten Informationen und den getroffenen Annahmen. Der vorstehende Verkehrswert wurde unter der Voraussetzung ermittelt, dass mir alle für die Bewertung maßgeblichen Umstände wahrheitsgemäß offengelegt wurden. Sollten nachträglich Umstände bekannt werden, von denen ich im Rahmen der gegenständlichen Gutachtertätigkeit keine Kenntnis erlangt habe, behalte ich mir vor, das gegenständliche Gutachten zu widerrufen bzw. abzuändern.

Weiters wird jedem Interessenten geraten, vor einem eventuellen Erwerb von der allenfalls gegebenen Möglichkeit Gebrauch zu machen, das Objekt selbst zu besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen.

Das Bewertungsgutachten umfasst 69 Seiten zuzüglich 46 Seiten Anhang inklusive Fotodokumentation. Das Gutachten wurde auftragsgemäß

1. in zweifacher schriftlicher und gebundener Form ausgefertigt, wovon eine Ausfertigung für das Gericht als Auftraggeber bestimmt ist und eine Ausfertigung im Akt der gefertigten SV verbleibt, sowie
2. in elektronischer Form mittels elektronischen Rechtsverkehrs an das Gericht als Auftraggeber übermittelt und
3. in Form eines elektronischen Kurzgutachtens samt Anhängen in die Ediktsdatei eingestellt.

SIGNATURINFORMATIONEN	**Unterzeichner**	Regina Evelyne Hemmer-Halbwidl
	Datum/Zeit-UTC	2026-09-01T16:55:48+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	

.....

Mag. Regina E. Hemmer-Halbwidl, MSc., CIS ImmoZert

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Sachverständige zertifiziert nach EN-ISO/EC 17024

Siebenhaus-Schönau, 1.9.2026