

An das

Bezirksgericht Baden

Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6

2500 Baden

AZ 040 5 E 34/24x

**ALLG. BEEIDETE GERICHTLICH
ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE**

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

2544 Siebenhaus-Schönauf,

Rebschulgasse 4/26

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

Bewertungsgutachten



Betreibende Partei

Raiffeisenbank Region Grieskirchen eGen,
4710 Grieskirchen

Verpflichtete Partei

SHG 20 Immobilienentwicklungs GmbH &
Co KG, Lampigasse 9/11, 1020 Wien

Bewertungsgegenstände

EZ 788 GB 04034 Tribuswinkel,
1/1 Anteile B-LNR 3
2512 Tribuswinkel, Sängerhofgasse 14

EZ 2178 GB 04034 Tribuswinkel,
1/1 Anteile B-LNR 6
2512 Tribuswinkel, Sängerhofgasse 20

INHALTSVERZEICHNIS

Abkürzungsverzeichnis	5
Allgemeines	6
Auftrag	6
Auftraggeber	6
Zweck der Wertermittlung	6
Bewertungsstichtag	7
Befundaufnahme	7
Bewertungsgrundlagen und Unterlagen	7
Hinweise und allgemeine Bewertungsannahmen	10
Besondere Bewertungsannahmen	12
Unabhängigkeit der Gutachterin, Vertraulichkeitserklärung	12
Umsatzsteuer	12
Befund zu EZ 788	14
Grundbuchsstand EZ 788	14
Beschreibung der Liegenschaft EZ 778	17
Grundstück	17
Bauwerksbeschreibung Altbestand	34
Beschreibung des Bauprojekts	35
Bestandrechte und Rechte Dritter	47
Zubehör	47
Grenzüberbau	47
Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben	48
Informationen seitens des Grundstückseigentümers	48
Vorliegender Kaufvertrag	49
Befund zu EZ 2178	50
Grundbuchsstand EZ 2178	50
Beschreibung der Liegenschaft EZ 2178	55
Grundstück	55
Bauwerksbeschreibung Altbestand	57
Beschreibung des Bauprojekts	58
Bestandrechte und Rechte Dritter	65
Zubehör	65
Grenzüberbau	65
Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben	65
Informationen seitens des Grundstückseigentümers	66

Vorliegender Kaufvertrag	66
Immobilienmarktsituation	67
Bewertung	70
Wahl des Wertermittlungsverfahrens	71
Wertermittlung der Liegenschaft EZ 788	75
Vergleichswertverfahren	75
Plausibilitätskontrolle mittels Grundkostenanteilen	82
Plausibilitätskontrolle – Residualwertverfahren	83
Verkehrswert der Liegenschaft EZ 788	90
Lasten und Rechte EZ 788	90
Wertermittlung der Liegenschaft EZ 2178	91
Vergleichswertverfahren	91
Plausibilitätskontrolle mittels Grundkostenanteilen	92
Plausibilitätskontrolle – Residualwertverfahren	93
Verkehrswert der Liegenschaft EZ 2178	98
Lasten und Rechte EZ 2178	98
Zusammenfassung	99
Verkehrswert EZ 788	99
Sonstige Angaben zu EZ 788	99
Bestandrechte und Rechte Dritter	99
Zubehör	99
Grenzüberbau	99
Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben	99
Verkehrswert EZ 2178	100
Sonstige Angaben zu EZ 2178	100
Bestandrechte und Rechte Dritter	100
Zubehör	100
Grenzüberbau	100
Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben	100
Anmerkungen	102
Anhang zu EZ 788	103
Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben	103
Naturgefahrenübersicht	110
Unterlagen Eigentümervertreter	112
Mailanfrage vom 11.3.2025	112
Fotodokumentation Sängershofgasse 14	114
Ansichten Straßenseite	114

Ansichten Gartenseite	115
Innenansichten Gebäudealtbestand	120
Anhang zu EZ 2178	126
Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben	126
Naturgefahrenübersicht.....	130
Unterlagen Eigentümerversammlung	132
Mailanfrage vom 11.3.2025	132
Fotodokumentation Sängershofgasse 20	134
Ansichten Straßenseite.....	134
Ansicht südlicher Grundstücksbereich.....	135
Ansichten Servitutsweg	136
Ansichten nördlicher Grundstücksbereich.....	138
Literaturverzeichnis	139

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Anm.	Anmerkung
BDA	Bundesdenkmalamt
Beb.B.	Bebauungsbestimmungen
BGBI.	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
udgl	und dergleichen
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 16.10.2024 wurde ich im Exekutionsverfahren 5 E 34/24x zur Sachverständigen bestellt, und die Schätzung

1. der 1/1 Anteile B-LNR 3 an der Liegenschaft EZ 788 GB 04034 sowie
2. der 1/1 Anteile B-LNR 6 an EZ 2178 GB 04034

angeordnet.

Als Termin für die Schätzung wurde der 20.11.2024 um 8:00 Uhr, in 2512 Tribuswinkel, Sängershofgasse 14, daran anschließend Sängershofgasse 20, festgesetzt.

Die für die Schätzung benötigten Unterlagen anderer Behörden, die sich auf die zu versteigernde Liegenschaft beziehen, sind beizuschaffen insbesondere über den Einheitswert den Grundsteuermessbetrag und (Abgaben)bescheide mit dinglicher Wirkung. Zu bewerten sind die Liegenschaftsanteile und allenfalls vorhandenes Zubehör

Bei der Ermittlung des Schätzwerts von EZ 2148 GB 04034 Tribuswinkel ist die unter C-LNR 1 dazu eingetragene Last zu berücksichtigen, da sie vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen ist.

Auftragsbasis

- Gerichtsbeschluss Schätzungsanordnung Mag. Florian Ettmayer, LL.M., Richter vom 16.10.2024

Da zum angeordneten Schätztermin die Liegenschaft Sängershofgasse 14 (EZ 788) nicht zugänglich war, wurde ein neuer Schätztermin für den 24.2.2025 unter Beiziehung von Schlosser und Gerichtsvollzieher durch das Gericht angeordnet.

Auftragsbasis

- Gerichtsbeschluss Schätzungsanordnung Mag. Florian Ettmayer, LL.M., Richter vom 18.12.2024

AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Baden, Mag. Florian Ettmayer, LL.M., Richter, Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6, 2500 Baden

ZWECK DER WERTERMITTLUNG

Wertermittlung wegen € 1.788.095,48 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Betreibende Partei

Raiffeisenbank Region Grieskirchen eGen,
Roßmarkt 11
4710 Grieskirchen
Firmenbuchnummer 094978z

vertreten durch

Raiffeisenbank Region Grieskirchen eGen
Bearbeiterin: Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
Europaplatz 1a,
4020 Linz

Verpflichtete Partei

SHG 20 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG
Lampigasse 9/11
1020 Wien
Firmenbuchnummer 519487b

BEWERTUNGSSTICHTAG

Der Bewertungsstichtag ist der Tag der letzten Befundaufnahme, somit der 24.2.2025

BEFUNDAUFNAHME

Befundaufnahme/Befundaufnahmeversuch am 20.11.2024 von 8:00 bis 8:30 Uhr

Anwesenheit

- Frau Mag. Regina Hemmer-Halbwidl, MSc., SV

Zum angeordneten Termin ist keine Partei und kein Parteienvertreter erschienen. Die Liegenschaft Sängerhofgasse 20 ist ein unbebautes und zur Straße zu nicht eingefriedetes Grundstück, das an diesem Termin von mir besichtigt werden konnte. Die Liegenschaft EZ 788 Sängerhofgasse 14 war versperrt und nicht zugänglich.

Befundaufnahme am 24.2.2025 von 9:00 bis 9:30 Uhr (Schätzungsanordnung mit Gerichtsvollzieher und Schlosser)

Anwesenheit

- Herr Michael Witzani, Gerichtsvollzieher
- Herr Younis ZAID, Bevollmächtigter mit Schlüssel, durch verpflichtete Partei entsandt
- Frau Mag. Regina Hemmer-Halbwidl, MSc., SV

Anmerkung: Da Herr Zaid in Vertretung der verpflichteten Partei die Liegenschaft Sängerhofgasse 14 aufsperrte, war ein Schlosser nicht erforderlich.

Zu diesem Termin wurde die Liegenschaft Sängerhofgasse 14 (EZ 788) samt den darauf errichteten Bauwerken von mir besichtigt. Ebenfalls zu diesem Termin wurde hinsichtlich der Liegenschaft Sängerhofgasse 20 (EZ 2178) festgestellt, dass es im Vergleich zu der Befundung im November 2024 augenscheinlich keine Veränderungen gegeben hat.

Die nachfolgende Beschreibung und Bewertung erfolgen daher für beide Liegenschaften zum Stichtag 24.2.2025.

BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Gerichtsbeschluss BG Baden im Verfahren 5 E 34/24x Anordnung der Schätzung vom 16.10.2024
- rtliche Besichtigungen am 20.11.2024 und am 24.2.2025
- Grundbuchsauszug EZ 788 vom 12.11.2024
- Grundbuchsauszug EZ 36 vom 12.11.2024

- Auszug aus der digitalen Katastralmappe, abgefragt online, Stand 12.11.2024/25.3.2025
- Erhebungen in der Urkundensammlung am Grundbuchsgericht (Internetabfragen Grundbuch: <https://dienste.manz.at/vst/> Stand vom vom Feb/März 2025)
 - Grundbuchsauszüge der erhobenen Vergleichsliegenschaften
 - Urkunden (Kaufverträge) der Vergleichsobjekte
- Abfragen <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand November 2024/Februar 2025
- Internetabfragen Umweltbundesamt/Verdachtsflächenkataster <https://www.umweltbundesamt.at/umwelt/altlasten/vfka> Stand vom 13.11.2024
- Internetabfragen Pläne <http://maps.google.de/> Stand vom 13.11.2024/25.3.2025
- Abfragen <https://maps.laerminfo.at/> , Abfragedatum 13.11.2024/25.3.2025
- Abfragen: <https://www.senderkataster.at/start>, Stand 13.11.2024/25.3.2025
- Abfragen <https://www.hora.gv.at/> Stand 13.11.2024/25.3.2025
- Unterlagen der Baubehörde (Bauamt Gemeinde Traiskirchen) laut Einsicht in den Bauakt vom 13.11.2024 – Laut Auskunft am Bauamt sind per Februar/März 2025 keine Änderungen bei den Bauakten seit November 2024 erfolgt
 - Bauakt Sängershofgasse 14
 - Gutachten Stadtgemeinde Traiskirchen, Abteilung Bauamt, Zl. 156014-05/2021, über Zulässigkeit des Projekts gemäß den anzuwendenden Rechtsvorschriften
 - Baubewilligungsbescheid vom 11.2.2021 zur Errichtung einer Grenzmauer auf dem Gst. 44, Zl. 156014-05/2021
 - Gutachten Stadtgemeinde Traiskirchen, Abteilung Bauamt, Zl. 156014-04/2019, über Zulässigkeit des Projekts gemäß den anzuwendenden Rechtsvorschriften
 - Baubewilligungsbescheid vom 25.6.2021 zur Errichtung von 2 Reihenhäusern und zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 23 Wohneinheiten, Zl. 156014-04/2019
 - Einreichplan für die Errichtung von 2 Reihenhäusern und zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 23 Wohneinheiten, Genehmigungsvermerk vom 25.6.2021, Zl. 156014-04/2019
 - Baubeschreibung für die Errichtung eines Doppelhauses und zwei Wohnhäuser mit insgesamt 23 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage, Genehmigungsvermerk vom 25.6.2021, Zl. 156014-04/2019
 - Mitteilung des Amt der niederösterreichischen Landesregierung, Gruppe Wasserrecht, vom 28.5.2020 – Stellungnahme zum Bauvorhaben
 - Topographie – Tribuswinkel Sängershofgasse 14, erstellt durch Architurbo, Architekturgesellschaft m.b.H
 - Energieausweis für Sängershofgasse 14, 2512 Tribuswinkel datiert mit 27.6.2019, Genehmigungsvermerk vom 25.6.2021, Zl. 156014-04/2019

- Ortsbildgutachten Büro Dr. Paula, 1030 Wien vom 25.6.2019, Genehmigungsvermerk vom 25.6.2021, Zl. 156014-04/2019
- Baugelogisches Gutachten, Ing. Dr. Erike MIKURA, 2100 Korneuburg vom 17.7.2020, Genehmigungsvermerk vom 25.6.2021, Zl. 156014-04/2019
- Gutachten Baustatik, Büro Brückner, Berger & Partner ZT GmbH, Genehmigungsvermerk vom 25.6.2021, Zl. 156014-04/2019
- Bescheid vom 28.2.2023, AZ 156014-05/2023, zur Verlängerung der Frist für den Beginn der Ausführung des Bauvorhabens (Errichtung einer Grenzmauer)
- Gutachten Stadtgemeinde Traiskirchen, Abteilung Bauamt, Zl. 156014-05/2023, über Zulässigkeit des Projekts gemäß den anzuwendenden Rechtsvorschriften
- Bescheid vom 12.7.2023, AZ 156014-04/2023, zur Verlängerung der Frist für den Beginn der Ausführung des Bauvorhabens (Doppelhaus und zwei Wohnhäuser sowie Tiefgarage)
- Bauakt Sängershofgasse 20
 - Gutachten Stadtgemeinde Traiskirchen, Abteilung Bauamt, Zl. 156020a-c--01/2017, über Zulässigkeit des Projekts gemäß den anzuwendenden Rechtsvorschriften
 - Baubewilligungsbescheid vom 13.5.2019, Zl. 156020a-c--01/2017
 - Einreichplan für die Errichtung von drei Mehrfamilienwohnhäusern mit 15 Wohnungen und einer Tiefgarage für 30 PKW, Genehmigungsvermerk vom 13.5.2019, Zl. 156020a-c--01/2017
 - Baubeschreibung Neubau von drei Mehrfamilienwohnhäusern und 30 PKW Stellplätzen, Genehmigungsvermerk vom 13.5.2019, Zl. 156020a-c--01/2017
 - Energieausweise für Sängershofgasse 20, Haus 1, Haus 2, Haus 3, 2512 Tribuswinkel datiert mit 27.6.2019/15.12.2017, Genehmigungsvermerk vom 13.5.2019, Zl. 156020a-c--01/2017
 - Bauphysik zur Einreichung, Wärme- und Schallschutz, Genehmigungsvermerk vom 13.5.2019, Zl. 156020a-c--01/2017
 - Statische Vorbemessung Bauvorhaben Sängershofgasse 20, 2512 Tribuswinkel, vom Oktober 2017, DI Andrzej Glogowski, 1230 Wien
 - Bauland-Wohngebiet – Bestätigung Stadtgemeinde Traiskirchen vom 14.10.2020
 - Teilungsplan GZ 7518/12-A vom 15.3.2012, Zivilgeometer Dipl. Ing. Frosch, Genehmigungsvermerk Gemeinde Traiskirchen vom 28.8.2012
 - Mailnachricht Bauamt Gemeinde Traiskirchen vom 18.10.2022 betreffend Baubeginn am 23.9.2020 und Fertigstellungsfrist bis 22.9.2025
- Unterlagen Grundstücksabgaben - Gemeindeamt-Buchhaltung Mail vom 24.2.2025
 - Einheitswertbescheid mit der Aktenzahl EW-AZ 16/173-2-0788/3 vom 21.2.2017
 - Einheitswertbescheid mit der Aktenzahl EW-AZ 16/173-2-1278/5 vom 17.11.2020
 - Kontoauszug vom Grundstücksabgaben Liegenschaft Sängershofgasse 14 per 21.2.2025

- Kontoauszug vom Grundstücksabgaben Liegenschaft Sängerhofgasse 20 per 21.2.2025
- Unterlagen Grundstücksabgaben – Wasserleitungsverband Mail vom 25.2.2025
- Unterlagen Grundstücksabgaben - Gemeindeabfallverband Mail vom 25.2.2025
- Kontoblatt GVA Baden per 15.3.2025
- Informationen betreffend Bewertungsliegenschaften durch Eigentümervertreter
 - Mailanfrage an Fa. wieninvest group/Frau Mag. Natalie Maaß vom 11.3.2025
 - Mailantwort durch Fa. wieninvest group/Herr Andreas Talaber vom 20.3.2025
- Eigene Vergleichspreissammlung
- Erhebungen bei Bauentrgern, Maklern
- Fachliteratur lt. Literaturverzeichnis im Anhang

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.
- Whrungsbetrge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter. Die Flchenausmae und Nutzungen wurden anhand der verfügbaren Unterlagen/Plänen ermittelt. Soweit nichts Anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgem 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 Flchenausmaes 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 sowie allfällige Belastungs- und Veräußerungsverbote sind bei der Bewertung nicht zu beachten.

Im Grundbuch allenfalls eingetragene Pfandrechte sollen laut gerichtlichem Auftrag und im Sinne des Bewertungszwecks im Rahmen der Zwangsversteigerung nicht berücksichtigt werden.

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). 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 ZU EZ 788

GRUNDBUCHSSTAND EZ 788

 KATASTRALGEMEINDE 04034 Tribuswinkel EINLAGEZAHL 788
 BEZIRKSGERICHT Baden

Letzte TZ 5714/2024

WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
44	G	GST-Fläche	*	1793
		Bauf.(10)		398
		Gärten(10)	1395	Sängerhofgasse 14

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 3725/2022 Ergänzungsabgabe hins. Gst 44 entrichtet

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

SHG 20 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (FN 519487b)

ADR: Lampigasse 9/11, Wien 1020

a 10937/2021 IM RANG 5444/2021 Kaufvertrag 2021-10-15 Eigentumsrecht

***** C *****

2 a 10938/2021 Pfandurkunde 2021-10-08

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.600.000,--

für Raiffeisenbank Region Grieskirchen eGen (FN 94978z)

c 10938/2021 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 788 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 2

EZ 2178 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 16

d 1432/2024 Hypothekarklage

(Landesgericht Wiener Neustadt - 55 Cg 38/24t)

e 5437/2024 VERSTEIGERUNGSVERFAHREN SIEHE CLNR 8a

3 a 10940/2021 Vorbehaltene Verpfändung gem § 40 Abs 1 WEG 2002

bis Höchstbetrag EUR 500.000,--

6 a 3325/2023 Pfandurkunde 2023-04-04

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 170.000,--

für Raiffeisenbank Region Grieskirchen eGen (FN 94978z)

b 3325/2023 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 2178 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 19

EZ 788 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 6

EZ 908 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 23

c 1432/2024 Hypothekarklage

(Landesgericht Wiener Neustadt - 55 Cg 38/24t)

d 5437/2024 VERSTEIGERUNGSVERFAHREN SIEHE CLNR 8a

7 a 2306/2024 Rückstandsausweis 2024-03-21

PFANDRECHT vollstr. EUR 69,30

Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2024-03-22 für

Wasserleitungsverband der Triestingtal - und

Südbahngemeinden (19 E 974/24k)

8 a 5437/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 1.788.095,48, Zinsen/Kosten

lt. Beschluss 2024-07-12 für Raiffeisenbank Region

Grieskirchen eGen (FN 094978z) (5 E 34/24x)

IM RANG CLNR 2 6

9 a 5714/2024 Rückstandsausweis 2024-07-17

PFANDRECHT vollstr. EUR 202,80

Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2024-07-18 für Gemeindeverband

für Abfallwirtschaft und Abgabeneinhebung im

Verwaltungsbezirk Baden (19 E 2299/24p)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Quelle: <https://dienste.manz.at/> Stand 12.11.2024

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft in EZ 788 besteht laut Grundbuchsauszug vom 12.11.2024 aus dem Grundstück Nummer 44 im Gesamtausmaß von 1793 m². Die Grundstücksadresse lautet Sängershofgasse 14.

Gutsbestand (A2-Blatt)

Im A2-Blatt der Liegenschaft ist unter der A2-LNR 2a ersichtlich, dass die Ergänzungsabgabe hinsichtlich Grundstück Nr. 44 entrichtet worden ist.

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt L-Nr.3)

Als Eigentümerin der 1/1 Anteile B-LNR 3 ist die SHG 20 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG, FN 519487b, eingetragen.

Lasten (C-Blatt):

Im C-Blatt der Liegenschaft sind mehrere Pfandrechte einverleibt und die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt.

Die Anmerkung über die bewilligte Versteigerung ist bei der nachfolgenden Bewertung nicht zu berücksichtigen. Die im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte sind im Sinne des Bewertungszwecks nicht zu berücksichtigen und versteht sich die Bewertung daher lastenfrei.

Anm. Der Grundbuchsstand per Februar 2025 ist hinsichtlich der Eintragungen im A-Blatt, im B-Blatt und im C-Blatt im Wesentlichen unverändert, siehe Abfrage per 27.3.2025:

KATASTRALGEMEINDE 04034 Tribuswinkel
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 788

Letzte TZ 2259/2025

WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
44	G GST-Fläche *	1793	
	Bauf.(10)	398	
	Gärten(10)	1395	Sängerhofgasse 14

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 3725/2022 Ergänzungsabgabe hins. Gst 44 entrichtet

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

SHG 20 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (FN 519487b)

ADR: Lampigasse 9/11, Wien 1020

a 10937/2021 IM RANG 5444/2021 Kaufvertrag 2021-10-15 Eigentumsrecht

***** C *****

2 a 10938/2021 Pfandurkunde 2021-10-08

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.600.000,--
für Raiffeisenbank Region Grieskirchen eGen (FN 94978z)

c 10938/2021 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 788 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 2

EZ 2178 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 16

d 1432/2024 Hypothekarklage

(Landesgericht Wiener Neustadt - 55 Cg 38/24t)

e 5437/2024 VERSTEIGERUNGSVERFAHREN SIEHE CLNR 8a

3 a 10940/2021 Vorbehaltene Verpfändung gem § 40 Abs 1 WEG 2002

bis Höchstbetrag EUR 500.000,--

6 a 3325/2023 Pfandurkunde 2023-04-04

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 170.000,--
für Raiffeisenbank Region Grieskirchen eGen (FN 94978z)

b 3325/2023 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 2178 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 19

EZ 788 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 6

EZ 908 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 23

c 1432/2024 Hypothekarklage

(Landesgericht Wiener Neustadt - 55 Cg 38/24t)

d 5437/2024 VERSTEIGERUNGSVERFAHREN SIEHE CLNR 8a

8 a 5437/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 1.788.095,48, Zinsen/Kosten

lt. Beschluss 2024-07-12 für Raiffeisenbank Region

Grieskirchen eGen (FN094978z) (5 E 34/24x)

IM RANG CLNR 2 6

9 a 5714/2024 Rückstandsausweis 2024-07-17

PFANDRECHT vollstr. EUR 202,80

Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2024-07-18 für Gemeindeverband

für Abfallwirtschaft und Abgabeneinhebung im

Verwaltungsbezirk Baden (19 E 2299/24p)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Quelle: <https://dienste.manz.at/> Stand 27.3.2025

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT EZ 778

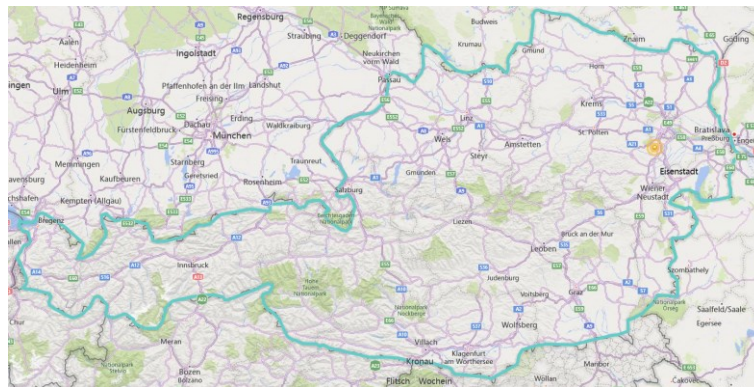
Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in Traiskirchen, in Niederösterreich, im Osten des Bundesgebiets von Österreich. Für das Baugrundstück besteht per Bewertungsstichtag laut Angaben am Bauamt der Stadtgemeinde eine rechtskräftige Baubewilligung für eine Wohnhausanlage.

GRUNDSTÜCK

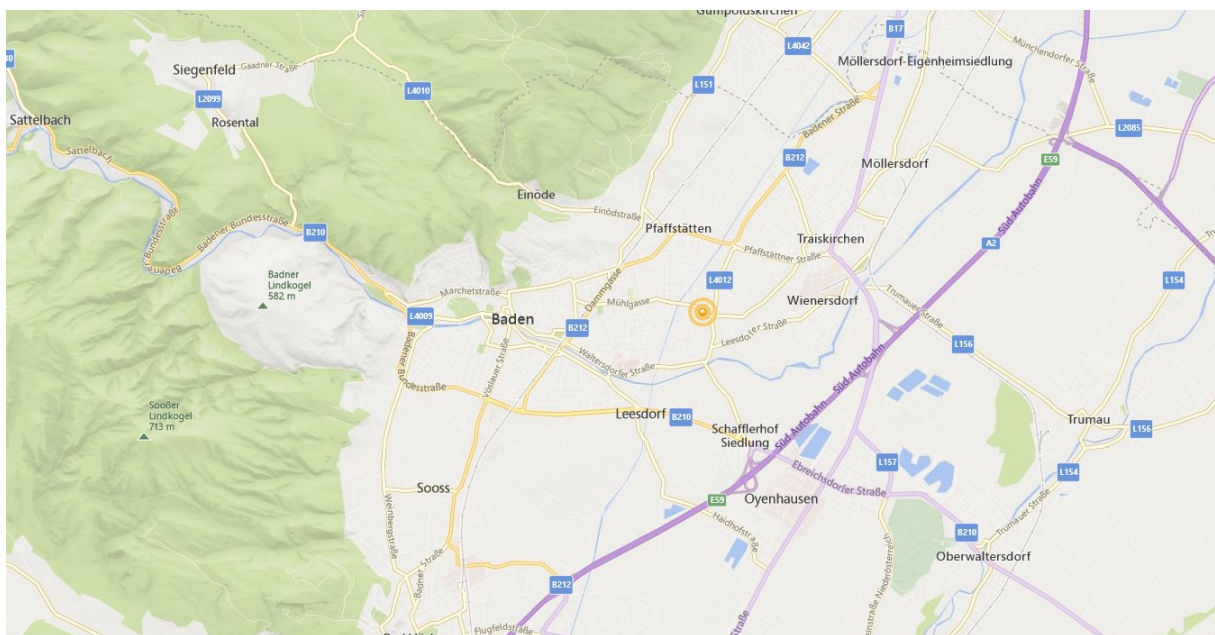
LAGE

Die Stadtgemeinde Traiskirchen hat ca. 19 200 Einwohnern und befindet sich im politischen Bezirk Baden, südlich von Wien, ungefähr 25 km von Wiener Neustadt im Süden und etwa 20 km von der Stadtgrenze der Bundeshauptstadt Wien entfernt. Das zu bewertende Grundstück liegt im Stadtteil Tribuswinkel, im Südwesten des Stadtgebiets und grenzt an die Bezirkshauptstadt Baden an. Die Lage ist in den folgenden Abbildungen mit gelben Punkt oder Pfeil gekennzeichnet:

Makrolage:



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von <https://www.immomapping.com/immomapping/> Stand 13.11.2024/25.3.2025



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von <https://www.immomapping.com/immomapping/> Stand 13.11.2024/25.3.2025

Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich direkt an der Sängerhofgasse nahe dem Ortszentrum (Kirchenplatz) von Tribuswinkel.

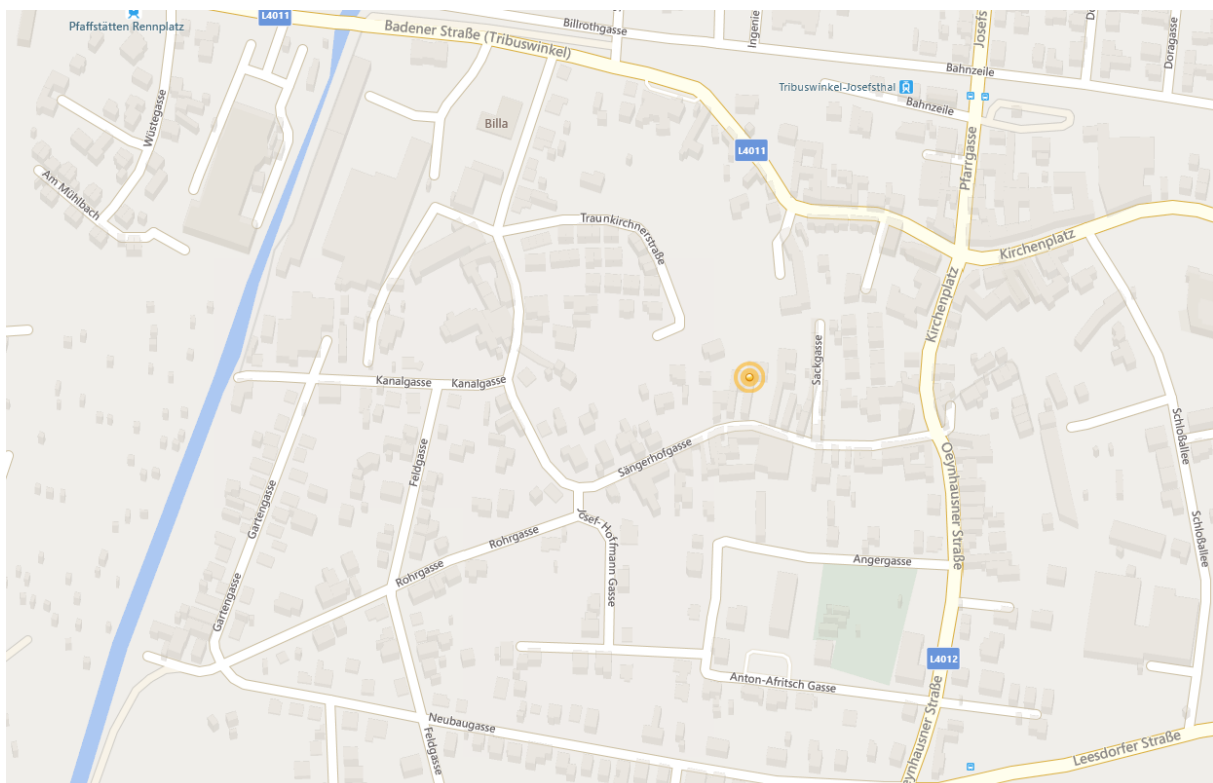
Einrichtungen des täglichen Bedarfs (insbesondere Einkaufsmöglichkeiten, Arzt, Kindergarten, Schule,..) sind im Nahbereich zum Zentrum der Katastralgemeinde Tribuswinkel fußläufig erreichbar.

Tribuswinkel verfügt über alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Volksschule, Einkaufsmöglichkeiten, Bank, Ärzte, Pfarre, Feuerwehr u.. Weiterführende Schulen wie Hauptschule, Gymnasium sowie Gemeindeadministration (Rathaus), Postamt, und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Zentrum von Traiskirchen und in der nahegelegenen Stadtgemeinde Baden.

Tribuswinkel ist an die Sudautobahn A 2 angebunden. In einer Distanz von ca. 2km liegt die Autobahnanschlussstelle zur A2 (Abfahrt Baden).

Durch Tribuswinkel führen außerdem die Landesstraßen B 17 und B 210. Wichtiges öffentliches Verkehrsmittel in Tribuswinkel ist die Badner Bahn (WLB), die im 15-Minuten-Takt verkehrt und in Tribuswinkel eine Haltestelle hat. Außerdem gibt es noch Buslinien der WLB und privater Betreiber.

Die Wohnumgebung lässt sich als eher locker bebautes Siedlungsgebiet mit Garten- und Grünflächen unter verhältnismäßig geringer Straenverkehrsbelastung charakterisieren.

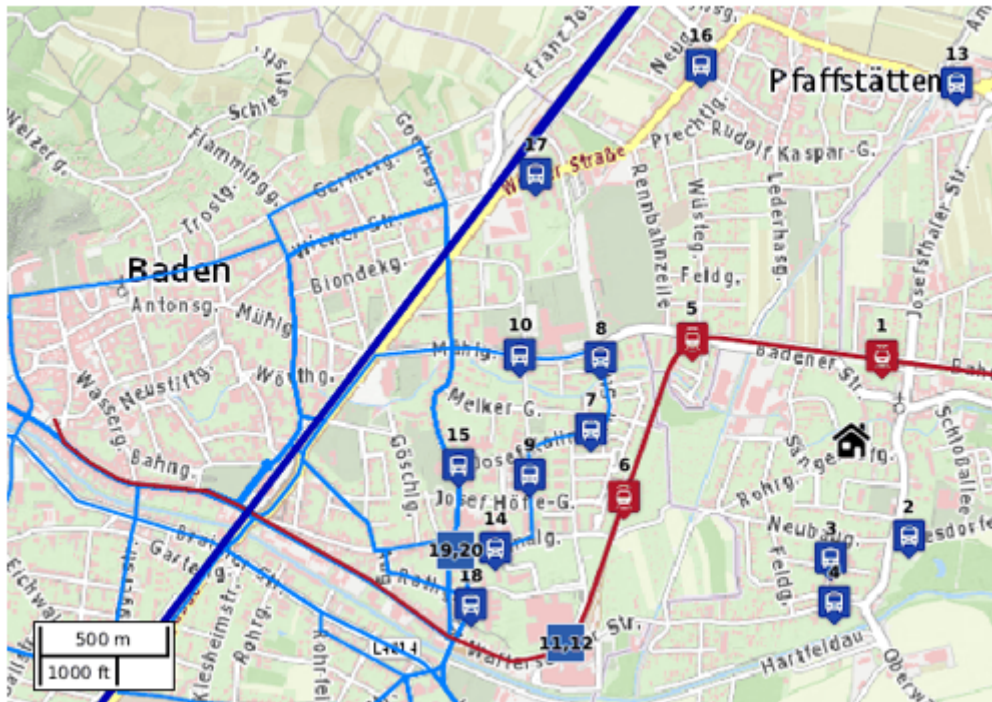


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von <https://www.immomapping.com/immomapping/> Stand 13.11.2024/25.3.2025

Überblick über die Infrastruktur

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

Die Bushaltestelle Tribuswinkel-Leesdorfer Straße befindet sich etwa 370 m entfernt. Die Station der Badner Bahn „Tribuswinkel-Josefsthal“ ist in 280 m Entfernung gelegen. Bahnhof Baden (Schnellbahn- und Regionalzuganbindung) sind ungefähr 1,3km m Distanz gegeben.



Straßenbahn

- 1 Tribuswinkel-Josefsthal, Keine Adressinformation (280 m)
- 5 Pfaffstätten Rennplatz, Keine Adressinformation (610 m)
- 6 Baden Melkergründe, Keine Adressinformation (764 m)
- 11 Baden Landesklinikum, Keine Adressinformation (1,14 km)



Bus

- 2 Tribuswinkel Leesdorfer Straße, Keine Adressinformation (369 m)
- 3 Tribuswinkel Volksschule, Keine Adressinformation (397 m)
- 4 Tribuswinkel Oberwaltersdorfer Straße, Keine Adressinformation (536 m)
- 7 Baden Kollmannstraße, Keine Adressinformation (849 m)
- 8 Baden Marianne-Hainisch-Gasse, Keine Adressinformation (856 m)
- 9 Baden Bezirkshauptmannschaft, Keine Adressinformation (1,05 km)
- 10 Baden Akademiepromenade, Keine Adressinformation (1,11 km)
- 12 Baden Landesklinikum, Keine Adressinformation (1,14 km)
- 13 Pfaffstätten Josefsthaller Straße, Keine Adressinformation (1,20 km)
- 14 Baden Kanalgarbe, Keine Adressinformation (1,21 km)
- 15 Baden Schloss Leesdorf, Keine Adressinformation (1,28 km)
- 16 Pfaffstätten Bahngasse, Keine Adressinformation (1,31 km)
- 17 Baden Altersheim, Keine Adressinformation (1,34 km)
- 18 Baden Krankenhaus, Keine Adressinformation (1,35 km)
- 19 Baden Augustinergasse 2, Keine Adressinformation (1,36 km)
- 20 Baden Wimmergasse, Keine Adressinformation (1,32 km)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand 13.11.2024/25.3.2025

Anbindung an den Individualverkehr:

Anbindung an öffentliches Straßennetz durch die Lage an der Sängershofgasse vorhanden, Bundesstraßen B17 und B210 jeweils in etwa 2 km Fahrweg entfernt, Zentrum von Traiskirchen ungefähr 2km entfernt; Die Bezirkshauptstadt Baden (Zentrum) etwa 3,5 km entfernt. Zur Autobahnanschlusstelle Baden beträgt die Entfernung etwa 2 km. Parkplätze sind im Bereich des öffentlichen Gutes (Sängershofgasse) entlang der Fahrbahn in begrenzter Anzahl vorhanden.

Versorgung mit Gesundheitseinrichtungen in der näheren Wohnumgebung:



Arzt

- 1 Dr. Herdis Krajcsy-Sorger, Keine Adressinformation (266 m)
- 3 Die Kinderärzte, Keine Adressinformation (370 m)
- 4 Dr. Elisabeth Kovar, Keine Adressinformation (377 m)
- 7 Dr. Christa Laschober, Keine Adressinformation (654 m)
- 10 Medicent Baden, Keine Adressinformation (1,31 km)
- 12 Dr. Rudolf Hofstädter, Preyhsgasse 4, 2511 Pfaffstätten (1,44 km)
- 14 Dr.med. Cornelia Pfeiler, Schützengasse 22, 2500 Baden (1,71 km)
- 16 Dr. Zimmermann Christian, Wiener Straße 28, 2500 Baden (1,85 km)
- 17 Ärztezentrum, Keine Adressinformation (1,86 km)
- 18 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (1,88 km)
- 19 Allgemein medizin, Keine Adressinformation (1,92 km)
- 20 Dr. Susanne Ebm, Keine Adressinformation (2,10 km)

Apotheke

- 2 Activ Apotheke Tribuswinkel, Keine Adressinformation (286 m)
- 6 Aeskulap Apotheke, Keine Adressinformation (624 m)
- 15 Marien Apotheke, Keine Adressinformation (1,76 km)

Zahnarzt

- 5 Dr. Lilly Krebs, Keine Adressinformation (399 m)

Rettungstützpunkt

- 8 Rotes Kreuz Baden, Keine Adressinformation (1,17 km)

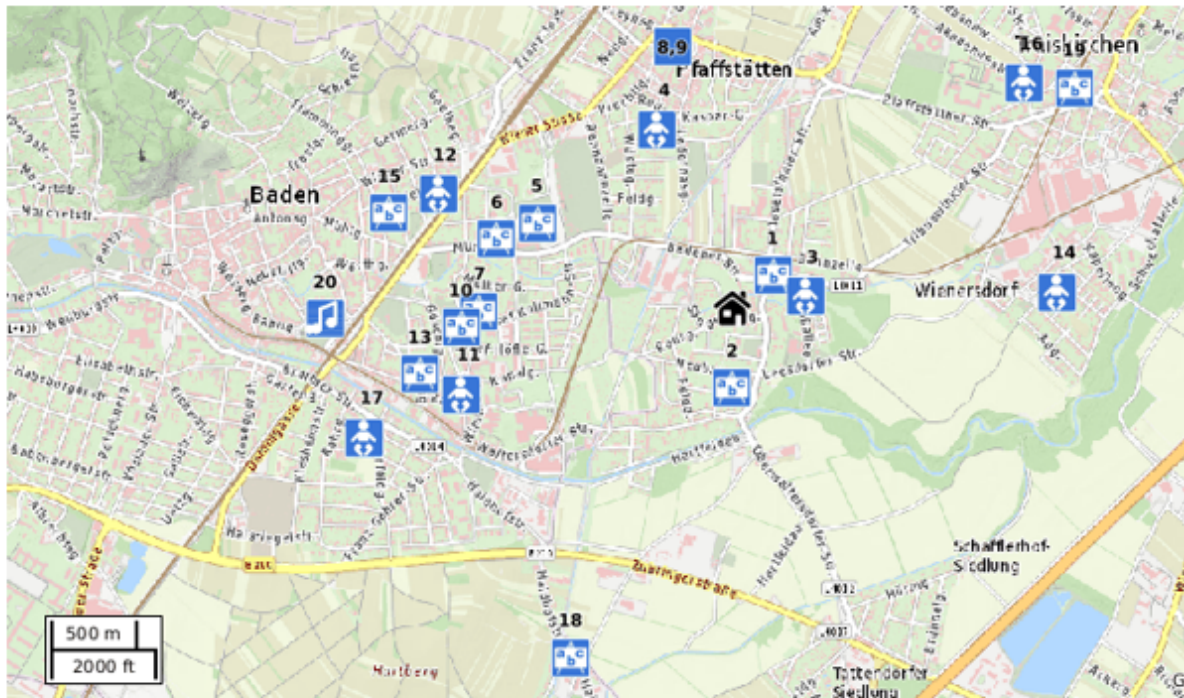
Krankenhaus

- 9 Landeskrankenhaus Baden, Keine Adressinformation (1,21 km)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand 13.11.2024/25.3.2025

Versorgung mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in der näheren Wohnumgebung

In Tribuswinkel befindet sich in einer Entfernung von etwa 390 m die Volksschule, der Kindergarten im Schloss Tribuswinkel liegt ungefähr 400m, der Landes-Kindergarten ist ca. 950 m entfernt. Das Gymnasium BG/BRG Baden Biondegasse liegt in ungefähr 1,70 km Entfernung, weitere zwei Gymnasien sind im Zentrum der Stadt vorhanden. Ebenfalls in Baden sind weitere Schulen, wie berufsbildende mittlere und höhere Schulen gelegen.



Schule

- 1 Montessorischule Martina Wurzer, Keine Adressinformation (255 m)
- 2 Volksschule Tribuswinkel, Keine Adressinformation (392 m)
- 5 Pädagogische Hochschule Niederösterreich, Keine Adressinformation (1,04 km)
- 6 Bundeshandelsakademie und Bundeshandelsschule Baden, Keine Adressinformation (1,20 km)
- 7 Landesberufsschule Baden, Keine Adressinformation (1,24 km)
- 8 Volksschule Pfaffstätten, Keine Adressinformation (1,31 km)
- 10 Schloss Leosdorf, Keine Adressinformation (1,33 km)
- 13 Kaiser Franz Josef Schule, Keine Adressinformation (1,56 km)
- 15 Bundesgymnasium Biondegasse, Keine Adressinformation (1,74 km)
- 18 Werkstätte Malerschule Baden, Keine Adressinformation (1,88 km)
- 19 Alle Kassen, Keine Adressinformation (1,99 km)

Kindergarten

- 3 Kindergarten Tribuswinkel Schloss, Keine Adressinformation (401 m)
- 4 NÖ Landeskindergarten I, Keine Adressinformation (943 m)
- 9 NÖ Landeskindergarten II, Keine Adressinformation (1,31 km)
- 11 NÖ Landeskindergarten Augustinergasse, Keine Adressinformation (1,35 km)
- 12 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (1,52 km)
- 14 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (1,63 km)
- 16 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (1,84 km)
- 17 NÖ Landeskindergarten Rohrfeldgasse, Keine Adressinformation (1,87 km)

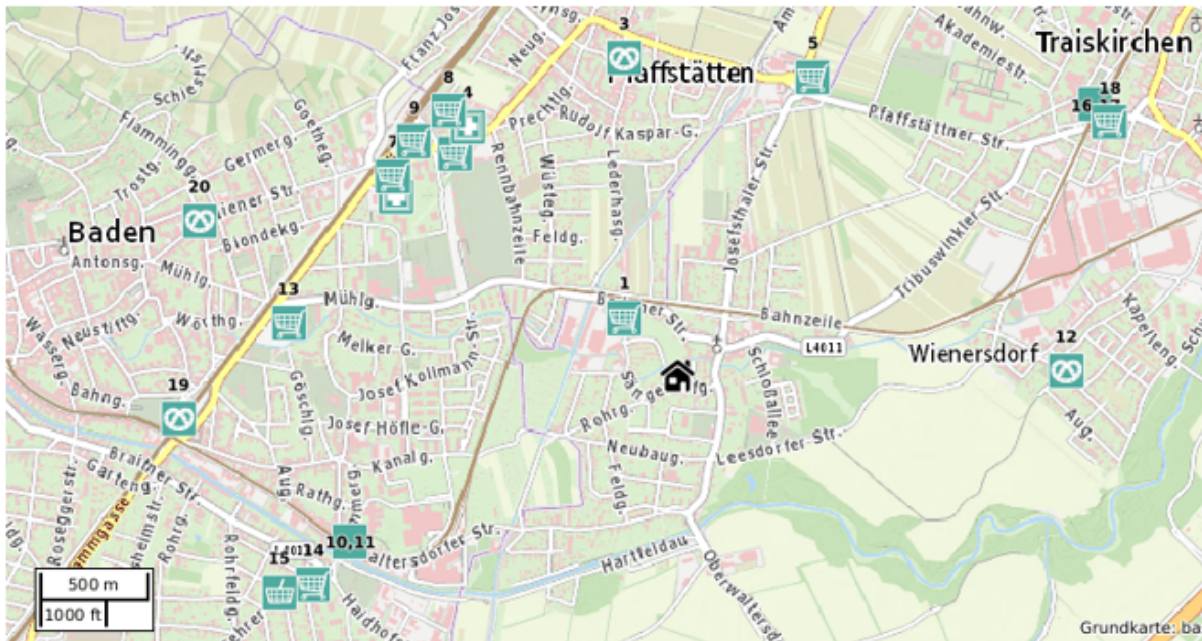
Musikschule

- 20 Musikschule Baden, Keine Adressinformation (1,99 km)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.google.com/maps>, Stand 13.11.2024/25.3.2025

Überblick über Nahversorgung

Geschäfte des täglichen Bedarfs im nahen Stadtzentrum (Supermarkt Billa) befindet sich in ungefähr 300m Entfernung. Weitere Supermärkte, Bäckereien, Drogeriemärkte finden sich in den Nachbargemeinden Baden, Pfaffstätten, Wienersdorf.



Supermarkt

- 1 Billa, Keine Adressinformation (303 m)
- 2 Hofer, Keine Adressinformation (1,22 km)
- 5 Billa, Keine Adressinformation (1,26 km)
- 7 Lidl, Keine Adressinformation (1,34 km)
- 8 Eurospar, Keine Adressinformation (1,35 km)
- 9 Billa, Keine Adressinformation (1,36 km)
- 13 Merkur, Keine Adressinformation (1,52 km)
- 14 Billa, Keine Adressinformation (1,62 km)
- 18 Bima Supermarkt, Keine Adressinformation (1,94 km)

Bäckerei

- 3 Melli's Backshop, Hauptplatz 2, 2511 (1,24 km)
- 10 Backhaus Annamühle, Wimmergasse 23, 2500 Baden (1,42 km)
- 12 Zsulits Bäckerei & Konditorei, Georg Skrianzplatz 1-3, 2514 Traiskirchen (1,50 km)
- 16 Wöber, Keine Adressinformation (1,94 km)
- 17 Keine Namensinformation, Otto Glöckel-Straße 9, 2514 (1,91 km)
- 19 Der Bäcker Felber, Conrad von Hötendorf-Platz 1, 2500 Baden (1,94 km)
- 20 Bäckerei Annamühle, Keine Adressinformation (1,94 km)

Drogerie

- 4 dm, Wiener Straße 2500 Baden (1,26 km)
- 6 Bipa, Dammgasse 62, 2500 Baden (1,29 km)

Fleischer

- 11 Szabo, Keine Adressinformation (1,41 km)

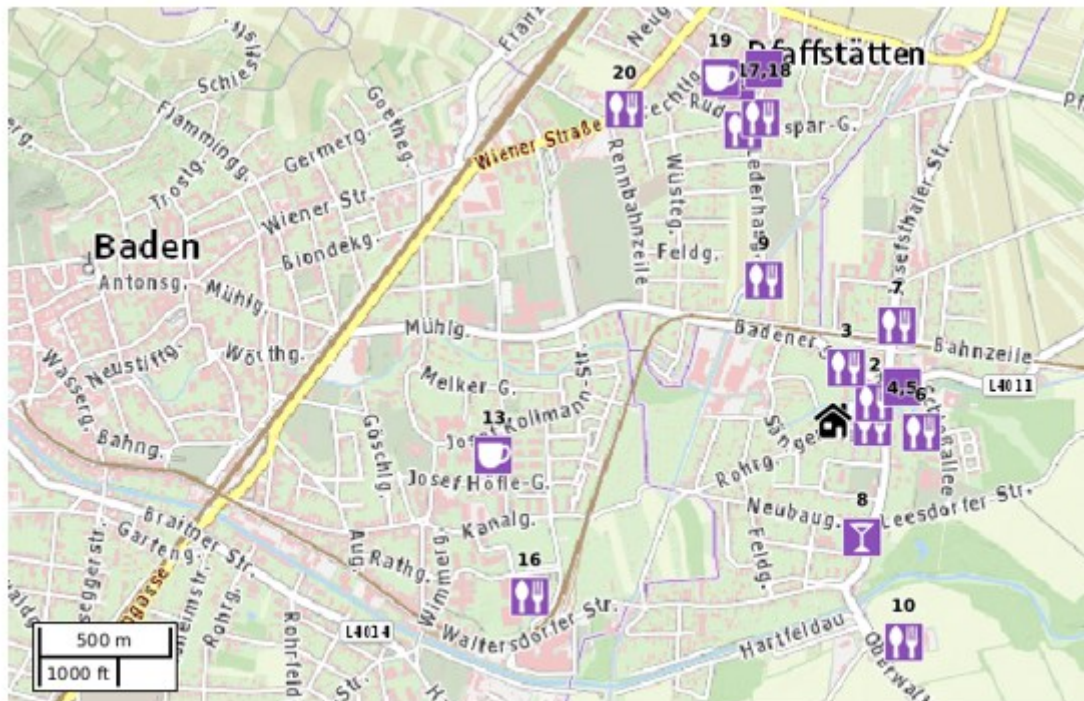
Gemischtwaren

- 15 Bienenlädchen, Keine Adressinformation (1,75 km)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand 13.11.2024/25.3.2025

Überblick über Gastronomie

Gaststätten wie Cafés, Restaurants und Pubs sind im Nahbereich von etwa 130 -300m in großer Zahl in Tribuswinkel sowie in den Nachbargemeinden vorhanden.



Restaurant

- 1 Sängershof, Keine Adressinformation (133 m)
- 2 Mühlbachwirt, Keine Adressinformation (147 m)
- 3 Weinbau Wilfling-Glanner, Badener Straße 16, 2512 Tribuswinkel (171 m)
- 4 Weinbau Bartmann, Keine Adressinformation (255 m)
- 5 Passionis, Keine Adressinformation (239 m)
- 6 Weinbau Hotzy, Schloßallee 18, 2512 Tribuswinkel (285 m)
- 7 Weinbau Familie Stockreiter, Keine Adressinformation (365 m)
- 9 Radlheuriger Kernbichler, Keine Adressinformation (495 m)
- 10 Leo Aumann, Oberwaltersdorfer Straße 105, 2512 Tribuswinkel (746 m)
- 11 Weingut Mühlfeldhof, Keine Adressinformation (964 m)
- 12 Weinbau Familie Fuchs, Keine Adressinformation (988 m)
- 14 Weingut Familie Robert Strasser, Keine Adressinformation (1,11 km)
- 15 Weinbau Silvia Jeitschko, Keine Adressinformation (1,13 km)
- 16 Cafeteria, Keine Adressinformation (1,12 km)
- 17 Michaelerhof, Hauptstraße 19, 2511 Pfaffstätten (1,12 km)
- 18 Weingut Familie Bock, Hauptstraße 25, 2511 Pfaffstätten (1,15 km)
- 20 Chinarestaurant Xin Yu, Keine Adressinformation (1,19 km)

Bar

- 8 Kuhstall, Keine Adressinformation (386 m)

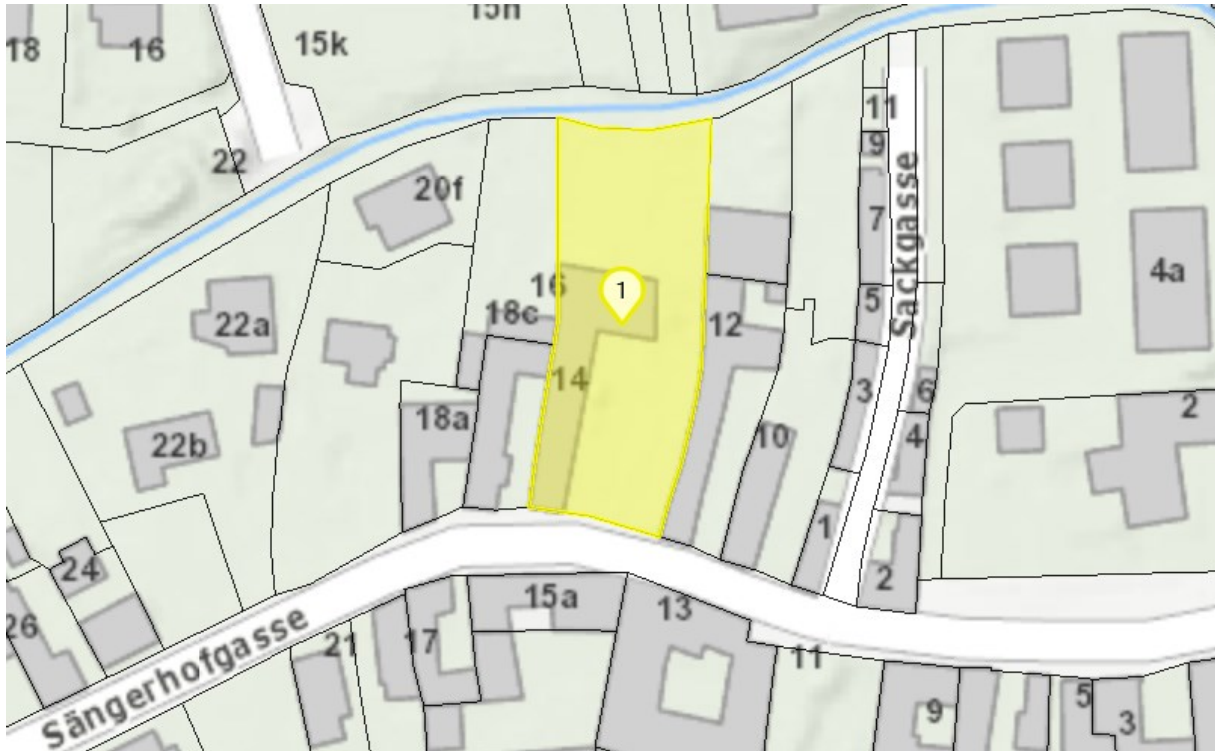
Café

- 13 K&K, Keine Adressinformation (1,09 km)
- 19 Gassl Cafe, Stiftgasse 18, 2511 Pfaffstätten (1,15 km)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand 13.11.2024/25.3.2025

MAßE, FORM UND TOPOGRAPHIE

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück Nr. 44 mit einer Grundfläche von insgesamt 1793 m² gemäß Angaben im Grundbuchsauszug. Die Liegenschaft befindet sich bereits im Grenzkataster¹, sodass ihre Grundstücksgrenzen und ihre Größe rechtlich gesichert sind. In der nachfolgenden Abbildung ist das Grundstück gelb gekennzeichnet:



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://atlas.noel.gv.at/atlas/portal/noel-atlas/map> NICHT MASSSTABGETREU. Stand 13.11.2024/25.3.2025

Die Liegenschaft insgesamt ist eine Mittelparzelle und polygonal, annähernd rechteckähnlich konfiguriert. Sie ist weitgehend eben-horizontal gelegen und an das öffentliche Gut – an die Sängerhofgasse angebunden.

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 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>)

FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Ausdruck Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadtgemeinde Traiskirchen, übergeben am 13.11.2024 – laut Auskunft am Bauamt per Februar 2025 unverändert, NICHT MASSSTABGETREU, **Bewertungsgegenstand Grundstück Nr. 44, orange markiert**

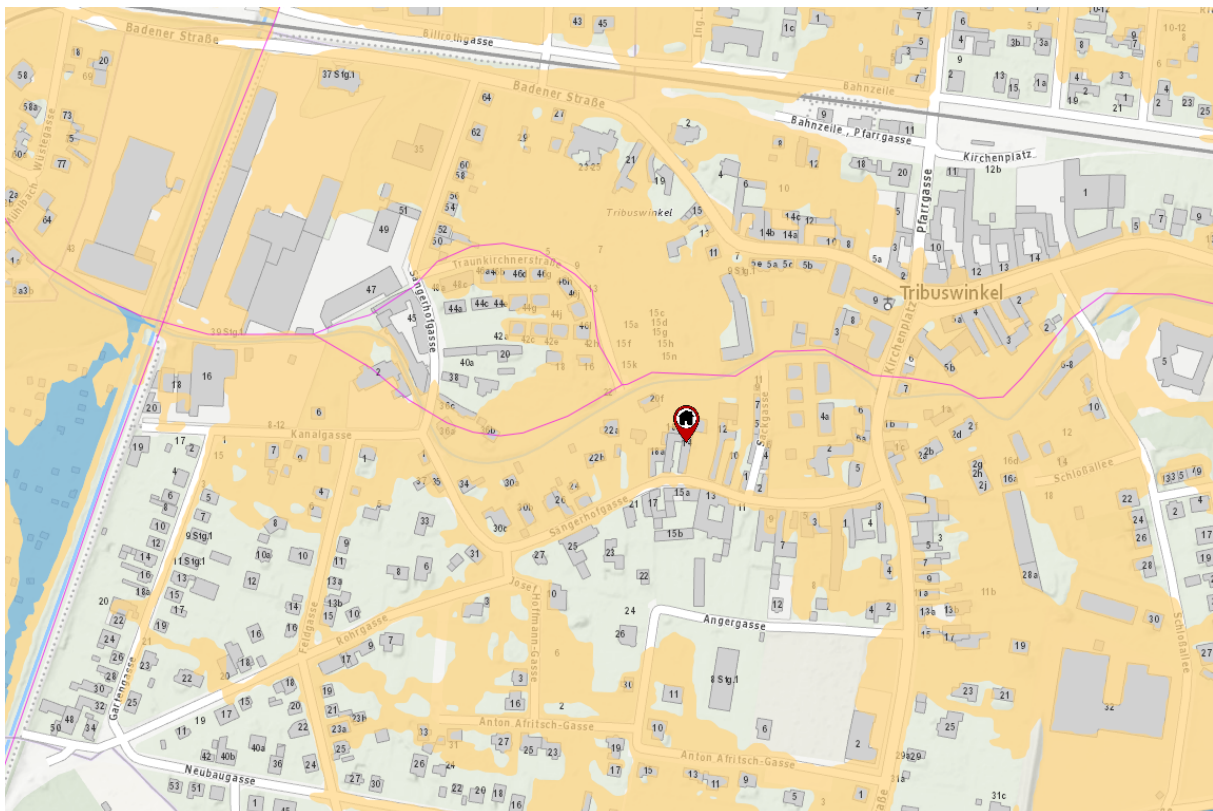
Widmung und Zone	BW ... Bauland Wohngebiet
Bebauungsbestimmungen	im vorderen/südlichen Bereich: 40 - g - I,II ... 40% Bebauungsdichte, geschlossene Bauweise, Bauklasse I oder II, an die vordere Grundstücksgrenze besteht Anbauverpflichtung; im hinteren/nördlichen Bereich des Grundstückes: 30 - o,k - I,II ... 30% Bebauungsdichte, offene oder gekuppelte Bauweise, Bauklasse I oder II;
Gefahrenzonen	keine Gefahrenzonen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan eingetragen
Anschlüsse/Anschlussmöglichkeiten (gemäß Angaben des Bauamts/Gemeindeamts und der Liegenschaftseigentümer)	Wasser, Kanal, Strom, Gas

GEFAHRENZONEN UND KONTAMINIERUNG

Wie zuvor beim Flächenwidmungs- und Bebauungsplan angeführt, sind dort keine Gefahrenzonen eingetragen. Eine möglichst aktuelle Information zu Naturgefahren ist aus den Kartenmaterial des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, bezeichnet als HORA-Karten (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) veröffentlicht unter <https://www.hora.gv.at/> ersichtlich:

Erläuterungen zum Gefahrenzonenplan – Naturgefahren – Hochwasserrisiko

Aus nachfolgender Darstellung zeigt sich, dass im Bereich der Sängershofgasse 14 eine Hochwasserrisikozone (gelb eingetragenen Risikozone) mit niedriger Gefährdung bei 300-jährlichem Hochwasser vorliegt:



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://www.hora.gv.at/> Stand 20.11.2024 und 25.3.2025 - Bereich in dem das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt **mit rotem Pfeil** markiert

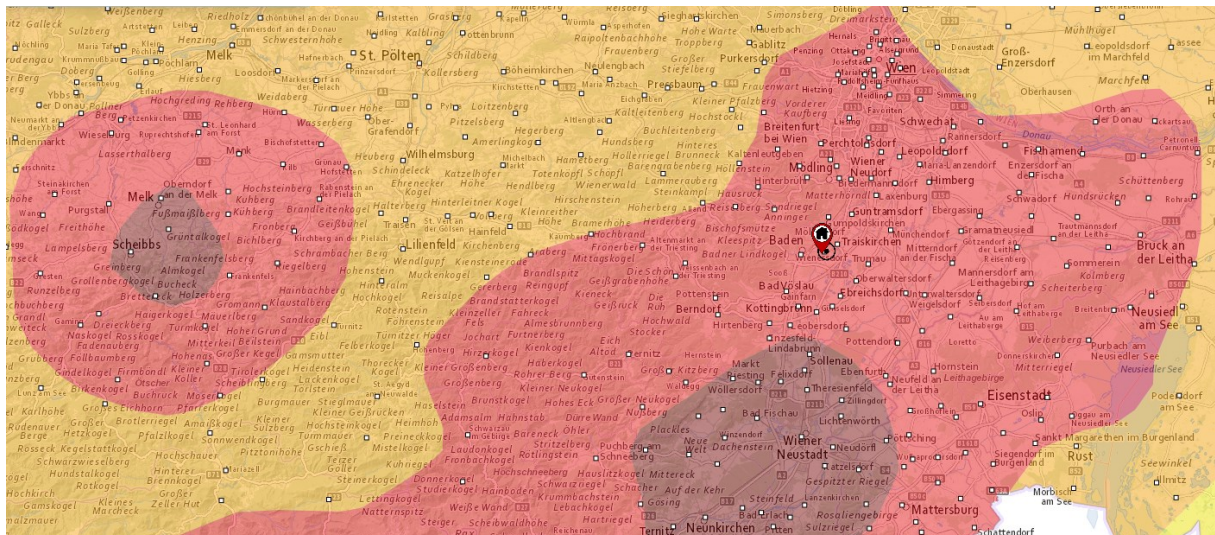
- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich
- Gewässerzuständigkeit
- Gewässerstrecken innerhalb der Gebiete mit potenziell signifikantem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

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://www.hora.gv.at/> Stand 20.11.2024 und 25.3.2025

Hinsichtlich Oberflächenabfluss besteht für das bewertungsgegenständliche Grundstück sehr geringe registrierten Gefahren von unter 20cm Wassertiefe. Weiters liegt das

Grundstück laut der obigen Gefahrenkarte (HORA) auch außerhalb von Wildbach- oder Lawinen-Gefahrenzonen.

Die folgende Karte zeigt die durch Erdbeben gefährdeten Gebiete im Raum südlich von Wien. Daraus ist ersichtlich, dass Traiskirchen innerhalb des rot markierten Bereichs in der Zone 3 (Grad VII) liegt, und somit eine Gefährdung mit starken Gebäudeschäden aufweist.

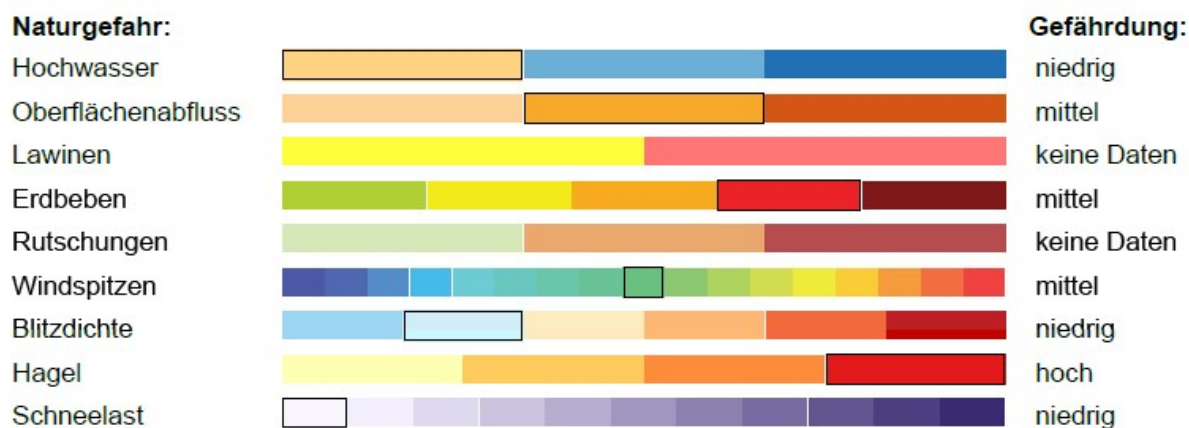
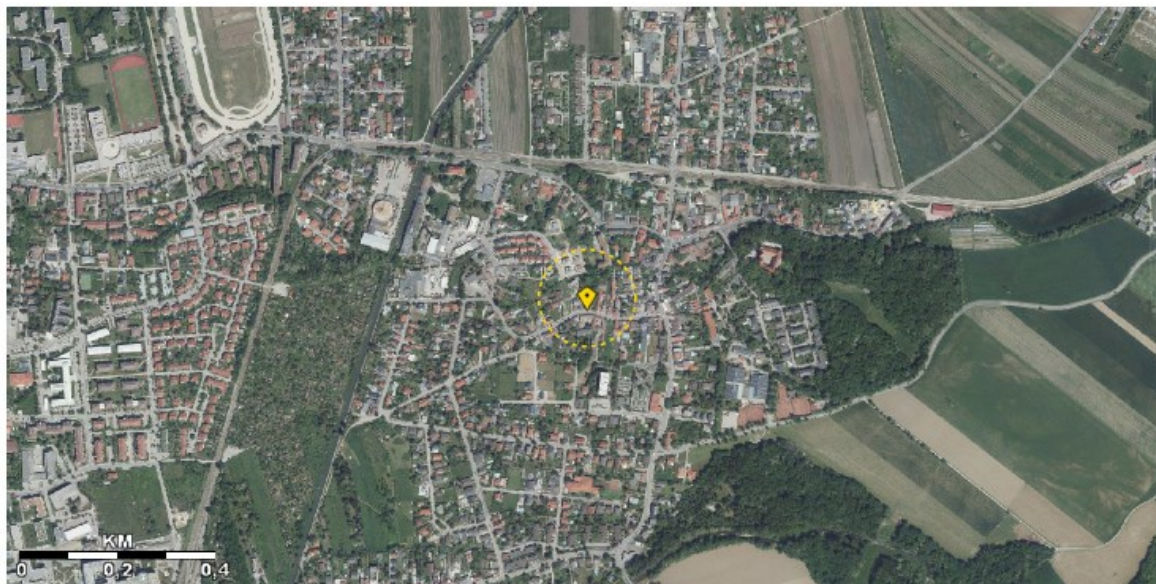


Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://www.hora.gv.at/> Stand 13.11.2024/25.3.2025 - Bereich in dem das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt **mit rotem Pfeil** markiert

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

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://www.hora.gv.at/> Stand 13.11.2024 und 25.3.2025

Für den Umkreis von 100m um den Standort Sängershofgasse 14 ist aus dem HORA-Pass eine hohe Hagelgefährdung, niedrige Gefährdung für Hochwasser, Blitzdichte und Schneelast ersichtlich. Mittlere Gefährdungslage ergibt sich für Oberflächenabfluss, Erdbeben und Windspitzen. Für Lawinengefahr und für Rutschungen sind keine Daten vorhanden.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://www.hora.gv.at/> Stand 24.2.2025

Erläuterungen zum Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster

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.

Laut Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes sind keine Hinweise auf Altlasten, wie Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse bekannt.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene gemeldeten Ablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Aus der vorgenommenen Abfrage ergibt sich, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet ist.

Ergebnis

Information: Das Grundstück 44 in Tribuswinkel (4034) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis: <http://www.umweltbundesamt.at/umwelt/altlasten/vfka/>, Stand 13.11.2024

Dass das Bewertungsgrundstück in diesen Verzeichnissen nicht aufscheinen, bedeutet allerdings nicht, dass sich darauf keine Verunreinigungen befinden können.

Möglicherweise wurden bestehende Altlasten bis dato noch nicht erkannt bzw. von zuständiger Stelle noch nicht in diese Katasterpläne eingetragen. Die Erfassung aller in Österreich vorhandenen Verdachtsflächen dauert noch an, daher ist ein solcher Auszug keine endgültige Bestätigung, dass ein Grundstück keine Kontaminationen aufweist.

Im Zuge der Besichtigung haben sich keine Verdachtsmomente für eine allfällige Kontaminierung ergeben. Das vorliegende Gutachten wird unter der Annahme, dass keine wertmindernde Bodenkontamination gegeben ist, erstellt.

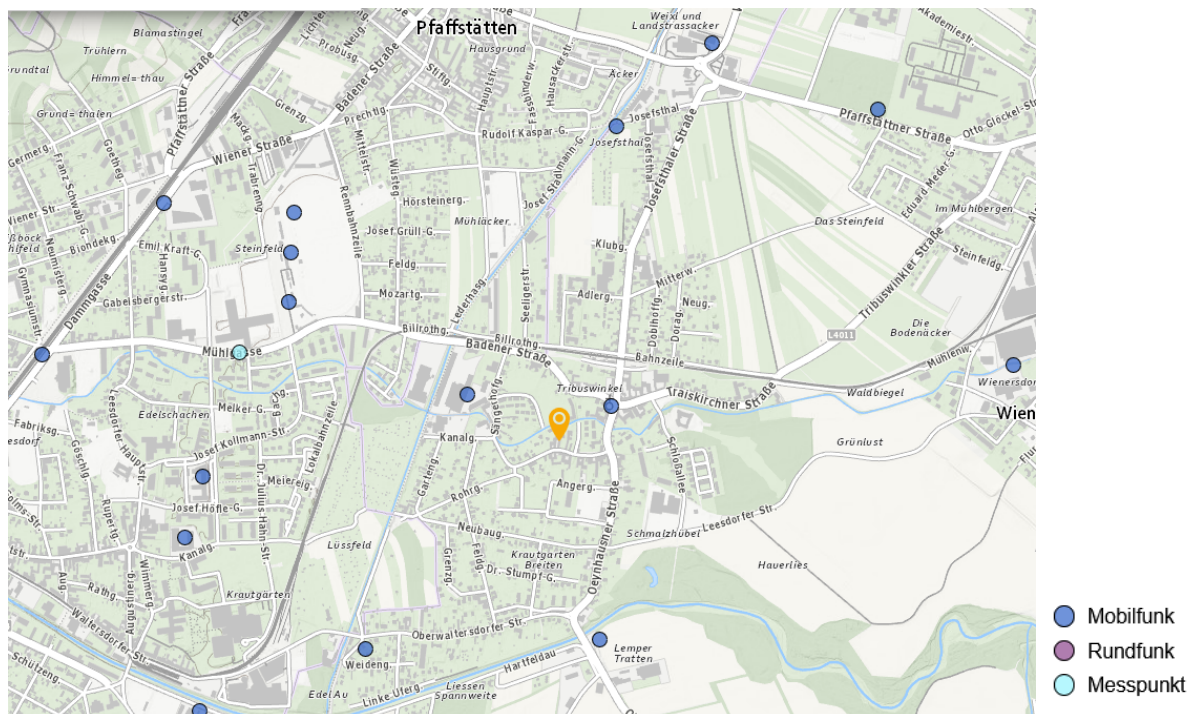
MOBILFUNKANLAGEN UND BREITBANDATLAS

Erläuterungen zum Senderkataster

Im Senderkataster Austria findet man Informationen über

- Standorte der aktuell in Betrieb stehenden Mobilfunk- und Rundfunkstationen in der Umgebung
- Sendeleistungen, eingesetzte Protokolle und Mehrfachnutzung dieser Sendestationen
- erfasste Ergebnisse von österreichweiten Immissionsmessungen an öffentlichen Orten
- technische und rechtliche Hintergründe der öffentlichen Funknetze in Österreich

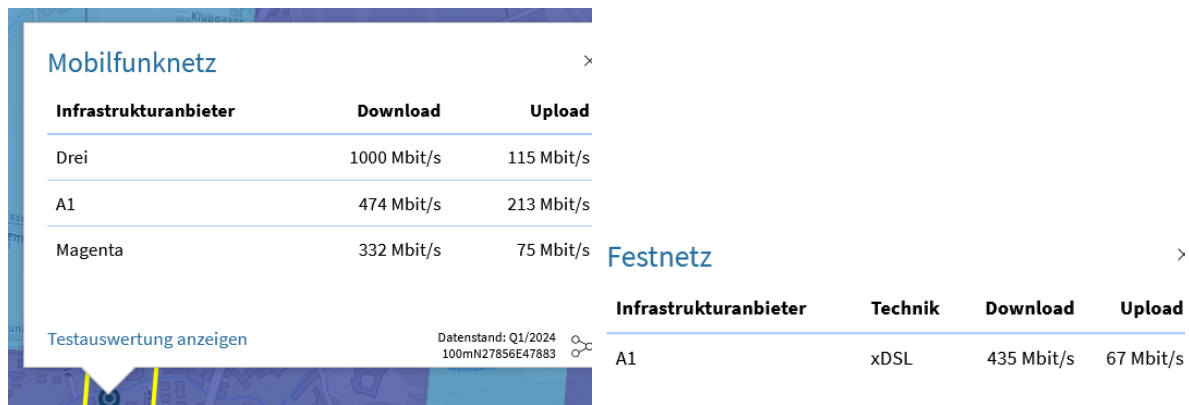
Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden in der Regel regelmäßig aktualisiert. Es ist in der Praxis aus erfassungstechnischen Gründen allerdings nicht unbedingt möglich, einen konkreten Standort anhand des in der Karte angezeigten Punktes exakt zu identifizieren.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://www.senderkataster.at/start>, Stand 13.11.2024 und 24.2.2025

Ersichtlich ist aus der obigen Darstellung jedoch, dass Mobilfunkanlagen im Gebiet der Stadtgemeinde Traiskirchen, insbesondere auch im Bereich des Ortsteils Tribuswinkel vorhanden sind.

Die mittlere Downloadrate für das Mobilfunknetz beträgt zwischen ca. 330 und 1000 Mbit/s. Hinsichtlich der Internetversorgung über Festnetz zeigt sich aus dem Breitbandatlas, dass der Infrastrukturanbieter A1 mit Downloadraten von etwa 435 Mbit/s verfügbar sind.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://breitbandatlas.gv.at>, Stand Nov. 2024 sowie Februar 2025

LÄRMINFORMATIONSKARTEN

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

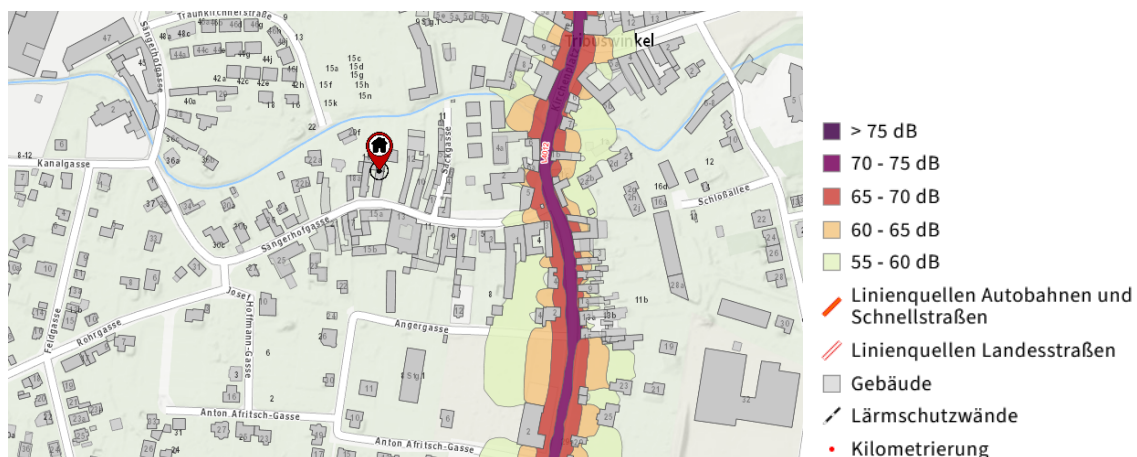
Für den Lärm von Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie in den Ballungsräumen auch den Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) stehen verschiedene Karten zur Verfügung

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

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.

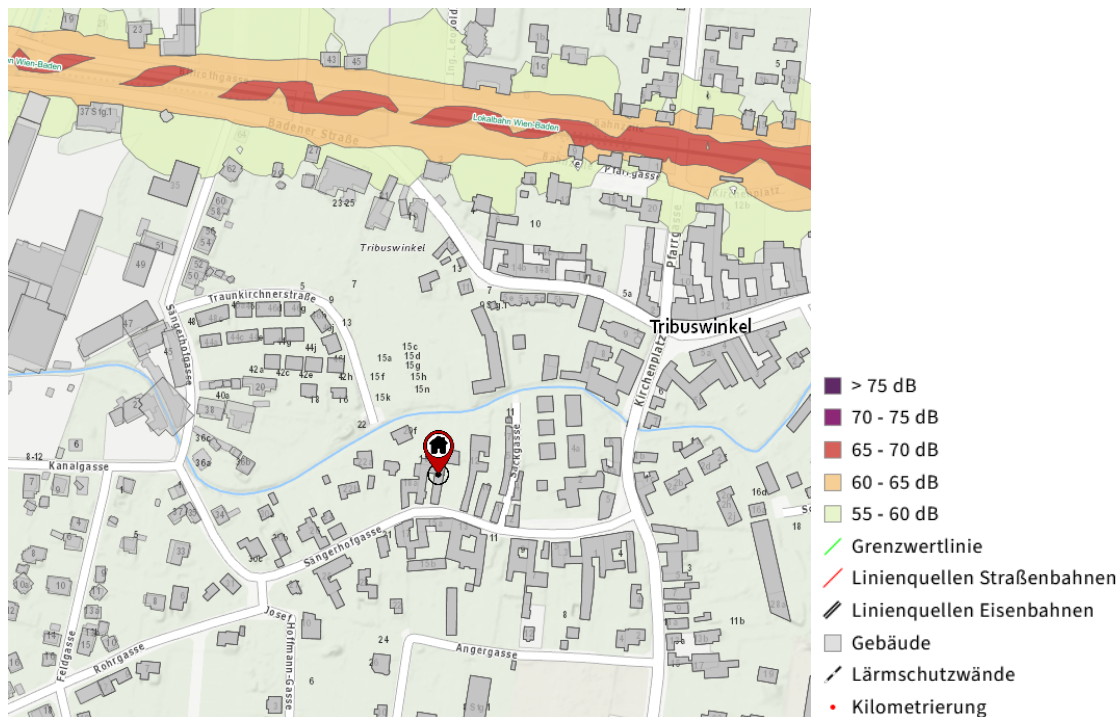
Die strategischen Lärmkarten sind grundsätzlich nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z.B. der Raumordnung herangezogen werden. Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher - insbesondere natürlich auch bei Vorliegen lokaler Lärmquellen, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen - von der tatsächlichen Lärmbelastung abweichen.

Für den Straßenverkehr sind keine Beeinträchtigungen über 55dB verzeichnet sind.



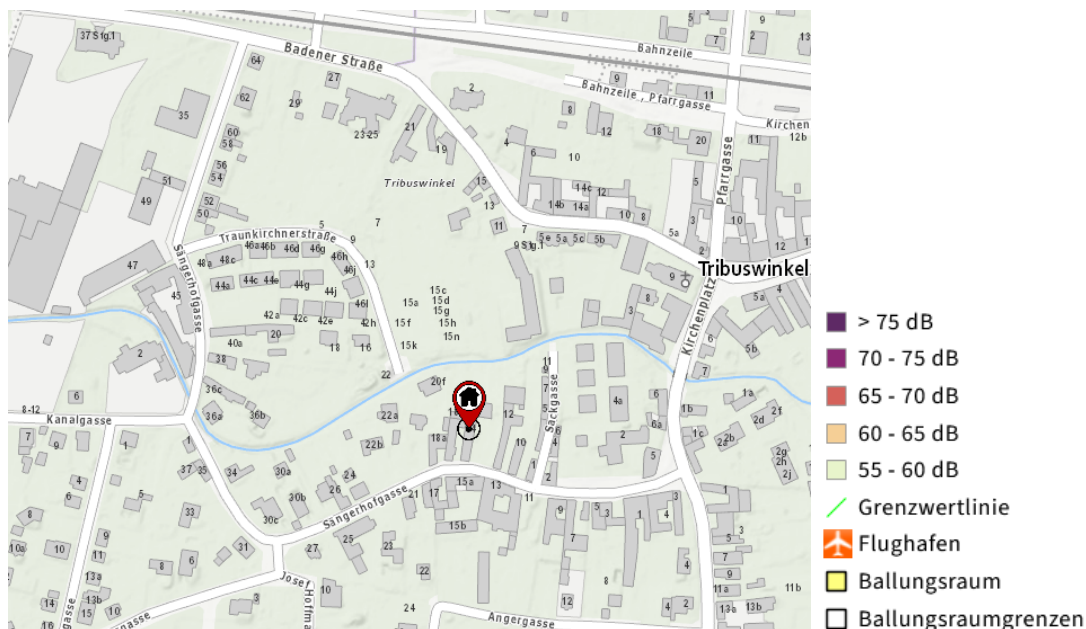
Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 13.11.2024/25.3.2025

Für den gleichen Messpunkt (Sängerhofgasse 14) sind beim analogen Index für den Schienenverkehr auch keine Beeinträchtigungen eingetragen.



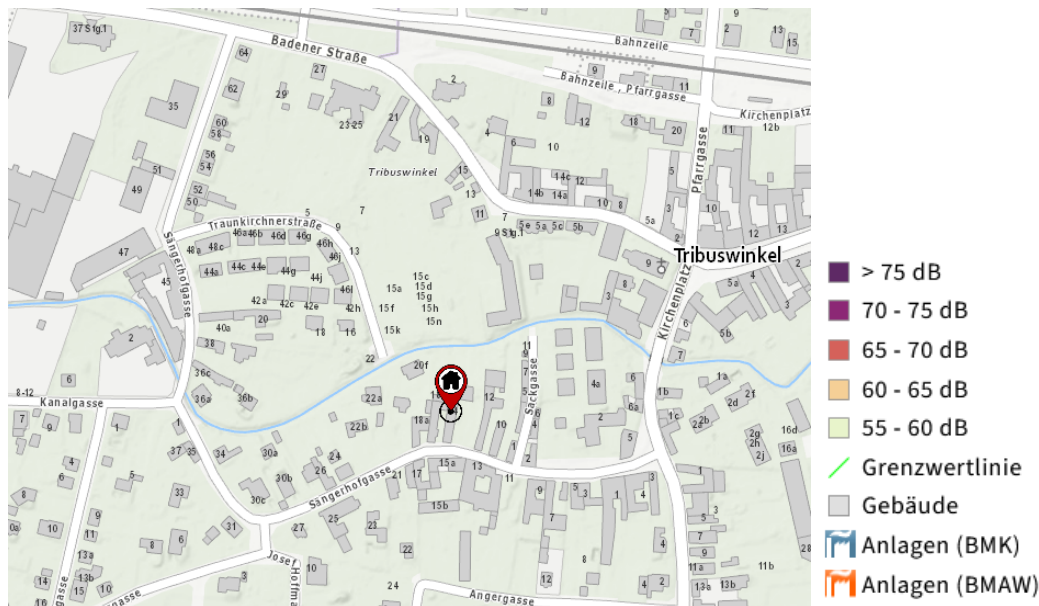
Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 13.11.2024/25.3.2025

Hinsichtlich Flugverkehrs sind gemäß der Lärminformationskarte keine Beeinträchtigungen verzeichnet. Dabei sind allerdings nur Fluglärm von Großflughäfen, nicht aber jener von kleineren Flugplätzen berücksichtigt.



Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 13.11.2024/25.3.2025

Mit den Karten für industrielle Tätigkeiten mit IPPC Anlagen² wird die Lärmbelastung durch diese Anlagen in Ballungsräumen dargestellt und ergeben sich aus dieser Karte ebenfalls keine Lärmbeeinträchtigungen aus industrieller Tätigkeit.



Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 13.11.2024/25.3.2025

² IPPC steht für "Integrated Pollution Prevention and Control" oder deutsch für "Integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung". Bei diesem Anlagentypus ist eine integrierte Anlagengenehmigung, das heißt eine Genehmigung, die sich über alle Umweltmedien erstreckt (Luft, Wasser, Abfall, Boden, Energie), erforderlich. Anlagen, für die dieses spezielle Genehmigungsverfahren nötig ist, sind in Anlage 3 der Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994) aufgezählt (zB Raffinerien, größere Ziegelbrennereien). (Quelle: <https://www.wko.at/service/umwelt-energie/IPPC-Anlagen.html> Stand Oktober 2023)

BAUWERKSBESCHREIBUNG ALTBESTAND

Auf dem Grundstück in der Sängerhofgasse 14 besteht entlang der westlichen, längsseitigen Grundgrenze ein Wohnhaus samt Wirtschaftstrakt sowie eine Scheune. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die angrenzende öffentliche Straße. Die Gebäude sind jeweils eingeschossig und in Massivbauweise errichtet worden. Die Gebäude befinden sich in einen äußerst schlechten baulichen Zustand.

- Dach ungedämmt, Dachstuhl und Dacheindeckung stark schadhaft; Abbruch der Dachkonstruktion erforderlich, da die vorhandenen Sparren für eine Neueindeckung der undichten Ziegel deutlich unterdimensioniert. Der komplette Dachaufbau ist neu herzustellen
- Deutliche, teilweise massive Wasserschäden am Mauerwerk sowie Innen- und Außenputz erneuerungsbedürftig, Fassade ungedämmt und massiv schadhaft, zu erneuern
- Außenliegende Holzbauteile sind zu erneuern: die Holzkonstruktion ist vielfach vermorscht und einsturzgefährdet
- Risse in Decken und Wänden, Wand- Decken- und Bodenbeläge sind zu erneuern, der gesamte Fußbodenaufbau ist für heutige Standards nicht geeignet und muss getauscht werden
- Türen – Trstcke und Türblätter, Fenster (Holzkastenfenster) – Fensterstöcke und Fensterflügel sind schadhaft und zu erneuern. Eingangstüren sowie Fenster sind in puncto Wärmeschutz, Dichtigkeit und Einbruchsschutz völlig ungeeignet für heutige Wohnbedürfnisse, insbesondere im Hinblick auf den weit erhöhten Heizwärmebedarf
- haustechnische Anlagen (Wasser- Abwasserleitungen, Elektroinstallationen sowie Sanitärinstallationen) fehlen teilweise oder sind unzureichend/unzeitgemäß:
 - eine Heizungsanlage ist nicht vorhanden und ist neu zu errichten
 - die Verrohrung für Heizung, Sanitär und Elektro muss neu hergestellt und die Leitungen und Anlagen komplett erneuert werden. Sämtliche Leitung sind hochgradig veraltet, und ist kurzfristig mit Undichtigkeiten (HKLS ... Heizung/Klima/Lüftung/Sanitär) und/oder Rohrbrüchen bzw. Kurzschlüssen (Elektro) zu rechnen.
 - die elektrischen Leitungen/Anlagen entsprechen nicht den heutigen Erfordernissen und Sicherheitsstandards. Eine behördliche Abnahme der vorhandenen Elektroleitungen ist durch die geltenden elektrotechnischen Sicherheitsvorschriften sowie OVE-Standards (Normen) ausgeschlossen.
- Bauphysikalische Eigenschaften (Wärmedämmung, Brandschutz, Feuchtigkeitsschutz, Schallschutz etc.) unzeitgemäß –eine durchgehende fachgerechte Adaptierung ist in der Regel nicht in sinnvoller Weise herstellbar

Der aktuelle Gebäudezustand entspricht dem eines stark gealterten, massiv schadhaften, nur in Teilbereichen weiter nutzbaren Rohbaus, der durch jahrelangen Reparaturrckstau unbrauchbar geworden ist. Sämtliche Arbeiten zur Herstellung einer zeitgemäßen Haustechnik und eines zeitgemäßen Gebudeausbaus (Türen, Fenster, Stiegen, Dach und Geschossdecke über EG, Böden, Wände, Decken, etc.) wären noch durchzuführen.

Hinsichtlich der Größe des Althauses sind folgende Angaben relevant:

Laut ungefährer Abschätzung mittels Flächenberechnung aus dem Orthophoto in N Atlas beträgt die bebaute Fläche des alten Wohn- und Wirtschaftsgebäudes an der

straßenseitigen Grundgrenze etwa 280 m². Für das Nebengebäude ist ein Gebäudeausmaß von etwa 8m x 18m= 144m² gegeben.

Ansichten zum Zustand des Gebäudealtbestands siehe auch Fotodokumentation im Anhang.

BESCHREIBUNG DES BAUPROJEKTS

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf folgende Unterlagen

- Gutachten Stadtgemeinde Traiskirchen, Abteilung Bauamt, Zl. 156014-05/2021, über Zulässigkeit des Projekts gemäß den anzuwendenden Rechtsvorschriften
- Baubewilligungsbescheid vom 11.2.2021 zur Errichtung einer Grenzmauer auf dem Gst. 44, Zl. 156014-05/2021
- Gutachten Stadtgemeinde Traiskirchen, Abteilung Bauamt, Zl. 156014-04/2019, über Zulässigkeit des Projekts gemäß den anzuwendenden Rechtsvorschriften
- Baubewilligungsbescheid vom 25.6.2021 zur Errichtung von 2 Reihenhäusern und zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 23 Wohneinheiten, Zl. 156014-04/2019
- Einreichplan für die Errichtung von 2 Reihenhäusern und zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 23 Wohneinheiten, Genehmigungsvermerk vom 25.6.2021, Zl. 156014-04/2019
- Baubeschreibung für die Errichtung eines Doppelhauses und zwei Wohnhäuser mit insgesamt 23 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage, Genehmigungsvermerk vom 25.6.2021, Zl. 156014-04/2019
- Mitteilung des Amt der niederösterreichischen Landesregierung, Gruppe Wasserrecht, vom 28.5.2020 – Stellungnahme zum Bauvorhaben
- Topographie – Tribuswinkel Sängershofgasse 14, erstellt durch Architurbo, Architekturgesellschaft m.b.H
- Energieausweis für Sängershofgasse 14, 2512 Tribuswinkel datiert mit 27.6.2019, Genehmigungsvermerk vom 25.6.2021, Zl. 156014-04/2019
- Ortsbildgutachten Büro Dr. Paula, 1030 Wien vom 25.6.2019, Genehmigungsvermerk vom 25.6.2021, Zl. 156014-04/2019
- Baugeologisches Gutachten, Ing. Dr. Erike MIKURA, 2100 Korneuburg vom 17.7.2020, Genehmigungsvermerk vom 25.6.2021, Zl. 156014-04/2019
- Gutachten Baustatik, Büro Brückner, Berger & Partner ZT GmbH, Genehmigungsvermerk vom 25.6.2021, Zl. 156014-04/2019
- Bescheid vom 28.2.2023, AZ 156014-05/2023, zur Verlängerung der Frist für den Beginn der Ausführung des Bauvorhabens (Errichtung einer Grenzmauer) bis 11.2.2025 (!)
- Gutachten Stadtgemeinde Traiskirchen, Abteilung Bauamt, Zl. 156014-05/2023, über Zulässigkeit des Projekts gemäß den anzuwendenden Rechtsvorschriften
- Bescheid vom 12.7.2023, AZ 156014-04/2023, zur Verlängerung der Frist für den Beginn der Ausführung des Bauvorhabens (Abbruch des gesamten Gebäudebestandes, Doppelhaus und zwei Wohnhäuser sowie Tiefgarage) bis 26.6.2025

Auf dem Grundstück 44 in der Sängershofgasse ist – nach Abbruch des gesamten Gebäudebestands - eine Wohnhausanlage bestehend aus insgesamt

- einem dreigeschossigen Doppelhaus und
- zwei dreigeschossige Wohnhäusern
- eine zweigeschossige Tiefgarage für 46 PKW-Stellplätze

mit insgesamt 23 Wohneinheiten geplant.

Das Grundstück ist an der straßenseitigen Baufluchtlinie derzeit noch mit einem Wohnhaus bebaut, das abgerissen werden soll. Der Abbruch wurde bereits mit dem o.a. Bescheid baubehördlich bewilligt.

Die Ausführung ist in Massivbauweise geplant.

LAGEPLAN



Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für die Errichtung von 2 Reihenhäusern und zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 23 Wohneinheiten, Genehmigungsvermerk vom 25.6.2021, Zl. 156014-04/2019 NICHT maßstabgetreu

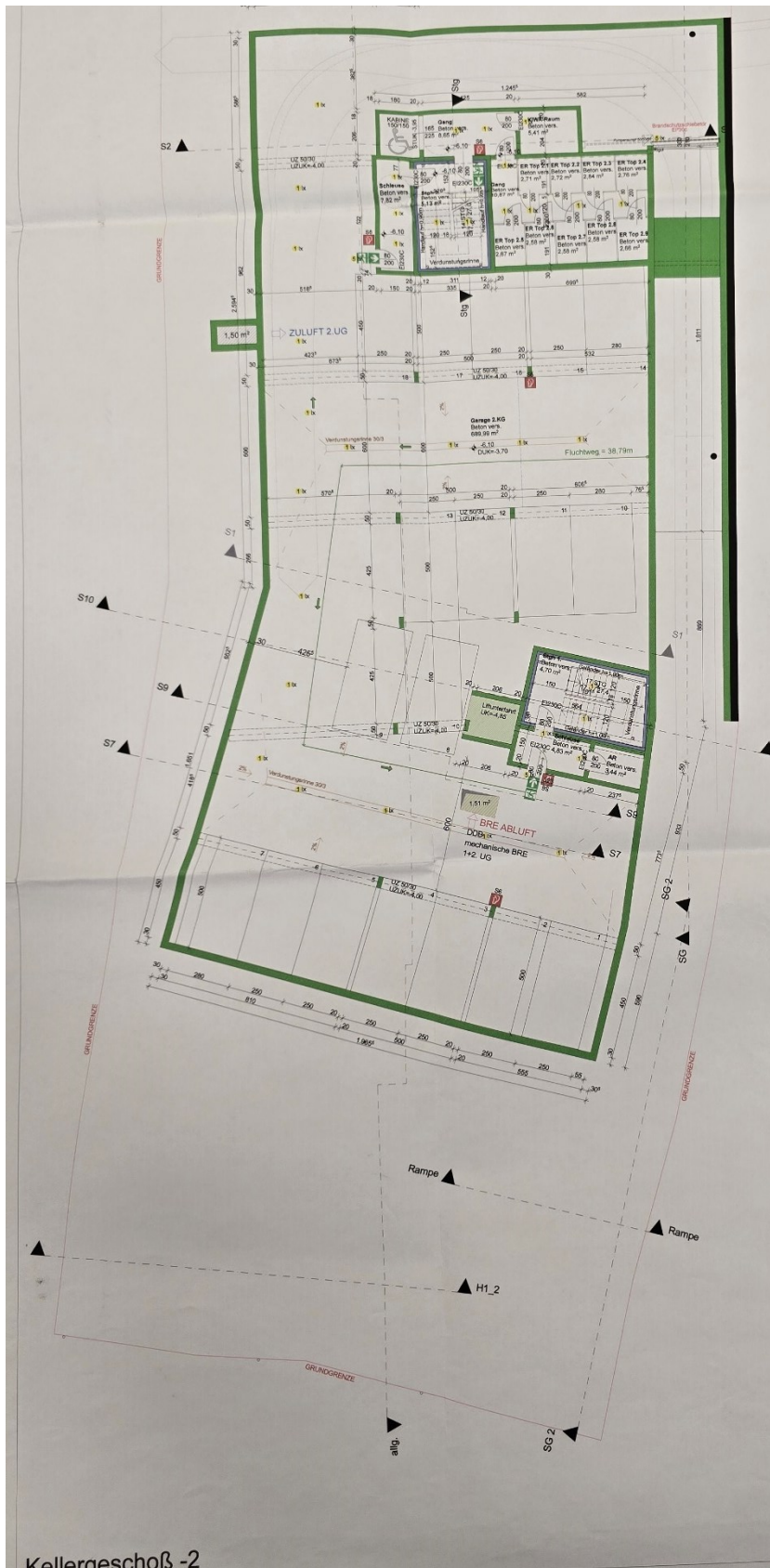
GRUNDRISSSE LAUT PLANUNG

Grundrissplan 1.Kellergeschoss



Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für die Errichtung von 2 Reihenhäusern und zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 23 Wohneinheiten, Genehmigungsvermerk vom 25.6.2021, Zl. 156014-04/2019 NICHT maßstabgetreu

Grundrissplan 2. Kellergeschoss



Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für die Errichtung von 2 Reihenhäusern und zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 23 Wohneinheiten, Genehmigungsvermerk vom 25.6.2021, Zl. 156014-04/2019 NICHT maßstabgetreu

Grundrissplan Erdgeschoss



Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für die Errichtung von 2 Reihenhäusern und zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 23 Wohneinheiten, Genehmigungsvermerk vom 25.6.2021, Zl. 156014-04/2019 NICHT maßstabgetreu

Grundrissplan 1.Obergeschoss



Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für die Errichtung von 2 Reihenhäusern und zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 23 Wohneinheiten, Genehmigungsvermerk vom 25.6.2021, Zl. 156014-04/2019 NICHT maßstabgetreu

Grundrissplan 2.Obergeschoss



Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für die Errichtung von 2 Reihenhäusern und zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 23 Wohneinheiten, Genehmigungsvermerk vom 25.6.2021, Zl. 156014-04/2019 NICHT maßstabgetreu

NUTZFLÄCHEN DES BAUPROJEKTS

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

Die folgende „TOPOGRAPHIE – TRIBUSWINKEL, SÄNGERHOFGASSE 14“ ist den Einreichunterlagen betreffend die Baugenehmigung für das Projekt Errichtung von 2 Reihenhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 23 Wohneinheiten entnommen:

Topographie - Tribuswinkel-Sängerhofgasse 14					
Stiege	Nr	Raumkategorie	Geschoss	Raumname	NFL
	Haus 1	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	AR	2,33
	Haus 1	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	VR	5,07
	Haus 1	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	WC	1,68
	Haus 1	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	Wohnküche	30,79
	Haus 1	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	AR	4,44
	Haus 1	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	Bad	8,43
	Haus 1	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	Vorraum	9,51
	Haus 1	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	WC	1,98
	Haus 1	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	Zimmer 1	13,89
	Haus 1	1_Wohnnutzfläche	Stock	AR	4,11
	Haus 1	1_Wohnnutzfläche	Stock	Vorraum	5,91
	Haus 1	1_Wohnnutzfläche	Stock	Zimmer 2	13,87
	Haus 1	1_Wohnnutzfläche	Stock	Zimmer 3	14,36
					116,37 m ²
	Haus 2	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	AR	1,87
	Haus 2	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	Vorraum	5,74
	Haus 2	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	WC	1,68
	Haus 2	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	Wohnküche	33,54
	Haus 2	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	AR	4,42
	Haus 2	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	Bad	8,42
	Haus 2	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	Vorraum	11,23
	Haus 2	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	WC	1,98
	Haus 2	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	Zimmer 1	15,03

Topographie - Tribuswinkel-Sängerhofgasse 14					
Stiege	Nr	Raumkategorie	Geschoss	Raumname	NFL
	Haus 2	1_Wohnnutzfläche	Stock	AR	4,45
	Haus 2	1_Wohnnutzfläche	Stock	Vorraum	7,40
	Haus 2	1_Wohnnutzfläche	Stock	Zimmer 2	14,63
	Haus 2	1_Wohnnutzfläche	Stock	Zimmer 3	13,95
					124,34 m²
e 1					
	1.1	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	Bad	3,81
	1.1	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	Vorraum	7,76
	1.1	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	WC	3,46
	1.1	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	Wohnküche	40,10
					55,13 m²
	1.10	1_Wohnnutzfläche	Stock	AR	2,38
	1.10	1_Wohnnutzfläche	Stock	Bad	5,07
	1.10	1_Wohnnutzfläche	Stock	VR	10,55
	1.10	1_Wohnnutzfläche	Stock	WC	2,18
	1.10	1_Wohnnutzfläche	Stock	Wohnküche	37,18
	1.10	1_Wohnnutzfläche	Stock	Zimmer	10,38
					67,74 m²
	1.11	1_Wohnnutzfläche	Stock	AR	2,11
	1.11	1_Wohnnutzfläche	Stock	Bad	4,94
	1.11	1_Wohnnutzfläche	Stock	VR	11,25
	1.11	1_Wohnnutzfläche	Stock	WC	1,99
	1.11	1_Wohnnutzfläche	Stock	Wohnküche	36,27
	1.11	1_Wohnnutzfläche	Stock	Zimmer	10,37
					66,93 m²

Topographie - Tribuswinkel-Sängerhofgasse 14					
Stiege	Nr	Raumkategorie	Geschoss	Raumname	NFL
	1.12	1_Wohnnutzfläche	Stock	AR	1,99
	1.12	1_Wohnnutzfläche	Stock	Bad	9,30
	1.12	1_Wohnnutzfläche	Stock	VR	5,06
	1.12	1_Wohnnutzfläche	Stock	Wohnküche	27,29
					43,64 m²
	1.2	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	AR	2,52
	1.2	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	Bad	4,69
	1.2	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	Gang	7,15
	1.2	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	Vorraum	3,78
	1.2	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	WC	1,86
	1.2	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	Wohnküche	43,37
	1.2	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	Zimmer 2	14,54
					77,91 m²
	1.3	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	AR	5,66
	1.3	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	Bad	4,80
	1.3	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	VR	9,50
	1.3	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	WC	1,99
	1.3	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	Wohnküche	42,91
	1.3	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	Zimmer 2	14,28
					79,14 m²
	1.4	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	AR	2,01
	1.4	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	Bad	4,91
	1.4	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	VR	3,80
	1.4	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	WC	1,75
	1.4	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	Wohnküche	22,41

Topographie - Tribuswinkel-Sängerhofgasse 14					
Stiege	Nr	Raumkategorie	Geschoss	Raumname	NFL
	1.4	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	Zimmer	18,06
					52,94 m ²
	1.5	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	Bad	3,81
	1.5	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	Vorraum	7,86
	1.5	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	WC	3,91
	1.5	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	Wohnküche	40,00
					55,58 m ²
	1.6	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	AR	6,54
	1.6	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	Bad	4,69
	1.6	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	Vorraum	3,89
	1.6	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	VR	5,12
	1.6	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	Wohnküche	43,23
	1.6	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	Zimmer 2	14,54
					78,01 m ²
	1.7	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	AR	5,66
	1.7	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	Bad	4,80
	1.7	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	VR	7,38
	1.7	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	WC	1,99
	1.7	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	Wohnküche	42,92
	1.7	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	Zimmer	14,28
					77,03 m ²
	1.8	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	AR	2,01
	1.8	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	Bad	4,91
	1.8	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	VR	3,81
	1.8	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	WC	1,75

Topographie - Tribuswinkel-Sängerhofgasse 14					
Stiege	Nr	Raumkategorie	Geschoss	Raumname	NFL
	1.8	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	Wohnküche	22,41
	1.8	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	Zimmer	18,06
					52,95 m ²
	1.9	1_Wohnnutzfläche	Stock	Bad	7,90
	1.9	1_Wohnnutzfläche	Stock	VR	2,88
	1.9	1_Wohnnutzfläche	Stock	Wohnküche	35,51
					46,29 m ²
Stiege 2					
	2.1	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	AR	1,63
	2.1	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	Bad/WC	4,78
	2.1	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	Vorraum	8,16
	2.1	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	Wohnküche	17,67
	2.1	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	Zimmer	10,04
					42,28 m ²
	2.2	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	AR	1,40
	2.2	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	Bad/WC	4,10
	2.2	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	Vorraum	6,51
	2.2	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	Wohnküche	21,16
	2.2	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	Zimmer 1	11,86
	2.2	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	Zimmer 2	10,58
					55,61 m ²
	2.3	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	Bad/WC	6,39
	2.3	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	VR	7,15
	2.3	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	Wohnküche	24,17
	2.3	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	Zimmer 1	11,72

Topographie - Tribuswinkel-Sängerhofgasse 14					
Stiege	Nr	Raumkategorie	Geschoss	Raumname	NFL
	2.3	1_Wohnnutzfläche	Erdgeschoss	Zimmer 2	10,35
					59,78 m²
	2.4	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	AR	1,24
	2.4	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	Bad/WC	4,78
	2.4	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	Vorraum	8,17
	2.4	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	Wohnküche	17,66
	2.4	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	Zimmer	10,04
					41,89 m²
	2.5	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	AR	1,40
	2.5	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	Bad/WC	4,10
	2.5	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	Vorraum	6,51
	2.5	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	Wohnküche	21,16
	2.5	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	Zimmer 1	11,86
	2.5	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	Zimmer 2	10,58
					55,61 m²
	2.6	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	Bad/WC	6,39
	2.6	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	VR	7,15
	2.6	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	Wohnküche	24,17
	2.6	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	Zimmer 1	11,72
	2.6	1_Wohnnutzfläche	1.Stock	Zimmer 2	10,35
					59,78 m²
	2.7	1_Wohnnutzfläche	Stock	AR	1,40
	2.7	1_Wohnnutzfläche	Stock	Bad/WC	6,06
	2.7	1_Wohnnutzfläche	Stock	Vorraum	3,62
	2.7	1_Wohnnutzfläche	Stock	Wohnküche	25,01

Topographie - Tribuswinkel-Sängerhofgasse 14					
Stiege	Nr	Raumkategorie	Geschoss	Raumname	NFL
					36,09 m²
	2.8	1_Wohnnutzfläche	Stock	Ar	14,33
	2.8	1_Wohnnutzfläche	Stock	Bad	7,54
	2.8	1_Wohnnutzfläche	Stock	Bad/WC	4,10
	2.8	1_Wohnnutzfläche	Stock	Vorraum	4,51
	2.8	1_Wohnnutzfläche	Stock	Wohnküche	24,51
					54,99 m²
	2.9	1_Wohnnutzfläche	Stock	Bad/WC	9,92
	2.9	1_Wohnnutzfläche	Stock	VR	6,38
	2.9	1_Wohnnutzfläche	Stock	Wohnküche	31,37
					47,67 m²
					1 447,70 m²

50,89

1443,6

ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz iS des Energieausweisvorlagegesetzes wurde laut Bauaktsunterlagen für das bewilligte Bauprojekt erstellt und beträgt der Heizwärmebedarf für die projektierten Bauten 45 kWh/m²a. Dies ergibt die Energieklasse B. Der Gesamtenergieeffizienzfaktor liegt bei 0,76 und entspricht der Energieklasse A.

BAURECHTLICHER STATUS DES BAUPROJEKTS

Laut Angaben am Bauamt wurde das Bauprojekt (Wohnhausanlage – "Abbruch des gesamten Gebäudebestandes, Errichtung eines Doppelhauses und von zwei Wohnhäusern mit insgesamt 23 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage) mit Bescheid vom 25.6.2021 baubehördlich bewilligt. Die Frist zum Beginn der Ausführung wurde mittels Bescheid vom 12.7.2023 Zl. 156014-04/2023 bis 26.6.2025 verlängert.

Somit ist die baubehördliche Bewilligung für das Bauprojekt "Wohnhausanlage" auf dem Grundstück Sängershofgasse 14 in Tribuswinkel per Bewertungsstichtag 24.2.2025 noch gültig.

Weiters wurde mit Bescheid 11.2.2021 Zl 156014- 05/2021 das Vorhaben "Errichtung einer Grenzmauer" auf dem Grundstück Nr. 44 GB Tribuswinkel genehmigt. Mit Bescheid vom 28.2.2023 wurde die Frist zum Beginn der Ausführung bis 11.2.2025 verlängert.

Hinsichtlich der bewilligten Grenzmauer ist per Bewertungsstichtag die Frist für den Beginn der Ausführung bereits abgelaufen.

BESTANDRECHTE UND RECHTE DRITTER

Auf der Liegenschaft 2512 Tribuswinkel, Sängershofgasse 14, sind ein unbewohntes Wohnhaus samt Nebengebäude errichtet.

Bei der Befundaufnahme war das Gebäude leerstehend und unbewohnt. Laut Angaben des Eigentümersvertreters ist die Liegenschaft bestandfrei.

ZUBEHÖR

Zum Bewertungsstichtag war kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden.

GRENZÜBERBAU

Das vorhandene Wohnhaus ist in gekuppelter Bauweise errichtet und befindet sich an der Grundgrenze zur westlichen Nachbarliegenschaft. Der Altbestand ist laut vorliegenden Bauprojekt abzubrechen.

Das Grundstück befindet sich bereits 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 wurde mir der Einheitswertbescheid mit der Aktenzahl EW-AZ 16/173-2-0788/3 vom 21.2.2017 für die Liegenschaft 2512 Tribuswinkel, Sängershofgasse 14 übermittelt. Der erhöhte Einheitswert beträgt demnach € 18.600 und der Grundsteuermessbetrag € 24,42.

Laut dem durch das Gemeindeamt übermittelten Kontoblatt für Grundstücksabgaben sind Abgabeforderungen für Grundsteuer, Wasser, Kanal in Höhe vom € 1.336,67 per 24.2.2025 offen. Für Wassergebühren besteht ein Rückstand in Höhe von 134,20 . Der Gemeindeabfallverband hat keine offenen Forderungen, die per Februar 2025 aushaften, angegeben.

Die Aufschließungs- und Ergänzungsabgabe wurde laut Angaben der Bauverwaltung bereits vorgeschrieben und bezahlt - siehe dazu auch die Grundbuchseintragung im A2-Blatt unter A2-LNR 2.

Kaufinteressenten wird empfohlen, aktuelle Abgabenstände bei der Gemeinde und den Gemeindeverbänden selbst zu erheben, da sich die Angaben auf die bei der Gutachtenserstellung gegebenen Verhältnisse beziehen und sich diese bis zum Verkaufs-/Versteigerungstermin geändert haben können.

INFORMATIONEN SEITENS DES GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMERS

Folgende verkehrswertrelevante Fragen habe ich per Mailnachricht vom 11.3.2025 an die Eigentümervertreterin, Frau Mag. Natalie Maas, von der Fa. „wieninvest“ gesendet:

ad Sängershofgasse 14:

1. Gibt es für die Liegenschaft Nutzungsverträge, wie beispielsweise Miet- oder Pachtverträge oder ist sie bestandfrei?
2. Sind - abgesehen vom Gerichtsverfahren in dem ich als SV bestellt bin - Verfahren bei Gericht oder Verwaltungsbehörden anhängig?
3. Im Bauakt der Gemeinde Traiskirchen liegt ein Plan für die Neugestaltung der Tiefgarage (eingeschossig statt wie baubewilligt zweigeschossig) auf. Gibt es dazu schon Bewilligungsverfahren bzw. eine Baubewilligung?
4. Welche Anschlüsse an öffentliche Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Kanal, Telefon/Internet) sind bereits auf der Liegenschaft vorhanden?
5. Gibt es sonst verkehrswertrelevante Umstände/Infos?

In Vertretung der „SHG 20 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG“ wurden mir durch Herrn Andreas Talaber von der Fa. „wieninvest“ die obigen Fragen zur Liegenschaft Sängershofgasse 14 mit Mailnachricht vom 20.3.2025 wie folgt beantwortet:

SHG14:

1. bestandfrei
2. nein
3. Neugestaltung Garage betrifft denke ich die SHG20. Hier ist das Problem dass eine zweigeschossige Garage nach der Baukosten- und Zinsentwicklung nicht mehr leistbar bzw. umsetzbar war und daher das gesamte Projekt SHG 14+20 notleidend wurde. Wir haben versucht eine einstöckige Garage zu beantragen. Das hat bisher nicht funktioniert und dürfte die Baugenehmigung nun insgesamt aufgrund der Dauer neu eingereicht werden müssen (ebenfalls SHG 14)
4. alle Anschlüsse sind am Grundstücksrand vom öffentlichen Gut.(Straße) Neue Anschlussgebühren werden bei Erstanmeldung fällig
5. Baugenehmigung muss erneuert werden

VORLIEGENDER KAUFVERTRAG

In der Urkundensammlung des Grundbuchs am Bezirksgericht Baden findet sich unter der Tagebuchzahl 040 10937/2021 der Kaufvertrag vom 15.10.2021. Die Liegenschaft EZ 788 GB 04034 Tribuswinkel wurde um den Kaufpreis von € 1.080.000,00 durch den aktuellen Eigentümer (SHG 20 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG) erworben. Zum Kaufvertragszeitpunkt lag bereits eine rechtsgültige Baubewilligung für das zuvor beschriebene Bauprojekt vor.

BEFUND ZU EZ 2178

GRUNDBUCHSSTAND EZ 2178

KATASTRALGEMEINDE 04034 Tribuswinkel EINLAGEZAHL 2178

BEZIRKSGERICHT Baden

Letzte TZ 5437/2024

WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
42/2	G	GST-Fläche	*	1340
		Bauf.(10)		99
		Gärten(10)		1241

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 6892/2013 Ergänzungsabgabe hins. Gst 42/2 entrichtet

***** B *****

6 ANTEIL: 1/1

SHG 20 Immobilienentwicklungs GmbH & CoKG (FN 519487b)

ADR: Kantgasse 3/2/21, Wien 1010

a 406/2021 Kaufvertrag 2020-06-12, Nachtrag zum Kaufvertrag 2020-07-21

Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 6593/2013

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens, sowie das Recht den Hausmüll darüber zur öffentlichen Straße zu verbringen, sowie das Recht, Leitungen für Strom, Gas, Wasser, Telefon, Kanal entlang des Weges zu verlegen und entsprechend in weiterer Folge zu nutzen gem. Pkt. 2.1. Servitutsvertrag 2012-10-24 über Gst 42/2 für Gst 42/1

12 a 406/2021 Pfandurkunde 2020-07-30

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 510.000,--
für Raiffeisenbank Region Grieskirchen eGen (FN 94978z)

c 1432/2024 Hypothekarklage

(Landesgericht Wiener Neustadt - 55 Cg 38/24t)

d 5437/2024 VERSTEIGERUNGSVERFAHREN SIEHE CLNR 22a

13 a 2061/2021 Pfandurkunde 2021-02-09

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.590.000,--
für Raiffeisenbank Region Grieskirchen eGen (FN 94978z)

c 1432/2024 Hypothekarklage

(Landesgericht Wiener Neustadt - 55 Cg 38/24t)

d 5437/2024 VERSTEIGERUNGSVERFAHREN SIEHE CLNR 22a

14 a 2062/2021 Vorbehaltene Verpfändung gem § 40 Abs 1 WEG 2002
bis Höchstbetrag EUR 777.000,--

16 a 10938/2021 Pfandurkunde 2021-10-08

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.600.000,--
für Raiffeisenbank Region Grieskirchen eGen (FN 94978z)

c 10938/2021 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 788 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 2

EZ 2178 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 16

d 1432/2024 Hypothekarklage

(Landesgericht Wiener Neustadt - 55 Cg 38/24t)

e 5437/2024 VERSTEIGERUNGSVERFAHREN SIEHE CLNR 22a

17 a 10939/2021 Vorbehaltene Verpfändung gem § 40 Abs 1 WEG 2002
bis Höchstbetrag EUR 500.000,--

19 a 3325/2023 Pfandurkunde 2023-04-04

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 170.000,--
für Raiffeisenbank Region Grieskirchen eGen (FN 94978z)

b 3325/2023 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 2178 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 19

EZ 788 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 6

EZ 908 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 23

c 1432/2024 Hypothekarklage

(Landesgericht Wiener Neustadt - 55 Cg 38/24t)
d 5437/2024 VERSTEIGERUNGSVERFAHREN SIEHE CLNR 22a
20 a 4748/2023 Pfandbestellungsurkunde 2021-05-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Mag. Johann Gratzl geb 1940-12-11 und
Dr. Eva-Maria Gratzl geb 1947-03-09
b 7/2024 Hypothekarklage
(LG Wiener Neustadt - 20 Cg 162/23v)
21 a 2302/2024 Rückstandsausweis 2024-03-21
PFANDRECHT vollstr. EUR 69,30
Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2024-03-22 für
Wasserleitungsverband der Triestingtal - und
Südbahngemeinden (19 E 972/24s)
22 a 5437/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.788.095,48, Zinsen/Kosten
lt. Beschluss 2024-07-12 für Raiffeisenbank Region
Grieskirchen eGen (FN 094978z) (5 E 34/24x)
IM RANG CLNR 12 13 16 19
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Quelle: <https://dienste.manz.at/> Stand 12.11.2024

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft in EZ 2178 besteht laut Grundbuchsatzug vom 12.11.2024 aus dem Grundstück Nummer 42/2 im Gesamtausmaß von 1340 m². Die Grundstücksadresse lautet Sängershofgasse 20.

Gutsbestand (A2-Blatt)

Im A2-Blatt der Liegenschaft ist unter der A2-LNR 2a ersichtlich, dass die Ergänzungsabgabe hinsichtlich Grundstück Nr. 42/2 entrichtet worden ist.

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt L-Nr.6)

Als Eigentümerin der 1/1 Anteile B-LNR 6 ist die SHG 20 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG, FN 519487b, eingetragen.

Lasten (C-Blatt):

Im C-Blatt der Liegenschaft ist unter C-LNR 1 eine Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens, sowie das Recht den Hausmüll darüber zur öffentlichen Straß zu verbringen, sowie das Recht, Leitungen für Strom, Gas, Wasser, Telefon und Kanal entlang des Weges zu verlegen und zu nutzen über Gst. Nr. 42/2 für das Grundstück Nr. 42/1.

Aus dem Servitutsvertrag vom 24.10.2012 ergibt sich folgender Wortlaut der Dienstbarkeit:

2. Servitutseinräumung, Erhaltungspflicht:

2.1. LeoBau Immobilien GmbH bzw in deren Rechtsnachfolge die späteren grundbücherlichen Eigentümer des Grundstückes Nr. 42/2 (inliegend EZ 124 GB 04034 Tribuswinkel) räumt hiermit (für sich und deren Rechtsnachfolger im Eigentum an dem genannten Grundstück) Herrn Artur Zierhofer (als Eigentümer des Grundstückes Nr. 42/1 – für sich und dessen Rechtsnachfolger im Eigentum an diesem Grundstück) ob dem Grundstück 42/2 das Recht ein, die über das Grundstück führende Zufahrt (laut Plan Beilage ./A) zu befahren, darüber zu gehen, seinen Hausmüll darüber zur öffentlichen Strasse zu verbringen, sowie das Recht, Leitungen für Strom, Gas, Wasser Telefon, Kanal entlang des Weges zu verlegen und entsprechend in weiterer Folge zu nutzen. Dieses Recht des Gehens und Fahrens wird Artur Zierhofer als Eigentümer, sowie seinen Besuchern und für ihn tätige Personen eingeräumt.

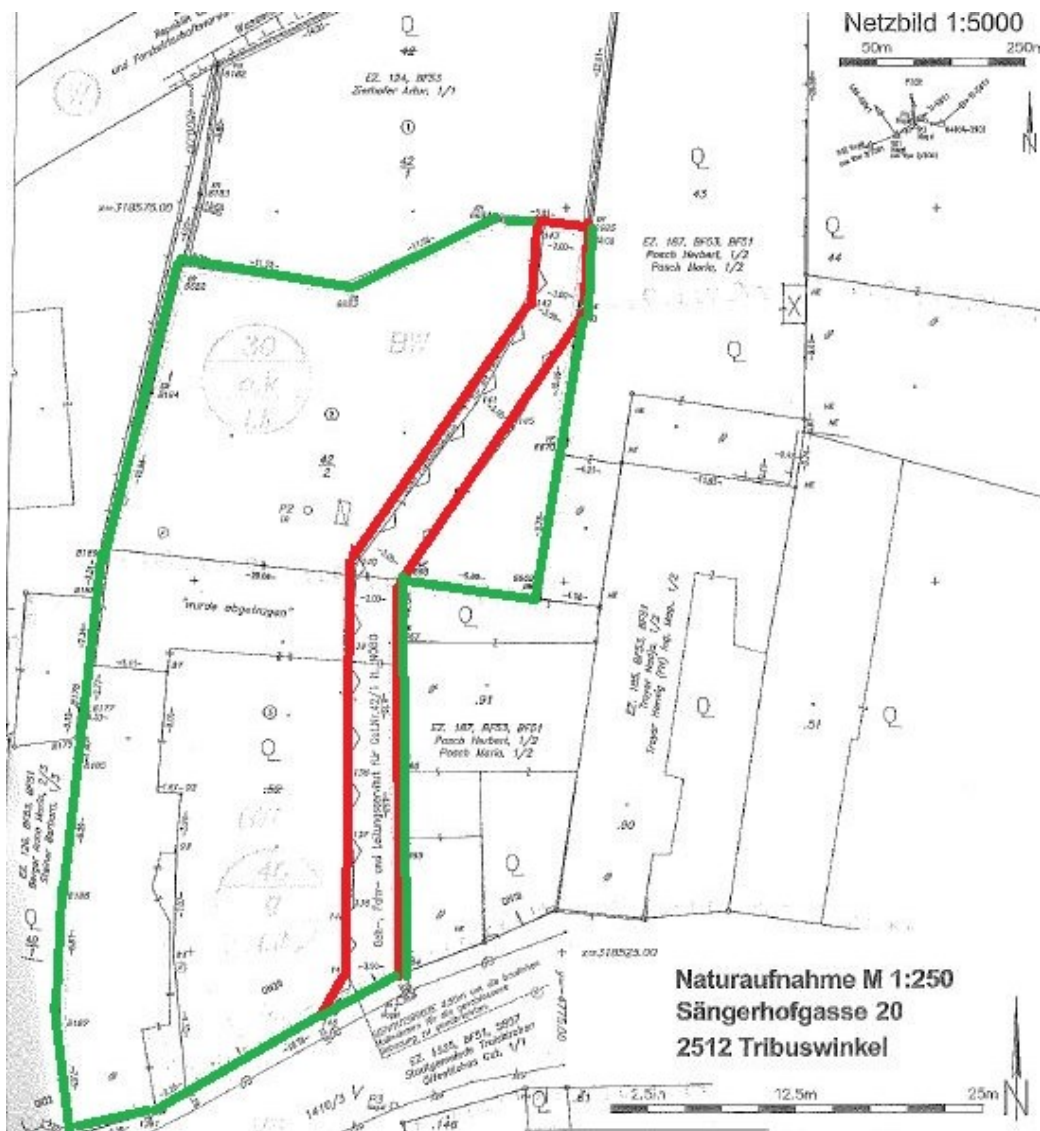
Artur Zierhofer nimmt diese Servitutbestellung ausdrücklich an. Die Nutzung der Zufahrt hat unter möglicher Schonung der Substanz zu erfolgen. Für durch Ausnützung der Servitut entstandenen Schäden hat der Eigentümer des herrschenden Grundstückes zu haften.

2.2. Die Eigentümer des dienenden und des herrschenden Grundstückes trifft die Erhaltungspflicht an diesem Zufahrtsweg, sowie alle sonstigen Pflichten eines Eigentümers (zB Schneeräumung ua). Sie trifft auch gemeinsam die Haftung für diesen Zufahrtsweg, die einen Grundeigentümer oder Wegehalter trifft. Während der Bauzeit haftet LeoBau & Immobilien GmbH.

2.3. Betreffend der im Sinne dieser Vereinbarung verlegten Leitungen trifft den Eigentümer des herrschenden Grundstückes die Alleinhaftung. Sollten Aufgrabungen notwendig sein, so verpflichtet sich Zierhofer bzw dessen Rechtsnachfolger, diese unter möglicher Schonung der Substanz durchzuführen und den vorherigen Zustand auf eigene Kosten wieder herstellen zu lassen.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Grundbuchsurkunde zu TZ 040 6593/2013, BG Baden

Die Beilage./A zum Servitutsvertrag zeigt Größe und Verlauf des vom Geh- Fahr- und Leitungsservitut betroffenen Grundstückstreifens:



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf der Beilage ./A zum Servitutsvertrag vom 24.10.2012, Grundbuchsurkunde BG Baden, TZ 6593/2013, **Grundstücksgrenzen grün eingezeichnet, Servitutstreifen rot markiert**

Weiters sind mehrere Pfandrechte einverleibt, eine vorbehaltene Verpfändung eingetragen, und die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt.

Die Anmerkung über die bewilligte Versteigerung und die im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte sind im Sinne des Bewertungszwecks nicht zu berücksichtigen. Die Dienstbarkeit laut C-LNR 1 ist vom Ersteher zu übernehmen und versteht sich die Bewertung daher unter Berücksichtigung von C-LNR 1, ansonsten lastenfrei.

Anm. Der Grundbuchsstand per Februar 2025 ist hinsichtlich der Eintragungen im A-Blatt, im B-Blatt und im C-Blatt im Wesentlichen unverändert, siehe Abfrage per 27.3.2025:

KATASTRALGEMEINDE 04034 Tribuswinkel
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 2178

Letzte TZ 2258/2025

WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
42/2	G GST-Fläche	*	1340
	Bauf.(10)		99
	Gärten(10)		1241

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 6892/2013 Ergänzungsabgabe hins. Gst 42/2 entrichtet

***** B *****

6 ANTEIL: 1/1

SHG 20 Immobilienentwicklungs GmbH & CoKG (FN 519487b)

ADR: Kantgasse 3/2/21, Wien 1010

a 406/2021 Kaufvertrag 2020-06-12, Nachtrag zum Kaufvertrag 2020-07-21

Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 6593/2013

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens, sowie das Recht den Hausmüll darüber zur öffentlichen Straße zu verbringen, sowie das Recht, Leitungen für Strom, Gas, Wasser, Telefon, Kanal entlang des Weges zu verlegen und entsprechend in weiterer Folge zu nutzen gem. Pkt. 2.1. Servitutsvertrag 2012-10-24 über Gst 42/2 für Gst 42/1

12 a 406/2021 Pfandurkunde 2020-07-30

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 510.000,--

für Raiffeisenbank Region Grieskirchen eGen (FN 94978z)

c 1432/2024 Hypothekarklage

(Landesgericht Wiener Neustadt - 55 Cg 38/24t)

d 5437/2024 VERSTEIGERUNGSVERFAHREN SIEHE CLNR 22a

13 a 2061/2021 Pfandurkunde 2021-02-09

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 2.590.000,--

für Raiffeisenbank Region Grieskirchen eGen (FN 94978z)

c 1432/2024 Hypothekarklage

(Landesgericht Wiener Neustadt - 55 Cg 38/24t)

d 5437/2024 VERSTEIGERUNGSVERFAHREN SIEHE CLNR 22a

14 a 2062/2021 Vorbehaltene Verpfändung gem § 40 Abs 1 WEG 2002

bis Höchstbetrag EUR 777.000,--

16 a 10938/2021 Pfandurkunde 2021-10-08

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.600.000,--

für Raiffeisenbank Region Grieskirchen eGen (FN 94978z)

c 10938/2021 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 788 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 2

EZ 2178 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 16

- d 1432/2024 Hypothekarklage
(Landesgericht Wiener Neustadt - 55 Cg 38/24t)
- e 5437/2024 VERSTEIGERUNGSVERFAHREN SIEHE CLNR 22a
- 17 a 10939/2021 Vorbehaltene Verpfändung gem § 40 Abs 1 WEG 2002
bis Höchstbetrag EUR 500.000,--
- 19 a 3325/2023 Pfandurkunde 2023-04-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 170.000,--
für Raiffeisenbank Region Grieskirchen eGen (FN 94978z)
- b 3325/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2178 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 19
EZ 788 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 6
EZ 908 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 23
- c 1432/2024 Hypothekarklage
(Landesgericht Wiener Neustadt - 55 Cg 38/24t)
- d 5437/2024 VERSTEIGERUNGSVERFAHREN SIEHE CLNR 22a
- 20 a 4748/2023 Pfandbestellungsurkunde 2021-05-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Mag. Johann Gratzl geb 1940-12-11 und
Dr. Eva-Maria Gratzl geb 1947-03-09
- b 7/2024 Hypothekarklage
(LG Wiener Neustadt - 20 Cg 162/23v)
- 22 a 5437/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.788.095,48, Zinsen/Kosten
lt. Beschluss 2024-07-12 für Raiffeisenbank Region
Grieskirchen eGen (FN 094978z) (5 E 34/24x)
IM RANG CLNR 12 13 16 19

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

Quelle: <https://dienste.manz.at/> Stand 27.3.2025

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT EZ 2178

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in Traiskirchen, in Niederösterreich, im Osten des Bundesgebiets von Österreich. Für das Baugrundstück besteht per Bewertungsstichtag laut Angaben am Bauamt der Stadtgemeinde eine rechtskräftige Baubewilligung für eine Wohnhausanlage.

GRUNDSTÜCK

LAGE

Bezüglich Lage und infrastrukturelle Erschließung gelten die Feststellungen zu EZ 778 für EZ 2178 gleichermaßen.

MAßE, FORM UND TOPOGRAPHIE

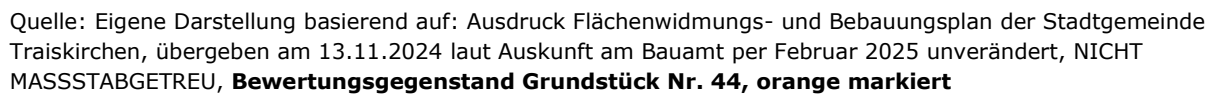
Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück Nr. 42/2 mit einer Grundfläche von insgesamt 1340 m² gemäß Angaben im Grundbuchsauszug. Die Liegenschaft befindet sich bereits im Grenzkataster³, sodass ihre Grundstücksgrenzen und ihre Größe rechtlich gesichert sind. In der nachfolgenden Abbildung ist das Grundstück gelb gekennzeichnet:



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://atlas.noel.gv.at/atlas/portal/noel-atlas/map> NICHT MASSSTABGETREU. Stand 13.11.2024/25.3.2025,

Die Liegenschaft insgesamt ist eine Mittelparzelle und polygonal konfiguriert. Sie ist weitgehend eben-horizontal gelegen und an das öffentliche Gut – an die Sängershofgasse angebunden.

³ 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. 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>)



GEFAHRENZONEN UND KONTAMINIERUNG

AZ 040 5 E 34/24x (VP SHG 20 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG, FN 519487b)
GA 2512 Tribuswinkel, Sangerhofgasse 14 und 20, EZZ 788 und 2178, beide GB 04034

Seite 56

Erläuterungen zum Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster

Aus der vorgenommenen Abfrage ergibt sich, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet ist.

Ergebnis

Information: Das Grundstück 42/2 in Tribuswinkel (4034) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis: <http://www.umweltbundesamt.at/umwelt/altlasten/vfka/>, Stand 13.11.2024

Dass das Bewertungsgrundstück in diesen Verzeichnissen nicht aufscheint, bedeutet allerdings nicht, dass sich darauf keine Verunreinigungen befinden können. Möglicherweise wurden bestehende Altlasten bis dato noch nicht erkannt bzw. von zuständiger Stelle noch nicht in diese Katasterpläne eingetragen. Die Erfassung aller in Österreich vorhandenen Verdachtsflächen dauert noch an, daher ist ein solcher Auszug keine endgültige Bestätigung, dass ein Grundstück keine Kontaminationen aufweist.

Im Zuge der Besichtigung haben sich keine Verdachtsmomente für eine allfällige Kontaminierung ergeben. Das vorliegende Gutachten wird unter der Annahme, dass keine wertmindernde Bodenkontamination gegeben ist, erstellt.

MOBILFUNKANLAGEN UND BREITBANDATLAS

Hinsichtlich Senderkataster und daraus resultierende Mobilfunk- und Festnetz-Breitbandversorgung gelten die vorigen Angaben zu EZ 788 gleichermaßen für EZ 2178

LÄRMINFORMATIONSKARTEN

Bezüglich Lärmsituation verweise ich auf die Ausführungen zu EZ 788.

BAUWERKSBESCHREIBUNG ALTBESTAND

Das Grundstück Nr. 42/2 ist unbebaut.

BESCHREIBUNG DES BAUPROJEKTS

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf folgende Unterlagen

- Gutachten Stadtgemeinde Traiskirchen, Abteilung Bauamt, Zl. 156020a-c--01/2017, über Zulässigkeit des Projekts gemäß den anzuwendenden Rechtsvorschriften
- Baubewilligungsbescheid vom 13.5.2019, Zl. 156020a-c--01/2017
- Einreichplan für die Errichtung von drei Mehrfamilienwohnhäusern mit 15 Wohnungen und einer Tiefgarage für 30 PKW, Genehmigungsvermerk vom 13.5.2019, Zl. 156020a-c--01/2017
- Baubeschreibung Neubau von drei Mehrfamilienwohnhäusern und 30 PKW Stellplätzen, Genehmigungsvermerk vom 13.5.2019, Zl. 156020a-c--01/2017
- Energieausweise für Sängershofgasse 20, Haus 1, Haus 2, Haus 3, 2512 Tribuswinkel datiert mit 27.6.2019/15.12.2017, Genehmigungsvermerk vom 13.5.2019, Zl. 156020a-c--01/2017
- Bauphysik zur Einreichung, Wärme- und Schallschutz, Genehmigungsvermerk vom 13.5.2019, Zl. 156020a-c--01/2017
- Statische Vorbemessung Bauvorhaben Sängershofgasse 20, 2512 Tribuswinkel, vom Oktober 2017, DI Andrzej Glogowski, 1230 Wien
- Bauland-Wohngebiet – Bestätigung Stadtgemeinde Traiskirchen vom 14.10.2020
- Teilungsplan GZ 7518/12-A vom 15.3.2012, Zivilgeometer Dipl. Ing. Frosch, Genehmigungsvermerk Gemeinde Traiskirchen vom 28.8.2012
- Mailnachricht Bauamt Gemeinde Traiskirchen vom 18.10.2022 betreffend Baubeginn am 23.9.2020 und Fertigstellungsfrist bis 22.9.2025

Auf dem Grundstück 42/2 in der Sängershofgasse 20 ist eine Wohnhausanlage bestehend aus insgesamt

- drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 15 Wohnungen
- eine Tiefgarage für 30 PKW-Stellplätze

geplant.

Die Ausführung ist in Massivbauweise geplant.

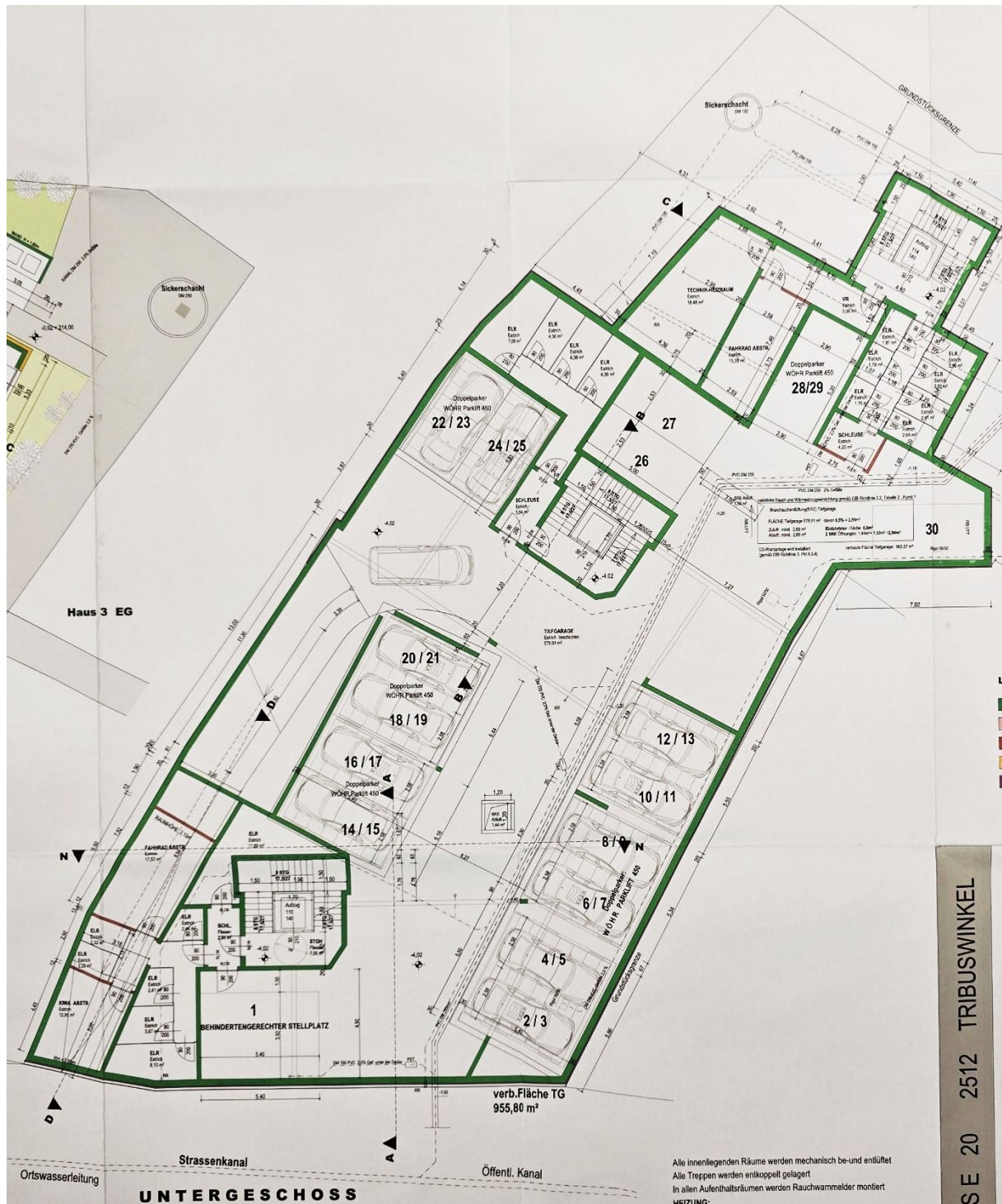
LAGEPLAN



Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für die Errichtung von drei Mehrfamilienwohnhäusern mit 15 Wohnungen und einer Tiefgarage für 30 PKW, Genehmigungsvermerk vom 13.5.2019, Zl. 156020a-c-01/2017, NICHT maßstabgetreu

GRUNDRISSSE LAUT PLANUNG

Grundrissplan Untergeschoss



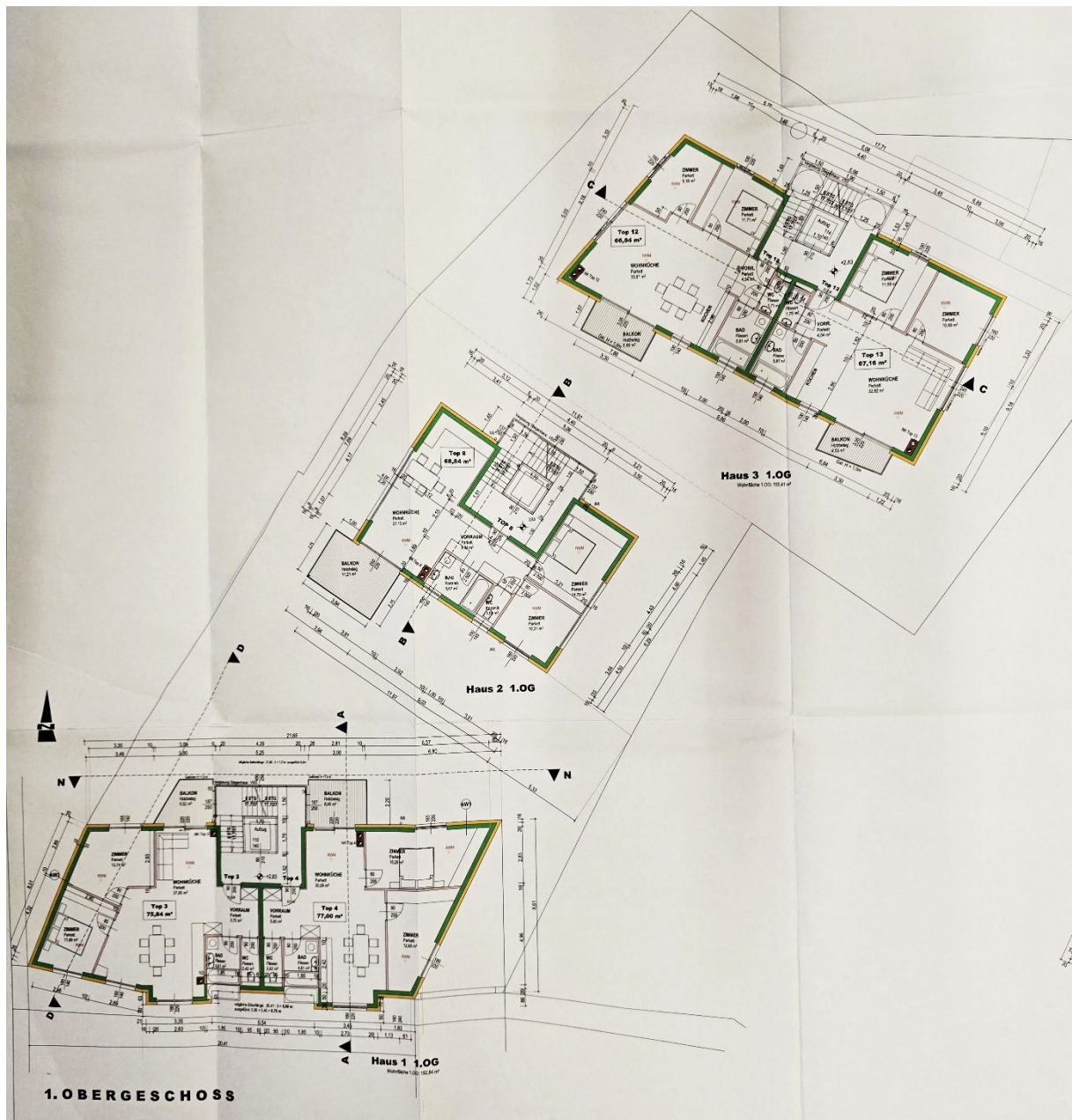
Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für die Errichtung von drei Mehrfamilienwohnhäusern mit 15 Wohnungen und einer Tiefgarage für 30 PKW, Genehmigungsvermerk vom 13.5.2019, Zl. 156020a-c--01/2017, NICHT maßstabgetreu

Grundrissplan Erdgeschoss



Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für die Errichtung von drei Mehrfamilienwohnhäusern mit 15 Wohnungen und einer Tiefgarage für 30 PKW, Genehmigungsvermerk vom 13.5.2019, Zl. 156020a-c--01/2017, NICHT maßstabgetreu

Grundrissplan 1.Obergeschoss



Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für die Errichtung von drei Mehrfamilienwohnhäusern mit 15 Wohnungen und einer Tiefgarage für 30 PKW, Genehmigungsvermerk vom 13.5.2019, Zl. 156020a-c--01/2017, NICHT maßstabgetreu

Grundrissplan 2.Obergeschoss



Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für die Errichtung von drei Mehrfamilienwohnhäusern mit 15 Wohnungen und einer Tiefgarage für 30 PKW, Genehmigungsvermerk vom 13.5.2019, Zl. 156020a-c--01/2017, NICHT maßstabgetreu

NUTZFLÄCHEN DES BAUPROJEKTS

Die Flächen sind gerundet und entsprechen einem für die Liegenschaftsbewertung erforderlichen Genauigkeitsmaß. Die Maße sind Planmaße und basieren auf den Einreichunterlagen für das Bauprojekt.

Haus 1 ist projektiert mit 6 Wohnungen und insgesamt 419,06m² Wohnnutzfläche, Haus 2 hat 3 Wohnungen mit 206,53m², und für Haus 3 ist eine Wohnnutzfläche von 402,73m² mit 6 Wohnungen vorgesehen. In Summe ergäbe sich eine erzielbare Wohnnutzfläche von 1028,32m². Siehe dazu die im Bauakt aufliegende bewilligte Baubeschreibung:

Architekt Mag. Arch. Oliver Fritz
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Operring 6
1010 Wien

An das Bauamt
Stadtgemeinde Traiskirchen
Hauptplatz 13
2514 Traiskirchen

Betrifft:
Neubau von drei Mehrfamilienwohnhäusern mit 15 Wohnungen und 30 PKW Stellplätzen
in der Tiefgarage

BAUBESCHREIBUNG

Grundstück:
KG 04034 Tribuswinkel GST-NR 42/2 Grundstücksfläche: 1340m²

Verbaute Fläche:

Haus 1:	189,00 m ²	2	Ber. der bebauten Fläche
Haus 2:	106,57m ²		verbaute Fl. 475,861 m ² < als 475,90 m ²
Haus 3:	180,29 m ²		Grundstücksfl. 1340,00 m ²
Summe:	475,86 m²		
Tiefgarage	955,80 m ²		max.mögl. verbaute Fläche: 475,90

Wohnungen:

Haus 1	6 Wohnungen mit	419,06 m ²
Haus 2	3 Wohnungen mit	206,53 m ²
Haus 3	6 Wohnungen mit	402,73 m ²
Gesamtwohnnutzfläche	15 Wohnungen mit	1028,32 m²

Bauausführung:
Massive Bauweise

Fundament:	Stahlbetonplatte
Aufgehendes Keller MW:	Stahlbeton
Geschoßdecken:	Stahlbetondecken
Aufgehendes MW	Stahlbeton
Zwischenwände:	Gipskarton Ständerwände
Wohnungstrennwände:	Stahlbeton mit Vorsatzschale
Wärmeschutz:	Vollwärmeschutzfassade, an Grundstücksgrenze mineralische WD(nicht brennbar)
Fenster:	Kunststoff Fenster mit 3 Scheiben Isolierverglasung
Brandschutz	Alu-Stahl-Glaskonstruktion im Stiegenhaus
Dach:	Rauchwarnmelder in jedem Aufenthaltsraum
Heizung:	Satteldach (Holzkonstruktion mit WD) und Eindeckung mit Betondachsteinen(rot)
	Luft-Wärmepumpe mit Niedertemperaturfußbodenheizung als Zentralheizung
	die Anlage steht im UG von Haus 3 in Kombination von Solaranlage(6m ² pro Haus)
Abwasser:	Einleitung in das öffentliche Netz, best. Kanal in der Sängershofgasse
Regenwasser:	Versickerung auf dem eigenen Grundstück mittels zwei Sickerschächten

Verwendungszweck:
WOHNHAUS

Untergeschoss:	Tiefgarage für 30 PKW , Einlagerungsräumen und Fahrrad - und KIWA Abstr.
Erdgeschoss	Wohnungen
Obergeschoße:	Wohnungen

Stadtgemeinde Traiskirchen
pol. Bez. Baden bei Wien

eingelangt am **03. Dez. 2018**

Zahl:

Wien, am 2017-12-20

Hierauf bezieht sich der Bescheid
der Stadtgemeinde Traiskirchen
vom 13.5.2016 Z. 196.02.02-016

Stadtgemeinde Traiskirchen
Abteilung Bauamt

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweise über die Gesamtenergieeffizienz iS des Energieausweisvorlagegesetzes wurde laut Bauaktsunterlagen für das bewilligte Bauprojekt erstellt. Demnach beträgt der Heizwärmebedarf 45,96 kWh/m²a (Energieklasse B) für das projektierte Haus 1, 53,77 kWh/m²a (Energieklasse C) für das geplante Haus 2, 41,63 kWh/m²a (Energieklasse B) für das geplante Haus 3. Der Gesamtenergieeffizienzfaktor liegt bei 0,83 (Energieklasse b) für Haus 1, 0,846 für Haus 2 (Energieklasse B) und 0,80 für Haus 3 (Energieklasse B).

BAURECHTLICHER STATUS DES BAUPROJEKTS

Laut Angaben am Bauamt wurde das Bauprojekt mit Bescheid vom 13.5.2019 baubehördlich bewilligt. Im Bauakt liegt die Mailnachricht der Gemeinde Traiskirchen vom 18.10.2022 auf, mit der mitgeteilt wird, dass der Baubeginn am 23.9.2020 angezeigt wurde. Der Baubewilligungsbescheid ist daher per Bewertungsstichtag aufrecht, und ist das Bauvorhaben innerhalb der fünfjährigen Fertigstellungsfrist, somit bis 22.9.2025 zu vollenden oder gegebenenfalls um eine Verlängerung der Fertigstellungsfrist anzusuchen.

BESTANDRECHTE UND RECHTE DRITTER

Bei der Befundaufnahme waren keine Parteien anwesend. Das Grundstück ist unbebaut und somit unbewohnt. Laut Angaben des Eigentümerversprechers sind keine Miet- Pacht- oder sonstige Nutzungsverträge abgeschlossen worden. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen. Als dingliches Recht von dritten Personen ist die Dienstbarkeit C-LRN. 1 zu berücksichtigen. Siehe dazu auch die Ausführungen zum Grundbuchsstand.

ZUBEHÖR

Zum Bewertungsstichtag war kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden.

GRENZÜBERBAU

Das Grundstück ist unbebaut.

EINHEITSWERTBESCHEID UND GRUNDSTÜCKSABGABEN

Seitens des Gemeindeamts wurde mir der Einheitswertbescheid mit der Aktenzahl EW-AZ 16/173-2-2178/5 vom 17.11.2020 für die Liegenschaft 2512 Tribuswinkel, Sängershofgasse 20 übermittelt. Der erhöhte Einheitswert beträgt demnach € 15.600 und der Grundsteuermessbetrag € 27,55.

Laut dem durch das Gemeindeamt übermittelten Kontoblatt für Grundstücksabgaben sind Abgabenforderungen für Grundsteuer, Kanal in Höhe vom € 584,80 per 24.2.2025 offen. Für Wassergebühren besteht ein Rückstand in Höhe von € 95,40 . Der Gemeindeabfallverband hat keine offenen Forderungen, die per Februar 2025 aushaften, angegeben.

Die Aufschließungs- und Ergänzungsabgabe wurde laut Angaben der Bauverwaltung bereits vorgeschrieben und bezahlt - siehe dazu auch die Grundbuchseintragung im A2-Blatt unter A2-LNR 2.

Kaufinteressenten wird empfohlen, aktuelle Abgabenstände bei der Gemeinde und den Gemeindeverbänden selbst zu erheben, da sich die Angaben auf die bei der Gutachtenserstellung gegebenen Verhältnisse beziehen und sich diese bis zum Verkaufs-/Versteigerungstermin geändert haben können.

INFORMATIONEN SEITENS DES GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMERS

Folgende verkehrswertrelevante Fragen habe ich per Mailnachricht vom 11.3.2025 an die Eigentümervertreterin, Frau Mag. Natalie Maas, von der Fa. „wieninvest“ gesendet:

ad Sängershofgasse 20:

1. Gibt es für die Liegenschaft Nutzungsverträge, wie beispielsweise Miet- oder Pachtverträge oder ist sie bestandfrei?
2. Sind - abgesehen vom Gerichtsverfahren in dem ich als SV bestellt bin - Verfahren bei Gericht oder Verwaltungsbehörden anhängig?
3. Welche Anschlüsse an öffentliche Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Kanal, Telefon/Internet) sind bereits auf der Liegenschaft vorhanden?
4. Gibt es sonst verkehrswertrelevante Umstände/Infos?

In Vertretung der „SHG 20 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG“ wurden mir durch Herrn Andreas Talaber von der Fa. „wieninvest“ die obigen Fragen zur Liegenschaft Sängershofgasse 14 mit Mailnachricht vom 20.3.2025 wie folgt beantwortet:

SHG20:

1. bestandfrei
2. nein
3. siehe oben SHG 14 - alles am Grundstücksrand (Straße)
4. der hintere Nachbar hat eine Geh- und Fahrrecht zu seinem Haus. Die zu errichtende Garage muss daher in zwei Etappen gebaut werden damit eine Zufahrt lückenlos vorliegt. Eine Brückenlösung haben wir geprüft und ist diese leider nicht umsetzbar. Auch über den Bach der anderen Seite kann keine Zufahrt gewährleistet werden.

VORLIEGENDER KAUFVERTRAG

In der Urkundensammlung des Grundbuchs am Bezirksgericht Baden findet sich unter der Tagebuchzahl 040 406/2021 der Kaufvertrag vom 12.6.2020. Demnach wurde die Liegenschaft EZ 2178 GB 04034 Tribuswinkel samt einem darauf errichteten, nicht konsensgemäßen Rohbau um den Kaufpreis von € 480.000,00 durch den aktuellen Eigentümer (SHG 20 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG) erworben.

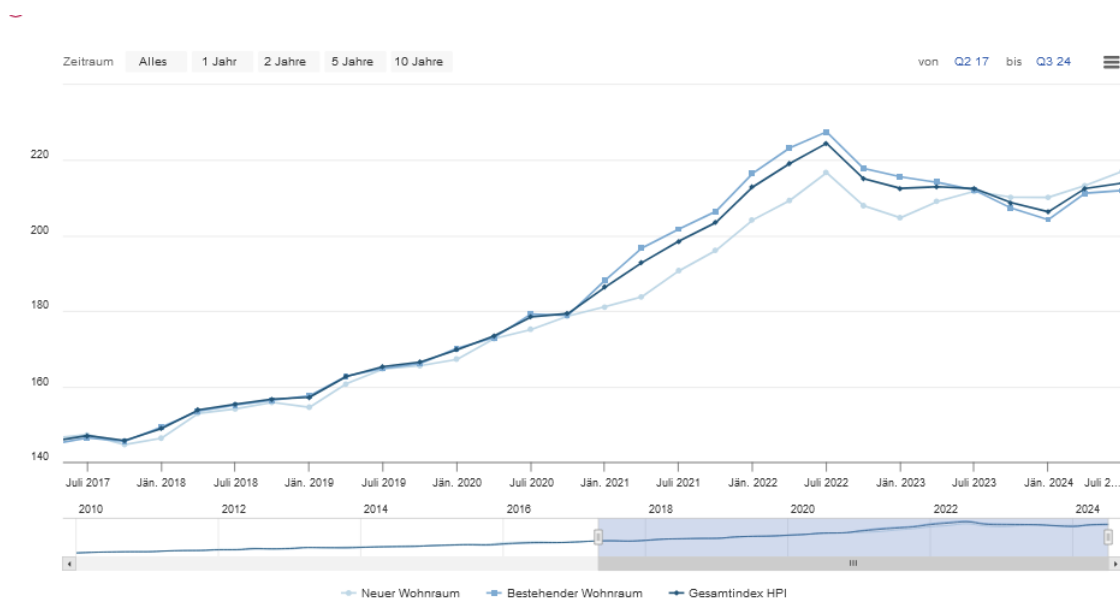
IMMOBILIENMARKTSITUATION

Während die Preisentwicklung in den Jahren 2017 bis 2022 einen überdurchschnittlich starken Anstieg bei Wohnimmobilien zeigte, ist seit Mitte 2022 ein dämpfender Effekt auf die Kreditvergabe und die Immobiliennachfrage festzustellen,

Die neuen Kreditvergaberegeln der Finanzmarktaufsicht in Österreich und die gestiegenen Bau- und Energiekosten haben zu deutlichen Rückgängen bei den Immobilientransaktionen im Laufe der Jahre 2023 und 2024 geführt. Die Zahl der verkauften Immobilien verringerte sich zwischen 2022 und 2023 um 28 Prozent. Im Vergleich zu 2023 lag die Transaktionszahl 2024 um 14 % niedriger.

Aufgrund dieser Abschwächung der Marktaktivitäten haben sich am Immobilienmarkt auch Preisrückgänge ergeben. 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 wieder ein leicht steigender Trend feststellbar ist:



Q: STATISTIK AUSTRIA, Häuserpreisindex. Erstellt am 19.12.2024

HPI – Gesamt
3. Quartal 2024

213,91

↑ +0,7 % zum 3. Quartal 2023

vorläufig, Basis 2010

HPI – Bestehender Wohnraum
3. Quartal 2024

211,98

= 0,0 % zum 3. Quartal 2023

vorläufig, Basis 2010

HPI – Neuer Wohnraum
3. Quartal 2024

217,03

↑ +2,5 % zum 3. Quartal 2023

vorläufig, Basis 2010

Quelle: Eigene Darstellung: Statistik Austria Häuserpreisindex von 2017 bis 2024:

<https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/haeuserpreisindex-und-ooh-pi> Stand Jänner 2025

Auffällig ist bei dieser Preisentwicklung jedoch, dass es bezüglich neuen und gebrauchten Wohnimmobilien unterschiedliche Tendenzen gibt: Preise für bestehenden Wohnraum sind im Jahresabstand 2024 zu 2023 etwa gleich geblieben. Hingegen sind in diesem

Vergleichszeitraum die Preise für neuen Wohnraum um 2,5% gestiegen. Dieser Preisanstieg bei Erstbezugswohnungen bezieht sich jedoch nur auf sehr geringe Transaktionszahlen. Bauträger konnten wegen der wirtschaftlichen und finanziellen Rahmenbedingungen nur wenige neue Wohnungen an private Käufer verkaufen. Da die Bauträger aufgrund der zugrundeliegenden Baukostensituation bei den Verkaufspreisen nicht nachgeben konnten, hat sich das Preisniveau für neuen Wohnraum trotz des Nachfragerückgangs leicht nach oben entwickelt. Stark gestiegene Bodenpreise, hohe Baupreise und der allgemeine Konjunkturabschwung bremsen die Immobilien- und Bauwirtschaft aktuell. Wurden 2019 vor Corona noch rund 85.000 Baugenehmigungen erteilt, so war 2023 ein Rückgang auf nur mehr rund 47.000 Genehmigungen zu beobachten (Quelle: Statistik Austria, Baumaßnahmen).

Aus der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Analyse zeigt sich, dass ein konjunktureller Aufschwung in der EU (vor allem in Österreich und Deutschland) noch nicht erkennbar ist. Österreich befindet sich seit 2023 in einer Rezession, die mit einer Wachstumspause, Konsumzurückhaltung der privaten Haushalte und einer gestiegenen Sparquote verbunden ist. Laut Marktanalysen des Wirtschaftsforschungsinstitut (Bericht des WIFO beim ÖVI-Immobilienbewertungssymposium vom Oktober 2024) hat sich die Inflation im 3. Quartal 2024 wieder normalisiert und auch die Zinswende nach unten sorgt für vorsichtigen Optimismus bei den Marktteilnehmern. Die Bauwirtschaft schrumpft zwar immer noch leicht, die Baukosten und Baupreise bleiben auf hohem Niveau stabil. Trotz schwieriger Auftragslage im Wohnbau ist es bisher zu keinen spürbaren Rückgang der Baupreise gekommen. Seit 2023 stagnieren Baukosten trotz niedriger Auslastung auf einem hohen Niveau, weil der Materialpreiserückgang durch hohe Lohnabschlüsse wieder kompensiert wurde. Somit können die Angebotspreise für Neubauten kaum sinken. Das Immobilienangebot am Markt wächst seit Mitte 2022 stark im Vergleich zur diesbezüglichen Nachfrage, die Anzahl der Immobilientransaktionen befinden sich auf vergleichsweise niedrigem Niveau, nachdem sie seit Ende 2022 um fast 40 % zurückgegangen sind. Markant ist laut der WIFO-Analyse auch, dass Immobilien deutlich länger am Markt bleiben, bevor ein Verkauf zustande kommt. Diese deutlich gestiegene Verweildauer trifft praktisch den gesamten Immobilienmarkt (in allen Bundesländern, bei allen Wohnungsgrößen und sowohl bei Bestands- als auch bei Neubauwohnraum).

Die Zinssenkungen der EZB zielen darauf ab, die Konjunktur und die allgemeine Nachfragesituation zu beleben und die Leistbarkeit von Immobilien durch sinkende Finanzierungskosten zu verbessern, sodass mittelfristig mit einer Trendwende am Immobilienmarkt gerechnet wird.

Gemessen am Grunderwerbssteueraufkommen konnten im Herbst 2024 erstmals wieder positive Wachstumsraten verzeichnet werden. Eine ähnlich Entwicklung zeigt sich auch bei den Neukreditvergaben, die seit Juli 2024 deutlich über den Vorjahresvolumina liegen. Auch wenn noch keine echte Trendwende zu beobachten ist, zeigt dies eine Stabilisierung des Immobilienmarktes.

Auch die allgemeine Preisentwicklung in Österreich leistet einen Beitrag zur Marktstabilisierung. Die bereits rückläufige Inflation und die angespannte Konjunkturlage führten zu einer weiteren Zinslockerung durch die EZB, was neben dem angekündigten Auslaufen der KIM-Verordnung im Juni 2025, die den Banken strenge Kreditvergabestandards für private Wohnraumfinanzierungen vorschreibt, auch den Immobilienmarkt ab dem Jahr 2025 positiv beeinflussen kann.

Aktuell stehen allerdings noch viele Bauträger vor der Situation, dass ihre bereits fertiggestellten Wohnungen nicht am Käufermarkt unterzubringen sind, da Wohnungen zur Eigennutzung nur schleppend verkauft werden. Da es aktuell leichter ist Wohnungen zu vermieten sind viele Bauträger dazu übergegangen dieses Marktsegment zu bedienen, und anstelle von Wohnungsverkäufen Wohnungen zu vermieten. Einige Bauträger, deren Wohnbauten als Verkaufsprojekte geplant waren, sind seit dem Verkaufseinbruch im Jahr 2022 gezwungen, die noch nicht verkauften Wohnungen als Mietobjekte an Anleger zu verkaufen. Viele Bauträger, deren Projekte schon vor 1-2 Jahren gestartet hätten sollen, müssen aufgrund der aktuellen Marktlage und des damit einhergehenden geringen Vorverkaufsgrads noch zuwarten, oder sind gezwungen, ihre Bauprojekte noch vor dem Baubeginn weiter zu verkaufen.

.

BEWERTUNG

Hinsichtlich der Liegenschaft EZ 788 GB 04034 Tribuswinkel ist

- der Verkehrswert
- unter den folgenden Prämissen
 - Kontaminationsfreiheit,
 - Bestandfreiheit
 - Lastenfreiheit
- per Stichtag 24.2.2025

und

bezüglich der Liegenschaft EZ 2178 GB 04034 Tribuswinkel ist

- der Verkehrswert
- unter den folgenden Prämissen
 - Kontaminationsfreiheit,
 - Bestandfreiheit
 - unter Berücksichtigung der unter C-LNR 1 eingetragenen Dienstbarkeit, ansonsten lastenfrei
- per Stichtag 24.2.2025

festzustellen.

Die Befundaufnahme für die Liegenschaft EZ 788 GB 04034 erfolgte am 24.2.2025 unter Beiziehung des Gerichtsvollziehers. Die Liegenschaft EZ 2178 GB 04034 wurde erstmals am 20.11.2024 sowie am 24.2.2025 besichtigt.

Als Bewertungsstichtag wird für beide Liegenschaften jeweils der 24.2.2025 angesetzt.

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 - ermittlungstechnisch zugleich als statistischer Durchschnittswert betrachtet werden.

WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

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)

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.

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 Vergleichsobjekte in ausreichender Anzahl 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.

Nachhaltige Nutzungs- bzw. Ausnutzungsmöglichkeiten sind gemäß ÖNORM B 1802-1 im Rahmen des sogenannten „Highest and Best Use“ zu berücksichtigen. Demnach ist dem Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft die höchste und beste Nutzung zugrunde zu legen.

Diese beste/maximale Nutzungsform unter Ausnutzung aller Möglichkeiten und bei Einhaltung aller Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen und aller weiteren relevanten Rechtsnormen führt zu dem am Markt erzielbaren Preis der Liegenschaft. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang jedenfalls, dass diese beste Alternativnutzung

- erstens technisch durchführbar
- zweitens rechtlich zulässig und
- drittens wirtschaftlich sinnvoll

sein muss.

Für die zu bewertenden Grundstücke ist die zukünftig mögliche Bebauung der Wertermittlung zugrunde zu legen. Die Liegenschaft EZ 2178 ist unbebaut. Das vorhandene Bauwerk auf der Liegenschaft EZ 788 ist aufgrund seines schlechten baulichen Zustands und seiner geringen Nutzfläche wirtschaftlich betrachtet als Abbruchobjekt einzustufen.

Die Bewertung erfolgt daher nach dem Vergleichswertverfahren, da dieses insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften oder Liegenschaften mit Abbruchobjekten anzuwenden ist (siehe Punkt 6.3. ÖNORM B 1802-1).

Weiters werden Plausibilitätskontrollen – mittels Grundkostenanteilen und mittels Residualwertverfahren – durchgeführt.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert das Vergleichswertverfahren 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.

Die ÖNORM B 1802-1 (Grundlagen der Liegenschaftsbewertung) gibt für das Vergleichswertverfahren folgendes Ablaufschema an:

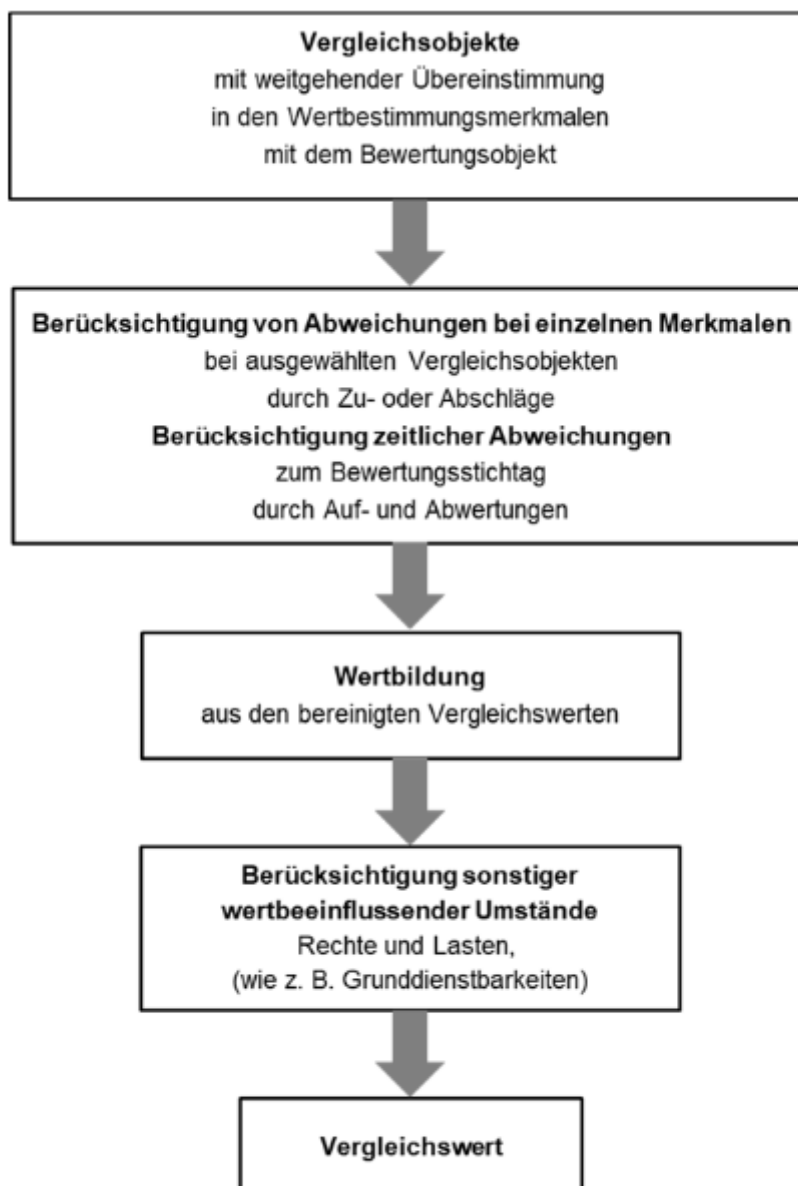


Bild A.1 — Vergleichswertverfahren – Ablaufschema

Quelle: ÖNORM B 1802-1

Aus dem Vergleichswert ist der Verkehrswert gemäß ÖNORM wie folgt abzuleiten:

A.5 Wertermittlung

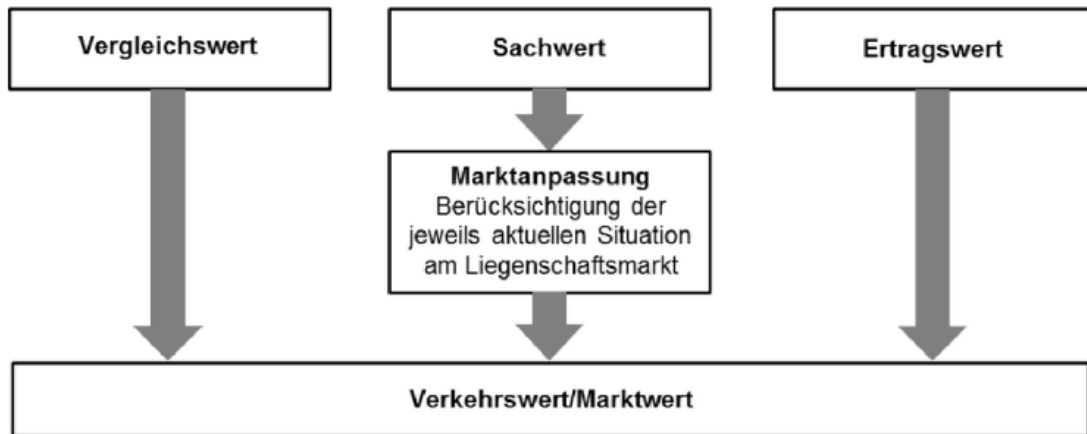


Bild A.4 — Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes – Ablaufschema

Quelle: ÖNORM B 1802-1

WERTERMITTLUNG DER LIEGENSCHAFT EZ 788

VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Zur Analyse der Grundstücksverkäufe von unbebauten Liegenschaften wurden Kauftransaktionen in der Katastralgemeinde Tribuswinkel aus der Urkundensammlung beim Bezirksgericht im Zeitraum von 2021 bis 2024 erhoben. Von diesen wurden jene ausgewählt, die sich

1. auf unbebaute Baugrundstücke oder solche mit Abbruchobjekten bezogen,
2. die gemäß Flächenwidmungsplan als Bauland, das zur Wohnbebauung geeignet ist gewidmet sowie
3. in vergleichbarer Lage gelegen sind.

Vergleichsliegenschaften für 2512 Tribuswinkel, Sängershofgasse 14 und Sängershofgasse 20										
GB	EZ	TZ		Lage		Gst	Kaufpreis in €	Kaufpr./m ² in €	Grundfl. in m ²	KV-Datum
04034		4682	2021	Anton Afritsch-Gasse	3	325;326/1	212450,00	350,00	607	22.04.2021
04034	1983	7313	2022	Anton Afritsch-Gasse		335/5	150000,00	214,59	699	03.06.2022
04034	1244	4334	2023	Adlergasse		163/9	403520,00	320,00	1261	20.04.2023
04034		8846	2023	Weidengasse	12	400/10	230000,00	563,73	408	28.07.2023
04034	2318	1445	2024	Klubgasse	10a	167/24	170000,00	340,00	500	15.01.2024

GB...Grundbuch

EZ... Einlagezahl

TZ ...Tagebuchzahl

Gst...Grundstücksnummer

Grundfl. ... Grundfläche

KV-Datum... Kaufvertragsdatum

Die angeführten Transaktionen wurden durch Studium der jeweiligen Kaufvertragstexte auf allfällige außergewöhnliche Umstände sowie unter Berücksichtigung ihrer Bebauungsmöglichkeiten anhand des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der Katastralmappe auf ihre Vergleichbarkeit mit der Bewertungsliegenschaft untersucht.

Das Grundstück Nr. 335/5 Anton Afritsch-Gasse (Transaktion rot unterlegt) ist durch eine Transaktion zwischen Familienmitgliedern verkauft worden. Somit handelt es sich um eine Transaktion, die unter außergewöhnlichen Umständen und Motiven zustande gekommen ist. Dieser Liegenschaftspreis ist somit für das Vergleichswertverfahren ungeeignet und wird ausgeschieden.

Somit werden folgende Vergleichsliegenschaften bzw. Kauftransaktionen in die Bewertung einbezogen:

Vergleichsliegenschaften für 2512 Tribuswinkel, Sängershofgasse 14 und Sängershofgasse 20										
GB	EZ	TZ		Lage		Gst	Kaufpreis in €	Kaufpr./m ² in €	Grundfl. in m ²	KV-Datum
04034		4682	2021	Anton Afritsch-Gasse	3	325;326/1	212450,00	350,00	607	22.04.2021
04034	1244	4334	2023	Adlergasse		163/9	403520,00	320,00	1261	20.04.2023
04034		8846	2023	Weidengasse	12	400/10	230000,00	563,73	408	28.07.2023
04034	2318	1445	2024	Klubgasse	10a	167/24	170000,00	340,00	500	15.01.2024

GB...Grundbuch
EZ... Einlagezahl
TZ ...Tagebuchzahl
Gst...Grundstücksnummer
Grundfl. ... Grundfläche
KV-Datum... Kaufvertragsdatum

Zunächst wird der Vergleichspreis 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.

VERGLEICHSWERT JE M² - ABWEICHUNGSANALYSE

Der Vergleichswert für den m²-Preis (Preis je m² Grundfläche) wird wie folgt ermittelt:

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
- Grad der infrastrukturellen/technischen Erschließung
- die Bebauungsmöglichkeiten/Konfiguration
- dem Kaufvertragszeitpunkt

durch Zu- bzw. Abschläge adaptiert.

ad Aufschließungsabgabe- und Anschlusskosten:

Bei den unbebauten Liegenschaften sind in der Regel die Aufschließungsabgabe und Anschlusskosten noch nicht bezahlt worden. Bei dem Grundstück mit Abbruchobjekten hält sich der Mehrwert für An- und Aufschließungskosten mit der Wertminderung für die vorhandene Bebauung und damit verbundenen Abbruch- und Deponiekosten in etwa die Waage, sodass diese Grundstücke mit den unbebauten Grundstücken wertmäßig vergleichbar sind.

Zunächst wird der fiktiv unbebaute nicht aufgeschlossene m²-Vergleichswert berechnet.

ad Größe:

Die Grundstücksflächen der Vergleichsgrundstücke liegen zwischen 408 m² und 1261 m². Diejenigen Vergleichsliegenschaften, die stark von der Größe des Bewertungsgrundstücks (1793 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.

ad Lage:

Für Abweichungen in der Lagequalität der Vergleichsgrundstücke werden ebenfalls Zu- bzw. Abschläge berechnet. Jene Grundstücke in der Vergleichspreissammlung, die eine davon abweichende Lage aufweisen sind zur Vergleichswertermittlung zu adaptieren. Grundstücke, die eine schlechtere Lagequalität aufweisen, sind durch einen Wertzuschlag, jene die eine günstigere Lage aufweisen sind durch einen Wertabschlag anzupassen. Das zu bewertende Grundstück ist als sehr gute Wohnlage zu qualifizieren, was sich durch folgende Lagemerkmale begründen lässt:

- die sehr gute Erschließung für regionalen und überregionalen öffentlichen Verkehr
- die sehr gute infrastrukturelle Erschließung und die geringe Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten/Bildungsstandorten/Gesundheitsversorgung etc.
- die sehr gute Verkehrserschließung für den individuellen Verkehr
- die ansprechende Wohnumgebung in einer nachgefragten Wohnlage

Ein Grundstück, das in Hinblick auf Wohnqualität schlechter gelegen ist, wird mit einem Preiszuschlag an die sehr gute Wohnlage des Bewertungsgrundstücks anzupassen sein.

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 Widmung/Bebaubarkeit

Die Vergleichsgrundstücke liegen im Bauland-Wohngebiet und sind somit zur Bebauung zu Wohnzwecken geeignet.

Das zu bewertende Grundstück weist allerdings eine deutlich höhere Bebaubarkeit auf. Einige Vergleichsobjekte sind maximal mit Bauklasse I bebaubar. Einige andere haben so wie die zu bewertende Liegenschaft Bauklasse II vorgesehen. Die Bauweise ist bei den Vergleichsgrundstücken teilweise als offen und teilweise als gekuppelt vorgeschrieben. Hingegen ist die Bewertungsliegenschaft geschlossen zu verbauen.

Hinsichtlich der Bebauungsbestimmungen und somit bezüglich der zulässigen Bebaubarkeit werden in der folgenden Tabelle die Wertabweichungen im Vergleich zur Bewertungsliegenschaft dargelegt. Die Unterschiede der Bebaubarkeit werden auf Basis der kalkulatorisch – somit theoretisch - möglichen maximalen Bruttogeschossfläche je m² Grundfläche wie folgt ermittelt.

Bebauungsbestimmungen	kalk. Bebauungsdichte (Basis Beb.Plan.)	kalk. max. Geschosszahl	BGF- max je m ² Grundfl .	Multiplikator	Beb.Abw. gerundet
BW 30%-o-I,II	30,0%	3	0,90	1,33	33,33%
BW 40% - o,k - I	40,0%	2	0,80	1,50	50,00%
BW 30%-o,k-I,II	30,0%	3	0,90	1,33	33,33%
BW 35% - o,k - I	35,0%	2	0,70	1,71	71,43%
BW 40 - g - I,II	40%	3,00	1,20		

Gst	Grundstück
BGF	Bruttogeschossfläche
Beb.Abw.	Bebauungsbestimmungenabweichung
BW	Bauland-Wohngebiet
BK	Bauland-Kerngebiet
I	Bauklasse I
II	Bauklasse II
III	Bauklasse II
o	offene Bauweise
k	gekuppelte Bauweise
g ...	geschlossene Bauweise

Ad Kaufvertragsdatum

Zur zeitlichen Anpassung der ausgewiesenen m²-Preise kann die Preissteigerung bei Baulandgrundstücken unter anderem auch durch lineare oder exponentielle Regressionsrechnung berücksichtigt werden. Bei der Preisentwicklung für Baugrundstücke zeigt diese Berechnung jedoch einen zu geringen Korrelationskoeffizienten. Diese Methode zur Anpassung der erhobenen Vergleichspreise ist somit nicht zielführend.

Aus den durch die Statistik Austria erhobenen Preisindex (HPI ... Häuserpreisindex für neuen Wohnraum) lässt sich folgende Preisentwicklung im Zeitraum 2020-2024 ableiten:

Werte laut Statistik Austria HPI Neuer Wohnraum

Q4 2019	Q4 2020	Q4 2021	Q4 2022	Q4 2023	Q3 2024	Differenz in %
165,55					217,03	31,1%
	178,67				217,03	21,5%
		196,06			217,03	10,7%
			207,96		217,03	4,4%
				210,2	217,03	3,2%

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von:

<https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/haeuserpreisindex-und-ooh-pi>, Stand Jänner 2025

Die folgende Berechnung ergibt den hinsichtlich Größe, Lage, Bebaubarkeit und Zeitdifferenz adaptierten durchschnittlichen m²-Preis für den Baugrund.

Gst.Nr.	KV	Größe	Kaufpreis	m ² -Preis	Größe Abw.	Lage Abw.	Konfig./Beb.Abw	Abw. Zeitabstand (Veränderungen lt. HPII)	m ² -Preis adaptiert
325;326/1	22.04.2021	607	212450,00	350,00	-20,00%	0,00%	33,33%	10,70%	434,10
163/9	20.04.2023	1261	403520,00	320,00	-10,00%	10,00%	50,00%	3,25%	490,40
400/10	28.07.2023	408	230000,00	563,73	-25,00%	0,00%	33,33%	3,25%	629,02
167/24	15.01.2024	500	170000,00	340,00	-20,00%	0,00%	71,43%	0,00%	514,86
									517,09
gerundet									517,00

Als Vergleichspreis je m² Grundfläche wird daher

517,00 €

per 24.2.2025 angesetzt.

VERGLEICHSWERT GESAMT

Um zum Wert des fiktiv unbebauten Grundes zu gelangen, wird der oben ermittelte m²-Preis mit der für die Liegenschaft aus dem Grundbuch ersichtlichen Grundfläche multipliziert.

Aus dem fiktiv unbebauten Bodenwert wird der Wert des bebauten, aufgeschlossenen Grundstücks berechnet, indem

- ein Abschlag für die Freilegungskosten (anzunehmenden Abbruchkosten von Wohn- und Nebengebäude)
- ein Aufschlag für die Aufschließungsabgabe für Bauklasse II gemäß NÖ Bauordnung

angesetzt wird.

Der Abschlag für den noch anstehenden Gebäudeabbruch beruht auf der folgenden schätzungsweisen Kubaturberechnung:

Berechnung Kubatur und Abbruch Altbestand überschlägig	m	m	m²	m³	€
Außenmaße Geb. längsseitig eingeschossig ca.	8,00	35,00			
bebaute Fläche ca.			280,00		
multipliziert mit ungefährender Gebäudehöhe im Schnitt		4,00			
ergibt Gebädekubatur zweigeschossig ungefähr in m ³				1120,00	
Außenmaße Geb. hofseitig eingeschossig ca.	8,00	18,00			
bebaute Fläche ca.			144,00		
multipliziert mit ungefährender Gebäudehöhe im Schnitt		4,50			
ergibt Gebädekubatur eingeschossig ungefähr in m ³				648,00	
ergibt in Summe				1768,00	
gerundet				1770,00	
multipliziert mit durchschnittlichen Abbruch- Deponiekosten je m ³			45,00		
ergibt ungefähre Abbruch- und Deponiekosten Gebäudealtbestand					79650,00
gerundet					80000,00

Vergleichswert - SÄNGERHOFGASSE 14			
	m²	EUR/m²	EUR
Grundfläche (im Grenzkataster)	1793	517,00 €	926.981,00
zuzüglich Anpassungszuschlag		0,00%	0,00
ergibt			926.981,00
abzüglich Bebauungsabschlag in Höhe der voraussichtlichen Abbruchkosten			
Wohngebäude und Nebengebäude			-80.000,00
zzgl Aufschließungsabgabe (Grundfläche ^{0,5})*Bauklassenkoeffizient Bkl II*Einheitssatz) siehe GBA A2-LNR 2	1793	676,86 €	35.826,06
zuzüglich geschätzte Anschlusskosten			0,00
ergibt Vergleichswert			882.807,06
gerundet			880.000,00

Der geldlastenfreie Vergleichswert der gesamten Liegenschaft unter Berücksichtigung von Abschlägen für Freilegungskosten und von Aufschlägen für Aufschließungsabgaben, beträgt somit insgesamt per 24.2.2025 gerundet

880.000,00 €

Der Bewertung wurden die aus dem Grundbuch ersichtlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen. Das Grundstück ist aber jedenfalls im Grenzkataster eingetragen, und gilt seine Fläche damit als rechtlich gesichert.

PLAUSIBILITÄTSKONTROLLE MITTELS GRUNDKOSTENANTEILEN

Für Bauträgerprojekte in vergleichbaren Lagen in Tribuswinkel und Umgebung konnten die Grundkostenanteile je m² erzielter oder erzielbarer Nutzfläche wie folgt ermittelt werden:

Grundkostenanteil je m ² erzielbare Nutzfläche:		€	NFL m ²	€
2511 Pfaffstätten, Badener Straße 1		629,46		
2004 Sooss, Hauptstraße 10		659,74		
2512 Tribuswinkel, Traunkirchner Str. 15		636,11	1800,00	1145000,00
2512 Tribuswinkel, Traiskirchner Str. 43		690,00	1000,00	690000,00
2512 Tribuswinkel, Bründelgasse 29		682,62		
	Mittel	659,59		
Projekt Sängershofgasse 14		€	NFL m ²	€
durchschnittlicher Vgl. wert Grundkostenanteil		659,59		
multipliziert mit Nutzfläche des Projekts			1440,00	
ergibt Vgl.wert Grundstück vor Abbruchkosten				949804,16
abzüglich Abbruchkosten geschätzt				-80000,00
ergibt				869804,16
gerundet				870000,00

Quelle: Daten aus der Internetanwendung Immodeveloper <https://immobase.immounited.com/> , Abfragen Dezember/Jänner 2025

Legt man den durchschnittlichen Grundkostenanteil auf die voraussichtlich erzielbare Nutzfläche laut der im Befundteil beschriebenen projektierten Wohnhausanlage um, ergäbe sich für das Grundstück ein Wert von etwa 870.000,00.

Diese Kalkulation bestätigt somit weitgehend den zuvor im Vergleichswertverfahren errechneten Wert.

PLAUSIBILITÄTSKONTROLLE – RESIDUALWERTVERFAHREN

Das Residualwertverfahren ist zum einen ein international anerkanntes Verfahren und in den International Valuation Standards (IVS) und auch European Valuation Standards (EVS) enthalten, zum anderen findet es in der Praxis oft Anwendung bei einer Reihe von Anlässen, die nachstehend angeführt sind. In Österreich ist das Verfahren nicht explizit im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) genannt, jedoch seit 2014 in der ÖNORM B 1802-3 normiert. Anwendung findet das Verfahren nach ÖNORM B 1802-3 insbesondere

- bei der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gemäß § 4 LBG) ausscheidet,
- bei der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projekts,
- bei der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit einer sich anschließenden Neuentwicklung und dergleichen geplant ist, sowie
- zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform (*highest and best use*) von bebauten Liegenschaften.

Im Rahmen der Bewertung stellt der Bodenwert die häufigste Zielgröße dar, das Verfahren kann jedoch auch nach anderen Zielgrößen (wie dem Projektentwicklungsgewinn) angewendet werden.

Der systematische Aufbau des Residualwertverfahrens

Der fiktive Wert einer Liegenschaft, nachdem das Grundstück der beabsichtigten Entwicklung unterzogen wurde, ist der Startpunkt der Residualwertmethode. Von diesem fiktiven Wert werden anschließend die Errichtungskosten (EK), inklusive sämtlicher Nebenkosten, Gewinn des Projektentwicklers etc. abgezogen. Als Differenz ergibt sich der Restbetrag für den Boden, das Residuum. Der allgemeine Ablauf des Verfahrens nach ÖNORM B 1802-3 kann der Abbildung 1 entnommen werden.

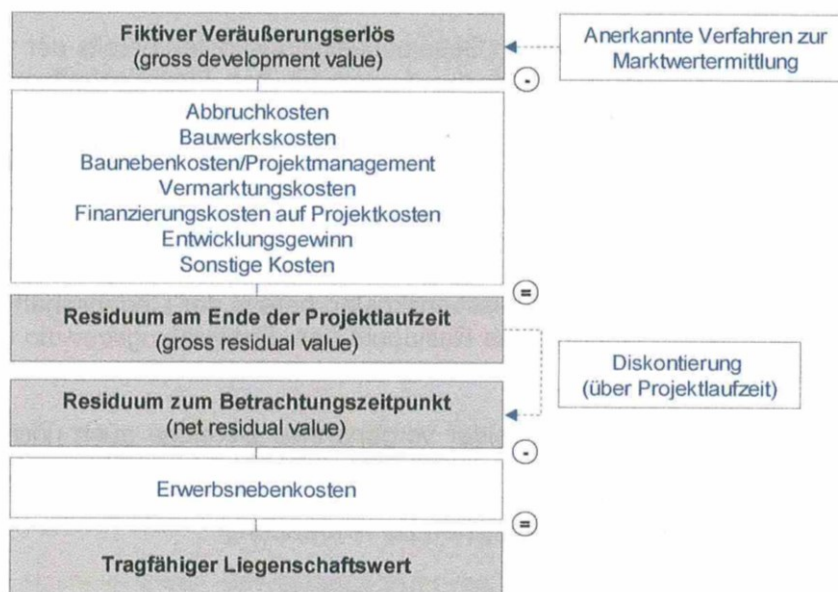


Abbildung 1: Ablauf des Residualwertverfahren nach ÖNORM B 1802-3 (statische Variante)

Nachfolgend werden die Verfahrensschritte kurz erläutert:

1. Ausgangspunkt ist immer der fiktive Marktwert einer fertiggestellten Projektentwicklung. Dieser fiktive Veräußerungserlös (auch *gross development value* – GDV) kann beispielsweise mit dem Vergleichswertverfahren bzw. einer vereinfachten Ertragswertberechnung ermittelt werden.
2. Die gesamten Kosten des Projekts, auch Gesamtinvestitionskosten genannt, beinhalten neben den klassischen Baukosten auch alle weiteren Kosten, die für eine erfolgreiche Projektentwicklung erforderlich sind. Hierbei werden auch die Finanzierung, die Vermarktung und der Gewinn des Projektentwicklers entsprechend berücksichtigt. Für die Ermittlung der Errichtungskosten ist die ÖNORM B 1801-1 dienlich.
3. Die Differenz aus den vorab genannten zwei Positionen ergibt das Residuum am Ende der Projektlaufzeit. Das Residuum zum Betrachtungszeitraum (-stichtag) lässt sich unter Berücksichtigung der Diskontierung ermitteln.
4. Vom Residuum zum Betrachtungszeitraum werden anschließend die Erwerbsnebenkosten des Grundstücks in Abzug gebracht, wodurch sich am Ende der tragfähige Liegenschaftswert ergibt. Dieser Wert stellt einen Grenzpreis für einen potenziellen Erwerber unter Berücksichtigung der angenommenen, meistens maximalen baurechtlichen Ausnutzung des Grundstücks sowie der restlichen Annahmen (wie Gewinn, Finanzierung etc.) dar.

Eingangsparameter in das Residualwertverfahren:

Im Sinne der ÖNORM B 1802 – 1 (Grundlagen) ist bei der Verkehrswertermittlung vom besten und höchsten Nutzen auszugehen, wobei die herangezogenen Nutzungsmöglichkeiten, erstens rechtlich zulässig, zweitens technisch machbar und drittens wirtschaftlich sinnvoll sein müssen.

Für die Abschätzung der voraussichtlich realisierbaren Nutzfläche wird auf das bereits vorliegende Bauprojekt zurückgegriffen, für das zum Bewertungsstichtag eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt. Zu berücksichtigen ist dabei allerdings, dass die Baubewilligung (Fristen für Baubeginn und Bauvollendung) laut den Angaben im Bauakt bereits in wenigen Monaten ablaufen werden, sodass zukünftig für ein Bauprojekt neu eingereicht werden muss.

Exemplarisch für die baulichen Möglichkeiten, die sich auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück ergeben können, wird für die folgende Plausibilitätsrechnung das aktuell vorliegende Bauprojekt herangezogen. Dieses weist folgende Eckdaten auf.

Neubauprojekt Sängershofgasse 14		m ²	Stellplätze
Grundfläche gesamt lt. Grundbuchsauszug (bereits im Grenzkataster)		1793	
Nutzfläche EG ca.		422,79	
Nutzfläche OG ca.		780,10	
Nutzfläche Doppelhaus		240,71	
Anzahl der Stellplätze in der Garage			46
		1443,60	
gerundet		1440,00	

Die gefertigte Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich um Annahmen zur Bebaubarkeit und keinesfalls um garantierte Bauplatzeigenschaften handeln kann. Jeder Kaufinteressent ist aufgefordert eigene Berechnungen diesbezüglich anzustellen.

Die gefertigte Sachverständige stellt fest, dass sich im Zuge von Projektumplanungen entsprechend baubehördlicher Auflagen oder wegen geänderter Nutzerwünschen andere Nutzflächen ergeben können als in der Projektrechnung angenommen.

Es wird jegliche Haftung von Seiten der gefertigten Sachverständigen für die tatsächlich erzielbare Nutzfläche, welche sich aus einer konkreten Projektentwicklung ergibt, ausgeschlossen. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, so behält sich die Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung vor. Die vorliegende Bewertung ist auf den angeführten Unterlagen, Informationen und Annahmen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung der Bewertung führen können.

Projektlaufzeit

Die Projektlaufzeit besteht nicht nur aus der reinen Bauzeit sondern sind auch Wartezeiten (Projektplanung, Bewilligungsverfahren,... etc.) bis zum effektiven Baubeginn einzurechnen. Weiters ist der wahrscheinliche Leerstand nach Fertigstellung des Bauprojektes im Rahmen einer geschätzten Vermarktungszeit zu berücksichtigen. Für das als Wohnhausanlage (Wohnungen) konzipierte Bauprojekt ist mit einer Projektlaufzeit von ca. 2 Jahren zu rechnen. Dieser Zeitraum bezieht sich auf die Bauzeit inklusive Vermarktungsdauer. Vorlaufzeit und Planungsphase wurden nicht einbezogen, da in der Bewertung davon ausgegangen wird, dass die bereits vorhandenen bewilligten Baupläne herangezogen werden, um das Bauprojekt zeitlich zu optimieren.

Fiktiver Veräußerungserlös

Der fiktive Veräußerungserlös ist auf Basis des wirtschaftlich besten und sinnvollsten Projektes, welches sowohl technisch als auch rechtlich umsetzbar ist, zu berechnen. Dazu wird der zu erwartende Verkaufserlös berechnet, wobei Vergleichspreise je m² Wohn- bzw. Nutzfläche, die üblicherweise für Wohnungen bei derartigen Verkäufen (Erstbezug vom Bauträger) in Traiskirchen erzielt werden, einbezogen werden. Dabei wurde eine Differenzierung nach Stockwerkslagen - Erdgeschoss (EG) bzw. Obergeschosse (OG) - vorgenommen:

Vergleichspreise Erstbezugswohnungen im EG

	Top		m ²	Kaufpreis	€ je m ² WNFL	Lage	Zeitdiff.	€ je m ² WNFL	
Sooss-Hauptstraße 10	1	EG	66,26 m ²	€ 290.973,60	4391,39	0%	4,4%	4582,92	22.06.2022
Sooss-Hauptstraße 10	15	EG;OG	122,38 m ²	€ 615.000,00	5025,33	0%	0,0%	5025,33	02.02.2024
Sooss-Hauptstraße 10	7	EG;OG	127,07 m ²	€ 637.000,00	5012,98	0%	4,4%	5231,62	15.06.2022
Sooss-Hauptstraße 10	9	EG;OG	128,73 m ²	€ 707.000,00	5492,12	0%	4,4%	5731,65	27.06.2022
Sooss-Hauptstraße 10	8	EG;OG	142,29 m ²	€ 755.000,00	5306,07	0%	4,4%	5537,48	09.09.2022
Tribuswinkel-Traiskirchner Straße	43 1	EG	60,50 m ²	€ 290.400,00	4800,00	15%	10,7%	6033,39	20.05.2021
Tribuswinkel-Traiskirchner Straße	43 5	EG	46,07 m ²	€ 202.320,00	4391,58	15%	10,7%	5520,02	20.05.2021
Tribuswinkel-Traiskirchner Straße	43 6	EG	47,42 m ²	€ 208.200,00	4390,55	15%	10,7%	5518,74	20.05.2021
Tribuswinkel-Traiskirchner Straße	43 4	EG	62,99 m ²	€ 322.440,00	5118,91	15%	4,4%	6110,00	19.04.2022
Tribuswinkel-Traiskirchner Straße	43 3	EG	62,54 m ²	€ 298.500,00	4772,95	15%	4,4%	5697,06	15.02.2022
Tribuswinkel-Traiskirchner Straße	43 2	EG	62,54 m ²	€ 300.500,00	4804,92	15%	4,4%	5735,23	30.03.2022
Mittelwert					4864,25			5520,31	
								abgerundet	5.520,00 €

Vergleichspreise Erstbezugswohnungen im OG

	Top		m²	Kaufpreis	€ je m² WNFL	Lage	Zeitdiff.	€ je m² WNFL		
Sooss-Hauptstraße 10	12	OG	45,95 m²	€ 266.097,44	5791,02	0%	3,2%	5979,19	20.03.2023	
Sooss-Hauptstraße 10	13	OG	72,76 m²	€ 315.000,00	4329,30	0%	0,0%	4329,30	02.02.2024	
Sooss-Hauptstraße 10	15	EG;OG	122,38 m²	€ 615.000,00	5025,33	0%	0,0%	5025,33	02.02.2024	
Sooss-Hauptstraße 10	7	EG;OG	127,07 m²	€ 637.000,00	5012,98	0%	4,4%	5231,62	15.06.2022	
Sooss-Hauptstraße 10	9	EG;OG	128,73 m²	€ 707.000,00	5492,12	0%	4,4%	5731,65	27.06.2022	
Sooss-Hauptstraße 10	8	EG;OG	142,29 m²	€ 755.000,00	5306,07	0%	4,4%	5537,48	09.09.2022	
Tribuswinkel-Traiskirchner Straße	43	7	1. OG	82,30 m²	€ 353.040,00	4289,67	15%	10,7%	5391,93	20.05.2021
Tribuswinkel-Traiskirchner Straße	43	10	1. OG	63,04 m²	€ 261.240,00	4144,04	15%	10,7%	5208,87	20.05.2021
Tribuswinkel-Traiskirchner Straße	43	13	1. OG	67,47 m²	€ 280.440,00	4156,51	15%	10,7%	5224,56	20.05.2021
Tribuswinkel-Traiskirchner Straße	43	14	2. OG	71,00 m²	€ 304.440,00	4287,89	15%	10,7%	5389,69	20.05.2021
Tribuswinkel-Traiskirchner Straße	43	19	2. OG	46,06 m²	€ 208.740,00	4531,91	15%	10,7%	5696,42	20.05.2021
Tribuswinkel-Traiskirchner Straße	43	20	2. OG	62,77 m²	€ 273.600,00	4358,77	15%	10,7%	5478,79	20.05.2021
Tribuswinkel-Traiskirchner Straße	43	11	1. OG	46,51 m²	€ 203.000,00	4364,65	15%	10,7%	5486,18	09.12.2021
Tribuswinkel-Traiskirchner Straße	43	8	OG	69,57 m²	€ 297.000,00	4269,08	15%	4,4%	5095,64	09.03.2022
Tribuswinkel-Traiskirchner Straße	43	12	OG	47,43 m²	€ 207.000,00	4364,33	15%	4,4%	5209,32	26.04.2022
Tribuswinkel-Traiskirchner Straße	43	9	OG	69,15 m²	€ 309.540,00	4476,36	15%	4,4%	5343,04	11.05.2022
Mittelwert					4637,50			5334,94		

abgerundet **5.330,00 €**

Für die Nutzflächen im projektierten Doppelhaus wurden folgende Vergleichsdaten erhoben:

Vergleichspreise Reihenhäuser oä								
	Top		m²	Kaufpreis	€ je m² WNFL	Lage-Größe	Zeitdiff.	€ je m² WNFL
Tribuswinkel – Bründelgasse	RH 1		113,75 m²	€ 492.451,00	4329,24	15%	3,2%	5119,29
Tribuswinkel – Bründelgasse	RH 2		125,46 m²	€ 451.123,00	3595,75	15%	3,2%	4251,95
Tribuswinkel – Bründelgasse	RH 3		106,90 m²	€ 398.799,00	3730,58	15%	3,2%	4411,38
Tribuswinkel – Bründelgasse	RH 4		113,86 m²	€ 506.099,00	4444,92	15%	3,2%	5256,09
Tribuswinkel – Bründelgasse	RH 5		113,75 m²	€ 476.100,00	4185,49	15%	3,2%	4949,32
Tribuswinkel – Bründelgasse	RH 6		125,46 m²	€ 433.999,00	3459,26	15%	3,2%	4090,55
Tribuswinkel – Bründelgasse	RH 7		106,75 m²	€ 384.688,00	3603,63	15%	3,2%	4261,27
Tribuswinkel – Bründelgasse	RH 8		113,86 m²	€ 505.713,00	4441,53	15%	3,2%	5252,08
Sooss-Hauptstraße 10	RH		112,40 m²	€ 573.000,00	5097,86	0%	4,4%	5320,20
Sooss-Hauptstraße 10	RH		105,53 m²	€ 553.000,00	5240,22	0%	4,4%	5468,76
Sooss-Hauptstraße 10	RH		135,01 m²	€ 707.000,00	5236,65	0%	4,4%	5465,04
Sooss-Hauptstraße 10	RH		139,58 m²	€ 683.000,00	4893,25	0%	4,4%	5106,67
Sooss-Hauptstraße 10	RH		139,62 m²	€ 620.000,00	4440,62	0%	0,0%	4440,62
Tribuswinkel-Traunkirchnerstraße 15f	DHH		166,90 m²	€ 646.000,00	3870,58	20%	3,2%	4770,46
Tribuswinkel-Traunkirchnerstraße 15a	DHH		166,90 m²	€ 560.000,00	3355,30	20%	3,2%	4135,39
Tribuswinkel-Traunkirchnerstraße 15b	DHH		166,90 m²	€ 570.000,00	3415,22	20%	0,0%	4098,26
Mittelwert					4208,76			4774,83
						abgerundet		4.770,00 €
Quellen: https://dienste.manz.at/ ; https://www.explore.al.at/ ; https://immobase.immounited.com Abfragen Februar/März 2025								

Quellen: <https://dienste.manz.at/>; <https://www.exploreall.at/>; <https://immobase.immounited.com> Abfragen Februar/März 2025

Für die im Kellergeschoss vorgesehenen 46 Abstellplätze wird ebenfalls ein durchschnittlich zu erwartender Verkaufserlös angesetzt. Dazu wurden die folgenden Vergleichspreise erhoben:

Vergleichspreise PKW-Stellplätze Erstbezug

	Top	Kaufpreis	€ je STP	Lage	Zeitdiff.	€ je STP	
Traunkirchnerstraße	15f	12000	12000,00		3,2%	12389,91	31.07.2023
Traunkirchnerstraße	15f	12000	12000,00		3,2%	12389,91	31.07.2023
Traunkirchnerstraße	15a	15000	15000,00		3,2%	15487,39	07.12.2023
Traunkirchnerstraße	15b	15000	15000,00		0,0%	15000,00	15.05.2024
Traunkirchnerstraße	15b	15000	15000,00		0,0%	15000,00	15.05.2024
Badener Straße	6	14990	14990,00		10,7%	16593,29	26.11.2021
Badener Straße	6	18245,11	18245,11		0,0%	18245,11	23.07.2024
Badener Straße	6	16790	16790,00		0,0%	16790,00	29.07.2024
Pfarrgasse	5a	14990	14990,00		10,7%	16593,29	25.11.2021
Pfarrgasse	5a	14990	14990,00		10,7%	16593,29	17.12.2021
Pfarrgasse	5a	18990	18990,00		0,0%	18990,00	23.07.2024
Pfarrgasse	5a	16790	16790,00		0,0%	16790,00	29.07.2024
Pfarrgasse	5a	16790	16790,00		0,0%	16790,00	29.07.2024
Mittelwert			15505,78			15973,25	

abgerundet **15.900,00 €**Quellen: <https://dienste.manz.at/>; <https://www.exploreall.at/>; <https://immobase.immounited.com> Abfragen Februar/März 2025**Gesamtinvestitionskosten**

Die Gesamtinvestitionskosten werden entsprechend der ÖNORM B 1801-1 hergeleitet und allenfalls durch weitere Kostenpositionen ergänzt. Diese Kosten setzen sich in der Regel aus den folgenden Positionen zusammen:

- Grundstücksaufbereitung und Aufschließung (Aufschließungsabgabe, Erschließung, allenfalls Freilegung/Abbruch von Altbestand, etc.)
- Bauwerk (Rohbau, Technik und Ausbau) und Außenanlagen
- Baunebenkosten (Honorare, Projektmanagement, etc.)
- Finanzierung der Baumaßnahmen
- Reserven für Unvorhergesehenes
- Vermarktung des fertigen Projektes

ad Grundstücksaufbereitung:

Für die Freilegung vom Bauwerken werden die geschätzten Abbruchkosten für das bestehende Wohngebäude und das Nebengebäude angesetzt.

ad Bauwerkskosten

Die Bauwerkskosten werden mit einem durchschnittlichen Kostenrichtwert für Wohnbebauung in der Höhe von € 2.700,00 zuzüglich 10% Baunebenkosten kalkuliert. Daraus ergeben sich Kosten von ca. € 2.970,00 je m² NFL, welche mit den durchschnittlichen Herstellungskosten laut Empfehlungen des Hauptverbands der Gerichtssachverständigen für normale Ausstattung im Bundesland übereinstimmen. Dieser Wert wird für die oberirdischen Geschosse angesetzt. Für die Flächen im Kellergeschoss (Garage und Abstellräume) wird davon 50 % kalkuliert.

ad Reserven

Als Reserve für Unvorhergesehenes werden üblicherweise zwischen 3 und 5 % angesetzt. In der nachfolgenden Berechnung werden 3 % der Bauwerkskosten angenommen.

ad Vermarktungskosten

Die Vermarktungskosten werden im Hinblick auf das Projektvolumen mit einem eher niedrigen Wert von 1,0% der voraussichtlichen Veräußerungserlöse angesetzt.

Zwischenfinanzierung

Die Zwischenfinanzierung wird beim statischen Residualwertverfahren durch die Aufzinsung der anfallenden Kosten bis zum Ende der Projektlaufzeit berücksichtigt. Der Zinssatz orientiert sich an typischen gewichteten Kapitalkosten aus Eigen- und Fremdfinanzierung bei derartigen Projektentwicklungen.

Bei der nachfolgenden Kalkulation wird von einem Finanzierungssatz von 3,5% ausgegangen.

Entwicklungsgewinn

Der mit einer Projektentwicklung erwirtschaftete Gewinn des Projektentwicklers bezieht sich im Regelfall auf den fiktiven Veräußerungserlös und wird als Prozentsatz dieses Erlöses angegeben. Als Entwicklungsgewinn werden 6% des Veräußerungserlöses angesetzt.

Diskontierungszinssatz zur Abzinsung des Residuums

Der Zinssatz für die Finanzierungskosten und der Zinssatz zur Abzinsung des Residuums auf den Bewertungsstichtag sind im Allgemeinen identisch. Somit erfolgt die Abzinsung des Residuums für den Projektzeitraum von 2 Jahren mit 3,5% p.a.

Erwerbsnebenkosten

Der tragbare Liegenschaftswert/Projektwert wird aus dem abgezinsten Residuum ermittelt, indem die marktüblichen Erwerbsnebenkosten (Vertragsserrichtungsgebühren, Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühren, Maklerprovision etc.) davon abgezogen werden. Dies ist damit zu begründen, dass das Residualwertverfahren eine Rückrechnung des Projektes auf den „Tragbaren Liegenschaftswert“ ist und ein typischer Projektentwickler/Bauträger diese Erwerbsnebenkosten aufwenden muss und diese somit als Kostenposition vom Residuum abzuziehen hat, um auf den maximal sinnvollen „Einstandspreis“ beim Bodenwert zu kommen.

Die Erwerbsnebenkosten betragen in der Regel etwa 6-10% des Ankaufspreises einer Liegenschaft.

Residualwertverfahren Sängerhofgasse 14 - Annahme Tiefgarage im KG wird optimiert *)				
Bewertungsstichtag				24.02.2025
Ableitung fiktiver Veräußerungserlös	Anz.	m ²	€	€
Nutzflächen im EG ungefähr		422,79	5520	2333800,80
Nutzflächen im 1. u.2.OG ungefähr		780,10	5330	4157933,00
Nutzflächen im Doppelhaus		240,71	4770	1148186,70
NFL insgesamt		1443,60		
gerundet		1440,00		
Garagenstellplätze	46		15900,00	731400,00
Fiktiver Veräußerungserlös (GDV) insgesamt				8371320,50
GDV ... gross development value				
Projektplan/Zeitplan	Jahre			Jahre bis Ende
Vorlaufzeit	0			
Planungsphase - Baubewilligung ist bereits erteilt	0			
Bauzeit inkl. Vermarktung	2			2
Ableitung Kosten	Fläche	€/m ²	€	€
			0,00	
Bauwerkskosten KG geschtzt	1380,00	1350	1863000,00	
Bauwerkskosten - EG, OG, DG ca.	1440,00	2700	3888000,00	
	2820,00			5751000,00
Sonstige Baukosten und Unvorhergesehenes in % Bauwerkskosten insg.	3,0%		172530,00	
Baunebenkosten/Projektmanagement in % Bauwerkskosten insg.	10%		575100,00	
				747630,00
Abbruchkosten Wohn- und Nebengebäude				80000,00
Vermarktungskosten - Marketing und Makler in Prozent des Veräußerungserlös	1,00%			83713,21
Finanzierungsaufwand (für Bau- und Baunebenkosten)				
Zinssatz (angemessene Verzinsung aus Fremd- und Eigenkapitalbereitstellung)	3,50%			
Zeitraum=Bauzeit inkl. Vermarktung	2			
Baukostenanteil durchschnittlich (Hälfte)	50%			227452,05
Risiko/Gewinn des Projektentwicklers in % des Veräußerungserlöses	6,0%			502279,23
Gesamtinvestitionskosten				7392074,49
Residualwert				
fiktiver Veräußerungserlös (GDV) insgesamt				8371320,50
abzüglich Gesamtinvestitionskosten				-7392074,49
ergibt Residuum an Ende der Projektentwicklungslaufzeit				979246,02
diskontiert mit Zinssatz um die Projektdauer	2	3,50%		
ergibt Residuum per Bewertungsstichtag				914136,63
abzüglich Erwerbsnebenkosten des Käufers ca.		6,0%		
somit Zwischenwert geteilt durch 1,06 ergibt				862393,05
tragfähiger Projektwert gerundet				862000,00
*) laut Baubewilligung ist die Tiefgarage auf 2 Kellergeschosse verteilt, gemäß Unterlagen im Bauakt wird durch die Eigentümer eine Optimierung durch Umplanung mit einem Kellergeschoss angestrebt.				

Die obige Kalkulation bestätigt somit weitgehend den zuvor im Vergleichswertverfahren ermittelten Wert. Wie eingangs angeführt wird der Verkehrswert auf Basis des zuvor ermittelten Vergleichswerts ermittelt. Die Residualwertermittlung dient der Plausibilisierung.

VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT EZ 788

Wie unter Punkt „Wahl des Ermittlungsverfahrens“ dargelegt, erfolgt die Wertermittlung auf Basis des Vergleichswerts. Gemäß ÖNORM B 1802-1 ist im Vergleichswertverfahren der Verkehrswert in der Regel ohne Verminderung bzw. Erhöhung um einen Marktanpassungsabschlag bzw. -zuschlag zu berechnen.

Wertzuschläge oder Wertabschläge sind zur Verkehrswertermittlung dann erforderlich, wenn der Marktwert (Verkehrswert) mit dem Vergleichswert aus besonderen Umständen nicht übereinstimmt.

Der Verkehrswert entspricht dem Vergleichswert.

Verkehrswert der Liegenschaft Sängershofgasse 14

Vergleichswert (Grund und Boden)	880.000,00
	0% 0,00
Verkehrswert (geldlastenfrei)	880.000,00
gerundet	880.000,00
abzüglich offene laufende Grundstücksabgaben laut Kontoblatt	
Gemeinde, Wasserleitungsverband und Abfallverband per	
Februar 2025	
	-1.470,87
Verkehrswert unter Berücksichtigung von Grundabgabenrückständen	878.529,13

LASTEN UND RECHTE EZ 788

Im C-Blatt der Liegenschaft sind mehrere Pfandrechte einverleibt und die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt.

Die Anmerkung über die bewilligte Versteigerung ist bei der nachfolgenden Bewertung nicht zu berücksichtigen. Die im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte sind im Sinne des Bewertungszwecks nicht zu berücksichtigen und versteht sich die Bewertung daher lastenfrei.

WERTERMITTLUNG DER LIEGENSCHAFT EZ 2178

VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Analog zur Vorgangsweise bei der Berechnung des Vergleichswerts für die Liegenschaft EZ 788 in der Sängershofgasse 14 wird auch bei der Wertermittlung der Liegenschaft EZ 2178 in der Sängershofgasse 20 zunächst der m²-Vergleichswert berechnet. Da es sich bei den Liegenschaften um Grundstücke handelt, die in geringer Entfernung voneinander in der gleichen Gasse und mit der gleichen Ausrichtung gelegen sind, kann vom gleichen Wert je m² Grundfläche ausgegangen werden.

Als Vergleichspreis je m² Grundfläche wird daher

517,00 €

per 24.2.2025 angesetzt.

VERGLEICHSWERT GESAMT

Um zum Wert des fiktiv unbebauten Grundes zu gelangen, wird der oben ermittelte m²-Preis mit der für die Liegenschaft aus dem Grundbuch ersichtlichen Grundfläche multipliziert.

Aus dem unbebauten Bodenwert wird der Wert des aufgeschlossenen Grundstücks berechnet, indem

- ein Abschlag für die Wertminderung durch die Dienstbarkeit C-LNR 1 in der Höhe des halben m²-Preises bezogen auf die ungefähre Grundfläche des Servitutswegs
- ein Aufschlag für die Aufschließungsabgabe für Bauklasse II gemäß NÖ Bauordnung

angesetzt werden.

Vergleichswert Berücksichtigung Dienstbarkeit - SÄNGERHOFGASSE 20			
	m²	EUR/m²	EUR
Grundfläche (im Grenzkataster)	1340	517,00 €	692.780,00
zuzüglich Anpassungszuschlag		0,00%	0,00
ergibt			692.780,00
abzüglich Abschlag für Dienstbarkeit C-LNR 1	220	- 258,50 €	-56.870,00
zzgl Aufschließungsabgabe (Grundfläche ^{0,5})*Bauklassenkoeffizient Bkl II*Einheitssatz) - siehe GBA A2-LNR 2	1340	676,86 €	30.971,43
zuzüglich geschätzte Anschlusskosten			0,00
ergibt Vergleichswert			666.881,43
gerundet			670.000,00

Der geldlastenfreie Vergleichswert der gesamten Liegenschaft unter Berücksichtigung eines Abschlags für die Einschränkungen durch die Dienstbarkeit und eines Aufschlags für die bereits entrichtete Aufschließungsabgabe, beträgt somit insgesamt per 24.2.2025 gerundet

670.000,00 €

Der Bewertung wurden die aus dem Grundbuch ersichtlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen. Das Grundstück ist aber jedenfalls im Grenzkataster eingetragen, und gilt seine Fläche damit als rechtlich gesichert.

PLAUSIBILITÄTSKONTROLLE MITTELS GRUNDKOSTENANTEILEN

Für Bauträgerprojekte in vergleichbaren Lagen in Tribuswinkel und Umgebung konnten die Grundkostenanteile je m² erzielter oder erzielbarer Nutzfläche wie folgt ermittelt werden:

Grundkostenanteil je m ² erzielbare Nutzfläche:		€	NFL m ²	€
2511 Pfaffstätten, Badener Straße 1		629,46		
2004 Sooss, Hauptstraße 10		659,74		
2512 Tribuswinkel, Traunkirchner Str. 15		636,11	1800,00	1145000,00
2512 Tribuswinkel, Traiskirchner Str. 43		690,00	1000,00	690000,00
2512 Tribuswinkel, Bründelgasse 29		682,62		
	Mittel	659,59		
Projekt Sängershofgasse 20		€	NFL m ²	€
durchschnittlicher Vgl. wert Grundkostenanteil		659,59		
multipliziert mit Nutzfläche des Projekts			1030,00	
ergibt Vgl.wert Grundstück vor Abbruchkosten				679373,81
abzüglich Abbruchkosten geschätzt				0,00
ergibt				679373,81
gerundet				679000,00

Quelle: Daten aus der Internetanwendung Immodeveloper <https://immobase.immounited.com/> , Abfragen Dezember/Jänner 2025

Wird nun der durchschnittliche Grundkostenanteil je m² Nutzfläche auf die voraussichtlich erzielbare Nutzfläche laut der im Befundteil beschriebenen projektierten Wohnhausanlage umgelegt, ergäbe sich für das Grundstück ein Wert von etwa 679.000,00.

Diese Kalkulation bestätigt somit weitgehend den zuvor im Vergleichswertverfahren errechneten Wert.

PLAUSIBILITÄTSKONTROLLE – RESIDUALWERTVERFAHREN

Für die Abschätzung der voraussichtlich realisierbaren Nutzfläche wird auf das bereits vorliegende Bauprojekt zurückgegriffen, für das zum Bewertungsstichtag eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt. Zu berücksichtigen ist dabei allerdings, dass die Baubewilligung (Fristen für Baubeginn und Bauvollendung) laut den Angaben im Bauakt bereits in wenigen Monaten ablaufen wird, sodass zukünftig für ein Bauprojekt neu eingereicht werden muss.

Das bereits vorliegende Bauprojekt wird im Folgenden exemplarisch für die baulichen Möglichkeiten, die sich auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück ergeben können, bei der Residualwertberechnung herangezogen. Dieses Projekt weist folgende Eckdaten auf.

Neubauprojekt Sängershofgasse 20		m²	Stellplätze
<i>Grundfläche gesamt lt. Grundbuchsauszug (bereits im Grenzkataster)</i>		1340	
Nutzfläche EG ca.		320,45	
Nutzfläche OG ca.		707,90	
Anzahl der Stellplätze in der Garage			30
		1028,35	
gerundet		1030,00	

Die gefertigte Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich um Annahmen zur Bebaubarkeit und keinesfalls um garantierte Bauplatzeigenschaften handeln kann. Jeder Kaufinteressent ist aufgefordert eigene Berechnungen diesbezüglich anzustellen.

Die gefertigte Sachverständige stellt fest, dass sich im Zuge von Projektumplanungen entsprechend baubehördlicher Auflagen oder wegen geänderter Nutzerwünsche andere Nutzflächen ergeben können als in der Projektrechnung angenommen.

Es wird jegliche Haftung von Seiten der gefertigten Sachverständigen für die tatsächlich erzielbare Nutzfläche, welche sich aus einer konkreten Projektentwicklung ergibt, ausgeschlossen. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, so behält sich die Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung vor. Die vorliegende Bewertung ist auf den angeführten Unterlagen, Informationen und Annahmen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung der Bewertung führen können.

Projektlaufzeit

Die Projektlaufzeit besteht nicht nur aus der reinen Bauzeit sondern sind auch Wartezeiten (Projektplanung, Bewilligungsverfahren,... etc.) bis zum effektiven Baubeginn einzurechnen. Weiters ist der wahrscheinliche Leerstand nach Fertigstellung des Bauprojektes im Rahmen einer geschätzten Vermarktungszeit zu berücksichtigen. Für das als Wohnhausanlage (Wohnungen) konzipierte Bauprojekt ist mit einer Projektlaufzeit von ca. 2,5 Jahren zu rechnen. Dieser Zeitraum bezieht sich auf die Bauzeit inklusive Vermarktungsdauer. Vorlaufzeit und Planungsphase wurden nicht einbezogen, da in der Bewertung davon ausgegangen wird, dass die bereits vorhandenen bewilligten Baupläne herangezogen werden, um das Bauprojekt zeitlich zu optimieren.

Fiktiver Veräußerungserlös

Der fiktive Veräußerungserlös ist auf Basis des wirtschaftlich besten und sinnvollsten Projektes, welches sowohl technisch als auch rechtlich umsetzbar ist, zu berechnen. Dazu wird der zu erwartende Verkaufserlös berechnet, wobei Vergleichspreise je m² Wohn- bzw. Nutzfläche, die üblicherweise für Wohnungen bei derartigen Verkäufen (Erstbezug vom Bauträger) in Traiskirchen erzielt werden, einbezogen werden. Dabei wurde eine Differenzierung nach Stockwerkslagen - Erdgeschoss (EG) bzw. Obergeschosse (OG) - vorgenommen:

Vergleichspreise Erstbezugswohnungen im EG									
	Top		m ²	Kaufpreis	€ je m ² WNFL	Lage	Dienstb.	Zeitdiff.	€ je m ² WNFL
Sooss-Hauptstraße 10	1	EG	66,26 m ²	€ 290.973,60	4391,39	0%	-5%	4,4%	4363,35
Sooss-Hauptstraße 10	15	EG;OG	122,38 m ²	€ 615.000,00	5025,33	0%	-5%	0,0%	4774,06
Sooss-Hauptstraße 10	7	EG;OG	127,07 m ²	€ 637.000,00	5012,98	0%	-5%	4,4%	4980,97
Sooss-Hauptstraße 10	9	EG;OG	128,73 m ²	€ 707.000,00	5492,12	0%	-5%	4,4%	5457,04
Sooss-Hauptstraße 10	8	EG;OG	142,29 m ²	€ 755.000,00	5306,07	0%	-5%	4,4%	5272,18
Tribuswinkel-Traiskirchen	43	1	EG	€ 290.400,00	4800,00	15%	-5%	10,7%	5793,39
Tribuswinkel-Traiskirchen	43	5	EG	€ 202.320,00	4391,58	15%	-5%	10,7%	5300,45
Tribuswinkel-Traiskirchen	43	6	EG	€ 208.200,00	4390,55	15%	-5%	10,7%	5299,21
Tribuswinkel-Traiskirchen	43	4	EG	€ 322.440,00	5118,91	15%	-5%	4,4%	5854,06
Tribuswinkel-Traiskirchen	43	3	EG	€ 298.500,00	4772,95	15%	-5%	4,4%	5458,41
Tribuswinkel-Traiskirchen	43	2	EG	€ 300.500,00	4804,92	15%	-5%	4,4%	5494,98
Mittelwert					4864,25				5277,10
							abgerundet		5.270,00 €
Quellen: https://dienste.manz.at/ ; https://www.explore.at/ ; https://immobase.immounited.com Abfragen Februar/März 2025									

Vergleichspreise Erstbezugswohnungen im OG									
	Top		m ²	Kaufpreis	€ je m ² WNFL	Lage	Dienstb.	Zeitdiff.	€ je m ² WNFL
Sooss-Hauptstraße 10	12	OG	45,95 m ²	€ 266.097,44	5791,02	0%	-5%	3,2%	5689,64
Sooss-Hauptstraße 10	13	OG	72,76 m ²	€ 315.000,00	4329,30	0%	-5%	0,0%	4112,84
Sooss-Hauptstraße 10	15	EG;OG	122,38 m ²	€ 615.000,00	5025,33	0%	-5%	0,0%	4774,06
Sooss-Hauptstraße 10	7	EG;OG	127,07 m ²	€ 637.000,00	5012,98	0%	-5%	4,4%	4980,97
Sooss-Hauptstraße 10	9	EG;OG	128,73 m ²	€ 707.000,00	5492,12	0%	-5%	4,4%	5457,04
Sooss-Hauptstraße 10	8	EG;OG	142,29 m ²	€ 755.000,00	5306,07	0%	-5%	4,4%	5272,18
Tribuswinkel-Traiskirchen	43	7	1. OG	€ 353.040,00	4289,67	15%	-5%	10,7%	5177,45
Tribuswinkel-Traiskirchen	43	10	1. OG	€ 261.240,00	4144,04	15%	-5%	10,7%	5001,67
Tribuswinkel-Traiskirchen	43	13	1. OG	€ 280.440,00	4156,51	15%	-5%	10,7%	5016,73
Tribuswinkel-Traiskirchen	43	14	2. OG	€ 304.440,00	4287,89	15%	-5%	10,7%	5175,30
Tribuswinkel-Traiskirchen	43	19	2. OG	€ 208.740,00	4531,91	15%	-5%	10,7%	5469,83
Tribuswinkel-Traiskirchen	43	20	2. OG	€ 273.600,00	4358,77	15%	-5%	10,7%	5260,85
Tribuswinkel-Traiskirchen	43	11	1. OG	€ 203.000,00	4364,65	15%	-5%	10,7%	5267,95
Tribuswinkel-Traiskirchen	43	8	OG	€ 297.000,00	4269,08	15%	-5%	4,4%	4882,18
Tribuswinkel-Traiskirchen	43	12	OG	€ 207.000,00	4364,33	15%	-5%	4,4%	4991,11
Tribuswinkel-Traiskirchen	43	9	OG	€ 309.540,00	4476,36	15%	-5%	4,4%	5119,22
Mittelwert					4637,50				5103,06
							abgerundet		5.100,00 €
Quellen: https://dienste.manz.at/ ; https://www.explore.at/ ; https://immobase.immounited.com Abfragen Februar/März 2025									

Für die im Kellergeschoss vorgesehenen 30 Abstellplätze wird ebenfalls ein durchschnittlich zu erwartender Verkaufserlös angesetzt. Dazu wurden die folgenden Vergleichspreise erhoben:

Vergleichspreise PKW-Stellplätze Erstbezug										
					Kaufpreis	€ je STP	Lage	Dienstb.	Zeitdiff.	€ je STP
Traunkirchnerstraße	15f				12000,00	12000,00			3,2%	12389,91
Traunkirchnerstraße	15f				12000,00	12000,00			3,2%	12389,91
Traunkirchnerstraße	15a				15000,00	15000,00			3,2%	15487,39
Traunkirchnerstraße	15b				15000,00	15000,00			0,0%	15000,00
Traunkirchnerstraße	15b				15000,00	15000,00			0,0%	15000,00
Badener Straße	6				14990,00	14990,00			10,7%	16593,29
Badener Straße	6				18245,11	18245,11			0,0%	18245,11
Badener Straße	6				16790,00	16790,00			0,0%	16790,00
Pfarrgasse	5a				14990,00	14990,00			10,7%	16593,29
Pfarrgasse	5a				14990,00	14990,00			10,7%	16593,29
Pfarrgasse	5a				18990,00	18990,00			0,0%	18990,00
Pfarrgasse	5a				16790,00	16790,00			0,0%	16790,00
Pfarrgasse	5a				16790,00	16790,00			0,0%	16790,00
Mittelwert						15505,78				15973,25
									abgerundet	15.900,00 €
Quellen: https://dienste.manz.at/ ; https://www.exploreale.at/ ; https://immobase.immounited.com Abfragen Februar/März 2025										

Gesamtinvestitionskosten

Die Gesamtinvestitionskosten werden entsprechend der ÖNORM B 1801-1 hergeleitet und allenfalls durch weitere Kostenpositionen ergänzt. Diese Kosten setzen sich in der Regel aus den folgenden Positionen zusammen:

- Grundstücksaufbereitung und Aufschließung (Aufschließungsabgabe, Erschließung, allenfalls Freilegung/Abbruch von Altbestand, etc.)
- Bauwerk (Rohbau, Technik und Ausbau) und Außenanlagen
- Baunebenkosten (Honorare, Projektmanagement, etc.)
- Finanzierung der Baumaßnahmen
- Reserven für Unvorhergesehenes
- Vermarktung des fertigen Projektes

ad Grundstücksaufbereitung:

Für die Grundstücksaufbereitung wird ein Pauschalbetrag für die Erschließung angesetzt.

ad Bauwerkskosten

Die Bauwerkskosten werden mit einem durchschnittlichen Kostenrichtwert für Wohnbebauung in der Höhe von € 2.700,00 zuzüglich 10% Baunebenkosten kalkuliert. Daraus ergeben sich Kosten von ca. € 2.970,00 je m² NFL, welche mit den durchschnittlichen Herstellungskosten laut Empfehlungen des Hauptverbands der Gerichtssachverständigen für normale Ausstattung im Bundesland übereinstimmen. Dieser Wert wird für die oberirdischen Geschosse angesetzt. Für die Flächen im Kellergeschoss (Garage und Abstellräume) wird davon 50 % kalkuliert.

ad Reserven

Als Reserve für Unvorhergesehenes werden üblicherweise zwischen 3 und 5 % angesetzt. In der nachfolgenden Berechnung werden unter Berücksichtigung der Erschwernisse wegen des Wege- und Leitungsservituts zugunsten des hinteren Nachbargrundstücks ein im Vergleich zur vorhergehenden Berechnung höherer Prozentsatz, nämlich 5 % der Bauwerkskosten angenommen.

ad Vermarktungskosten

Die Vermarktungskosten werden im Hinblick auf das Projektvolumen mit einem eher niedrigen Wert von 1,0% der voraussichtlichen Veräußerungserlöse angesetzt.

Zwischenfinanzierung

Die Zwischenfinanzierung wird beim statischen Residualwertverfahren durch die Aufzinsung der anfallenden Kosten bis zum Ende der Projektlaufzeit berücksichtigt. Der Zinssatz orientiert sich an typischen gewichteten Kapitalkosten aus Eigen- und Fremdfinanzierung bei derartigen Projektentwicklungen.

Bei der nachfolgenden Kalkulation wird von einem Finanzierungssatz von 3,5% ausgegangen.

Entwicklungsgewinn

Der mit einer Projektentwicklung erwirtschaftete Gewinn des Projektentwicklers bezieht sich im Regelfall auf den fiktiven Veräußerungserlös und wird als Prozentsatz dieses Erlöses angegeben. Als Entwicklungsgewinn werden 6% des Veräußerungserlöses angesetzt.

Diskontierungszinssatz zur Abzinsung des Residuums

Der Zinssatz für die Finanzierungskosten und der Zinssatz zur Abzinsung des Residuums auf den Bewertungsstichtag sind im Allgemeinen identisch. Somit erfolgt die Abzinsung des Residuums für den Projektzeitraum von mit 3,5% p.a.

Erwerbsnebenkosten

Der tragbare Liegenschaftswert/Projektwert wird aus dem abgezinsten Residuum ermittelt, indem die marktüblichen Erwerbsnebenkosten (Vertragsserrichtungsgebühren, Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühren, Maklerprovision etc.) davon abgezogen werden. Dies ist damit zu begründen, dass das Residualwertverfahren eine Rückrechnung des Projektes auf den „Tragbaren Liegenschaftswert“ ist und ein typischer Projektentwickler/Bauträger diese Erwerbsnebenkosten aufwenden muss und diese somit als Kostenposition vom Residuum abzuziehen hat, um auf den maximal sinnvollen „Einstandspreis“ beim Bodenwert zu kommen.

Die Erwerbsnebenkosten betragen in der Regel etwa 6-10% des Ankaufspreises einer Liegenschaft.

Residualwertverfahren Sängerhofgasse 20				
Bewertungsstichtag				24.02.2025
Ableitung fiktiver Veräußerungserlös	Anz.	m²	€	€
Nutzflächen im EG ungefähr		320,45	5270	1688771,50
Nutzflächen im 1. u.2.OG ungefähr		707,90	5100	3610290,00
NFL insgesamt		1028,35		
gerundet		1030,00		
Garagenstellplätze	30		15900,00	477000,00
Fiktiver Veräußerungserlös (GDV) insgesamt				5776061,50
GDV ... gross development value				
Projektplan/Zeitplan	Jahre			Jahre bis Ende
Vorlaufzeit	0			
Planungsphase - Baubewilligung ist bereits erteilt	0			
Bauzeit inkl. Vermarktung	2,5			2,5
Ableitung Kosten	Fläche	€/m²	€	€
			0,00	
Bauwerkskosten KG geschtzt	760,00	1350	1026000,00	
Bauwerkskosten - EG, OG, DG ca.	1030,00	2700	2781000,00	
	1790,00			3807000,00
Sonstige Baukosten und Unvorhergesehenes in % Bauwerkskosten insgesamt unter Berücksichtigung der Erschwernisse durch Wege- und Leitungsservitut des hinteren Nachbargrundstücks	5,0%		190350,00	
Baunebenkosten/Projektmanagement in % Bauwerkskosten insg.	10%		380700,00	
				571050,00
Grundstücksaufbereitung				30000,00
Vermarktungskosten - Marketing und Makler in Prozent des Veräußerungserlös	1,00%			57760,62
Finanzierungsaufwand (für Bau- und Baunebenkosten)				
Zinssatz (angemessene Verzinsung aus Fremd- und Eigenkapitalbereitstellung)	3,50%			
Zeitraum=Bauzeit inkl. Vermarktung	2,5			
Baukostenanteil durchschnittlich (Hälfte)	50%			191539,69
Risiko/Gewinn des Projektentwicklers in % des Veräußerungserlöses	6,0%			346563,69
Gesamtinvestitionskosten				5003913,99
Residualwert				
fiktiver Veräußerungserlös (GDV) insgesamt				5776061,50
abzüglich Gesamtinvestitionskosten				-5003913,99
ergibt Residuum an Ende der Projektentwicklungslaufzeit				772147,51
diskontiert mit Zinssatz um die Projektdauer	2,5	3,50%		
ergibt Residuum per Bewertungsstichtag				708515,57
abzüglich Erwerbsnebenkosten des Käufers ca.		6,0%		
somit Zwischenwert geteilt durch 1,06 ergibt				668410,92
tragfähiger Projektwert gerundet				668000,00

Die obige Kalkulation bestätigt somit weitgehend den zuvor im Vergleichswertverfahren ermittelten Wert. Wie eingangs angeführt wird der Verkehrswert auf Basis des zuvor ermittelten Vergleichswerts ermittelt. Die Residualwertermittlung dient der Plausibilisierung.

VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT EZ 2178

Wie unter Punkt „Wahl des Ermittlungsverfahrens“ dargelegt, erfolgt die Wertermittlung auf Basis des Vergleichswerts. Gemäß ÖNORM B 1802-1 ist im Vergleichswertverfahren der Verkehrswert in der Regel ohne Verminderung bzw. Erhöhung um einen Marktanpassungsabschlag bzw. -zuschlag zu berechnen.

Wertzuschläge oder Wertabschläge sind zur Verkehrswertermittlung dann erforderlich, wenn der Marktwert (Verkehrswert) mit dem Vergleichswert aus besonderen Umständen nicht übereinstimmt.

Der Verkehrswert entspricht dem Vergleichswert.

Verkehrswert der Liegenschaft Sängershofgasse 20

Vergleichswert (Grund und Boden)	670.000,00
	0% 0,00
Verkehrswert (geldlastenfrei)	670.000,00
gerundet	670.000,00
abzüglich offene laufende Grundstücksabgaben laut Kontoblatt	
Gemeinde, Wasserleitungsverband und Abfallverband per	
Februar 2025	-680,20
Verkehrswert unter Berücksichtigung von Grundabgabenrückständen	669.319,80

LASTEN UND RECHTE EZ 2178

Im C-Blatt der Liegenschaft ist unter C-LNR 1 eine Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens, sowie das Recht den Hausmüll darüber zur öffentlichen Straß zu verbringen, sowie das Recht, Leitungen für Strom, Gas, Wasser, Telefon und Kanal entlang des Weges zu verlegen und zu nutzen über Gst. Nr. 42/2 für das Grundstück Nr. 42/1.

Weiters sind mehrere Pfandrechte einverleibt, eine vorbehaltene Verpfändung eingetragen, und die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt.

Die Anmerkung über die bewilligte Versteigerung und die im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte/Verpfändung sind im Sinne des Bewertungszwecks nicht zu berücksichtigen. Die Dienstbarkeit laut C-LNR 1 ist vom Ersteher zu übernehmen und versteht sich die Bewertung daher unter Berücksichtigung von C-LNR 1, ansonsten lastenfrei.

ZUSAMMENFASSUNG

VERKEHRSWERT EZ 788

Der Verkehrswert der Liegenschaft versteht sich unter den folgenden Prämissen

- Kontaminationsfreiheit,
- Bestandfreiheit
- Lastenfreiheit

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 788 GB 04034 Tribuswinkel bestehend aus dem Grundstück Nr. 44 mit der Liegenschaftsadresse 2512 Tribuswinkel, Sängershofgasse 14, auf dem sich in natura ein wirtschaftlich abbruchreifes Wohngebäude samt Nebengebäude befindet, beträgt bewertet zum Stichtag 24.2.2025 gerundet

880.000,00 €

(in Worten: achthundertachtzigtausend Euro)

SONSTIGE ANGABEN ZU EZ 788

BESTANDRECHTE UND RECHTE DRITTER

Auf der Liegenschaft 2512 Tribuswinkel, Sängershofgasse 14, sind ein unbewohntes Wohnhaus samt Nebengebäude errichtet.

Bei der Befundaufnahme war das Gebäude leerstehend und unbewohnt. Laut Angaben des Eigentümersvertreters ist die Liegenschaft bestandfrei.

ZUBEHÖR

Zum Bewertungsstichtag war kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden.

GRENZÜBERBAU

Das vorhandene Wohnhaus ist in gekuppelter Bauweise errichtet und befindet sich an der Grundgrenze zur westlichen Nachbarliegenschaft. Der Altbestand ist laut vorliegenden Bauprojekt abzubrechen.

Das Grundstück befindet sich bereits 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 wurde mir der Einheitswertbescheid mit der Aktenzahl EW-AZ 16/173-2-0788/3 vom 21.2.2017 für die Liegenschaft 2512 Tribuswinkel, Sängershofgasse 14 übermittelt. Der erhöhte Einheitswert beträgt demnach € 18.600 und der Grundsteuermessbetrag € 24,42.

Laut dem durch das Gemeindeamt übermittelten Kontoblatt für Grundstücksabgaben sind Abgabeforderungen für Grundsteuer, Wasser, Kanal in Höhe vom € 1.336,67 per 24.2.2025 offen. Für Wassergebühren besteht ein Rückstand in Höhe von 134,20 . Der Gemeindeabfallverband hat keine offenen Forderungen, die per Februar 2025 aushaften, angegeben.

Die Aufschließungs- und Ergänzungsabgabe wurde laut Angaben der Bauverwaltung bereits vorgeschrieben und bezahlt - siehe dazu auch die Grundbuchseintragung im A2-Blatt unter A2-LNR 2.

Kaufinteressenten wird empfohlen, aktuelle Abgabenstände bei der Gemeinde und den Gemeindeverbänden selbst zu erheben, da sich die Angaben auf die bei der Gutachtenserstellung gegebenen Verhältnisse beziehen und sich diese bis zum Verkaufs-/Versteigerungstermin geändert haben können.

VERKEHRSWERT EZ 2178

Der Verkehrswert der Liegenschaft versteht sich unter den folgenden Prämissen

- Kontaminationsfreiheit,
- Bestandfreiheit
- unter Berücksichtigung von C-LNR 1 ansonsten lastenfrei

Der geldlastenfreie Verkehrswert der Liegenschaft EZ 2178 GB 04034 Tribuswinkel bestehend aus dem Grundstück Nr. 42/2 mit der Liegenschaftsadresse 2512 Tribuswinkel, Sängershofgasse 20, in natura ein unbebautes Baugrundstück, beträgt bewertet zum Stichtag 24.2.2025 gerundet

670.000,00 €

(in Worten: sechshundertsiebzigtausend Euro)

SONSTIGE ANGABEN ZU EZ 2178

BESTANDRECHTE UND RECHTE DRITTER

Bei der Befundaufnahme waren keine Parteien anwesend. Das Grundstück ist unbebaut und somit unbewohnt. Laut Angaben des Eigentümerversetzers sind keine Miet- Pacht- oder sonstige Nutzungsverträge abgeschlossen worden. Bei der Bewertung wird von Bestandfreiheit ausgegangen. Als dingliches Recht von dritten Personen ist die Dienstbarkeit C-LRN. 1 zu berücksichtigen. Siehe dazu auch die Ausführungen zum Grundbuchsstand.

ZUBEHÖR

Zum Bewertungsstichtag war kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden.

GRENZÜBERBAU

Das Grundstück ist unbebaut.

EINHEITSWERTBESCHEID UND GRUNDSTÜCKSABGABEN

Seitens des Gemeindeamts wurde mir der Einheitswertbescheid mit der Aktenzahl EW-AZ 16/173-2-2178/5 vom 17.11.2020 für die Liegenschaft 2512 Tribuswinkel, Sängershofgasse 20 übermittelt. Der erhöhte Einheitswert beträgt demnach € 15.600 und der Grundsteuermessbetrag € 27,55.

Laut dem durch das Gemeindeamt übermittelten Kontoblatt für Grundstücksabgaben sind Abgabenforderungen für Grundsteuer, Kanal in Höhe vom € 584,80 per 24.2.2025 offen.

Für Wassergebühren besteht ein Rückstand in Höhe von € 95,40 . Der Gemeindeabfallverband hat keine offenen Forderungen, die per Februar 2025 aushaften, angegeben.

Die Aufschließungs- und Ergänzungsabgabe wurde laut Angaben der Bauverwaltung bereits vorgeschrieben und bezahlt - siehe dazu auch die Grundbuchseintragung im A2-Blatt unter A2-LNR 2.

Kaufinteressenten wird empfohlen, aktuelle Abgabenstände bei der Gemeinde und den Gemeindeverbänden selbst zu erheben, da sich die Angaben auf die bei der Gutachtenserstellung gegebenen Verhältnisse beziehen und sich diese bis zum Verkaufs-/Versteigerungstermin geändert haben können.

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.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen. Ich empfehle jedem potenziellen Erwerber, über die steuerlichen Aspekte eines Immobilienerwerbes fachlichen Rat einzuholen, da die diesbezüglichen Auswirkungen von der individuellen Steuersituation des Erwerbers abhängen. Weiters wird jedem Interessenten geraten, vor einem eventuellen Erwerb von der allenfalls durch das Gericht gebotenen Möglichkeit Gebrauch zu machen, das Objekt selbst zu besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen.

Das Bewertungsgutachten umfasst 102 Seiten zuzüglich 38 Seiten Anhang inklusive Fotodokumentation. Das Gutachten wurde auftragsgemäß

1. in elektronischer Form mittels <https://justizonline.gv.at/> an das Gericht als Auftraggeber übermittelt und
2. in Form eines elektronischen Kurzgutachtens samt Anhängen in die Ediktsdatei <https://justizonline.gv.at/edikte/> eingestellt.

.....
Mag. Regina E. Hemmer-Halbwidl, MSc., CIS ImmoZert
Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Sachverständige zertifiziert nach EN-ISO/EC 17024

Siebenhaus-Schönau, 27.3.2025