

Dipl.-Ing. Birgit Nass MRICS



Immobilienbewertung

Allgemein beeidete u. gerichtlich

zertifizierte Sachverständige

Bezirksgericht Baden

Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6

2500 Baden

5 E 45/24i

Stichtag 29.11.2024

Kennung 1521/29112024



zur Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnungseigentumsobjekte

KG 04113 Unterwaltersdorf | EZ 376 | GST-Nr. 660/1
B-LNR 41, 42 & 43

[Brodersdorfer Straße 52 | 2442 Ebreichsdorf](#)

Betreibende Partei: Wohnungseigentümergeinschaft
der Brodersdorfer Straße 52



Inhalt

INHALT	1
1 OBJEKT UND AUFTRAG	3
1.1 BEWERTUNGSOBJEKT	3
1.2 AUFTRAGGEBER	3
1.3 AUFTRAG	3
1.4 ZWECK DES GUTACHTENS	4
1.5 BEFUNDAUFNAHME	4
1.6 BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.7 UNTERLAGEN	4
2 ZUSAMMENFASSUNG	6
3 BEFUND	7
3.1 MAKROLAGE NIEDERÖSTERREICH	7
3.2 MIKROLAGE 2442 EBREICHSORF UNTERWALTERSDORF	11
3.3 GRUNDSTÜCKSTYPOLOGIE	13
3.4 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN	14
3.5 UMWELTRISIKEN UND UMWELTEINFLÜSSE	15
3.6 GRUNDBUCHSTAND EZ 376	19
3.7 RECHTE UND LASTEN	20
3.8 GRENZÜBERBAU	20
3.9 OBJEKTBSCHREIBUNG	21
3.10 BESTANDRECHTE	29
3.11 ZUBEHÖR	30
3.12 BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	31
3.13 RÜCKSTÄNDIGE, VON DEN WEG-OBJEKTEN ZU ENTRICHTENDE STEUERN UND ABGABEN GEMÄß § 216 (1) Z 2 EO	32
3.14 FOTODOKUMENTATION 29.11.2024	33
4 GUTACHTEN	54
4.1 BEWERTUNGS-AUFTRAG	54
4.2 BEWERTUNGSSTICHTAG	54
4.3 BEWERTUNGSPRINZIPIEN	54
4.4 BEWERTUNGSMETHODEN	55
4.5 AUSWAHL DER BEWERTUNGSMETHODE	56
4.6 WAHL DER BEWERTUNGSMETHODE	56
4.7 UMSATZSTEUER	57
4.8 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG VERKAUFSPREISE	58
4.9 VERKEHRSWERTERMITTLUNG	60
4.10 VERKEHRSWERT-AUSWEISUNG	61
5 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	62
6 ANHANG	66

<u>7</u>	<u>LITERATURVERZEICHNIS</u>	<u>70</u>
<u>8</u>	<u>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</u>	<u>71</u>
<u>9</u>	<u>ZUM VERSTÄNDNIS DIESES GUTACHTENS</u>	<u>72</u>

1 Objekt und Auftrag

1.1 Bewertungsobjekt

Die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentums-Objekte Reihenhause Top 3 (B-LNR. 41), KFZ-Stellplatz 5 (B-LNR. 42) und KFZ-Stellplatz 6 (B-LNR. 43) befinden sich an der **Brodersdorfer Straße 52 in 2442 Ebreichsdorf** und sind **zugehörig der Liegenschaft** mit dem Grundbuchkörper der **Katastralgemeinde KG 04113 Unterwaltersdorf mit der Einlagezahl EZ 376 und dem Grundstück mit der Grundstücksnummer Gst-Nr. 660/1 mit einer Grundstücksfläche von 1.641 m²**. Die WEG-Objekte stehen im **Eigentum** der **SKORA Immobilien GmbH (FN 477489s)** mit der **B-LNR 41, 42 und 43** und den **Anteilen 181/1026, 5/513 und 1/114**.

Der Baukörper wurde **im Jahr 2015 in Massivbauweise** erbaut. Der Bescheid mit der **Baubewilligung für die Errichtung einer Reihenanlage wurde am 31.10.2014** von der Stadtgemeinde Ebreichsdorf **ausgestellt** und **am 09.08.2019 wurde von der Stadtgemeinde Ebreichsdorf die Bestätigung der Teil-Fertigstellung für das WEG-Objekt Reihenhause Top 3 ausgestellt**.

Das Reihenhause liegt **mittig in der Reihenanlage** und besteht aus **einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß und einem Obergeschoß**. Die **Gesamtwohnnutzfläche (EG & OG) des Reihenhauses beträgt 113,00 m²** (gemäß Nutzwertgutachten 19.11.2015). Dem Reihenhause **zugehörig sind die überdachten KFZ-Stellplätze 5 und 6**, die straßenseitig nordöstlich des Reihenhauses unter dem Carport situiert sind.

Insgesamt befindet sich das Gebäude augenscheinlich in einem sehr guten Bau- und Erhaltungszustand. Es konnten keine offensichtlichen Baumängel oder -schäden festgestellt werden.

Aktuell sind die WEG-Objekte bis 30.06.2029 befristet vermietet.

1.2 Auftraggeber

Der Auftraggeber der gegenständlichen **Verkehrswertermittlung ist das Bezirksgericht Baden**, Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6, 2500 Baden, in der Rechtssache 5 E 45/24i.

1.3 Auftrag

Mit Beschluss des **Bezirksgerichts Baden vom 07.10.2024** wurde die Schätzung der WEG-Objekte B-LNR. 41, 42, 43 zugehörig der EZ 376 KG 04113 Unterwaltersdorf in 2442 Ebreichsdorf, Brodersdorfer Straße 52, angeordnet.

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

Zu bewerten sind die **genannten Wohnungseigentumsobjekte samt Dienstbarkeiten und allenfalls vorhandenes Zubehör**, das beschrieben und geschätzt werden soll.

Es ist weiters zu erheben, ob ein **Grenzüberbau** vorhanden ist, ob und welche Bestandverträge, die auf den Wert der WEG-Objekte Einfluss haben, bestehen und ob bejahendenfalls Bestandzinse vorausbezahlt oder Bestandzinsforderungen abgetreten wurden.

1.4 Zweck des Gutachtens

Der Zweck dieses Gutachtens ist die **Ermittlung des Verkehrswertes im Exekutionsverfahren** (BG Baden 5 E 45/24i) durch Zwangsversteigerung der gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte wegen EUR 8.593,88 samt Anhang.

Da die Wohnungseigentumsobjekte jeweils untrennbar miteinander verbunden sind, wird die gemeinsame Verwertung in der Bewertung vorausgesetzt.

1.5 Befundaufnahme

Die **Befundaufnahme erfolgte am 29.11.2024 von 12:00 Uhr bis 13:00 Uhr** in Anwesenheit von:

- Frau SV Dipl.-Ing. Birgit Nass MRICS | Immobilienbewertung Nass | Ibew.at

Im Zuge der Befundaufnahme konnten alle Allgemeinflächen der Reihenhausanlage und die WEG-Objekte besichtigt werden.

1.6 Bewertungsstichtag

Der **Bewertungsstichtag** ist der Tag der gerichtlich angeordneten Befundaufnahme, somit der **29.11.2024** (§ 141 Abs. 1 EO).

1.7 Unterlagen

- Grundbuchauszug | 04.10.2024
- Eigene Fotodokumentation | 29.11.2024
- Orthofoto | 31.01.2025
- Abfrage beim Gemeindeamt | Flächenwidmung | 04.02.2025
[Marktgemeinde Ebreichsdorf](#)
- Elektronische Abfrage | Altlasten- und Verdachtsflächenkataster | 31.01.2025
<https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/>
- Elektronische Abfrage | Hochwasser- und Erdbebengefährdung | 31.01.2025
<http://www.hora.gv.at/>
- Elektronische Abfrage | Lärmkartierung | 31.01.2025
<http://www.laerminfo.at/>
- Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen gemäß Pkt. 6. Literaturverzeichnis
- Literatur gemäß Pkt. 6. Literaturverzeichnis

Planunterlagen & Bescheide:

Bauakt

- **Antrag auf Baubewilligung** | Neubau einer Reihenanlage | ASIAS Immobilien GmbH | **o.D.**
- **Baubeschreibung** - Neubau einer Reihenanlage | Architekturbüro Scheuer + Pardametz ZT - GmbH | **26.08.2014**
- **Einreichplan** – Errichtung einer Reihenanlage | Architekturbüro Scheuer + Pardametz ZT - GmbH | **26.08.2014**
- **Energieausweis – Reihnhaus** | ETS Baumanagement GmbH | **21.07.2014**
- **Verbesserungsauftrag – Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung einer Reihenanlage** | Stadtgemeinde Ebreichsdorf | **19.08.2014**
- **Bescheid - behördliche Baubewilligung** | zur Errichtung einer Reihenanlage mit 5 Wohneinheiten, 10 PKW-Stellplätzen und einem Carport | Stadtgemeinde Ebreichsdorf | **31.10.2014**
- **Baubeginnsanzeige** | DMC Management Consulting GmbH | **05.03.2015**
- **Gutachten – Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile** | Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum | Bau- und Sachverständigenbüro HOBIGER + Partner | **19.11.2015**
- **Anzeige über die Fertigstellung – Top 3** | SKORA Immobilien GmbH | **27.06.2017**
- **Bescheid – konsenslos errichtete Trinkwasserversorgungsanlage** | Verpflichtung um Ansuchen einer nachträglichen wasserrechtlichen Bewilligung oder der Beseitigung der Anlage | Bezirkshauptmannschaft Baden – Fachgebiet Anlagenrecht | **04.12.2018**
- **Bestätigung der Teil-Fertigstellung – Top 3** | Stadtgemeinde Ebreichsdorf | **09.08.2019**
- **Trink- und Nutzwasserversorgungsanlage – wasserrechtliche Einreichung** | Dipl.-Ing. Schattovits Ziviltechniker GmbH | **12.06.2019**
- **Bescheid – wasserrechtliche Bewilligung, Schutzgebietsfestlegung** | Bezirkshauptmannschaft Baden – Fachgebiet Anlagenrecht | **20.10.2020**
- **Bescheid – Bescheid Berichtigung – des Bescheids 20.10.2020** | Betreffend den Empfänger des Bescheides | Bezirkshauptmannschaft Baden – Fachgebiet Anlagenrecht | **17.12.2021**
- **Bescheid – Trinkwasserversorgungsanlage – Überprüfungsverfahren** | Anlage entspricht im Wesentlichen der Bewilligung | Bezirkshauptmannschaft Baden – Fachgebiet Anlagenrecht | **09.05.2022**
- **Abgabenbescheid – Kanaleinmündungsabgabe** | Stadtgemeinde Ebreichsdorf | **31.08.2023**

2 Zusammenfassung

Objekttypus	Reihenhaus mit 2 KFZ-Stellplätzen	Eigentümerstruktur	Wohnungseigentum
Katastralgemeinde	Unterwaltersdorf KG 04113	Eigentümer	SKORA Immobilien GmbH (FN 477489s)
Einlagezahl	376	B-LNR	41; 42; 43
Grundstücksnummer	660/1	Anteile	181/1026; 5/513; 1/114
Grundstücksgröße	1 641 m ²		
Adresse	Brodersdorfer Straße 52 2442 Ebreichsdorf	Baurecht/Superädifikat	Nein



Straßenperspektive Brodersdorfer Straße



Top 3 - Wohnraum

Bauweise	Massivbauweise	Flächenwidmung	BW 2WE - Bauland Wohngebiet 2WE
Geschoßanzahl	KG, EG, OG	Bauklasse	-
Baujahr	2015	Denkmalschutz	Nein
Wohnnutzfläche Top 3	113,00 m ²	Hochwasser	keine Gefährdung
KFZ-Stellplätze (überdacht)	2 Stk.	Lärmkataster	Negativ
Bau-/Erhaltungszustand	Sehr gut	Erdbebengefährdung	VII - starke Gebäudeschäden
Nutzung	Vermietung	Altlast- od. Verdachtsflächen	Negativ

Verkehrswert WEG-Objekte ohne Zubehör rd.	<i>EUR 2 912,- / m² Nutzfläche</i>	EUR 329 000,-
Wert des Zubehörs I zum Bewertungsstichtag		EUR 7 600,-
Verkehrswert WEG-Objekte mit Zubehör rd.	<i>EUR 2 979,- / m² Nutzfläche</i>	EUR 336 600,-

Stichtag 29.11.2024

3 Befund

3.1 Makrolage | Niederösterreich

#Lage & Flächenverteilung

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

Die **Fläche** des Bundeslandes beträgt **19.180 km²**, davon entfallen 1,2 % auf Bauflächen, 48,2 % auf landwirtschaftliche Nutzflächen, 2,6 % auf Gärten, 1,5 % auf Weingärten, 0,2 % auf die Alpen, 39,7 % auf Wälder, 1,5 % auf Gewässer und 5,1 % entfallen auf sonstige Flächen (Stand 2022). Der Dauersiedlungsraum Niederösterreichs beläuft sich auf 60,6 % seiner Fläche. (vgl. WKO Statistik 2024a)

Als **größtes österreichisches Bundesland** gliedert es sich in **20 Verwaltungsbezirke und 4 Statutarstädte**, mit insgesamt 573 Gemeinden. Der größte See ist der Lunzer See und die höchste Erhebung der Schneeberg mit 2.076 m. (vgl. WKO Statistik 2024a)

#Bevölkerungsentwicklung

In Niederösterreich leben derzeit **1.723.981 Menschen** (Stand 01.01.2024). In der Betrachtung der **Bevölkerungsklassen zeigt sich folgende Verteilung**: 14,47 % entfallen auf die unter 15-Jährigen, 58,23 % auf die 15- bis 60-Jährigen und 27,30 % auf die Altersklasse 60 und älter. Die Einwohnerzahlen sind zwischen **2010 und 2024 um rd. 7,35 % gestiegen** und es wird ein **weiterer Anstieg der Bevölkerung von rd. 2,6 % bis zum Jahr 2030 prognostiziert** (im Vergleich zum Jahr 2024). (vgl. Statistik Austria a,b,c)

Gemessen an der **Bevölkerungszahl ist Baden** (150.220 Einwohner) **der größte Bezirk**, gefolgt von St. Pölten Land (134.376 Einwohner), Mödling (121.308 Einwohner) und Amstetten (118.210 Einwohner). (vgl. Statistik Austria 2024a)

#Wirtschaft und Leistung

Es gibt insgesamt **831.400 Erwerbstätige** in Niederösterreich (Jahresdurchschnitt 2022; vgl. Statistik Austria 2022). Die Struktur der Wertschöpfung nach den drei **Wirtschaftssektoren** zeigt, dass **64,4 %** auf den **tertiären** (Dienstleistung), **32,4 %** auf den **sekundären** (Produktion – Industrie und Gewerbe) und **3,0 %** auf den **primären Sektor** (Land- und Forstwirtschaft) entfallen (Stand 2022). Vergleicht man diese Werte mit Gesamtösterreich, so zeigt sich, dass das Bundesland Niederösterreich **im tertiären Wirtschaftssektor** (Dienstleistung) **unter dem Durchschnitt** von 69,3 % liegt. Die **Arbeitslosenquote** in Niederösterreich beträgt **5,9 %** und liegt damit **unter der durchschnittlichen Arbeitslosenquote Österreichs von 6,4 %** (Stand 2023). (vgl. WKO Statistik 2024b)

Im **Bundesland Niederösterreich** sind insgesamt **44.738 Arbeitgeberbetriebe** (Stand 2023) **ansässig** (Vergleich Österreich gesamt **264.935 Betriebe**). Niederösterreich liegt mit diesem Wert an zweiter Stelle hinter Wien mit rd. 59.853 Arbeitgeberbetriebe. Unterteilt man die Unternehmen in Niederösterreich nach **Betriebsgröße**, so zeigt sich, dass **rd. 81,8 %** der Betriebe auf **Kleinstunternehmen** (1 bis 9 Beschäftigte), **rd. 14,8 %** auf **Kleinunternehmen** (10 bis 49 Beschäftigte), **rd. 2,9 %** auf **Mittlere Unternehmen** (50 bis 249 Beschäftigte) und **rd. 0,5 %** auf **Großunternehmen** (ab 250 Beschäftigte) entfallen. (vgl. WKO Statistik 2024c)

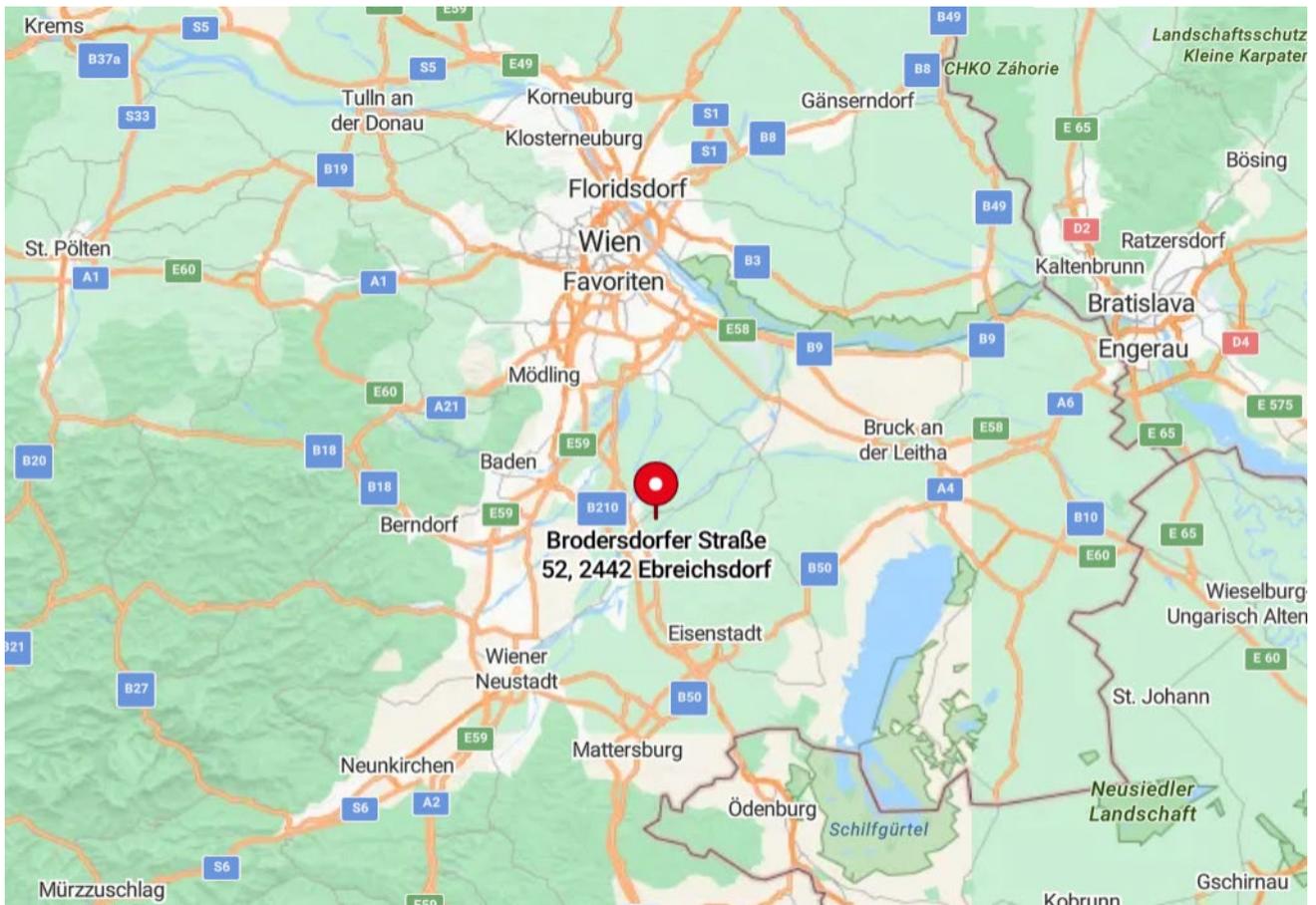


Abbildung 1: Landkarte (vgl. Microsoft Corporation 2025)

#Immobilienmarkt

Betrachtet man den Immobilienmarkt des Bundeslandes Niederösterreich, so zeigt sich, dass **im Jahr 2021 rd. 939.784 Wohnungen verzeichnet wurden**. Davon sind 9,7 % als 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen, 61,5 % als 3- bis 5- Zimmer-Wohnungen, 28,8 % als 6- und mehr Zimmer-Wohnungen verzeichnet. Analysiert man den **Gebäudebestand nach Bauperioden**, so zeigt sich, dass 15,4 % der Gebäude vor 1919 erbaut wurden, 7,8 % zwischen 1919 und 1944, 8,5 % in der Zeitspanne von 1945 bis 1960, 38,0 % zwischen 1961 und 1990 und **30,2 % nach 1990**. (vgl. Statistik Austria 2024d,e)

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

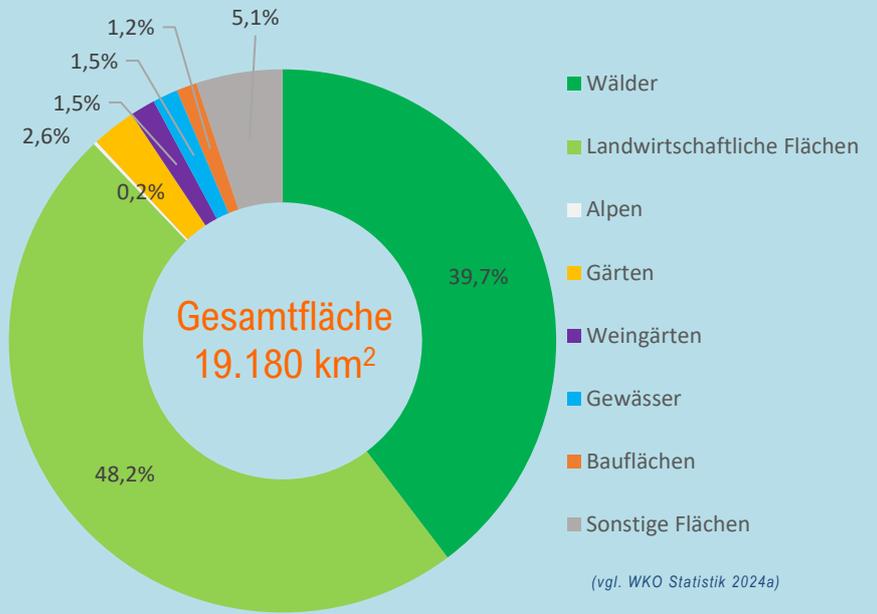
Landesweit bewegt sich der **Kaufpreis pro m² für Reihenhäuser** zwischen **EUR 1.004,40 im Bezirk Waidhofen / Thaya** und **EUR 2.576,81 im Bezirk Mödling**. Für **Eigentumswohnungen mit Erstbezug** werden zwischen **EUR 1.640,92 und EUR 4.142,04 pro m²** erzielt. Laut Quartalsupdate 03/2024 von Exploreal wurde der **durchschnittliche tatsächliche Verkaufspreis für Eigentumswohnungen in Erstbezug idHv**

EUR 5.095,- pro m² ausgewiesen. **Gebrauchte Eigentumswohnungen** liegen in der Spanne **von EUR 950,29 bis EUR 2.801,30 pro m²**, **Baugrundstücke** bei **EUR 4,00 bis EUR 1.300,00** pro m² (vgl. Gewinn 2024) und **Betriebsgrundstücke** bei **EUR 32,79 bis EUR 222,38** pro m². Betrachtet man die Entwicklung der **Baugrundstückspreise** im Zeitraum von **2015 bis 2024**, so wird ersichtlich, dass sich die **Preisspanne für Grundstücke in Niederösterreich insgesamt erhöht** hat. Die **Minimalwerte** weisen jedoch nur eine **geringfügige Preissteigerung** auf, während bei den **Maximalwerten ein deutlicher Anstieg** zu verzeichnen ist. (vgl. WKO 2024; vgl. Exploreal GmbH 2024; vgl. Gewinn 2024)

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

#Lage & Flächenverteilung

20 Verwaltungsbezirke | 4 Statutarstädte



#Bevölkerungsentwicklung (in Tsd.)

1,72 Mio.

Einwohner (Stand 2024)



#Wirtschaft & Leistung

BRP Gesamt

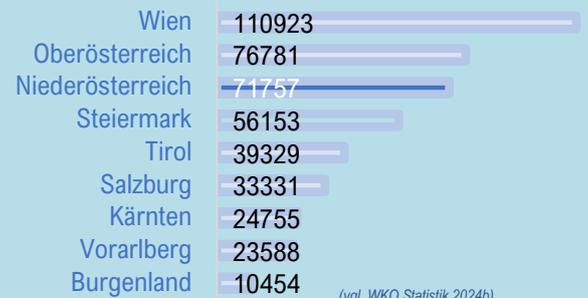
EUR 72 Mio.

BRP pro Kopf

EUR 41.900,-

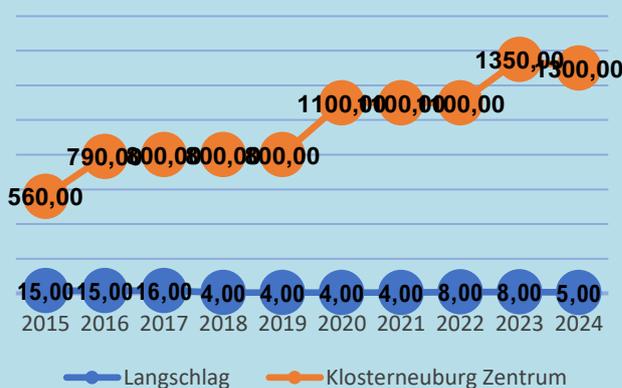


BRP 2022 Gesamt in Mio.



#Immobilienmarkt Niederösterreich

Preisentwicklung Baugrundstücke in EUR



Ø Kaufpreise pro m²



Eigentumswohnungen (Erstbezug / gebraucht)

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



Einfamilienhäuser

EUR 1.039,74 bis EUR 3.304,27



Baugrundstücke

EUR 4,00 bis EUR 1.300,00

3.2 Mikrolage 2442 Ebreichsdorf | Unterwaltersdorf

Die Stadtgemeinde befindet sich im Bezirk Baden im Industrieviertel Niederösterreichs **und setzt sich zusammen aus den Katastralgemeinden Ebreichsdorf, Schranawand, Unterwaltersdorf und Weigelsdorf**. Die **Nachbargemeinden** und Ortschaften sind im Uhrzeigersinn von Norden gesehen Münchendorf, Himberg, Moosbrunn, Mitterndorf an der Fischa, Reisenberg, Seibersdorf, Pottendorf, Oberwaltersdorf sowie Trumau. (vgl. Google LLC 2025).

Das **Gemeindegebiet hat eine Fläche von rd. 43,20 km²** und verfügt über **11.978 Einwohner** (Stand 1. Jänner 2024) mit einer Bevölkerungsdichte von 277 Einwohnern pro km². Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde zeigt im Verlauf der Jahre 2011 bis 2024 einen **Anstieg der Bevölkerung von rd. 20,07 %**. (vgl. Statistik Austria 2025, vgl. Google LLC 2025, vgl. Stadtgemeinde Ebreichsdorf 2025)

Derzeit sind **6.000 Erwerbstätige** in Ebreichsdorf gemeldet (Stand 2022). Die Gemeinde weist **mehr Auspendler als Einpendler** auf und ist somit eine **Auspendlergemeinde**, was bedeutet, dass **es mehr Erwerbstätige als Arbeitsplätze** gibt. (Stand 2022). (vgl. Statistik Austria 2025)

Die Stadtgemeinde Ebreichsdorf bietet **mehrere Kindergärten** und **Volksschule sowie eine Mittelschule**. Ebenso sind **mehrere Allgemein- und Fachmediziner** und eine **Apotheke** in der Gemeinde situiert. Darüber hinaus kann das **Landeskrankenhaus Baden** in weniger als 20 Fahrminuten mit dem Auto erreicht werden, wodurch eine **hochwertige medizinische Versorgung** sichergestellt ist. **Einkaufsmöglichkeiten** für Lebensmittel und Güter des täglichen Lebens befinden sich ebenfalls **in der Gemeinde**. (vgl. Stadtgemeinde Ebreichsdorf 2025, vgl. Google LLC 2025)



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



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

Die Liegenschaft der bewertungsgegenständlichen WEG-Objekte befindet sich **südöstlich des Zentrums von Unterwaltersdorf**.

Mittels **motorisierten Individualverkehrs** ist die Liegenschaft der WEG-Objekte über die Landstraße L168 - **Brodersdorfer Straße erschlossen**. Die **B60 (Leitha Straße)** ist in rd. **900 m Entfernung** (rd. 1 Fahrminute) erreichbar. Die nächstgelegene Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist **die Auffahrt Pottendorf der A3 Südost Autobahn in rd. 5,8 km Entfernung** (rd. 7 Fahrminuten). (vgl. Google LLC 2025)

Für den **öffentlichen Verkehr** ist die Liegenschaft der WEG-Objekte über die Bushaltestelle „**Unterwaltersdorf Georg-Bannert-Straße**“ der **Regionalbuslinien 235, 247** angebunden, welche sich in rd. 210 m Entfernung (rd. 1 Gehminute) befindet. Der **nächstgelegene Bahnhof „Ebreichsdorf Bahnhof“** ist mit den **Regionalbuslinien 235 und 247** erreichbar und ist in rd. **2,2 km Entfernung** (rd. 4 Fahrminuten) **situiert**. Hier verkehren die Regionalexpresslinien REX6, REX65, die Schnellbahnlinie S60 sowie die Regionalbuslinien 200, 222, 226, 227, 235, 247, 320 und 321. (vgl. Stadtgemeinde Ebreichsdorf 2025, vgl. ÖBB-Personenverkehr AG 2025, vgl. Google LLC 2025)

Der **nächstgelegene Supermarkt** ist lediglich rd. 1,3 km (rd. 3 Fahrminuten) entfernt. Das **Landeskrankenhaus Baden** befindet sich in rd. 17 km Entfernung (rd. 22 Fahrminuten). (vgl. Google LLC 2025)

3.3 Grundstückstypologie

Topografie	Gst-Nr. 660/1: Grundstück bebaut, befestigt, begrünt
Form	annähernd rechteckig geschnitten
Straßenart	Brodersdorfer Straße (Landstraße, Erschließungsstraße, zweispurig geführt Gehweg teilweise beidseitig vorhanden)
Straßenausbau	ausgebaut: Fahrbahn aus Asphalt
Ver- und Entsorgung	Strom, Kanal, Telefon, Gas
Grenzverhältnisse	Nordosten: öffentliches Gut – Brodersdorfer Straße Südosten, Nordwesten: Nachbargrundstücke (bebaut, begrünt, befestigt) Südwesten: Nachbargrundstück (begrünt, landwirtschaftlich genutzt)
Parkplatzsituation	Keine Parkraumbewirtschaftung

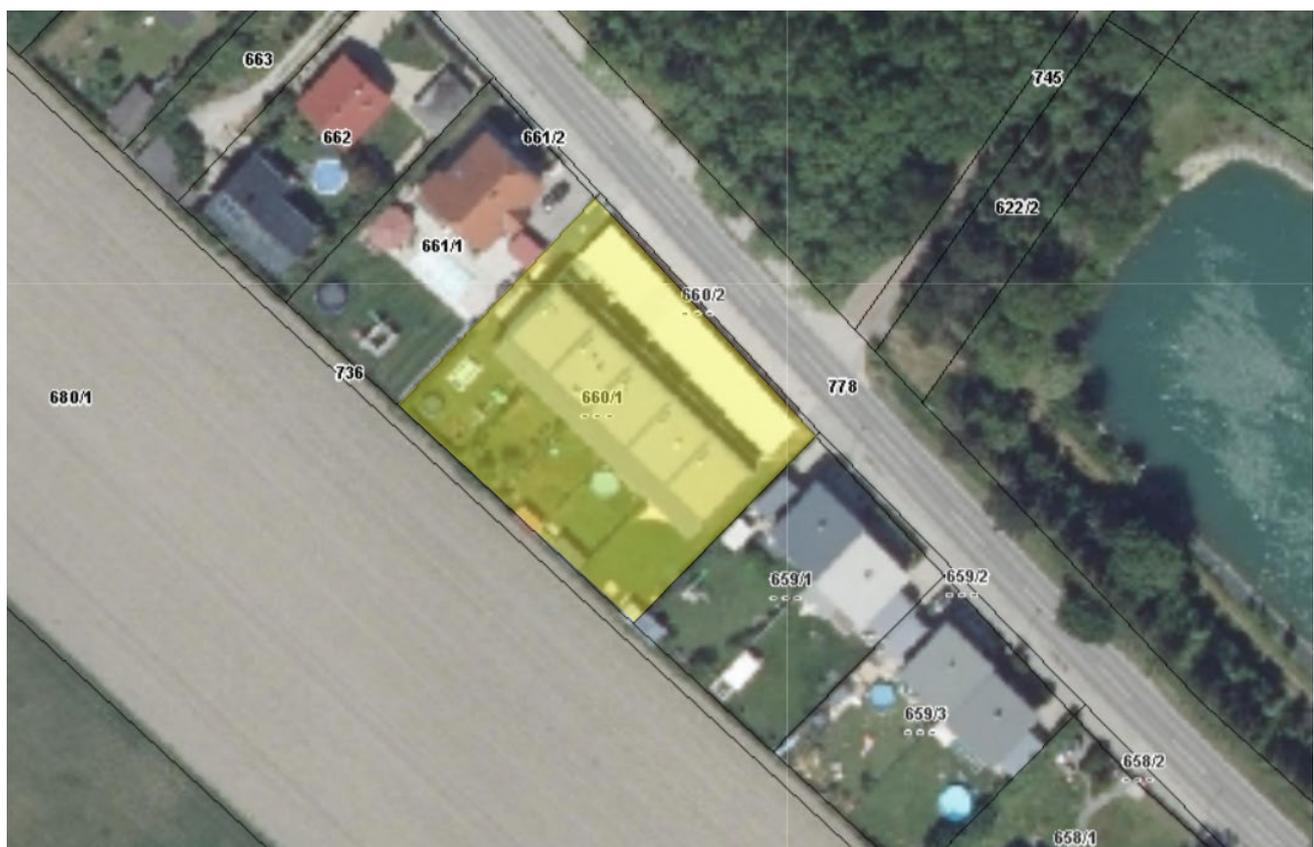


Abbildung 4: Luftbild mit Grundstückskataster (vgl. Land Niederösterreich 2025)

3.4 Flächenwidmungsplan

Die Liegenschaft der bewertungsgegenständlichen WEG-Objekte ist als **BW - 2WE - Bauland Wohngebiete** mit **maximal 2 Wohneinheiten** gewidmet.

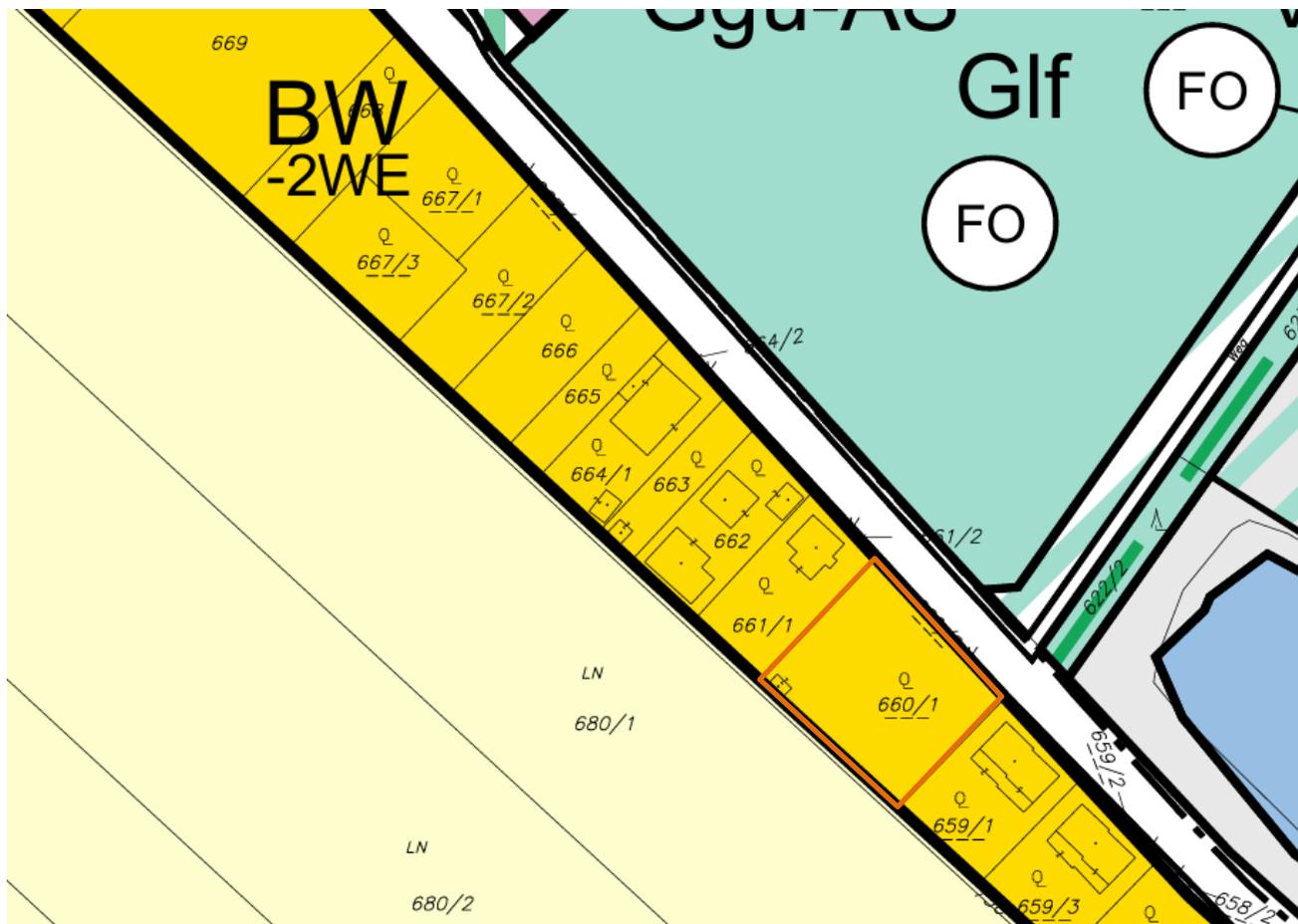


Abbildung 5: Flächenwidmungsplan (vgl. Stadtgemeinde Ebreichsdorf 2025)

BW-2WE

Bauland Wohngebiete – 2 Wohneinheiten

(gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 § 16):

1). Wohngebiete, die für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschosßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) darf nicht über 1 betragen.

3.5 Umweltrisiken und Umwelteinflüsse

Altlasten- und Verdachtsflächen

Altlast / Verdachtsfläche:

Die Liegenschaft der bewertungsgegenständlichen WEG-Objekte ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder im Altlastenatlas verzeichnet.

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

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

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

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

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

Die elektronische Abfrage des Umweltbundesamtes ergab folgende Information:



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

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

Erdbebengefährdung

Erdbebengefährdung: Erdbebengefährdungszone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden

Die Erdbebengefährdungskarte für Österreich wird von der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik (ZAMG) im Auftrag des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft und des Verbandes der Versicherungsunternehmen Österreichs (VVO) erstellt.

Aus der Erdbebengeschichte einer Region erhält man die mittlere Wiederholungszeit dieser Naturereignisse und kann somit abschätzen, wie oft ein Erdbeben einer bestimmten Stärke durchschnittlich auftritt. Dieses Wissen kann zur Risikoverminderung genutzt werden, indem in gefährdeten Gebieten eine erdbebensichere Bauweise angewendet wird. Man hat außerdem die Möglichkeit, historische Bauten, deren Bausubstanz unter Umständen schon beeinträchtigt ist, zu verstärken beziehungsweise sie für den Erdbebenfall als „kritische Objekte“ einzustufen.

Die Karte der Erdbebengefährdung für Österreich zeigt die Gebiete, in denen die angegebenen Erdbebenwirkungen (makroseismischen Intensitäten der Klassen V-VIII) in einem Zeitraum von 85 Jahren (entspricht einem "Gebäudeleben") mit einer Wahrscheinlichkeit von 90% nicht überschritten werden.

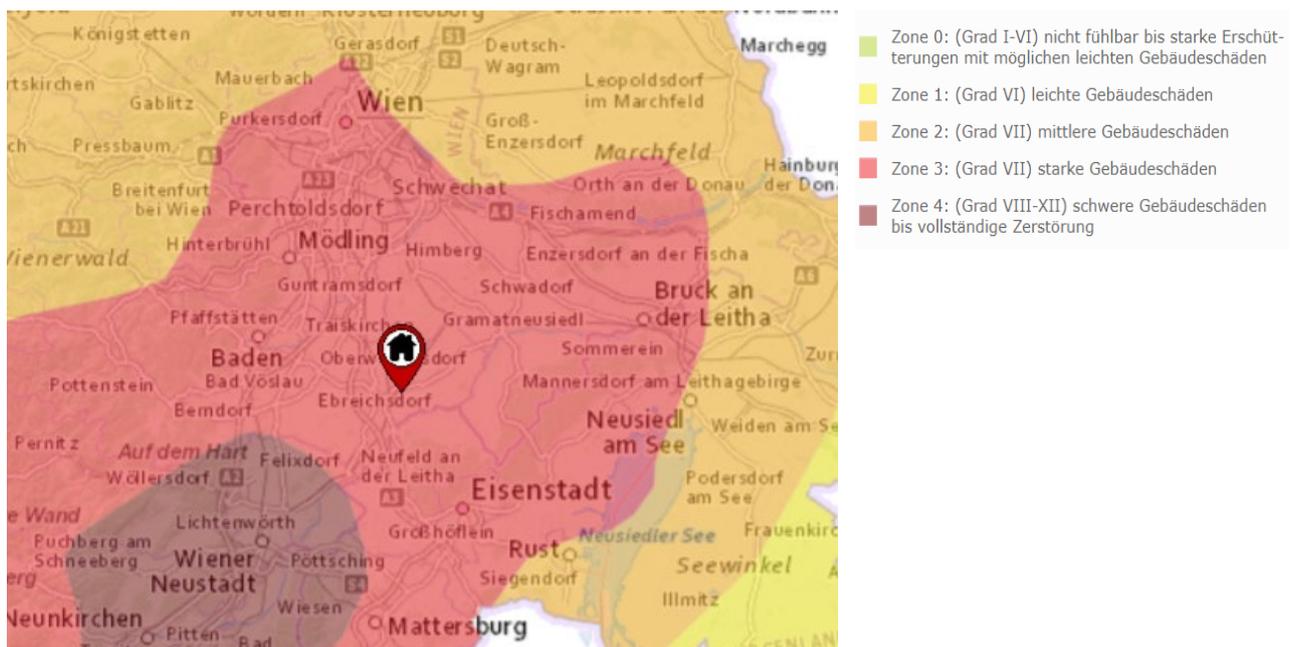


Abbildung 7: Abfrage Erdbebengefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2025)

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

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

Hochwassergefährdung (HORA)

Hochwassergefährdung: **Keine Gefährdung**

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

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

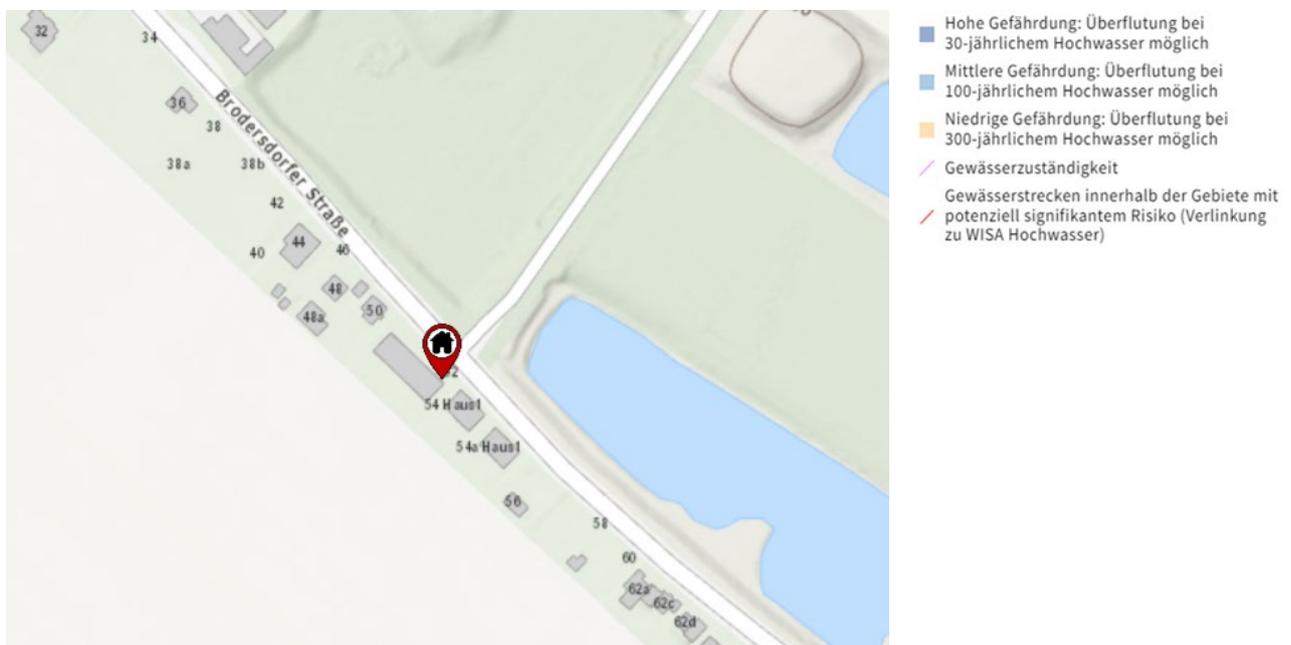


Abbildung 8: Abfrage Hochwassergefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2025)

Für die Liegenschaft der bewertungsgegenständlichen WEG-Objekte wird gemäß elektronischer Abfrage zum Bewertungsstichtag **keine Gefährdung aufgezeigt.**

Die Karten und Texte des Risikozonierungssystems sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit, keine amtliche Auskunft oder rechtsverbindliche Aussage.

Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr besteht. In Ausnahmefällen kann es durch extreme Niederschlagsereignisse überall zu Überschwemmungen kommen.

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

Lärmkataster

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

Erstellt wird die Lärmkartierung durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft. Umfang und Vorgangsweise der Lärmkartierung regelt die Richtlinie 2002/49/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm. Die Bearbeitung erfolgt als Grundlage für die Lärmbekämpfung auf europäischer und lokaler Ebene getrennt nach den wichtigsten Lärmquellen.

Zur Darstellung der unterschiedlichen Lärmimmissionen, verursacht durch Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie durch den Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) in den Ballungsräumen stehen verschiedene Karten zur Verfügung:

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

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

Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch **Lden**-Lärmindex beschrieben. Der Lden entspricht der Durchschnittsbelastung über 24 Stunden, wobei der Abend- und der Nachtzeitraum strenger beurteilt werden. Lärm für den Nachtzeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr wird durch den **Lnight**-Lärmindex beschrieben. Der Lnight entspricht der Durchschnittsbelastung für den Nachtzeitraum.

Für die strategischen Lärmkarten werden die Pegelwerte in einer Höhe von 4m über dem Boden ermittelt. Um die Auswirkung einer Schallquelle quantifizieren zu können, werden Abstand, Luftabsorption, Reflexionen, Abschirmungen, Meteorologie, Vegetation und Bodendämpfung berücksichtigt. Für die Berechnung ist es daher auch notwendig, Gelände und Bebauung genau zu kennen.

Für die Liegenschaft der bewertungsgegenständlichen WEG-Objekte ergibt sich folgende Lärmkartierung:

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

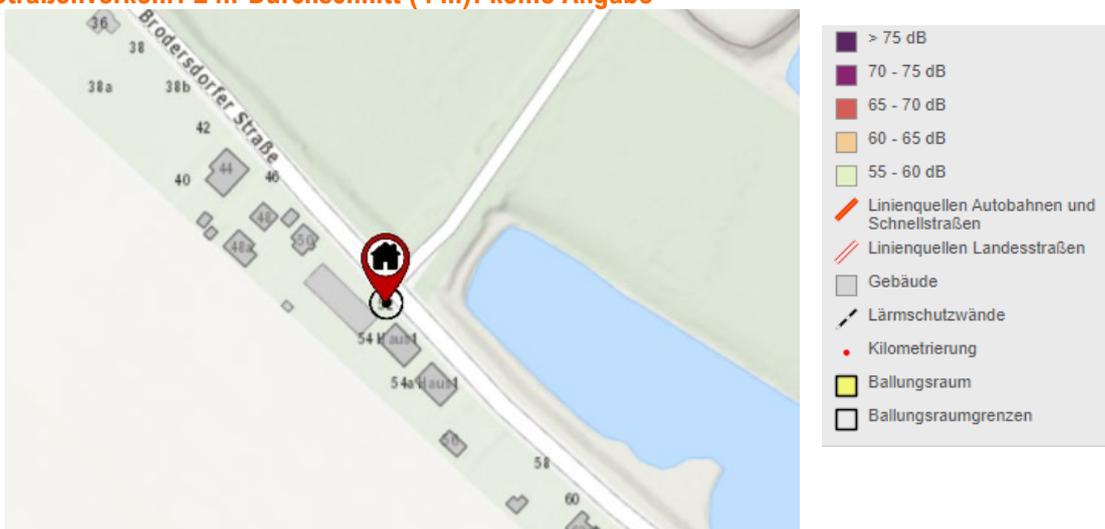


Abbildung 9: Abfrage Lärmkartierung – Straße (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2025)

3.6 Grundbuchstand | EZ 376



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 04113 Unterwaltersdorf EINLAGEZAHL 376
BEZIRKSGERICHT Baden

```

| *** Eingeschränkter Auszug *** |
| *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 41, 42, 43 *** |
| *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt *** |
  
```

Letzte TZ 7646/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
660/1	G	GST-Fläche	* 1641	
		Bauf.(10)	488	
		Gärten(10)	1153	Brodersdorfer Straße 52

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 3472/2018 Verwalter der Liegenschaft : Eigentum Immobilienverwaltungs
Gesellschaft m.b.H. (FN 116134k)

***** B *****

41 ANTEIL: 181/1026

SKORA Immobilien GmbH (FN 477489s)

ADR: Schrottgasse 5/II, Wien 1030

a 8872/2016 Wohnungseigentum an Reihnhaus Top 3

b 10744/2017 IM RANG 7181/2017 Kaufvertrag 2017-09-28 Eigentumsrecht

42 ANTEIL: 5/513

SKORA Immobilien GmbH (FN 477489s)

ADR: Schrottgasse 5/II, Wien 1030

a 8872/2016 Wohnungseigentum an KFZ Stellplatz 5

b 10744/2017 IM RANG 7181/2017 Kaufvertrag 2017-09-28 Eigentumsrecht

43 ANTEIL: 1/114

SKORA Immobilien GmbH (FN 477489s)

ADR: Schrottgasse 5/II, Wien 1030

a 8872/2016 Wohnungseigentum an KFZ Stellplatz 6

b 10744/2017 IM RANG 7181/2017 Kaufvertrag 2017-09-28 Eigentumsrecht

***** C *****

14 auf Anteil B-LNR 41 42 43

a 12009/2017 Pfandurkunde 2017-12-13

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 329.000,--

für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG

(FN 203160s)

b gelöscht

15 auf Anteil B-LNR 41 42 43

a 517/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 74/24w)

16 auf Anteil B-LNR 41 42 43

a 6723/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 8.593,88 samt Zinsen und
 Kosten laut Zahlungsbefehl 2024-01-25 für
 Wohnungseigentümergeinschaft der Brodersdorfer Straße 52
 (5 E 45/24i)
 17 auf Anteil B-LNR 41 42 43
 a 7646/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 1114/24d)

***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
 Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Ebreichsdorf.

 Grundbuch

 04.10.2024 10:15:28

3.7 Rechte und Lasten

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft KG 04113 Unterwaltersdorf EZ 376 besteht laut Grundbuchsatzug vom 04.10.2024 aus dem Grundstück Gst-Nr. 660/1 und weist eine Grundstücksfläche von 1.641 m² auf.

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt L-Nr. 41, 42, 43):

Als Eigentümer der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte mit den B-LNR 41, 42, 43 und den Anteilen von 181/1026, 5/513, 1/114 ist die SKORA Immobilien GmbH (FN 477489s) eingetragen.

Lasten (C-Blatt):

Im C-Blatt sind auf dem Anteil der B-LNR 41, 42, 43 ein Pfandrecht, zwei Klagen sowie die Einleitung des Versteigerungsverfahrens ersichtlich, gemäß vorliegendem Bewertungsauftrag sind diese in der gegenständlichen Bewertung nicht zu berücksichtigen.

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

3.8 Grenzüberbau

Im Rahmen der Befundaufnahme wurden keine **Grenzüberbauten** ersichtlich.

3.9 Objektbeschreibung

Die **bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte Reihenhaus Top 3 (B-LNR. 41) sowie die KFZ-Stellplätze 5 und 6 (B-LNR. 42, 43)** sind der Liegenschaft mit dem Grundbuchkörper in der Katastralgemeinde **KG 04113 Unterwaltersdorf** mit der Einlagezahl **EZ 376** sowie dem Grundstück **Gst-Nr. 660/1** mit einer **Grundfläche** gemäß Grundbuchauszug **von insgesamt 1.641 m²** zugehörig. Die Reihenhausanlage, in der die WEG-Objekte situiert sind, liegt **an der Brodersdorfer Straße 52 in 2442 Ebreichsdorf**.

Für die Liegenschaft wurde bei der Stadtgemeinde Ebreichsdorf im Jahr 2022 ein Antrag zur Baubewilligung für das Bauvorhaben Errichtung einer Reihenhausanlage eingereicht. Der Bescheid der Stadtgemeinde Ebreichsdorf mit der **Baubewilligung für die Errichtung einer Reihenhausanlage mit 5 Wohneinheiten, 10 PKW-Stellplätzen und einem Carport wurde am 31.10.2014 ausgestellt**. Am **05.03.2015** wurde vom Bauführer die **Baubeginnsanzeige** erstellt.

Am 19.11.2015 wurde von dem Bau- und Sachverständigenbüro Hobiger und Partner ein **Nutzwertgutachten zum Zweck der Begründung von Wohnungseigentum** ausgefertigt.

Die **Anzeige über die Fertigstellung des Wohnungseigentumsobjektes Reihenhaus Top 3** wurde **am 27.06.2017** von dem Eigentümer ausgestellt und **am 09.08.2019** wurde **von der Stadtgemeinde Ebreichsdorf die Bestätigung der Teil-Fertigstellung für das WEG-Objekt Reihenhaus Top 3** an das Finanzamt sowie das Vermessungsamt Baden **ausgestellt**.

Die **Trink- und Nutzwasserversorgung der Liegenschaft erfolgt** mangels eines öffentlichen Wasserleitungsnetzes **über einen eigenen Brunnen**, der im Zuge der Neubebauung der Reihenhausanlage errichtet wurde. Aufgrund der fehlenden wasserrechtlichen Bewilligung stellte **die Bezirkshauptmannschaft Baden am 04.12.2018 einen Bescheid über die konsenslos errichtete Trinkwasserversorgungsanlage aus**. Dieser verpflichtete entweder zur **nachträglichen Beantragung einer wasserrechtlichen Bewilligung oder der Beseitigung der Anlage**.

Daraufhin wurde **am 12.06.2019 eine wasserrechtliche Einreichung für eine Trink- und Nutzwasserversorgungsanlage** von Dipl.-Ing. Schattovits Ziviltechniker GmbH vorgenommen. Die **wasserrechtliche Bewilligung sowie die Schutzgebietsfestlegung** erfolgten **am 20.10.2020 durch die Bezirkshauptmannschaft Baden**. Im **Bescheid über das Überprüfungsverfahren der Anlage vom 09.05.2022** wurde **festgestellt, dass diese im Wesentlichen der erteilten Bewilligung entspricht**.

Der Baukörper wurde **im Jahr 2015 auf einer Fundamentplatte in Massivbauweise** erbaut. Das Reihenhaus liegt **mittig in der Reihenhausanlage** und besteht aus **einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß und einem Obergeschoß**. Die Decken sind als **Elementdecken** ausgeführt und die **Außenwände** wurden **aus Hochlochziegel mit Wärmedämm-Verbundsystem und Putzfassade** gefertigt. Die **Innenwände** wurden mit **Zwischenwandziegel** errichtet. Das Dach ist als **Flachdach mit Kautschukfolie und Kiesschüttung** gewählt. Als Fenster wurden **Kunststoff-Fenster** eingebaut. Für den Bodenbelag wurden **auf den schwimmenden Heizstrich je nach Nutzung des Raumes Fliesen oder Klebparkett** verlegt. Die **Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung** erfolgen **mittels Wärmepumpe** und die Wärmeverteilung findet **über Fußbodenheizungen** statt.

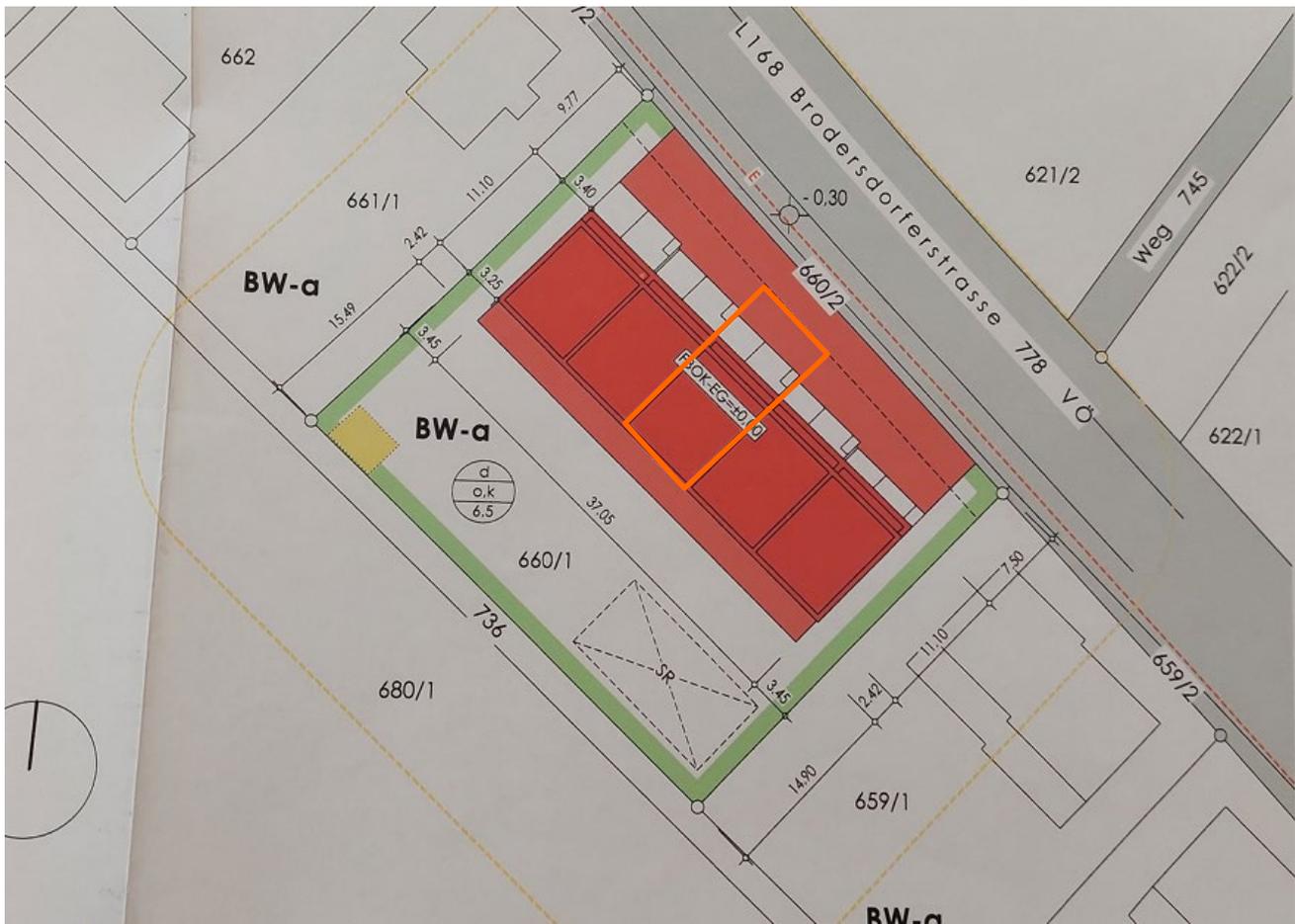


Abbildung 10: Lageplan – Verortung des Reihenhaus in der Reihenhausanlage | Einreichplan | 26.08.2014

Der **Zugang** sowie die **Zufahrt zu den WEG-Objekten** Reihenhaus Top 3 sowie KFZ-Stellplatz 5 und 6 erfolgen **über die Brodersdorfer Straße**.

Die **KFZ-Stellplätze 5 und 6** befinden sich **unter dem Carport**, das straßenseitig nordöstlich des befestigten Eingangs- und Vorgartenbereiches des Reihenhauses situiert ist. Der Eingangsbereich samt Vorgarten befindet sich auf Straßenniveau und ist über das Carport zugänglich.

Im Erdgeschoß sind **ein Vorraum, ein WC, ein Wirtschaftsraum** sowie ein **Wohnraum mit einer offenen Küche und einem Wohn- und Essbereich** situiert. **Über den Wohnraum** sind an der südwestlichen Gebäudefront **die Loggia sowie der Eigengarten zugänglich**. **Mittig an der nordwestlichen Gebäudefront** sind die **Stiegen ins Ober- sowie ins Kellergeschoß** konzipiert. Insgesamt beträgt die **Wohnnutzfläche (exkl. Loggia, Vorgarten, Garten) im Erdgeschoß 58,30 m²**. (gemäß Nutzwertgutachten 19.11.2015)

Im **Obergeschoß** befinden sich **ein Vorraum, drei Zimmer** sowie ein **Bad mit Badewanne und WC**. Über die zwei südwestlichen Zimmer ist die Loggia erschlossen. Die **Wohnnutzfläche (exkl. Loggia) im Obergeschoß** ist mit **54,70 m²** ausgewiesen. (gemäß Nutzwertgutachten 19.11.2015)

Das **Kellergeschoß** weist eine **Nutzfläche von 59,60 m²** auf und umfasst **einen Vorraum, einen Technikraum und zwei Kellerräume**. Die Kellerräume werden **über Lichtschächte natürlich belichtet**. (gemäß Nutzwertgutachten 19.11.2015)

Die **Gesamtwohnnutzfläche (EG & OG) des Reihenhauses beträgt 113,00 m²**. (gemäß Nutzwertgutachten 19.11.2015)

Die **eingefriedeten Außenflächen** des Reihenhauses **umfassen einen Vorgarten, eine Loggia im Erd- sowie im Obergeschoß, einen Eigengarten sowie zwei KFZ-Stellplätze**.

Nutzflächenaufstellung TOP 3

gemäß Nutzwertgutachten 19.11.2015

Kellergeschoß		Nfl
Technikraum (ohne Fenster)		8,50 m ²
Vorraum (ohne Fenster)		5,70 m ²
Kellerraum (mit Fenster)		11,50 m ²
Kellerraum (mit Fenster)		33,90 m ²
Nutzfläche KG		59,60 m²
Erdgeschoß		Nfl
Diele		6,10 m ²
Wirtschaftsraum		5,60 m ²
WC		2,30 m ²
Essen/Wohnen		36,10 m ²
Kochen		8,20 m ²
Loggia		17,40 m ²
Vorgarten		31,35 m ²
Garten		107,74 m ²
Wohnnutzfläche EG (exkl. Loggia, Vorgarten, Garten)		58,30 m²
Obergeschoß		Nfl
Vorraum		5,40 m ²
Bad inkl. WC		8,10 m ²
Zimmer		14,20 m ²
Zimmer		14,60 m ²
Zimmer		12,40 m ²
Loggia		17,40 m ²
Wohnnutzfläche OG (exkl. Loggia)		54,70 m²
Wohnnutzfläche EG & OG		113,00 m²
KFZ-Stellplätze		
überdachter KFZ Stellplatz 5		1 Stk.
überdachter KFZ Stellplatz 6		1 Stk.

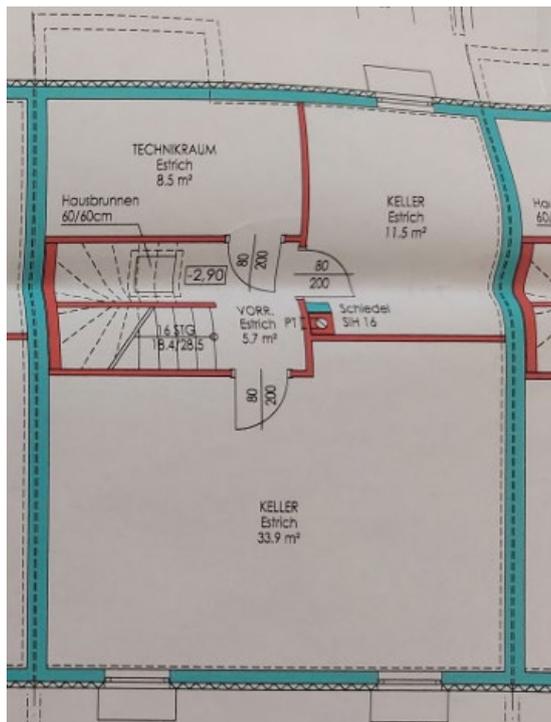


Abbildung 11: Top 3 - Grundriss KG | Einreichplan | 26.08.2014

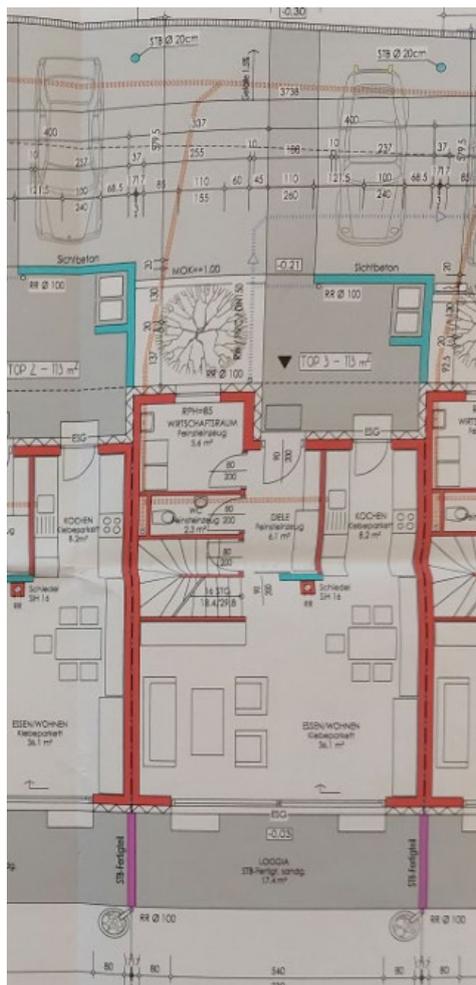


Abbildung 12: Top 3 - Grundriss EG | Einreichplan | 26.08.2014

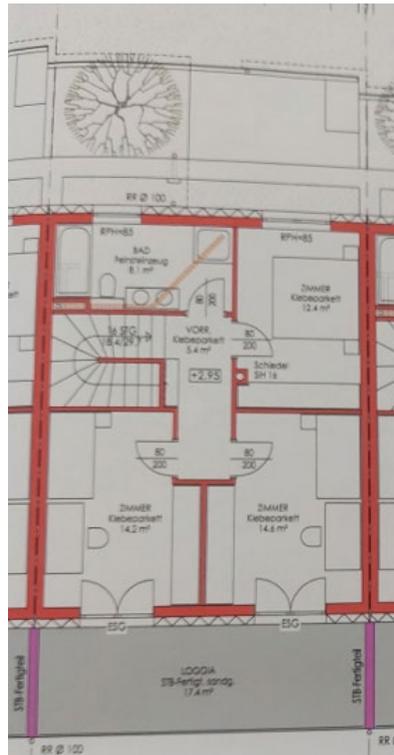


Abbildung 13: Top 3 - Grundriss OG | Einreichplan | 26.08.2014

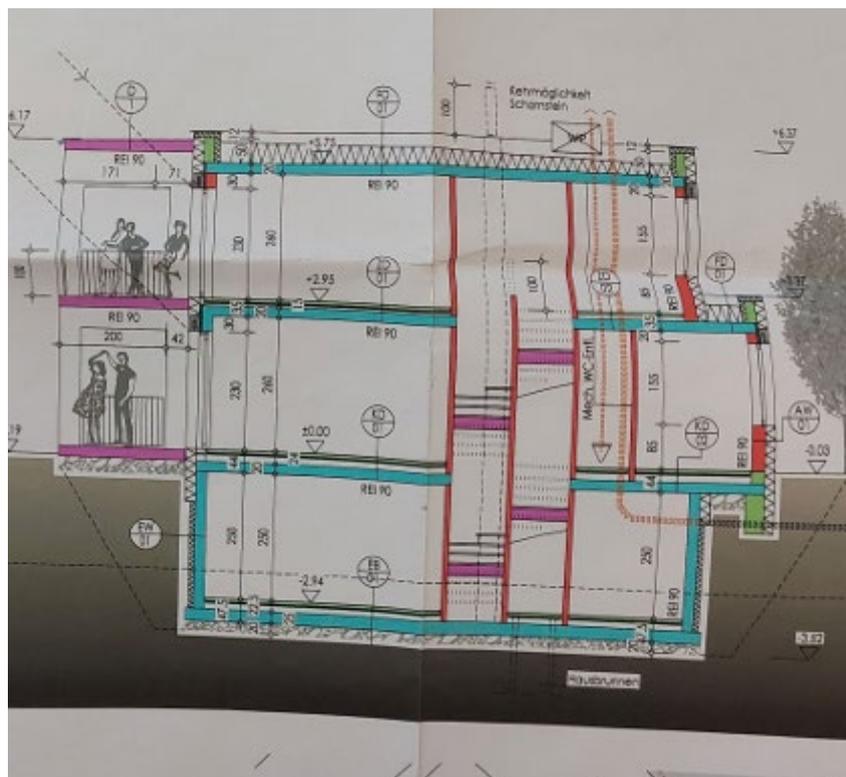


Abbildung 14: Schnitt | Einreichplan | 26.08.2014

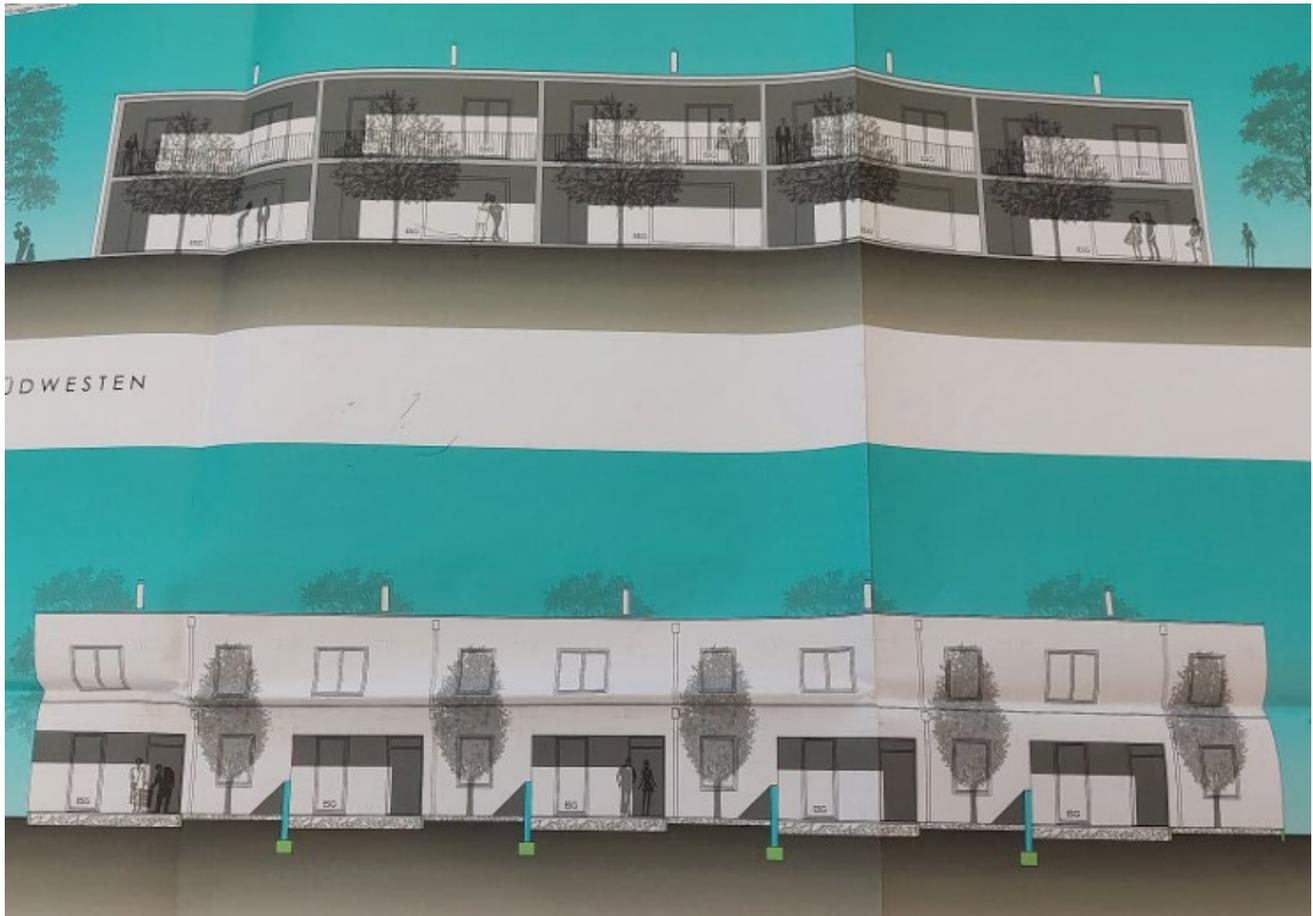


Abbildung 15: Ansicht Südwesten (oben) – Ansicht Nordosten (unten) | Einreichplan | 26.08.2014

Chronologie des Bauaktes | Errichtung einer Reihenhausanlage mit 5 Wohneinheiten, 10 PKW-Stellplätzen und einem Carport:

- **Antrag auf Baubewilligung** | Neubau einer Reihenhausanlage | ASIAS Immobilien GmbH | **o.D.**
- **Baubeschreibung** - Neubau einer Reihenhausanlage | Architektur Scheuer + Pardametz ZT - GmbH | **26.08.2014**
- **Einreichplan** – Errichtung einer Reihenhausanlage | Architektur Scheuer + Pardametz ZT - GmbH | **26.08.2014**
- **Energieausweis – Reihenhaus** | ETS Baumanagement GmbH | **21.07.2014**
- **Verbesserungsauftrag – Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung einer Reihenhausanlage** | Stadtgemeinde Ebreichsdorf | **19.08.2014**
- **Bescheid - behördliche Baubewilligung** | zur Errichtung einer Reihenhausanlage mit 5 Wohneinheiten, 10 PKW-Stellplätzen und einem Carport | Stadtgemeinde Ebreichsdorf | **31.10.2014**
- **Baubeginnsanzeige** | DMC Management Consulting GmbH | **05.03.2015**
- **Gutachten – Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile** | Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum | Bau- und Sachverständigenbüro HOBIGER + Partner | **19.11.2015**
- **Anzeige über die Fertigstellung – Top 3** | SKORA Immobilien GmbH | **27.06.2017**
- **Bescheid – konsenslos errichtete Trinkwasserversorgungsanlage** | Verpflichtung um Ansuchen einer nachträglichen wasserrechtlichen Bewilligung oder der Beseitigung der Anlage | Bezirkshauptmannschaft Baden – Fachgebiet Anlagenrecht | **04.12.2018**
- **Bestätigung der Teil-Fertigstellung – Top 3** | Stadtgemeinde Ebreichsdorf | **09.08.2019**
- **Trink- und Nutzwasserversorgungsanlage – wasserrechtliche Einreichung** | Dipl.-Ing. Schattovits Ziviltechniker GmbH | **12.06.2019**
- **Bescheid – wasserrechtliche Bewilligung, Schutzgebietsfestlegung** | Bezirkshauptmannschaft Baden – Fachgebiet Anlagenrecht | **20.10.2020**
- **Bescheid – Bescheid Berichtigung – des Bescheids 20.10.2020** | Betreffend den Empfänger des Bescheides | Bezirkshauptmannschaft Baden – Fachgebiet Anlagenrecht | **17.12.2021**
- **Bescheid – Trinkwasserversorgungsanlage – Überprüfungsverfahren** | Anlage entspricht im Wesentlichen der Bewilligung | Bezirkshauptmannschaft Baden – Fachgebiet Anlagenrecht | **09.05.2022**
- **Abgabenbescheid – Kanaleinmündungsabgabe** | Stadtgemeinde Ebreichsdorf | **31.08.2023**

Bau- und Ausstattungsbeschreibung | Reihenhäuser (gemäß Baubeschreibung | 26.08.2014)

Gebäudeart	Reihenhäuser Reihenhäuseranlage bestehend aus 5 Reihenhäusern, 10 PKW-Stellplätzen mit Carport
Geschosse	KG EG OG
Baujahr	Baubeginn im Jahr 2015 Fertigstellungsanzeige im Jahr 2017
Nutzung	Wohnzweck
Konstruktionsart	Massivbauweise Stahlbeton, Ziegelmauerwerk
Fundamente	Fundamentplatte Beton
Außenwände	Stahlbeton Hochlochziegel
Innenwände	Zwischenwandziegel
Geschossdecken	Elementdecke
Fassade	Wärmedämm-Verbundsystem Putzfassade
Dachform	Flachdach Dachkonstruktion: Stahlbetonplatte oder Elementdecke
Dacheindeckung	Kautschukfolie, bekies
Bodenbeläge	Unterkonstruktion: schwimmender Heizestrich Fliesen, Klebeparkett
Fenster und Fenstertüren	Kunststoff-Fenster
Türen	Außentüre: Kunststoff-Aluminiumtüre Innentüren: Vollbautürblatt
Elektroinstallationen	Standardausstattung: Beleuchtung, Stromauslässe, Türglocke, Beleuchtung des Haupteingangs, Kabel- / Satelliten-TV
Heizung	Wärmepumpe, Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung	Wärmepumpe
Anschlüsse und Versorgungseinrichtungen	Anschluss an das Stromnetz, örtliches Kanalnetz, örtliche Müllentsorgung, öffentliches Straßennetz Wasserversorgung: Hausbrunnen (Bohrbrunnen)
Außenanlagen	Einfriedungen, Vorgarten, Eigengarten, Loggien, Carport
Bau- & Erhaltungszustand	Sehr gut
Denkmalschutz	Kein Denkmalschutz

3.10 Bestandrechte

Der Sachverständigen liegt **aktuell ein Mietvertrag vom 22.05.2024** an den WEG-Objekten vor.

Das Mietverhältnis hat gemäß des Mietvertrages **am 01.07.2024 begonnen** und wurde **auf eine Dauer von 5 Jahren befristet** abschlossen. Somit würde das Mietverhältnis ohne vorzeitiger Kündigung am 30.06.2029 enden.

Der **Hauptmietzins idHv EUR 1.660,58** sowie ein **Mietzins für den KFZ-Stellplatz idHv EUR 32,06** ist **nach dem Verbraucherpreisindex 2020 (Basis 07/2024) wertgesichert**. Gemäß Mietvertrag **verzichten die Vertragsparteien für die Dauer von einem Jahr auf eine Kündigung** des Mietverhältnisses.

Ab dem 30.06.2025 kann zum letzten Tag jedes Kalendermonats unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten schriftlich oder gerichtlich das Mietverhältnis **gekündigt werden**. In dem Mietvertrag ist ausgewiesen, dass **der Vermieter einem allfälligen Rechtsnachfolger seine Verpflichtungen zu überbinden hat**.

3.11 Zubehör

§ 294 ABGB

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

§ 297 ABGB

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

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

Zum Bewertungsstichtag war in dem bewertungsgegenständlichen Gebäude folgendes Zubehör vorhanden:

Zubehör	Wertansatz Zeitwert aktuell (Beträge inkl. USt.)
Sanitäranlagen (Bad & Toilette)	EUR 2.800, -
Küche	EUR 4.800, -
<u>Wert des Zubehörs gesamt</u>	<u>EUR 7.600, -</u>

3.12 Bau- und Erhaltungszustand

Im Zuge der Befundaufnahme wurden die WEG-Objekte zur Gänze besichtigt, d.h. in Augenschein genommen. Augenscheinliche Mängel und Schäden werden im Folgenden angeführt. Bautechnische Überprüfungen oder sonstige, spezifisch technische Prüfungen oder Boden- und Grundwasseruntersuchungen sind nicht erfolgt und nicht Gegenstand der Befundaufnahme oder der Wertermittlung.

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

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

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

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

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

Insgesamt befindet sich das WEG-Objekt Reihenhaus Top 3 augenscheinlich in einem sehr guten Bau- und Erhaltungszustand. Es konnten keine offensichtlichen Baumängel oder -schäden festgestellt werden.

¹ Bienert / Funk, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage

3.13 Rückständige, von den WEG-Objekten zu entrichtende Steuern und Abgaben gemäß § 216 (1) Z 2 EO

Für die Liegenschaft der WEG-Objekte sind mit dem Stichtag 21.01.2025 **bei der Stadtgemeinde Ebreichsdorf Rückstände der Schmutzwasser-/Kanalgebühren** des 1. Quartals 2025 **idHv EUR 470,53** aushaftend.

Es gibt laut Gemeindeverband für Abfallwirtschaft Baden zum Stichtag 20.01.2024 **keinen Rückstand der Abfallwirtschaftsgebühr.**

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

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

- Gemäß Stadtgemeinde Ebreichsdorf sind **mit Stichtag 21.01.2025 Rückstände der Schmutzwasser-/Kanalgebühr** des 1. Quartals 2025 **idHv EUR 470,53** für die Liegenschaft der WEG-Objekte vorliegend.
- Gemäß Abfallwirtschaft GVA Baden besteht mit **Stichtag vom 20.01.2025 kein Rückstand der Abfallwirtschaftsgebühr.**

3.14 Fotodokumentation | 29.11.2024



Foto 1: Straßenspektive Brodersdorfer Straße



Foto 2: Brodersdorfer Straße Richtung Südosten



Foto 3: Brodersdorferstraße Richtung Nordwesten



Foto 4: Straßenperspektive Brodersdorfer Straße | Top 3 – KFZ-Stellplätze 5 und 6



Foto 5: Zugang Top 3



Foto 6: Vorgarten Top 3

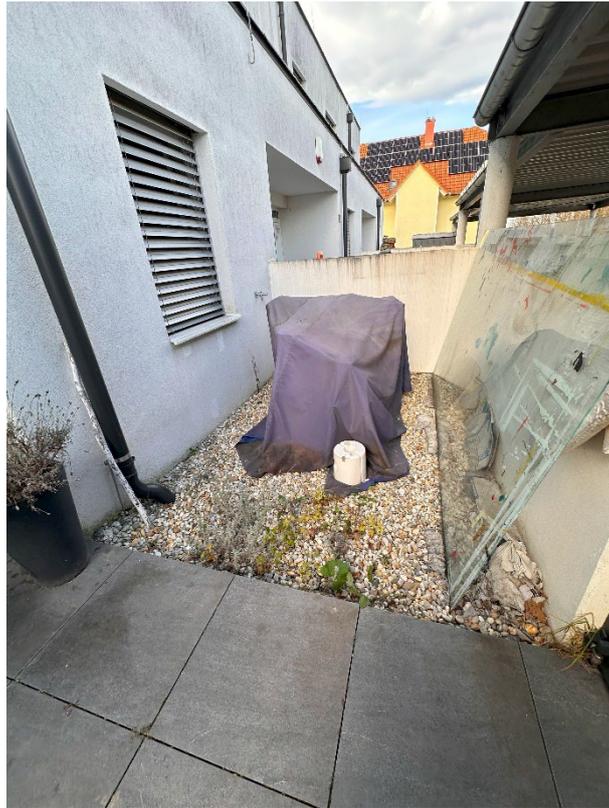


Foto 7: Vorgarten Top 3



Foto 8: Eingangsbereich Top 3



Foto 9: Top 3 | EG | Vorraum



Foto 10: Top 3 | EG | Vorraum



Foto 11: Top 3 | EG | WC



Foto 12: Top 3 | EG | Wirtschaftsraum



Foto 13: Top 3 | EG | Wirtschaftsraum



Foto 14: Top 3 | EG | Vorraum - Zugang Stiegen Keller- und Obergeschoß



Foto 15: Top 3 | EG | Wohnraum



Foto 16: Top 3 | EG | Wohnraum - Essbereich



Foto 17: Top 3 | EG | Wohnraum – Blick auf die Loggia und in den Garten



Foto 18: Top 3 | EG | Loggia



Foto 19: Top 3 | EG | Loggia



Foto 20: Top 3 | Südwest Ansicht



Foto 21: Top 3 | Südwest Ansicht



Foto 22: Top 3 | EG | Küche



Foto 23: Top 3 | EG | Stiegenaufgang ins Obergeschoß

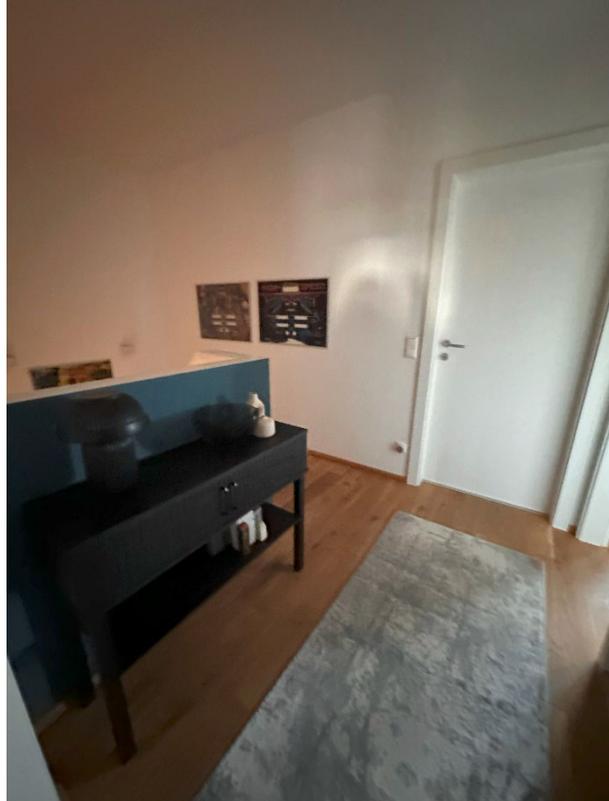


Foto 24: Top 3 | OG | Vorraum

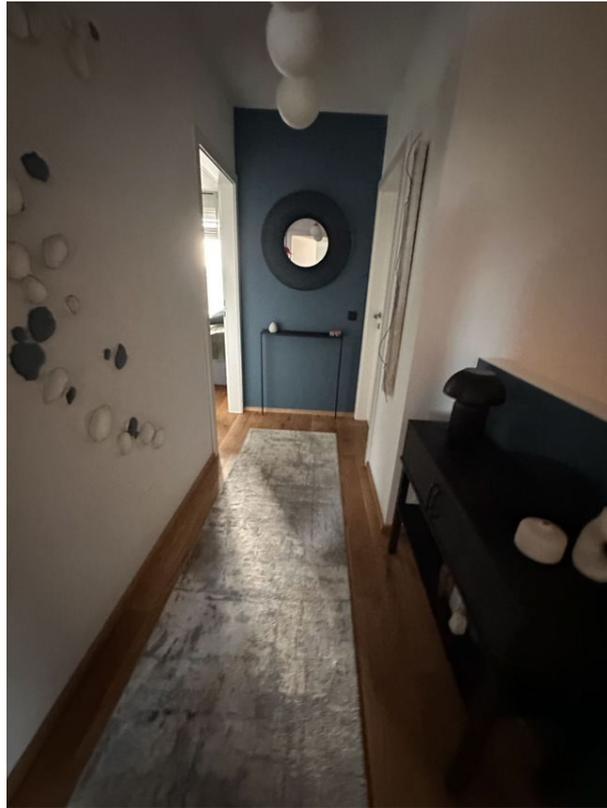


Foto 25: Top 3 | OG | Vorraum



Foto 26: Top 3 | OG | Bad



Foto 27: Top 3 | OG | Bad



Foto 28: Top 3 | OG | Zimmer



Foto 29: Top 3 | OG | Zimmer



Foto 30: Top 3 | OG | Schlafzimmer



Foto 31: Top 3 | OG | Schlafzimmer



Foto 32: Top 3 | OG | Loggia



Foto 33: Top 3 | OG | Loggia



Foto 34: Top 3 | KG | Stiegen



Foto 35: Top 3 | KG | Gang



Foto 36: Top 3 | KG | Technikraum



Foto 37: Top 3 | KG | Technikraum



Foto 38: Top 3 | KG | Technikraum



Foto 39: Top 3 | KG | Kellerraum

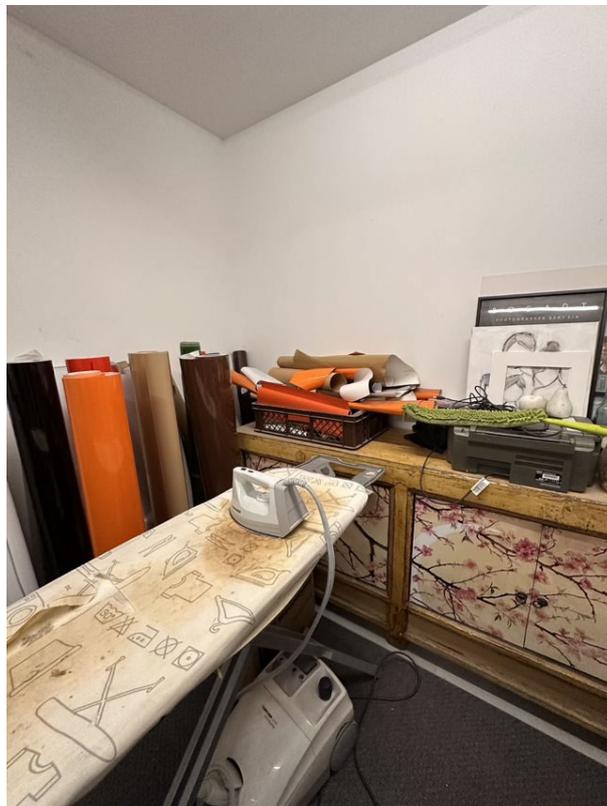


Foto 40: Top 3 | KG | Kellerraum

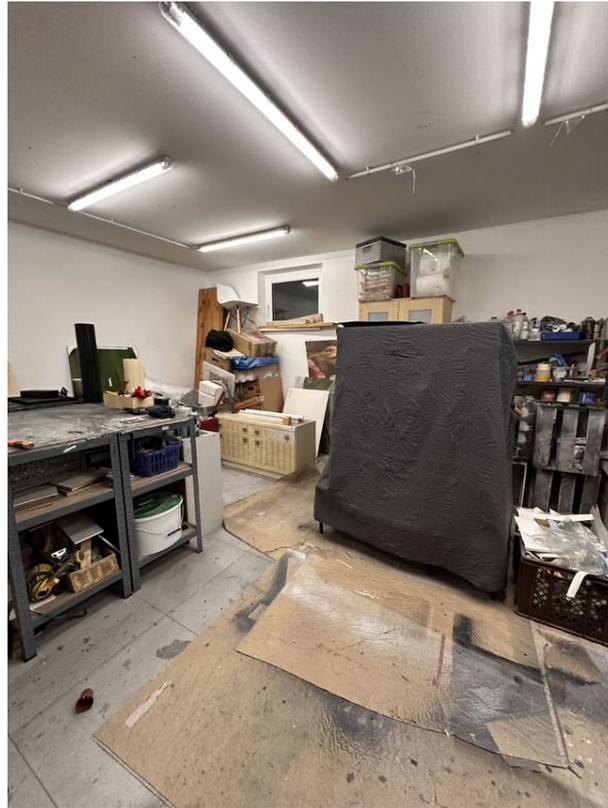


Foto 41: Top 3 | KG | Kellerraum



Foto 42: Top 3 | KG | Kellerraum

4 Gutachten

4.1 Bewertungsauftrag

Der Bewertungsauftrag ist die **Ermittlung des Verkehrswertes im Exekutionsverfahren** (BG Baden 5 E 45/24i) durch Zwangsversteigerung der gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte **B-LNR. 41, 42, 43** wegen EUR 8.593,88 samt Anhang.

Die Begriffe Verkehrswert und Marktwert werden synonym verwendet. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) verwendet den Begriff Verkehrswert, während in den Bewertungsstandards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und in den European Valuation Standards (EVS) der The European Group of Valuers' Associations (TEGOVA) der Begriff Marktwert üblich ist.

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

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

Im weiteren Verlauf des Gutachtens wird der Begriff Verkehrswert angewandt.

4.2 Bewertungsstichtag

Der **Bewertungsstichtag** ist der Tag der gerichtlich anberaumten Befundaufnahme, somit der **29.11.2024**.

4.3 Bewertungsprinzipien

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

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

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

(a) to establish whether a use is possible, regard will be had to what would be considered reasonable by market participants,

² LBG § 2 (2) und (3)

³ RICS Red Book 2014

(b) to reflect the requirement to be legally permissible, any legal restrictions on the use of the asset, eg zoning designations, need to be taken into account,

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

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

4.4 Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

⁴ IVSC – International Valuation Standards 2017

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei: – der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gemäß § 4 LBG) ausscheidet; – der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes; – der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit einer sich anschließenden Neuentwicklung u. dgl. geplant ist sowie – zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform (highest and best use) von bebauten Liegenschaften. Anhand der oben genannten Anwendungsbereiche wird deutlich, dass der Bodenwert häufig die gesuchte Größe darstellt. Darüber hinaus kann das Verfahren jedoch auch zur Ermittlung einer anderen Variablen als dem Bodenwert angewendet werden.

4.5 Auswahl der Bewertungsmethode

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

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

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

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

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

4.6 Wahl der Bewertungsmethode

Da es sich bei der Bewertung um **WEG-Objekte** handelt, wird für die **gegenständliche Verkehrswertermittlung das Vergleichswertverfahren** gewählt.

Da die Wohnungseigentumsobjekte jeweils untrennbar miteinander verbunden sind, wird die gemeinsame Verwertung in der Bewertung vorausgesetzt.

4.7 Umsatzsteuer

Umsatzsteuer bei Grundstücksveräußerungen und in der gerichtlichen Zwangsversteigerung:

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

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

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

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

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

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

Umsatzsteuer in der Immobilienbewertung bei Anwendung des Sachwertverfahrens:

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

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

4.8 Vergleichswertermittlung | Verkaufspreise

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

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

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

Die zur Ermittlung des Verkehrswertes verwendeten Vergleichswerte werden in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erhoben. Ergeben sich Wertunterschiede zwischen dem Bewertungsstichtag und den Kaufpreisdaten, sind diese zu korrigieren. Die **Auswahl der Vergleichsobjekte** erfolgt unter Berücksichtigung der Ähnlichkeit bzw. Vergleichbarkeit mit den bewertungsgegenständlichen Objekten. Im Fokus der Betrachtung stehen: Lage, Zuschnitt, Größe und Konfiguration. Jeder Vergleichswert wird mit den bewertungsgegenständlichen Objekten verglichen. Ergeben sich Auf- bzw. Abwertungen, werden diese prozentuell vom Wertansatz korrigiert, um auf diese Weise den **angepassten Vergleichswert** zu ermitteln. Der Mittelwert der korrigierten Werte liefert den Wertansatz für die zu bewertenden Objekte.

I. Vergleichswerterhebung Reihenhäuser | Abverkauf – Neubau, Erstbezug (siehe im Folgenden I.)

Erhoben wurden **Transaktionen in der Umgebung** der bewertungsgegenständlichen WEG-Objekte aus den Jahren **2019 und 2022**. Die **Kaufpreise für Reihenhäuser in vergleichbarer Lage mit ähnlich großer Nutzfläche bewegen sich zwischen EUR 2.869,- und EUR 3.740,- pro m² Nutzfläche**. Der **Mittelwert der Vergleichswerte beträgt rd. EUR 3.200,- pro m²**.

⁵ LBG § 4 (1)

⁶ LBG § 4 (2)

⁷ LBG § 4 (3)

I. Vergleichswerterhebung Reihenhäuser | Abverkauf - Neubau, Erstbezug | Wert pro m² Nutzfläche | gemäß Exploreal

	Adresse Top	KVD	BT/P	Nfl.	Log. Ter. Bal.	Gar.	Keller	Stpl.	KP	KP/m ² rd.
1	Feuerbachzeile 16, 2483 Ebreichsdorf Top 1	2019	BT	115,79 m ²	15,16 m ²	50,56 m ²	-	1 Stpl.	€ 355 612	€ 3 071 / m ²
2	Feuerbachzeile 16, 2483 Ebreichsdorf Top 5	2019	BT	117,37 m ²	15,57 m ²	35,91 m ²	-	1 Stpl.	€ 341 750	€ 2 912 / m ²
3	Feuerbachzeile 16, 2483 Ebreichsdorf Top 7	2019	BT	117,37 m ²	16,00 m ²	29,01 m ²	-	1 Stpl.	€ 336 750	€ 2 869 / m ²
4	Bammer Straße 1-2, 2522 Oberwaltersdorf Top 45	2022	BT	133,66 m ²	18,27 m ²	Ja	59,49 m ²	2 ÜD Stpl.	€ 448 411	€ 3 355 / m ²
5	Bammer Straße 1-2, 2522 Oberwaltersdorf Top 46	2022	BT	115,72 m ²	18,27 m ²	Ja	60,49 m ²	2 ÜD Stpl.	€ 389 374	€ 3 365 / m ²
6	Bammer Straße 1-2, 2522 Oberwaltersdorf Top 47	2022	BT	113,66 m ²	18,27 m ²	Ja	59,49 m ²	2 ÜD Stpl.	€ 425 071	€ 3 740 / m ²
Mittelwert Vergleichswerte gerundet										€ 3 200 / m²

KVD - Kaufvertragsdatum | Nfl. - Nutzfläche | Log. - Loggia | Ter. - Terrasse | Bal. - Balkon | Gar. - Garten | Stpl. - Stellplatz | FP - Freistellplatz | ÜD Stpl. - überdachter Stellplatz | KP - Kaufpreis | KP/m² - Kaufpreis pro m²

4.9 Verkehrswertermittlung

II. Verkehrswertermittlung Reihenhaus Top 3 (inkl. 2 KFZ-Stellplätze) (siehe im Folgenden II.)

Für das **Reihenhaus Top 3 inklusive den KFZ-Stellplätzen 5 und 6** mit den B-LNR. 41, 42, 43 wird ein **Wertansatz idHv 3.200, - pro m² Nutzfläche** aufgrund des ermittelten Mittelwertes der Vergleichswerte gewählt. Der **Wertansatz wird mit der Nutzfläche** des Bewertungsobjektes **multipliziert**.

Da es sich bei den **bewertungsgegenständlichen WEG-Objekten** um **keinen Neubau im Erstbezug** handelt, wird eine **Anpassung aufgrund der Abnutzung und der fehlenden Eigenschaft des Erstbezuges idHv -15% in der Bewertung berücksichtigt**.

Aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses welches bis 30.06.2029 befristet ist und der daraus resultierenden Einschränkung in der Verwendung bzw. Nutzung erfolgt die Diskontierung des ermittelten Wertes zum Vertragsende.

Die Erträge aus dem befristeten Mietverhältnis werden als Ertragswert zusätzlich berücksichtigt – hierfür wird ein marktüblicher Zinssatz idHv 4,00% auf die Restlaufzeit der Vertragsdauer berechnet.

Es erfolgt die **Ausweisung des Verkehrswertes der WEG-Objekte (B-LNR. 41, 42, 43) ohne Zubehör idHv rd. EUR 329.000, -** (Dreihundertneunundzwanzigtausend EURO).

Der **Wert des Zubehörs idHv EUR 7.600, -** wurde im Kapitel 3.11 ermittelt und wird **mit dem Verkehrswert ohne Zubehör addiert**.

Somit **ergibt sich der Verkehrswert der WEG-Objekte (B-LNR. 41, 42, 43) inkl. Zubehör idHv rd. EUR 336.600, -** (Dreihundertsechsenddreißigtausendsechshundert EURO).

II. Verkehrswertermittlung Reihenhaus Top 3 (inkl. 2 KFZ-Stellplätze) | B-LNR 41, 42, 43

Adresse	Nr.	Log. Ter. Bal.	Gar.	Keller	Stpl.	KP/m ²	KP (gerundet)
Brodersdorfer Straße 52, 2442 Ebreichsdorf Top 3	113,00 m ²	34,80 m ²	139,09 m ²	59,60 m ²	2 ÜD Stpl.	€ 3 200 / m ²	€ 361 600,00
Sonstige wertbeeinflussende Faktoren						Ansatz	Wert
Abschlag Abnutzung / kein Erstbezug						-15,0%	-€ 54 240,00
Zwischensumme							€ 307 360,00
Diskontierung aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses bis 30.06.2029	<i>Zinssatz</i>	4,00%	<i>Laufzeit</i>	4,59 Jahre	0,835372		€ 256 759,97
Ertragswert des bestehenden Mietverhältnisses bis 30.06.2029	<i>Miete p. m²</i>	<i>Nr.</i>	<i>Mp. Monat</i>	<i>Mp. ano</i>	<i>BWK</i>	<i>Vervielfältiger</i>	
	€ 14,98	113,00 m ²	€ 1 692,64	€ 20 311,68	14,00%	4,1156972	€ 71 893,18
Verkehrswert B-LNR 41,42,43 ohne Zubehör zum Bewertungsstichtag rd.						EUR 2 912/m ² Nutzfläche	€ 329 000

Nr. - Nutzfläche | Log. - Loggia | Ter. - Terrasse | Bal. - Balkon | Gar. - Garten | Stpl. - Stellplatz | KP - Kaufpreis | KP/m² - Kaufpreis pro m² | M - Miete | BWK - Bewirtschaftungskosten

Verkehrswert WEG-Objekte ohne Zubehör zum Bewertungsstichtag rd.	EUR 2 912/m ² Nutzfläche	€ 329 000
Wert des Zubehörs zum Bewertungsstichtag		€ 7 600
Verkehrswert WEG-Objekte mit Zubehör zum Bewertungsstichtag rd.	EUR 2 979/m ² Nutzfläche	€ 336 600

Stichtag 29.11.2024

4.10 Verkehrswertausweisung

Verkehrswert ohne Zubehör zum Bewertungsstichtag | 29.11.2024

Der **Verkehrswert** der **WEG-Objekte B-LNR. 41, 42, 43**
KG 04113 Unterwaltersdorf EZ 376
beträgt zum Bewertungsstichtag ohne Zubehör gerundet:

EUR 329.000, -

(Dreihundertneunundzwanzigtausend EURO)

Zubehör zum Bewertungsstichtag | 29.11.2024

Der **Wert Zubehörs** (siehe Kapitel 3.11) beträgt:

EUR 7.600, -

(Siebentausendsechshundert EURO)

Verkehrswert mit Zubehör zum Bewertungsstichtag | 29.11.2024

Der **Verkehrswert** der **WEG-Objekte B-LNR. 41, 42, 43**
KG 04113 Unterwaltersdorf EZ 376
beträgt zum Bewertungsstichtag mit Zubehör gerundet:

EUR 336.600, -

(Dreihundertsechsendreißigtausendsechshundert EURO)



A handwritten signature in blue ink that reads 'Birgit Nass'.

Seebarn, am 01.04.2025

5 Abkürzungsverzeichnis

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

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

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

Gebäudebeschreibung:

DB	Dachboden
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss

KG	Kellergeschoss
OG	Obergeschoss
UG	Untergeschoss

Gerichts- und Behördenbezeichnungen:

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

BH	Bezirkshauptmannschaft
FA	Finanzamt
Gde	Gemeinde

6 Anhang

HORA-PASS:

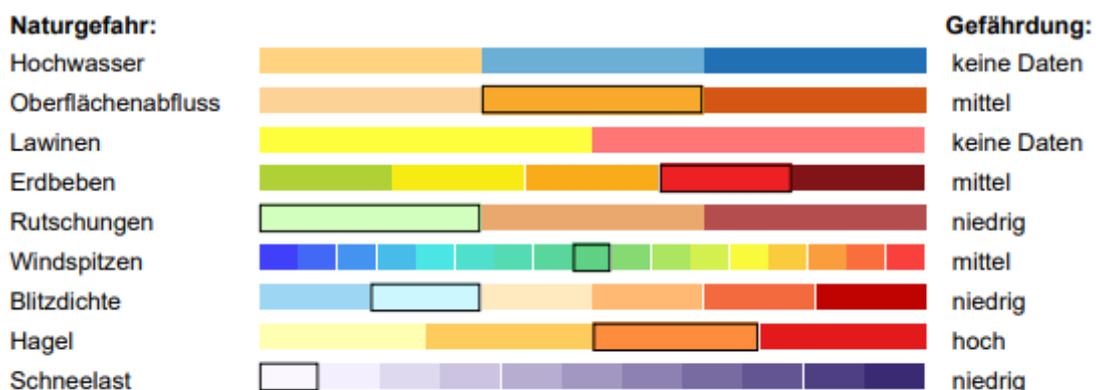
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Brodersdorfer Straße 52, 2442 Ebreichsdorf
 Seehöhe: 198 m
 Auswerteradius: 10 m
 Geogr. Koordinaten: 47,95441° N | 16,43802° O

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



HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
 Land- und Forstwirtschaft,
 Regionen und Wasserwirtschaft

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

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

Erdbeben¹

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

Windspitzen [km/h]

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

Lawinen

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

Rutschungen

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

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

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

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

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

Schneelast² [kN/m²]

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

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

Energieausweis:

Energieausweis für Wohngebäude - Planung

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011

BEZEICHNUNG	RHA-Unterwaltersdorf		
Gebäudeteil		Baujahr	2014
Nutzungsprofil	Reihenhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Brodersdorferstr. 52	Katastralgemeinde	Unterwaltersdorf
PLZ/Ort	2442 Unterwaltersdorf	KG-Nr.	4113
Grundstücksnr.	660/1	Seehöhe	198 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)

	HWB _{SK}
A++	
A+	
A	
B	B
C	
D	
E	
F	
G	

HWB: Der **Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim **Endenergiebedarf** wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der **Primärenergiebedarf** schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{GEE}: Der **Gesamtennergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NÖ GEEV 2008.

ETS Baumanagement GmbH., A-3311 Zeillern, Oberzeillern 257	Bearbeiter Grabner
GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at	Seite 1
v2014.030305 REPEA11 o11 - Niederösterreich Projektnr. 1152 21.07.2014	

Energieausweis für Wohngebäude - Planung

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB Richtlinie 6 Ausgabe Oktober 2011

GEBÄUDEKENNDATEN					
Brutto-Grundfläche	760 m ²	Klimaregion	NSO	mittlerer U-Wert	0,22 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	608 m ²	Heiztage	177 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	2.503 m ³	Heizgradtage	3348 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.445 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,7 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit (A/V)	0,58 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK _T -Wert	17,8
charakteristische Länge	1,73 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF				
	Referenzklima spezifisch	Standortklima		Anforderung
		zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m ² a]	
HWB	27,3 kWh/m ² a	19.786	26,0	43,7 kWh/m ² a erfüllt
WWWB		9.713	12,8	
HTEB _{RH}		-13.661	-18,0	95,9 kWh/m ² a erfüllt
HTEB _{ww}		-2.211	-2,9	
HTEB		8.612	11,3	
HEB		13.909	18,3	
HHSB		12.489	16,4	
EEB		26.398	34,7	
PEB		69.163	91,0	
PEB _{n.ern.}		56.756	74,6	
PEB _{ern.}		12.407	16,3	
CO ₂			0,68	
f _{GEE}				

ERSTELLT			
GWR-Zahl		ErstellerIn	ETS Baumanagement GmbH. Oberzeilern 257 Zeillern
Ausstellungsdatum	21.07.2014		
Gültigkeitsdatum	Planung	Unterschrift	
Geschäftszahl	2014-068		

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingabeparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und Lage hinsichtlich Ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

ETS Baumanagement GmbH., A-3311 Zeillern, Oberzeilern 257
 GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at Bearbeiter Grabner
 v2014,030305 REPEA11 o11 - Niederösterreich Projektnr. 1152 21.07.2014 Seite 2

7 Literaturverzeichnis

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

Vergleichswerte und Kaufpreissammlungen

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

8 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Landkarte (vgl. Microsoft Corporation 2025)	8
Abbildung 2: Gemeinde Ebreichsdorf (vgl. Microsoft Corporation 2025).....	11
Abbildung 3: Mikrolage der Liegenschaft der WEG-Objekte (vgl. Microsoft Corporation 2025).....	12
Abbildung 4: Luftbild mit Grundstückskataster (vgl. Land Niederösterreich 2025)	13
Abbildung 5: Flächenwidmungsplan (vgl. Stadtgemeinde Ebreichsdorf 2025).....	14
Abbildung 6: Abfrage Altlasten-GIS (vgl. Umweltbundesamt GmbH 2025)	15
Abbildung 7: Abfrage Erdbebengefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2025).....	16
Abbildung 8: Abfrage Hochwassergefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2025)	17
Abbildung 9: Abfrage Lärmkartierung – Straße (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2025)	18
Abbildung 10: Lageplan – Verortung des Reihenhause in der Reihenhausanlage Einreichplan 26.08.2014	22
Abbildung 11: Top 3 - Grundriss KG Einreichplan 26.08.2014.....	24
Abbildung 12: Top 3 - Grundriss EG Einreichplan 26.08.2014	24
Abbildung 13: Top 3 - Grundriss OG Einreichplan 26.08.2014.....	25
Abbildung 14: Schnitt Einreichplan 26.08.2014.....	25
Abbildung 15: Ansicht Südwesten (oben) – Ansicht Nordosten (unten) Einreichplan 26.08.2014	26

9 Zum Verständnis dieses Gutachtens

Berechnungen und Werte

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

Wertbeeinflussende Tatsachen und Rechtsverhältnisse

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

Faktische Grundlagen der Wertermittlung:

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

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

Rechtliche Verhältnisse mit Bedeutung für die Wertermittlung:

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

Befundaufnahme

Grundsätzliches

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

Feststellungen über den bautechnischen Zustand von Gebäuden

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

Feststellungen in Bezug auf Raumordnung, Flächenwidmung und Bebaubarkeit

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

Feststellungen in Bezug auf andere wertbestimmende Tatsachen

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

Kontaminierung

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

Rechtliche Hinweise

Urheberrecht | Verwertung dieses Gutachtens

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

Gültigkeit | Aussagekraft | Zweck

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

Haftung der Sachverständigen

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

Einverständnis des Auftraggebers

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