BAUMEISTER ING. WERNER **BAYER** BAUMEISTER ING. KLAUS, AE
allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige

Bezirksgericht Wiener Neustadt
Maria-Theresien-Ring 3b
2700 Wiener Neustadt

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 21.01.2026/nb
Unser Zeichen: 2201/25

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 1013, Gst. Nr. 434/196, KG 23401 Bad Fischau, BG Wiener Neustadt, in Bad Fischau.

Auftraggeber: Bezirksgericht Wiener Neustadt
Geschäftszahl **28 E 954/25g**

Betreibende Partei: Dr. Alexander Pflaum
Rechte Bahngasse 10/19D, 1030 Wien

Vertreter: Dr. Alexander Pflaum
Rechte Bahngasse 10/19D, 1030 Wien

Verpflichtete Partei: **Alexander DRMOLA**
Hohewandstraße 2, 2721 Bad Fischau-Brunn

Stichtag: 05.11.2025, das ist der Tag der Befundaufnahme

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes der oben genannten Liegenschaft in der o.a. Exekutionssache.

Wegen: EUR 1.200,86 samt Anhang
(Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1. ALLGEMEINES

1.1. Lokalaugenschein:

Der erforderliche Lokalaugenschein fand am 05.11.2025 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Anlässlich dieses Lokalaugenscheins konnte das zu bewertende Grundstück besichtigt werden, sodass eine einwandfreie Befundaufnahme möglich war.

1.2. Fragestellung an den SV:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Einlagezahl 1013
Katastralgemeinde 23401 Bad Fischau
Anteile 1/1
BLNr. 1

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:

1. Besichtigung und Aufnahme der Liegenschaft.
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe - DKM (die darin dargestellten Grenzen wurden für die Erstellung des Gutachtens herangezogen und nicht in der Natur überprüft).
3. Grundbuchsauszug.
4. Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 14.06.1999 mit der Zahl 20.568/6/1998 betreffend Unterschutzstellung.
5. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
6. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
7. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
8. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
9. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.

10. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
11. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
12. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
13. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
14. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
15. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
16. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
17. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
18. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
19. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
20. Zeitschrift „Sachverständige“.
21. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
22. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
23. „Exekutionsordnung (EO)“ in der derzeit gültigen Fassung.

1.4. Erklärung der Sachverständigen:

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er das Gutachten als unabhängiger Gutachter (Europäische Bewertungsstandards der TEGoVA, S. 2.10.), objektiv und unparteiisch erstellt.

Aufgrund der oben angeführten Unterlagen sowie meiner Kenntnis der Liegenschaft ergibt sich daher folgender Befund.

2. B E F U N D

2.1. Grundbuch:

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23401 Bad Fischau EINLAGEZAHL 1013
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

****

Letzte TZ 5791/2025
Plombe 7218/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
434/196		Wald(10)	2456	

Legende:
Wald(10): Wald (Wälder)

********** A2 **********

1 a 6534/1999 Unterschutzstellung der Gräberfelder und Höhensiedlung auf der Malleiten (Denkmalschutz) hins Gst 434/196

********** B **********

4 ANTEIL: 1/1
Alexander Drmola
GEB: 2001-03-18 ADR: Hohewandstrasse 2, Bad Fischau-Brunn 2721
a 680/2022 Kaufvertrag 2021-12-06 Eigentumsrecht

********** C **********

2 a 4916/2024 Pfandbestellungsurkunde 2024-07-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 7.000,--
für HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft (FN 259167d)

3 a 623/2025 Exekutionsbewilligung 2025-02-11
PFANDRECHT vollstr EUR 1.200,86
4 % Z ab 2024-10-12, Kosten EUR 327,50 samt 4 % Z seit 2024-12-18, Antragskosten 324,-- für
Dr. Alexander Pflaum geb 1955-06-26
(10 E 172/25z)
b 5791/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
siehe C-LNR 6

4 a 1499/2025 Exekutionsantrag 2025-03-05
PFANDRECHT vollstr EUR 1.107,84
4 % Z aus EUR 573,00 ab 2024-12-26, 4 % Z aus EUR 534,84 ab 2024-12-26, Kosten EUR 327,50 samt 4 % Z seit 2025-01-16,
Antragskosten EUR 323,-- für
Dr. Alexander Pflaum geb 1955-06-26
(10 E 345/25s)

5 a 3855/2025 Exekutionsantrag 2025-05-28
PFANDRECHT vollstr EUR 5.210,65
Zinsen und Kosten laut Antrag erliegend zu TZ 3855/2025 für
Weidenauer Herbert Jungpflanzenvertrieb GmbH (FN 238375b)
(10 E 780/25m)

6 a 5791/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 1.200,86 samt 4 % Z seit 2024-10-12, Kosten EUR 327,50 samt 4 % Z seit 2024-12-18,
EUR 324,--, Antragskosten EUR 337,89 für
Dr. Alexander Pflaum geb 1955-06-26
IM RANGE C-LNR 3

(28 E 954/25g)

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

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden.

Anmerkung:

Der Bewertung wurden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit entsprechend dem Vorbehalt anzusehen. Eine Verifizierung würde allenfalls eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.

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

2.2. Lage und Grundstücksbeschreibung:

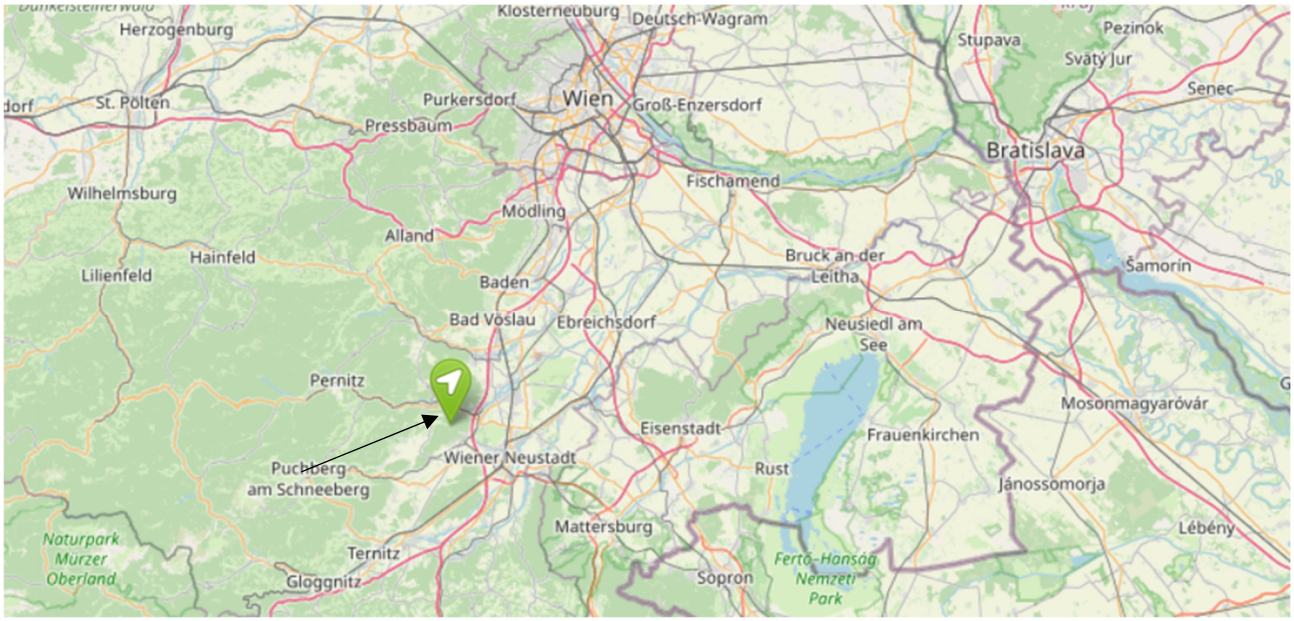
Das Grundstück liegt an der Landesstraße 4069 – Fischauer Straße und ist vom Ortskern Bad Fischau zirka 2,5 km entfernt.

Die Figuration des Grundstückes ist schmal und langgestreckt und handelt es sich um eine Hanglage zur Fischauer Straße hin.

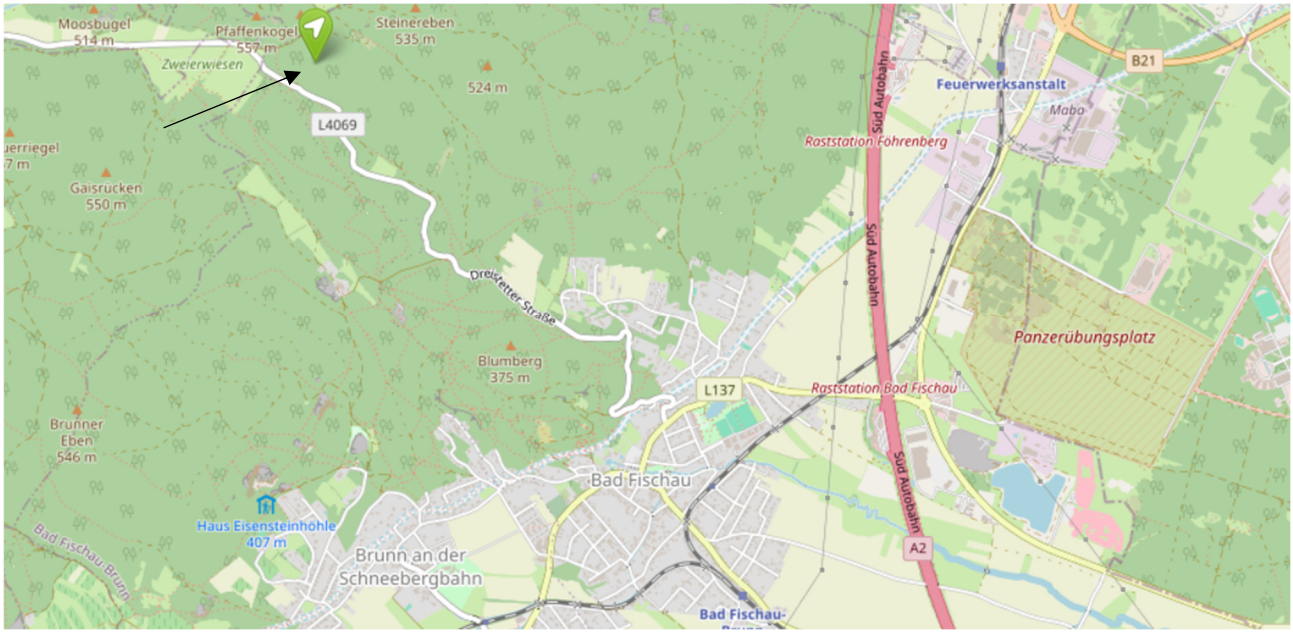
Die anschließenden Grundstücke sind gleichfalls bewaldet. Die Grundstückgrenzen konnten vor Ort nicht angefunden werden.

Soweit durch Augenschein feststellbar (ohne Vermessung) besteht ein Mischwaldbestand mit überwiegend Brennholz und unterschiedlichem Alter. Ersichtlich sind Sturmschäden und Totholz. Die Bringungsmöglichkeit ist gut.

Soweit ersichtlich handelt es sich hier um ein Naturschutzgebiet. Laut Bescheid des Bundesdenkmalamtes ist das Grundstück denkmalgeschützt.



Makrostandort



Mikrostandort

2.3. Flächenwidmung:

Wie dem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Bad Fischau-Brunn zu entnehmen bzw. wie von der Gemeinde mitgeteilt, besitzt das Grundstück die Widmung „Glf“ (Grünland Land- und Forstwirtschaft – Forst).

2.4. Kontaminierung:

Laut § 13 (1) des Altlastensanierungsgesetztes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 idgF) hat die Behörde (§ 33 sofern nicht anders bestimmt der Landeshauptmann) Altlagerungen und Altstandorte zu erfassen und der Bundesministerin / dem Bundesminister für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie bekannt zu geben. Laut § 18 (1) hat die Bundesministerin / der Bundesminister für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie hat eine Datenbank über Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten zu führen und laut (4) auf der Webseite www.altlasten.gv.at (Altlasten GIS) zu veröffentlichen. (laut ALSAG)

Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

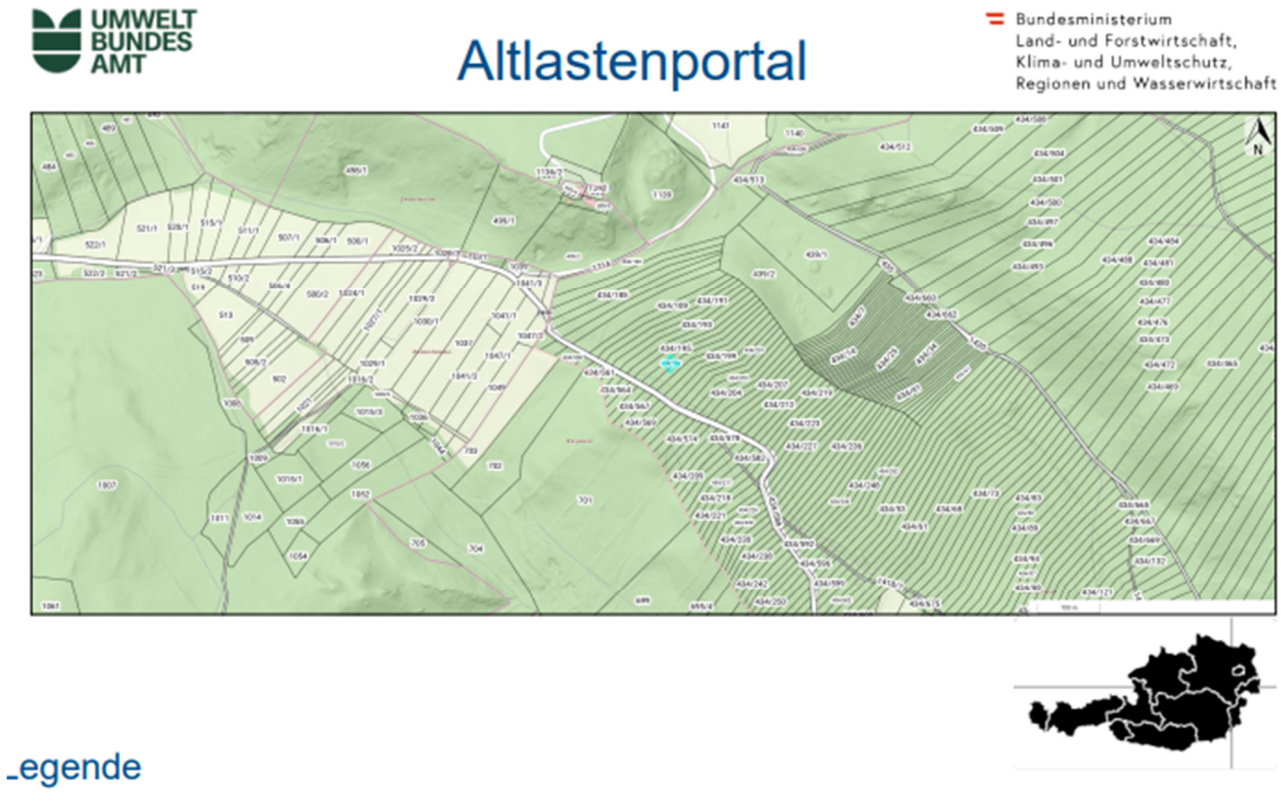
- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ (Altlasten GIS). Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM).

Im Altlasten GIS sind jene Flächen angeführt, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der AltlastenatlasVO als Altlasten ausgewiesen sind (Abfrage der Gefährdungseinschätzung der Altlast sowie Beschreibung durchgeführter Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen).

Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie des Grundstücks sowie Recherchen ergeben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu dieser Thematik führen, liegen diesem Gutachten nicht zugrunde und werden generell nur auf ausdrückliche Anweisung des Auftraggebers durchgeführt. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass das Grundstück kontaminationsfrei ist.

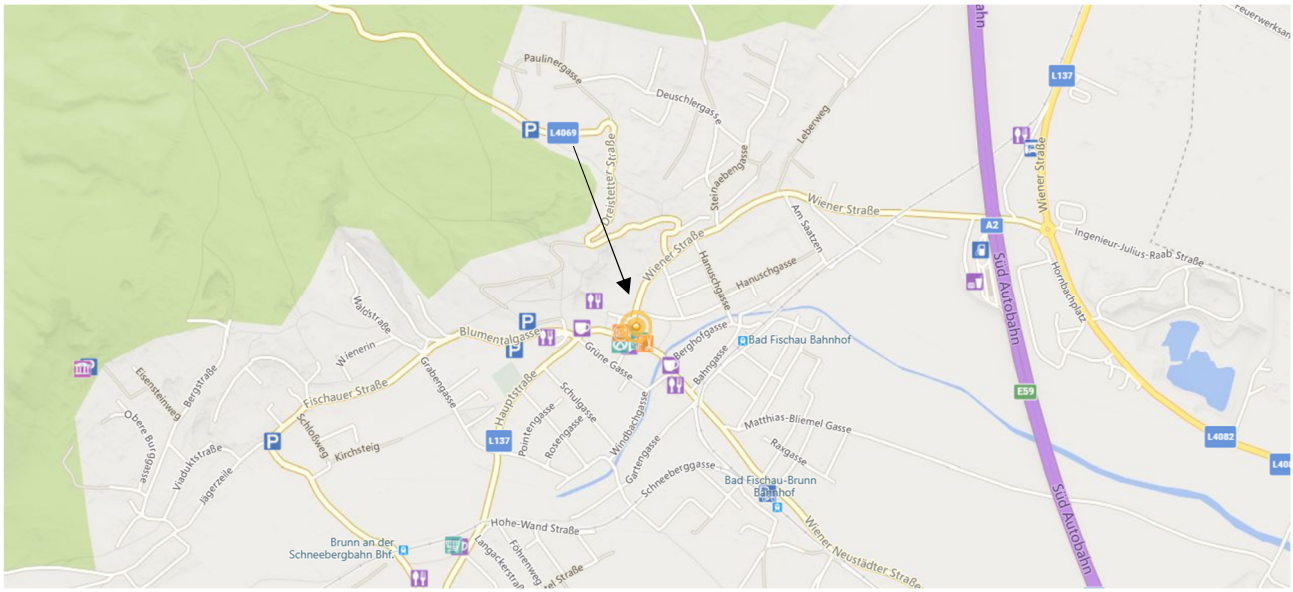
Altlasten-GIS:



Laut Erhebungen des Sachverständigen im Altlastenatlas laut GIS Altlasten des Umweltbundesamtes sind keine Hinweise auf Altlasten vorhanden. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

2.5. Infrastruktur:

Sämtliche infrastrukturelle Gegebenheiten, wie Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Banken, Ärzte etc. sowie öffentliche Haltestellen befinden sich in der KG Bad Fischau.



3. BEWERTUNG

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 2005, 2. Auflage von Dr. Johannes Stabentheiner sind die Grundsätze für die Wertermittlung von Liegenschaften festgelegt. Laut § 7 LBG hat in der Regel 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.

Generell finden im Gutachten § 4 Vergleichswertverfahren
§ 5 Ertragswertverfahren und
§ 6 Sachwertverfahren

Berücksichtigung, bzw. wird in der Bewertung auf die Literaturen von Gerardy / Möckel / Troff, Simon / Kleiber / Rössler, Ross-Brachmann - Renner / Sohni, Kranewitter, Seiser / Kainz, Bienert / Funk und auf das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz Bedacht genommen. Gelangen nur bestimmte Verfahren zur Anwendung, so werden diese im Gutachten entsprechend begründet.

VERFAHRENSAUSWAHL

Laut § 7, Abs. 1 LBG 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. Somit hat der SV das rein kalkulatorische - errechnete Ergebnis vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und unter Umständen auch zu korrigieren. Der ausgewiesene, rechnerische Wert kann somit bei dieser „Nachkontrolle“ nach oben oder unten berichtigt werden.

Weiters wird bei der Bewertung Bedacht auf die derzeitige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Grundstücke genommen. Nach § 2 Abs. 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz haben besondere Vorliebe und andere ideelle Wertmessungen bei der Ermittlung außer Betracht zu bleiben.

§ 4 LBG - VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Verkaufspreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. 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 berücksichtigten. Zum Vergleich sind Verkaufspreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. 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.

Das Vergleichswertverfahren ist somit zur Bewertung von unbebauten Grundstücken, vor allem im ländlichen Bereich, zielführend. Im städtischen Bereich, wo Grundpreise von verschiedenen Flächenwidmungen und Bebauungsrichtlinien wie Geschossflächendichte, vorgeschriebene Anzahl der Vollgeschosse und Bauweise sowie der differenzierten Wertigkeiten von Stadtteilen abhängt, ist eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren kaum sinnvoll, da direkt vergleichbare Grundstücke in der Regel kaum bestehen.

VERKEHRSWERT

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, Abs. 2 und 3 LBG).
Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Immobilien- bzw. Realitäten- und dem Kapitalmarkt.
Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

Nachdem es sich ausschließlich um eine Grundstücksbewertung handelt, wird der Verkehrswert – Marktwert ausschließlich aufgrund des Vergleichswertverfahrens in Bezugnahme auf meine Berufserfahrung, Nachforschungen bei der Gemeinde sowie bekannter Kaufverträge ermittelt.

1. Grundwert:

Dieser wurde aufgrund meiner Erfahrungen und Erkundigungen bzw. Vergleichswerten in diesem Raum festgesetzt. Es wird auch auf die Literaturen von Gerardy/Möckel/Troff, Simon/Kleiber/Rössler, Renner/Sohni, Kranewitter und Bienert/Funk sowie auf das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz Bedacht genommen. Insbesonders wurden bei der Preisbildung die Flächenwidmung, die Lage, die Größe, die Ausnutzung, die Ausnutzbarkeit und der Erschließungsgrad berücksichtigt.

Vergleichspreise - Wald:

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m²	Kaufpreis	Preis/m²	Zu-/ Abschlag	Preis/m² modifiz.
8287/2022	2021	23401	798	1 200	1,50	12,0%	1,68
6754/2022	2022	23401	9 968	8 473	0,85	9,0%	0,93
4556/2022	2022	23401	20 805	18 725	0,90	9,0%	0,98
8359/2024	2024	23401	6 149	10 000	1,63	3,0%	1,68
2675/2024	2024	23401	2 126	3 000	1,41	3,0%	1,45
2675/2024	2024	23401	2 136	3 000	1,40	3,0%	1,44
2675/2024	2024	23401	2 014	3 000	1,49	3,0%	1,53

MITTELWERT € / m² 1,4

GST. 434/196:

2 456 m² à € 1,40 / m² € 3 438,00

Nachdem Denkmalschutz besteht (siehe angeschlossenen Bescheid vom Bundesdenkmalamt) wird erfahrungsgemäß ein Abschlag von 20 % vorgenommen. -€ 688,00

VERKEHRSWERT € 2 750,00

(in Worten: zweitausendsiebenhundertfünfzig)

Der allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige:

4. FOTODOKUMENTATION

Landesstraße 4069 – Fischauer Straße, welche am Waldgrundstück vorbeiführt.

Aufnahmen der Bewaldung (soweit die Grundgrenzen geortet werden konnten).

05/11/2025