SACHVERSTÄNDIGENBÜRO MAG. GEORG STRAFELLA
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

GZ 19 E 3873/25w
(GZ 19 E 1504/26i)

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



GB 05222 Velm, EZ 332, BLNR 22 und 23, je 143/9310 Anteile & Superädifikat auf der Parzelle 2325 Velm, Kienersee I/Trockenzeile 17

Verkehrswert der BLNR 22 und 23	**rd. € 77.000,-**
Verkehrswert Superädifikat	**rd. € 214.000,-**

Auftraggeber:	Mag. Andreas Freisinger, Richter, Bezirksgericht Schwechat, Schloßstraße 7, 2320 Schwechat
Betreibende Partei:	Sparkasse Haugsdorf
1. Verpflichtete Partei:	Katarina Adasevic
2. Verpflichtete Partei:	Nebojsa Adasevic
Zweck:	Zwangsversteigerung von Liegenschaften
Objekt:	Parzelle 17 (schlichtes Miteigentum) & Badehaus (Superädifikat)
Stichtag:	07.04.2026 (Datum der ergänzenden Beschlusses)
Datum:	28.08.2026

Mittersteig 13 | Tel. +43/1/587 10 10 | gs@strafella.at | Bank Austria | IBAN: AT90 1200 0509 8125 7001
1040 Wien | Fax +43/1/587 10 10 – 31 | | | BIC: BKAUATWW
UID Nr.: ATU 62924438 | Mobil +43/676/611 26 35 | www.strafella.at | RLB NÖ-Wien AG | IBAN: AT23 3200 0000 1164 9951
BIC: RLNWATWW

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES 3

1.1. Auftrag 3
1.2. Prämissen der Bewertung 4
1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung 4
1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung 8
1.3. Grundlagen, Bewertungsliteratur, sonstige Quellen, etc. 12

2. BEFUND 13

2.1. Beschreibung der Lage 13
2.2. Lärmimmission – Straßenverkehr 16
2.2.1. Lärmimmissionen 16
2.2.2. HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria 17
2.3. Grundbuchsstand, Rechte/Lasten, Widmung/Bebauungsbestimmungen 18
2.4. Bewilligungen, Bescheide und Pläne 19
2.5. Liegenschaft - Grundstück und Gebäude 20
2.5.1. Ausstattung und Erhaltung 20
2.5.1. Ausstattung und Erhaltungszustand 21
2.6. Größe & Konfiguration 22

3. METHODIK 25

3.1. Sachwertverfahren 25
3.2. Vergleichswertverfahren 29

4. GUTACHTEN - BEURTEILUNG & GRUNDLAGEN 32

4.1. Beurteilung Liegenschaft 32
4.2. Bodenwert 32
4.4.1. Nutzungsdauer & Restnutzungsdauer 35
4.4.2. Alterswertminderung 35
4.4.3. Zustandswertminderung (HEIDECK) 36
4.5. Rechte und Lasten 36
4.6. Anpassung an den Markt 37

5. GUTACHTEN – VERKEHRSWERT 40

5.1. Verkehrswert der Liegenschaft 40

6. ANLAGEN 42

6.1. Grundbuchsauszug (auszugsweise) 42
6.2. Auszug Bauwerkskartei 44
6.3. Einheitswertbescheid 45
6.4. Fotos (auszugsweise) 48
6.5. Bewilligungen, Bescheide (auszugsweise) 55
6.6. Pläne – Bestandsplan 12.01.2018 57
6.7. Offene Forderungen 60

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der BLNR 22 und 23, je 143/9310 Anteile, schlichtes Miteigentum, an der Liegenschaft GB 05222 Velm, EZ 332, GST 362/12, an der Adresse 2325 Velm, Kienersee I/Trockenzeile 17. Gem. Beschluss GZ 19 E 1504/26i vom 07.04.2026 wurde zudem auch die Zwangsversteigerung des darauf befindlichen Superädifikates (Badehaus) bewilligt. Die beiden Verfahren werden zur gemeinsamen Führung verbunden.

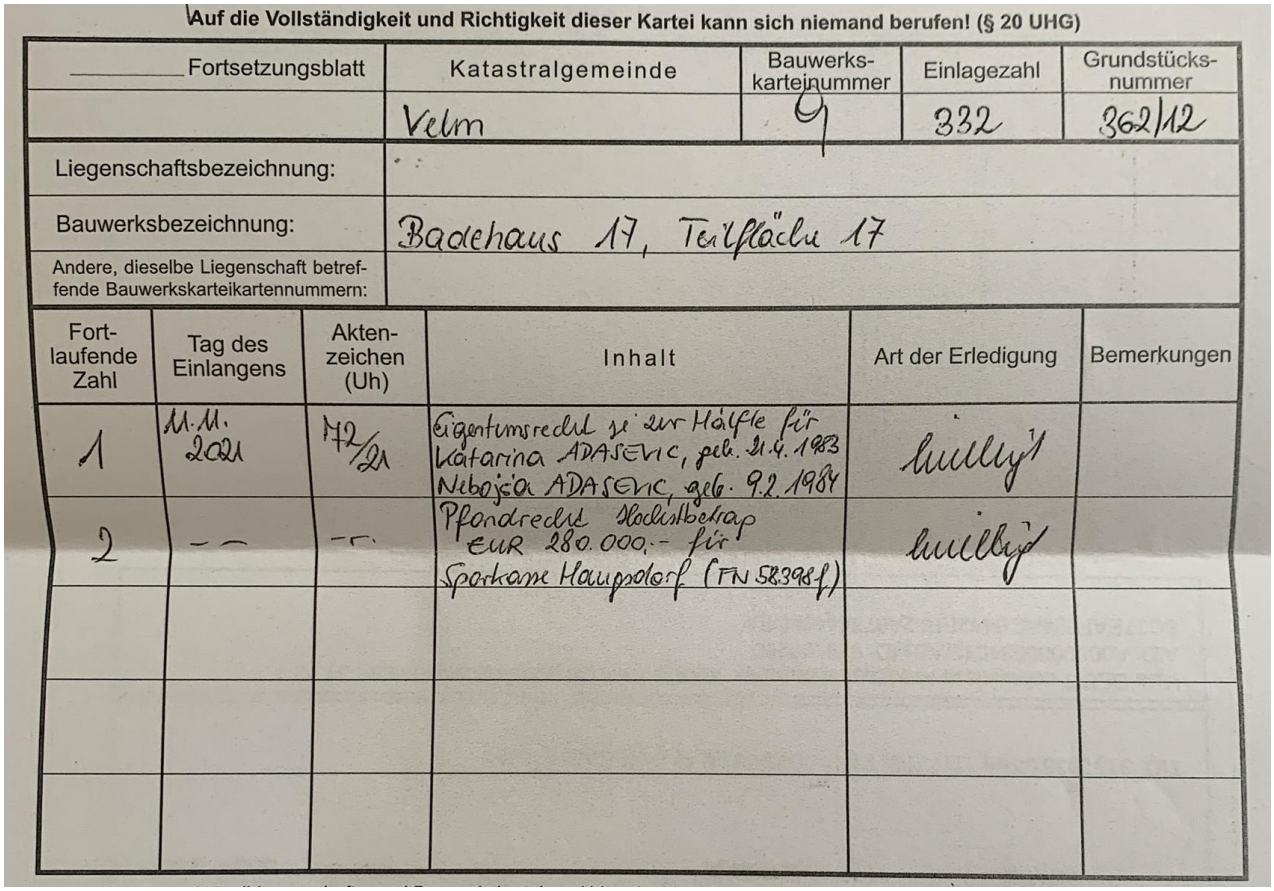
KATASTRALGEMEINDE 05222 Velm EINLAGEZAHL 332
BEZIRKSGERICHT Schwechat

****
Letzte TZ 2318/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
362/12		GST-Fläche	*	9321	
		Bauf.(10)		1654	
		Gärten(10)		7667	Kienersee I/Trockenzeile 16
					Kienersee I/Trockenzeile 22
					Kienersee I/Trockenzeile 27
					Kienersee I/Trockenzeile 7
					Kienersee I/Trockenzeile 8
					Kienersee I/Trockenzeile 9
					Kienersee I/Trockenzeile 10
					Kienersee I/Trockenzeile 12
					Kienersee I/Trockenzeile 14
					Kienersee I/Trockenzeile 15
					Kienersee I/Trockenzeile 20
					Kienersee I/Trockenzeile 2
					Kienersee I/Trockenzeile 3
					Kienersee I/Trockenzeile 4
					Kienersee I/Trockenzeile 5
					Kienersee I/Trockenzeile 6
					Kienersee I/Trockenzeile 13
					Kienersee I/Trockenzeile 11
					Kienersee I/Trockenzeile 23
					Kienersee I/Trockenzeile 24
					Kienersee I/Trockenzeile 25
					Kienersee I/Trockenzeile 18
					Kienersee I/Trockenzeile 26
					Kienersee I/Trockenzeile 28
					Kienersee I/Trockenzeile 1
					Kienersee I/Trockenzeile 17
					Kienersee I/Trockenzeile 21
					Kienersee I/Trockenzeile 19

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** B **********
22 ANTEIL: 143/9310
Katarina Adasevic
GEB: 1983-04-21 ADR: Dernjacgasse 10/1/7, Wien 1230
a 3214/2021 Kaufvertrag 2021-09-10 Eigentumsrecht
23 ANTEIL: 143/9310
Nebojsa Adasevic
GEB: 1984-02-09 ADR: Dernjacgasse 10/1/7, Wien 1230
a 3214/2021 Kaufvertrag 2021-09-10 Eigentumsrecht
****

Superädifikat – Auszug Bauwerkskartei



Auf die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Kartei kann sich niemand berufen! (§ 20 UHG)

____ Fortsetzungsblatt	Katastralgemeinde	Bauwerks-karteinummer	Einlagezahl	Grundstücks-nummer
	Velm	9	332	362/12

Liegenschaftsbezeichnung:	
Bauwerksbezeichnung:	Badehaus 17, Teilfläche 17
Andere, dieselbe Liegenschaft betreffende Bauwerkskarteikartennummern:	

Fortlaufende Zahl	Tag des Einlangens	Aktenzeichen (Uh)	Inhalt	Art der Erledigung	Bemerkungen
1	11.11. 2021	172/21	Eigentumsrecht je zur Hälfte für Katarina ADASEVIC, geb. 21.4.1983 Nebojša ADASEVIC, geb. 9.2.1984		
2	--	--	Pfandrecht Höchstbetrag EUR 280.000.- für Sparkasse Hauptdorf (FN 58398f)		

Auftraggeber ist Mag. Andreas Freisinger, Richter, Bezirksgericht Schwechat, Schloßstraße 7, 2320 Schwechat.
Stichtag ist der 07.04.2026 (Datum des ergänzenden Beschlusses[1])

1.2. Prämissen der Bewertung
1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung

Allgemeines
Der Wertermittlung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen sowie der örtlichen Begehungen/Befundaufnahme am 12.11.2025 erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. Im Rahmen der Befundaufnahme wurden die ggst. Liegenschaft besichtigt. Im ggst. Fall wird die Annahme zugrunde gelegt, dass es hinsichtlich der Parzelle und des Gebäudes (Superädifikat) seit der Befundaufnahme zu keinen (baulichen) Veränderungen gekommen ist und sich der Zustand (abgesehen von einer gewöhnlichen Abnutzung) auch nicht verändert hat.

Grundstücksfläche, Nutzflächen, Flächen
Nachdem sich hinsichtlich der Parzellenfläche keine Angaben finden, wird diese auf Basis der Grundstücksfläche (9.321 m²) und der ggst. Anteile (auf Basis der BLNR 22 und 23 je 143/9310) näherungsweise ermittelt→ rd. 286 m²). Die Nutzflächen für das Badehaus wurden dem im Bauakt

[1] Abweichend vom Zeitpunkt der Befundaufnahme

aufliegenden Bestandsplan vom 12.01.2018 entnommen *(siehe auch Anmerkung Punkt Bauakteinsicht)*.

Etwaige, durch abweichende Bauführung oder nachträgliche bauliche Maßnahmen entstandene, Veränderungen hinsichtlich der Nutzfläche werden im ggst. Fall als vernachlässigbar angesehen, und bleiben außer Ansatz. Sollten die angegebenen Maße nicht mit den tatsächlichen Maßen ident sein, verändern sich die Werte sinngemäß.

Straßenzufahrt

Die Zufahrtsstraßen stehen großteils im Eigentum der Marktgemeinde Himberg. Lt. Auskunft der Marktgemeinde werden die Zufahrten laufend instandgehalten. Eine Asphaltierung ist jedoch aktuell in naher Zukunft nicht geplant. Einzelne Bereiche der Zufahrtsstraßen standen/stehen jedoch nach wie vor im Privateigentum (z.B. Josef Piringer bzw. Wassergenossenschaft „Kienersee I"). Gem. Kaufvertrag Pkt. VII (4) wurde hinsichtlich der Zufahrtsstraßen, die im Eingentum der damaligen Verkäufer bzw. ihres Gatten, Herrn Josef Piringer, standen/stehen, den Käufern (Verpflichteten) das Recht eingeräumt, über diese Privatstraßen zu der ggst. Teilfläche zuzufahren[2].

4) Die Käufer nehmen zur Kenntnis, dass zu Beginn der 1980er Jahre im Bereich der beiden Kienerseen, entgegen der niederösterreichischen Bauordnung und dem niederösterreichischen Straßengesetz, Baubewilligungen seitens der Marktgemeinde Himberg erteilt wurden, obwohl keine gesicherte Zufahrtsmöglichkeit, weder durch eine öffentlich rechtliche Straße noch durch Servituten auf einer Privatstraße, vorhanden waren. Dies ist bis heute nicht abschließend geregelt. Seitens der Verkäuferin und ihres Gatten, Herrn Josef Piringer, wird diesbezüglich den Käufern das Recht eingeräumt, auch über die im Eigentum der Verkäuferin und ihres Ehegatten stehenden Privatstraßen zu seiner Teilfläche zuzufahren. Dies gilt auch für Familienangehörige, Besucher und Mitarbeitern von Unternehmen, die im Auftrag der Käufer arbeiten auf der Teilfläche durchführen.

Seitens des gef. SV wird angemerkt, dass ihm seitens der Wassergenossenschaft Kienersee I keine Vereinbarung hinsichtlich der Benützung der in ihrem Eigentum stehenden Privatstraße/n vorliegt. → eine solche wäre daher sinnvoll abzuschließen (→ siehe hierzu auch die nachfolgenden Ausführungen unter WG Kienersee I Trockenzeile). Prinzipiell ist aber auch eine (längere) Zufahrt über öffentliche Wege/Straßen (Kienersee II) möglich.

Wassergenossenschaft Kienersee I Trockenzeile

Im November 2025 wurde eine Wassergenossenschaft gegründet. Vom Obmann, Herrn Daniel Sodenkamp, wurde folgendes mitgeteilt: Aktuell gibt es keine öffentliche Wasserver- und Entsorgung. Kanal und Wasser werden aktuell noch von Frau Piringer zur Verfügung gestellt, sollen in Zukunft aber ans öffentliche Netz (Wasserversorgung Mödling und Kanal Münchendorf) angeschlossen werden. Die Versorgung mit Trinkwasser sollte relativ bald kommen, der Kanalanschluss wird noch etwas dauern, da die Leitung durch diverse Wassergenossenschaften geführt würde und die Zustimmung dieser noch eingeholt werden muss. Mit Frau Piringer bestehen Verhandlungen hinsichtlich der Kostenübernahme für die Anschlüsse (rd. € 500.000,-). Seitens der WG ist auch geplant, zukünftig eine Vereinbarung hinsichtlich der Benützung der Privatstraße der WG Kienersee I für ihre Mitglieder abzuschließen. Lt. Auskunft wird der Mitgliedsbeitrag € 800,- p.a. (ab 2026)

[2] Dies gilt auch für Famlienangehörige, Besucher und Mitarbeitern von Unternehmern, die im Auftrag der Käufer, Arbeiten auf der ggst. Teilfläche durchführen.

betragen, bezahlbar entweder in 2 Raten Anfang März und September bzw. einmalig Anfang März. Die Abgaben für Wasser und Kanal sind dann je Parzelle verbrauchsabhängig.

Versorgungsleitungen allgemein
Lt. Auskunft von Frau Alexandra Piringer[3] verfügt die ggst. Parzelle über einen Wasser- und Kanalanschluss und einen Gasanschluss. Der Strombock steht vor dem Haus (unangeschlossen). Momentan werden die Parzellen noch von der eigenen Kläranlage und dem eigenen Brunnen versorgt, das soll sich in den nächsten zwei/drei Jahren ändern (siehe auch Pkt. Wassergenossenschaft).
Aktuell bestehen lt. Auskunft folgende offene Abgaben:

- jährliche Wasser- und Kanalabgaben 2023, 2024 und 2025 iHv. € 5.179,92
- Lt. Auskunft von Frau Piringer gibt es aktuell, aufgrund offener Stromrechnungen, keine Stromversorgung auf der ggst. Parzelle. Die Kosten für den Stromanschluss (Wiener Netze) wurden gemeinschaftlich aufgeteilt. Kostenaufwand bis 2024 insgesamt rd. € 3.453,-, wovon von den Verpflichteten 2x € 100,- überwiesen wurden. Für 2025 wurde nichts mehr verrechnet. *Anmerkung: Dafür gibt es lt. Auskunft allerdings keine offizielle Rechnung, da das auf der Gemeinde Himberg mit den Wiener Netzen und den Miteigentümern mündlich ausgemacht wurde.*
- Seitens der Wiener Netze wurde kürzlich die Stromversorgung der Parzellen auf Smart Meter umgestellt, den alle bekommen haben und von jedem, mit Ausnahme der Verpflichteten, bezahlt wurden. Kostenaufwand iHv. € 6.772,39 (Hälfte des Strombocks und halber Anteil des Elektrikers).

Gegenüber Frau Piringer ist zum Stichtag demnach ein Gesamtbetrag iHv. € 15.205,31 noch offen.

Bauakteinsicht
Eine Bauakteinsicht wurde durchgeführt. Gem. Auskunft der Baubehörde der Marktgemeinde Himberg fehlt für das ggst. Badehaus noch die Fertigstellungsmeldung. *Anmerkung: Der Abstellraum im Kellergeschoß rechts vor der Stiege ist nicht in den Planunterlagen enthalten und wurde dieser im Rahmen der Befundaufnahme grob vermessen.*

Digitaler Kataster
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

Anschlüsse, Haustechnik
Die beschriebenen elektrischen, heizungstechnischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen (Anschlüsse) wurden - sofern nicht im Detail im Befund und Gutachten darauf eingegangen wird - nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und wird deren ordnungsgemäße Funktion bei der Bewertung vorausgesetzt.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Erhaltungszustand
Der Bau- und Erhaltungszustand des/der Gebäude(s) wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes bzw. zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb etwaige Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem gef. SV gegeben wurden, bzw. auf vorgelegten Unterlagen beruhen.

[3] ehem. Belastungs- und Veräußerungsverbotsberechtigte

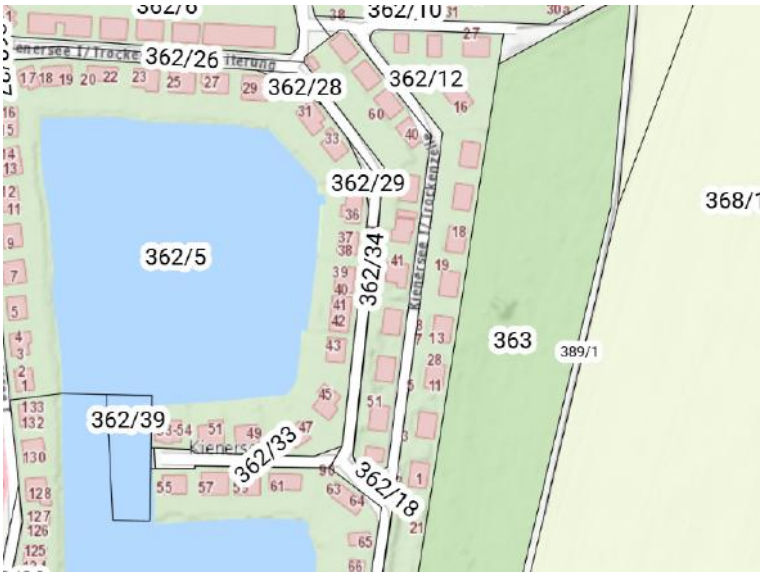
Bestandsituation/Nutzung - Gebäude
Das ggst. Badehaus war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme leerstehend. Informationen über allfällige Bestandverhältnisse zum Stichtag liegen dem gef. SV nicht vor bzw. sind solche auch nicht bekannt. Die Bewertung erfolgt daher unter der Prämisse der Bestandfreiheit.

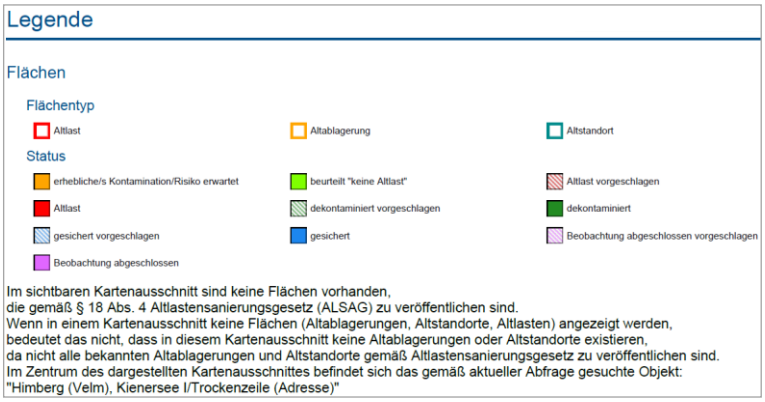
Liegenschaft (Ideelles Miteigentum) & Badehaus (Superädifikat) - Verwertung
Die ggst. Liegenschaft EZ 332 mit dem GST 362/12 ist in 28 Parzellen unterteilt, wobei schlichtes Miteigentum besteht (insgesamt 18620 Anteile). Den BLNR 22 und 23 sind auf Basis des Kaufvertrages und gem. Grundbuchstand insgesamt 286/18620 Anteile zugeteilt. Im ggst. Fall besteht für die Verpflichteten auf Basis des Kaufvertrages vom 10.09.2021 das Recht der Alleinnutzung der ggst. Parzelle 17. Hinsichtlich der Zufahrtsthematik → siehe die vorangehenden Ausführungen.

Der rechtliche Bestand des errichteten Badehauses als Superädifikat (Bauwerk auf fremden Grund) gem. § 435 ABGB begründet sich darin, dass nur ideelles/schlichtes Miteigentum aller Miteigentümer an der Liegenschaft EZ 332 besteht und den einzelnen Miteigentümern grundbücherlich keine selbständigen Grundflächen als geteilte selbständige Grundstücke gem. Grundbuch zugeschrieben sind.

Im ggst. Fall handelt es sich beim Bewertungsobjekt aber quasi um eine „wirtschaftliche“ Einheit, da die Verpflichteten einerseits Eigentümer des Badehauses (Superädifikat) auf Parzelle 17 sind und andererseits auch Miteigentümer an Grund und Boden (GST 362/12) mit dem ausschließlichen Nutzungsrecht an Parzelle 17. **Entsprechend wird eine gemeinsame Verwertung empfohlen.**

Altlasten/Kontamination
Die Liegenschaften wurden nicht auf Bodenkontaminationen untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des gefertigten Sachverständigen fällt. Stattdessen wurden jedoch der Verdachtsflächenkataster sowie der Altlastenatlas durch den Sachverständigen auf der Homepage des Umweltbundesamtes abgefragt. Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekannt zu geben. Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B.: Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Die ggst. Liegenschaft(en) ist/sind nicht im Verdachtsflächenkataster/Altlastenatlas verzeichnet (Abfrage, 17.11.2025).





Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B.: Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Darüberhinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung aufgrund des üblichen Geschäftsgebrauches unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweist, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung

Energieausweis

Sofern kein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes vorgelegt wurde, wird im Rahmen der Bewertung von einem, dem Alter und der Bauweise entsprechenden, durchschnittlichen Heizwärmebedarf

ausgegangen. *Ein Energieausweis wurde lt. Kaufvertrag zwar übergeben, dem gef. SV jedoch nicht zur Verfügung gestellt..*

Geldwerte Rechte & Lasten
Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei. Allfällig begründete Pfandrechte, vorhandene Mietzinsreserven oder Rücklagen aus Erhaltungsbeiträgen sowie eventuell geleistete Mietzinsvorauszahlungen und erlegte Kautionen bleiben, sofern nicht im Detail darauf eingegangen wird, in der Bewertung außer Ansatz, da sie bei einer Veräußerung mit dem Käufer direkt zu verrechnen sind.

Außerbücherliche Rechte & Lasten
Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bzw. den Parteien schriftlich bekannt gegeben wurden. Wenn diesbezüglich dem Sachverständigen keine Informationen bekannt gegeben wurden, basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

Fahrnisse, Inventar
Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden nicht mitbewertet. Zubehör war/ist niicht vorhanden.

Rundungsdifferenzen
Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf EUR 1,00 eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber bei Rundungen im Rechengang oft vermeintliche Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, was zu unnützen Mehrarbeiten und Kosten führt, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.

ÖNORM B 1300/B 1301
Es wurde kein detailliertes bautechnisches Gutachten in Auftrag gegeben und wurde ein solches auch nicht erstellt. Ebenso stellen der gegenständliche Befund und das erstellte Gutachten keine Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1300 bzw. für Nicht-Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1301 dar. Sollte eine Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 bzw. gemäß ÖNORM B 1301 seitens des Auftraggebers zusätzlich gewünscht werden, muss diese gesondert durch einen dafür geeigneten Sachverständigen erstellt werden. Im Übrigen kann dieses Gutachten ein Ankaufs- oder Verkaufsgutachten im Falle der Verwertung der Liegenschaft nicht ersetzen.

ÖNORM B 1998-1/ÖNORM EN 1998-1
Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandeinheiten auf Systemsicherheit hinsichtlich Erdbebeneinwirkungen gemäß ÖNORM B 1998-1 bzw. ÖNORM EN 1998-1 und dem Eurocode 8 wurde vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom gefertigten Sachverständigen dementsprechend auch nicht durchgeführt. Es können sich dadurch allfällige, maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.g. Systemsicherheit gewährleistet ist.

Haftung gegenüber Dritten
Die in diesem Gutachten erfolgte Befundaufnahme und Gutachtenserstellung erfolgt ausschließlich im Interesse des Auftraggebers bzw. sämtlicher Parteien im Verfahren. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind die dem Sachverständigen

bei Beauftragung schriftlich, namentlich genannten Empfänger des Gutachtens. Gegenüber diesen wird gehaftet wie gegenüber dem Auftraggeber.

Gewährleistung
Im Falle von Gewährleistungsansprüchen des Auftraggebers gegenüber dem Sachverständigen aus dem abgeschlossenen Werkvertrag verzichtet der Auftraggeber unwiderruflich und ausdrücklich auf das Recht der Minderung oder Wandlung.

Haftpflichtversicherung
Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der vom gefertigten Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt EUR 5.000.000,- begrenzt. Die zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen gelten als vereinbart. Der Sachverständige haftet für Schäden jedenfalls dann nicht, wenn ihm nur leichte Fahrlässigkeit vorgeworfen wird oder es sich um Mängelfolgeschäden handelt.

Eine Abtretung von Ansprüchen des Auftraggebers gegen den Sachverständigen aus diesem Gutachten an Dritte ist unzulässig.

Mathematische Exaktheit
Angesicht der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Kurzfristiger Verkauf
Es wird gemäß ÖNORM B 1802, Pkt.3.3. darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Verkehrswert (Streuung/Bandbreite)
Hinsichtlich der Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gemäß § 2 Absatz 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis im Sinne der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitione unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw., sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung (valuation spread) – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechenden Bandbreite nach oben oder unten zu sehen (range of valuation). Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten sowie von der Art der Immobilie.

Umsatzsteuer - Verkehrswert
Hingewiesen wird auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Umsatzsteuer - Vermietung
Bei Büro- und Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Mieter ausschließlich vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze (§ 6 Absatz 2 UStG idF des 1. Stabilitätsgesetzes 2012) erzielt und der Vermieter berechtigt ist, dem Mieter Umsatzsteuer vorzuschreiben. Bei Wohnungsmietverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind bzw. Wohnungen nicht auch

anders als zu Wohnzwecken genutzt werden. Für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssten ansonsten 0 % Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20 % Umsatzsteuer verrechnet werden.

Veränderungen wertrelevanter Faktoren/Einflussgrößen

Die vorliegende Wertindikation ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung derselben und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Das Gutachten beruht somit auf der derzeitigen Faktenkenntnis, die nicht vollständig sein muss. Ergeben neue Fakten wertrelevante Änderungen, so ist das Gutachten darauf abzustimmen. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlung bzw. der getroffenen gutachterlichen Schlussfolgerungen vor. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Weiterverwendung, Vervielfältigung des Gutachtens

Die Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Zitierung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen. Die Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens über den Verwendungszweck hinaus oder die Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Eine, über den vereinbarten Verwendungszweck (Zwangsversteigerungsverfahren) hinausgehende Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens bzw. eine Weitergabe an Dritte (mit Ausnahme der Veröffentlichung in der Ediktsdatei oder am Verfahren Beteiligte) ist ohne vorherige Zustimmung des gef. SV nicht gestattet.

1.3. Grundlagen, Bewertungsliteratur, sonstige Quellen, etc.

- Befundaufnahme am 12.11.2025 von 9^{00} bis 10^{15}, anwesend:
  - Nebojsa Adasevic, 2. Verpflichteter
  - Mag. Georg Strafella, SV

  Umfeldbegehung & Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz BGBL Nr. 150/2002 (LBG)
- Bauordnung für Niederösterreich, in der derzeit gültigen Fassung
- Flächenwidmung und Bebauungsplan: Himberg
- Grundbuchsauszug & Recherchen in der Urkundensammlung des Grundbuches
- Recherche und Bauakteinsicht bei der der zuständigen Baubehörde
- Mündliche Erörterungen im Rahmen der Befundaufnahme
- Zur Verfügung gestellte Unterlagen durch den Verpflichteten (Kaufvertrag und Vorvertrag, Info Stromversorgung, etc.)
- Recherche bei und zur Verfügung gestellte Unterlagen seitens Frau Alexandra Piringer - Bevollmächtigte der Grundeigentümerin Waltraud Piringer

Bewertungs-/Fachliteratur, Artikel

- Stabentheiner, LBG-LiegenschaftsbewertungsG
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage
- Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog, 2006
- Seiser, Kainz, Der Wert von Immobilien 2011
- Steppan, Richtpreise für Wohngebäude nach Nutzfläche, 2010
- Karauscheck/G. Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014
- Bienert, Funk, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, 2014
- Angst/Oberhammer, Exekutionsordnung, Kommentar, 3. Auflage, 2015
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, Hefte 02/2019-03/2023, etc.
- Seiser + Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, Graz 2020
- Die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen, abgeleitet von Bruttoanfangsrenditen / Bienert, Masterthese TU Wien, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Reguvis Köln 2020
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung – Grundlagen / Österreichisches Normungsinstitut; Eigenverlag, Wien 2022 (ÖNORM B1802)

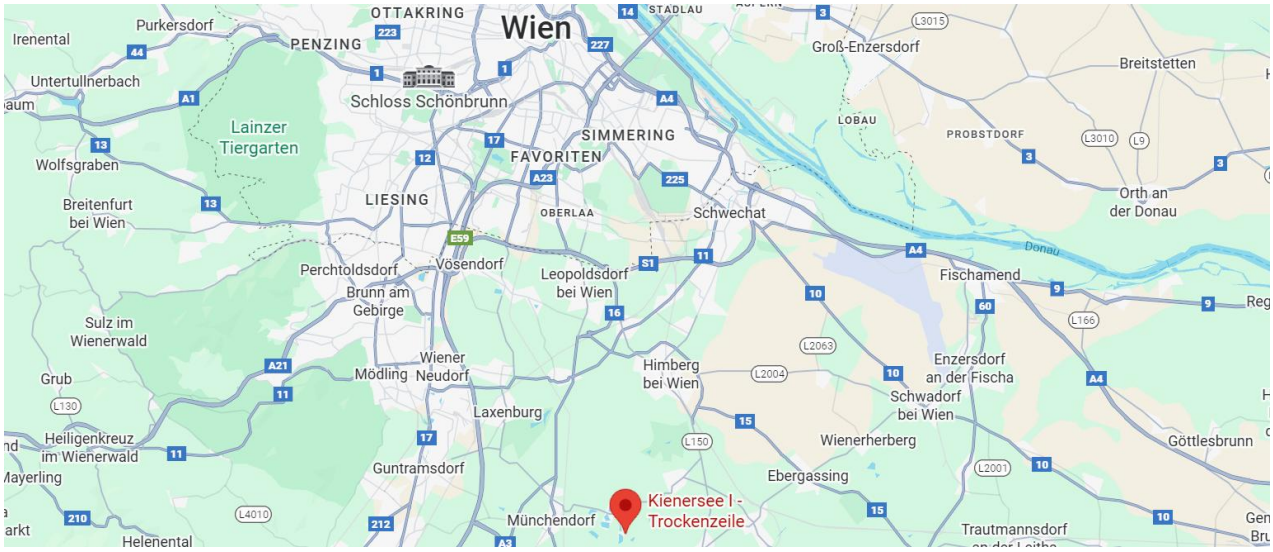
Sonstige Quellen, Marktberichte

- OIB Richtlinien online *www.oib.or.at*
- Lärmkarte auf *www.laerminfo.at*
- Adressortungssystem und Orthofotos auf *www.wien.gv.at/stadtplan, www.maps.google.at, www.bing.com/maps*
- Statistische Werte auf *www.statistik.at*, Statistik Austria
- Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas *www.umweltbundesamt.at*
- Immobilienplattformen u.a. *www.immobilien.net, www.willhaben.at*
- Immobilien-Preisspiegel der WKO
- ÖROK
- Eigene Systembibliothek & Immobiliendatenbank, etc.

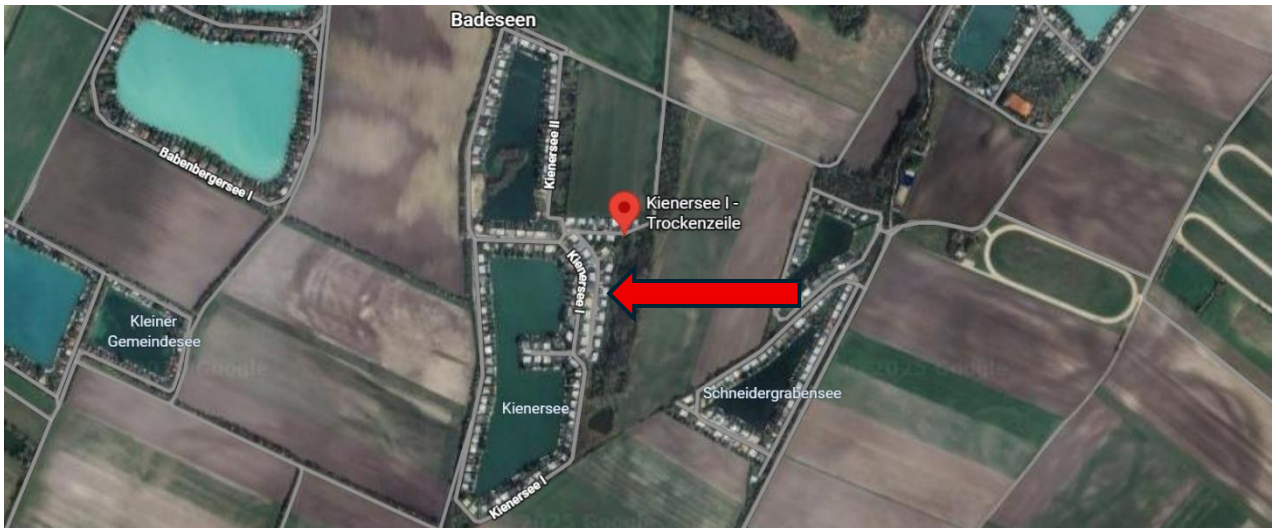
2. BEFUND

2.1. Beschreibung der Lage

Das ggst. Liegenschaft befindet sich in 2325 Velm, Kienersee I/Trockenzeile.







Quelle: https://www.google.at/

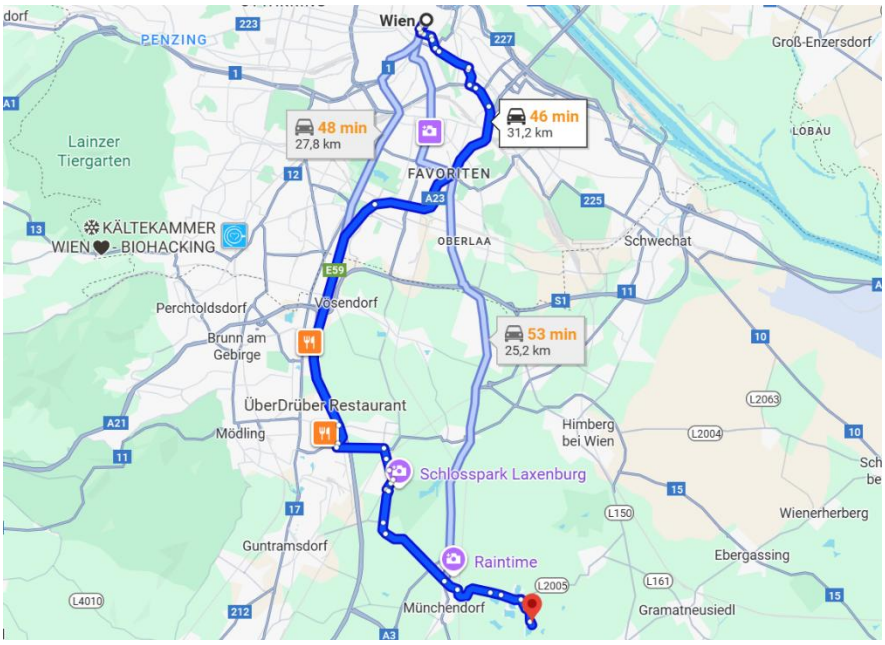






Quelle: https://www.google.at/

Die Lage einer Wohnliegenschaft wird u. a. nach den folgenden Kriterien bemessen:

Kriterium	Erfüllungsgrad
Verkehrstechnische Erreichbarkeit - *Öffentlicher Verkehr*	Bus: Regionalbuslinie 221 (Haltestelle „Münchendorf Babenbergersee II“) *in rd. 1,5 km* S-Bahn: Linien S60/ Regionalzüge (Bhf Münchendorf) *in rd. 3,6 km* Ø-Fahrzeit von/nach Himberg: *rd. 45 Min. (inkl. Fußweg)* Ø-Fahrzeit von/nach Wien (Hauptbahnhof): *rd. 60 Min. (inkl. Fußweg)*  Öffentlicher Verkehr *(Quelle: https://anachb.vor.at/)*
Verkehrstechnische Erreichbarkeit - *Individualverkehr*	großräumig: von Wien kommend, über die A2 Südautobahn, Ausfahrt Wiener Neudorf, iVm. der B11 Mödlinger Straße, der Wiener Straße, der Münchendorfer Straße der Velmer Straße und dem Kiener See II erreichbar Ø-Fahrzeit von/nach Himberg: rd. 15 Min. Ø-Fahrzeit vom/zum Zentrum Wien (Stephansplatz): rd. 55 Min  Individualverkehr *(Quelle: https://www.google.at/)* Parkplatzsituation: keine Parkraumbewirtschaftung in ggst. Lage; Parkplätze sind auf der ggst. Liegenschaft bzw. im Bereich der Zufahrtsstraße vor der Parzelle vorhanden; entspannte Parkplatzsituation

Kriterium	Erfüllungsgrad
Wohnlage und Infrastrukturelle Einrichtungen *(Einkaufsmöglichkeiten Schulen, Freizeit, Kultur, etc.)*	Velm ist ein Ort und eine Katastralgemeinde der Marktgemeinde Himberg im niederösterreichischen Bezirk Bruck an der Leitha. Den Velmer Ortskern bildet die Hauptstraße, wo sich die ältesten Gebäude des Ortes befinden. Velm war einst ein Straßendorf, links und rechts der Straße wurden die Häuser samt Höfen errichtet. Ausgangspunkt war das Schloss, zugleich Herrschaftssitz. Es bekam Hausnummer 1. Im Jahr 1820 wurden erstmals Velmer Grundstücke als Parzellen bezeichnet. Erste Straßenschilder und Hausnummern entstanden erst gegen 1900. Rund um Velm gibt es seit den 1960er-Jahren zahlreiche Badeteiche, diese stehenden Gewässer sind aus ehemaligen Schottergruben entstanden (Neuhofsee I+II, Schneidergraben-See I+II, Bauersee, Blahasee, Fasanensee, Kienersee I+II; Dürrsee, Babenbergersee I+II, Birkensee, Gemeindesee liegen im Gemeindegebiet von Münchendorf). Per Stand Jänner 2025 leben in Velm 1.769 Einwohner, wobei der Zeitraum ab 2001 von einem starken Bevölkerungswachstum geprägt war/ist *(Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Velm_(Gemeinde_Himberg))*. Die ggst. Liegenschaft befindet sich am (nord)östlichen Ufer des Kienersee I und liegt rd. 4,2 km südwestlich von Velm. Das direkte Umfeld der ggst. Liegenschaft befindet sich in einer Bungalow-Siedlung, umgeben von einer ruhigen und naturnahen Umgebung. Die Bungalows sind ganzjährig bewohnt und gruppieren sich um zwei Seen, den Kienersee I und II. Nahversorgung: In der Velmerstraße (rd. 4 km) befindet sich eine Bäckerei; eine repräsentative Auswahl an Supermärkten gibt es in Münchendorf oder Himberg (rd. 5 km bzw. 10 km entfernt). Ärzte: eine Naturheilpraxis und ein plastischer Chirurg befinden sich direkt in Velm, praktische Ärzte und Zahnärzte in Münchendorf oder Himberg, restliche medizinische Versorgung wie Fachärzte, Landesklinikum, etc. befinden sich in Schwechat und Wien Kindergärten, Schulen, etc.: In Velm gibt es lediglich eine(n) Kindergarten/ Kinderkrippe; Himberg verfügt über eine Volksschule, eine Mittelschule, eine Polytechnische Schule und eine Musikschule; weitere Bildungseinrichtungen befinden sich in Schwechat Sonstiges/Freizeit: Schlosspark Velm, Naturseen (Naherholungsgebiet), Natur- und Bewegungsarena, Waldbad, Golfclub (Colony Club Gutenhof), Gestüt- und Reitanlage Gutenhof, Skatepark Gutenhofer Straße, Sportplatz (Fußballverein), etc.

2.2. Lärmimmission – Straßenverkehr

2.2.1. Lärmimmissionen

Gemäß den nachfolgenden Lärmkarten liegt der Tag- und Nachtlärmpegel für den Straßenverkehr im Bereich der ggst. Liegenschaft unter den Schwellenwerten für die Aktionsplanung (gemessen in 4 m Höhe[4]).

[4] In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel L_{den} ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel L_{night} ein Wert von 50 dB.

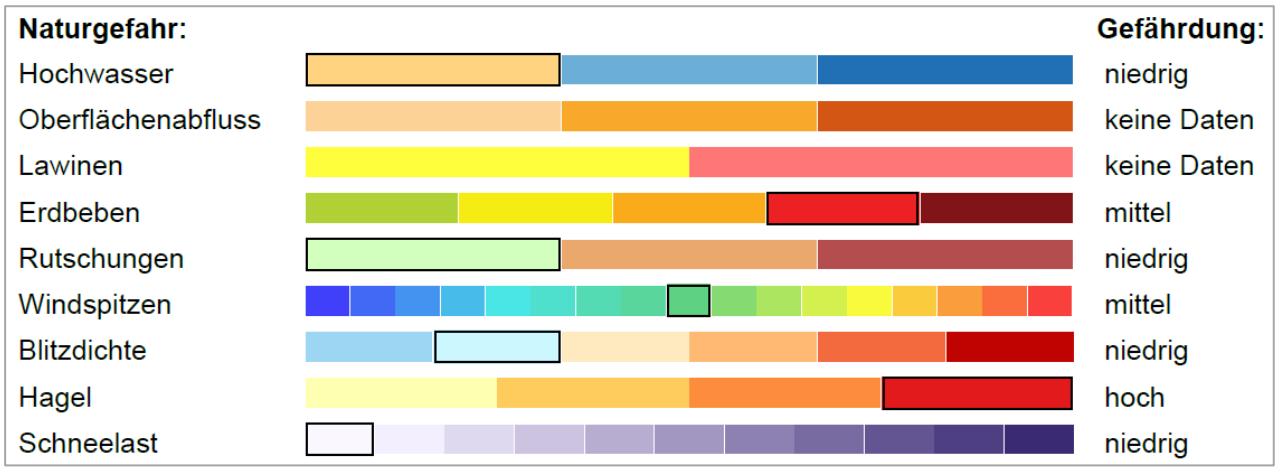


Straßenverkehr, Lärmindex 24 h Durchschnitt, in Dezibel

Schwellenwerte für die Aktionsplanung*)		
	Tag-Abend-Nacht-Lärmindex	Nacht-Lärmindex
Straßenverkehr	60 dB	50 dB
Flugverkehr	65 dB	55 dB
Eisenbahnverkehr	70 dB	60 dB
Aktivitäten auf Geländen für industrielle Tätigkeiten	55 dB	50 dB
*) gemäß Bundes-Umgebungslärmschutzverordnung		

2.2.2. HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

Der HORA Pass liefert (automatisiert) eine Zusammenfassung von neun Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort Österreichs.



HORA- Pass *(Quelle: https://hora.gv.at/)*

2.3. Grundbuchsstand, Rechte/Lasten, Widmung/Bebauungsbestimmungen

Grundbuch	05222 Velm
BG	Schwechat
EZ	332
GSt. Nr./Fläche	GST 362/12; insgesamt 9.321 m²
Grundbücherliche(r) Eigentümer	B-LNR 22, 143/9310 Anteile; *Katarina Adasevic* B-LNR 23, 143/9310 Anteile: *Nebojsa Adasevic*
Grundbücherliche Rechte und Lasten	A2-Blatt ********** A2 ********** 1 a 1580/1983 Baderecht auf Gst 362/4 für Gst 362/12 gem Abs Zweitens des Vertrages 1983-06-07 2 a 1578/2019 Urkundenhinterlegung hins Gst 362/12 C-Blatt ********** C ********** 46 auf Anteil B-LNR 22 23 a 3214/2021 Pfandurkunde 2021-11-10 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 280.000,-- für Sparkasse Haugsdorf (FN 58398f) 51 auf Anteil B-LNR 23 a 1214/2025 Exekutionsbewilligung 2025-05-22 PFANDRECHT vollstr. EUR 3.752,08 4 % Z aus EUR 7,60 ab 2022-01-19 bis 2025-03-04, 4 % Z aus EUR 1.459,33 ab 2022-05-01 bis 2025-03-04, 4 % Z aus EUR 1.702,46 ab 2022-05-01, 4 % Z aus EUR 182,40 ab 2024-04-30, 4 % Z aus EUR 838,06 ab 2024-11-19, 4 % Z aus EUR 1.029,16 ab 2025-03-05, Kosten EUR 694,14 zzgl. 4 % seit 2025-04-03, Antragskosten EUR 544,64 für Propangas-GmbH Drachen Gas (FN 126938z) (19 E 2260/25i) 52 auf Anteil B-LNR 22 23 a 2318/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 294.188,78 samt 2,75 % Z aus EUR 294.188,78 seit 2024-08-05, Kosten EUR 2.773,20 für Sparkasse Haugsdorf (19 E 3873/25w)
Außerbücherliche Rechte und Lasten	Grundsteuer und Mahngebühren (Gemeinde Himberg) iHv. *€ 38,75 per 12/2025; € 74,50 per 08/2026;* Strom, Kanal, Wasserabgaben (Frau Piringer) iHv. *€ 15.205,31 zum Stichtag und 08/2026;* Mitgliedsbeitrag iHv. *€ 800,00* f. WG Kienersee I Trockenzeile
Widmung und Bebauung	Gemäß Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Himberg gelten für ggst. Liegenschaft folgende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan gelten folgende Bestimmungen: BS-10 Badeteich

<table>
<tr><td></td><td>

Flächenwidmungsplan (Quelle: https://www.himberg.gv.at/)</td></tr>
<tr><td>Widmung und Bebauung</td><td>Gem. den Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Himberg im Bauland-Sondergebiet - Badeteiche die max. Nutzfläche der Badehäuser je Baulos mit max. 75 m² festgelegt. Die max. Gebäudehöhe darf 4,3 m nicht überschreiten. Dacher dürfen nur als Flachdächer ausgeführt werden. Nebengebäude, etc. dürfen max. eine Größe von 15 m² aufweisen. Zusätzlich gelten auch die Bestimmungen der NÖ Bauordnung. Der § 51 Abs. 3 legt für Bauwerke im Bauwich wie folgt fest: […] „Bei der gekuppelten und einseitig offenen Bebauungsweise muss der seitliche Bauwich, bei der offenen Bebauungsweise, ausgenommen bei Eckbauplätzen, ein seitlicher Bauwich von Nebengebäuden und oberirdischen baulichen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, freigehalten werden“ […] → da zumindest ein seitlicher Bauwich frei bleiben muss, ist davon auszugehen, dass die seitlich (konsenslos) errichteten Zubauten im Bauwich zurückzubauen sind, sofern es einmal zu einer Überprüfung durch das Bauamt kommt.</td></tr>
</table>

2.4. Bewilligungen, Bescheide und Pläne

Folgende Bescheide und Pläne liegen im Bauakt der ggst. Liegenschaft auf:

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
27.05.1993	Einreichplan	Errichtung von 16 Badhäusern
27.05.1993	Bescheid	Baubehördliche Bewilligung zur Errichtung von 16 Badehäusern (Baulos 7-22) auf der Parzelle 362/12
10.10.2001	Bescheid	Baubewilligung für die Durchführung von geringfügigen Änderungen an den Badehäusern
12.01.2018	Bestandsplan	16 Badehäuser auf den Baulosen Nr. 7-22

Gem. Auskunft der Baubehörde der Marktgemeinde Himberg fehlt für das ggst. Badehaus noch die Fertigstellungsmeldung[5].

Anmerkung: lt. Auskunft der Gemeinde Himberg ist bei Baubewilligungsverfahren gem. NÖ Bauordnung die Zustimmung der Mehrheit der grundbücherlichen Miteigentümer (nach Anteilen) einzuholen.

[5] Dies steht im Widerspruch zu den Ausführungen gem. Pkt. VII (3) Kaufvertrag… *[…] Dafür liegen eine Baubewilligung und eine Fertigstellungsmeldung vor. […]*

2.5. Liegenschaft - Grundstück und Gebäude

Die ggst. Liegenschaft mit der EZ 332 bestehend aus dem GST 362/12, ist relativ eben gelegen, polygonal konfiguriert und verfügt lt. Grundbuch über eine Grundstücksfläche von insgesamt 9.321 m². Die ggst. Parzelle Trockenzeile 17 ist eine eben gelegene, rechteckig ausgestaltete Mittelparzelle und verfügt über eine Fläche von rd. 286 m². Die ggst. Parzelle liegt in dritter Reihe zum Badeteich und hat keinen direkten eigenen Seezugang.

Auf dieser Parzelle befindet sich ein, Mitte der 90er Jahre, in gekuppelter Bauweise errichtetes Wochenend-/Badehaus, welches nachträglich ausgebaut/erweitert wurde. Lt. Auskunft der Gemeinde Himberg (Bauamt) ist prinzipiell eine ganzjährige Benützung der Seeanlage möglich.

Gem. A2LNR 1 besteht für die Miteigentümer der ggst. Liegenschaft zudem ein verbüchertes Baderecht an GST 362/4 (vermutlich im Bereich der Badeparzelle 71, Kienersee I).



DKM-Orthofoto *(Quelle: https://atlas.noe.gv.at/)*

2.5.1. Ausstattung und Erhaltung

Ausstattung und Erhaltungszustand des ggst. Gebäudes (zum Stichtag)

Gewerk	Ausstattung und Erhaltungszustand
Konstruktion	Massivbauweise
Dach/-deckung	Flachdach, Trapezblech
Dachrinnen	Hängerinnen, Fallrohre; *funktionstüchtig*
Fassaden/Außenputz	Reibputzfassaden, Wärmedämmung, Wasseranschluss
Türen	Eingangstür – Kunststofftüren mit Glaseinsatz/Sicherheitstür; Innentüren – Holztüren in Holzzargen
Fenster	Kunststoffisolierglasfenster und -türen, Holzoptik außen, Außenrollos im Kellergeschoß
Böden	siehe Detailbeschreibung
Wände/Decken	siehe Detailbeschreibung
Stiegen	Betonstiege mit Fliesenbelag, Betonbrüstung und einseitigem Holzhandlauf

Anschlüsse/sonstiges	Alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind prinzipiell vorhanden & *funktionstüchtig* (Gas, Wasser, Kanal[6])*; Strom war vorhanden, wobei es lt. Auskunft des Verpflichteten keinen eigenen Stromzähler gab; lt. Auskunft wurde der Strom aufgrund offener Zahlungen abgeschaltet bzw. kein Anschluss seitens Wiener Netze hergestellt (siehe auch Pkt. 1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung)*
Heizung	Gaszentralheizung (Flüssiggas), Heizkörper
Terrasse	Holzbrüstung, Fliesenboden; *unterschiedliche Fliesen*
Außenanlagen	Einfriedung Metallzaun auf Betonsockel und -säulen mit Steinplatten, Maschendrahtzaun, Betonmauer, doppelflügeliges Einfahrtstor, Thujen, Einfahrt und Wege mit Steinplatten gepflastert, Grünfläche, Außenbeleuchtung, Bekiesung rd. um das Haus

2.5.1. Ausstattung und Erhaltungszustand

Die Räumlichkeiten verfügen über folgende(n) Ausstattung und Erhaltungszustand:

Ausstattung / Erhaltung Kellergeschoß *(gem. Ortsaugenschein, Baubeschreibung, Auskünfte im Rahmen der Befundaufnahme)*	
Vorraum/Gang/ Abstellraum	Türen: offen Fenster: - Böden: Fliesen (Terracottaoptik) Wände: gemalt Decke: gemalt Heizung: Heizkörper Ausstattung: Wasseranschluss, Lichtstrom
Bad	Türen: offen Fenster/Entlüftung: Kunststoffisolierglasfenster und Außenrollos Böden: Fliesen in Marmoroptik Wände: gefliest Decke: gemalt Heizung: Heizkörper Ausstattung: Waschbecken, Dusche (Sockel und Armatur), Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Spartastenfunktion, Lichtstrom; *Duschwand bzw. Spritzschutz fehlt*
Kellerraum	Türen: Holztür in Holzzarge Fenster: Kunststofffenster und Außenrollos Böden: Fliesen Wände: gemalt Decke: gemalt Heizung: - Ausstattung: Lichtstrom
„Zimmer“	Türen: Holztür in Holzzarge Fenster: Kunststofffenster und Außenrollos Böden: Laminat Wände: gemalt Decke: gemalt Heizung: Heizkörper Ausstattung: Lichtstrom
„Zimmer“	Türen: Holztür in Holzzarge

[6] Wasser-, Kanalanschluss (dzt. noch privat)

	Fenster: Kunststofffenster und Außenrollos Böden: Laminat Wände: gemalt Decke: gemalt Heizung: Heizkörper Ausstattung: Lichtstrom
Kellerraum	Türen: Holztür in Holzzarge, offen Fenster: Kunststofffenster und Außenrollos Böden: Fliesen Wände: gemalt Decke: gemalt Heizung: Heizkörper Ausstattung: Lichtstrom

Ausstattung / Erhaltung Erdgeschoß *(gem. Ortsaugenschein, Baubeschreibung, Auskünfte im Rahmen der Befundaufnahme)*	
Vorraum	Türen: Kunststoffisoliertür mit Glaseinsatz/ Sicherheitstür Fenster: - Böden: Fliesen in Marmoroptik Wände: gemalt Decke: gemalt Heizung: - Ausstattung: Lichtstrom
Wohnküche	Türen: offen Fenster/Entlüftung: Kunststofffenster und -türen Böden: Laminat Wände: gemalt Decke: gemalt Heizung: Heizkörper Ausstattung: Küchenanschlüsse, Lichtstrom
WC	Türen: Holztür in Holzzarge Fenster/Entlüftung: Kunststoffoberlichte Böden: Fliesen in Marmoroptik; *Fuge* Wände: gefliest, gemalt Decke: gemalt Heizung: Gastherme Ausstattung: Waschtisch, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Spartastenfunktion, Waschmaschinenanschluss, Lichtstrom

Ausstattung/Erhaltungszustand – Zusammenfassung
Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich das ggst. Badehaus insgesamt in einem sehr guten - sanierten Zustand befindet. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme gibt es keinen Strom im Haus! Die technische Ausstattung sowie die Oberflächenmaterialen entsprechen prinzipiell den (technischen) Anforderungen an modernes Wohnen. Die Kellerräume wurden tlw. wie Wohnräume (Zimmer) ausgestattet, können aufgrund der Kellerlage allerdings nicht auf Aufenthaltsräume umgewidmet werden. *Anmerkung: lt. Auskunft des 2. Verpflichteten gab es 2023 einen Grund-/Hochwasserschaden, der von ihm saniert wurde.*

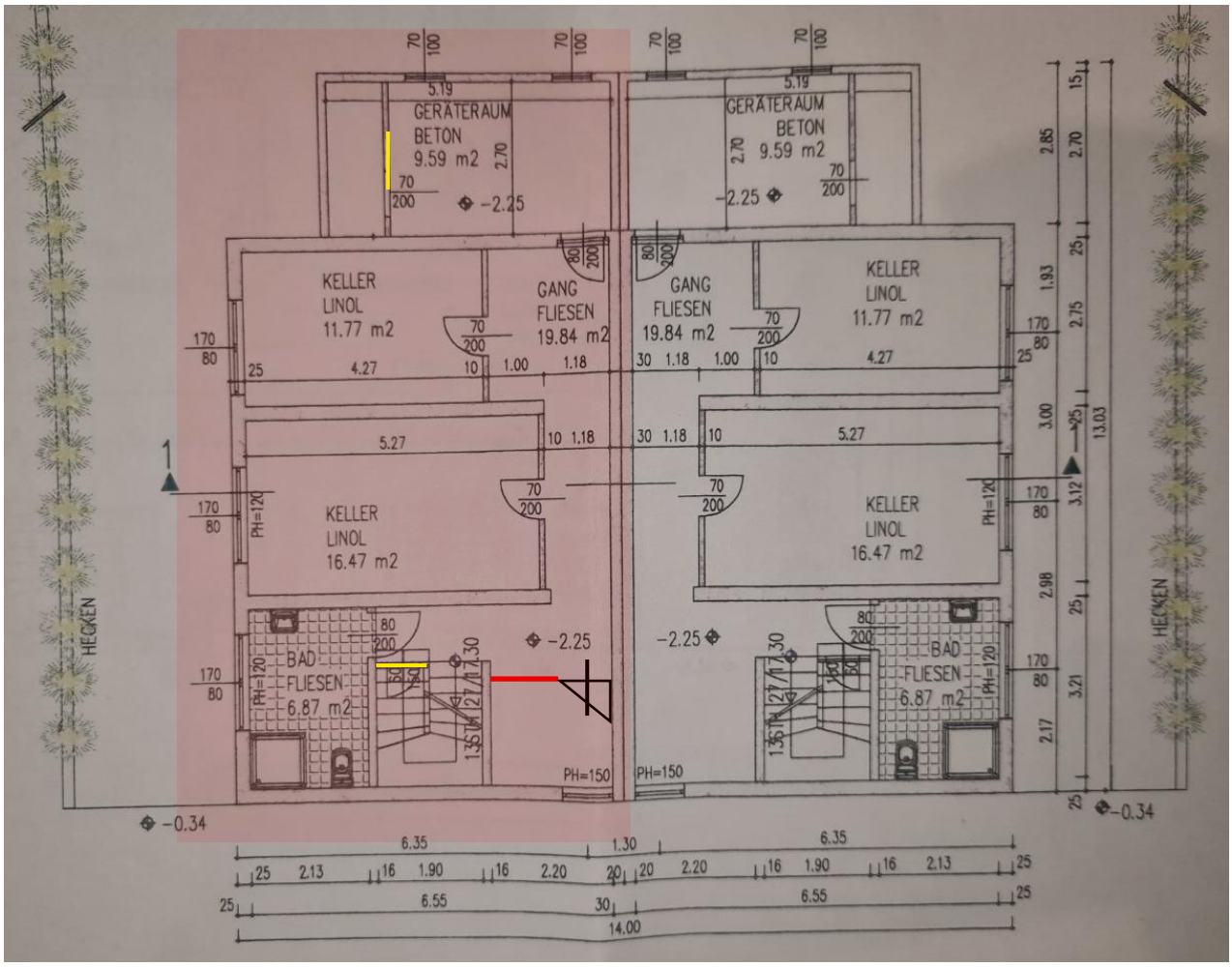
2.6. Größe & Konfiguration

Das ggst. Badehaus verfügt gem. Bestandsplan vom Jänner 2018 über eine (Wohn-)Nutzfläche von insgesamt rd. 120,99 m², die sich mit rd. 64,54 m² auf das Kellergeschoß und mit rd. 56,45 m² auf das Erdgeschoß aufteilt. Die innere Raumeinteilung im KG stimmt nicht mit dem Einreichplan überein. Im EG gibt es noch eine Terrasse mit einer Fläche von rd. 14,44 m². Die (Nutz)Flächen teilen sich auf Basis des Einreichplans & einer tlw. Grobvermessung wie folgt auf die einzelnen Geschoße und Räumlichkeiten auf:

Geschoß	Raum	Nutzfläche	Freifläche	gew. Fläche
Kellergeschoß	Gang	19,84 m²		19,84 m²
	Bad	6,87 m²		6,87 m²
	Keller	16,47 m²		16,47 m²
	Keller	11,77 m²		11,77 m²
	Geräteraum	9,59 m²		9,59 m²
(Wohn-)Nutzfläche Kellergeschoß		64,54 m²		64,54 m²
Erdgeschoß	Wohnküche	52,23 m²		52,23 m²
	Bad	4,22 m²		4,22 m²
	Terrasse		14,44 m²	4,33 m²
(Wohn-)Nutzfläche Erdgeschoß		56,45 m²	14,44 m²	60,78 m²
(Wohn-)Nutzfläche gesamt		120,99 m²	14,44 m²	125,32 m²

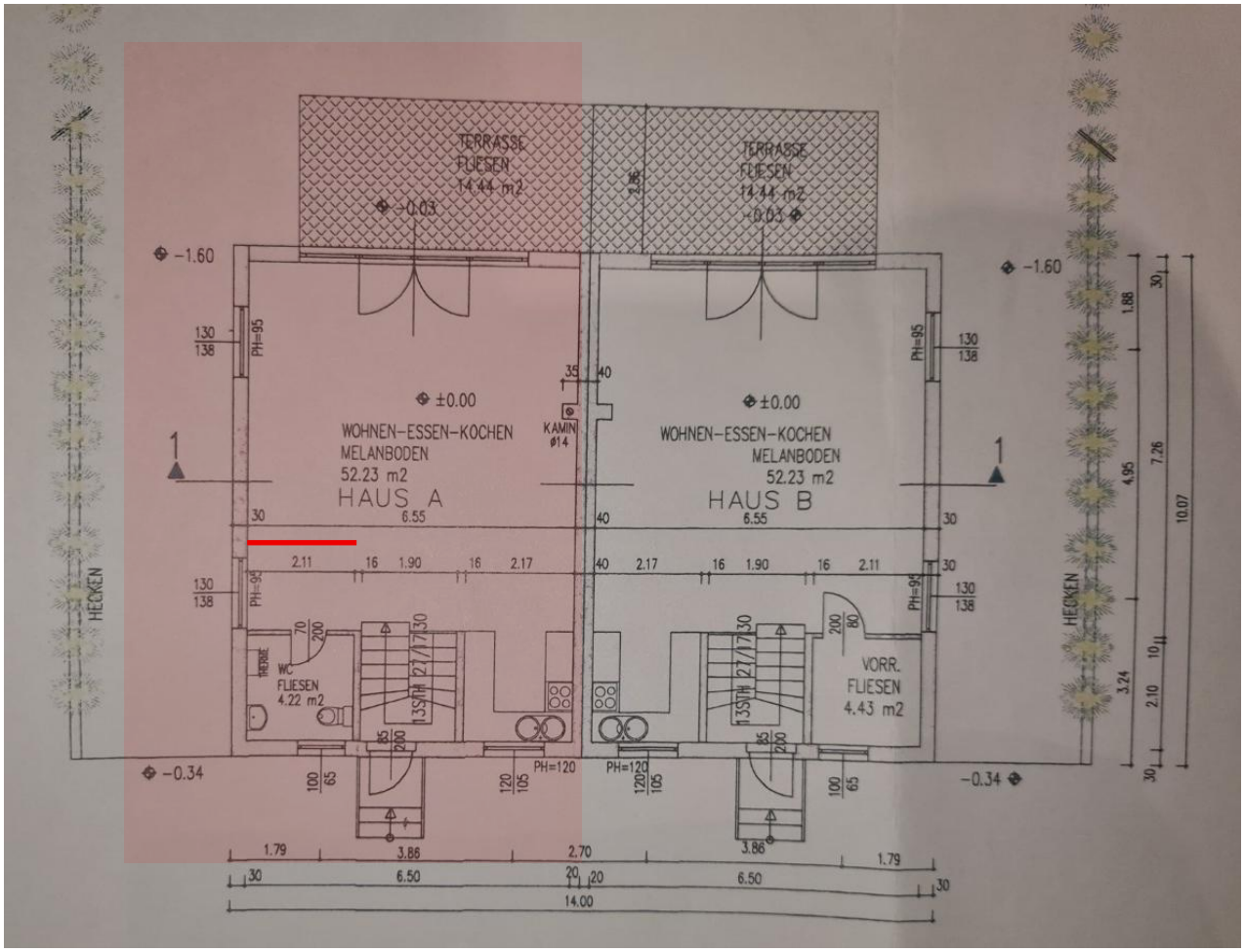
Anmerkung: Für die weitere Bewertung werden die Terrassenflächen mit einem Faktor von 0,3 gewichtet.

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss Kellergeschoß

Anm. des gef. SV: Das Kellerfenster im Bad dürfte leicht in Richtung Duschecke versetzt sein, da rechts an der Außenwand noch ein Waschtisch situiert ist.



Grundriss Erdgeschoß

3. METHODIK

Allgemeines
Der Verkehrswert wird gem. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) wie folgt definiert:

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

§ 2 Abs 3 LBG
Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Gem. ÖNORM B1802-1, 2022 Pkt 3.25 ist der Verkehrswert definiert als
Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.

Im ggst. Fall handelt es sich um eine Badehausliegenschaft (für ganzjähriges Wohnen geeignet), die nicht vermietet ist. An Grund und Boden besteht ideelles Miteigentum mit einer vereinbarten Alleinbenützung für die Trockenparzelle 17. Da der Grund/die Parzelle nicht im alleinigen Eigentum steht, sondern nur die ausschließliche Benützungsregelung gegeben ist, handelt es sich beim Gebäude um ein Superädifikat[7]. Im ggst. Fall handelt es sich nach Ansicht des gef. SV um eine „wirtschaftliche Einheit", da Eigentümer des Bauwerks (Superädifikat) auch Miteigentümer an Grund und Boden (Parzelle 17) sind → entsprechend wird auch eine gemeinsame Verwertung empfohlen. Derartige Liegenschaften sprechen vorwiegend Eigennutzer an.

Da grundsätzlich aus Sicht eines potentiellen Käufers weniger Renditeüberlegungen, sondern die Nutzung zu Wohnzwecken im Vordergrund stehen und die Wiederbeschaffungskosten für das Grundstück und die Baulichkeiten für einen potentiellen Käufer von vorrangiger Bedeutung sind, ist für die Ermittlung des Verkehrswertes das **Sachwertverfahren** in Anwendung zu bringen.

Beim **Sachwertverfahren** wird der Sachwert zum Zeitpunkt der Bewertung, ausgehend von den Wiederbeschaffungskosten gleichwertiger Gebäude samt Grund und Boden, ermittelt. Der **Verkehrswert** wird aus dem Sachwert ermittelt. Eventuelle Rechte und Lasten sowie eine eventuelle Marktanpassung sind zu berücksichtigen.

Der Bodenwert wird über das **Vergleichswertverfahren** ermittelt.

3.1. Sachwertverfahren

Generelles
Generell setzt sich der Sachwert einer Liegenschaft aus dem Bodenwert, dem Bauwert der Gebäude und Außenanlagen sowie dem Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zusammen. Im Rahmen des Sachwertverfahrens wird nach folgendem Schema vorgegangen:

[7] und ist bei Baubewilligungsverfahren entsprechend (anders als bei Alleineigentum) die Zustimmung der Mehrheit der grundbücherlichen Miteigentümer (Anteile) notwendig.

	Herstellungskosten (Neubaukosten)
-	Wertminderung wegen Baumängel und -schäden
-	Wertminderung wegen Alters
-	(gegebenenfalls) Zustandswertminderung (Heideck)
=	Bauwert der baulichen Anlagen
+/-	Besondere wertbeeinflussende Umstände (Baulichkeiten)
=	Wert des Gebäudes
+	Bodenwert/-anteil
=	Sachwert der Liegenschaft
+/-	Sonstige wertbeeinflussende Umstände
+/-	Rechte/Lasten
+/-	Marktanpassung
=	Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes

Neubauwert

Der Neubauwert wird aus den marktüblichen Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag je Flächeneinheit durch Vervielfachung ermittelt. Hierbei werden die, durch den Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs publizierten, Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohngebäude zugrunde gelegt.

Als Grundlagen werden die für das jeweilige Bundesland publizierten Werte herangezogen. Allfällige, individuelle Gegebenheiten (Qualität der Ausstattung, Größe des Baukörpers, etc. werden entsprechend berücksichtigt.

Baumängel und Bauschäden

Sofern Baumängel oder Bauschäden festgestellt oder bekannt gemacht werden, sind entsprechende Sanierungskosten in Ansatz zu bringen. Werden Sanierungskosten bekannt gemacht oder liegen individuelle Offerte zur Beseitigung der Mängel vor, werden diese auf Plausibilität geprüft gegebenenfalls der Bewertung zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Errichtungsjahr (real/fiktiv)

Das Errichtungsjahr wird auf Basis vorhandener Unterlagen, Informationen und Auskünfte erhoben und ergibt sich in der Regel aus der Bau- oder Benützungsbewilligung.

Werden Verbesserungen oder Modernisierungen am Bauwerk vorgenommen und präsentiert sich das Bauwerk in einem, gegenüber dem tatsächlichen Gebäudealter, jüngeren Zustand, kann bewertungsmethodisch eine Verlängerung der Restnutzungsdauer in Ansatz gebracht werden. Hierzu wird gegebenenfalls ein fiktives Errichtungsjahr ermittelt.

Nutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bis zum Ende der wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und -art sowie der Wartung und Instandhaltung ab. In der Bewertungsliteratur wird, je nach Ausführung und Gebäudeart/Nutzung, folgende Nutzungsdauer empfohlen:

Art der Baulichkeit	übliche Gesamtnutzungsdauer
Ein- und Zweifamilienhaus	
normale Bauausführung	60-70 Jahre
einfache Bauausführung	50-60 Jahre
Fertighäuser	60-70 Jahre
Fertighäuser auf Holzbasis	40-60 Jahre
Mehrwohnungshäuser	
Miet- und Eigentumswohngebäude	60-70 Jahre
Sozialer Wohnbau	50-60 Jahre
Altbau-/Gründerzeithäuser	100-150 Jahre
Garagen	
Garagen Massivbau	50-70 Jahre
Fertiggaragen	40-50 Jahre
Parkhäuser und Tiefgaragen	40-50 Jahre
Büro- und Verwaltungsgebäude	
je nach Bauausführung und Standort	40-60 Jahre
Handelsimmobilien	
Geschäftshäuser und Kaufhäuser	30-50 Jahre
Supermärkte	20-30 Jahre
Gewerbe- und Industriegebäude	
Fabrikgebäude und Werkhallen	30-50 Jahre
Lagerhallen und Logistikimmobilien	20-40 Jahre
Betriebsgebäude für besondere Zwecke	10-30 Jahre
Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude in einfacher Bauweise	20-30 Jahre
Sonderimmobilien	
Hotels	20-40 Jahre
Schulen	40-60 Jahre
Tankstellen	10-20 Jahre

Die Alterswertminderung gibt die Wertminderung wieder, die durch das Altern sowie durch Abnutzung der Bausubstanz entsteht und wird nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt.

Für die Ermittlung stehen unterschiedliche Berechnungsmethoden zur Verfügung.

Lineare Wertminderung

Die lineare Wertminderung unterstellt einen gleichmäßigen, über die Gesamtnutzungsdauer verteilten Wertverlust.
Die Formel lautet:

$$\text{Wertminderung} = \frac{\text{Alter des Gebäudes}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Progressive Wertminderung (Ross)

Die Alterswertminderung nach Ross unterstellt einen progressiven Verlauf der Wertminderung, wobei die Wertminderung am Anfang der Nutzungsdauer vergleichsweise gering ist und mit zunehmendem Alter stärker wird.

Die Formel lautet:

$$W = \frac{1}{2} \times \left(\frac{A^2}{GND^2} + \frac{A}{GND} \right)$$

W = Wertminderung
A = Alter des Gebäudes
GND = Gesamtnutzungsdauer

Zustandswertminderung nach Heideck

Die Zustandswertminderung nach Heideck gibt die, über die übliche Alterswertminderung hinausgehende Abnutzung der Substanz wieder. Hierbei werden die Baulichkeiten im Hinblick auf den Zustand benotet.

Zustandsnote	Bezeichnungen Heideck	Bezeichnungen jetzt
1	neu, ohne Reparaturen	neuwertig, mängelfrei
2	normale Unterhaltung geringen Umfanges	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	(deutlich) reparatur/-instandsetzungsbedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Die Zustandswertminderung (ZWM) nach Heideck errechnet sich nach folgender Formel:

$$ZWM = \frac{(ZN-1) \times \frac{\pi}{4} - \sin\left[\left((ZN-1) \times \frac{\pi}{4}\right)\right]}{\pi}$$

Besondere wertbeeinflussende Umstände

Sofern wertmaßgebliche Umstände nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwertes, des Bauwertes, der Alterswertminderung, oder bei der Wertminderung wegen Baumängel und -schäden berücksichtigt wurden, sind diese als besondere wertbeeinflussende Umstände in Ansatz zu bringen.

Zu derartigen Umständen zählen beispielsweise:

- Verlorener Bauaufwand

Ein, der Bewertung methodisch zu unterstellende/präsumtive Käufer würde gegebenenfalls die Baulichkeiten, in Abweichung zu dem bewertungsrelevanten Bestand, nach seinen (geschmacklichen) Vorstellungen und nutzungstechnischen Anforderungen errichten. Insofern kann unter Umständen ein Teil der tatsächlich getätigten Investitionen marktseitig nicht in voller Höhe abgegolten werden und dadurch „verloren“ gehen. Dies trifft insbesondere auf individuell gestaltete und exklusiv ausgestattete Objekte zu.

- Unorganischer Aufbau (ungünstiger Grundriss)

Insbesondere durch Einbeziehung historischer Bausubstanz und/oder Erweiterung der Baulichkeiten in mehreren Ausbaustufen, aber auch durch mangelnde/fehlerhafte Planung können unter Umständen ungünstige, die Funktionalität beeinträchtigende oder nicht zeitgemäße Grundrisslösungen entstehen.

- Ungünstige Lageverhältnisse

Grundsätzlich wirkt sich die Lage auf den Bodenwert der Liegenschaft aus. Fallweise kann darüber hinaus eine Diskrepanz zwischen der Qualität der Lage und Art, Umfang sowie Qualität der Baulichkeiten entstehen (z.B. luxuriös ausgestattetes Objekt in der Nähe eines Industriegebietes).

- Denkmalschutz

Die Unterschutzstellung eines Gebäudes ist unter Umständen mit Einschränkungen der Nutzung und (insb.) der Umgestaltung verbunden. Gegebenenfalls kann eine Unterschutzstellung vom Markt, trotz allfälliger Einschränkungen als positiv beurteilt werden (z.B. bei Luxusimmobilien) und sich werterhöhen auswirken.

3.2. Vergleichswertverfahren

Generelles

„Der Vergleichswert der Liegenschaft wird durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw. Mieten vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Es setzt die sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus.

Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen.“ Quelle: Ö-NORM B 1802-1

Da im Rahmen des Vergleichswertverfahrens der Wert unmittelbar aus dem Marktgeschehen abgeleitet wird, stellt dieses Verfahren das direkteste Wertermittlungsverfahren dar und ist im Zweifel anderen Verfahren vorzuziehen.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist das Vorhandensein vergleichbarer Transaktionen in zeitlicher und räumlicher Nähe zum Stichtag und dem Bewertungsgegenstand.

Bei der Auswahl der Vergleichsobjekte ist, soweit wie möglich auf eine Übereinstimmung hinsichtlich wertrelevanter Parameter zu achten. Abweichungen sind durch entsprechende Anpassungen adäquat zu berücksichtigen.

Anpassungen

Die Anpassungen erfolgen erfahrungsgemäß, unter Anderem nach folgenden wertmaßgeblichen Parametern:

- Stichtag
- Lage
- Lage im Gebäude (bei Objekten auf Multi-Tennant-Liegenschaften)
- Größe
- Konfiguration
- Ausstattung (idR. bei Baulichkeiten)
- Erhaltungszustand (bei Baulichkeiten)
- Bebaubarkeit (bei Grund und Boden)

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Anpassungen nur bedarfsweise vorzunehmen sind; sofern eine ausreichende Übereinstimmung gegeben ist oder die Abweichung als nicht wertmaßgeblich beurteilt wird, ist keine Anpassung vorzunehmen.

Stichtagsanpassung

Die Stichtagsanpassung erfolgt regelmäßig unter Zugrundelegung des Immobilien-Preisspiegels der WKO. Die Berechnung erfolgt (tageweise) interpoliert. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Erhebungen des, dem Immobilien-Preisspiegel zugrunde liegenden, Preisniveaus jeweils 1 Jahr vor der Publikation erfolgt. Insofern stellen die publizierten Werte das Vorjahresniveau dar. Dies findet im Rahmen der Stichtagsanpassung entsprechende Berücksichtigung. Die Werte für den jeweils aktuellen Stichtag (d.h. zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung) werden auf Basis der durchschnittlichen Steigerung der Vorjahreswerte antizipiert.

Übrige Anpassungen

Hinsichtlich der übrigen Anpassungen werden sowohl der Bewertungsgegenstand als auch die Vergleichsobjekte anhand folgender Skala beurteilt und benotet:

Beurteilung - Parameter	Note
Sehr Gut	1,0
Sehr Gut - Gut	1,5
Gut	2,0
Gut - Durchschnittlich	2,5
Durchschnittlich	3,0
Durchschnittlich - Schlecht	3,5
Schlecht	4,0
Schlecht - Sehr Schlecht	4,5
Sehr Schlecht	5,0

Die Vergleichsobjekte werden dem Bewertungsgegenstand gegenüber gestellt, wobei sich die Anpassungen auf Grundlage folgender Matrix ergeben:

Anpassung			10,00%	7,50%	5,00%	2,50%	0,00%	-2,50%	-5,00%	-7,50%	-10,00%
	Note		1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
		Beurteilung	Sehr Gut	Sehr Gut - Gut	Gut	Gut - Durchschnittlich	Durchschnittlich	Durchschnittlich - Schlecht	Schlecht	Schlecht - Sehr Schlecht	Sehr Schlecht
10,00%	1,0	Sehr Gut	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%
7,50%	1,5	Sehr Gut - Gut	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%
5,00%	2,0	Gut	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%
2,50%	2,5	Gut - Durchschnittlich	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%
0,00%	3,0	Durchschnittlich	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%
-2,50%	3,5	Durchschnittlich - Schlecht	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%
-5,00%	4,0	Schlecht	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
-7,50%	4,5	Schlecht - Sehr Schlecht	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%
-10,00%	5,0	Sehr Schlecht	-20,00%	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%

Es wird darauf hingewiesen, dass die Höhe der maximal möglichen Anpassung auf Grundlage des Marktgeschehens eingeschätzt wird und gegebenenfalls von den oben beispielsweise dargestellten +/- 10 % abweichen kann.

In Bedarfs- und Ausnahmefällen kann von der oben beschriebenen Vorgehensweise abgewichen werden, wobei die Abweichungen individuell erläutert und ermittelt werden.

Ausreißerprüfungen
Sowohl das der Bewertung zugrunde gelegte Sample als auch das ermittelte Ergebnis ist auf die statistische Relevanz zu prüfen. Extrem gelegene Werte sind nicht für die Bewertung heranzuziehen. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens erfolgen zwei Ausreißerprüfungen.

In der Ausreißerprüfung I wird die erhobene Auswahl an Vergleichsobjekten überprüft. Vergleichsobjekte die als Ausreißer zu beurteilen sind, werden aus der Bewertung ausgeschieden und nicht weiterverarbeitet. Nach Durchführung der Anpassungen werden die angepassten Vergleichswerte erneut einer Ausreißerprüfung (Ausreißerprüfung II) unterzogen.

4. GUTACHTEN - BEURTEILUNG & GRUNDLAGEN

4.1. Beurteilung Liegenschaft

Kriterium	Beurteilung
Lage der Liegenschaft	Die ggst. Liegenschaft befindet sich am Kienersee I in Velm (Marktgemeinde Himberg) im politischen Bezirk Bruck a.d. Leitha. Die ggst. Liegenschaft befindet sich rd. 10 km südwestlich von Himberg. Gute Lage für Freizeitnutzung in den Sommermonaten, Badesee, Ruhelage, jedoch eingeschränkte Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln. **Die Wohnlage der Liegenschaft/ Parzelle ist insgesamt ansprechend (keine direkte Seelage).**
Größe und Konfiguration des Grundstücks/Parzelle	Die ggst. Liegenschaft mit der EZ 332, besteht aus dem GST 362/12, ist polygonal ausgestaltet und verfügt über eine Größe von insgesamt 9.321 m². Das ggst. Badehaus befindet sich an der Adresse Trockenzeile 17. Die ggst. Parzelle ist rechteckig ausgestaltet und verfügt über eine Größe von rd. 286 m². **Die Konfiguration der ggst. Parzelle ist gut und die Größe für die ggst. Nutzung nicht unüblich.**
Größe & Konfiguration des Badehauses	Das Gebäude hat eine (Nutz-)Fläche von insgesamt rd. 121 m², die sich mit rd. 64,5 m² auf das Kellergeschoß und mit rd. 56,5 m² auf das Erdgeschoß aufteilen. Im Erdgeschoß gibt es noch eine Terrasse mit rd. 14 m². **Die Konfiguration ist gut. Die Größe ist nicht unüblich, insgesamt für eine mögliche (ganzjährige) Wohnnutzung aber unterdurchschnittlich.**
Ausstattung und Erhaltungszustand Badehauses	Prinzipiell waren alle notwendigen Anschlüsse vorhanden (Strom wurde jedoch abgeschaltet bzw. ist dzt. kein Anschluss vorhanden). Insgesamt verfügt das Gebäude über eine gute Ausstattung. Die Beheizung erfolgt mittels Gaszentralheizung. Die technische Ausstattung sowie die Oberflächenmaterialien entsprechen den Anforderungen an modernes Wohnen. **Gute Ausstattung und sehr guter – neuwertiger Erhaltungszustand, *allerdings kein Strom!***

4.2. Bodenwert

Bei der Feststellung des Bodenwertes sind Wertkriterien wie örtliche Lage der Liegenschaft (unmittelbare/mittelbare Umgebung), Größe und Konfiguration, Bebaubarkeit, Verkehrserschließung, gegebene Aufschließung, etc. maßgebend. Im Zuge der Ermittlung des Bodenwertes wurden folgende Vergleichsobjekte herangezogen und die entsprechenden Korrekturen vorgenommen.

Die Stichtagsanpassung erfolgt auf Basis der Wertentwicklung gem. Gewinn-Baugrundstückspreisübersicht.

Vergleichsobjekte/Basisdaten							Plausib. Prüf.
PLZ	Straße	EZ	Stichtag	GSt. Fläche	Kaufpreis/ Verkehrswert	Bodenwert	Ausreißer Prüfung I
2482	Großer Gemeindesee Nord	1117	13.02.2023	242 m²	72.600 €	300,- €/m²	nein
2325	Schneidergrabensee II	310	30.06.2023	466 m²	135.000 €	290,- €/m²	nein
2482	Großer Gemeindesee	1117	01.07.2024	235 m²	70.500 €	300,- €/m²	nein
2482	Großer Gemeindesee Süd	1117	09.04.2025	231 m²	69.300 €	300,- €/m²	nein
2325	Kienersee I Trockenzeile Erweiterung	316	14.05.2025	336 m²	80.000 €	238,- €/m²	nein
2482	Großer Gemeindesee Süd 11	1117	09.09.2025	270 m²	103.923 €	385,- €/m²	nein
2482	Kleiner Gemeindesee Süd 13	1118	03.12.2025	177 m²	68.127 €	385,- €/m²	nein
Durchschnitt						**314,- €/m²**	

Ausreißer-Prüfung I

Extrem abweichende Werte bleiben im Rahmen der Bewertung außer Ansatz und werden entsprechend ausgeschieden. Die marktübliche Schwankungsbandreite ist mit rd. 35% anzunehmen. Im ggst. Fall liegt kein statistischer Ausreißer vor.

Vergleichsobjekte – Korrektur

Die Vergleichsobjekte sind, sofern Unterschiede gegeben sind, u.a. hinsichtlich des Stichtags, der Lage der Liegenschaft, der Größe, etc. zu korrigieren.

Vergleichsobjekte/Basisdaten					Korrekturen	Plausib. Prüf.	
PLZ	Straße	EZ	Stichtag	Bodenwert	Korrektur gesamt	angepasste Vergleichswerte	Ausreißer Prüfung II
2482	Großer Gemeindesee Nord	1117	13.02.2023	300,- €/m²	1,46%	304,- €/m²	nein
2325	Schneidergrabensee II	310	30.06.2023	290,- €/m²	7,51%	311,- €/m²	nein
2482	Großer Gemeindesee	1117	01.07.2024	300,- €/m²	6,93%	321,- €/m²	nein
2482	Großer Gemeindesee Süd	1117	09.04.2025	300,- €/m²	-11,23%	266,- €/m²	nein
2325	Kienersee I Trockenzeile Erweiterung	316	14.05.2025	238,- €/m²	5,38%	251,- €/m²	nein
2482	Großer Gemeindesee Süd 11	1117	09.09.2025	385,- €/m²	-14,46%	329,- €/m²	nein
2482	Kleiner Gemeindesee Süd 13	1118	03.12.2025	385,- €/m²	-19,13%	311,- €/m²	nein
Durchschnitt				**314,- €/m²**		**299,- €/m²**	

Ausreißer-Prüfung II

Nach Durchführung der Anpassungen liegt im ggst. Fall ebenfalls kein statistischer Ausreißer vor.

Ergebnis

Der, um Stichtag, Lage, Größe und Konfiguration korrigierte Bodenwert beträgt rd. € 299,- /m². Bei einer Grundstücksfläche von insgesamt 9.321 m² ergibt sich bei 286/9310 Anteilen ein **Bodenwert von insgesamt € 85.514,-**. *Anmerkung: lt. Auskunft der Gemeinde fallen für die Widmung BS-10 (Badeteich) keine Aufschließungskosten an.*

Bodenwert				
EZ	Grundstücks Nr.	Gst. Fl.	Bodenwert	
332	362/12 - Baulos 17	rd. 286,00 m²	299,- €/m²	85 514 €
Gesamt		rd. 286,00 m²	299,- €/m²	85 514 €

Miteigentum

Wie bereits an vorangehender Stelle ausgeführt, besteht im ggst. Fall für die Miteigentümer der ggst. Liegenschaft auf Basis einer Gebrauchsvereinbarung das Recht auf die ausschließliche Nutzung der jeweils zugeordneten Parzelle und das Recht der Mitbenützung der gemeinsamen Wege und Anlagen und sind andererseits auch dazu verpflichtet ihre Mitbenützungsrechte derart einzuschränken.

Der ideelle/schlichte Miteigentümer kann zwar seine Parzelle alleine und ausschließlich nutzen, ist aber im Gegensatz zum Alleineigentum bezüglich der Angelegenheiten der Gemeinschaft der Grundbesitzer von den anderen Miteigentümern abhängig und kann hier eben nicht alleine entscheiden. Dies kann theoretisch eine erschwerte Veräußerbarkeit bedeuten, jedenfalls aber bedeutet

es ein eingeschränktes Nutzungsrecht im Vergleich zum Alleineigentum. Lt. Auskunft der Gemeinde ist bei Baubewilligungsverfahren die Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen einzuholen.

Nach Ansicht des gef. SV ist daher ein Abschlag wegen der Einschränkung durch das Miteigentum in Höhe von 10 % auf den Bodenwert vorzunehmen

4.3. Herstellungswert Baulichkeiten

Der Neubauwert inklusive Ust. je m^2 Nutzfläche wird nach den ortsüblichen und angemessenen Herstellungskosten für Einfamilienhäuser dieser Art und Ausstattung ermittelt.

Im Zuge der Ermittlung des Herstellungswertes der vorhandenen Baulichkeiten der ggst. Liegenschaft wird im ggst. Fall nach den Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs vorgegangen, die dieser in Zusammenarbeit mit seinen Landesverbänden und dem SV-Büro Orlainsky/Steppan für den mehrgeschoßigen Wohnbau erarbeitet hat. → siehe Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, in „Der Sachverständige", Hefte 02/2019, 03/2021, … und 03/2025".

Demnach ist je nach Gebäudeteil/Gewerk und Ausstattungsqualität eine Punktzahl zu vergeben. Hierbei wird von folgendem Schema ausgegangen:

Ausstattungsqualität

Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden

Gebäudeteil/ Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion	25	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften		
Dach	8	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc		
Fassaden	9	verriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke etc	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz		
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz		
Innentüren	4	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen oÄ), solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere" Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc		
Fußböden	6	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen oÄ	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität		
Nassräume	4	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien		
Sanitär-ausstattung	7	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 bis 2 WCs, 1 bis 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mindestens 2 Bäder, 2 WCs, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände		
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine		
Elektro-installation	9	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc		
Sonstige Ausstattung	4	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten		
Energieeffizienz	4	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)		
Gesamt	100					
Einstufung		normal 1,00 bis 1,50	gehoben 1,51 bis 2,50	hochwertig 2,51 bis 3,00		

SACHVERSTÄNDIGE HEFT 2/

Quelle: Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, 02/2019

Ausstattungsqualität „normal“ (1): Standard etwa nach Wohnbauförderungslinien (Mindestausstattung), keine Individualausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nachjeweiliger Norm (Normalverbraucher)

Ausstattungsqualität „gehoben“ (2): Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf.

Ausstattungsqualität „hochwertig“ (3): Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten ermitteln sich durch Interpolation der vorgegebenen Werte gem. den Empfehlungen für die unterschiedlichen Ausstattungskategorien. Somit ergeben sich für das ggst. Superädifikat unter Berücksichtigung der erfolgten Sanierung zum Stichtag durchschnittliche Herstellungskosten inkl. USt. wie folgt. Die Herstellungskosten für die Außenanlagen werden pauschal mit 3,00 % in Ansatz gebracht.

Bereich/Geschoß	(Nutz)fläche		Herstellungswert		
Kellergeschoß	NFl.	64,54 m²	€ 2 700 /m²	€	174 258
Erdgeschoß	gew. Fl.	60,78 m²	€ 3 000 /m²	€	182 346
Herstellungswert Gebäude		125,32 m²	€ 2 846 /m²	€	356 604
Außenanlagen		Pauschal 3,00 % d. HSTW Gebäude		€	10 698
Herstellungswert		**125,32 m²**	**€ 2 931 /m²**	**€**	**367 302**

4.4. Bauschäden und Reparaturrückstau

Wie bereits erwähnt, verfügt das Badehaus über eine gute Ausstattung und befindet sich in einem sehr guten – neuwertigen Erhaltungszustand. Im Rahmen der Befundaufnahmen konnten keine wesentlichen Baumängel und Bauschäden festgestellt werden. Diese Umstände werden im Rahmen der Zustandswertminderung (Heideck) pauschal berücksichtigt und entfällt an dieser Stelle daher ein detaillierter Kostenausweis.

4.4.1. Nutzungsdauer & Restnutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bis zum Ende der wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise- und -art sowie der Wartung und Instandhaltung ab und beträgt im ggst. Fall rd. 60 Jahre. Ausgehend vom Zeitpunkt der Errichtung, einer laufenden Instandhaltung und dem aktuellen Erhaltungszustand kann von einer weiteren Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren ausgegangen werden.

4.4.2. Alterswertminderung

Der Alterswertminderung wird im ggst. Fall die lineare Abschreibung zugrunde gelegt.

4.4.3. Zustandswertminderung (HEIDECK)

Die Zustandswertminderung (ZWM) nach Heideck errechnet sich nach folgender Formel:

$$ZWM = \frac{(ZN-1)*\frac{\pi}{4} - \sin\left[\left(ZN-1\right)*\frac{\pi}{4}\right]}{\pi}$$

Die Zustandsnoten (ZN) werden wie folgt klassifiziert:

Zustandsnote	Bezeichnung HEIDECK	Bezeichnung jetzt
1	neu, ohne Reparaturen	neuwertig, mängelfrei
2	normale Unterhaltung geringen Umfangs	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	(deutlich) reparatur-(instandsetzungs-)bedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Auf Basis der vorangehenden Ausführungen (Anschlussthematik; kein Strom, etc.) wird für den Bungalow samt den vorhandenen Außenanlagen die Zustandsnote mit 2,50 angesetzt.

4.5. Rechte und Lasten

A2-Blatt

```
************************************ A2 ************************************
   1  a 1580/1983 Baderecht auf Gst 362/4 für Gst 362/12 gem Abs Zweitens des
         Vertrages 1983-06-07
   2  a 1578/2019 Urkundenhinterlegung hins Gst 362/12
```

A2-LNR 1: Baderecht auf GST 362/4 für GST 362/12
Gem. Abs Zweitens des Vertrages vom 07.06.1983, räumt der Eigentümer der Parzelle 362/4, allen Eigentümern der Grundstücke 362/10, 362/11 und 362/12 das unentgeltliche Recht ein, (vermutlich) die auf der Parzelle 362/4 eingezeichnete Badeparzelle 71 ungehindert zu betreten und die Wasserfläche der Parzelle 362/4 zu Badezwecken zu benützen und zu gebrauchen. Die ggst. Eintragung wurde bereits im Bodenwert berücksichtigt und ist nicht gesondert bewertungsrelevant.

A2-LNR 2: Urkundenhinterlegung hins. GST 362/12
Die Urkundenhinterlegungen betreffen nicht die ggst. Parzelle bzw. Adresse und sind daher nicht bewertungsrelevant.

C-Blatt

```
************************************ C ************************************
  46    auf Anteil B-LNR 22 23
      a 3214/2021 Pfandurkunde 2021-11-10
          PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 280.000,--
          für Sparkasse Haugsdorf (FN 58398f)
  51    auf Anteil B-LNR 23
      a 1214/2025 Exekutionsbewilligung 2025-05-22
          PFANDRECHT                                    vollstr. EUR 3.752,08
          4 % Z aus EUR 7,60 ab 2022-01-19 bis 2025-03-04,
          4 % Z aus EUR 1.459,33 ab 2022-05-01 bis 2025-03-04,
          4 % Z aus EUR 1.702,46 ab 2022-05-01,
          4 % Z aus EUR 182,40 ab 2024-04-30,
          4 % Z aus EUR 838,06 ab 2024-11-19,
```

```
          4 % Z aus EUR 1.029,16 ab 2025-03-05,
          Kosten EUR 694,14 zzgl. 4 % seit 2025-04-03,
          Kosten EUR 694,14 zzgl. 4 % seit 2025-04-03,
          Antragskosten EUR 544,64 für
          Propangas-GmbH Drachen Gas (FN 126938z)
          (19 E 2260/25i)
52    auf Anteil B-LNR 22 23
    a 2318/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr EUR 294.188,78 samt 2,75 % Z aus
          EUR 294.188,78 seit 2024-08-05, Kosten EUR 2.773,20 für
          Sparkasse Haugsdorf ( 19 E 3873/25w)
```

C-LNR 46 und 51: Pfandrechte
Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung geldwerter Rechte und Lasten. Die ggst. Pfandrechte sind daher nicht bewertungsrelevant.

C-LNR 52: Einleitung des Versteigerungsverfahrens
Hierbei handelt es sich um die Ersichtlichmachung der Einleitung der Zwangsversteigerung. Diese Eintragung steht im Zusammenhang mit dem ggst. Exekutionsverfahren und ist im ggst. Fall daher nicht weiter bewertungsrelevant.

Außerbücherliche Rechte und Lasten zum Stichtag:

- Grundsteuer und Mahngebühren (Gemeinde Himberg) iHv. *€ 38,75; per 25.08.2026: € 74,50*
- Strom, Kanal, Wasserabgaben (Frau Piringer) iHv. *€ 15.205,31 (auch aktuell)*[8]
- Mitgliedsbeitrag 2026 WG Kienersee I Trockenzeile iHv. *€ 800,00*

4.6. Anpassung an den Markt

Marktsituation – Angebot und Nachfrage
Aufgrund der Nähe zu Wien gibt es generell eine starke Nachfrage nach vergleichbaren Liegenschaften in Seenähe, mit Bade- oder Wochenendhäusern. Folgende Angebote von Badehäusern konnten in der näheren Umgebung recherchiert werden.

Lage/Nähe	NFl	GSt Fl	Anmerkungen	(Angebots-)Preis/ Verkehrswert Gesamt	(Angebots-)Preis/ Verkehrswert €/m² NFl
2325 Himberg	120,00 m²	243,00 m²	EFH, Bj. 2022, neuwertig, 3 Zimmer, Terrasse, Wintergarten	€ 488 000,00	€ 4 067,- /m²
2325 Velm	121,00 m²	k.A.	DHH, s.g. Zustand, 4 Zimmer, Terrasse	€ 319 000,00	€ 2 636,- /m²
2325 Velm	41,00 m²	316,00 m²	Bungalow, saniert, 2 Zimmer, Terrasse	€ 225 000,00	€ 5 488,- /m²
2325 Velm	150,00 m²	k.A.	EFH, neuwertig, 3 Zimmer, Terrasse	€ 499 500,00	€ 3 330,- /m²
2325 Velm	90,00 m²	400,00 m²	Bungalow, sanierungsbed., 3 Zimmer, Terrasse	€ 55 000,00	€ 611,- /m²
2325 Pellendorf	40,00 m²	300,00 m²	DHH, Bj. 1975, sanierungsbed., 2 Zimmer, Wintergarten	€ 162 400,00	€ 4 060,- /m²
2482 Münchendorf	130,00 m²	243,00 m²	EHF, BJ. 2022, neuwertig, 3,5 Zimmer, Wintergarten	€ 496 300,00	€ 3 818,- /m²
2482 Münchendorf	150,00 m²	585,00 m²	Bungalow, saniert, 5 Zimmer, Terrasse, Carport	€ 336 900,00	€ 2 246,- /m²
2482 Münchendorf	110,00 m²	288,00 m²	EFH, Bj. 2013, neuwertig, 4,5 Zimmer, Terrasse	€ 326 900,00	€ 2 972,- /m²

[8] Siehe hierzu die Ausführungen unter Pkt. 1.2.1.

Kauftransaktionen

Folgende Kauftransaktionen von Superädifikaten konnten in der näheren Umgebung recherchiert werden.

Vergleichsobjekte/Basisdaten							
GB	**EZ**	**PLZ**	**Adresse**	**TZ**	**Stichtag**	**Nutzfläche**	**Kaufpreis (exkl. Zubehör)**
16120	146	2482	Dürrsee-W	1265/2023	13.02.2023	47,00 m²	95 000 €
16120	146	2482	Dürrsee-West 32	2327/2023	13.04.2023	44,00 m²	120 000 €
05220	162	2325	Kienersee II 54	1193/2023	09.05.2023		165 000 €
16120	146	2482	Dürrsee-O 26	3522/2023	23.05.2023	76,00 m²	280 000 €
05220	310	2325	Schneidergrabensee II 29-30 Top 4	1718/2023	30.06.2023		135 000 €
16120	1117	2482	Großer Gemeindesee Nord 12	4617/2023	06.07.2023		430 000 €
05220	310	2325	Schneidergrabensee II 29-30	520/2024	26.01.2024	60,00 m²	325 000 €
05220	332	2325	Kienersee I/Trockenzeile 20	1540/2024	10.06.2024		100 000 €
05220	161	2325	Kienersee I 15	1952/2024	28.06.2024		430 000 €
16120	799	2482	Babenbergersee II 185-187 Top 185	651/2025	19.07.2024		180 000 €
16120	146	2482	Dürrsee-O 42	5661/2024	22.08.2024	113,00 m²	530 000 €
16120	1504	2482	Birkensee 13	416/2025	11.09.2024		910 000 €
05220	424	2325	Kienersee II	1786/2025	11.09.2024		825 000 €
05220	66	2325	Schneidergrabensee I 88	3121/2024	12.09.2024	30,00 m²	212 000 €
05220	332	2325	Kienersee I/Trockenzeile 18 Top E34-87	741/2025	12.11.2024		180 000 €
05220	161	2325	Kienersee I 31 Top 31	702/2025	13.02.2025		120 000 €
05220	331	2325	Kienersee I/Trockenzeile 49	1403/2025	13.02.2025		299 000 €
05220	295	2325	Kienersee I Top 115	1963/2025	03.04.2025		240 000 €
05220	66	2325	Schneidergrabensee I 74	1640/2025	11.06.2025	77,00 m²	230 000 €

Fehlende Fertigstellungsmeldung

Wie bereits unter Pkt. 2.4. erwähnt, fehlt für das ggst. Gebäude lt. Auskunft der Gemeinde Himberg noch die Fertigstellungsmeldung. Für die entstehenden Kosten und Mühen sowie das damit verbundenen Risiken und Rechtsunsicherheit wird ein pauschaler Marktanpassungsabschlag iHv2,50% des Bauwertes in Ansatz gebracht.

Sonstige, benützungsrelevante Themen

Wie bereits vorangehend ausgeführt, gibt es dzt. keinen Strom im Haus (und damit keine funktionierende Heizung und auch kein Warmwasser) und ist auch hinsichtlich der Nutzung der Privatstraßen nicht mit allen Eigentümern eine entsprechende Benützungsvereinbarung geschlossen. Zudem gibt es auch Themen mit dem (verpflichtenden) Beitritt zur Wassergenossenschaft Kienersee I Trockenzeile (regelt künftig Wasser, Kanal, etc.). Eine sofortige Benützung der Liegenschaft ist dzt. nur eiingeschränkt möglich und wird auch hierfür ein Marktanpassungsabschlag iHv. 2,50% des Bauwertes angesetzt..

Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)[9]

Die österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) hat zur Begrenzung der systemischen Risiken bei Fremdkapitalfinanzierungen von Wohnimmobilien die „Kreditinstitute-Immobilien-finanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)“ erlassen, die durch Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt in Rechtskraft getreten ist. Mit dieser Verordnung setzt die FMA die Empfehlungen und Vorgaben des Finanzmarktstabilitätsgremiums (FMSG) um. Die Verordnung ist rechtlich verbindlich ab 1. August 2022 auf neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen anzuwenden und somit zum Stichtag noch in Kraft.

„Ziel dieser Verordnung war/ist es, die zunehmenden systemischen Risiken bei der Wohnimmobilienfinanzierung angesichts von Immobilienpreisboom, Zinswende, fragilem wirtschaftlichen Umfeld sowie der derzeitigen Kreditvergabepraxis zu begrenzen,“ so der Vorstand der FMA, H. Ettl

[9] Quelle: https://www.fma.gv.at/fma-erlaesst-verordnung-fuer-nachhaltige-vergabestandards-bei-der-finanzierung-von-wohnimmobilien-kim-vo/ vom 22.06.2022

und E. Müller: „Bei der Kreditvergabe muss die Rückzahlungsfähigkeit des Kreditnehmers und nicht die hypothekarische Besicherung des Kredits im Vordergrund stehen."

Eckpunkte der neuen Vergabestandards
Entsprechend der Empfehlungen des FMSG und aufbauend auf einem Gutachten der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) hat die FMA daher folgende Obergrenzen für die Vergabe von Wohnimmobilienfinanzierungen erlassen:

- Eine maximale Beleihungsquote von 90%, wobei den Kreditinstituten ein Ausnahmekontingent von 20% zugestanden wird.
- Eine Schuldendienstquote von maximal 40% (Ausnahmekontingent: 10%).
- Eine Laufzeit von maximal 35 Jahren (Ausnahmekontingent 5%).
- Insgesamt dürfen aber bei einem Kreditinstitut maximal 20% aller Kredite eine der Obergrenzen überschreiten.
- Um Renovierungen und Sanierungen – insbesondere den Umstieg von fossilen auf erneuerbare Energieträger – zu erleichtern, sind Finanzierungen bis zu einer Geringfügigkeitsgrenze von € 50.000 von diesen Vorgaben ausgenommen.

Zwar endete zwischenzeitlich mit 30.06.2025 (also vor dem Stichtag) die KIM-VO und damit die rechtliche Verpflichtung, aber die Grundprinzipien der KIM-Verordnung Regeln bleiben weiterhin empfohlen und sollen durch Richtlinien und häufigere Datenerhebungen überwacht werden. Die Banken werden künftig zwar etwas mehr Flexibilität haben, dennoch werden die Kernpunkte der KIM-Verordnung weiterhin als Maßstab für eine nachhaltige Kreditvergabe dienen.

<u>Marktsituation (zum Stichtag/aktuell)</u>
Festzuhalten ist, dass sich die Rahmenbedingungen am österreichischen Immobilienmarkt insbesondere seit dem zweiten Halbjahr 2022 stark verändert haben. Bis September 2023 hat die Europäische Zentralbank den Leitzins in 10 Schritten auf den Höchststand von 4,50% erhöht. Per Juni 2024 wurde der Leitzinssatz erstmals wieder auf 4,25% gesenkt. Nach weiteren Senkungen wurde der Leitzins im April 2025 auf 2,40 % und zuletzt per Juni 2025 auf 2,15% gesenkt. Zuletzt wurde der Leitzinssatz per Juni 2026 wieder auf 2,40 % angehoben.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung ist seitens der Marktteilnehmer eine deutliche Zurückhaltung erkennbar.

Aufgrund der, zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung bestehenden Entwicklungen lassen sich unverhältnismäßige Veränderungen der allgemeinen Wirtschaftssituation – und daraus resultierende Auswirkungen auf den Immobilienmarkt nicht einschätzen. Die Bewertung erfolgt unter der Prämisse, dass allfällige, zum Stichtag vorhandene Beeinträchtigungen des Marktes nur temporär sind. Da längerfristige Auswirkungen allfälliger Marktbeeinträchtigungen nicht vorweggenommen werden können, wird – im Hinblick auf bewertungsimmanente, durch den SV vorzunehmende Prognosen – eine Normalisierung des Marktgeschehens hinsichtlich der wertrelevanten Parameter (z.B. Fremdkapitalkosten, Inflation, Mietniveau, Baukosten, usw.) bewertungsmethodisch unterstellt. Unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen ist jedoch hinsichtlich des stichtagsbezogen ermittelten Verkehrswertes davon auszugehen, dass es am Markt zu einer höheren Volatilität der Immobilienwerte und zu längeren Verwertungszeiträumen kommt.

5. GUTACHTEN – VERKEHRSWERT

5.1. Verkehrswert der BLNR 22 und 23 (Grundstück, Miteigentum)

Vergleichswertverfahren (Bodenwert)				
+ Bodenwert Trockenzeile 17	rd. 286,00 m²	299,00 €		85 514 €
- Abschlag f. Miteigentum		-10,00%	-	8 551 €
=Bodenwert (im Miteigentum)				76 963 €
+/- Rechte und Lasten				
= Zwischenwert				76 963 €
+/- Marktanpassung				- €
= Verkehrswert BLNR 22 und 23 an EZ 332				76 963 €
= Verkehrswert BLNR 22 und 23 an EZ 332 - gerundet				**77 000 €**

Der **Verkehrswert** der **BLNR 22 und 23,** je 143/9310 Anteile (schlichtes Miteigentum), auf der Liegenschaft GB 05222 Velm, EZ 332, an der Adresse 2325 Velm, Kienersee I/Trockenzeile 17, beträgt zum Stichtag

rd. € 77.000,-.

5.2. Verkehrswert des Superädifikates

Sachwertverfahren					
Kellergeschoß	NFl.	64,54 m²	2 700 €/m²		174 258 €
Erdgeschoß	gew. Fl.	60,78 m²	3 000 €/m²		182 346 €
Herstellungswert Gebäude	gew. Fl.	125,32 m²	2 846 €/m²		356 604 €
Außenanlagen	Pauschal 3,00 % d. HSTW Gebäude				10 698 €
Herstellungswert	gew. Fl.	125,32 m²	2 931 €/m²		367 302 €
= ungekürzter Herstellungswert					367 302 €
- Baumängel und -schäden					- €
= gekürzter Herstellungswert					367 302 €
- Alterswertminderung		Linear	RestND 40 J.	-	122 434 €
= Zwischenwert					244 868 €
- Zustandswertminderung (Heideck)		ZN 2,50	0,0809	-	19 815 €
= Gebäudesachwert					225 053 €
- Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände					- €
=Bauwert					225 053 €
+/- Rechte und Lasten					- €
= Zwischenwert					225 053 €
+/- Marktanpassung (Fertigstellung, Benützbarkeit)			-5,00%	-	11 253 €
= Verkehrswert Superädifikat					213 801 €
= Verkehrswert Superädifikat - gerundet					**214 000 €**

Der **Verkehrswert** des auf der Liegenschaft GB 05222 Velm, EZ 332, an der Adresse 2325 Velm, Kienersee I/Trockenzeile 17 befindlichen **Superädifikates,** beträgt zum Stichtag

rd. € 214.000,-.

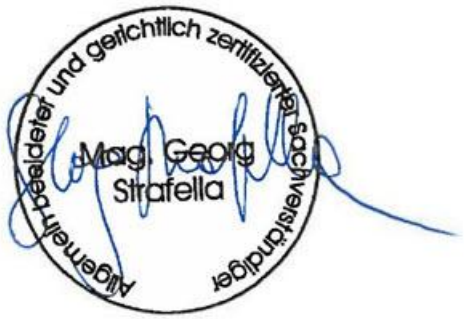
5.3. Verkehrswert der BLNR 22 und 23 & des Superädifikates (gemeinsam)

Wie bereits unter Pkt. 1.2.1 ausgeführt, empfiehlt der gef. SV eine gemeinsame Verwertung.

Der **Verkehrswert** des **Superädifikates** und der **BLNR 22 und 23**, je 143/9310 Anteile (schlichtes Miteigentum) auf der Liegenschaft GB 05222 Velm, EZ 332, an der Adresse 2325 Velm, Kienersee I/Trockenzeile 17**,** beträgt zum Stichtag gemeinsam

rd. € 291.000,-.

Wien, am 28.08.2025



Mag Georg Strafella,
Immobiliensachverständiger
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. ANLAGEN

6.1. Grundbuchsauszug (auszugsweise)

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 05222 Velm EINLAGEZAHL 332
BEZIRKSGERICHT Schwechat

****
Letzte TZ 2318/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
362/12		GST-Fläche	*	9321	
		Bauf.(10)		1654	
		Gärten(10)		7667	Kienersee I/Trockenzeile 16
					Kienersee I/Trockenzeile 22
					Kienersee I/Trockenzeile 27
					Kienersee I/Trockenzeile 7
					Kienersee I/Trockenzeile 8
					Kienersee I/Trockenzeile 9
					Kienersee I/Trockenzeile 10
					Kienersee I/Trockenzeile 12
					Kienersee I/Trockenzeile 14
					Kienersee I/Trockenzeile 15
					Kienersee I/Trockenzeile 20
					Kienersee I/Trockenzeile 2
					Kienersee I/Trockenzeile 3
					Kienersee I/Trockenzeile 4
					Kienersee I/Trockenzeile 5
					Kienersee I/Trockenzeile 6
					Kienersee I/Trockenzeile 13
					Kienersee I/Trockenzeile 11
					Kienersee I/Trockenzeile 23
					Kienersee I/Trockenzeile 24
					Kienersee I/Trockenzeile 25
					Kienersee I/Trockenzeile 18
					Kienersee I/Trockenzeile 26
					Kienersee I/Trockenzeile 28
					Kienersee I/Trockenzeile 1
					Kienersee I/Trockenzeile 17
					Kienersee I/Trockenzeile 21
					Kienersee I/Trockenzeile 19

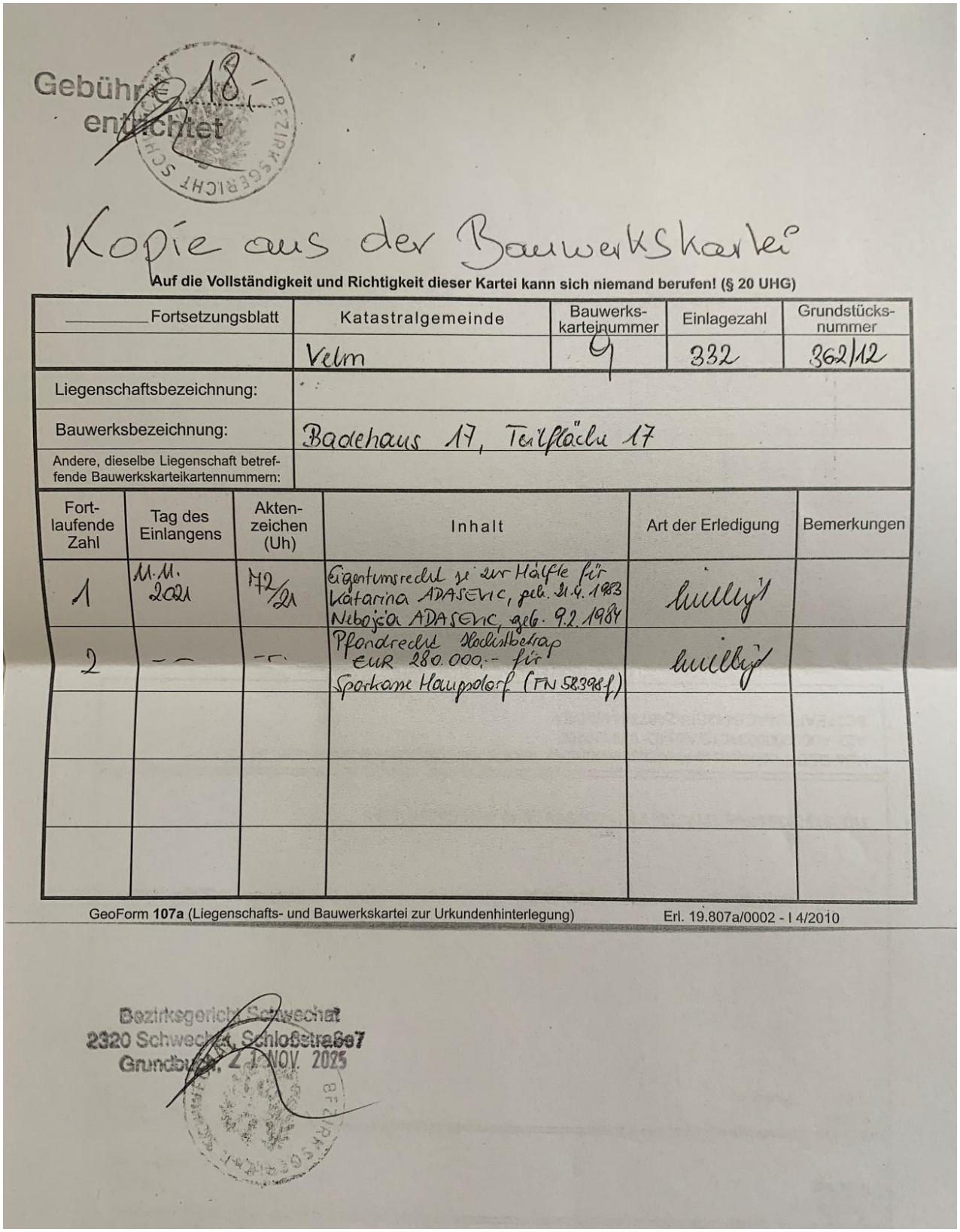
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
1 a 1580/1983 Baderecht auf Gst 362/4 für Gst 362/12 gem Abs Zweitens des Vertrages 1983-06-07
2 a 1578/2019 Urkundenhinterlegung hins Gst 362/12
********** B **********
22 ANTEIL: 143/9310
Katarina Adasevic
GEB: 1983-04-21 ADR: Dernjacgasse 10/1/7, Wien 1230
a 3214/2021 Kaufvertrag 2021-09-10 Eigentumsrecht

```
  23 ANTEIL: 143/9310
     Nebojsa Adasevic
     GEB: 1984-02-09 ADR: Dernjacgasse 10/1/7, Wien   1230
      a 3214/2021 Kaufvertrag 2021-09-10 Eigentumsrecht
*********************************** C ***************************************
  46    auf Anteil B-LNR 22 23
      a 3214/2021 Pfandurkunde 2021-11-10
          PFANDRECHT                                 Höchstbetrag EUR 280.000,--
          für Sparkasse Haugsdorf (FN 58398f)
  51    auf Anteil B-LNR 23
      a 1214/2025 Exekutionsbewilligung 2025-05-22
          PFANDRECHT                                       vollstr. EUR 3.752,08
          4 % Z aus EUR 7,60 ab 2022-01-19 bis 2025-03-04,
          4 % Z aus EUR 1.459,33 ab 2022-05-01 bis 2025-03-04,
          4 % Z aus EUR 1.702,46 ab 2022-05-01,
          4 % Z aus EUR 182,40 ab 2024-04-30,
          4 % Z aus EUR 838,06 ab 2024-11-19,
          4 % Z aus EUR 1.029,16 ab 2025-03-05,
          Kosten EUR 694,14 zzgl. 4 % seit 2025-04-03,
          Antragskosten EUR 544,64 für
          Propangas-GmbH Drachen Gas (FN 126938z)
          (19 E 2260/25i)
  52    auf Anteil B-LNR 22 23
      a 2318/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr EUR 294.188,78 samt 2,75 % Z aus
          EUR 294.188,78 seit 2024-08-05, Kosten EUR 2.773,20 für
          Sparkasse Haugsdorf ( 19 E 3873/25w)

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

*****************************************************************************
```

6.2. Auszug Bauwerkskartei



Gebühr € 18,- entrichtet

BEZIRKSGERICHT SCHWECHAT

Kopie aus der Bauwerkskartei

Auf die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Kartei kann sich niemand berufen! (§ 20 UHG)

_____Fortsetzungsblatt	Katastralgemeinde	Bauwerks-karteinummer	Einlagezahl	Grundstücks-nummer
	Velm	9	332	362/12
Liegenschaftsbezeichnung:				
Bauwerksbezeichnung:	Badehaus 17, Teilfläche 17			
Andere, dieselbe Liegenschaft betreffende Bauwerkskarteikartennummern:				

Fortlaufende Zahl	Tag des Einlangens	Aktenzeichen (Uh)	Inhalt	Art der Erledigung	Bemerkungen
1	11.11. 2021	172/21	Eigentumsrecht je zur Hälfte für Katarina ADASEVIC, geb. 21.4.1983 Nikojsa ADASEVIC, geb. 9.2.1984	[illegible]	
2	--	--	Pfandrecht Höchstbetrag EUR 280.000,- für Sparkasse Haugsdorf (FN 58398f)	[illegible]	

GeoForm **107a** (Liegenschafts- und Bauwerkskartei zur Urkundenhinterlegung) Erl. 19.807a/0002 - I 4/2010

Bezirksgericht Schwechat
2320 Schwechat, Schloßstraße 7
Grundbuch 21. NOV. 2025

6.3. Einheitswertbescheid

Kopie ausgestellt am 18.11.2025

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

04. Juli 2025

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 38

Einheitswertaktenzeichen

03 015-2-0954/1

Adašević Katarina und Miteigentümer
z.H. Adašević Katarina
Gastgebgasse 3/325
1230 Wien

Einheitswertbescheid zum 01.01.2022
Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz sonstiges bebautes Grundstück
Gebäude auf fremdem Grund und Boden

Katastralgemeinde: 5222 Velm
Lageadresse: Kienersee I Trockenzeile 17, 2325 Velm

festgestellt:

1) **Zurechnung des Einheitswertes:**

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

Adašević Katarina, geb. 21. April 1983 *1)*		
Anteil: 1/2	in Höhe von	2.550,00 Euro
Adašević Nebojša, geb. 09. Februar 1984 *1)*		
Anteil: 1/2	in Höhe von	2.550,00 Euro

Anmerkung:
1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Seite 1 von 3

Begründung:

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

Kaufvertrag vom 10.09.2021

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden.
Enthält der Bescheid die Ankündigung einer gesonderten Begründung, dann beginnt die Rechtsmittelfrist nicht vor Bekanntgabe der Begründung oder der Mitteilung, dass die Ankündigung als gegenstandslos zu betrachten ist, zu laufen. Dies gilt auch, wenn ein Bescheid auf einen Bericht verweist.
In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2022 vom 04. Juli 2025 zu EWAZ 03 015-2-0954/1) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.
Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

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

Information:

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert 5.100,00 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 3.800,00 Euro.

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 6,55 Euro.
Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

Hinweis:

Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben.
Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2022 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

Dieser Bescheid wirkt gegen alle, die am Gegenstand der Feststellung beteiligt sind (§ 191 Abs. 3 BAO). Mit der Zustellung dieses Bescheides an die nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person oder einen Zustellungsbevollmächtigten nach § 9 Abs. 1 ZustG gilt die Zustellung an alle als vollzogen (§ 101 Abs. 3 und 4 BAO).

Abkürzungen:

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

Berechnung:

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

6.4. Fotos (auszugsweise)

Zufahrtsbereich












Außenansichten und Umgebung

















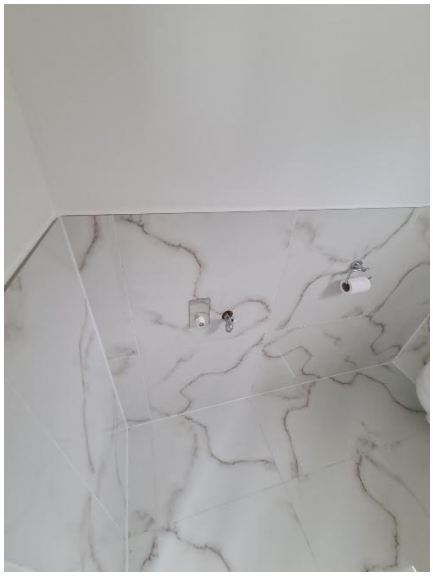



Innenansichten Erdgeschoß











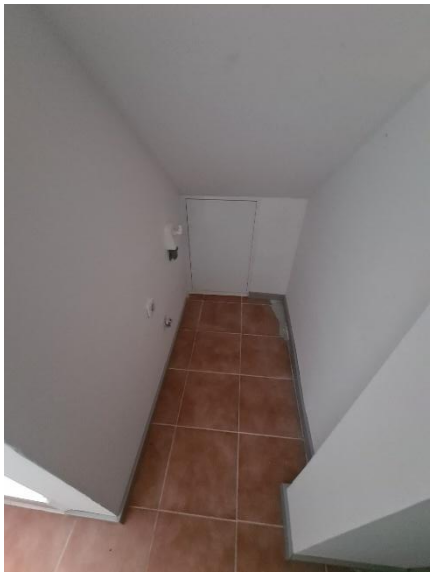







Innenansichten Kellergeschoß







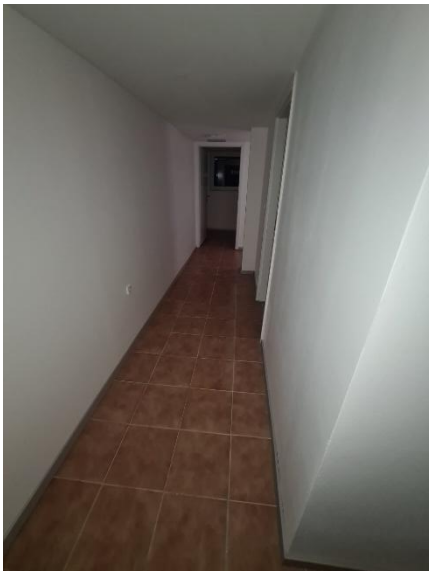






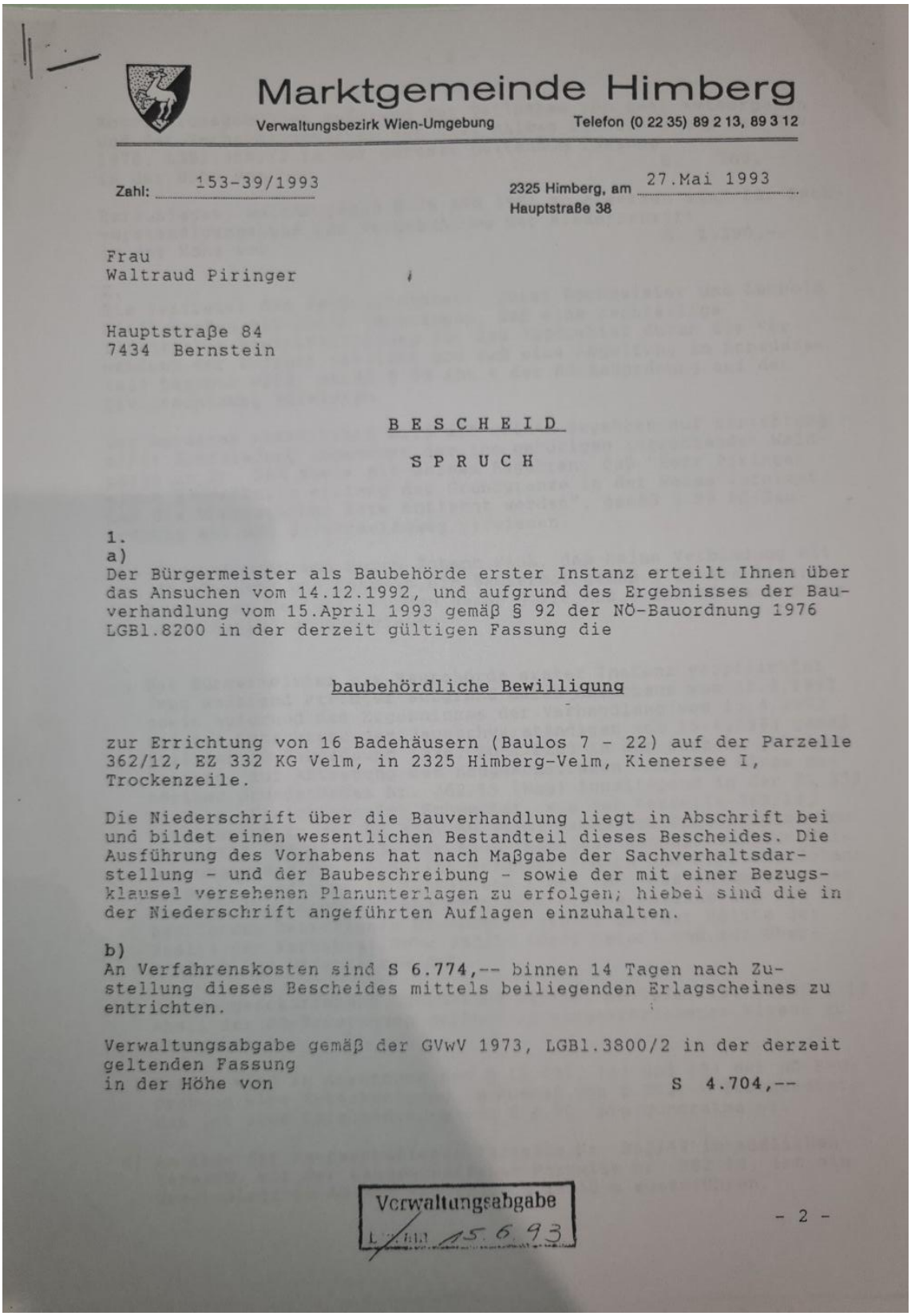




6.5. Bewilligungen, Bescheide (auszugsweise)

Baubewilligung Errichtung von 16 Badehäusern, 27.05.1993



Marktgemeinde Himberg
Verwaltungsbezirk Wien-Umgebung Telefon (0 22 35) 89 2 13, 89 3 12

Zahl: 153-39/1993

2325 Himberg, am 27.Mai 1993
Hauptstraße 38

Frau
Waltraud Piringer

Hauptstraße 84
7434 Bernstein

B E S C H E I D

S P R U C H

1.
a)
Der Bürgermeister als Baubehörde erster Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom 14.12.1992, und aufgrund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 15.April 1993 gemäß § 92 der NÖ-Bauordnung 1976 LGBl.8200 in der derzeit gültigen Fassung die

baubehördliche Bewilligung

zur Errichtung von 16 Badehäusern (Baulos 7 - 22) auf der Parzelle 362/12, EZ 332 KG Velm, in 2325 Himberg-Velm, Kienersee I, Trockenzeile.

Die Niederschrift über die Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung - und der Baubeschreibung - sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Planunterlagen zu erfolgen; hiebei sind die in der Niederschrift angeführten Auflagen einzuhalten.

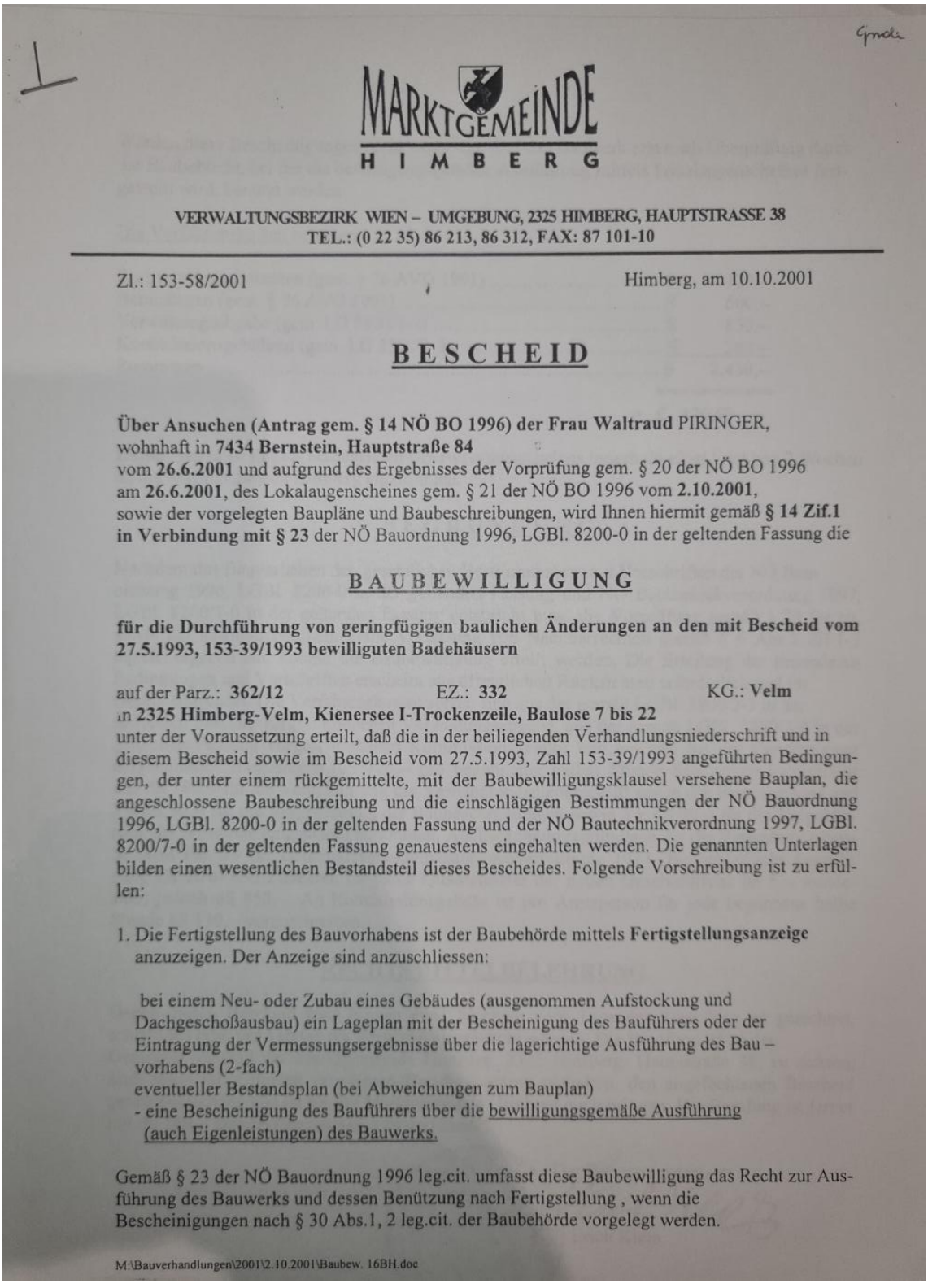
b)
An Verfahrenskosten sind S 6.774,-- binnen 14 Tagen nach Zustellung dieses Bescheides mittels beiliegenden Erlagscheines zu entrichten.

Verwaltungsabgabe gemäß der GVwV 1973, LGBl.3800/2 in der derzeit geltenden Fassung
in der Höhe von S 4.704,--

Verwaltungsabgabe
L. [illegible] 15693

- 2 -

Baubewilligung Bauliche Änderungen, 10.10.2001



MARKTGEMEINDE
HIMBERG

VERWALTUNGSBEZIRK WIEN – UMGEBUNG, 2325 HIMBERG, HAUPTSTRASSE 38
TEL.: (0 22 35) 86 213, 86 312, FAX: 87 101-10

Zl.: 153-58/2001 Himberg, am 10.10.2001

BESCHEID

Über Ansuchen (Antrag gem. § 14 NÖ BO 1996) der Frau Waltraud PIRINGER, wohnhaft in **7434 Bernstein, Hauptstraße 84**
vom **26.6.2001** und aufgrund des Ergebnisses der Vorprüfung gem. § 20 der NÖ BO 1996 am **26.6.2001**, des Lokalaugenscheines gem. § 21 der NÖ BO 1996 vom **2.10.2001**, sowie der vorgelegten Baupläne und Baubeschreibungen, wird Ihnen hiermit gemäß **§ 14 Zif.1 in Verbindung mit § 23** der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200-0 in der geltenden Fassung die

BAUBEWILLIGUNG

für die Durchführung von geringfügigen baulichen Änderungen an den mit Bescheid vom 27.5.1993, 153-39/1993 bewilliguten Badehäusern

auf der Parz.: **362/12** EZ.: **332** KG.: **Velm**
in **2325 Himberg-Velm, Kienersee I-Trockenzeile, Baulose 7 bis 22**
unter der Voraussetzung erteilt, daß die in der beiliegenden Verhandlungsniederschrift und in diesem Bescheid sowie im Bescheid vom 27.5.1993, Zahl 153-39/1993 angeführten Bedingungen, der unter einem rückgemittelte, mit der Baubewilligungsklausel versehene Bauplan, die angeschlossene Baubeschreibung und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200-0 in der geltenden Fassung und der NÖ Bautechnikverordnung 1997, LGBl. 8200/7-0 in der geltenden Fassung genauestens eingehalten werden. Die genannten Unterlagen bilden einen wesentlichen Bestandsteil dieses Bescheides. Folgende Vorschreibung ist zu erfüllen:

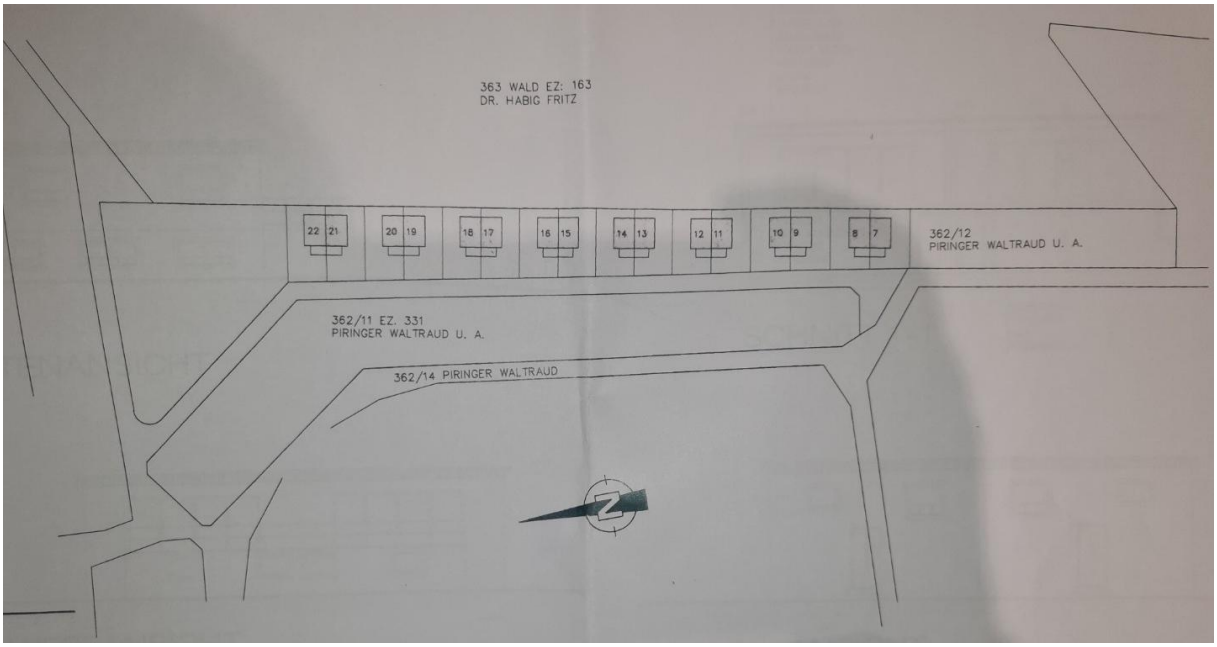
1. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist der Baubehörde mittels **Fertigstellungsanzeige** anzuzeigen. Der Anzeige sind anzuschliessen:

   bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes (ausgenommen Aufstockung und Dachgeschoßausbau) ein Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bau – vorhabens (2-fach)
   eventueller Bestandsplan (bei Abweichungen zum Bauplan)
   - eine Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistungen) des Bauwerks.

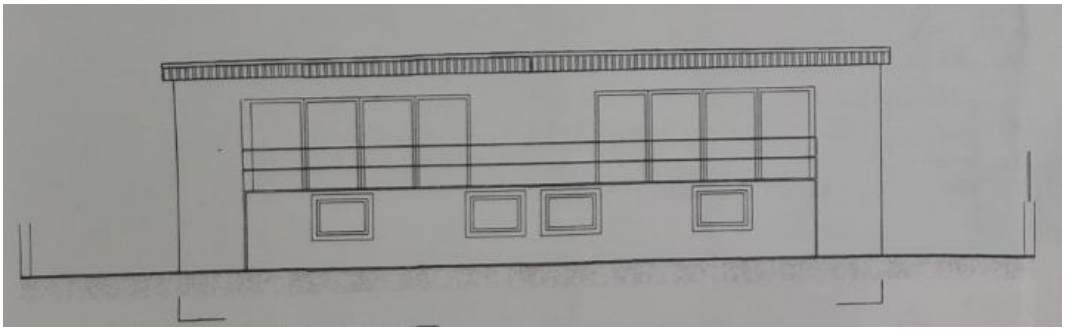
Gemäß § 23 der NÖ Bauordnung 1996 leg.cit. umfasst diese Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung , wenn die Bescheinigungen nach § 30 Abs.1, 2 leg.cit. der Baubehörde vorgelegt werden.

M:\Bauverhandlungen\2001\2.10.2001\Baubew. 16BH.doc

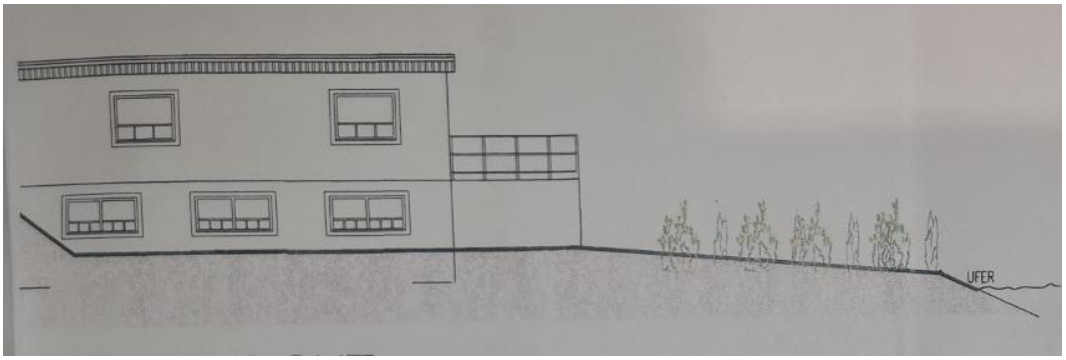
6.6. Pläne – Bestandsplan 12.01.2018



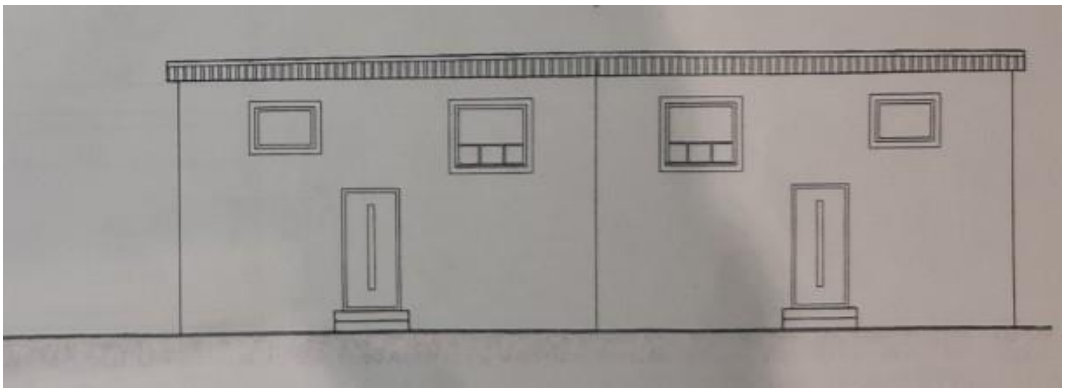
Lageplan



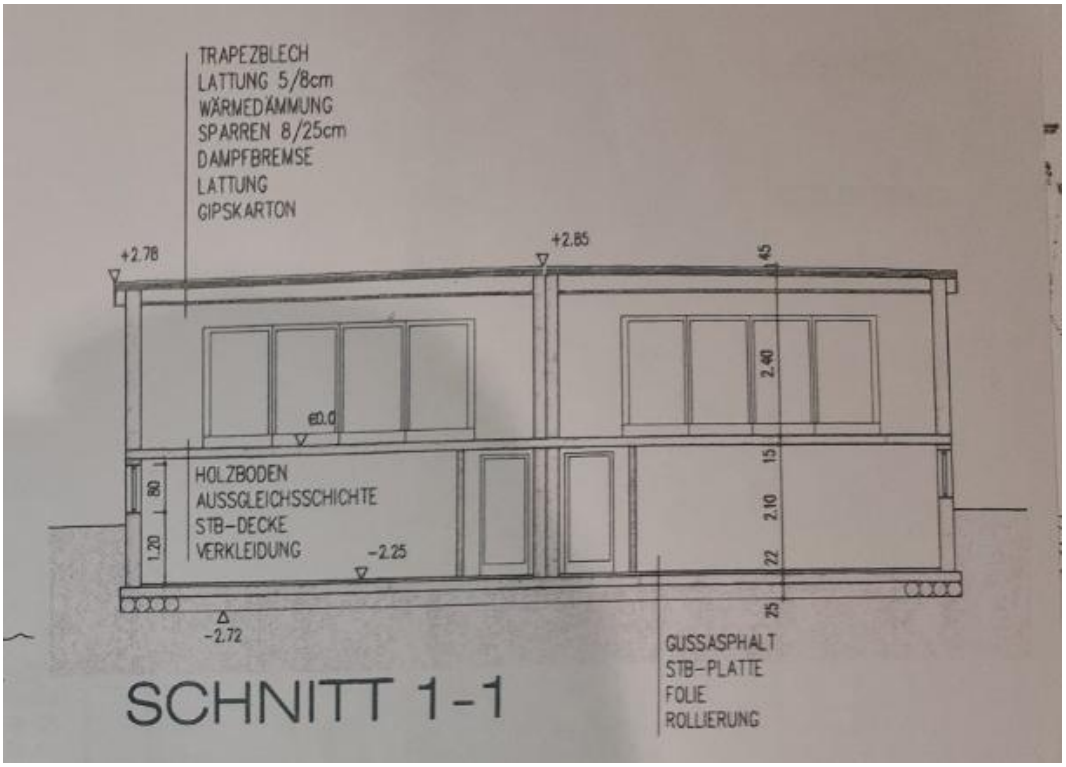
Westansicht



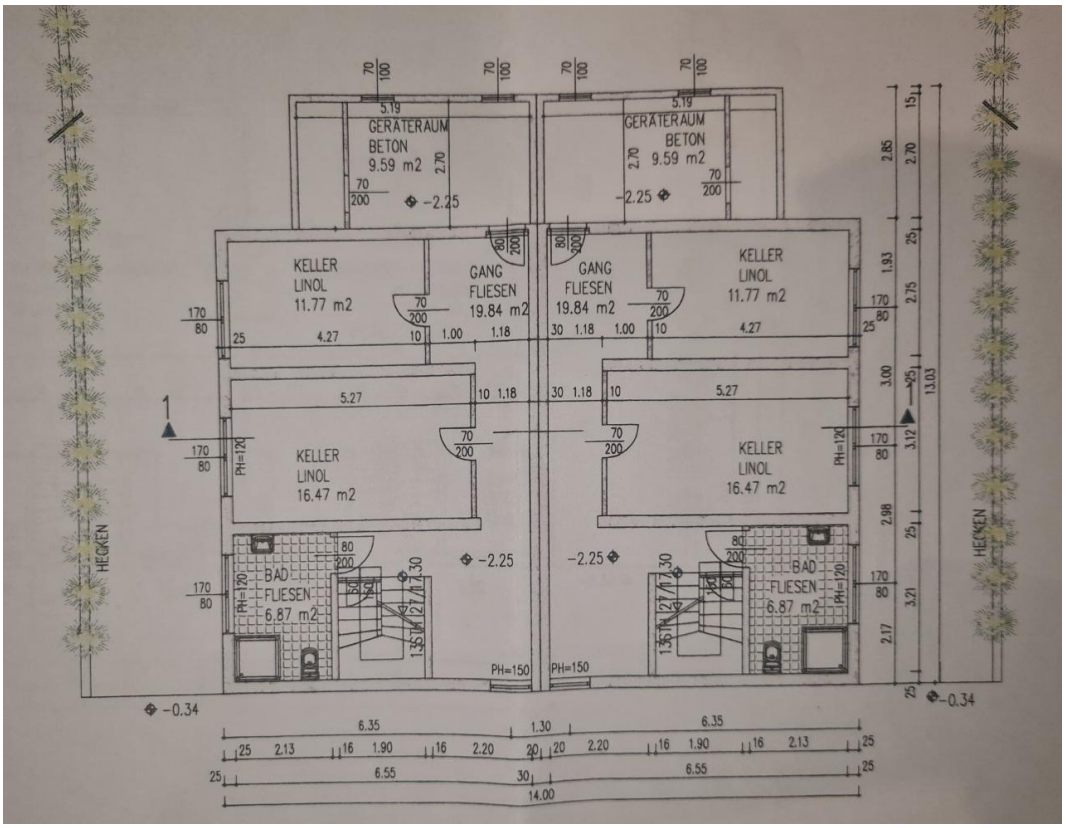
Seitenansicht



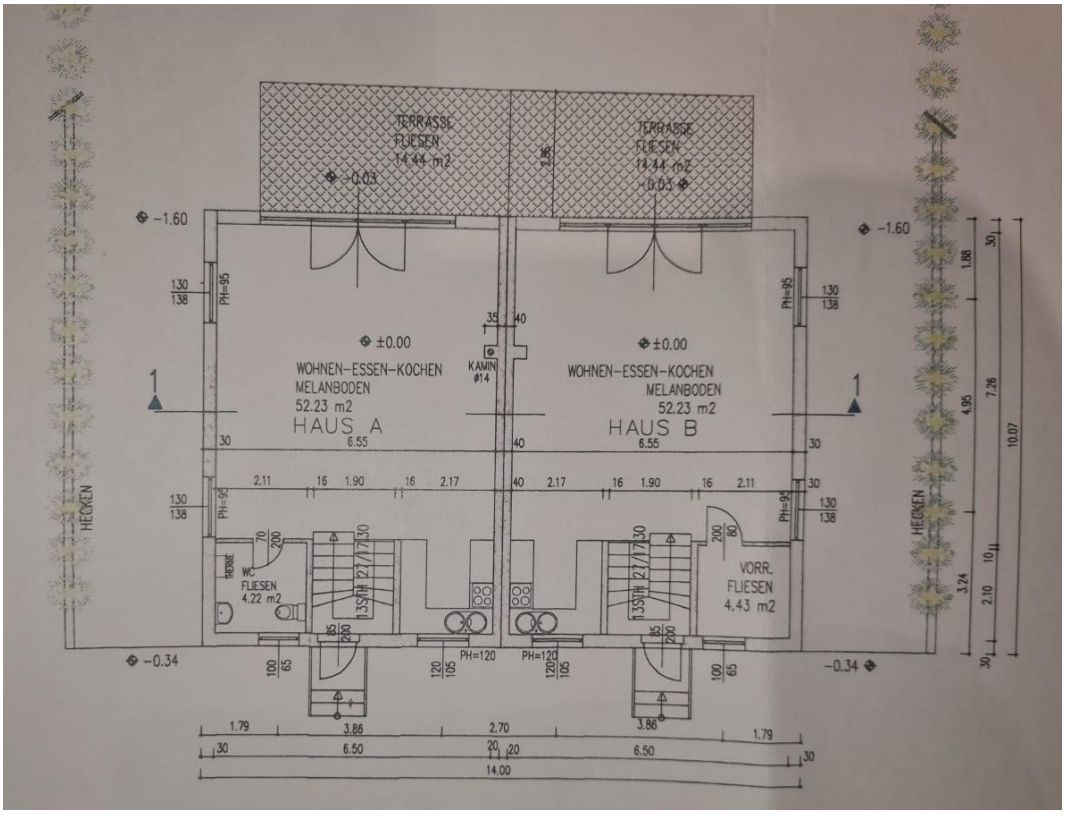
Ostansicht



Schnitt 1-1



Grundriss Kellergeschoß



Grundriss Erdgeschoß

6.7. Offene Forderungen

WALTRAUD PIRINGER
Hauptstraße 84
7434 Bernstein
waltraud.piringer@hotmail.com

Familie
Katarina und Nebojsa Adasevic
Kienersee T 17
2325 Himberg
nebiadi@yahoo.at

Bernstein, 06.05.2025

Letzte Zahlungsaufforderungen 2023 und 2024

Sehr geehrter Herr Adasevic!

Da unsere mündliche Abmachungen und die ständigen Aufschübe nicht zum Erfolg geführt haben, nochmals schriftliche die Auflistung sämtlicher Außenstände:

2. und letzte Mahnung für das Jahr 2023 - € 1.662,02
2. und letzte Mahnung für das Jahr 2024 - € 1 733,92
Zahlungsaufforderung für die Hälfte des Netzanschlusses der Wr. Linien für das Haus 18 – € 3590,26
Die Elektrikerkosten für den Stromanschluss sind hier noch nicht dabei!
Beteiligung an den Stromkosten 2., 3. und 4. Quartal 2024 – € 300,- + 2x € 418,- = € 1.135,-
(Die überwiesenen Beträge von 3x 300,- sind für das 1. Quartal eingerechnet, für 2025 wurde nicht verrechnet)

Ich ersuche Sie dringend, den ausständigen Betrag von **€ 8.121,20** bis **spätestens 12.5.2025** zu begleichen. Sollte das nicht geschehen, werde ich Ihr Haus nicht an die Wr. Netze anschließen lassen, Strom, Kanal und Wasser müssen in diesem Fall ebenfalls abgedreht werden.
Am 12. 5. 2025 übergebe ich an ein Inkassobüro.

Mit freundlichen Grüßen

Waltraud Piringer, iV. Alexandra Piringer

Beilage:
Netzzutritt (Wr. Netze), Mahnung 2023, Mahnung 2024, Zahlungsaufforderung 23+24

WALTRAUD PIRINGER
Hauptstraße 84
7434 Bernstein
waltraud.piringer@hotmail.com

Familie
Katarina und Nebojsa Adasevic
Kienersee T 17
2325 Himberg
nebiadi@yahoo.at

Bernstein, 15.12.2025

M A H N U N G Jänner - Dezember 2025

Wasserversorgung 2025

€ 450,00 p.a, indexgeb.	XII 2009 = 164,70 V 2025 = 254,40	450 x 254,40 / 164,70	€ 695,08

Abwasserentsorgung 2025

€ 600,00 p.a. indexgeb.	XII 2009 = 164,70 V 2025 = 254,40	600 x 254,40 / 164,70	€ 926,78

	€ 1 621,86
+ 10% Mwst	€ 162,12
	€ 1 783,98

Zahlbar an RBB Oberwart, Bankstelle Bernstein, AT39 3312 5000 0231 1280

Marktgemeinde Himberg
Hauptstraße 38, 2325 Himberg
UID: ATU45140404

Kontoblatt Kunde

Homepage: www.himberg.gv.at
E-Mail: office@himberg.gv.at
Telefon: 02235/86213
Fax: 02235/86213-10

Person: **3544, Adašević Nebojša, Gastgebgasse 3, Tür 325, 1230 Wien**
Objekt: **1, Kienersee I/Trockenzeile 17, 2325 Himberg**

Jahr: **2025**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	*200/ 1*	*rw/0*	*01.01.2025*	*21.06.2024*	*Mahngebuehr Mahnung*	*3,00*		*3,00*		
1/	2/ 1	VS/339	10.04.2025	15.05.2025	Grundsteuer B 2025	32,75		32,75		
1/	200/ 1	VS/521	17.06.2025	01.07.2025	Mahngebuehr Mahnung	3,00		3,00		

Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen	3,00	35,75		38,75	38,75
Konto	3,00	35,75		38,75	38,75

Erstellt am 19.12.2025 08:33:37 von Gabriel Costa

Seite 1 von 1