

2 E 17/25p – 4 BG Neulengbach  
St. Pölten, 18.12.2025  
Ausfertigung: digital an Auftraggeber

Bezirksgericht Neulengbach  
Abteilung 2  
Mag. Natascha Gindl-Prichenfried, Richterin  
Hauptplatz 2  
3040 Neulengbach

## WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

Wohngebäude  
Annenhofstraße 88, 3032 Eichgraben



Luftbild der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft; Quelle: [www.bev.gv.at](http://www.bev.gv.at)

B-LNr. 2, Gänzeanteil, Gst. 737/2 EZ 257 GB 19710 Eichgraben

<b>Auftrag</b>	Mit Beschluss des BG Neulengbach vom 14. Oktober 2025 wurde in der Exekutionssache GZ 2 E 17/25p - 4 die Schätzung der Liegenschaft EZ 257 GB 19710 Eichgraben mit der Adresse Annenhofstraße 88, 3032 Eichgraben angeordnet.
<b>Auftraggeber</b>	Bezirksgericht Neulengbach Abteilung 2 Mag. Natascha Gindl-Prichenfried, Richterin Hauptplatz 2 3040 Neulengbach Telefon: +43 2772 52581 Fax: +43 2772 52581 11
<b>Grund</b>	EXEKUTIONSSACHE: Wegen €140.000.00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften und Fahrnis- sowie Forderungsexekution).
<b>Betreibende Partei</b>	Raiffeisenbank Wienerwald eGen Hauptstraße 62 3021 Pressbaum Firmenbuchnummer 099135m  vertreten durch Dr. Norbert Schopf, Rechtsanwalt Marktplatz 17/1/3 2380 Perchtoldsdorf Tel.: 01/890 00 61 (Zeichen: RBWW/VerterGe-EXEFi)
<b>Verpflichteter</b>	Pawel Andrzej Fijalkowski, geb. 12.9.1984 Ortnergasse 7/16 1150 Wien
<b>Tag der Befundaufnahme</b>	16. Dezember 2025
<b>Stichtag des Gutachtens</b>	16. Dezember 2025
<b>Teilnehmer</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Herr Pawel Andrzej Fijalkowski, Verpflichteter</li><li>• Herr Dr. Norbert Schopf, Rechtsanwalt der betreibenden Partei</li><li>• Herr Peter Eisinger, Gerichtsvollzieher</li><li>• Herr Klaus Sauer, Schlosser (bis zum Eintreffen der sonst genannten Personen)</li><li>• Siegfried Maier, SV Fachgruppe Immobilien</li></ul>

<b>Bewertungsmethodik</b>	Verkehrswertermittlung nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150, und/oder der ÖNORM B 1802.
<b>Verkehrswert</b>	€ 524.000,00 (in Worten: Euro fünfhundertvierundzwanzigtausend)
<b>Einheitswert erh. 1/1 mit Stichtag 1.1.1988</b>	Aktenzeichen 29 056-2-1268/0 € 7.848,67 (in Worten: siebentausendachthundertachtundvierzig Euro und siebenundsechzig Cent)
<b>Bodenwert</b>	€ 5,0871
<b>Grundsteuerermessbetrag</b>	€ 6,03

A. ALLGEMEINES .....	6
1. Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens .....	6
1.1. Von den Auftraggebern zur Verfügung gestellte Unterlagen.....	6
1.2. Vom Sachverständigen erhobene Unterlagen/Daten.....	6
2. Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung.....	7
3. Besondere Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung.....	9
B. BEFUND.....	10
1. Makrostandort .....	10
1.1. Großräumige Lage.....	10
1.2. Verkehrsverhältnisse .....	10
1.3. Statistische Daten .....	12
1.4. Infrastruktur.....	17
2. Mikrostandort.....	18
2.1. Kleinräumige Lage .....	18
2.2. Datenversorgung über Fest- und Mobilnetz .....	19
2.3. Immissionen.....	20
2.4. Wassergefahren.....	20
2.5. Geogene Gefahren .....	21
2.6. HORA-Pass .....	22
2.7. Lagekriterien .....	22
3. Grundstücksdaten .....	23
3.1. Grundbuchsauszug.....	23
3.2. Rechte und Lasten.....	24
3.2.1. Dingliche Rechte.....	24
3.2.2. Dingliche Lasten .....	26
3.2.3. Unverbücherte dingliche Lasten .....	27
3.3. Auszug aus der digitalen Katastralmappe.....	28
3.4. Beschreibung der Grundstücke, Konfiguration, Maße, Topografie .....	29
3.4.1. 3032 Eichgraben, Annenhofstraße 88, Gst. 737/2.....	29
3.5. Flächenwidmung.....	30
3.6. Bebauungsbestimmungen .....	31
3.7. Altlastenkataster .....	32
3.8. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung) .....	33
3.9. Abgabenrechtlicher Zustand .....	33
4. Gebäudedaten.....	33
4.1. Baurechtlicher Genehmigungsstand .....	33
4.2. Beschreibung des Wohngebäudes .....	35
4.2.1. Planunterlagen.....	36
4.2.2. Flächenaufstellung.....	42
4.2.3. Fotodokumentation .....	44
4.2.4. Baumängel, Bauschäden.....	48
4.2.5. Fertigstellungsgrad/Fertigstellungsarbeiten .....	49
4.2.6. Sonstige Wert beeinflussende Umstände .....	50
4.2.7. Bau- und Erhaltungszustand / Investitionsrückstau .....	50
4.2.8. Energieausweis, Energiekosten und Betriebskosten .....	50
5. Außenanlagen .....	51
6. Fahrnisse, Einrichtung und Gebrauchsgegenstände.....	51
7. Zubehör .....	51
8. Vermietungen oder sonstige Bestandrechte Dritter .....	52
9. Nachhaltigkeit.....	52
C. BEWERTUNG .....	54

1. Bewertungsgrundsatz.....	54
2. Bewertungsmethodik.....	54
3. Verfahrenswahl .....	55
4. Vergleichswertverfahren.....	55
4.1. Verfahrensablauf Vergleichswertverfahren .....	57
4.2. Vergleichsdaten Bodenwert .....	57
4.2.1. Allgemeine Marktdaten .....	57
4.2.2. Preissteigerung abgeleitet aus dem Immobilienpreisspiegel .....	58
4.2.3. Grundsätzlich zum Vergleich taugliche Transaktionen .....	59
4.2.3.1. Vergleichspreis 1, 3032 Ottenheim, Bela Bartok Straße.....	59
4.2.3.2. Vergleichspreis 2, 3032 Stein, Johannesgasse .....	60
4.2.3.3. Vergleichspreise 3 und 4, 3032 Hinterleiten, Schweighofstraße.....	60
4.2.3.4. Vergleichspreis 5, 3032 Ottenheim, Burwegstraße.....	61
4.2.3.5. Vergleichspreis 6, 3032 Ottenheim, Nestroygasse .....	62
4.2.3.6. Vergleichspreis 7, 3032 Stein, Franziskusstraße .....	62
4.2.3.7. Vergleichspreis 8, 3032 Ottenheim, Wallnerstraße.....	63
4.2.3.8. Vergleichspreis 9, 3032 Hinterleiten, Hummelbachstraße .....	63
4.2.3.9. Vergleichspreis 10, 3032 Hinterleiten, Annenhofstraße .....	64
4.2.3.10. Vergleichspreis 11, 3032 Hutten, Schöffenstraße.....	64
4.2.4. Ermittlung des Bodenwertes .....	64
4.2.5. Bodenwert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.....	65
5. Sachwertverfahren .....	65
5.1. Verfahrensablauf Sachwertverfahren.....	66
5.2. Sachwert der Liegenschaft .....	67
5.2.1. Herstellkosten .....	67
5.2.2. Nutzungsdauer.....	67
5.2.3. Wertminderung in Folge Alters sowie Bau- und Erhaltungszustand .....	68
5.2.4. Schadensbeseitigungskosten .....	68
5.2.5. Fertigstellungsgrad/arbeiten .....	69
5.2.6. Verlorener Bauaufwand/besondere Wert beeinflussende Umstände.....	69
5.2.7. Wert der Außenanlagen.....	69
5.2.8. Sachwert der ganzen Liegenschaften.....	70
5.2.9. Marktanpassung I .....	70
6. Verkehrswert der ganzen Liegenschaft vor Bewertung von Rechten und Lasten	71
7. Rechte und Lasten .....	71
7.1. Realrecht des Gehens und Fahrens über zahlreiche Gst. ....	72
7.2. Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens für zahlreiche Gst.....	72
8. Zwischenwert nach Bewertung von Rechten und Lasten.....	72
9. Marktanpassung II.....	72
10. Verkehrswert der Liegenschaft EZ 257 KG 19710 Eichgraben nach Bewertung von Rechten und Lasten .....	72
11. Marktgängigkeit.....	73
D. ERGEBNIS.....	74
E. VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG .....	75
1. Interessenskonflikt.....	75
2. Unabhängigkeit des Sachverständigen .....	75
F. LITERATURVERZEICHNIS .....	77
G. BEILAGEN .....	79

## **A. ALLGEMEINES**

### **1. Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens**

#### **1.1. Von den Auftraggebern zur Verfügung gestellte Unterlagen**

- Beschluss Anordnung der Schätzung vom 14. Oktober 2025
- Grundbuchsauszug vom 17.10.2025
- Beschluss Anordnung der Schätzung unter Beiziehung des Gerichtsvollziehers und einer Schlosserei vom 18. November 2025

#### **1.2. Vom Sachverständigen erhobene Unterlagen/Daten**

- Grundbuchsauszug vom 22.10.2025 der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft
- Kaufverträge zu TZ 1965/1911 und 948/1912 vom 30.11.1911
- Kaufvertrag zu TZ 2452/2000 vom 27.7.2000
- Digitale Katastralmappe vom 22.10.2025 der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sowie der herrschenden und dienenden Grundstücke aus dem Realrecht und der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens
- Abgabenbescheide des Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabenehebung im Bezirk St. Pölten zur Seuchenvorsorgeabgabe vom 1.1.2021 und zur Abfallwirtschaftsgebühr zum 1.1.2024 sowie Kontoblatt vom 27.10.2025
- Bekanntgabe des Einheitswertes vom Finanzamt zum Ansuchen vom 20.10.2025
- Bescheid der Marktgemeinde Eichgraben vom 6.10.2021 hinsichtlich der Vorschreibung der Ergänzungsabgabe samt Bestätigung der Entrichtung vom 5.1.2022
- Flächenwidmungsplan vom 30.10.2025 samt Verordnung zum Bebauungsplan 7. Änderung vom 25.9.2023. 8. Änderung vom 13.6.2024, Verordnung zur Bausperrung Bebauungsplan Villen – Ortsbild vom 28.8.2024, 9. Änderung zum Bebauungsplan vom 20.2.2025
- Bewertungsrelevante Unterlagen aus der Bauakte wie z. B. Baubewilligung Neubau samt Beilagen, Baubeginnsanzeige, Meldung über den Abbruch des Altbestandes, Bekanntgabe eines neuen Bauführers und Aufforderung zur Bekanntgabe eines neuen Bauführers
- Verordnungen zur Aufschließungsabgabe, Kanalabgabenordnung und Wasserabgabenordnung
- Luftbild des digitalen NÖ Atlas
- Abfrage der Hochwasserabflussbereiche beim Land NÖ
- Abfrage Lärmkarte
- Abfrage der Standorte für Mobilfunk- und Rundfunkstationen
- Abfrage Hochwasserrisikozonierung
- Abfrage im Altlastenatlas beim Bundesumweltamt
- Örtliche Besichtigung vom 16.12.2025
- Fotos, welche anlässlich der Liegenschaftsbesichtigung angefertigt wurden
- Erteilte Auskünfte und erhaltene Informationen
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt

## 2. Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung

- Die Wertermittlung wird nach den Bewertungsmethodiken des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150, und/oder der ÖNORM B 1802-1, 1802-2 und 1802-3 und/oder anderer anerkannter Regeln erstellt.
- Der Sachverständige geht grundsätzlich davon aus, dass auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder ein Baurecht besteht und sich auch kein Superädifikat befindet.
- Erhebungen von Vergleichspreisen erfolgen bei Maklern, Sachverständigen und sonstigen Informationsträgern sowie durch Zugriff auf interne und externe Datenbanken und Einsichtnahme in die Urkundensammlung des Grundbuches.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben. Bei der Ermittlung des Wertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da grundsätzlich eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. Es wird auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 und des Stabilitätsgesetzes 2012, insbesondere im Hinblick auf eventuelle Vorsteuerberichtigungen, hingewiesen.
- Flächenausmaße sind in m<sup>2</sup> und Rauminhalte in m<sup>3</sup> angegeben. Sie werden grundsätzlich nach der ÖNORM B 1800 berechnet. Davon wird abgegangen, wenn die Genauigkeit der Wertermittlung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- Flächen- und Maße werden vor Ort nicht überprüft und den zur Verfügung gestellten bzw. erhobenen Unterlagen entnommen. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes wird nicht übernommen. Die angegebenen Nutzflächen sind nicht für andere Zwecke (z. B. miet- oder eigentumsrechtliche oder ähnliche Zwecke) geeignet.
- Kontaminierungen werden nur über öffentliche Abfragen überprüft. Die ermittelten Werte beziehen sich auf den fiktiven Zustand „frei von Kontaminierung“ bzw. „frei von gesundheitsgefährdenden Baustoffen“ und bei Abbruchkosten ohne besondere Deponieklassen.
- Es handelt sich im vorliegenden Fall nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz. Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandeinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B 4015 kann und wird vom Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechend ausgebildeter Personen ausgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird davon ausgegangen, dass die Systemsicherheit gewährleistet ist.
- Das Objekt wird nur in zum Zeitpunkt der Befundaufnahme zugänglichen Bereichen besichtigt.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt.
- Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes werden nicht durchgeführt. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen der Bausubstanz durchgeführt und vorhandene Abdeckungen und Verkleidungen nicht entfernt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen deshalb auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorliegenden Unterlagen oder auf der Annahme einer üblichen Ausführungsart.
- Die Funktionsfähigkeit der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstiger Ver- und Entsorgungsleitungen wird nicht überprüft. Eine ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt.

- Zirkulationsleitungen einer Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen, die Armaturen, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dgl., somit alle Bereiche der Wasserversorgung, des Weiteren Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme werden nicht nach Legionellenkonzentrationen untersucht. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine Grenzwerte überschritten werden und die Anlagen funktionstüchtig sind.
- Die Beurteilung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt.
- Wird kein Energieausweis vorgelegt, wird davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Gebäude der Norm und Bauordnung zum Erbauungszeitpunkt entspricht. Wertänderungen aufgrund einer abweichenden Energiekennzahl sind nicht berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkäufer bzw. der Vermieter oder Verpächter eines Gebäudes den potenziellen Käufern bzw. Mietern oder Pächtern einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen hat.
- Grundsätzlich werden keine Prüfungen über fehlende behördliche Genehmigungen und Grundbuchsrecherchen zu dinglichen Nutzungsrechten, Servituten oder sonstigen Eintragungen durchgeführt.
- Es wird davon ausgegangen, dass die auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindlichen Bauwerke konsensgemäß errichtet wurden und dafür sämtliche behördlichen Auflagen, technische Vorschriften und Normen eingehalten wurden und die notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind.
- Etwaige Kosten für die Herstellung barrierefreier Zugänge werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert in Abzug zu bringen.
- Ein Bauwerksbuch sowie eine Dokumentation im Sinne der ÖNÖRM B 1300 wurde nicht vorgelegt.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Eine Überprüfung der Bestandverträge wird in der Regel nicht durchgeführt. Die tatsächlichen Miet- oder Pachteinnahmen basieren auf den Angaben des Auftraggebers.
- Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung der allenfalls im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte.
- Die Bewertung erfolgt auch ohne Berücksichtigung von eventuellen Vorzugspfandrechten nach § 13 c WEG 1975 bzw. § 27 WEG 2002 für eine allenfalls bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumseinheit. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass gemäß § 27 Abs. 3 WEG 2002 die durch das Vorzugspfandrecht besicherte Forderung im Fall einer Zwangsversteigerung des Miteigen-

tumsanteils durch Barzahlung zu berichtigen ist, soweit sie in der Verteilungsmasse (§ 215 der Exekutionsordnung) Deckung findet, ansonsten aber ist sie vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen.

- Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben wurden.
- Unverbücherte dingliche Lasten, die durch nach verschiedenen gesetzlichen Bestimmungen, wie z. B. NÖ Bauordnung, NÖ Kanalgesetz, NÖ Gemeinde-Wasserleitungsgesetz, NÖ Abfallwirtschaftsgesetz, u. ä., an Eigentümer von Liegenschaften oder Bauwerken erlassenen Bescheide wirken werden grundsätzlich nicht erhoben. Sie wirken auch gegen alle späteren Eigentümer. Somit können die mittels dieser Bescheide vorgeschriebenen und noch offenen Abgaben und Gebühren beim Rechtsnachfolger geltend gemacht werden.
- Allfällige Dienstbarkeiten werden als wertneutral angesehen
- Der ausgewiesene Wert versteht sich grundsätzlich inklusive mit dem Gebäude verbundenen Zubehör, jedoch ohne Ausstattungen, die nicht mit dem Gebäude fest verbunden sind.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststellbare Größe sein.
- Die Berechnungen erfolgen u. a. auf „Excel“ Basis, sodass Rundungsdifferenzen entstehen können.
- Im Verwertungsfalle muss der ermittelte Wert nicht notwendigerweise bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.
- Das Gutachten baut auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen auf. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor.
- Dieses Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit. Eine Veröffentlichung, auch auszugsweise, ist verboten.
- Eine Weitergabe des Gutachtens, oder auch nur Teile davon, ist ohne Zustimmung des Sachverständigen nicht erlaubt.
- Dieses Gutachten dient ausschließlich dem in diesem Gutachten angeführten Zweck. Seitens des Gutachters kann keine Haftung für den Fall übernommen werden, dass sich Dritte, sei es zum genannten oder zu anderen Zwecken, darauf berufen.
- Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der vom fertigenden Sachverständigen erbrachten Leistung für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, im Ausmaß der gesetzlichen Haftpflichtversicherung für allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige begrenzt.

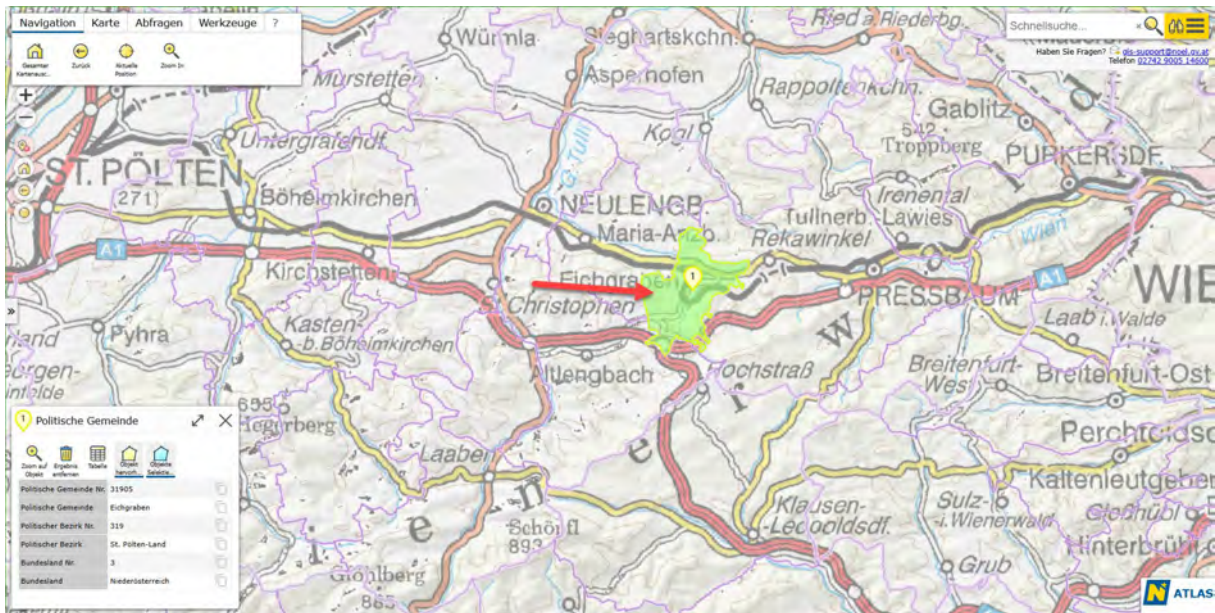
### **3. Besondere Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung**

- Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Kontaminierungsfreiheit.
- Inventar und Fahrnisse werden nicht bewertet.
- Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Bestandfreiheit.

## B. BEFUND

### 1. Makrostandort

#### 1.1. Großräumige Lage



Quelle: <https://atlas.noel.gv.at>

Die Marktgemeinde Eichgraben gehört zum politischen Bezirk St. Pölten-Land des Bundeslandes Niederösterreich. Sie liegt an den nördlichen Ausläufern des Wiederwaldes und nördlich des Autobahnknotens Steinhäusl (A1/A21) sowie an der „alten“ Westbahnstrecke und westlich der Bundeshauptstadt Wien sowie östlich der Landeshauptstadt St. Pölten. Die nächstgelegene Stadt Neulengbach ist etwa 9 km westlich.

Nachbargemeinden sind Maria Anzbach, Pressbaum, Klausen-Leopoldsdorf und Altlengbach.

Sie besteht nur aus der Katastralgemeinde Eichgraben und umfasst die Ortschaften Eichgraben, Hinterleiten, Hutten, Ottenheim, Stein und Winkl.

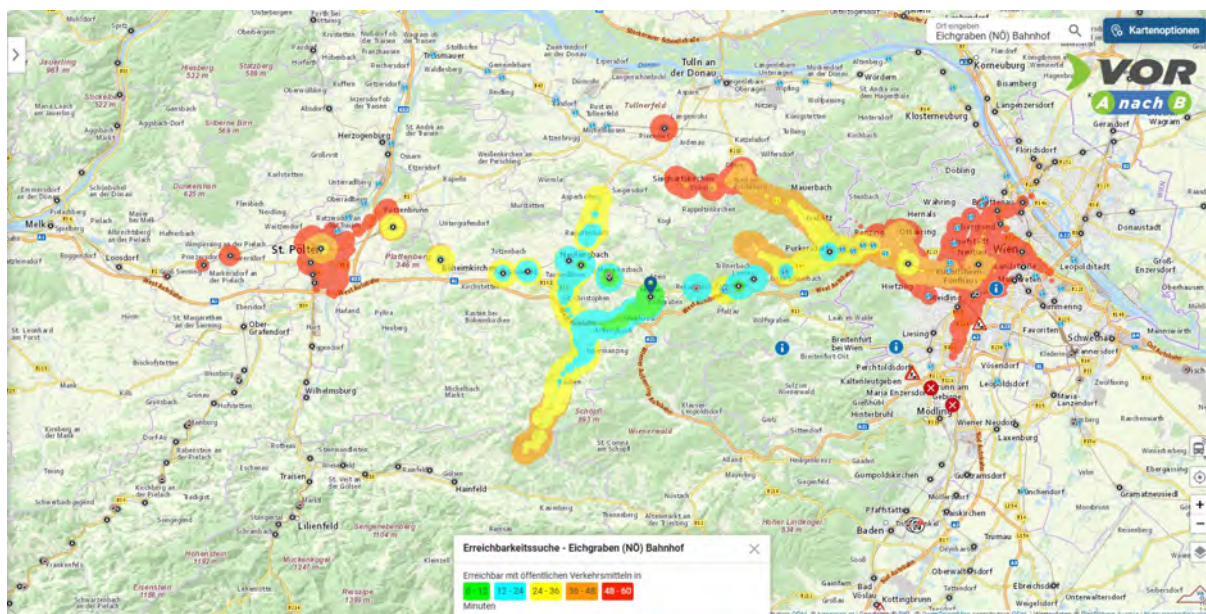
#### 1.2. Verkehrsverhältnisse

Die Marktgemeinde Eichgraben erreicht man mit Individualverkehr über die nördlich des Ortes vorbeiführende B 44 Neulengbacher Straße und der nach Süden bzw. weiter nach Steinhäusl und Altlengbach führenden L 124 sowie von Südwesten bzw. Hochstraß kommend über die L 125. Die nächsten Anschlüsse an das übergeordnete Verkehrsnetz sind jeweils in wenigen Kilometern, nach Westen zur A 1 West Autobahn über Altlengbach, nach Osten zur A 1 West Autobahn in Pressbaum und nach Süden zur A 21 Wiener Außenring Autobahn.

Die Entfernungen und Fahrzeiten bei uneingeschränkten Verkehrs- und Witterungsbedingungen zu den nächsten größeren Städten betragen: Bundeshauptstadt Wien Innenstadt 42 km/40 Min., Landeshauptstadt St. Pölten 32 km/29 Min., Tulln an der Donau 30 km/37 Min., Hainfeld 27 km/37 Min., Neulengbach 9 km/14 Min.

Öffentlich ist die Marktgemeinde Eichgraben mit der alten Westbahnstrecke der ÖBB und mehreren Buslinien erreichbar. Im Zentrum befindet sich auch die Haltestelle Eichgraben-Altengbach der ÖBB. Dort befindet sich auch eine Park & Ride Anlage.

Zur Visualisierung der Erreichbarkeiten innerhalb von 60 Min. mit öffentlichen Verkehrsmitteln ausgehend vom Ortszentrum wird nachstehend ein Ausschnitt einer Abfrage unter [www.vor.at](http://www.vor.at) wiedergegeben.



Quelle: [www.vor.at](http://www.vor.at)

Die Gemeinde ist mit Individualverkehr und öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

### 1.3. Statistische Daten

**Bürgermeisterin /**

**Bürgermeister:** Georg Ockermüller

**Amtsleitung:** Ing. Andreas Binder

**Kontakt:**

**Telefon:** (0 27 73) 44600

**Fax:** (0 27 73) 44600 35

**E-Mail:** [info@eichgraben.at](mailto:info@eichgraben.at)

**Homepage:** [www.eichgraben.at](http://www.eichgraben.at)

**Adresse:**

Marktgemeinde  
Rathausplatz 1  
3032  
Eichgraben

**Bezirk:** St Pölten

**Flächengröße:** 9 km<sup>2</sup>

**Stat. Kennziffer:** 31905

### Gemeindestatistik

Katasterfläche: 888,27 ha

Anteil der Waldfläche: 36,54 %

Seehöhe des Hauptortes: 290 m

Gemeinde Eichgraben

Einwohner: 4.783  
Bezirk: St. Pölten-Land  
Wahlzahl: 101,642

	Gem.ratsw. 25			Gem.ratsw. 20			Diff. GRW25/GRW20		
	Stimmen	%	Mand.	Stimmen	%	Mand.	Stimmen	%	Mand.
<b>Wahlberecht.</b>	3.787		25	4.337		25	-550	-12,68	+0
<b>Abgegeben</b>	2.632	69,50		2.924	67,42		-292	+2,08	
Ungültig	17			12			+5		
Gültig	2.615	99,35		2.912	99,59		-297	-0,24	
<b>L. ÖVP</b>	1.423	54,42	14	1.429	49,07	13	-6	+5,35	+1
<b>L. GRÜNE</b>	616	23,56	6	763	26,20	7	-147	-2,64	-1
<b>L. SPÖ</b>	210	8,03	2				+210	+8,03	+2
<b>GLU</b>	151	5,77	1	176	6,04	1	-25	-0,27	+0
<b>FPÖ</b>	215	8,22	2	62	2,13	0	+153	+6,09	+2
<b>SPÖ</b>				233	8,00	2	-233	-8,00	-2
.....				249	8,55	2			

31.01.2025, 14:15 Uhr

L. ÖVP	BÜRGERMEISTER OCKERMÜLLER WIR FÜR EICHGRABEN (ÖVP-nahe Liste)
L. GRÜNE	DIE GRÜNEN EICHGRABEN (GRÜNE-nahe Liste)
L. SPÖ	SPÖ EICHGRABEN (SPÖ-nahe Liste)
GLU	GRÜNLANDSTERNE LISTE UMWELTSCHUTZ

## Bevölkerung



### Wohnbevölkerung gesamt

2025	2011	2001	1991
4.794	4.353	3.748	3.344

### Wohnbevölkerung nach Altersgruppen

	2025		2011	
	männlich	weiblich	männlich	weiblich
bis unter 15 Jahre	394	368	371	333
15 bis unter 60 Jahre	1.314	1.296	1.261	1.261
60 Jahre und älter	686	736	549	578

### Wohnbevölkerung (15 Jahre und älter) nach höchster abgeschlossener Ausbildung

	2021	2011
Hochschule	839	482
Hochschulverwandte Ausbildung	151	114
Berufsbildene höhere Schule	406	357
Allgemeinbildende höhere Schule	416	390
Berufsbildende mittlere Schule	604	619
Lehre	1.014	1.045
Allgemeinbildende Pflichtschule	587	642

### Bevölkerungsbewegung

	2024	2023	2022
Lebendgeborene	29	30	46
Gestorbene	27	40	35
Geburtenbilanz	2	-10	11
Zuzug	288	346	369
Wegzug	288	347	337
Wanderungsbilanz	0	-1	32

## Arbeit ⊕

### Nichtlandwirtschaftliche Arbeitsstätten

2021	2011
380	304

### Land- u. forstwirtschaftliche Betriebe

2020	2010
14	10

### Erwerbstätige am Wohnort

2021	2011
2.326	1.990

### Erwerbstätige am Arbeitsort

	2021	2011
insgesamt	724	560
Primärer Sektor	5	16
Sekundärer Sektor	116	111
Tertiärer Sektor	603	433

### Pendler

	2021	2011
Auspendler	1.859	1.611
Einpendler	304	217

### Erwerbsquote

2021	2011
51,23	47,78

### Arbeitslose Jahresdurchschnitt

2024	2023	2022
101	89	93

## Gebäude ⊕

### Gebäude

2021	2011
2.370	2.245

### Wohnungen

2021	2011
2.792	2.610

### Gebäudeanteil in % nach Bauperioden

	2021	2011
erbaut vor 1919	7,38	8,06
erbaut 1919 bis 1944	9,2	10,29
erbaut 1945 bis 1960	7,43	8,42
erbaut 1961 bis 1980	33,8	36,48
erbaut 1981 bis 2000	23,25	24,59
2001 und später	18,95	12,16

### Anteil der Wohnungen in % nach Ausstattungskategorie

	2021	2011
Kategorie A	76,15	71,03
Kategorie B	21,96	26,05
Kategorie C	1,43	2,11
Kategorie D	0,47	0,8

## Gemeindefinanzen ⊕

### Gemeindefinanzen (Angaben in 1.000 Euro - ausgenommen Steuerkopfquote)

	2023	2022
Gemeindeabgaben insgesamt	1.197	1.054
Ertragsanteile	4.783	4.886
Grundsteuer	425	425
Steuerkopfquote	1.245	1.247

## Familie ⊕

### Familien

2021	2011
1.387	1.280

### Familien nach Familientyp

	2021	2011
Ehepaar	1.021	959
Lebensgemeinschaft	175	148
Alleinerziehender Vater	36	42
Alleinerziehende Mutter	155	131

### Familien nach Anzahl der Kinder

	2021	2011
Keine Kinder	582	545
Ein Kind	401	377
Zwei Kinder	291	248
Drei Kinder	89	79
Vier und mehr Kinder	24	31

### Privathaushalte

2021	2011
2.025	1.782

### Privathaushalte nach Haushaltsgröße mit

	2021	2011
1 Person	631	506
2 Personen	669	605
3 Personen	327	304
mehr als 3 Personen	398	367

Quelle: [www.noel.gv.at](http://www.noel.gv.at)

## 1.4. Infrastruktur

Die Marktgemeinde Eichgraben bietet die wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie z. B. die kleine Herz-Jesu-Kirche, die katholische Pfarrkirche und die evangelische Michaelskapelle, Gemeindeamt mit Bücherei, den Verein aktive Kinderinsel für die Betreuung der ganz kleinen Kinder ab 1 Jahr Kindergarten, Volksschule, die Neue Schule als Privatschule mit Öffentlichkeitsrecht vom Vorschulalter bis zum Pflichtschulabschluss und die Neue Mittelschule. Eine Volkshochschule ist in Neulengbach und eine Musikschule in Maria Anzbach. Im Ort sind zwei Banken und eine Post/Postpartner vertreten. Für Sicherheit sorgt eine Polizeiinspektion. Die freiwillige Feuerwehr hat ihr Einsatzgebiet in der gesamten Gemeinde.

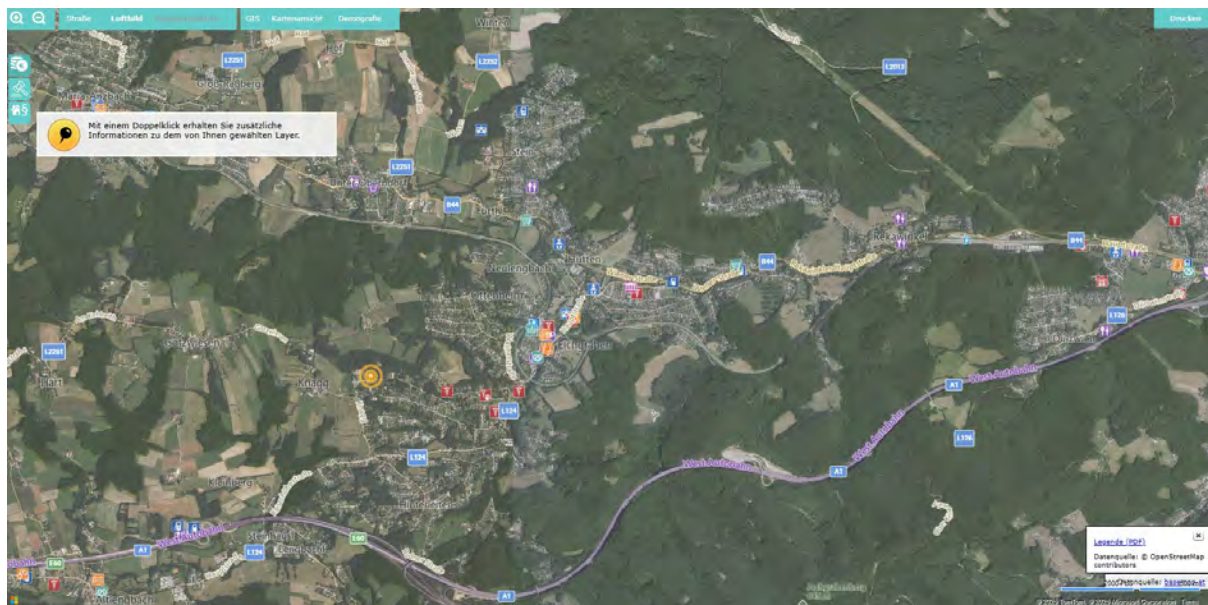
Die gesundheitliche Versorgung ist mit einer Apotheke, dem Samariterbund, zwei Zahnärzten, fünf Allgemeinmediziner, einer Fachärztin für Kinderheilkunde und einen Facharzt für Diabetologie, Endokrinologie sowie innerer Medizin, einen Facharzt für Sport- und Unfallchirurgie und einem Facharzt für Orthopädie gut abgesichert.

Die Nahversorgung ist mit zwei Billa Märkten an der B 44 gegeben. Zusätzlich gibt es zahlreiche kleinere regionale Anbieter und eine Bäckerei mit Cafe im Ortszentrum. Jeden Donnerstag findet ein Wochenmarkt statt.

Den Bewohnern wird ein Abenteuerspielplatz, ein Kleinkinderspielplatz, eine Sport- und Freizeitanlage, das Wienerwaldfreibad und weitere Möglichkeiten wie z. B. Pumptrack angeboten.

Nähere Informationen können der Homepage der Marktgemeinde Eichgraben <https://www.eichgraben.at/> entnommen werden.

Weitere infrastrukturelle Einrichtungen, Ämter und Behörden, Ausbildungseinrichtungen, Krankenhaus etc. sind in der Stadtgemeinde Neulengbach, der Stadt Tulln, der Landeshauptstadt St. Pölten oder Wien gegeben.



Quelle: [www.immomapping.com](http://www.immomapping.com)

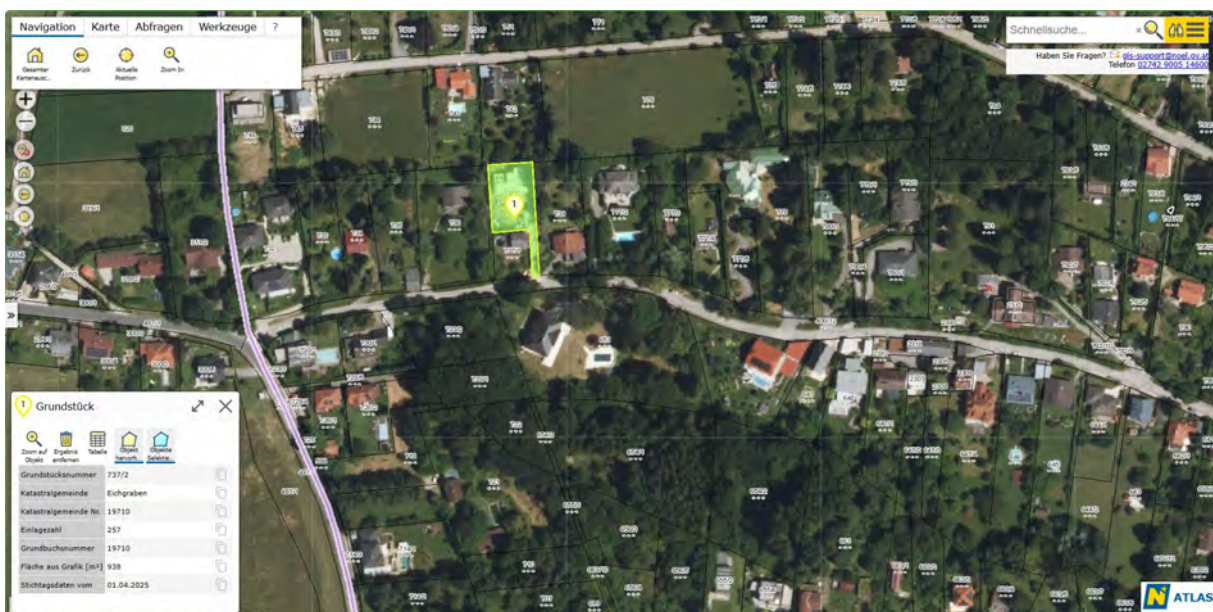
## 2. Mikrostandort

### 2.1. Kleinräumige Lage



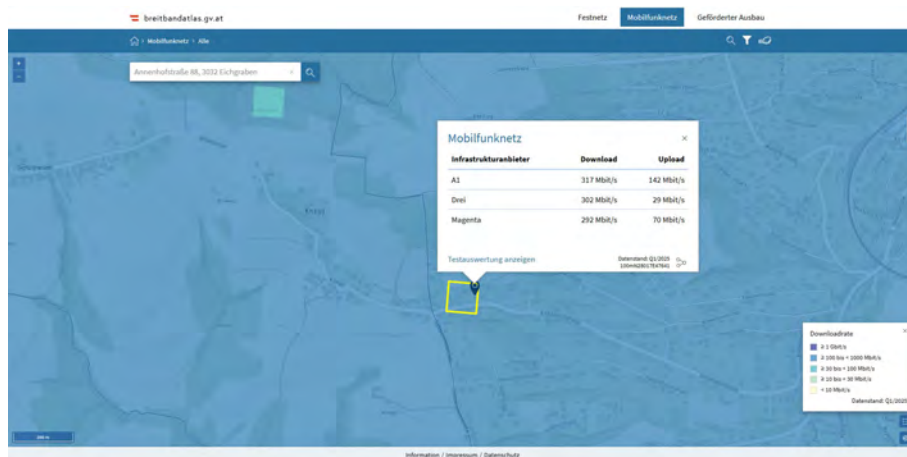
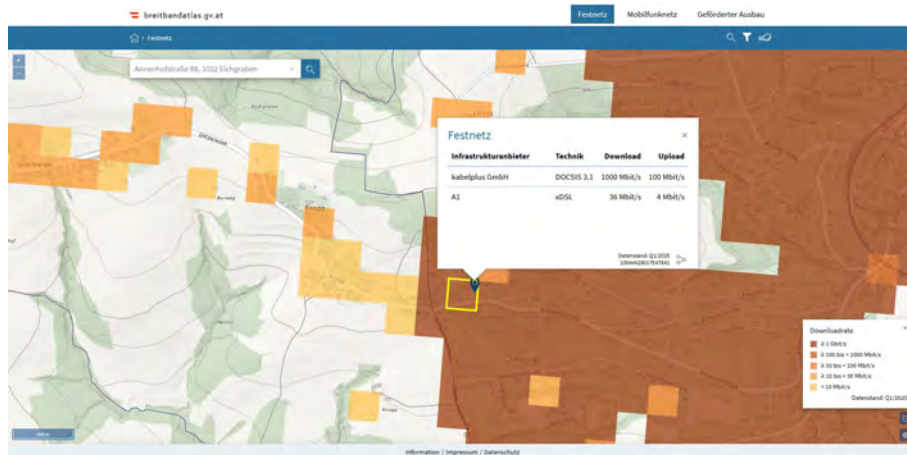
Quelle: <https://anachb.vor.at/>

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Ortsteil Hinterleithen nördlich der Hauptstraße L 124 knapp vor dem westlichem Straßenende der Annenhofstraße und nahe der dort vorbeiführenden L 2259 in einem noch nicht dicht verbauten Siedlungsgebiet. Die umliegenden Flächen sind überwiegend als Bauland gewidmet und bebaut. Nördlich sind teils noch nicht als Bauland gewidmete Grünflächen vorhanden. Das Zentrum und der Bahnhof sind etwa 2-2,5 km entfernt. Dieses Siedlungsgebiet steigt vom Zentrum bzw. Osten um etwa 100 m auf ca. 400 m über Adria an und fällt nach Süden ab. Bei der konkreten Liegenschaft handelt es sich um eine Fahnenparzelle auf der Nordseite der Annenhofstraße. Die nächste Bushaltestelle ist erst kurz vor dem Zentrum oder im Kreuzungsbereich der Hauptstraße L 124 mit der L 2259 nach Neulengbach.



Quelle: <https://atlas.noel.gv.at>

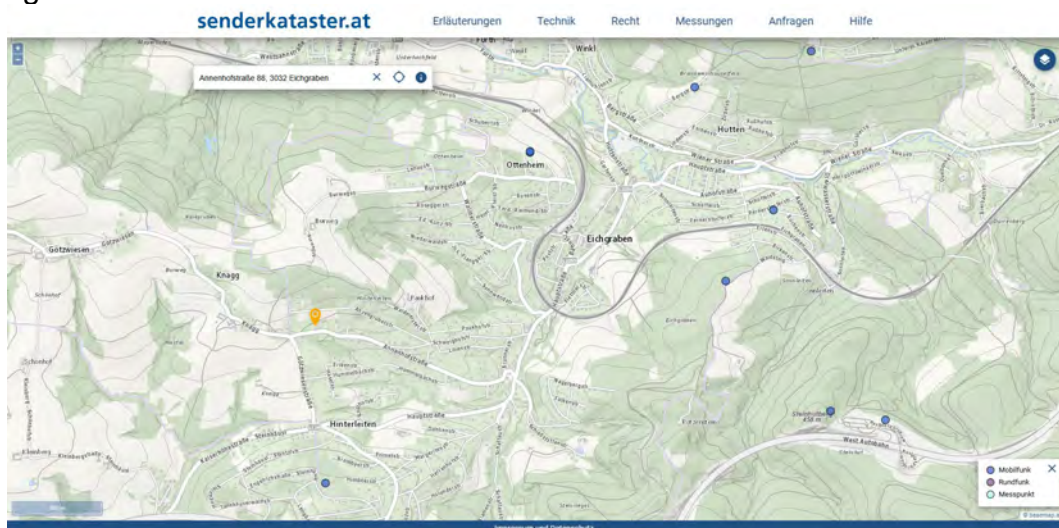
## 2.2. Datenversorgung über Fest- und Mobilnetz



Die Testauswertung weist eine mittlere Downloadrate von 36,5 Mbit/s aus. Sie basiert auf 4G-Messergebnissen des RTR-Netztests und ist von der Netzabdeckung, dem Tarif, der Auslastung des Netzes zum Messzeitpunkt sowie der Testumgebung (Endgerät, lokale Störeinflüsse etc.) der berücksichtigten Tests abhängig.

Quelle: [www.breitbandatlas.info](http://www.breitbandatlas.info)

Wie auf nachfolgender Abbildung ersichtlich, sind mehrere Mobilfunksender in der Umgebung.

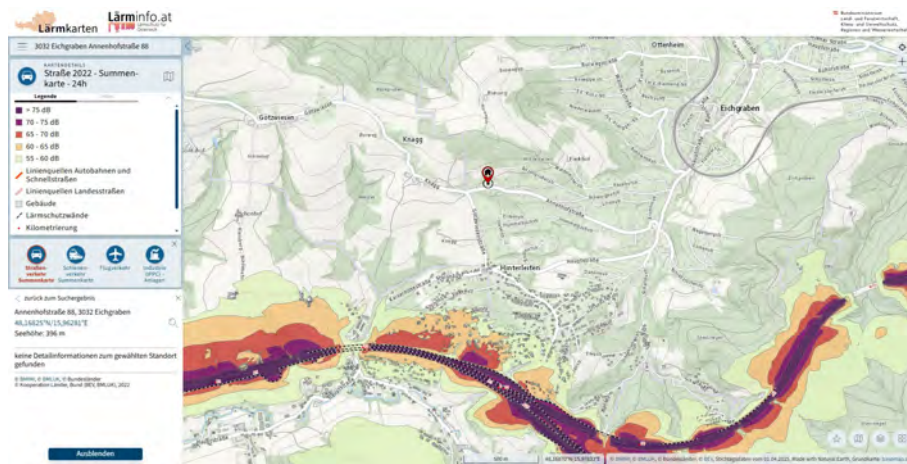


Quelle: [www.senderkatalog.at](http://www.senderkatalog.at)

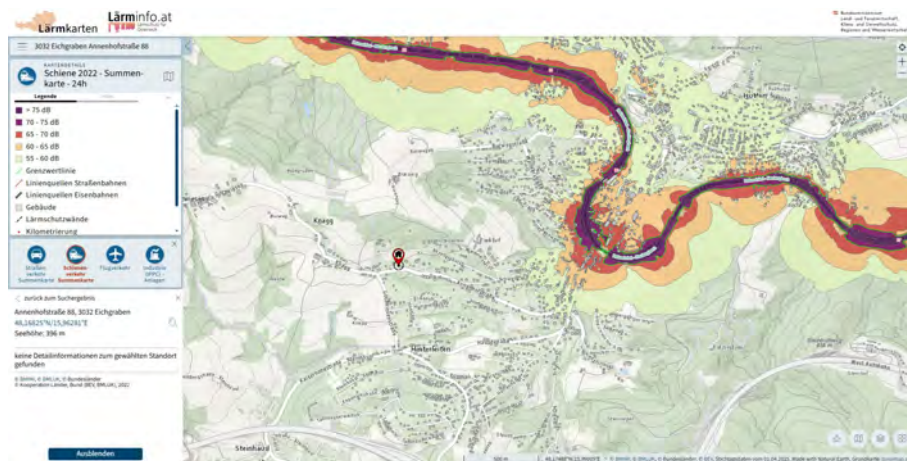
### 2.3. Immissionen

Unter dem Begriff Immissionen werden Lärm-, Rauch, Staub-, Geruchs- sowie Erschütterungsbelastungen und Elektromog verstanden.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt nicht im Erfassungsbereich der Lärmkarten für Schienen- oder Straßenverkehr.

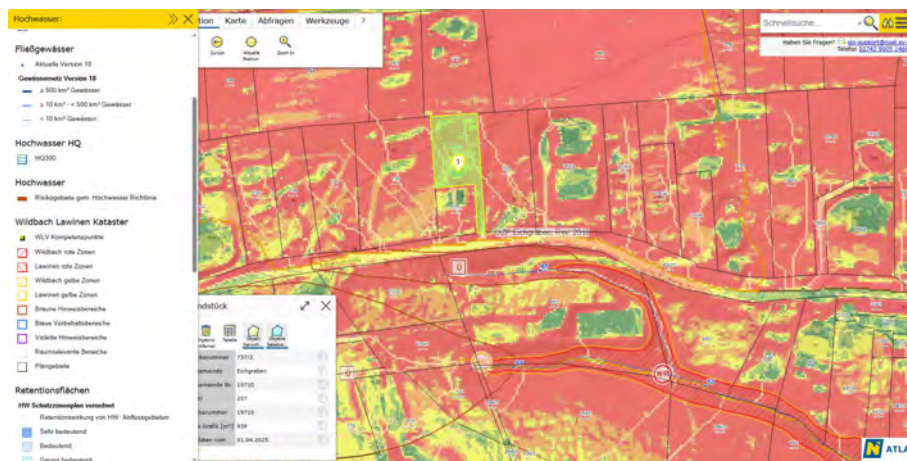


Quelle: [www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at)



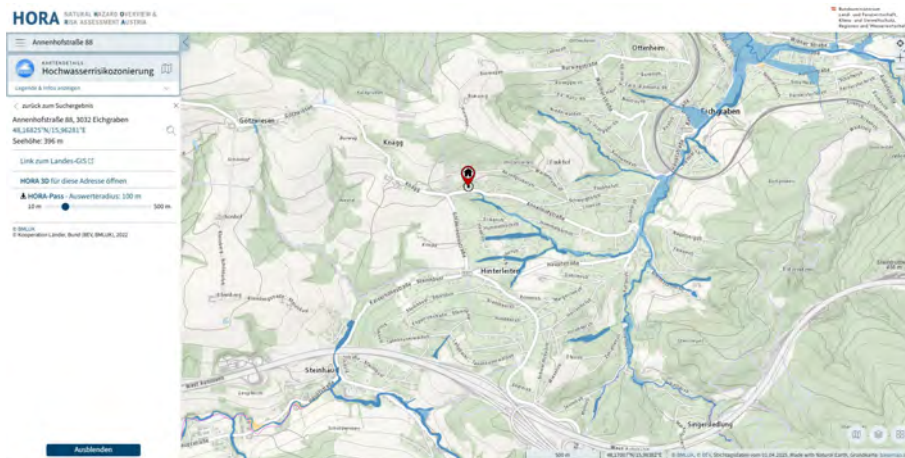
Quelle: [www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at)

### 2.4. Wassergefahren



Quelle: <https://atlas.noe.gv.at>

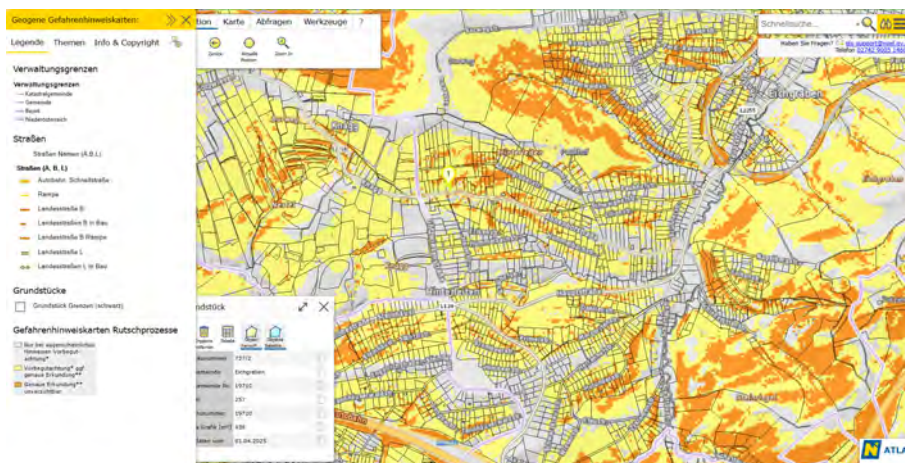
Das Grundstück liegt auch außerhalb der Hochwasserrisikozonen der Hochwasserrisikozonierungskarte des Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft.



Quelle: [www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at)

## 2.5. Geogene Gefahren

Wie nachstehend ersichtlich ist das Grundstück zur Gänze im gelben und im nordwestlichem Grundstückseck geringfügig auch im orangen Bereich. Vor einer allfälligen Bebauung ist jedenfalls eine Vorbegutachtung notwendig bzw. eine genaue Erkundung empfehlenswert.



Quelle: <https://atlas.noel.gv.at/>

Zur besseren Veranschaulichung wird auch das Höhenprofil abgebildet.



## 2.6. HORA-Pass

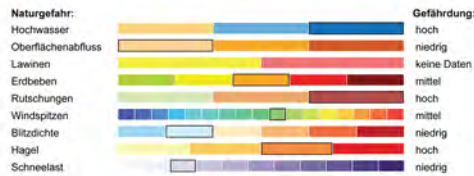
### HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Klima- und Umweltschutz,  
Regierung und Wissenschaftspolitik

#### HORA-Pass

Adresse: Annenhofstraße 88, 3032 Eichgraben  
Seehöhe: 396 m  
Auswerterradius: 100 m  
Geogr. Koordinaten: 48,16825° N | 15,96281° O

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



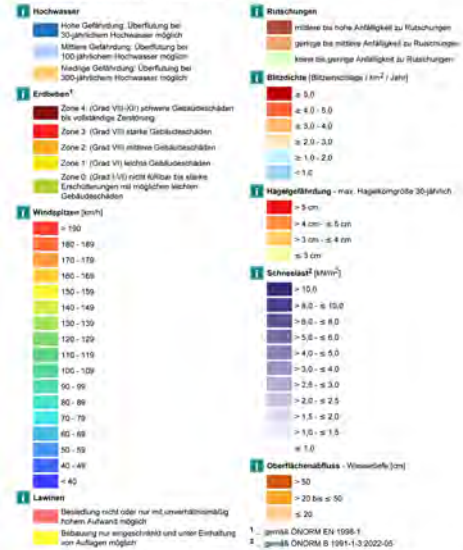
HORA-Pass, 04.09.2020, 10:15:00, 15.09.2020, 10:15:00

Seite 1 von 1

### HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Klima- und Umweltschutz,  
Regierung und Wissenschaftspolitik

#### Legende und weiterführende Informationen



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

**Disclaimer und Haftungsausschluss:**  
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtswidrige Aussage für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Dies betrifft keine arglistige Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analysematerials gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten. Die Betreiber von hora.gv.at sind nicht verantwortlich für die Inhalte weiterer Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

## 2.7. Lagekriterien

Lage	sehr gut	gut	normal	mäßig	sehr schlecht	Anmerkungen
Geschäftslage				✓		
Bürolage				✓		
Gewerbelage				✓		
Wohnlage		✓				
Individualverkehr		✓				
öffentlicher Verkehr			✓			
Parkplatz auf öffentlichem Grund			✓			
Parkplatz auf Eigengrund		✓				
Nähe zum Zentrum			✓			
Immissionen		✓				
Standortimage		✓				
Gesamteindruck		✓				

Zusammenfassend kann für den Bezirk St. Pölten-Land aufgrund der relativ grünen Lage an den nördlichen Ausläufern des Wienerwaldes in Verbindung mit der Nähe zur Bundeshauptstadt Wien von einer guten Lage und sehr guten Wohnlage gesprochen werden.

### 3. Grundstücksdaten

#### 3.1. Grundbuchsauszug

GB  
REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH  
Auszug aus dem Hauptbuch  
KATASTRALGEMEINDE 19710 Eichgraben EINLAGEZAHL 257  
BEZIRKSGERICHT Neulengbach  
\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 1882/2025  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
737/2 G GST-Fläche \* 938  
Bauf.(10) 80  
Gärten(10) 858 Annenhofstraße 88

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 a 1965/1911 1779/2007 443/2009 20559/2012 1482/2019 3365/2020 1850/2021  
993/2025 1240/2025 u.a. REALRECHT des Gehens und Fahrens über Gst 615  
618 620 621 622 623/1 624 626/1 626/2 627 628 629/1 629/2 629/3 631  
632/2 632/3 632/4 633 634 636 637 647/1 647/2 647/4 648 649 650  
663/12 732 733 734 735 736 737/1 739 742 743 744 745 746 747 748  
749/1 749/2 749/3 750 751 753 754 755 756/2 756/3 758 759/1 759/2 760  
761 762 764 765 766 767 769 771 772/1 772/2 772/3 772/4 772/5 772/6  
774/5 774/6 774/8 775 776 777/1 777/2 777/3 777/4 777/5 778 780/1  
780/3 781 782/5 782/6 782/7 782/10 783/5 783/6 783/8 784 785/1 785/2  
785/3 785/4 785/5 785/6 787/1 787/2 788/1 788/2 791 792 793/2 793/3  
793/4 793/5 793/6 793/7 794/1 794/2 794/7 794/8 794/17 795/2 795/5  
795/6 795/7 795/8 796 799 801/1 801/2 804/1 804/2 804/3 805 806 807  
808 811 813 816/2 817/7 817/8 817/13 817/14 818 981/2 2305 2306 2307  
2308 2309 2310 2312 2340 2342 2343 für Gst 737/2  
2 a 116/2022 Ergänzungsabgabe EUR 5.589,39 hins Gst 737/2 entrichtet  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
2 ANTEIL: 1/1  
Pawel Fijalkowski  
GEB: 1984-09-12 ADR: Klederingstraße 96/1/8, Kledering 2320  
a 2452/2020 Kaufvertrag 2020-07-27 Eigentumsrecht  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
1 a 948/1912 1779/2007 443/2009 20559/2012 2657/2018 1482/2019  
3365/2020 1850/2021 993/2025 1240/2025  
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 737/2 gem Abs  
Sechstens Kaufvertrag 1911-11-30 für Gst 408/12 615/1 bis  
615/7 618/2 618/3 618/5 620 621 622 623/1 624 626/1 626/2  
627 628 629/1 629/2 629/3 631/1 631/2 632/1 632/2 632/3  
632/4 633 634/1 634/2 635 636 637 638 639/1 639/2 641 642/1  
643 644/1 644/2 645 646 647/1 647/2 647/4 648 649 650 653  
663/12 723/2 732 733 734 735 736 737/1 739 742 743 744 745  
746 747 748 749/1 749/2 749/3 750/3 750/4 751 753 754 755  
756/2 756/3 758 759/1 759/2 760 761 762 764 765 766 767 769  
771 772/1 772/2 772/3 772/4 772/5 772/6 774/5 774/6 774/8  
775 776 777/2 777/3 777/4 777/5 778 779/1 779/3 780/1 780/3  
780/4 781 782/5 782/6 782/7 782/9 782/10 783/5 783/6 783/8  
784 785/1 785/2 785/3 785/4 785/5 785/6 787/1 787/2 788/1  
788/2 789 790/1 790/2 790/3 790/4 791 792 793/2 793/3 793/4  
793/5 793/6 793/7 794/1 794/2 794/3 794/7 794/8 794/17  
795/2 795/3 795/5 795/6 795/7 795/8 796 799 801/1 801/2  
804/1 804/2 804/3 804/4 805 806 807/2 808 811 813 816/2  
817/1 817/2 817/3 817/4 817/5 817/6 817/7 817/8 817/9  
817/10 817/11 817/12 817/13 817/14 818 968 973 981/2 2300

- 2305 2306 2307 2308 2309 2310 2311 2312 2340 2342 2343  
vorgemerkt
- 4 a 2452/2020 Pfandurkunde 2020-07-22  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--  
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)  
c 1395/2025 Klage (69 Cg 109/25v, LG für ZRS Wien)
- 5 a 2296/2021 Pfandurkunde 2021-08-06  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 720.000,--  
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)  
c 1395/2025 Klage (69 Cg 109/25v, LG für ZRS Wien)
- 6 a 916/2025 Exekutionsbewilligung 2025-04-03  
PFANDRECHT vollstr. EUR 36.445,59  
13,08 % Z aus EUR 36.446,95 ab 2024-07-17 bis 2024-09-03  
13,08 % Z aus EUR 36.445,59 ab 2024-09-04 bis 2024-12-31  
11,73 % aus EUR 36.445,59 ab 2025-01-01 B 2024-07-01,  
Kosten EUR 3.700,84, Antragskosten EUR 906,40  
für Porsche Bank Aktiengesellschaft (FN 058517f)  
(41 E 324/25w-BG Liesing) 5 E 917/25p
- 7 a 1882/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 140.000,-- samt 2,688 % Z  
(vierteljährlich kapitalisiert) aus EUR 84.136,17 seit  
2025-04-12 und 2,688 % Z (vierteljährlich kapitalisiert)  
aus EUR 55.863,83 seit 2025-04-12 und Kosten EUR 13.817,55  
samt 4 % Z p.A. seit 2025-06-20 sowie Kosten des  
Exekutionsantrags EUR 1.906,22 (darin EUR 220,12 USt und  
EUR 585,50 Barauslagen) für Raiffeisenbank Wienerwald eGen  
(FN 99135m) (2 E 17/25p)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

Grundbuch 22.10.2025 09:54:17

**Das Grundstück ist im Grenzkataster eingetragen. Die Flächen und die Grenzen sind rechtsverbindlich.**

Im Gegensatz zum Grundsteuerkataster dient der Grenzkataster zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Grenzpunkte von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken sind durch Maßzahlen (Koordinaten) in cm-Genauigkeit festgelegt. Eine exakte Rückübertragung von unkenntlich gewordenen Grenzen in die Natur ist somit durch das Vermessungsamt (Grenzwiederherstellung) sowie durch Vermessungsbefugte bzw. Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen (IKV) jederzeit möglich.

Die Ersitzung von Teilen von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken ist ausgeschlossen. Weiters ist auch im Falle eines Grenzstreits die Zuständigkeit des Gerichtes ausgeschlossen.

Der Grenzkataster bietet somit höchste Rechtssicherheit hinsichtlich des Grenzverlaufes!

Quelle: [www.bev.gv.at](http://www.bev.gv.at)

## 3.2. Rechte und Lasten

### 3.2.1. Dingliche Rechte

- A2-LNr 1 a 1965/1911 1779/2007 443/2009 20559/2012 1482/2019 3365/2020 1850/2021993/2025 1240/2025 u.a. REALRECHT des Gehens und Fahrens über Gst 615 618 620 621 622 623/1 624 626/1 626/2 627 628 629/1 629/2 629/3 631 632/2 632/3 632/4 633 634 636 637 647/1 647/2 647/4 648 649 650 663/12 732 733 734 735 736 737/1 739 742 743 744 745 746 747 748 749/1 749/2 749/3 750 751 753 754 755 756/2 756/3 758 759/1 759/2 760 761 762 764 765 766 767 769 771 772/1 772/2 772/3 772/4 772/5 772/6 774/5 774/6 774/8 775 776 777/1 777/2 777/3 777/4 777/5 778 780/1 780/3 781 782/5 782/6 782/7 782/10 783/5 783/6 783/8 784 785/1 785/2 785/3 785/4 785/5 785/6 787/1 787/2 788/1 788/2 791 792 793/2 793/3 793/4 793/5 793/6 793/7 794/1 794/2 794/7 794/8 794/17 795/2 795/5 795/6 795/7 795/8 796 799 801/1 801/2 804/1 804/2 804/3 805 806 807 808 811 813 816/2 817/7 817/8 817/13 817/14 818 981/2 2305 2306 2307 2308 2309 2310 2312 2340 2342 2343 für Gst 737/2

Mit den unter TZ 1965/1911 und 948/1912 am 30.11.1911 abgeschlossenen Kaufverträgen wurde das Realrecht des Gehens und Fahrens über die o. a. Grundstücke dinglich vereinbart.

Nachstehend ein Bild zur Visualisierung der dienenden Liegenschaften. Bei Abfrage der digitalen Katastralmappe unter [www.bev.gv.at](http://www.bev.gv.at) wurde festgestellt, dass die Grundstücke 615, 618, 631, 634, 750, 777/1, 794/2, 807, 2306 je KG 19710 Eichgraben nicht mehr existieren. Die zugehörige digitale Katastralmappe befindet sich in den Beilagen.



Im letzten Kaufvertrag vom 27.7.2020, TZ 2452/2020 wurden diese Rechte ohne Anrechnung auf den Kaufpreis und ohne weitere Beschreibung übernommen.

Es handelt sich um viele Grundstücke und Einlagezahlen mit verschiedensten Eigentümern. Grundsätzlich sind Liegenschaften eingefriedet bzw. eingezäunt. Die teils bebauten Grundstücke können somit nicht begangen werden. Die Vergleichsgrundstücke aus dem Ortsteil Hinterleiten haben zudem die gleichen Rechte.

Nach telefonischer Rücksprache mit Frau Spiegl am 3.11.2025, Marktgemeinde Eichgraben, handelt es sich ihrer Meinung nach um totes Recht. Im Zeitpunkt der damaligen Kaufvertragstransaktion gab es noch keine öffentlichen Straßen, daher war die Eintragung der Rechte tunlich. Der Aufwand, die Kosten und die Überzeugungsarbeit für die Aufgabe dieser Rechte steht in keiner Relation zum einfachen Belassen im Grundbuch.

Die Dienstbarkeit wird als nicht wertrelevant bzw. wertneutral beurteilt.

### 3.2.2. Dingliche Lasten

- C-LNr 1 a 948/1912 1779/2007 443/2009 20559/2012 2657/2018 1482/2019 3365/2020 1850/2021 993/2025 1240/2025 DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 737/2 gem Abs Sechstens Kaufvertrag 1911-11-30 für Gst 408/12 615/1 bis 615/7 618/2 618/3 618/5 620 621 622 623/1 624 626/1 626/2 627 628 629/1 629/2 629/3 631/1 631/2 632/1 632/2 632/3 632/4 633 634/1 634/2 635 636 637 638 639/1 639/2 641 642/1 643 644/1 644/2 645 646 647/1 647/2 647/4 648 649 650 653 663/12 723/2 732 733 734 735 736 737/1 739 742 743 744 745 746 747 748 749/1 749/2 749/3 750/3 750/4 751 753 754 755 756/2 756/3 758 759/1 759/2 760 761 762 764 765 766 767 769 771 772/1 772/2 772/3 772/4 772/5 772/6 774/5 774/6 774/8 775 776 777/2 777/3 777/4 777/5 778 779/1 779/3 780/1 780/3 780/4 781 782/5 782/6 782/7 782/9 782/10 783/5 783/6 783/8 784 785/1 785/2 785/3 785/4 785/5 785/6 787/1 787/2 788/1 788/2 789 790/1 790/2 790/3 790/4 791 792 793/2 793/3 793/4 793/5 793/6 793/7 794/1 794/2 794/3 794/7 794/8 794/17 795/2 795/3 795/5 795/6 795/7 795/8 796 799 801/1 801/2 804/1 804/2 804/3 804/4 805 806 807/2 808 811 813 816/2 817/1 817/2 817/3 817/4 817/5 817/6 817/7 817/8 817/9 817/10 817/11 817/12 817/13 817/14 818 968 973 981/2 2300 2305 2306 2307 2308 2309 2310 2311 2312 2340 2342 2343 vorgemerkt

Mit den unter TZ 1965/1911 und 948/1912 am 30.11.1911 abgeschlossenen Kaufverträgen wurde die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens für die o. a. Grundstücke dinglich vereinbart.

Nachstehend ein Bild zur Visualisierung der dienenden Liegenschaften. Bei Abfrage der digitalen Katastralmappe unter [www.bev.gv.at](http://www.bev.gv.at) wurde festgestellt, dass die Grundstücke 794/2 und 2306 je KG 19710 Eichgraben nicht mehr existieren. Die zugehörige digitale Katastralmappe befindet sich in den Beilagen.



Im letzten Kaufvertrag vom 27.7.2020, TZ 2452/2020 wurden diese Lasten ohne Anrechnung auf den Kaufpreis und ohne weitere Beschreibung übernommen.

Es handelt sich um viele Grundstücke und Einlagezahlen mit verschiedensten Eigentümern. Grundsätzlich sind Liegenschaften eingefriedet bzw. eingezäunt. Die teils bebauten Grundstücke können somit nicht begangen werden. Die Vergleichsgrundstücke aus dem Ortsteil Hinterleiten haben zudem die gleichen Lasten.

Nach telefonischer Rücksprache mit Frau Spiegl am 3.11.2025, Marktgemeinde Eichgraben, handelt es sich ihrer Meinung nach um totes Recht. Im Zeitpunkt der damaligen Kaufvertragstransaktion gab es noch keine öffentlichen Straßen, daher war die Eintragung der Dienstbarkeiten tunlich. Der Aufwand, die Kosten und die Überzeugungsarbeit für die Aufgabe dieser Dienstbarkeit steht in keiner Relation zum einfachen Belassen im Grundbuch.

Die Dienstbarkeit wird als nicht wertrelevant bzw. wertneutral beurteilt.


### **3.2.3. Unverbücherte dingliche Lasten**

Die nach verschiedenen landesgesetzlichen Bestimmungen, wie z. B. NÖ Bauordnung, NÖ Kanalgesetz, NÖ Gemeinde-Wasserleitungsgesetz, NÖ Abfallwirtschaftsgesetz, u. ä., an Eigentümer von Liegenschaften oder Bauwerken erlassenen Bescheide wirken auch gegen alle späteren Eigentümer. Somit können die mittels dieser Bescheide vorgeschriebenen und noch offenen Abgaben und Gebühren beim Rechtsnachfolger geltend gemacht werden.

Laut E-Mail vom 30.10.2025 der Marktgemeinde Eichgraben, Frau Ing. Rudolf, BA, bestehen keine Abgabenrückstände.

Laut beiliegendem Kontoblatt des Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten besteht zum Stichtag 27.10.2025 ein Rückstand von € 3,00.

### 3.3. Auszug aus der digitalen Katastralmappe

 Bundesamt  
für Eich- und  
Vermessungswesen

bev.gv.at

#### Katastralmappe Druck/PDF



Vermessungsamt: Vermessungsamt St. Pölten  
Katastralgemeinde: Eichgraben (19710)  
Mappenblatt-Nr.: 7334-26/2, 7334-27/1  
Koordinatenrahmen: MGI Gauss-Krüger M34



© BEV 2025 Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung und Weitergabe unterliegen den Nutzungsbedingungen des BEV. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger. Die Weitergabe einzelner Auszüge im Rahmen von Geschäftsfällen (z.B. Vertragserrichtung durch Notar oder Rechtsanwalt) ist zulässig. DVR 0037028

Seite 1 von 1

Abgabedatum: 22.10.2025, Bestellnr: 0104683699

Quelle: [www.bev.gv.at](http://www.bev.gv.at)

### 3.4. Beschreibung der Grundstücke, Konfiguration, Maße, Topografie

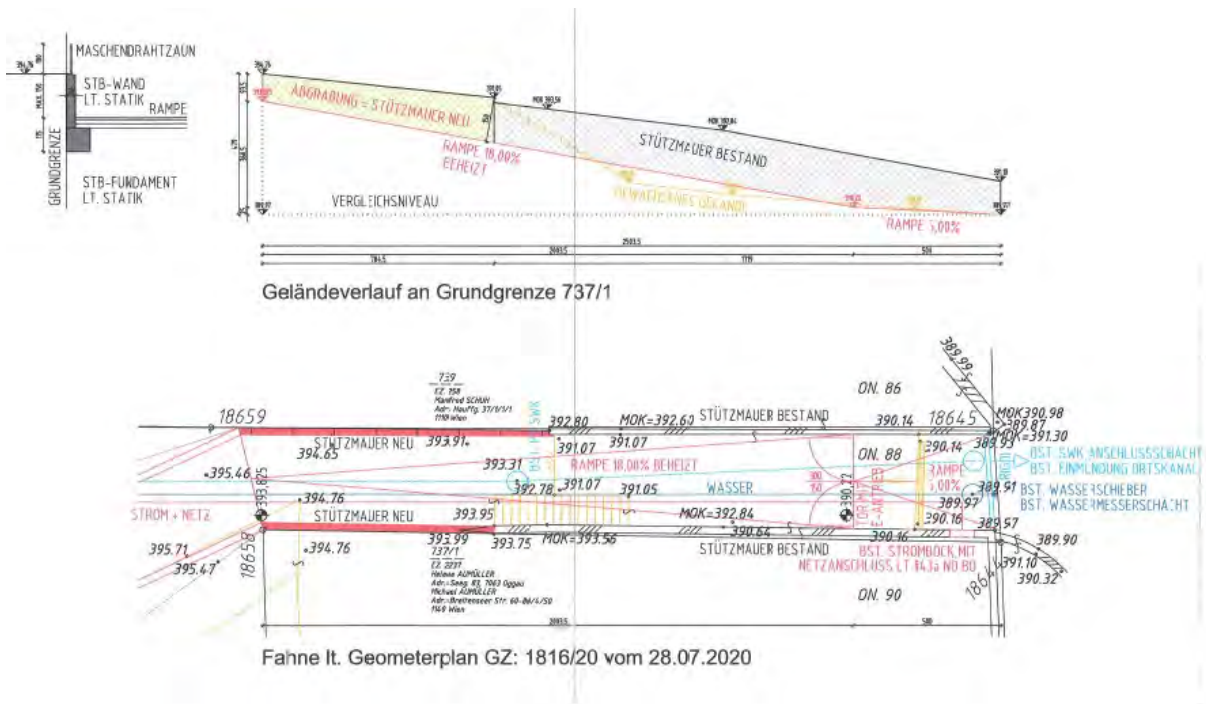
#### 3.4.1. 3032 Eichgraben, Annenhofstraße 88, Gst. 737/2

Beim Grundstück 737/2 handelt es sich um eine Fahnenparzelle mit einem Höhenunterschied laut digitalem NÖ Atlas von ca. 11 m ansteigend von Süden nach Norden. Die Breite misst etwa 24 m und die Länge auf der Ostseite einschließlich Fahne ca. 60 m. Die Fahne selbst hat eine Länge von etwa 25 m und eine Breite von ca. 3,5 m. Die rechtsverbindliche Fläche beträgt 938 m<sup>2</sup>.



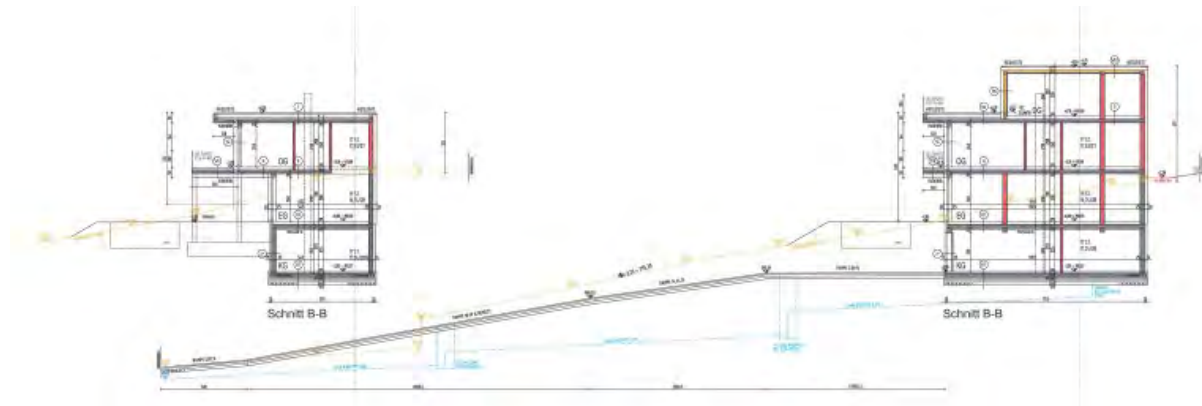
Quelle: <https://atlas.noel.gv.at/>

Die Liegenschaft war mit einem Abbruchgebäude bebaut. Im Zuge der Neuerrichtung eines Wohngebäudes hat man auch Geländeänderungen vorgenommen.



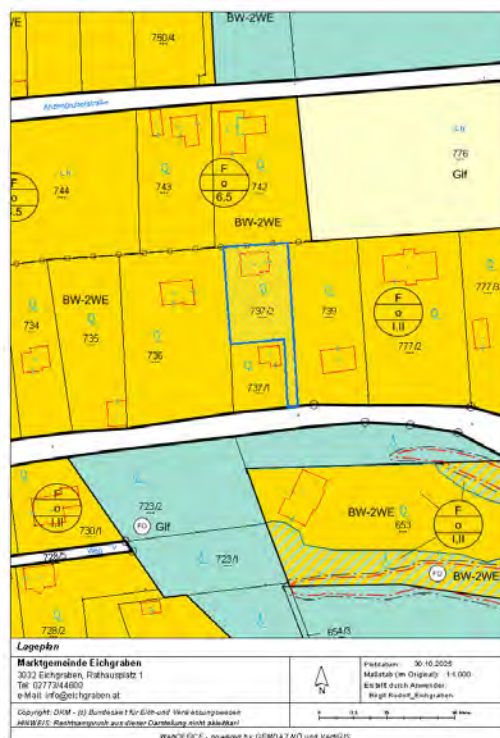
Quelle: Ausschnitt aus dem Bauplan zu Bescheid vom 14.9.2021

Anhand der Abbildungen aus dem bewilligten Bauplan sind auch die veränderten Geländeneiveaus gut ableitbar. Die Zufahrt zum Haus erfolgt über eine Rampe mit einer Steigung bis zu 18 %. Die Fläche um das Gebäude mit einer südseitig ausgerichteten Terrasse samt geplantem aber noch nicht umgesetzten Pool ist derzeit noch uneben.



Quelle: Ausschnitt aus dem Bauplan zu Bescheid vom 14.9.2021

### 3.5. Flächenwidmung



Das Grundstück weist laut obigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan folgende Widmung aus.

**Bauland Wohngebiet eingeschränkt auf maximal 2 Wohneinheiten (BW-2WE)**

## Auszug aus dem NÖ Raumordnungsgesetz 2014:

### § 16

#### **Bauland**

(1) Das Bauland ist entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:

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

(5) Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Bauland-Kerngebiet und Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung können erforderlichenfalls ganz oder für Teilbereiche hinsichtlich ihrer speziellen Verwendung näher bezeichnet werden (z. B. Verwaltungs- und Schulungsgebäude, emissionsarme Betriebe u. dgl.).

Im Bauland-Agrargebiet können erforderlichenfalls im Übergang zum Grünland Bereiche festgelegt werden ("Hintausbereiche"), in denen jegliche Wohnnutzung unzulässig ist.

Zur Sicherung des strukturellen Charakters darf die Widmungsart Bauland-Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“ oder „maximal drei Wohneinheiten“ verbunden werden; unter dieser Bezeichnung dürfen nicht mehr als zwei bzw. drei Wohnungen (§ 4 Z 32a NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) pro Grundstück errichtet werden. Im Rahmen der bestehenden Gebäudehülle (ausgenommen Gaupen) darf bei Wohngebäuden, die vor der Eintragung der Beschränkung der Wohneinheiten im Flächenwidmungsplan bewilligt wurden, eine Wohneinheit zusätzlich – höchstens jedoch insgesamt vier – geschaffen werden.

Des Weiteren darf zur Sicherung des strukturellen Charakters die Widmungsart Bauland-Kerngebiet mit einem Zusatz verbunden werden, der die maximalen Wohneinheiten festlegt, wobei eine Festlegung zwischen sechs und zwanzig Wohneinheiten zulässig ist. Ist dies erfolgt, dürfen nicht mehr Wohnungen (§ 4 Z 32a NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) pro Grundstück errichtet werden, als maximale Wohneinheiten festgelegt wurden.

### **3.6. Bebauungsbestimmungen**

Für die gegenständliche Liegenschaft wurde ein Bebauungsplan erlassen. Es gelten folgende Bebauungsbestimmungen:

#### **Bebauungsdichte F<sup>1</sup> offene Bauweise (o) Bauklasse I, II (bis 8 m)**

## Auszug aus dem NÖ Raumordnungsgesetz 2014

### § 31

#### **Regelung der Bebauung**

(1) Die Bauweise regelt die Anordnung der Hauptgebäude auf dem Grundstück. Sind auf dem Grundstück mehrere Baulandflächen abgegrenzt, dürfen dafür unterschiedliche Bauweisen festgelegt werden. Die Bauweise kann auf eine der folgenden Arten festgelegt werden:

1. geschlossene Bauweise

Die Bebauung ist überwiegend durch Hauptgebäude straßenseitig in einer geschlossenen Flucht von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze vorzunehmen. Weiters kann die Bebauung bis zu einer Baufluchtlinie (z. B. Eckbauplätze) oder einer Abgrenzung im Sinn des § 4 Z 3 der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes, LGBl. 8200/1-3, erfolgen.

Grundstücke, die vor Inkrafttreten der NÖ Bauordnung 1996 mit einer Reiche (max. 1,20 m Gebäudeabstand) errichtet wurden, gelten als geschlossen bebaut.

2. gekuppelte Bauweise

Die Hauptgebäude auf zwei Bauplätzen sind an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze überwiegend aneinander anzubauen und an den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwisch einzuhalten.

3. einseitig offene Bauweise

---

<sup>1</sup> Siehe dazu die in den Beilagen befindliche Verordnung der Marktgemeinde Eichgraben vom 25.9.2023

Alle Hauptgebäude sind an eine für alle Bauplätze gleich festgelegte seitliche Grundstücksgrenze überwiegend anzubauen, wobei dies auch für einen einzelnen Bauplatz festgelegt werden kann. An der anderen seitlichen Grundstücksgrenze ist ein Bauwisch einzuhalten.

#### 4. offene Bebauungsweise

An beiden Seiten ist ein Bauwisch einzuhalten.

Die Bebauungsweise darf wahlweise als offene oder gekuppelte festgelegt werden. Der Bauwerber darf ein Wahlrecht zwischen offener und gekuppelter Bebauungsweise nur unter Bedachtnahme auf die bereits bestehenden und bewilligten Gebäude ausüben, sofern das Wahlrecht nicht schon durch frühere Bauvorhaben verbraucht ist.

### Auszug aus der NÖ Bauordnung 2014

#### § 4

##### Begriffsbestimmungen

10. **Bebauungsdichte:** das Verhältnis der bebauten Fläche der Gebäude zur Gesamtfläche des Grundstücks bzw. jenes Grundstücksteils, für den diese Bestimmung des Bebauungsplans gilt;

Die zum Bewertungsstichtag geltenden Verordnungen der Marktgemeinde Eichgaben welche ist zu berücksichtigen.

### 3.7. Altlastenkataster

Laut Homepage vom Umweltbundesamt Gesellschaft mit beschränkter Haftung <https://www.umweltbundesamt.at/vfka> gibt es entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes seit 1.1.2025 keinen Ausweis von Verdachtsflächen.

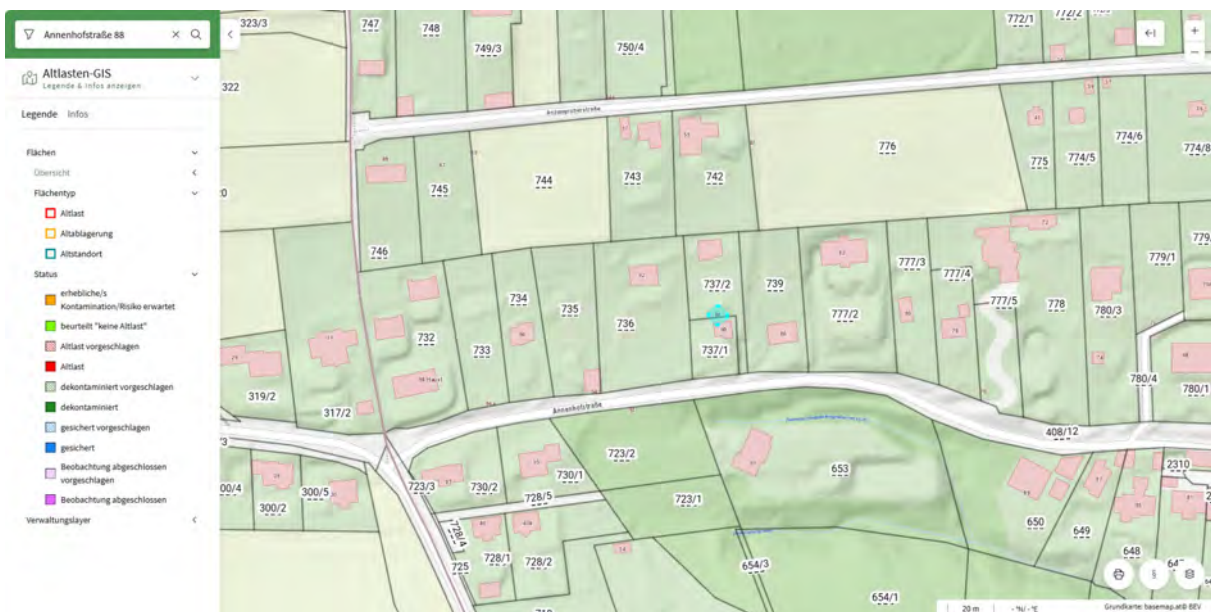
Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.

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

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

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.

Bei Abfrage unter [altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/](https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/) scheinen keine Eintragungen auf.



Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass sich auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine gesundheitsgefährdenden Stoffe und keine Materialien und

Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen.

Bei der Befundaufnahme gab es keine Hinweise auf Kontaminierungen.

### **3.8. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)**

Die Liegenschaft ist an keine Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Ein Anschluss an das Kanalleitungsnetz, das Wasserleitungsnetz und das Stromleitungsnetz ist möglich bzw. war im Altbestand gegeben. Herr Fijalkowski teilte mündlich mit, dass die Grabungen von der Grundstücksgrenze bis zum Neubau neu ausgeführt werden müssen.

### **3.9. Abgabenrechtlicher Zustand**

Im vorliegenden Grundbuchsauszug ist mit TZ 116/2022 die Zahlung der Ergänzungsabgabe zur Aufschließungsabgabe ersichtlich gemacht. Es ist davon auszugehen, dass die Wasseranschluss- und Kanaleinmündungsabgabe für die ursprünglich bestehende Bebauung als entrichtet gilt. Für den noch nicht fertiggestellten Neubau wurden noch keine Ergänzungsabgaben vorgeschrieben. Für diese haften entsprechend dem Hinweis unter Punkt A.3.2.3. auch spätere Eigentümer. Die entsprechenden Verordnungen samt Angabe der Einheitssätze sind in den Beilagen.

## **4. Gebäudedaten**

### **4.1. Baurechtlicher Genehmigungsstand**

Vor der Befundaufnahme wurde in die Bauakte der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft Einsicht genommen. Folgende wesentliche Dokumente waren verfügbar.

- 1967:** Baubewilligung samt Baubeschreibung, Pläne, Niederschrift zur Herstellung eines Einfamilienwohnhauses (Bescheid vom 28.8.1967)
- 1969:** Bewohnungs- und Benützungsbewilligung (Bescheid vom 11.6.1969)
- 1983:** Baubewilligung zum Neubau eines Abstellplatzes samt Baubeschreibung und Niederschrift, (Bescheid vom 27.10.1983)
- 2021:** Bewilligung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Pool, Geländeänderung, Stützmauern und Einfriedung samt Baubeschreibung, Lage- und Einreichplan, geotechnischem Gutachten, Gutachten des Bau-sachverständigen, geotechnischer Stellungnahme und Energieausweis (Bescheid vom 14.9.2021)
- 2021:** Baubeginnsanzeige mit 4.10.2021 der Holik Bau GmbH als Bauführer (Schreiben vom 27.9.2021) und Verständigung des Bauführers (Schreiben vom 4.10.2021)
- 2022:** Abschluss des Abbruches des bestehenden Altbestandes (Meldung des Bau-führers Dvorak Bau GmbH vom 24.6.2022)
- 2024:** Schreiben der Baubehörde wegen Zurücklegung der Bauführereigenschaft der Fa. Dvorak Bau GmbH und Ersuchen um Bekanntgabe eines neuen Bau-führers (Schreiben vom 16.9.2024)
- 2025:** Schreiben der Baubehörde betreffend die neuerliche Aufforderung zur Be-kanntgabe eines neuen Bauführers (Schreiben vom 28.3.2025)

Das Bauvorhaben ist noch nicht fertiggestellt. Vor weiteren Baumaßnahmen ist der Baubehörde ein Bauführer bekanntzugeben. Auf die Ausführungsfristen bei sonstigem Erlöschen der Baubewilligung wird hingewiesen. Der Baubeginn wurde mit 4.10.2021 gemeldet, die Fertigstellung des Bauvorhabens hat folgend bis 3.10.2026 zu erfolgen.

### Auszug aus der NÖ Bauordnung 2014

#### § 24

##### Ausführungsfristen

(1) Das **Recht** aus einer Baubewilligung (§ 23 Abs. 1) **erlischt**, wenn

1. die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nicht
  - binnen **2 Jahren** ab der Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 begonnen oder
  - binnen **5 Jahren** ab ihrem Beginn fertiggestellt wurde,
2. der aus der Baubewilligung Berechtigte darauf schriftlich verzichtet, wobei die Verzichtserklärung im Zeitpunkt ihres Einlangens bei der Behörde unwiderruflich wirksam wird, oder
3. das aufgrund der Baubewilligung ausgeführte Vorhaben beseitigt wird.

Eine Bauplatzerklärung nach § 23 Abs. 3, eine Straßengrundabtretung nach § 12 Abs. 1, die Festlegung einer Straßenschnitlinie nach § 23 Abs. 5 oder die Festlegung eines Bezugsniveaus nach § 67 Abs. 3 oder 3a werden dadurch nicht berührt.

(2) Wird im Fall des Erlöschens der Baubewilligung aufgrund der nicht fristgerechten Fertigstellung neuerlich um die Erteilung der Baubewilligung für das betreffende Bauvorhaben angesucht und wird diese erteilt, so ist das Bauvorhaben innerhalb der nicht verlängerbaren Frist von 4 Jahren nach der Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2, mit dem die neuerliche Baubewilligung erteilt wurde, fertig zu stellen, andernfalls diese neuerliche Baubewilligung erlischt.

(3) Wenn ein bewilligtes Bauvorhaben in **mehreren Abschnitten** ausgeführt werden soll, dann dürfen in der Baubewilligung längere Fristen als nach Abs. 1 für einzelne Abschnitte bestimmt werden. Für die Vollendung **umfangreicher Bauvorhaben** (z. B. großvolumige Wohn- oder Betriebsgebäude, Anstaltsgebäude) darf in der Baubewilligung eine längere Frist bestimmt werden.

(4) Die Baubehörde hat die **Frist** für den **Beginn der Ausführung** eines bewilligten Bauvorhabens zu **verlängern**, wenn

- dies vor ihrem Ablauf beantragt wird und
- das Bauvorhaben nach wie vor dem Flächenwidmungsplan – und im Geltungsbereich eines Bebauungsplans auch diesem – sowie den jeweils damit zusammenhängenden Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, und den sicherheitstechnischen Vorschriften nicht widerspricht.

(5) Die Baubehörde hat die **Frist** für die **Fertigstellung** eines bewilligten Bauvorhabens zu verlängern, wenn

- der Bauherr dies vor ihrem Ablauf beantragt und
- das Bauvorhaben aufgrund des bisherigen Baufortschritts innerhalb einer angemessenen Nachfrist vollendet werden kann.

(6) Das **Recht** zur Ausführung **eines Vorhabens** nach § 15 **erlischt**, wenn mit seiner Ausführung nicht binnen 2 Jahren ab dem Ablauf der Fristen nach § 15 Abs. 4 und 5 begonnen worden ist. Abs. 1 Z 2 und 3 gilt sinngemäß.

(7) Wird ein Ansuchen um Verlängerung einer Frist nach Abs. 1 vor deren Ablauf eingebracht, wird der Ablauf dieser Frist bis zur Entscheidung der Baubehörde gehemmt.

(8) Die Zeit eines Verfahrens vor dem Landesverwaltungsgericht, dem Verfassungsgerichtshof oder dem Verwaltungsgerichtshof wird in diese Fristen nicht eingerechnet.

#### § 25

##### Beauftragte Fachleute und Bauführer

(1) Der Bauherr hat mit der Planung und Berechnung des Bauvorhabens, einschließlich der Erstellung des Energieausweises, mit Überprüfungen und der Ausstellung von Bescheinigungen **Fachleute** zu betrauen, die hiezu nach deren einschlägigen Vorschriften (z. B. gewerberechtlich oder als Ziviltechniker) befugt sind. Diese haben der Baubehörde auf Verlangen den Nachweis ihrer Befugnis vorzulegen.

Besitzt der Bauherr oder einer seiner Dienstnehmer selbst diese **Befugnis**, ist eine solche Betrauung nicht erforderlich.

(2) Die Arbeiten für Vorhaben nach § 14 Z 1, 2 und 3, ausgenommen Vorhaben im Sinn des § 18 Abs. 1a, für Vorhaben nach § 14 Z 6, ausgenommen Abänderungen des Bezugsniveaus ohne dessen faktische Herstellung, sowie für Vorhaben nach Z 7 und 8 sind durch einen **Bauführer** zu überwachen. Für dessen Befugnis gilt Abs. 1

sinngemäß. Er muss gewerberechtlich oder als Ziviltechniker zur Planung oder Berechnung dieses Bauvorhabens bzw. dessen Teile sowie zur Übernahme der Bauleitung befugt sein. Davon abweichend darf eine Gebietskörperschaft oder gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft bzw. Bauvereinigung, die selbst Bauherr ist oder diesen vertritt, eine Person, die in einem Dienstverhältnis zu ihr steht und die die gleiche Befähigung besitzt, die zur Erlangung der Befugnis nach Abs. 1 erforderlich ist, zum Bauführer bestellen.

(3) Spätestens wenn der Bauherr der Baubehörde den Baubeginn meldet, hat er gleichzeitig den Bauführer bekannt zu geben und ist der Meldung ein Nachweis der Befugnis oder im Fall des Abs. 2 letzter Satz der Befähigung des Bauführers anzuschließen. Die Baubehörde hat dem Bauführer je eine Ausfertigung der Baubewilligung sowie ihrer mit einem Hinweis auf sie versehenen Beilagen (Bauplan, Baubeschreibung etc.) auszufolgen.

(4) **Endet die Funktion des Bauführers vorzeitig**, hat er dies der Baubehörde mitzuteilen. Die ihm zur Verfügung gestellte Ausfertigung der Baubewilligung samt Beilagen ist zurückzustellen. Die **Ausführung** des Bauvorhabens ist zu **unterbrechen**, bis ein neuer Bauführer namhaft gemacht ist.

## 4.2. Beschreibung des Wohngebäudes

Wie oben ersichtlich wurde der Altbestand mit einer verbauten Fläche von 62,48 m<sup>2</sup> und einem umbauten Raum von 218,68 m<sup>3</sup> laut Baubeschreibung aus dem Jahr 1967 abgebrochen und durch nachstehend beschriebenen, im Rohbau befindlichem großzügigen Neubau ersetzt.

Es wurde nach den vorliegenden Unterlagen mit dem Mindestabstand von 3 m zu der nördlichen, ca. 3,5 m zu der westlichen und ca. 4,3 m zu der östlichen Grenze situiert. Die Gebäudebreite im Osten beträgt 11,93 m und die gesamte Länge 16 m. Der westliche Teil ist von Norden und Süden zurückversetzt und daher auf eine Länge von 10,11 m mit einer Breite von 6,33 m schmaler. An der Südseite des westlichen Abschnitts befindet sich eine vorgelagerte Terrasse mit einer Breite von 2 m.

Es besteht aus Kellergeschoß mit einer Doppelgarage, Erdgeschoß, Obergeschoß und einem Dachgeschoß. Laut vorliegender Baubeschreibung hat man das Fundament aus einer wasserdichten Stahlbetonplatte, das Außenmauerwerk im KG und im erdberührten Erdgeschoß aus Stahlbeton und sonst im Erdgeschoß und im Obergeschoß aus Ziegelhohllochmauerwerk, im Dachgeschoß aus einer Holzriegelkonstruktion, jeweils mit Polystrolplatten gedämmt, hergestellt bzw. beabsichtigt herzustellen. Zwischenwände sind laut Baubeschreibung aus Düwa-Mauerwerk. Die Geschoßdecken sind ebenfalls aus Stahlbeton. Das Flachdach ist mit einer 30 cm Dämmmaterial und Foliendeckung abgedichtet. Fenster und Türen sind aus Holz/Alu mit 3fach Verglasung. Die Beheizung soll über eine zentrale Luftwärmepumpe erfolgen und die Wärmeabgabe über eine Fußbodenheizung. Der Einbau eines Aufzuges wurde nicht berücksichtigt. Siehe dazu auch die Baubeschreibung in den Beilagen sowie die nachstehend abgebildeten Pläne und die Fotodokumentation.

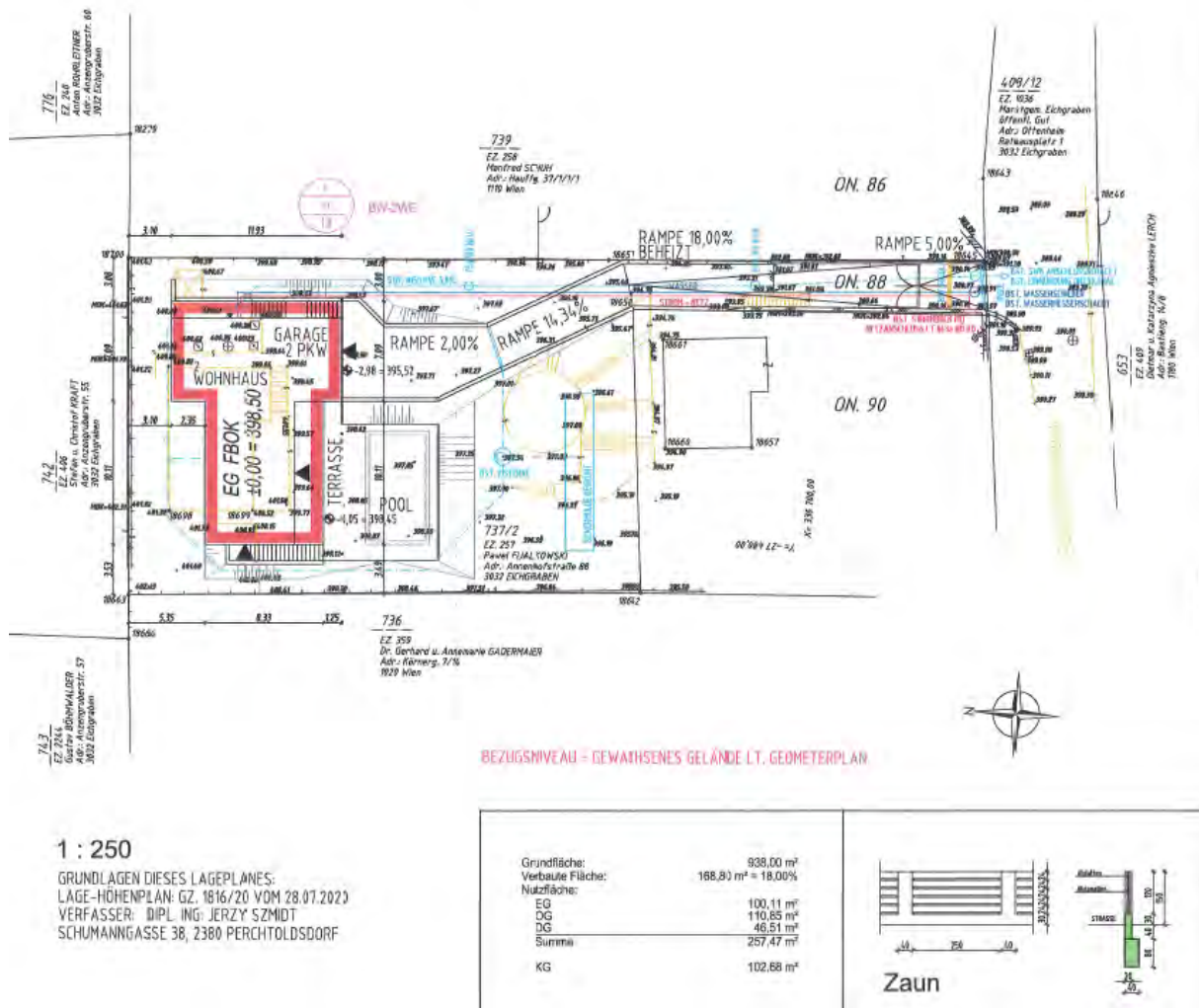
Die Nutzfläche im Keller und Erdgeschoß beträgt jeweils ca. 100 m<sup>2</sup>, im Obergeschoß ca. 110 m<sup>2</sup> und im Dachgeschoß ca. 47 m<sup>2</sup>. Im Keller befindet sich in Verlängerung der Auffahrtsrampe eine Doppelgarage, Technik- und Waschräum, Vorrats- und Weinkeller, im Plan mit außenseitigem Ausgang. Dieser Ausgang wurde offensichtlich nicht ausgeführt. In das Erdgeschoß gelangt man vom Kellerniveau aus über eine Stiege auf der Ostseite zum Haupteingang bzw. alternativ über die innenliegende Stiege, welche bis in das Dachgeschoß führt. Die Fläche im Erdgeschoß verteilt sich auf eine großzügige Wohnküche mit Luftraum (der Luftraum wurde nicht ausgeführt und die Decke geschlossen), dem vorgelagert nach Süden eine Terrasse, Sanitärbereich, Garderobe, Büro und Gästezimmer. Im Obergeschoß sind 2 Zimmer und ein Schlafraum mit angeschlossenen Bad und Schrankraum situiert. Zusätzlich gibt es ein weiteres WC, Dusche und einen Abstellraum. Über die gesamte südliche Gebäudelänge gibt

es einen Balkon, welcher von jedem der der südlichen Zimmer zugänglich ist. Im Dachgeschoß sind ebenfalls ein separates WC, Duschbereich und ein großes Atelier mit einer südostseitigen Terrasse ausgeführt.

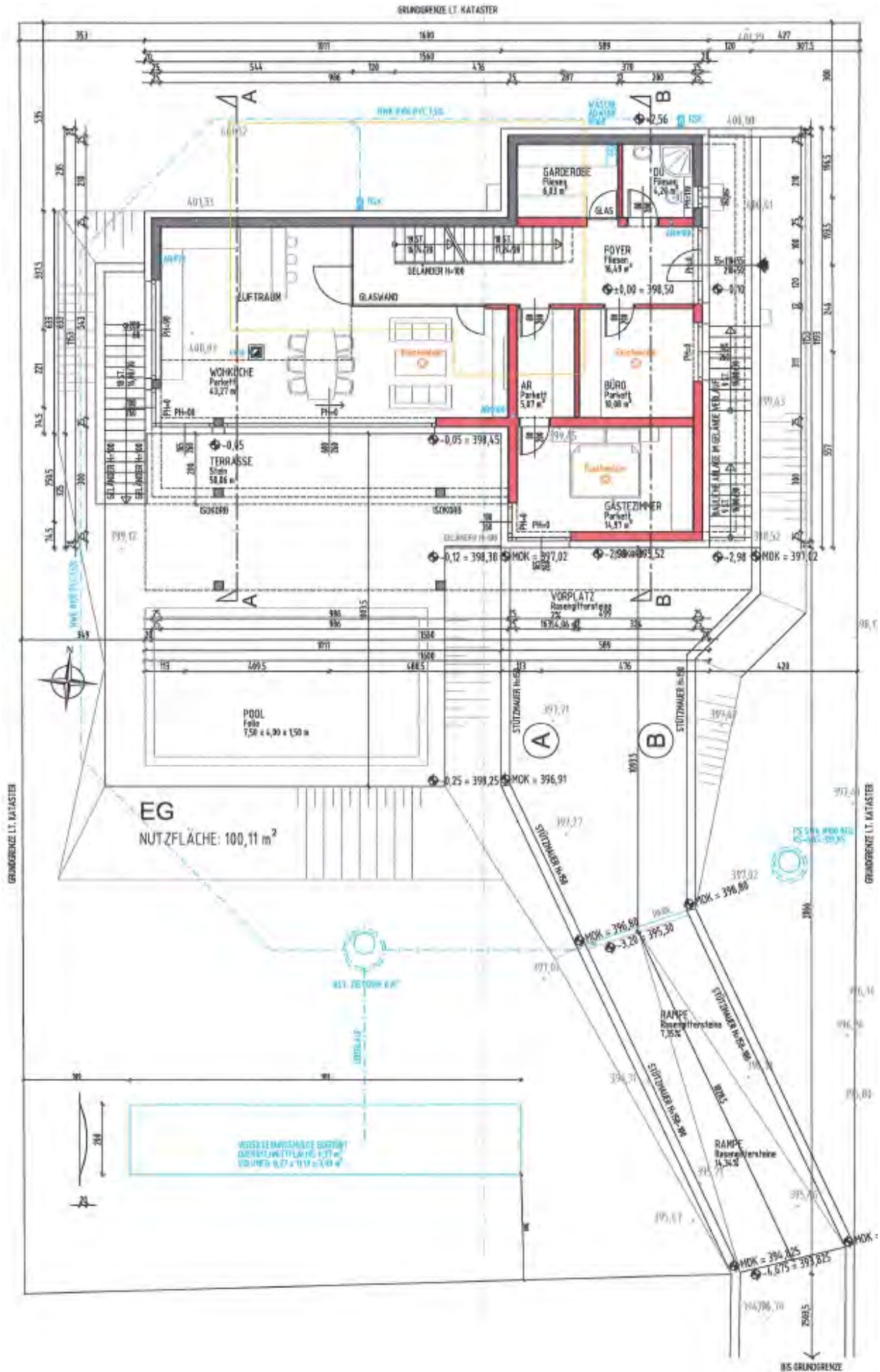
Der Gebäude befindet sich im Wesentlichen im Rohbauzustand. Siehe dazu Punkt B 4.2.5 Fertigstellungsgrad/Fertigungsarbeiten

#### 4.2.1. Planunterlagen

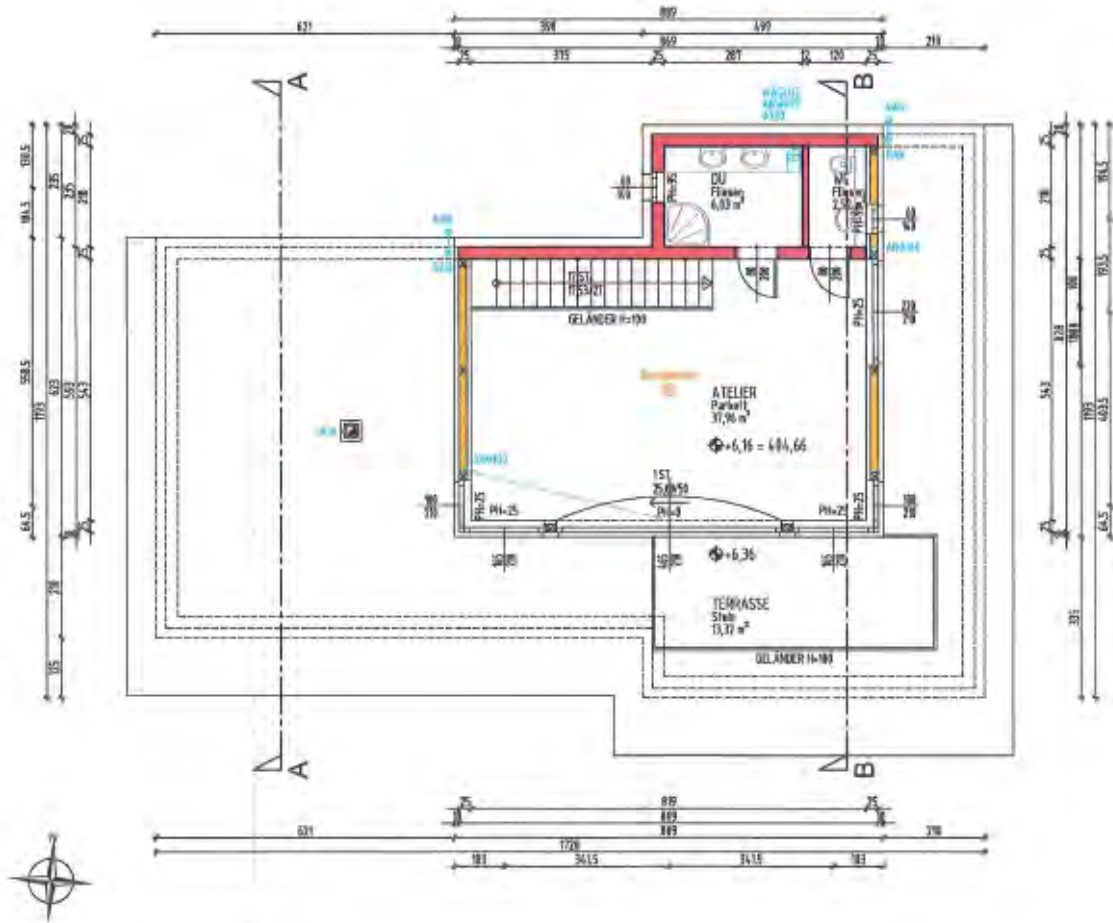
Nachstehend sind, nicht maßstabsgetreue Ausschnitte, aus dem bewilligten Einreichunterlagen abgebildet.





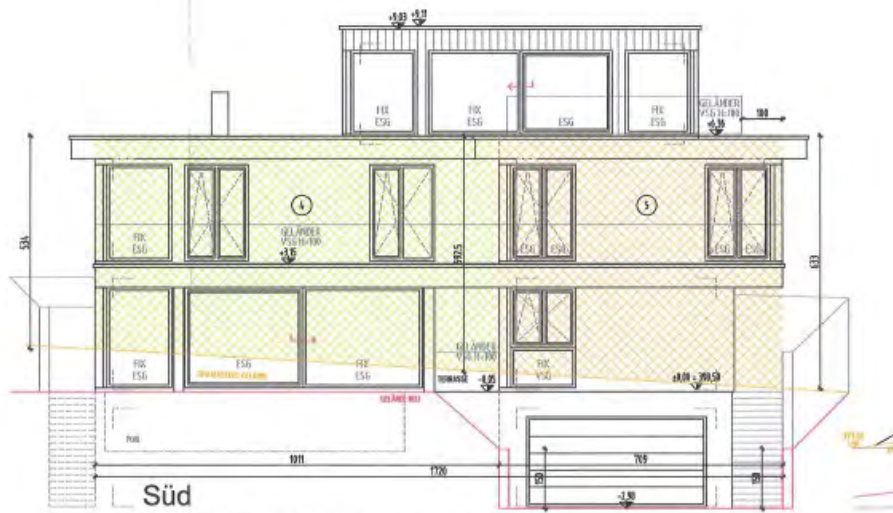






DG  
NUTZFLÄCHE:  $46,51 \text{ m}^2$

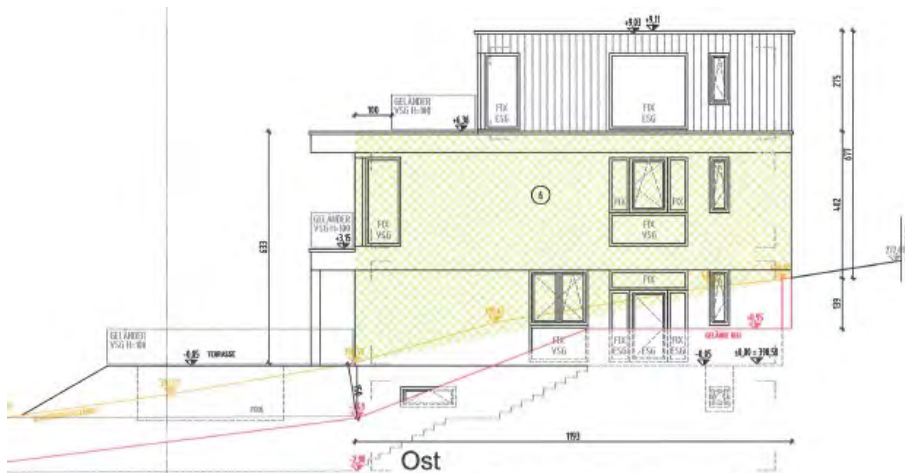




**Süd**

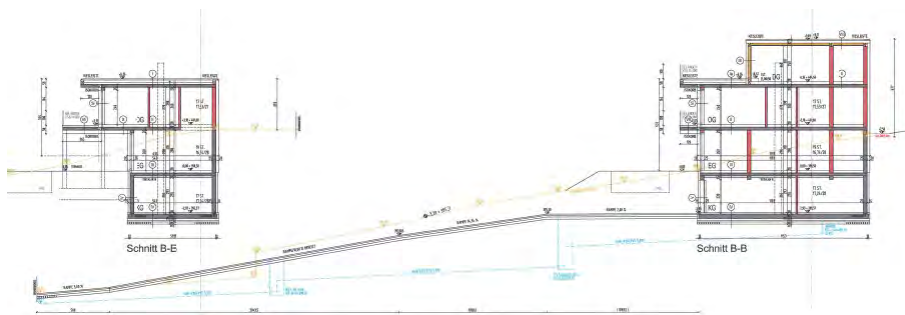
GEBÄUDEFRONT 4:  $(5,34 + 5,925) / 2 \times 10,11 = 56,94 \text{ m}^2$   
Gebäudehöhe:  $56,94 / 10,11 = 5,63 \text{ m}$

GEBÄUDEFRONT 5:  $(6,33 + 5,925) / 2 \times 7,09 = 43,44 \text{ m}^2$   
Gebäudehöhe:  $43,44 / 7,09 = 6,13 \text{ m}$



**Ost**

GEBÄUDEFRONT 6:  $(6,33 + 4,02) / 2 \times 11,93 = 61,74 \text{ m}^2$   
Gebäudehöhe:  $61,74 / 11,93 = 5,18 \text{ m}$



#### 4.2.2. Flächenaufstellung

Folgende Flächenangaben, tabellarisch dargestellt, konnten den Planunterlagen entnommen werden und finden in der Bewertung ihren Ansatz.

3032 Eichgraben, Annenhofstraße 88				
Lage	Raum	Teilfläche	Nutzfläche	sonst.-NF
<b>Keller</b>	Doppelgarage			31,74 m <sup>2</sup>
	Gang			17,07 m <sup>2</sup>
	Technik			9,10 m <sup>2</sup>
	Waschküche			6,03 m <sup>2</sup>
	Vorratskeller			12,63 m <sup>2</sup>
	Weinkeller			5,50 m <sup>2</sup>
	Keller			20,61 m <sup>2</sup>
Summen			0,00 m <sup>2</sup>	102,68 m <sup>2</sup>
<b>Summe Fläche Keller</b>			<b>102,68 m<sup>2</sup></b>	

Lage	Raum	Teilfläche	Nutzfläche	sonst.-NF
<b>Erdgeschoss</b>	Foyer		16,49 m <sup>2</sup>	
	Garderobe		6,03 m <sup>2</sup>	
	WC/Dusche		4,20 m <sup>2</sup>	
	Büro		10,08 m <sup>2</sup>	
	Abstellraum/Durchgang		5,07 m <sup>2</sup>	
	Gästezimmer		14,97 m <sup>2</sup>	
	Wohnküche		43,27 m <sup>2</sup>	
	Terrasse			50,06 m <sup>2</sup>
Summen			100,11 m <sup>2</sup>	50,06 m <sup>2</sup>
<b>Summe Fläche Erdgeschoss</b>			<b>150,17 m<sup>2</sup></b>	

Lage	Raum	Teilfläche	Nutzfläche	sonst.-NF
<b>1. Obergeschoss</b>	Flur		22,03 m <sup>2</sup>	
	Dusche		6,03 m <sup>2</sup>	
	WC		2,52 m <sup>2</sup>	
	Abstellraum		3,95 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 1		19,30 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 2		19,30 m <sup>2</sup>	
	Schrankraum		7,63 m <sup>2</sup>	
	Bad		11,49 m <sup>2</sup>	
	Schlafzimmer		18,60 m <sup>2</sup>	
	Balkon			33,28 m <sup>2</sup>
	Luftraum			
Summen			110,85 m <sup>2</sup>	33,28 m <sup>2</sup>
<b>Summe Fläche 1. Obergeschoss</b>			<b>144,13 m<sup>2</sup></b>	

Lage	Raum	Teilfläche	Nutzfläche	sonst. Fläche
<b>Dachgeschoss</b>	Atelier		37,96 m <sup>2</sup>	
	Dusche		6,03 m <sup>2</sup>	
	WC		2,52 m <sup>2</sup>	
	Terrasse			13,32 m <sup>2</sup>
Summen			46,51 m <sup>2</sup>	13,32 m <sup>2</sup>
<b>Summe Fläche Dachgeschoss</b>			<b>59,83 m<sup>2</sup></b>	

<b>NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG GESAMT</b>				
		Teilfläche	Nutzfläche	sonst. Fläche
	<b>Keller</b>		<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>102,68 m<sup>2</sup></b>
	<b>Erdgeschoss</b>		<b>100,11 m<sup>2</sup></b>	<b>50,06 m<sup>2</sup></b>
	<b>1. Obergeschoss</b>		<b>110,85 m<sup>2</sup></b>	<b>33,28 m<sup>2</sup></b>
	<b>Dachgeschoss</b>		<b>46,51 m<sup>2</sup></b>	<b>13,32 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Nutzflächen</b>			<b>257,47 m<sup>2</sup></b>	
<b>Summe sonst. NF</b>				<b>199,34 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtflächen</b>			<b>456,81 m<sup>2</sup></b>	

Nachmessungen des Flächenausmaßes wurden seitens des Sachverständigen nicht vorgenommen und waren auch nicht Bestandteil des Auftrages.

### 4.2.3. Fotodokumentation



Ansicht Süd- und Ostseite



Ansicht West- und Südseite



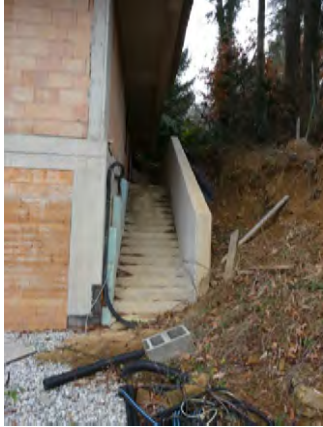
Zufahrt über Fahne, links ist die Befestigung herzustellen



Zufahrtssituation weiter oben, links fehlt noch die Stützmauer



Südseitiger Garten in Richtung Westen



Ostseitig der Aufgang über Betonstiege zum Eingang im EG



Haupteingang provisorisch



EG Foyer in Richtung geplanter Wohnküche



EG WC/Dusche



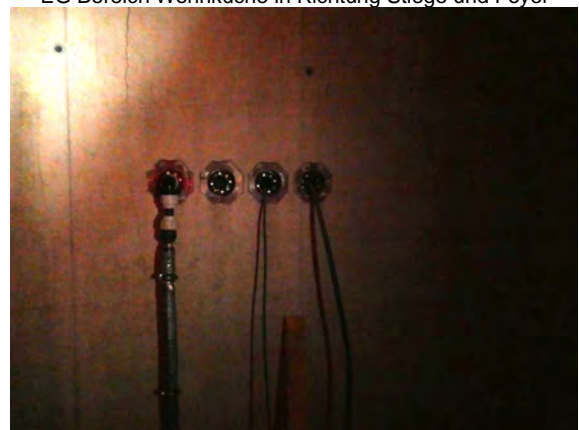
EG Garderobe



EG Bereich Wohnküche in Richtung Stiege und Foyer



Abgang Keller über Betonstiege



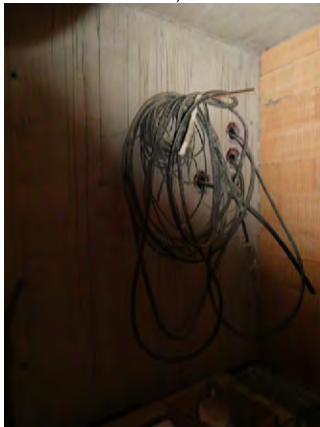
KG Mauerdurchbrüche für Anschlüsse



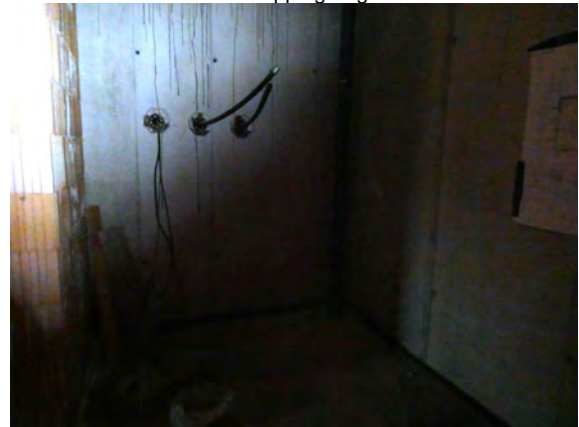
KG Keller 20,61 m<sup>2</sup>



KG Doppelgarage



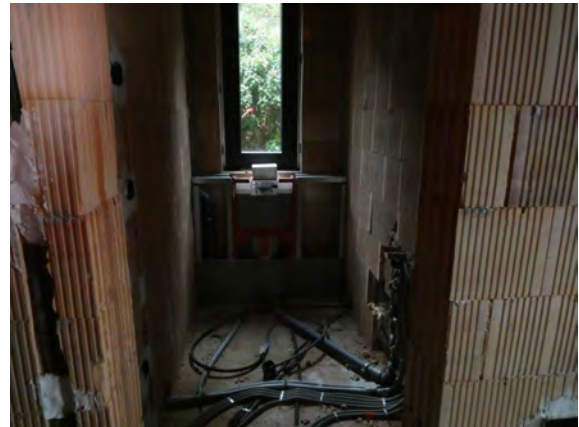
KG Mauerdurchbrüche für Anschlüsse



... weitere Mauerdurchbrüche



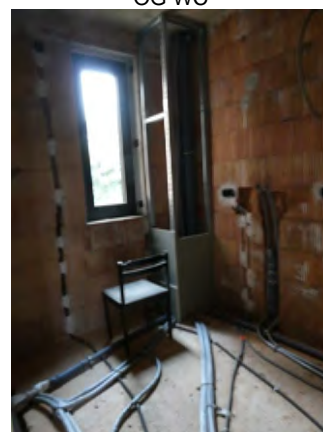
OG Flur in Richtung Westen



OG WC



OG Zimmer 1



OG Bad



OG Zimmer 2



OG südseitige Terrasse



... mit Ausblick



OG Bereich über geplantem Luftraum und Schlafzimmer in Richtung Südwesten



... und in Richtung Südosten zum geplanten Bad mit WC



... und WC Vorbereitung



OG provisorischer Stiegenaufgang in das DG



DG Atelier



DG mit südseitiger Terrasse und begehbarem Flachdach



DG begehbares Flachdach in Richtung Nordwesten



Ausblick vom DG in Richtung Süden



...DG Terrasse/begehbares Flachdach im Osten



Nordseite in Richtung Westen



Östliche Grenze in Richtung Süden

#### 4.2.4. Baumängel, Bauschäden

Unter Baumängel versteht man Mängel an Gebäuden, die auf fehlerhafte Bauweisen oder Bauplanungen zurückgeführt werden können.

Anlässlich der Befundaufnahme wurden aufgrund der äußeren Wahrnehmungen und Informationen des Liegenschaftseigentümers keine Mängel bzw. Schäden festgestellt.

Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen der Bausubstanz durchgeführt und vorhandene Abdeckungen und Verkleidungen nicht entfernt.

Laut mündlicher Auskunft von Herrn Fijalkowski steht die Baustelle seit etwa 2 Jahren still. Es wurden auch Materialien von polnischen Herstellern, z. B. Fenster, verwendet. Durch den langen Stillstand könnten versteckte Mängel auftreten. Für dieses Unbehagen preisen Marktteilnehmer üblicherweise Abschläge im Sinne eines merkantilen Minderwertes<sup>2</sup> ein.

Es wird ein Abschlag von 5 % des Gebäudesachwertes vor Fertigstellung als angemessen angesetzt.

#### 4.2.5. Fertigstellungsgrad/Fertigstellungsarbeiten

Bei der Befundaufnahme konnte im Wesentlichen festgestellt werden, dass es sich um einen Rohbau handelt. Der Fertigstellungsgrad wurde mit Hilfe des Baufortschrittsbericht nach Kranewitter wie folgt ermittelt.

	Anteil in %	ausgeführt	Anmerkungen SV
Erdarbeiten	3	2	es fehlen die Grabungen für die Anschlüsse, Kanal, Wasser Strom; exklusive Erdarbeiten im Garten, bei den Einfriedungen und der Zufahrt, da diese den Außenanlagen zuzuordnen sind; Die Verrohrungen sind von der Grundgrenze bis zum Haus erst neu zu verlegen
Kanalisierungsarbeiten	1	0	
Mauer- und Betonarbeiten bis maximal 3 Geschosse:			teilweise augenscheinlich nicht fertiggestellt
1 Geschoss: Erdgeschoss + Decke	30		
2 Geschosse: Kellergeschoss + Decke	15		
Erdgeschoss + Decke	15		
3 Geschosse: Kellergeschoss + Decke	10		
Erdgeschoss + Decke	10		
Obergeschoss + Decke	10		
Zimmererarbeiten	6	6	
Spenglerarbeiten	1	0	
Dachdeckungsarbeiten	4	3	
höhere Häuser: 45 x errichtete Geschosse		30	teilweise augenscheinlich nicht fertiggestellt
geplante Geschosse			
Dach + Deckung sind als 1 Geschoss zu rechnen			
<b>Summe Rohbau</b>	<b>45</b>	<b>41</b>	
Trockenbauarbeiten	3	0	Arbeiten wurden begonnen, Leitungen verlegt
Sanitärinstallation	2	1	
Sanitärgeräte	2	0	teilweise Vorbereitung für Fußbodenheizung
Heizungsverrohrung	2	1	
Heizkörpermontage/ Fußbodenheizung	2	0	es fehlen die Haustüre und das Garagentor
Heizkessel	4	0	
Elektro - Leerverrohrung	2	2	
Elektro - Verdrahtung	2	0	
Elektro - Komplettierung	2	0	
Fenster, Terrassen- und Balkontüren, Haustür	6	4	
Innenputz	4	0	
Außenputz/Vollwärmeschutz	6	0	
Estrich/Fußbodenaufbau	3	0	
Fliesenlegerarbeiten	3	0	
Innentüren - Türstöcke	1	0	
Innentüren - Türblätter und Komplettierung	3	0	
Schlosserarbeiten	2	0	
Bodenbeläge	4	0	
Maler- und Tapeziererarbeiten	2	0	
<b>Summe Ausbau</b>	<b>55</b>	<b>8</b>	
<b>Summe Rohbau und Ausbau</b>	<b>100</b>	<b>49</b>	

Quelle: Liegenschaftsbewertung 7. Auflage, Heimo Kranewitter

Neben den oben angeführten fehlenden Arbeiten am Gebäude selbst sind auch die Außenanlagen/Einfriedungen/Zäune, die Zufahrt mit den beidseitigen Stützmauern und die Erdarbeiten im Garten herzustellen.

<sup>2</sup> Vgl. Immobilienbewertung Österreich, 4. Aktualisierte Auflage, Seiten 478-486

#### **4.2.6. Sonstige Wert beeinflussende Umstände**

Unter sonstige den Wert beeinflussenden Umstände umschreibt man wirtschaftliche Wertminderungen als jenen Teil der Kosten, die bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten werden, weil das Gebäude nicht den zeitgemäßen Vorstellungen entspricht. Hierfür kommen z. B. eine schlechte Konfiguration und ein Zurückbleiben an den allgemeinen Wohnkomfort in Betracht.

Das Bauvorhaben ist bis 3.10.2026 fertigzustellen. Sollte man sich mit der Baubehörde nicht auf eine Verlängerung einigen können müssen allenfalls unter Zeitdruck höhere Fertigstellungskosten akzeptiert werden. Im Falle, dass eine neuerliche Einreichung notwendig ist, gelten die dann zu diesem Zeitpunkt veröffentlichten Regelungen wie z. B. jene der Raum- und Bauordnung und Bautechnikverordnung samt OIB-Richtlinien.

Private oder professionelle Marktteilnehmer werden die Situation zum Anlass nehmen den Preis zu drücken, um allenfalls höhere Fertigstellungskosten kompensieren zu können.

Es ist ein Abschlag von 5 % der Fertigstellungskosten des Bauwerkes als angemessen in Abzug zu bringen.

#### **4.2.7. Bau- und Erhaltungszustand / Investitionsrückstau**

Der Bau- und Erhaltungszustand wird aufgrund der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme sowie der oben angeführten Beschreibungen folgt tabellarisch festgehalten.

Detaillierte Untersuchungen wurden nicht durchgeführt und waren auch nicht Gegenstand des Auftrages.

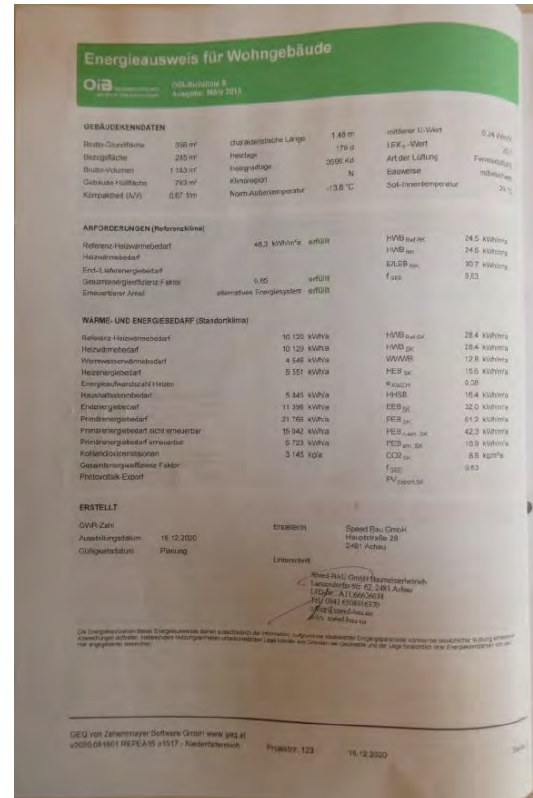
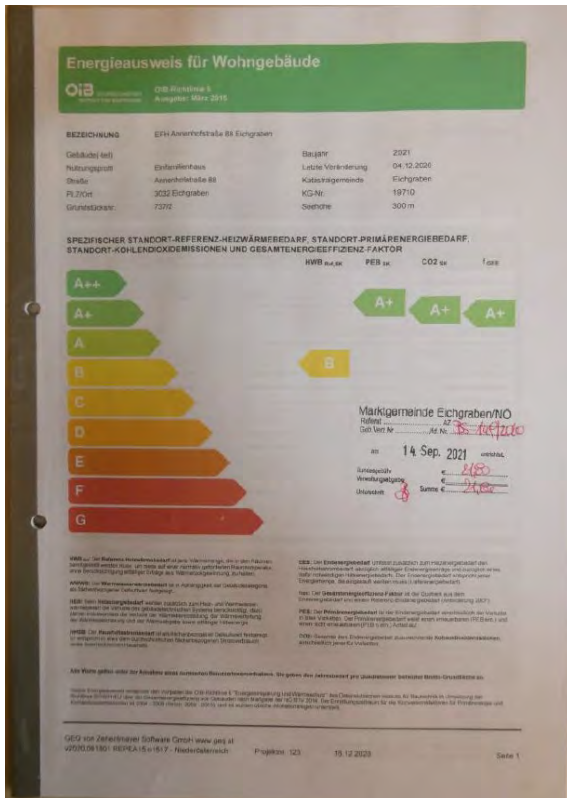
Im Hinblick auf die Beschreibung und die Fotodokumentation sowie die oben angeführten Fertigstellungsarbeiten ist der Bau- und Erhaltungszustand als, normal erhalten zu bezeichnen.

#### **4.2.8. Energieausweis, Energiekosten und Betriebskosten**

Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer, einen höchstens 10 Jahre alten Energieausweis auszuhändigen. Wenn kein Energieausweis vorgelegt wird, so gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Laut unten abgebildeten Energieausweis, gültig bis 15.12.2030, beträgt der Heizwärmebedarf 28,4 kWh/m<sup>2</sup>a. Es wird ein Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE von 0,63 ausgewiesen.

Über die tatsächlichen Energie- und Betriebskosten stehen noch keine Informationen zur Verfügung. Die tatsächlichen Kosten hängen stark vom Nutzungsverhalten ab.



## 5. Außenanlagen

Es sind keine wertrelevanten Außenanlagen vorhanden. Als Orientierungshilfe hinsichtlich der Fertigstellungskosten der Außenanlagen werden nachstehende Erfahrungswerte laut Literatur festgehalten.

- 2-4 % des Bauwertes bei einfachen Anlagen
- 5-7 % des Bauwertes durchschnittlichen Anlagen und
- 8-12 % des Bauwertes bei aufwändigen Anlagen

## 6. Fahrnisse, Einrichtung und Gebrauchsgegenstände

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt inklusive der unselbstständigen Bestandteile (wie insbesondere Heizungs-, Elektro- und Lüftungsinstallationen, Sanitärgegenstände u. ä.).

Alle freistehenden Gegenstände sind nicht im Verkehrswert der Liegenschaft enthalten.

## 7. Zubehör<sup>3</sup>

Es ist kein zu bewertendes Zubehör vorhanden.

<sup>3</sup> Zubehör ist eine Nebensache, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – vom Eigentümer dazu bestimmt ist, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen (Quelle: ÖNORM B 1802, Pkt. 2.5); Voraussetzung für die Zubehöreigenschaft ist daher: Eigentümeridentität von Haupt- und Nebensache; räumliche Nahebeziehung von Haupt- und Nebensache; dauernde Widmung der Nebensache zur fortdauernden Förderung des wirtschaftlichen Zweckes der Hauptsache; Tatsache, dass die Nebensache auch wirklich diesem Zweck dient; (Quelle: Skriptum Schätzung nach Exekutionsordnung, LBA 3/2005, Dr. Jürgen Schiller)

## 8. Vermietungen oder sonstige Bestandrechte Dritter

Die Liegenschaft ist offensichtlich bestandfrei. Sie war laut mündlicher Auskunft von Herrn Fijalkowski für den Eigenbedarf bestimmt.

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Bestandfreiheit.

## 9. Nachhaltigkeit

Der europäische Green Deal ist ein Aktionsplan der Europäischen Union, der darauf abzielt, die EU bis 2050 klimaneutral zu machen, wobei Klimaneutralität bedeutet, dass die Menge an Treibhausgasen, die freigesetzt werden, durch die Menge ausgeglichen wird, die aus der Atmosphäre entfernt wird. Der Plan umfasst Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, zur Förderung erneuerbarer Energien, zur Verbesserung des Gebäudebestands, zur Unterstützung sauberer Mobilität und zur Verankerung von Nachhaltigkeitsaspekten in allen Politikbereichen. ESG und die EU-Taxonomie-Verordnung sind Schlüsselwerkzeuge, die im Rahmen dieses Green Deals implementiert werden, um Investitionen in nachhaltige und klimafreundliche Projekte zu fördern.

Im Speziellen, für den Immobiliensektor, heißt das, dass bis 2050 alle Gebäude in der EU energieeffizient sein sollten und möglichst wenig oder gar keine Treibhausgase mehr ausstoßen. Dies erfordert umfangreiche Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere bei älteren und energieintensiven Gebäuden, sowie den verstärkten Einsatz von erneuerbaren Energien. Die Taxonomie-Verordnung soll dazu beitragen, diese Ziele zu erreichen, indem sie einen Rahmen für nachhaltige Investitionen schafft und Unternehmen dazu anhält, in umweltfreundlichere Technologien und Praktiken zu investieren.

In Österreich gelten folgende Bestimmungen:

- ab 2022 keine Sanierung von bestehenden Kohle- und Ölheizungen mehr
- ab 2025 keine Sanierung von Gas-Heizanlagen
- ab 2035 dürfen keine Kohle- und Ölheizungen mehr betrieben werden
- ab 2040 auch keine Gasheizanlagen mehr.

Alternativen hierzu wären bspw. Wärmepumpen, Photovoltaik-Anlagen, Infrarotheizungen oder auch Pelletsheizungen.

Zudem könnte die Einhaltung der Taxonomie-Verordnung und der ESG-Kriterien zu einer breiteren und nachhaltigeren Investorenbasis führen. Investoren suchen zunehmend nach "grünen" oder nachhaltigen Anlageoptionen, was die Nachfrage und somit auch die Preise für solche Immobilien erhöhen kann. Umgekehrt könnten Immobilien, die diesen Kriterien nicht entsprechen, als Risiko angesehen und abgewertet werden, da sie möglicherweise kostspielige Upgrades oder Renovierungen benötigen, um den geltenden Bestimmungen zu entsprechen, oder da sie potenziell weniger attraktiv für Investoren sein könnten, die auf Nachhaltigkeit achten.

In der Regel sollte eine Immobilienbewertung den Wert repräsentieren, der auf einem funktionsfähigen Immobilienmarkt zum Stichtag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Käufer nach einer angemessenen Vermarktungszeit erzielt werden kann.

Ein Gutachten berücksichtigt die tatsächlichen Marktbedingungen. Daher führt die Einhaltung von ESG-Kriterien nicht automatisch zu einer Wertsteigerung oder Wertminderung. Dies geschieht nur, wenn die Mehrheit der Marktteilnehmer diese als wertbestimmend anerkennt.

Daher sollte angemerkt werden, dass eine Investition in die Nachhaltigkeit einer Immobilie nicht notwendigerweise zu einer entsprechenden Wertsteigerung führt. Im Rahmen der Wertermittlung müssen alle Faktoren erfasst werden, die von den Marktteilnehmern als wertrelevant eingepreist werden.

Nachhaltigkeitsaspekte können exemplarisch in folgenden Parametern berücksichtigt werden:

- Nachhaltige Miete (oder Jahresertrag)
- Höhe der Betriebskosten (Gesamtbelastung der Miete)
- Kosten für Leerstände (Mietausfallwagnis)
- Reparaturstau, Modernisierungsbedarf
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Herstellungskosten

## C. BEWERTUNG

### 1. Bewertungsgrundsatz

Es wird der Verkehrswert laut § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. Nr. 150/1992, ermittelt.

#### **Bewertungsgrundsatz**

§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

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

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

Der Verkehrswert entspricht auch dem Marktwert gemäß Definition der Europäischen Bewertungsstandards 2016<sup>4</sup>.

#### EUROPÄISCHER BEWERTUNGSSTANDARD 1

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

### 2. Bewertungsmethodik

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 regelt in § 3 die Bewertungsmethoden.

#### **Allgemeine Regeln für die Bewertung**

§ 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

(3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muß der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.

(4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

Neben den oben in § 3 (1) angeführten Verfahren, welche auch in der ÖNORM B 1802-1 geregelt sind, können auch das Discounted Cash Flow-Verfahren laut ÖNORM B 1802-2 und Residualwertverfahren laut ÖNORM B 1802-3 zur Anwendung gelangen.

---

<sup>4</sup> Deutsche Übersetzung der Europäischen Bewertungsstandards, 8. Auflage, TEGoVa – Edlauer-Hubner-Muhr-Reinberg, EVS 1, Seite 18 ff

### 3. Verfahrenswahl

Gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen und zu begründen.

#### Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Eine unbegründete Gewichtung von Sach- und Ertragswert zur Ableitung des Verkehrswertes steht nicht im Einklang mit den Vorgaben des Liegenschaftsbewertungsgesetzes<sup>5</sup>.

#### Allgemeine Erfordernisse des Gutachtens

§ 9. (1) Das Bewertungsgutachten hat zu enthalten

1. den Zweck des Gutachtens, den Bewertungsstichtag, den Tag der Besichtigung der Sache und die dabei anwesenden Personen sowie die verwendeten Unterlagen;
2. den Befund mit einer Beschreibung der Sache nach ihren Wertbestimmungsmerkmalen und ihren sonstigen, für die Bewertung bedeutsamen Eigenschaften tatsächlicher oder rechtlicher Art;
3. die Bewertung unter Darlegung des angewendeten Wertermittlungsverfahrens und der Gründe für die Auswahl des angewendeten Verfahrens oder der allenfalls angewendeten Verfahrensverhinderung.

(2) Wenn mit der zu bewertenden Sache Rechte oder Lasten verbunden sind, muß angegeben und begründet werden, inwieweit sie den Wert der Sache beeinflussen.

Bei gegenständlicher Liegenschaft handelt es sich um ein Wohngebäude. Diese werden üblicherweise eigengenutzt. Unter der Annahme der Bestandfreiheit ist das klassische Sachwertverfahren anzuwenden.

### 4. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 3 und 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 geregelt.

#### Vergleichswertverfahren

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

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

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

---

<sup>5</sup> Vgl. Liegenschaftsbewertung: „gebundener Bodenwert“; „Gewichtung Sachwert zu Ertragswert“ Prof. Dr. Jürgen Schiller in „Der Sachverständige“ 2013 Seiten 135 ff

### **Besondere Erfordernisse des Gutachtens**

§ 10. (1) Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs. 1), Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs. 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs. 3) zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren eignet sich insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten Liegenschaften sowie allgemein des Bodenwertes im Sachwert- und Ertragswertverfahren.

Der Bodenwert ist idealerweise im direkten Vergleich zu ermitteln. Für den Fall, dass die zu bewertende Liegenschaft in allen Wert beeinflussenden Merkmalen mit den zum Vergleich herangezogenen Vergleichsobjekten übereinstimmt, kann der Mittelwert als Verkehrswert angenommen werden.

Ist der direkte Vergleich nicht möglich, kann der Wert auch durch indirekten Preisvergleich ermittelt werden. Etwaige Unterschiede zu den Vergleichsgrundstücken und dem zu bewertenden Grundstück sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Dabei kann auch auf allgemeine Marktanalysen an Hand von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen werden.

Den Bodenwert beeinflussende individuelle Merkmale sind insbesondere z. B. die Lage, die Größe des Grundstückes, die Flächenwidmung und das Maß der baulichen Nutzung, die Konfiguration, das Geländeniveau, Boden- und Untergrundverhältnisse und die Anschlussmöglichkeiten sowie die Abwasserbeseitigung.

Das Vergleichswertverfahren eignet sich grundsätzlich auch für die Bewertung von Eigentumswohnungen, Reihen- und Doppelhäuser so die wertbestimmenden Merkmale bekannt sind bzw. sein können.

Gemäß § 6 (2) des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

### **Sachwertverfahren**

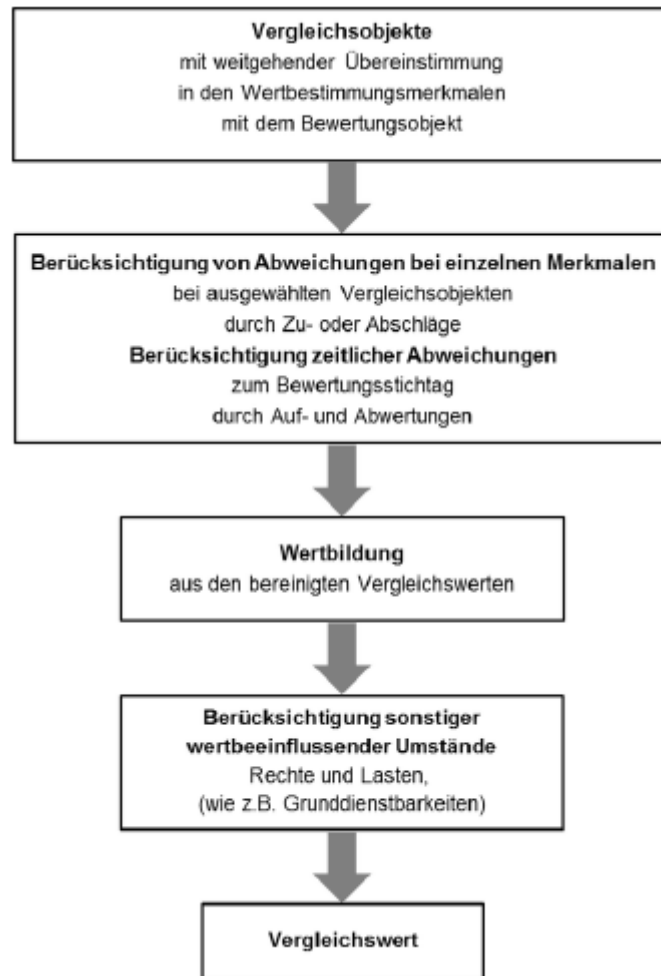
#### **§ 6.**

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

Für die Bewertung von Ackergrundstücken eignet sich das Vergleichswertverfahren. Die Ertragsfähigkeit von landwirtschaftlichen Grundstücken wird aufgrund der natürlichen Ertragsbedingungen, das sind die Bodenbeschaffenheit, die Geländegestaltung, klimatische Verhältnisse und Wasserverhältnisse, festgestellt. Die Bodenklimazahl gibt das Verhältnis der natürlichen Ertragsfähigkeit der in Betracht gezogenen Flächen zu der ertragreichsten Bodenfläche des Bundesgebietes mit der Wertzahl 100 an. Abweichende Eigenschaften wie z. B. die innere und äußere Verkehrslage und die Konfiguration und Größe der Grundstücke sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Für die Bewertung von Grünlandflächen eignet sich das Vergleichswertverfahren. Abweichende Eigenschaften wie z. B. Nutzungsmöglichkeiten und ihre natürlichen Ertragsbedingungen, die Bodenbeschaffenheit, die Geländegestaltung, die innere und äußere Verkehrslage, die Konfiguration und Größe der Grundstücke, die klimatischen

und Wasserverhältnisse sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Bei Waldgrundstücken ist der Bestandeswert des stockenden Holzes zu addieren. Der Bestandeswert hängt von der Bonität, der Umtriebszeit, dem Bestockungsgrad, den Holzern-tebedingungen, der Qualität des Holzes, den Erntekosten und den aktuellen Holzprei-sen ab.

#### 4.1. Verfahrensablauf Vergleichswertverfahren



#### 4.2. Vergleichsdaten Bodenwert

##### 4.2.1. Allgemeine Marktdaten

Unter [www.bodenpreise.at](http://www.bodenpreise.at)<sup>6</sup> kann für die Marktgemeinde Eichgraben ein mittlerer Kaufpreis von € 162,43 für Bauland und € 5,40 für Grünland abgefragt werden.

Nach Marktmeinungen von Maklern und Sachverständigen sind für den Bezirk St. Pölten-Land im Immobilienpreisspiegel folgende Preise für Baugrundstücke, welche für

---

<sup>6</sup> Die IMMOUnited GmbH erhebt sämtliche im Grundbuch verbücherten Kaufverträge. Sie werden datenbankmäßig erfasst und ausgewertet (jährlich rund 100.000 Kaufverträge). Handelt es sich beim Kaufgegenstand um ein - weitgehend unbebautes - Grundstück (auch Wald, Weingärten oder Alpe), wurde zwischen Bauland und Grünland unterschieden. Es werden alle Kaufverträge von 1.1.2009 bis Ende 2022 zur Auswertung herangezogen. Die Preise der Vorjahre wurden aufgrund der österreichweiten Preissteigerung der Grundstücke valorisiert. Der für jede Gemeinde ausgewiesene Wert stellt den mittleren Kaufpreis (Median) der im Grundbuch durchgeführten Transaktionen in dieser Gemeinde dar. Er gibt damit einen Richtwert, welcher Quadratmeterpreis für ein Grundstück im Mittel erzielt werden kann.

die Bebauung für freistehende Einfamilienhäuser (600-800 m<sup>2</sup>) vorgesehen sind, veröffentlicht worden.

€/m <sup>2</sup>									
Wohnlage	St. Pölten (Land)			St. Pölten (Stadt)			Scheibbs		
	PS 22	PS 23	+/-%	PS 22	PS 23	+/-%	PS 22	PS 23	+/-%
mäßig	65,46	72,12	10,17	101,22	106,81	5,52	34,54	36,51	5,71
normal	89,90	96,73	7,59	129,80	132,56	2,13	49,26	50,31	2,14
gut	110,42	111,95	1,39	188,78	196,96	4,33	76,81	79,83	3,93
sehr gut	161,55	182,49	12,96	278,72	307,74	10,41	132,77	135,69	2,20

€/m <sup>2</sup>									
Wohnlage	St. Pölten (Land)			St. Pölten (Stadt)			Scheibbs		
	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%
mäßig	79,04	80,44	1,77	115,60	116,88	1,10	35,63	34,67	-2,68
normal	102,65	103,93	1,25	144,19	150,59	4,44	51,54	49,94	-3,09
gut	121,93	128,79	5,63	218,02	232,78	6,77	78,42	82,25	4,88
sehr gut	190,73	189,40	-0,70	333,50	362,74	8,77	145,23	151,50	4,32

Quelle: Ausschnitte aus dem Immobilienpreisspiegel

Allgemeine Informationen zu den Lagekriterien von Wohnimmobilien:

Besonders positiv zu bewerten sind Kriterien wie beispielsweise

- Zentrale Lage bzw. Stadtnähe
- Sehr gute Infrastruktur (wie etwa Kindergärten, Schulen, ärztliche Versorgung etc.)
- Dienstleistungsangebot bzw. Versorgung zur Deckung des täglichen Bedarfes
- Gute Verkehrsanbindung (vor allem des öffentlichen Verkehrs)
- Freizeit- und Kulturangebot
- Ruhelage/Erholungsgebiete
- Ausgesprochene Wohnlage/"Cottagelage"
- Nachbarschaft (sozialer Status/Zustand der Bebauung/Bebauungsdichte)

Bis hin zu

- Randlage (abgelegen)
- Wenig bis kaum vorhandene Infrastruktur
- Wenig ausgebaute Verkehrsanbindung/öffentlicher Verkehr
- Belastung durch Immissionen (Verkehr, Gewerbe...)

Baugrundstücke:

Die Lagekomponenten berücksichtigen die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und Infrastruktur, andererseits auch allfällige Beeinträchtigungen.

Hinzu kommen Faktoren, die sich aus der historischen Entwicklung der Städte ergeben (besonders geschätzte Wohnlage, Villenlage etc.).

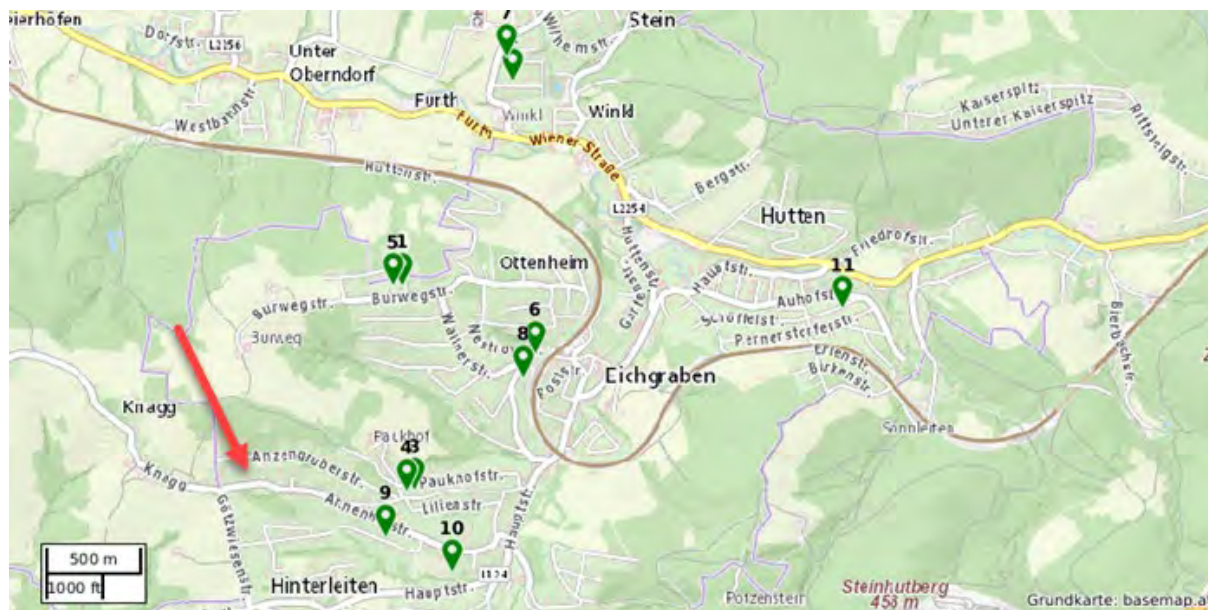
Quelle: Immobilienpreisspiegel 2025 der Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

## 4.2.2. Preissteigerung abgeleitet aus dem Immobilienpreisspiegel

durchschnittliche jährliche Preissteigerung der letzten 4 Erhebungsjahre				
	mäßige Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	sehr gute Wohnlage
2022	65,46	89,90	110,42	161,55
2023	72,12	96,73	111,95	182,49
2024	79,04	102,65	121,93	190,73
2025	80,44	103,93	128,79	189,40
	22,88%	15,61%	16,64%	17,24%
Preissteigerungsrate im Zeitraum 2022 bis 2025				
18,09%				
Preissteigerung jährlich gerundet				
6,00%				
bzw. monatliche Preissteigerung gerundet ca.				
0,50%				

### 4.2.3. Grundsätzlich zum Vergleich taugliche Transaktionen

Mit Hilfe von [www.immomapping.com](http://www.immomapping.com) wurden folgende Vergleichspreise in der Markt-gemeinde Eichgraben in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erhoben.



Nr.	Adresse	Datum	m <sup>2</sup> -Preis	Kaufpreis
1	Bela Bartok Straße, 3032 Ottenheim	09.02.2024	€ 269,23	€ 350.000,00
2	Johannesstraße, 3032 Stein	04.07.2024	€ 287,22	€ 245.000,00
3	Schweighofstraße, 3032 Hinterleiten	26.11.2024	€ 159,94	€ 305.000,00
4	Schweighofstraße, 3032 Hinterleiten	26.11.2024	€ 159,97	€ 195.000,00
5	Burwegstraße, 3032 Ottenheim	04.11.2024	€ 333,75	€ 529.000,00
6	Nestroystraße, 3032 Ottenheim	05.05.2025	€ 351,09	€ 290.000,00
7	Franziskusstraße, 3032 Stein	06.05.2025	€ 317,03	€ 275.500,00
8	Wallnerstraße, 3032 Ottenheim	07.05.2025	€ 230,29	€ 260.000,00
9	Hummelbachstraße, 3032 Hinterleiten	10.04.2025	€ 264,29	€ 185.000,00
10	Annenhofstraße, 3032 Hinterleiten	03.07.2025	€ 215,15	€ 230.000,00
11	Schöffelstraße 50, 3032 Eichgraben	28.07.2025	€ 235,81	€ 187.000,00

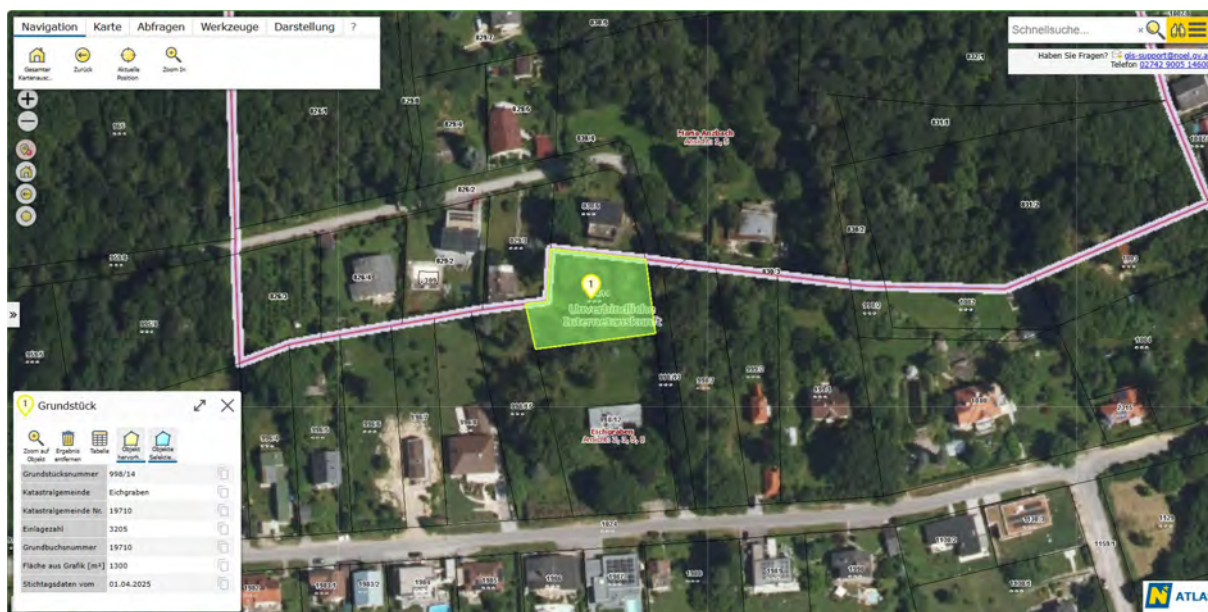
Ø m<sup>2</sup>-Preis der gewählten Kaufvertragsdetails: € 256,71

#### 4.2.3.1. Vergleichspreis 1, 3032 Ottenheim, Bela Bartok Straße

Gegenständliches Grundstück wurde zwischen Privaten gehandelt. Es hat eine vieleckige Form, entstand durch Teilung und hat ein leichtes Gefälle von Süden nach Norden. Es hat die Flächenwidmung Bauland Wohngebiet Aufschließungszone A 16, offene Bauweise, Bauklasse I und II, Beschränkung auf maximal 2 Wohneinheiten. Das angrenzende Grundstück 998/13 befindet sich im öffentlichen Gut.

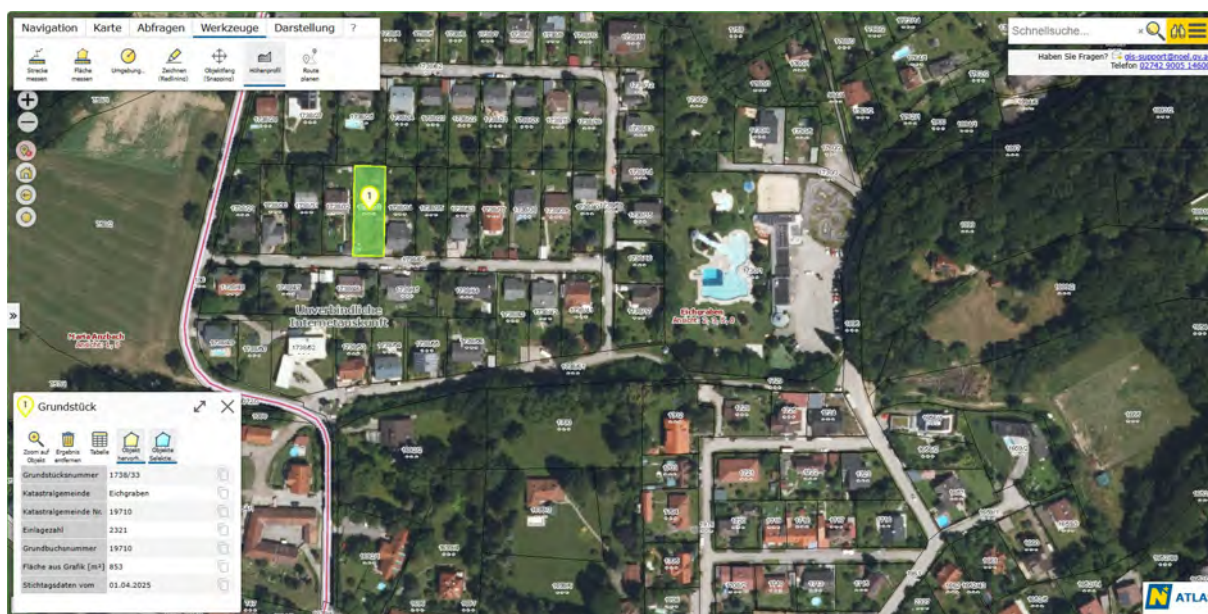
Die Zahlung der Ergänzungsabgabe in Höhe von € 10.386,08 wurde mit TZ 1876/2024 ersichtlich gemacht.

Die Leitungsführungen für Wasser- und Kanalversorgung sind an der östlichen Grundstücksgrenze von 998/12 durch einen Dienstbarkeitsvertrag geregelt. Die Käufer haben aber den Baum- und Strauchbestand schonend, bei sonstiger Ersatzpflanzung, zu behandeln.



Quelle: [www.noegv.at](http://www.noegv.at)

#### 4.2.3.2. Vergleichspreis 2, 3032 Stein, Johannesgasse



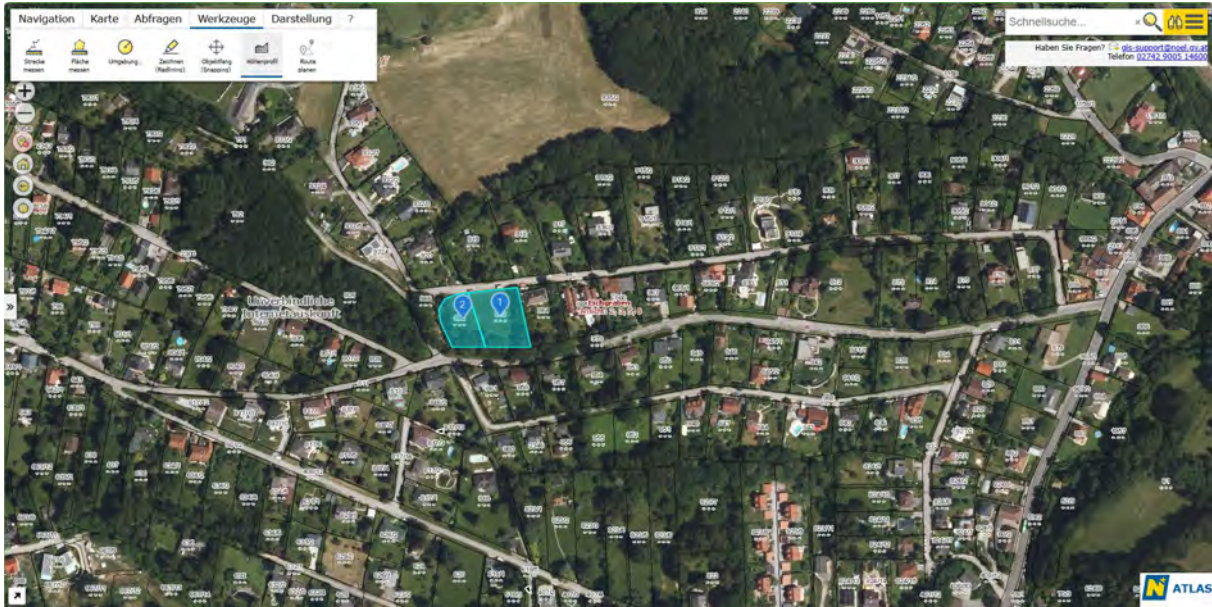
Quelle: [www.noegv.at](http://www.noegv.at)

Gegenständliches Grundstück wurde zwischen Privaten gehandelt. Es hat eine rechteckige Form und eine leichte Steigung von der Johannesstraße nach Norden. Entsprechend den Informationen des Kaufvertrages besteht die Flächenwidmung Bauland Wohngebiet, offene Bauweise, Bauklasse I und II, Beschränkung auf maximal 2 Wohneinheiten. Die Aufschließungsabgabe ist zu 80 % für Bauklasse I bezahlt, jedoch restliche 20 % für die Bauklasse I und die Ergänzungsabgabe für die Bauklasse II werden noch vorgeschrieben. Der Einheitssatz beträgt € 850,00.

#### 4.2.3.3. Vergleichspreise 3 und 4, 3032 Hinterleiten, Schweighofstraße

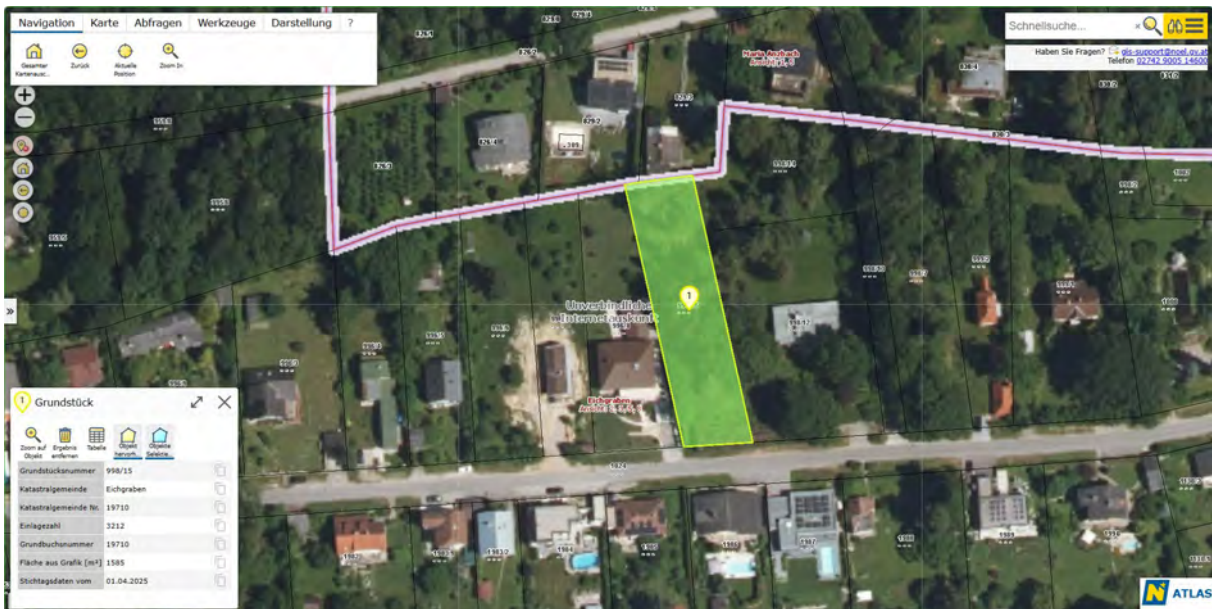
Die beiden aneinandergrenzenden Grundstücke wurden zwischen Privaten transaktioniert. Sie haben ein geringes Gefälle von Süden nach Norden. Die Flächenwidmung ist wie bei den anderen Vergleichsgrundstücken Bauland

Wohngebiet eingeschränkt auf maximal 2 Wohneinheiten. Die Aufschließungsabgabe war noch nicht errichtet. Die beiden Grundstücke wurden von verwandten Käufern erworben und offensichtlich nach Erwerb in zwei gleich große Parzellen geteilt. Die Zahlung und Höhe der Aufschließungsabgabe wurde zwischenzeitlich im Grundbuchsauszug ersichtlich gemacht.



Quelle: [www.noe.gv.at](http://www.noe.gv.at)

#### 4.2.3.4. Vergleichspreis 5, 3032 Ottenheim, Burwegstraße



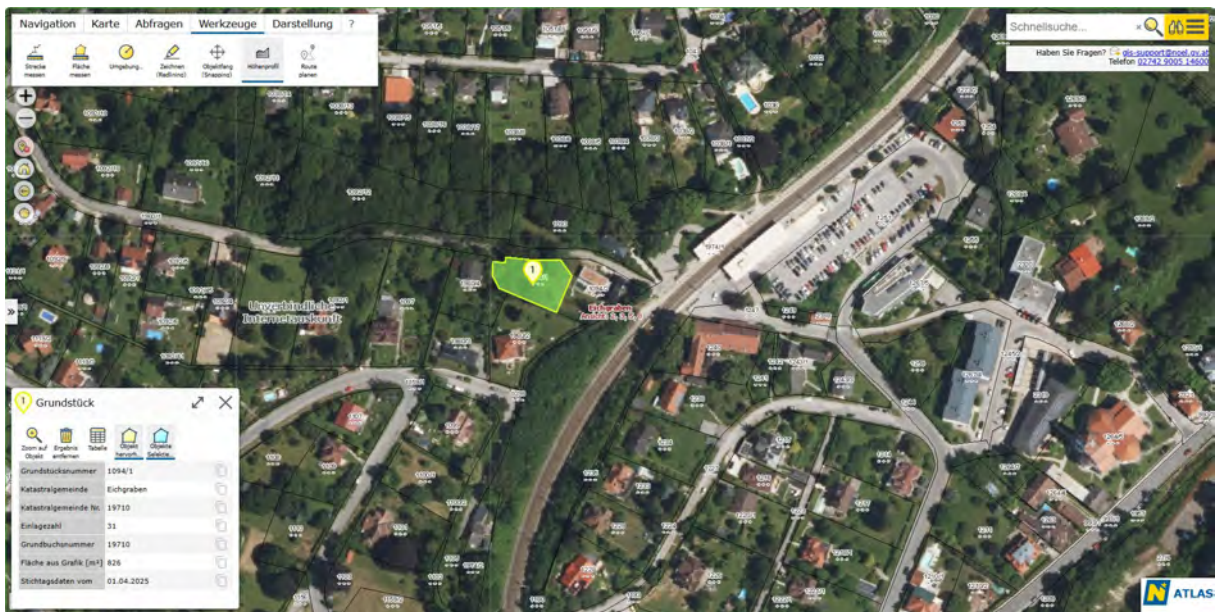
Quelle: [www.noe.gv.at](http://www.noe.gv.at)

Gegenständliches Grundstück wurde zwischen Privaten gehandelt. Es handelt sich um ein langes schmales Grundstück mit leichtem Gefälle von Süden nach Norden. Es entstand durch Teilung. Laut Kaufvertrag trägt die Verkäuferin die Kosten für die Teilung und der Ergänzungsabgabe gem. § 39 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014. Es hat die Flächenwidmung Bauland Wohngebiet, offene Bauweise, Bauklasse I und II, Beschränkung auf maximal 2 Wohneinheiten. Eine weitere Teilung des Grundstückes

ist laut Kaufvertrag nicht gestattet. Die Zahlung der Ergänzungsabgabe in Höhe von € 10.425,48 wurde mit TZ 1487/2025 ersichtlich gemacht.

#### 4.2.3.5. Vergleichspreis 6, 3032 Ottenheim, Nestroygasse

Gegenständliche Liegenschaft wurde von einer Kapitalgesellschaft an Private verkauft. Das bahnhofsnahe Grundstück steigt laut NÖ Atlas um etwa 7 m von der Nestroystraße in Richtung Südwesten an. Die Flächenwidmung wird im NÖ Atlas mit Bauland Wohngebiet eingeschränkt auf maximal 2 Wohneinheiten angegeben. Im Kaufvertrag ist die Ersichtlichmachung der Zahlung einer Ergänzungsabgabe bereits angemerkt. Es ist daher davon auszugehen, dass die Aufschließungsabgabe schon als entrichtet gilt.



Quelle: [www.noegv.at](http://www.noegv.at)

#### 4.2.3.6. Vergleichspreis 7, 3032 Stein, Franziskusstraße

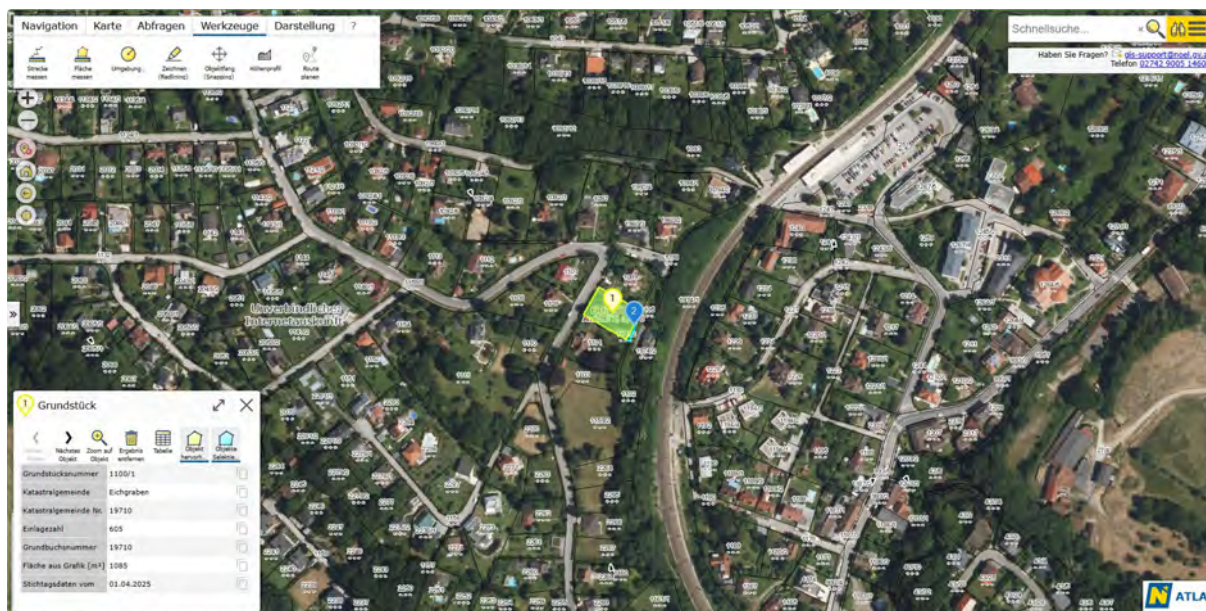


Quelle: [www.noegv.at](http://www.noegv.at)

Gegenständliches Grundstück wurde zwischen Privaten gehandelt. Es hat eine rechteckige Form und eine leichte Steigung von der Franziskusstraße nach Norden

zur Agnesstraße. Laut NÖ Atlas hat es die Flächenwidmung Bauland Wohngebiet eingeschränkt auf maximal 2 Wohneinheiten. Im Kaufvertrag wurde festgehalten, dass die Anschließungs- und Ergänzungsabgaben erst teilweise bezahlt wurden. Es wird davon ausgegangen dass entsprechend den Erhebungen aus anderen Kaufverträgen 80 % für Bauklasse I bezahlt wurden. Der Einheitssatz beträgt € 850,00.

#### 4.2.3.7. Vergleichspreis 8, 3032 Ottenheim, Wallnerstraße



Quelle: [www.noegv.at](http://www.noegv.at)

Gegenständliches Grundstück wurde zwischen Privaten gehandelt. Es hat eine annähernd rechteckige Form und eine leichte Steigung nach Nordwesten zur Wallnerstraße. Laut NÖ Atlas hat es die Flächenwidmung Bauland Wohngebiet eingeschränkt auf maximal 2 Wohneinheiten. Im Kaufvertrag wurde festgehalten, dass die Anschließungsabgabe noch nicht entrichtet ist. Der Einheitssatz beträgt € 850,00.

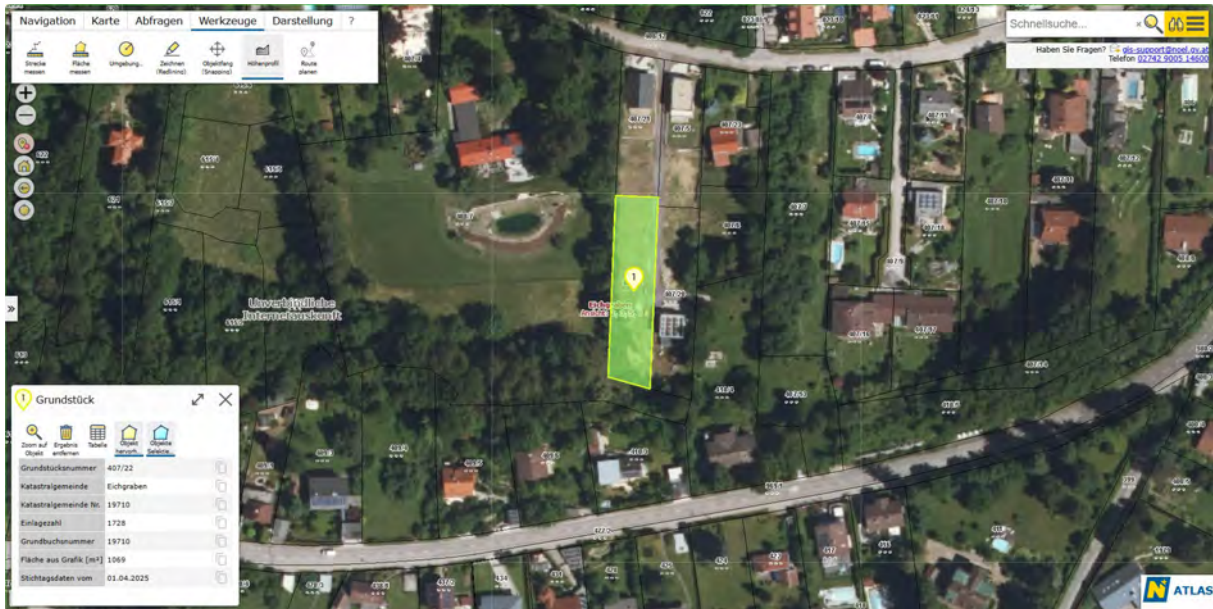
#### 4.2.3.8. Vergleichspreis 9, 3032 Hinterleiten, Hummelbachstraße



Quelle: [www.noegv.at](http://www.noegv.at)

Die Liegenschaft im Ausmaß von 1.400 m<sup>2</sup> wurde im Zuge des Verkaufes zwischen Privaten in zwei gleich große Parzellen geteilt. Beide Liegenschaften waren unbebaut. Es ist folgend davon auszugehen, dass die Aufschließungsabgabe noch zu entrichten ist. Das Geländeniveau steigt von der Hummelbachstraße nach Norden an. Die Flächenwidmung laut Teilungsplan lautet auf Bauland Wohngebiet eingeschränkt auf maximal 2 Wohneinheiten.

#### 4.2.3.9. Vergleichspreis 10, 3032 Hinterleiten, Annenhofstraße



Quelle: [www.noegv.at](http://www.noegv.at)

Gegenständliche Liegenschaft wurde von einer Kapitalgesellschaft an Private verkauft. Die Flächenwidmung lautet auf Bauland Wohngebiet eingeschränkt auf 2 Wohneinheiten. Laut Kaufvertrag war die Zahlung der Ergänzungsabgabe für gegenständliches Grundstück im Grundbuchsatzug bereits ersichtlich gemacht. Das Geländeniveau steigt von Süden nach Norden.

#### 4.2.3.10. Vergleichspreis 11, 3032 Hutten, Schöffenstraße

Gegenständliche Liegenschaft wurde aus einer Verlassenschaft an Private verkauft. Im Zuge der Recherchen stellte sich heraus, dass die Liegenschaft bebaut ist. Dieser Vergleichspreis wird daher ausgeschieden.

#### 4.2.4. Ermittlung des Bodenwertes

Vergleichsdaten									
Anzahl	Nr.	Anschrift	KG	Gst	TZ	KV-Datum	Fläche	Kaufpreis	Preis je m <sup>2</sup>
1	1	3032 Ottenheim, Bela Bartok Straße	19710	998/14	590/2024	09.02.2024	1300,00	€ 350 000,00	€ 269,23
2	2	3032 Stein, Johannesgasse	19710	1738/33	1689/2024	04.07.2024	853,00	€ 245 000,00	€ 287,22
3	3	3032 Hinterleiten, Schweighofstraße	19710	863	2798/2024	26.11.2024	1563,00	€ 500 000,00	€ 159,95
4	4	3032 Hinterleiten, Schweighofstraße	19710	862	2799/2024	26.11.2024	1563,00	€ 500 000,00	€ 159,95
5	5	3032 Ottenheim, Burwegstraße	19710	998/15	85/2025	04.11.2024	1585,00	€ 529 000,00	€ 333,75
6	6	3032 Ottenheim, Nestroygasse	19710	1094/1	1279/2025	05.05.2025	826,00	€ 290 000,00	€ 351,09
7	7	3032 Stein, Franziskusstraße	19710	1738/2	1234/2025	06.05.2025	869,00	€ 275 500,00	€ 317,03
8	8	3032 Ottenheim, Wallnerstraße	19710	1100/1;1100/2	1205/2025	07.05.2025	1129,00	€ 260 000,00	€ 230,29
9	9	3032 Ottenheim, Hummelbachstraße	19710	629/2	1240/2025	10.04.2025	700,00	€ 185 000,00	€ 264,29
10	10	3032 Hinterleiten, Annenhofstraße	19710	407/22	1305/2025	03.07.2025	1069,00	€ 230 000,00	€ 215,15
		Durchschnittswerte							€ 258,80

Siegfried Maier:  
BG 019 Purkersdorf

Die Bewertung erfolgt, wie unter Punkt 4. beschrieben im Vergleichswertverfahren. Unterschiedliche Eigenschaften wie z. B. die Lage, der Aufschließungszustand, die Konfiguration und Neigung, die Widmung und baurechtliche Ausnutzung etc. sind zu harmonisieren und um die unterschiedlichen Kaufpreiszeitpunkte auf den Bewertungsstichtag zu valorisieren.

Vergleichsdaten		Harmonisierungen									
Nr.	Preis je m <sup>2</sup>	Lage	Lage	bauliche Nutzbarkeit	BB	Größe	Konfiguration/Neigung	Aufschließung	Sonstiges		
1	€ 269,23	sehr nahe am Waldrand	-15,00%	BW 2WE, F.o.I. II	0,00%	größer	10,00% nach Norden	-3,00%	2,97%	Ersatzpflanzungen	-2,00%
2	€ 287,22	nahe Wienerwaldfreibad	-15,00%	BW 2WE, F.o.I. II	0,00%		0,00% nach Süden	-5,00%	5,00%	Carpport	-4,00%
3	€ 159,95		0,00%	BW 2WE	0,00%	größer	15,00% nach Norden	-3,00%	17,00%		
4	€ 159,95		0,00%	BW 2WE	0,00%	größer	15,00% nach Norden	-3,00%	17,00%		
5	€ 333,76	sehr nahe am Waldrand	-16,00%	BW 2WE, F.o.I. II	0,00%	größer	16,00% nach Norden	-3,00%	4,97%		
6	€ 351,09	nahe Bahnhof	-20,00%	BW 2WE	0,00%		0,00% nach Nordosten	0,00%	0,00%		
7	€ 317,03	nahe Wienerwaldfreibad	-15,00%	BW 2WE	0,00%		0,00% nach Süden	-5,00%	5,00%		
8	€ 230,29	nahe Bahnhof	-20,00%	BW 2WE	0,00%	größer	5,00% nach Nordwesten	-3,00%	14,00%		
9	€ 264,29		0,00%	BW 2WE, F.o.I. II	0,00%		0,00% nach Süden	-5,00%	15,00%		0,00%
10	€ 215,15		0,00%	BW 2WE	0,00%		0,00% nach Süden	0,00%	0,00%		0,00%
	€ 258,80										

Bewertungsstichtag 17.11.2025		Ausreißertest					
Diff in Monaten		Summe	Preis harm.	Anz.	y	(y - Øy) <sup>2</sup>	Preis korrigiert
21	10,50%	3,47%	€ 278,57	1	278,57	234,47	€ 278,57
16	8,00%	-11,00%	€ 255,63	2	255,63	58,27	€ 255,63
11	5,50%	34,50%	€ 215,13	3	215,13	2316,45	€ 215,13
11	5,50%	34,50%	€ 215,13	4	215,13	2316,45	€ 215,13
12	6,00%	4,97%	€ 350,34	5	350,34	7583,07	Ausreißer!
6	3,00%	-17,00%	€ 291,40	6	291,40	792,07	€ 291,40
6	3,00%	-12,00%	€ 278,99	7	278,99	247,33	€ 278,99
6	3,00%	-1,00%	€ 227,99	8	227,99	1244,07	€ 227,99
7	3,50%	13,50%	€ 299,96	9	299,96	1347,15	€ 299,96
4	2,00%	2,00%	€ 219,46	10	219,46	1918,72	€ 219,46
			€ 263,26				€ 253,59

Die so vergleichbar gemachten Preise wurden mit Hilfe der 1,25fachen Standardabweichung auf Ausreißer geprüft. Der Vergleichspreis 5 war auszuscheiden.

Øy =	263,26		
Standardabw.:	44,79		
Øy +	1,25	= s = obere Grenze	
Øy -	1,25	= s = untere Grenze	
		obere Grenze	319,25
		untere Grenze	207,27

Der Bodenwert für das bebaute Grundstück 737/2 beträgt je m<sup>2</sup> beträgt € 253,59.

#### 4.2.5. Bodenwert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

3032 Eichgraben, Annenhofstraße 88			
EZ	Grundstücks Nr.	Gst. Fl.	Bodenwert
247	737/2	938,00 m <sup>2</sup>	€ 253,59/m <sup>2</sup> € 237 862,77
<b>Bodenwert gesamt gerundet</b>			<b>€ 238 000,00</b>

Das Grundstück wurde seitens des Verpflichteten mit Kaufvertrag vom 27.7.2020 von einer Privatperson um € 180.000,00 erworben. Der Altbestand wurde abgebrochen. Nach umfangreichen Erdarbeiten und Herstellung einer zeitgemäßen Zufahrt hat man begonnen eine Neubau unter guter Ausnutzung der Bebauungsbestimmungen zu errichten. Die Ergänzungsabgabe zur Aufschließungsabgabe wurde entrichtet.

### 5. Sachwertverfahren

Der Verfahrensablauf des Sachwertverfahrens wird in den §§ 6 und 10 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes dargestellt.

#### Sachwertverfahren

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

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

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

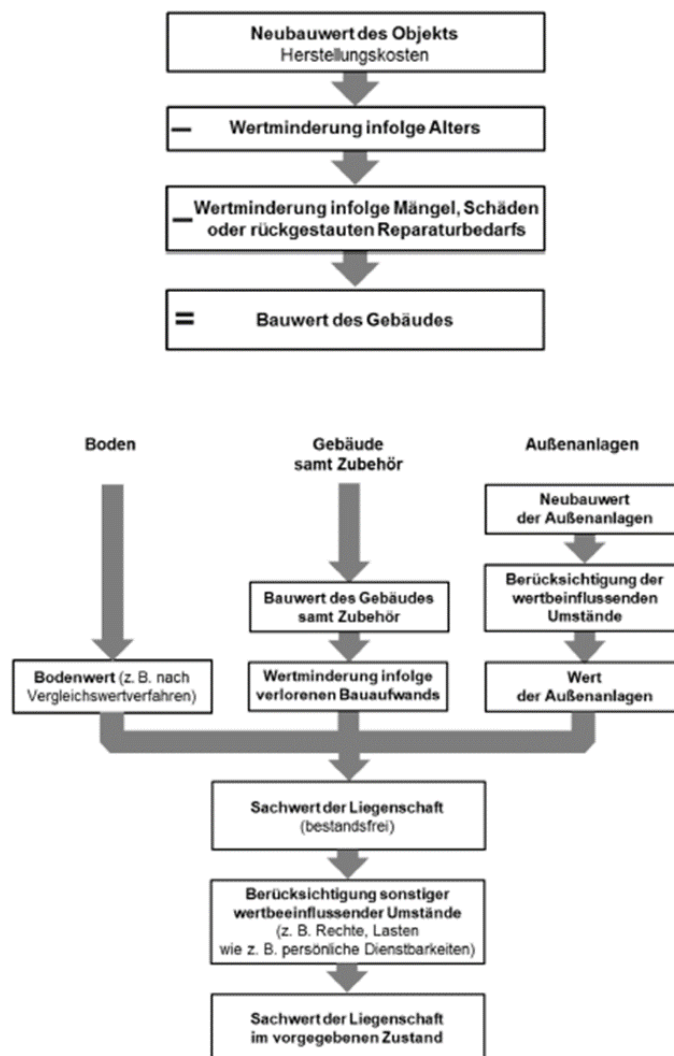
### Besondere Erfordernisse des Gutachtens

#### § 10.

(3) Beim Sachwertverfahren sind die dem Herstellungswert zugrundegelegten Raum- oder Flächenmeterpreise und Indices anzugeben; der wertbestimmende Einfluß von allfälligen Baumängeln und Bauschäden sowie eines allfälligen rückgestauten Reparaturbedarfs und die wegen allfälliger technischer und wirtschaftlicher Wertminderung vom Herstellungswert vorgenommenen Abschläge sind gesondert zu beziffern.

Das Sachwertverfahren kommt in der Regel bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie z. B. bei Verwaltungs- und Repräsentationsgebäuden, Schulen, Kindergärten etc., eigengenutzten Gewerbe- und Fabrikobjekten u. a. zur Anwendung, sofern ein fiktiver Ansatz eines Rohertrages im Rahmen des Ertragswertverfahrens mangels geeigneter Vergleichsmieten oder –pachten nicht möglich ist.

### 5.1. Verfahrensablauf Sachwertverfahren



## 5.2. Sachwert der Liegenschaft

### 5.2.1. Herstellkosten

Zur Ermittlung der Neuherstellkosten werden die aus den erhobenen Planunterlagen ermittelten Nutzflächen herangezogen. Unter Bezug auf die Beschreibung der Bauweise, sowie der Art der Nutzung und unter Berücksichtigung der Ausstattung ist aufgrund der Eigennutzung von Neuherstellungskosten inklusive der Umsatzsteuer aufgrund der Objektart<sup>7</sup> auszugehen. In den Wertansätzen sind sämtliche im Befund beschriebenen Einbauten, soweit diese üblicherweise als Bestandteil des Gebäudes zu werten sind, berücksichtigt. Die Ableitung erfolgt auf Basis der Richtwerte von Baukosten<sup>8</sup> unter Berücksichtigung der Ausstattung je Geschossebene auf Basis der Gebietsfaktoren.

#### Ermittlung der Neuherstellungskosten

Ermittlung der Herstellungskosten gemäß Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Zeitschrift 'Heft Sachverständige' (03/2025)

Gebäudedaten	
Bewertungsstichtag	16.12.2025
Bundesland	Niederösterreich
Region	Land
Berechnungsbasis	Wohn-Nutzfläche
Preisbasis	inklusive UST

Gebäudeteil	KG	EG	OG	DG	Balkone	Terrassen
Ausstattungsqualität	Normal	Gehoben	Gehoben	Gehoben	Gehoben	Gehoben
Basiswert inkl. 20% UST für das Jahr 2025 für Niederösterreich - Region Land	2 900,00	3 600,00	3 600,00	3 600,00	3 600,00	3 600,00
Preisbasis	inklusive UST	inklusive UST	inklusive UST	inklusive UST	inklusive UST	inklusive UST
Basiswert inklusive UST für Niederösterreich - Region Land	2 900,00	3 600,00	3 600,00	3 600,00	3 600,00	3 600,00
Angepasster Basiswert	2 900,00	3 600,00	3 600,00	3 600,00	3 600,00	3 600,00
Gebietsfaktor für Niederösterreich - Region Land	80 %	80 %	80 %	80 %	80 %	80 %
Angepasster Gebietsfaktor	80 %	80 %	80 %	80 %	80 %	80 %
Basiswert für Niederösterreich - Region Land	2 320,00	2 880,00	2 880,00	2 880,00	2 880,00	2 880,00
Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt 1. Quartal 2025	135,50	135,50	135,50	135,50	135,50	135,50
Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt 3. Quartal 2025	136,50	136,50	136,50	136,50	136,50	136,50
Basiswert mit aktualisiertem Baupreisindex	2 337,12	2 901,25	2 901,25	2 901,25	2 901,25	2 901,25
Angepasster Basiswert mit aktualisiertem Baupreisindex	2 337,12	2 901,25	2 901,25	2 901,25	2 901,25	2 901,25
Anpassungsfaktor wegen Nutzungsart: Standard 100 %, Keller 40-70%, (Tief-) Garage 25-50%, Balkon ca. 25 %, Terasse ca. 10 %	40 %	100 %	100 %	100 %	25 %	10 %
Angepasster Basiswert	934,85	2 901,25	2 901,25	2 901,25	725,31	290,13
Anpassung überdurchschnittliche Raumhöhe (z.B. Altbauten) 5-15 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Anpassung wegen Größe: Großprojekte abzgl. ca. 10%, kleinere individuell gestaltete Bauwerke wie z. B. Ein- / Zweifamilienhäuser - zuzgl. bis zu 30%	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Anpassungen insgesamt	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Vorläufiger Basiswert	934,85	2 901,25	2 901,25	2 901,25	725,31	290,13
Korrekturfaktor (sonstige Aufschließung, Erschwernisse, Außenanlagen, etc.)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Ergebnis Wert je m² Wohn-Nutzfläche</b>	<b>934,85</b>	<b>2 901,25</b>	<b>2 901,25</b>	<b>2 901,25</b>	<b>725,31</b>	<b>290,13</b>
<b>Ergebnis Wert je m² Wohn-Nutzfläche gerundet</b>	<b>930,00</b>	<b>2 900,00</b>	<b>2 900,00</b>	<b>2 900,00</b>	<b>730,00</b>	<b>290,00</b>

### 5.2.2. Nutzungsdauer

Die technische Lebensdauer wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. Die Obergrenze der Gesamtlebensdauer hängt von der Haltbarkeitsgrenze der tragenden Bauteile ab. Unter der wirtschaftlichen Nutzungsdauer versteht man die Zeitspanne, in der ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist die, normalerweise, zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Laut Nutzungsdauerkatalog<sup>9</sup> beträgt die Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser in Massivbauweise abhängig von der Bauqualität bis zu 80 Jahren, im konkreten Fall 80 Jahre.

<sup>7</sup> vgl. Ö-Norm B 1802

<sup>8</sup> Zeitschrift der Sachverständige 03/24

<sup>9</sup> Vgl. Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, SV Prof. Baurat h.c. BM Dipl. Ing. Franz Josef Seiser, FRICS CRSV

Bewertungsgegenständlicher Rohbau wurde nach Abbruch des Altbestandes vor ca. 2 Jahren errichtet. Das Baualter beträgt somit 2 Jahre und die Restnutzungsdauer 78 Jahre.

Die Restnutzungsdauer ist eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer, die angibt, wie viele Jahre das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

### 5.2.3. Wertminderung in Folge Alters sowie Bau- und Erhaltungszustand

Dem Liegenschaftsbewertungsgesetz folgend sind von den Herstellkosten die technische (Alterswertminderung und Wertminderung aufgrund des Bau- und Erhaltungszustandes sowie Baumängeln) und die wirtschaftliche Wertminderung wie z. B. sonstige Wert beeinflussende Umstände abzuziehen.

Die Alterswertminderung wird unter Anwendung der Formel für lineare Abschreibung berechnet.

$$W = \frac{A}{D} \cdot x \cdot 100$$

W = Wertminderung in Prozent; A = Alter des Gebäudes; D = Übliche Gesamtnutzungsdauer

Im Anschluss an die Alterswertminderung ist auch der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes zu berücksichtigen.

Zur Grobeinschätzung eignet sich das Verfahren nach Heideck<sup>10</sup>, der abhängig von der Zustandsnote weitere prozentuelle Abschläge von den um die Alterswertminderung reduzierten Neuherstellungskosten vornimmt.

Zustandsnote	Wertminderung in %	Bezeichnung
1,00	0,00	neuwertig, mängelfrei
2,00	2,49	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten
3,00	18,17	(deutlich) reparatur- (instandsetzungs-) bedürftig
4,00	52,49	umfangreiche Instandhaltungen bzw. -setzungen erforderlich
5,00	100,00	abbruchreif, wertlos

Zwischenwerte können anhand nachstehender Formel errechnet werden.

$$\begin{aligned} \text{Zustandswertminderung ZWM} &= (H - \sin H) / \pi; \quad [ \text{für } H = (ZN - 1) \cdot \pi / 4 ] \\ \rightarrow \text{ZWM} &= \frac{(ZN - 1) \cdot \frac{\pi}{4} - \sin \left[ (ZN - 1) \cdot \frac{\pi}{4} \right]}{\pi} \\ & \quad (ZN = \text{Zustandsnote}) \end{aligned}$$

Im Hinblick auf den beschriebenen Bau- und Erhaltungszustand wird die Zustandsnote nach sachverständigem Ermessen mit 2, normal erhalten, eingeschätzt.

### 5.2.4. Schadensbeseitigungskosten

Kosten einer sofort notwendigen Schadensbeseitigung sind vom, um die Alterswertminderung gekürzten, Herstellungswert vorzunehmen. Es waren augenscheinlich keine bewertungsrelevanten Schäden erkennbar.

<sup>10</sup> Vgl. Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, S. 312 ff

Wie unter Punkt B 4.2.4. beschrieben ist ein Abschlag in Höhe von 5 % des Gebäudesachwertes<sup>11</sup> nach Abzug der fiktiven Fertigstellungskosten für allenfalls auftretende versteckte Mängel als angemessen anzusetzen.

#### **5.2.5. Fertigstellungsgrad/arbeiten**

Wie unter Punkt B 4.2.5. angeführt ist das Gebäude zu 49 % fertiggestellt bzw. sind noch 51 % der Neuherstellungskosten für die Fertigstellung einzupreisen

#### **5.2.6. Verlorener Bauaufwand/besondere Wert beeinflussende Umstände**

Als verlorener Bauaufwand ist jener Teil der Baukosten zu verstehen, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude nicht voll den zeitgemäßen Vorstellungen, z. B. durch einen unwirtschaftlichen Aufbau (Grundrissgestaltung, übergroße Raumhöhen) oder eine aufwändige Extraausführung, entspricht oder eine starke Zweckgebundenheit (insbesondere bei Industriebauten) aufweist. Die wirtschaftliche Wertminderung ist vom Bauwert in Abzug zu bringen.

Wie unter Punkt B 4.2.6 beschrieben ist das Bauvorhaben bis 3.10.2026 fertigzustellen. Für Zeitdruck und Rechtsunsicherheiten ist ein Abschlag von 5 % der Fertigstellungskosten des Bauwerkes als angemessen in Abzug zu bringen.

#### **5.2.7. Wert der Außenanlagen**

Der Wert der Außenanlagen beträgt nach Erfahrungssätzen üblicherweise

- 2-4 % bei einfachen Anlagen
- 5-7 % durchschnittlichen Anlagen und
- 8-12 % bei aufwändigen Anlagen

des Bauwertes.

Zum Bewertungsstichtag sind keine bewertungsrelevanten Außenanlagen vorhanden.

---

<sup>11</sup> Vgl. Immobilienbewertung Österreich, 4. Aktualisierte Auflage, Seiten 478-486

### 5.2.8. Sachwert der ganzen Liegenschaften

Sachwert der Liegenschaft			
Keller	102,68 m <sup>2</sup>	€ 1 160,00 /m <sup>2</sup>	€ 119 108,80
Erdgeschoss	100,11 m <sup>2</sup>	€ 2 880,00 /m <sup>2</sup>	€ 288 316,80
Terrasse	50,06 m <sup>2</sup>	€ 288,00 /m <sup>2</sup>	€ 14 417,28
Obergeschoss	110,85 m <sup>2</sup>	€ 2 880,00 /m <sup>2</sup>	€ 319 248,00
Balkon	33,28 m <sup>2</sup>	€ 432,00 /m <sup>2</sup>	€ 14 376,96
Dachgeschoss	46,51 m <sup>2</sup>	€ 2 450,00 /m <sup>2</sup>	€ 113 949,50
Terrasse	13,32 m <sup>2</sup>	€ 432,00 /m <sup>2</sup>	€ 5 754,24
Herstellungswert Gebäude			€ 875 171,58
- Alterswertminderung	Linear	Rnd: 78 Jahr(e)	€ -21 879,00
= Zwischensumme			€ 853 292,58
- Zustandswertminderung (Heideck)	ZN 2,00	0,0249	€ -21 246,99
= Zwischensumme			€ 832 045,59
Fertigstellungsgrad lt. Punkt B 5.2.5.	49,0%		
- Fertigstellungskosten Gebäude in % der Neuherstellkosten	-51,0%		€ -446 337,51
= Gebäudesachwert vor Fertigstellung			€ 385 708,09
- Baumängel und -schäden			
Abschlag für potentielle versteckte Mängel in % vom Gebäudesachwert vor Fertigstellung		-5,00%	€ -19 285,40
- Abschl. wg. bes. wertbeeinfl. Umstände			
Zeitdruck bis Fertigstellung und folgende Rechtsunsicherheiten, Abschlag in % der Fertigstellungskosten		-5,0%	€ -22 316,88
<b>= Bauwert</b>			<b>€ 344 105,81</b>
<b>= Bauwert</b>			<b>€ 344 105,81</b>
+ Bodenwert			€ 237 862,77
+ Außenanlagen gerundet	Pauschal 0,00 % Bauwert Geb.		€ 0,00
<b>= Sachwert</b>			<b>€ 581 968,58</b>

### 5.2.9. Marktanpassung I

Bei der Verkehrswertermittlung nach der Sachwertmethode ist es insbesondere notwendig, den Rechenwert vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu beurteilen und die Marktverhältnisse gegebenenfalls zu berücksichtigen. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben außer Betracht zu bleiben.

Nachstehend ein kurzer Rückblick von Ereignissen, welche die Nachfrage von Immobilien bzw. deren Finanzierbarkeit, maßgeblich beeinflusst haben:

Am 11. März 2020 erklärte die Weltgesundheitsorganisation die Covid 19 Epidemie zur Pandemie. Mit 29. Juni 2023 endeten in Österreich nach über drei Jahren alle noch verbliebenen Corona-Maßnahmen. Quelle: [https://de.wikipedia.org/wiki/COVID-19-Pandemie\\_in\\_%C3%96sterreich](https://de.wikipedia.org/wiki/COVID-19-Pandemie_in_%C3%96sterreich)

Nach vielen Jahren der Niedrig- bzw. Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank ist ab 27. Juli 2022 der Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft bis einschließlich 12. Juni 2024 auf 4,5 % angestiegen. Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/201216/umfrage/ezb-zinssatz-fuer-das-hauptrefinanzierungsgeschaeft-seit-1999/>

Die Finanzmarktaufsicht hat mit der „Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen Verordnung (KIM-V), welche ab 1. August 2022 auf neu vereinbarte, private Wohnbaufinanzierungen verpflichtend anzuwenden ist, neue einschneidende Vergabestandards verordnet. Quelle: <https://www.fma.gv.at/fma-erlaesst-verordnung-fuer-nachhaltige-vergabestandards-bei-der-finanzierung-von-wohnmobilien-kim-vo/>

Die KIM-V ist mit 30.6.2025 ausgelaufen. Mit 26.6.2025 hat die österreichische Finanzmarktaufsicht ein Rundschreiben zur soliden Vergabe von privaten Wohnimmobilienkrediten veröffentlicht. Die wesentlichsten Kennzahlen Schuldendienstquote 40 % in Verbindung mit einer maximalen Kreditlaufzeit von 35 Jahren und eine Beleihungsquote von maximal 90 % sind geblieben. Quelle: [file:///C:/Users/maier/Downloads/02\\_2025\\_FMA-Rundschreiben\\_zur\\_privaten\\_Wohnimmobilienfinanzierung\\_bf.pdf](file:///C:/Users/maier/Downloads/02_2025_FMA-Rundschreiben_zur_privaten_Wohnimmobilienfinanzierung_bf.pdf)

Das Zinsniveau ist seit dem Höhepunkt am 12.6.2024 wieder rückläufig. Der Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft beträgt seit 11.6.2025 2,15 %. In der Folge ist die Kreditnachfrage und Nachfrage nach leistbaren Immobilien wieder gestiegen.

Der Immobilienmarkt befindet sich aber noch nicht im Einklang zwischen Angebot und Nachfrage. Die aktuelle Marktsituation wird von einem Käufermarkt geprägt, d. h. es gibt eine große Auswahl an Immobilien aber am Markt nicht genügend Interessenten. Dieses Überangebot führt dazu, dass die Käufer in einer stärkeren Verhandlungsposition sind.

Aufgrund dieser Situation ist die Verkäuflichkeit<sup>12</sup> insbesondere in Verbindung mit dem nahen Fertigstellungstermin eingeschränkt. Es wird ein Abschlag von 10 % als angemessen angesetzt.

## 6. Verkehrswert der ganzen Liegenschaft vor Bewertung von Rechten und Lasten

= Sachwert		€ 581 968,58
+/- Marktanpassung	-10%	€ -58 196,86
<b>= Verkehrswert vor Bewertung von Rechten und Lasten</b>		<b>€ 523 771,72</b>
<b>= VKW vor Rechten und Lasten gerundet</b>		<b>€ 524 000,00</b>

## 7. Rechte und Lasten

Die Bewertung von Rechten und Lasten ist in den §§ 3, 9 und 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 geregelt.

### Allgemeine Regeln für die Bewertung

#### § 3.

(3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in

---

<sup>12</sup> Vgl. Der Wert von Immobilien, Seiser – Kainz, Seiten 673-679

den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muß der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.

(4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

#### Allgemeine Erfordernisse des Gutachtens

##### § 9.

(2) Wenn mit der zu bewertenden Sache Rechte oder Lasten verbunden sind, muß angegeben und begründet werden, inwieweit sie den Wert der Sache beeinflussen.

#### Besondere Erfordernisse des Gutachtens

##### § 10.

(5) Bei der Bewertung von Rechten und Lasten nach dem Vorteil des Berechtigten beziehungsweise dem Nachteil des Belasteten (§ 3 Abs. 3) sind die Vor- und Nachteile zu beschreiben und deren Dauer anzugeben; die Bewertung der Vor- und Nachteile sowie die allfällige Auswahl eines Kapitalisierungszinssatzes und Kapitalisierungsfaktors sind zu begründen.

### 7.1. Realrecht des Gehens und Fahrens über zahlreiche Gst.

Das unter Punkt B. 3.2.1. beschriebene Realrecht ist als wertneutral einzustufen.

### 7.2. Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens für zahlreiche Gst.

Die unter Punkt B 3.2.2. beschriebene Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens ist als wertneutral einzustufen.

## 8. Zwischenwert nach Bewertung von Rechten und Lasten

<b>= VKW vor Rechten und Lasten gerundet</b>	<b>€ 524 000,00</b>
+/- Rechte und Lasten	
Realrecht des Gehens und Fahrens über zahlreiche Gst. gem. B 3.2.1.	wertneutral
Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens für zahlreiche Gst. gem. B 3.2.2.	wertneutral
<b>= Zwischenwert</b>	<b>€ 524 000,00</b>

## 9. Marktanpassung II

Da keine wertrelevanten Rechte und Lasten vorhanden sind ist auch eine weitere Marktanpassung nicht notwendig.

<b>= Zwischenwert</b>		<b>€ 524 000,00</b>
+/- Marktanpassung II	0%	€ 0,00
<b>= Verkehrswert nach Bewertung von Rechten und Lasten</b>		<b>€ 524 000,00</b>

## 10. Verkehrswert der Liegenschaft EZ 257 KG 19710 Eichgraben nach Bewertung von Rechten und Lasten

<b>= Verkehrswert nach Bewertung von Rechten und Lasten</b>	<b>€ 524 000,00</b>
-------------------------------------------------------------	---------------------

## **11. Marktgängigkeit**

Unter Heranziehung der im Befund und Gutachten beschriebenen Umstände ist mit einem eingeschränkten Interessentenkreis zu rechnen. Verkürzte Verwertungsdauern führen erfahrungsgemäß zu weiteren, auch erheblichen, Abschlägen.

## D. ERGEBNIS

Der **Verkehrswert** des

**Rohbaus eines Einfamilienwohnhauses**

**3032 Eichgraben, Annenhofstraße 88**

B-LNr. 2, EZ 257 KG 19710 Eichgraben BG Neulengbach

beträgt zum Bewertungsstichtag 16. Dezember 2025

gerundet

**€524.000,00**

(in Worten: Euro fünfhundertvierundzwanzigtausend)

- aufgrund der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme –
  - unter Annahme der Bestandfreiheit –
- der erteilten Informationen und den zur Verfügung gestellten Unterlagen -
- den Beschreibungen und Ausführungen im Gutachten sowie der Lage am Realitätenmarkt –
  - OHNE Berücksichtigung außerbücherlicher dinglicher Lasten –
  - unter Annahme sonstiger Lasten- und Geldlastenfreiheit –

**Siegfried Maier, CIS ImmoZert, REV**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
Eingetragen beim Landesgericht St. Pölten für die Fachgebiete 94.15, 94.17, 94.20, 94.23

St. Pölten, am 18.12.2025

## E. VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

Der fertige Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung unter strikter Einhaltung der EVS 3 der deutschen Übersetzung der Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA 8. Auflage<sup>13</sup> erstellt hat.

### EUROPÄISCHER BEWERTUNGSSTANDARD 3

Jede Bewertung, die gemäß diesen Standards durchgeführt wird, ist von einem qualifizierten Gutachter selbst oder unter dessen strikter Aufsicht zu erstellen.

Gutachter haben jederzeit die höchsten Standards hinsichtlich Aufrichtigkeit und Integrität beizubehalten und ihre Aufgaben auf eine Weise auszuführen, die ihren Kunden, der Öffentlichkeit, ihrem Berufsstand sowie der jeweiligen nationalen Berufsvereinigung der Gutachter nicht zum Schaden gereicht.

Der Gutachter muss über berufliche Fachkenntnisse, das für die Art und den Umfang der Bewertung geeignete Wissen, Sorgfalt und ethische Verhalten verfügen; und die nötige Kompetenz verfügen; außerdem hat er jegliche Faktoren, die eine Befangenheit bedeuten könnten, offen zu legen.

Das Gutachten liefert eine sachkundige und unabhängige Werteinschätzung, die auf einer anerkannten Wertgrundlage beruht.

### 1. Interessenskonflikt

Die Anforderungen an den Gutachter hinsichtlich seiner fachlichen Objektivität bedeuten, dass er sich über alle Sachverhalte, die einen Interessenskonflikt darstellen könnten, bewusst sein muss. Gleich zu Beginn sollte der Gutachter den Klienten ersuchen, durch ihn betroffene beziehungsweise mit dem Auftrag in Verbindung stehende Parteien zu benennen, um festzustellen, ob daraus ein möglicher Interessenskonflikt für ihn selbst, seine Geschäftspartner, Mitgeschäftsführer oder nahe Familienmitglieder entstehen könnte.

Besteht ein derartiger Konflikt, ist dies dem Kunden schriftlich offenzulegen. Dieser kann daraufhin entscheiden, ob er diesen Auftrag aufrecht erhalten möchte oder nicht; dies erfordert eine klare Darstellung des Sachverhalts in jeglichen Wertzertifikaten oder Gutachten, die durch den Gutachter erstellt werden.

Es können sich jedoch Umstände ergeben, unter denen der Gutachter die Annahme eines derartigen Auftrages trotz entsprechender Kundenwünsche dennoch ablehnt.

### 2. Unabhängigkeit des Sachverständigen

Zwar hat der Gutachter in seinen Bewertungen und Wertfeststellungen immer objektiv und professionell vorzugehen, es wird jedoch seitens des Gutachters (und – wo angebracht – seitens des Bewertungsunternehmens) in vielen Fällen notwendig und professionell sein, seine Unabhängigkeit von jeglicher Partei, die am Bewertungsergebnis interessiert sein könnte, aufzuzeigen. Jegliche derartige Verbindungen, andere potenzielle Quellen eines Interessenskonfliktes oder weitere Sachverhalte, die die Unabhängigkeit oder Objektivität des Gutachters bedrohen, sind dem Kunden in schriftlicher Form mitzuteilen und im Gutachten festzuhalten. Die ausgewiesene Werteinschätzung muss diejenige des Gutachters und keiner anderen Partei sein, auch wenn eine Bewertungsfirma die Verantwortung übernehmen kann.

Sind mehrere Gutachter gemeinsam beauftragt, unterliegen diese jeder für sich, den oben angeführten Anforderungen hinsichtlich Unabhängigkeit und Objektivität.

Bestehen in einem Land nationale Bestimmungen zur Objektivität und Unabhängigkeit, sind diese ebenfalls zu erfüllen und im Gutachten anzuführen.

---

<sup>13</sup> Deutsche Übersetzung der Europäischen Bewertungsstandards, 8. Auflage, TEGoVA – Edlauer-Hubner-Muhr-Reinberg, Seite 57 ff

Der fertigende Sachverständige erklärt des Weiteren

- sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und
- den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte

vertraulich zu behandeln.

## F. LITERATURVERZEICHNIS

- Schulungsunterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie
- Buch Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter, 6. überarbeitete Auflage, ISBN 978-3-214-03694-2
- Buch Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter, 7. überarbeitete Auflage, ISBN 978-3-214-03696-6
- Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2006  
Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten, ISBN-10: 3-200-00690-0, ISBN-13: 978-3-200-00690-4
- Der Wert von Immobilien  
Baurat h.c. Dipl. Ing. Franz Josef Seiser MRICS, Techn. Rat Ing. Franz Kainz (†)  
1. Auflage 2011, ISBN 978-3-200-00688-1
- Praxishandbuch für Bauträger und Projektentwickler, 5. Auflage  
Kallinger/Gartner/Stingl, ISBN 978-3-214080846
- Immobilienkennzahlen  
Der Peter Wendlinger, 2012, ISBN 978-3-7143-0204-2
- Immobilienbewertung Österreich, 1. Auflage  
Sven Bienert und Margret Funk, ISBN 978-3-902266-11-8
- Immobilienbewertung Österreich, 3. aktualisierte & erweiterte Auflage  
ISBN 978-3-902266-25-5
- Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte & erweiterte Auflage  
ISBN 978-3-902266-34-7
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. vollständig neu bearbeitete Auflage  
2017, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten und Beileihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Wolfgang Kleiber, ISBN 978-3-8462-0680-5
- MRG idF der WRN 2009  
Dr. Wolfgang Dirnbacher (†), ISBN 978-3-902266-19-4
- MRG 2013 idF des ZVG 2013  
Dr. Wolfgang Dirnbacher (†) u. a., ISBN 978-3-902266-23-1
- Erhaltung und Wartung im Mietrecht, WRN 2015  
Kothbauer, ISBN 978-3-902266-27-9
- WEG idF der WRN 2009  
Dr. Wolfgang Dirnbacher(†), ISBN 978-3-902266-21-7
- Energieausweis in der Praxis  
Holzapfel, Steixner, Vonkilch, ISBN 978-3-902266-18-7
- Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl,  
3. Auflage, ISBN 978-3-214-12063-4
- Der Mietzins  
RA Dr. Erich René Karascheck, Mag. Franz Strafella (†), ISBN 978-3-7073-1469-4
- Der Mietzins, 2. Auflage  
RA Dr. Erich René Karascheck, Mag. Georg Strafella, ISBN 978-3-7073-2330-6
- Mietzinsminderung  
RA Dr. Eike Lindinger, ISBN 978-3-214-03651-5
- Immobilienmanagement Österreich 5. Auflage  
Malloth, ISBN 978-3-902266-24-8

- Der Rustler 5 Immobilienmanagement  
Rustler Gruppe GmbH, ISBN 978-3-200-01523-4
- BauR NÖ, Niederösterreichisches Baurecht Kommentar, 10. Auflage, Stand 1.10.2017, Pallitsch, Pallitsch, Kleewein
- Europäische Bewertungsstandards, Gross- Hubner – Muhr - Reinberg, 7. Auflage
- Europäische Bewertungsstandards, Edlauer – Hubner – Muhr – Reinberg, 8. Auflage, ISBN 978-3-200-04793-8
- Normensammlung Immobilienbewertung, 1. Auflage 2019 der Austrian Standard Plus GmbH
- Zeitschriften „Der Sachverständige“, „Österreichische Immobilienzeitung“, „Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung“, „ÖVI-News“, „Immolex“, „ImmoAktuell“
- Immobilienpreisspiegel 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 und 2025
- Marktberichte von EHL und Otto Immobilien

## **G. BEILAGEN**

- Ortsplan der Marktgemeinde Eichgraben
- Grundbuchsauszug
- Urkunden zu Rechten und Lasten
- Kaufvertrag zu TZ 2452/2020
- Bekanntgabe Einheitswert, Bodenwert und Grundsteuermessbetrag vom zuständigen Finanzamt
- Digitale Katastralmappen
- Flächenwidmungsplan samt Bebauungsvorschriften
- Abgabenbescheide
- Bewertungsrelevante Unterlagen aus der Bauakte
- Verordnungen zu den wesentlichen Abgaben der Marktgemeinde Eichgraben