



Bmstr. Gerhard Trauner

Allg. beeid. u. gerichtl. zertifizierter Sachverständiger f. Bauwesen und Immobilien

An das
Bezirksgericht Wr. Neustadt
Maria – Theresien – Ring 3b
2700 Wr. Neustadt

AZ.: 30 E 635/25k

Wr. Neustadt: 2026-03-27

GA. Nr.: **26034**, Bm.Tr

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

in der Exekutionssache **WNDL Immo GmbH**
2700 Wr. Neustadt, Bräuhausgasse 3, EZ 766 und 20004

1. **Auftraggeber**

BG Wr. Neustadt, Abt. 5, Fr. Dr. Elisabeth Hörl
Maria–Theresien-Ring 5
2700 Wr. Neustadt

2. **Zweck der Bewertung**

Aus dem Beschluss:

BESCHLUSS ANORDNUNG DER SCHÄTZUNG EINER LIEGENSCHAFT

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

DEEP WATER FISH TRADING DWC-LLC
Registration No 6026
FL NO 14, BLDG Boulevard Area Downtown
NEA
0 PO Box 334155 Dubai
VEREINIGTE ARABISCHE EMIRATE

vertreten durch

Dr. Walter Lichal
Anton-Sattler-Gasse 105/1
1220 Wien
Rechtsanwalt
Tel.: 01 203 93 65
(Zeichen: DEEPWATER/WNDL-EXE)

Verpflichtete Partei

WNDL Immo GmbH
Missindorfstraße 2/B1
1140 Wien
Firmenbuchnummer 482828t

Wegen:

EUR 500.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Gegenstand der Versteigerung:

Katastralgemeinde	Einlagezahl	BLNr	Anteilsgröße	Bezeichnung der Liegenschaft
23443 Wiener Neustadt	766	2	1/1	
23443 Wiener Neustadt	20004	2	1/1	

3. **Bewertungsstichtag**

2026-03-24

4. **Grundlagen der Bewertung**

4.1 Am anberaumten Schätztermin am 2025-12-10, 9,0h waren nur Herr Dr. Lichal und Herr Sarapkin als Vertreter der betreibenden Partei anwesend.

Nach Information des Gerichtes folgt als Ersatztermin der 2026-03-24 08,0h:

Für die betreibende Partei: Herr Dr. Lichal, Herr Sarapkin

Für die verpflichtete Partei: --

Für das Gericht: SV Bmstr. Trauner und Frau GVZ Zangl

Beim Betreten der Liegenschaft wird festgestellt, dass das Gebäude augenscheinlich bewohnt wird. Nach Klopfen an der Eingangstür öffnet ein Herr Borodalenko. Eine Türöffnung durch den Schlosser ist damit nicht erforderlich. Herr Borodalenko legt eine Meldebestätigung und auch einen mit der Schuldnerin abgeschlossenen Mietvertrag vor. Vom SV wird der Grund und der Zweck der Besichtigung erläutert und Herr Borodalenko führt den SV wie auch die Vertreter der betreibende Partei durch das Gebäude.

4.2 Grundbuchsauszug

4.3 Naturaufnahme vom 2026-03-24 und Erhebungen im geg. Bauakt

4.4 Fotos vom 2026-03-24

4.5 Bestimmungen der ÖNORM B1800, B1802-1.

4.6 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LGB), BGBl 1992/150.

4.7 Bewertungspublikationen wie zB. Heimo Kranewitter 7. Auflage, ZLB-Österr. Zeitschrift für die Liegenschaftsbewertung, Bienert & Funk „Immobilienbewertung Österreich“, 4. Auflage

4.8 Angaben des Bauamtes und des Magistrats

4.9 Erhebungen in Immobiliendatenbanken

4.10. NÖ Baurecht in der zum Stichtag geltenden Fassung

5. **Grundstücksbeschreibung**

5.1 Grundbuchstand **Abfragedatum 2025-12-01**

EZ 766

KATASTRALGEMEINDE 23443 Wiener Neustadt	EINLAGEZAHL 766
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt	

Letzte TZ 7672/2025	
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012	
***** A1 *****	
GST-NR G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
19 Gärten(10)	* 231

Fläche

231,0 m2

EZ 20004

KATASTRALGEMEINDE 23443 Wiener Neustadt		EINLAGEZAHL 20004	
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt			

Letzte TZ 7672/2025			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
20	Gärten(10)	147	Bräuhausgasse 3
.201	Bauf. (10)	120	
GESAMTFLÄCHE		267	

Fläche

267,0 m²

Erläuterungen zu Abkürzungen im A1 Blatt:

G Wenn sich neben der Grundstücksnummer ein "G" befindet, bedeutet das, dass dieses Grundstück im Grenzkataster eingetragen ist (dies hat u.a. zur Folge, dass eine Ersitzung an solchen Grundstücken nicht mehr möglich ist). Der Grenzkataster dient 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 möglich.

BA(Nutzung) Hier scheinen die im Kataster eingetragenen Benützungsarten (z.B. Baufläche, landwirtschaftlich genutzt, Garten, Wald, Alpe, sonstiges) auf. Diese Benützungsarten lassen keinen Rückschluss auf die tatsächliche Widmung des Grundstückes im Flächenwidmungsplan zu.

Befindet sich neben "BA (Nutzung)" ein Stern (), bedeutet dies, dass die Fläche dieses Grundstücks auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde. Dies bedeutet wiederum, dass das Grundstück noch nicht im Grenzkataster aufgenommen wurde und die Fläche nicht gesichert ist.

Fläche Das Flächenausmaß wird in Quadratmetern angegeben. Die Angabe der Grundstücks- und Gesamtfläche wird in Klammern gesetzt und der Hinweis "Änderung der Fläche in Vorbereitung" angefügt, sobald im Kataster bei einem Grundstück ein Plan angemerkt ist, der zu einer Änderung im Ausmaß führen könnte (z.B. nach einer Teilung).

5.2 Dingliche Rechte (A2-Blatt)

EZ 766 und EZ 20004

Keine Eintragungen in den geg. GB-Auszügen

5.3 Eigentümer (B-Blatt)

EZ 766

***** B *****	
2 ANTEIL: 1/1	
WNDI Immo GmbH (FN 482828t)	
ADR: Fleischmarkt 26/11, Wien 1010	
a 8616/2022 Kaufvertrag 2022-04-21, Ergänzung zum Kaufvertrag vom	
21.04.2022 2022-10-06 Eigentumsrecht	
f 8624/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-12-02	
***** C *****	

EZ 20004

```

***** B *****
2 ANTEIL: 1/1
WNDL Immo GmbH (FN 482828t)
ADR: Fleischmarkt 26/11, Wien 1010
c 7474/2022 IM RANG 3523/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
h 1740/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-03-17
***** C *****

```

5.4 Dingliche Lasten (C-Blatt)

EZ 766

```

***** C *****
5 a 155/2025 Beschluss 2025-01-13
PFANDRECHT vollstr EUR 7.208,--
Kosten EUR 300,40 für Republik Österreich vertreten durch
die Einbringungsstelle (10 E 38/25v)
b 155/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 766 20004 KG Wiener Neustadt
EZ 312 KG Klosterneuburg
EZ 905 KG Kagran
EZ 258 KG Penzing
6 a 1219/2025 Rangordnung für Pfandrecht Höchstbetrag
EUR 600.000,-- bis 2026-02-24 für DEEP WATER FISH TRADING
DWC-LLC, Registration No 6026
7 a 6570/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 500.000,-- samt Zinsen und
Kosten lt. Exekutionsbewilligung
für Deep Water Fish Trading DWC-LLC
(30 E 635/25k)
8 a 7672/2025 Exekutionsantrag 2025-11-07, Exekutionsbewilligung
2025-11-10
PFANDRECHT vollstr. EUR 2.930,--
Zinsen/Kosten lt. Exekutionsbewilligung 2025-11-10
für Republik Österreich vertreten durch die
Einbringungsstelle (10 E 1560/25t)
b 7672/2025 Simultan haftende Liegenschaften
KG 01210 EZ 258 C-LNR 104
KG 01660 EZ 905 C-LNR 6
KG 01704 EZ 312 C-LNR 13
KG 23443 EZ 766 C-LNR 8
KG 23443 EZ 20004 C-LNR 12

```

EZ 20004

```

***** C *****
8 a 2212/2024 Pfandbestellungsurkunde 2024-02-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 600.000,--
für DEEP WATER FISH TRADING DWC-LLC (6026)
b 1722/2025 Klage wegen EUR 500.000,-- (46 Cg 22/25t - HG Wien)
9 a 5290/2024 Rückstandsausweis 2024-05-31
PFANDRECHT vollstr EUR 5.038,--
Antragskosten EUR 241,50 für
Magistrat der Stadt Wiener Neustadt
(10 E 1174/24a)
10 a 155/2025 Beschluss 2025-01-13
PFANDRECHT vollstr EUR 7.208,--
Kosten EUR 300,40 für Republik Österreich vertreten durch
die Einbringungsstelle (10 E 38/25v)
b 155/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 766 20004 KG Wiener Neustadt
EZ 312 KG Klosterneuburg
EZ 905 KG Kagran
EZ 258 KG Penzing
11 a 6570/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 500.000,-- samt Zinsen und
Kosten lt. Exekutionsbewilligung
für Deep Water Fish Trading DWC-LLC
(30 E 635/25k)
12 a 7672/2025 Exekutionsantrag 2025-11-07, Exekutionsbewilligung
2025-11-10
PFANDRECHT vollstr. EUR 2.930,--
Zinsen/Kosten lt. Exekutionsbewilligung 2025-11-10

```

für Republik Österreich vertreten durch die
 Einbringungsstelle (10 E 1560/25t)
 b 7672/2025 Simultan haftende Liegenschaften

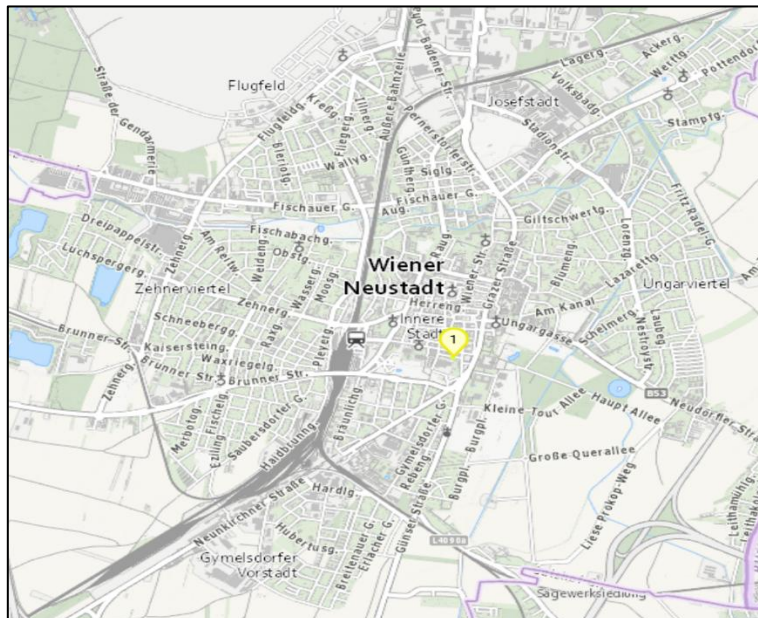
KG 01210 EZ	258	C-LNR	104
KG 01660 EZ	905	C-LNR	6
KG 01704 EZ	312	C-LNR	13
KG 23443 EZ	766	C-LNR	8
KG 23443 EZ	20004	C-LNR	12

***** HINWEIS *****

5.5 Lage

Die beiden Grundstücke liegen südlich des Stadtzentrums in einer mit Büro- und Verwaltungsgebäuden (zB. Arbeitsamt, Polizeidirektion) Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbeobjekten und einem Parkhaus bebauten Umgebung in einer Entfernung von ca. 0,30 km vom Stadtkern. Der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel ist vorhanden. Infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Quelle NÖ Atlas



Bildquelle ORF NÖ Artikel vom 2025-12-17 zum Ankauf des Leiner Areals

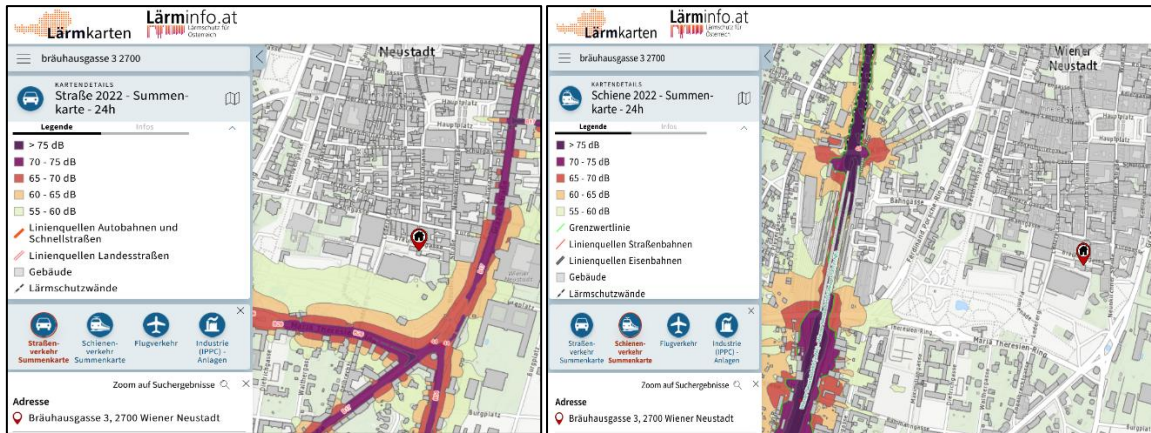


Die beiden Grundstücke liegen laut Lärmkarte nicht im erhöhten Bereich einer Lärmbelastung und etwas außerhalb des unmittelbaren Einflussbereiches eines übergeordneten Straßen- oder Eisenbahnsystems.

Quelle österr. Lärmkarte

Straßenlärm

Bahnlärm



Die Grundstücke sind als normale Innerstädtische Lage zu bezeichnen.

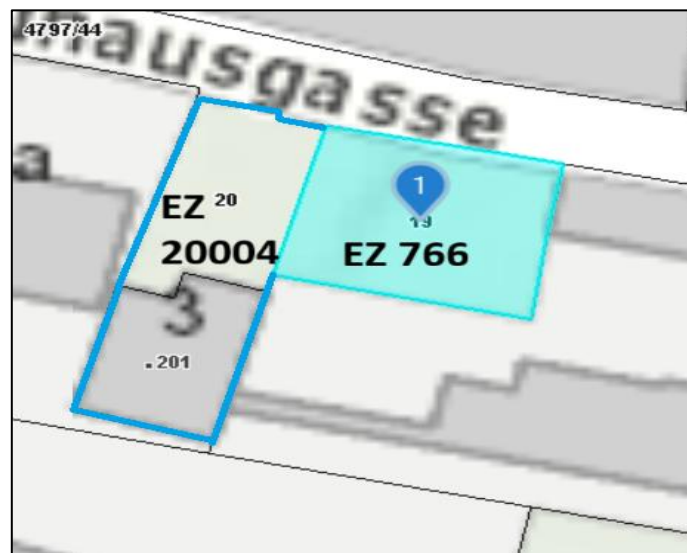
Erläuterung:

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 ergeben wie zB. besonders geschätzte Wohnlagen, Villenlage usw.

5.6 Maße, Form, Topographie

Die beiden EZ bzw. Grundstücke **werden als wirtschaftliche Einheit genutzt** und sind wegen der eher geringen Grundstückseinzelgrößen auch als wirtschaftliche Einheit zu betrachten. Sie bilden eine zusammengesetzte L-Form sind eben und flach.

Quelle NÖ Atlas



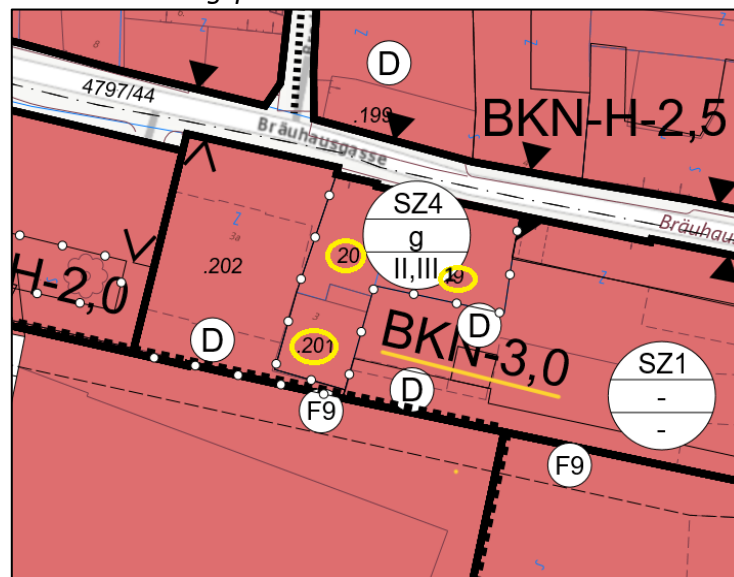
5.7 Verbauungsmöglichkeiten

Die Liegenschaft ist entsprechend den Bestimmungen der Bauordnung, dem Raumordnungsgesetz und dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde zu bebauen.

Im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sind die beiden EZ als **Bauland-Kerngebiet mit nachhaltiger Bebauung und einer Geschossflächenzahl von max. 3,0 (BKN-3,0)** ausgewiesen.

Laut Bebauungsbestimmungen befinden sich die beiden EZ in der Schutzzone 4 (Stadtbildzone), einer geschlossenen Bebauung und einer Bauklasse II bis III.

Quelle Digitaler Flächenwidmungsplan ROP Wr. Neustadt



Erläuterungen: Raumordnung NÖ 2021 und Rechtsfolgen der Widmung

Die Widmungsarten

Im Flächenwidmungsplan werden drei Gruppen von Widmungsarten ausgewiesen: Bauland – Grünland - Verkehrsfläche

Bauland - wird in unterschiedliche Widmungsarten untergliedert (Wohngebiet, Kerngebiet, Agrargebiet, Industriegebiet etc.). Der § 16 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 regelt, welche Arten von Bauwerken in den einzelnen Baulandwidmungsarten errichtet werden dürfen. Durch einen Zusatz im Flächenwidmungsplan kann die Palette der zulässigen Gebäude in bestimmten Bauland-Widmungsarten genauer definiert und damit eingeschränkt oder erweitert werden. In so genannten Aufschließungszonen darf kein Bauwerk errichtet werden, bevor der Gemeinderat die Aufschließungszone mit Verordnung zur Bebauung freigibt. **Grünland** - wird ebenfalls in unterschiedliche Widmungsarten untergliedert (Land- und Forstwirtschaft, Sportstätte, Kleingärten, Freihalteflächen etc.). Im Grünland sind nur jene Bauwerke zulässig, die für die spezielle Nutzung (z.B. Landwirtschaft) unbedingt notwendig sind. Bestimmte Baulichkeiten dürfen in allen Teilen des Grünlandes bewilligt werden – beispielsweise Kleindenkmäler, Kapellen bis zu einem bestimmten Ausmaß oder gewisse Bauwerke zur Energieversorgung.

Verkehrsfläche - Wenn Verkehrsflächen im Flächenwidmungsplan nicht näher bezeichnet sind, gelten sie – unabhängig vom Besitzverhältnis – als öffentliche Verkehrsflächen. In bestimmten Anlassfällen sind sie an das öffentliche Gut abzutreten. Welches diese

Anlassfälle sind und in welcher Form die Abtretung zu erfolgen hat, regelt der § 12 der NÖ Bauordnung 2014. Verkehrsflächen können auch als private Verkehrsfläche festgelegt oder durch einen Zusatz im Flächenwidmungsplan in ihrer Verwendung eingeschränkt werden. Ähnlich wie im Grünland dürfen auf Verkehrsflächen Bauwerke nur dann errichtet werden, wenn sie für die Nutzung der Verkehrsfläche notwendig sind.

Rechtsfolgen der Flächenwidmung im Sinne des NÖ ROG nach Widmungsarten

- I – Wohnbauland
- II – gewerbliches Bauland
- III – Handelseinrichtungen
- IV – Grünland
- V – Landwirtschaftliche Wohnnutzung
- VI – Grünland erhaltenswerte Gebäude

Erläuterung der Nutzungsrechte lt. NÖ ROG 2014 idgF.:

Bauland-Kerngebiet ⁵ für nachhaltige Bebauung ⁴ :			
jedenfalls zulässig	bedingt zulässig (Bedarf)	bedingt zulässig (Umfeld)	jedenfalls nicht zulässig
<ul style="list-style-type: none"> ● Wohngebäude⁶ ● öffentliche Gebäude ● Vergnügungsstätten ● Bauwerke für die öffentliche Sicherheit 	<ul style="list-style-type: none"> ● Bauwerke zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ● Bauwerke für die öffentliche Sicherheit ● Bauwerke zur Erfüllung religiöser, sozialer und kultureller Bedürfnisse 	<ul style="list-style-type: none"> ● Betriebe und Tierhaltung mit örtlich zumutbarer Lärm- und Geruchsbelastung sowie mit siedlungskernverträglichen Dimensionen ● Handelseinrichtungen² 	<ul style="list-style-type: none"> ● Großbetriebe ● Betriebe mit schädlichen Auswirkungen ● Intensivtierhaltung ● Bebauung mit einer Geschößflächenzahl (GFZ)³, die die Festlegung im Flächenwidmungsplan übersteigt
	<p>bedingt zulässig (bei entsprechendem Widmungszusatz)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Hochhäuser (in ausgewiesenen Hochhauszonen) ● Einkaufszentren (in ausgewiesenen Zentrumszonen)² 		

Legende zum Bebauungsplan [Quelle www.wiener-neustadt.at]

<p> Straßenfluchtlinie Straßenfluchtlinienabstand in Meter bzw. Straßenfluchtlinie stimmt mit in der Natur bestehenden Straßengrundgrenzen überein</p> <p> Straßenfluchtlinie Verbot von Ausfahrten und Ausgängen</p> <p> Einfriedungsverbot</p> <p> Öffentlicher Weg</p> <p> Wohnweg Breite in Meter</p> <p> Arkaden für Durchgänge oder von Durchfahrten</p> <p> Verbot der Ausfahrt aus einer Aufschließungs- in eine Durchzugsstraße</p> <p> Stiege</p> <p> Brücke, Stieg</p> <p> Fußgängerzone</p> <p> Wohnstraße</p> <p> Niveau der Verkehrsfläche in Meter über Adria</p> <p> Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen</p> <p> Freifläche Maßnahmen siehe Verordnungstext</p> <p> Grundstücksnummern, Grundstücksgrenzen</p> <p> Naturstand</p>	<p> Baufluchtlinie Breite des Bauwuchs in Meter Anbaupflicht an eine Straßen- oder Baufluchtlinie Anbaupflicht an eine Grundgrenze</p> <p> Grenze zwischen Bauland gleicher Widmung wenn Bebauungsweisen, Bebauungshöhen und Bebauungsdichten nicht übereinstimmen</p> <p> Bebauungsdichte in Prozent, Sonderbebauungsdichten mit der Kernzeichnung¹ siehe Verordnungstext</p> <p> Geschößflächenzahl Summe der Geschößflächen / Grundstücksgröße</p> <p> Bebauungsweise o - offen, k - gekuppelt, g - geschlossen, f - frei Sonderbebauungsweise (siehe Verordnungstext) a3, k*, ok*</p> <p> Bauklasse Bauklassenziffer in römischen Zahlen Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter</p> <p> Sonderbebauungshöhe (siehe Verordnungstext) l(7.5), h2, h3, pr absolute Höhe in Meter über Adria</p> <p> Hinweis auf Bebauungsbestimmungen gemäß § 3 der Verordnung zum Bebauungsplan (siehe Verordnungstext) N. Nebengebäude E.. Einfriedungen K. Kfz-Abstellanlagen S.. Sonstige Bebauungsvorschriften</p>	<p> Schutzzonebereich</p> <p> Schutzzone Kategorie 1 "Gebäude unter Denkmalschutz" Bebauungsdichte nicht fest gelegt Bebauungsweise nicht fest gelegt Bebauungshöhe nicht fest gelegt</p> <p> Schutzzone Kategorie 2 "Schutzwürdige Gebäude" Bebauungsdichte nicht fest gelegt Bebauungsweise z.B. "g" Sonderbebauungshöhe "h2"</p> <p> Schutzzone Kategorie 3 "Ensembleschutzwürdige Gebäude" Bebauungsdichte nicht fest gelegt Bebauungsweise z.B. "g" Sonderbebauungshöhe "h3"</p> <p> Schutzzone Kategorie 4 "Stadtbildzone" Bebauungsdichte nicht fest gelegt Bebauungsweise z.B. "g" Bauklasse z.B. "III"</p> <p> Erhaltenswertes Altortgebiet</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

BEBAUUNGSPLAN 2009 - Neudarstellung 2024/1

LEGENDE

Stand: 27.11.2023

Magistrat der Stadt Wiener Neustadt
Magistratsdirektion
Stabsstelle Stadtentwicklung, Verkehr, Umwelt und Energie
Fachverantwortung Stadtentwicklung
Neuklosterplatz 1, 2700 Wiener Neustadt

e) Besondere Vorschriften für die Schutzzone der Kategorie 4 „Stadtbildzone“ - in der Plandarstellung mit „SZ4“ gekennzeichnet:

Neu-, Zu- und Umbauten haben sich in Proportion und Kubatur dem charakteristischen Stadtbild einzufügen.

Fix montierte Sonnenschutzanlagen sowie außenliegende Jalousien oder Markisen sind im Bereich der Obergeschoße zulässig, sofern sie in ihrer Größe, Art und Farbgebung dem Fassadencharakter entsprechen und im geschlossenen Zustand diesen nicht beeinträchtigen.

Von den angeführten Schutzzonebestimmungen kann abgewichen werden, sofern eine positive Beurteilung des Bundesdenkmalamtes oder eines Amtssachverständigen vorliegt.

Die Eluatklasse des Bodens konnte nicht erhoben werden und war auftragsgemäß keine Bodenuntersuchung durchzuführen. Aus den Akten und den Erhebungen konnten keine Hinweise auf eine Kontaminierung des Bodens gewonnen werden.

Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. 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.

Der SV geht davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind.

Über den anstehenden Grundwasserhorizont waren in den publizierten Daten keine genaueren Informationen zu erhalten. Der gez. SV geht von der Annahme aus, dass für eine Baudurchführung keine Wasserhaltungsarbeiten die über einen üblichen Umfang hinausgehen, erforderlich sind.

Die Grundstücke liegen laut HORA-Abfrage nicht im Hochwassergefährdungsbereich HQ30/HQ100.

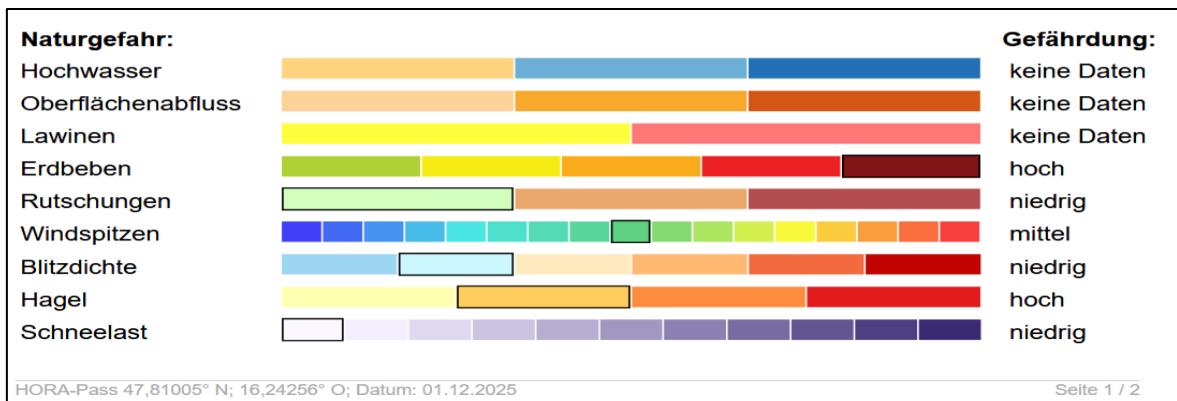
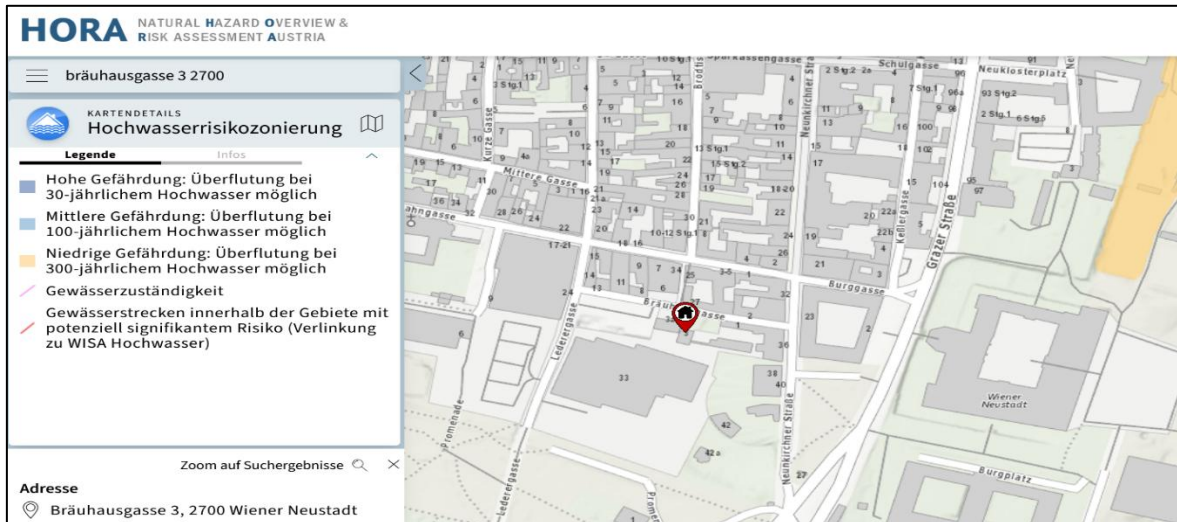
Der Oberflächenabfluss wird laut Hora nicht eingestuft.

Quelle: Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus (BMLRT)

Erläuterung:

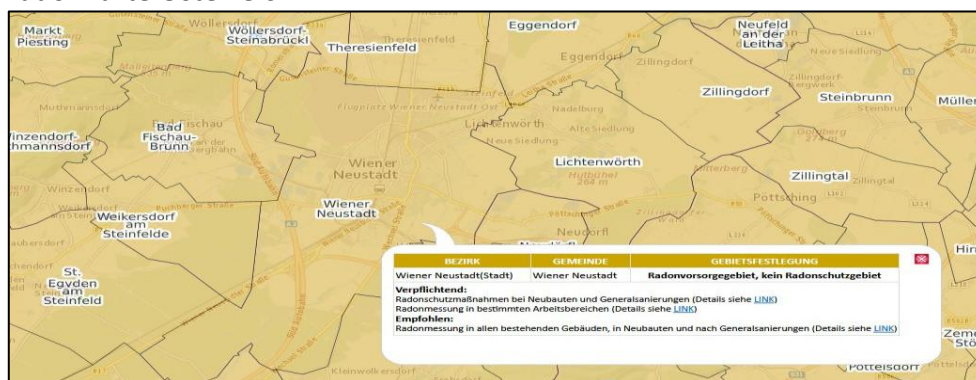
Mittlerweile resultiert ein erheblicher Anteil aller Hochwasserschäden in Österreich aus Oberflächenabflüssen, die abseits von Gewässern zu sogenanntem „pluvialem Hochwasser“ führen. Auslöser sind in der Regel kurze, intensive Niederschläge, aber auch Ereignisse mit einer vergleichsweise hohen Niederschlagssumme. Wenn der Boden oder das Kanalsystem den Niederschlag nicht mehr aufnehmen kann, kommt es zu Oberflächenabfluss. Oberflächenabfluss ist im Vergleich zu „fluvialem“ Hochwasser nicht auf klar abgrenzbare Gebiete beschränkt, sondern kann bei entsprechender Topographie überall auftreten.

Quelle: Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus (BMLRT)



Eine Radonmessung wurde nicht durchgeführt. Laut der „Österreichischen Radonkarte“ liegt das Bewertungsgegenständliche **Gebiet im „Radonvorsorgegebiet aber nicht im Radonschutzgebiet“.**

Quelle Radonkarte Österreich



Die ÖNORM S 5280-2 „Radon – Bautechnische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden“ beschreibt die erforderlichen Radonschutzmaßnahmen und gilt für die Planung und Errichtung von Neu- und Zubauten, welche für Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltszwecke vorgesehen sind. Ebenso gilt sie für Sanierungen, bei denen horizontale, erdberührte Bauteile bis zum Erdreich neu errichtet werden. Der Umfang der Radonschutzmaßnahmen hängt von der Gebietsausweisung laut Radonkarte, des Gebäudetyps (Ausführung der

erdberührten Bauteile bzw. Unterkellerung) sowie von der Nutzung (Aufenthaltsräume im Kellerbereich geplant) ab. Gemäß ÖNORM S 5280-2 sind Bauwerke, die gegen nichtdrückendes oder drückendes Wasser abgedichtet sowie in ihren An- und Abschlüssen und Durchführungen konvektionsdicht hergestellt wurden, jedenfalls ausreichend dicht gegen Radonkonvektion.

Denkmalschutz

Verordnungen des Bundesdenkmalamtes gemäß § 2a Denkmalschutzgesetz (in der Fassung BGBl. I Nr. 41/2024)

Das Gebäude oder Teile davon sind nicht in der Liste der unter Denkmalschutz stehenden Objekte verzeichnet.

Quelle: www.bda.gv.at/service/unterschuetzstellung/denkmalverzeichnis/denkmallistegemaess-3-dmsg.html Denkmalschutzamt

Bundesdenkmalamt		unbewegliche und archäologische Denkmale unter Denkmalschutz (rechtlich nicht verbindlich)				30.06.2025	Niederösterreich
HERIS-ID	Gemeinde	KG	Objekttitel	Adresse	Grundstücksnummern	Denkmalschutz Status	
14461	Wiener Neustadt	23443 Wiener Neustadt	Reste des Stubenbergerturms und Stadtmauer	Bräuhausgasse 5 2700 Wiener Neustadt (Statutarstadt)	21	Denkmalschutz per Bescheid (Unterschuetzstellung §3)	

In der Liste sind nur die Reste des Stubenbergerturms und der Stadtmauer bei der Bräuhausgasse 5 verzeichnet.

5.8 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist an das Kanalnetz sowie an die Strom und Erdgasversorgung angeschlossen. Nach erhaltenen Angaben des Bestandnehmers erfolgt auch die Wasserversorgung aus dem öffentlichen Netz. Die Funktion der Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft.

5.9 Derzeitige Bebauung

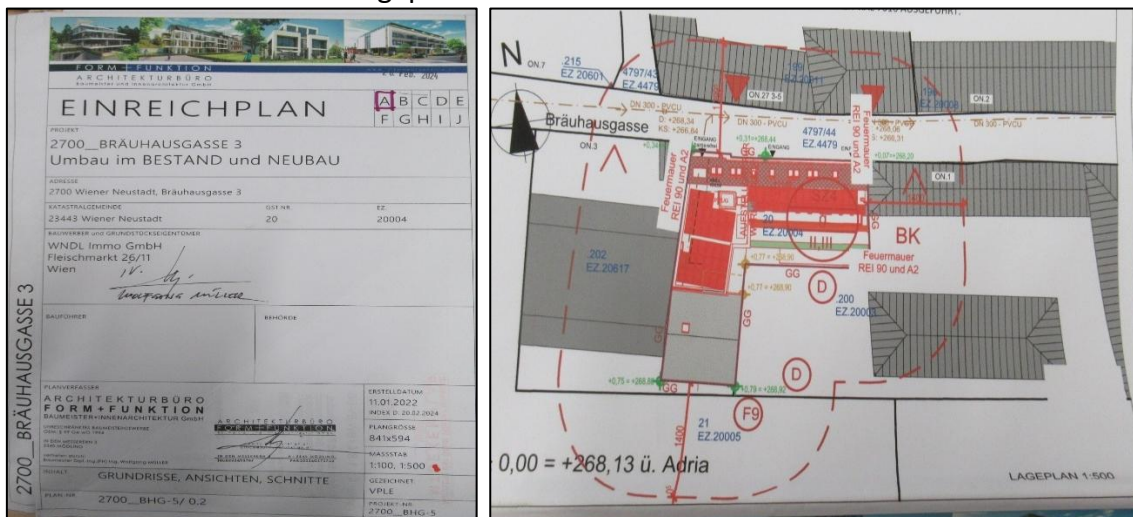
Die EZ 20004 ist mit einem 3-geschossigen (KG, EG, OG) Wohnhaus bebaut, die EZ 766 ist unbebaut.

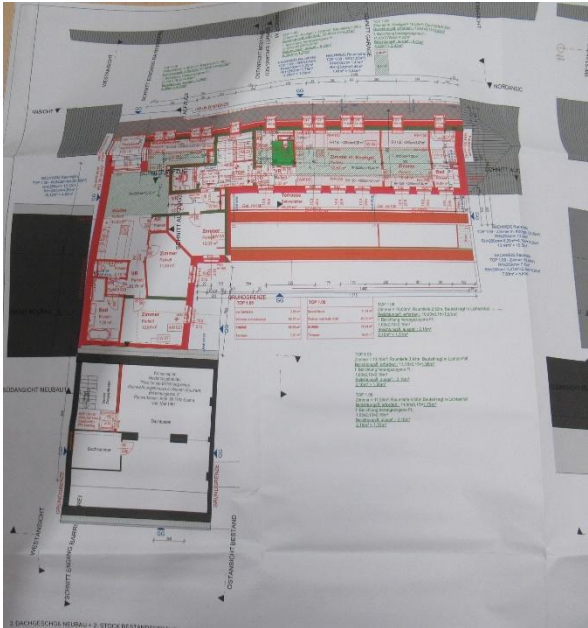


Das Gebäude ist an das Nachbargebäude an der rechten Grundgrenze angebaut und von der hinteren Grundgrenze zum Parkdeck hin etwas abgesetzt. Die hintere Grundgrenze und der hintere Bauwuch sind wegen des Bewuchses nicht u begehen. An die linke Gebäudeseite schließt ein Teil der alten Stadtmauer oder Reste eines abgebrochenen Bestandes an.



Von der verpflichteten Partei wurden 2022 Umbau- und Neubauarbeiten eingereicht. Laut Planunterlagen war die Errichtung von 9 Wohnungen, einer Garage sowie Umbauarbeiten am Bestand geplant.





WW/41184/BW-BV-BB/1
NÖ BauO 2014

Bräuhausgasse 3
WNDL Immo GmbH

Gst.Nr. 201, 20, EZ 20004
Gst.Nr. 19, EZ 766

Aufstockung des Bestandsgebäudes und Errichtung eines Neubaus

4-S
Digitales Einreichprojekt <input type="checkbox"/>
Bezugsakte
Baubewilligung
Aufschieb. Bedingung <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Aufschließungsabgabe <input checked="" type="checkbox"/> n/c
Erreicht Datum von
Sonstige Abgaben
Gebrauchsabgabe <input type="checkbox"/>
Stellplatzausgleichsabgabe <input type="checkbox"/>
Kinderspielflächenausgleichsabg <input type="checkbox"/>
AGWR-Eintrag notw. <input checked="" type="checkbox"/> n/c
Meldung BVH/Meldung VE:
Fertigstellungsmeldung
Datum: Teilvollendung <input type="checkbox"/>
GB V1-Geoinformation <input checked="" type="checkbox"/> n/c
GB V1-Amtsachverst. <input checked="" type="checkbox"/> n/c
Rauchfangkehrer (Feuerbrandsch.)
Lenauer <input type="checkbox"/>
Major <input type="checkbox"/>
Pölgüter <input type="checkbox"/>
Räder <input type="checkbox"/>

Mit Bescheid vom 2024-10-02 wurde die Einreichung baubehördlich genehmigt.

Magistrat der Stadt Wiener Neustadt
Geschäftsbereich III (Behördenverwaltung)
Gruppe III/6 - Baurecht und Amtssachverständige

wiener neustadt

Datum: 02.10.2024

Zahl: WN/41184/BW-BV-BB/1 (Bitte bei Antwort angeben) BearbeiterIn: Mag. Votapek/Eller
DW: 165 Fax: 149 E-Mail: baurecht@wiener-neustadt.at

Bezug: Abbruch- und Umbauarbeiten im Bestandsgebäude sowie Zubau zur Errichtung von 9 zusätzlichen Wohneinheiten samt Garage.
Betreff: Bräuhausgasse 3, WNDL Immo GmbH

Bescheid

In Erledigung des Ansuchens der WNDL Immo GmbH, 1140 Wien, Missindorfstraße 2/B1, vom 11.01.2022, wird gem. §§ 14 und 23 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 idgF., die

Baubewilligung

für die auf den vorgelegten Plänen dargestellten, auf dem Grundstück Nr. 201, 20, EZ 20004 des Grundbuchs Wiener Neustadt-Stadt, C.Nr. 4-Stadt, 2700 Wiener Neustadt, Bräuhausgasse 3, Eigentum der WNDL Immo GmbH, durchzuführenden Abbruch- und Umbauarbeiten im Bestandsgebäude sowie Zubau zur Errichtung von 9 zusätzlichen Wohneinheiten samt Garage, unter nachstehenden Bedingungen bei plangemäßer Ausführung erteilt:

Feststellungen:

- Die Errichtung eines nichtöffentlichen Spielplatzes im Ausmaß von 160 m² ist erforderlich und dessen Errichtung auf der gegenständlichen Liegenschaft technisch nicht möglich, ferner kann dessen Errichtung auch nicht innerhalb von 200 m Wegentfernung auf einer anderen Liegenschaft grundbücherlich sichergestellt werden. Eine Kostenbeteiligung im Sinne des § 66 Abs. 4 NÖ Bauordnung 2014 wird im Projekt nicht nachgewiesen. Die Spielplatz-Ausgleichsabgabe für die nicht herstellbare Fläche des nichtöffentlichen Spielplatzes im Ausmaß von 160 m² wird in einem gesonderten Bescheid vorgeschrieben.
- Die Baubewilligung wird gemäß § 23 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014 mit der aufschiebenden Bedingung der Vorlage eines Grundbuchsbeschlusses über die Durchführung der Grundstücksvereinigung der Grundstücke Nr. 201, 19 und Nr. 20. (Kontaktaufnahme mit Gruppe V/2-Geoinformation Herr Binder, 373-437).
- Dem Gebäude wird die Adresse „Bräuhausgasse 3“ zugeordnet.
- Die Beheizung erfolgt über eine Wärmepumpe am Dach des Gebäudes. Hierbei handelt es sich gem. § 17 NÖ Bauordnung 2014 um ein bewilligungs-, anzeige- und meldefreies Bauvorhaben.

2700 Wiener Neustadt, Neuklosterplatz 1, Telefon und Telefax: 0 26 22 / 373
E-Mail: baurecht@wiener-neustadt.at, www.wiener-neustadt.gv.at

Selb 4 von 7

idgF. und dem	
NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2024,	EUR 922,87
LGBl. Nr. 70/2022, TP B 29	EUR 74,50
TP B 30	
Gebühren gemäß § 14 Gebührengesetz 1957,	
BGBI. Nr. 267/1957, idgF. laut	
Tarifpost 6 Abs. 1 für den Antrag vom 11.01.2022 (2 Bauvorhaben)	EUR 28,60
Tarifpost 5 Abs. 1 für die Planunterlagen:	
Baubeschreibung dreifach á EUR 3,90	EUR 11,70
Planparie dreifach á EUR 21,80	EUR 65,40
Energieausweis dreifach á EUR 21,80	EUR 65,40
	EUR 1.168,47

Der Bauwerber ist verpflichtet, die Verfahrenskosten in der Höhe von € 1.168,47 innerhalb von 4 Wochen ab Erhalt des Bescheides unter Anführung der Zahlungsreferenz zu überweisen.

Kontoverbindung:
Empfänger: Magistrat der Stadt Wiener Neustadt
IBAN: AT07140000110246552
BIC: BAWAATWW
Zahlungsreferenz: EDV-Nr. 1055240, Objekt 2, Zahl: WN/41184/BW-BV-BB/1, Baubewilligung

Die Einzahlung kann bei jedem österreichischen Geldinstitut erfolgen.

Begründung

Mit Schreiben vom 11.01.2022 hat die WNDL Immo GmbH, 1140 Wien, Missindorfstraße 2/B1, um Erteilung der Baubewilligung für Abbruch- und Umbauarbeiten im Bestandsgebäude sowie Zubau zur Errichtung von 9 zusätzlichen Wohneinheiten samt Garage, auf dem Grundstück Nr. 201, 20, EZ 20004 des Grundbuchs Wiener Neustadt-Stadt, C.Nr. 4-Stadt, 2700 Wiener Neustadt, Bräuhausgasse 3, beantragt.

Die eingereichten und bewilligten Neu- und Umbaumaßnahmen zeigen einem Käuferpublikum zwar die Möglichkeiten einer anderwärtigen Nutzung auf, ob ein Käuferpublikum angesichts des neben dem Liegenschaftsankauf zusätzlichen finanziellen Aufwandes für die Umsetzung auch honorieren würde, darf angesichts der Marktsituation – das in unmittelbarer Nähe liegende ehemalige Leiner Areal wurde nach der Süba Insolvenz von der Stadt angekauft aber es liegen noch keine Nutzungspläne vor - jedoch bezweifelt werden.

Darüber hinaus wäre auch noch rechtlich zu klären ob ein Käufer das eingereichte Projekt in der geg. Form baurechtlich noch fortführen darf.

Auszug aus dem Baubescheid

Es dürfen nur brauchbare Bauprodukte (z.B. Bauprodukte mit CE-Kennzeichnung auf Basis harmonisierter europäischer Normen (hEN) oder europäischer technischer Zulassungen (ETA) sowie gemäß den einschlägigen Verwendungsbestimmungen der gültigen Baustofflisten ÖA und ÖE des Österreichischen Instituts für Bautechnik – OIB) verwendet werden.

Auf die Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 und der NÖ Bautechnikverordnung 2014 wird hingewiesen. Verfahrensrechtlich ist zu beachten:

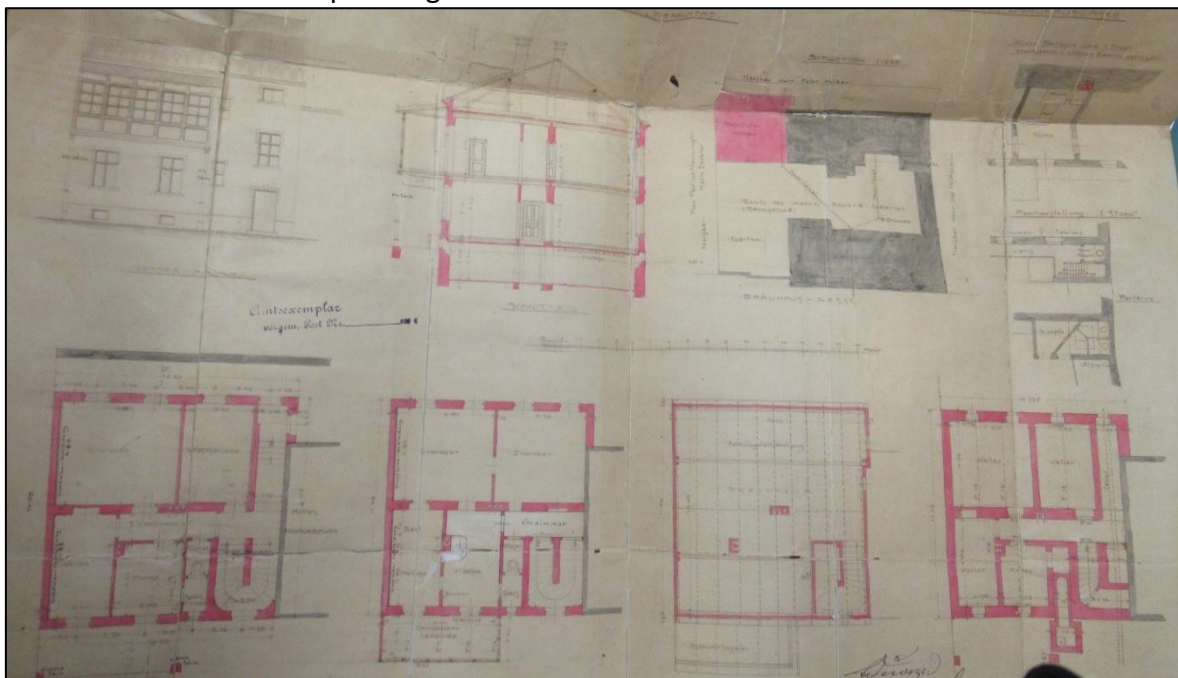
- Das Recht aus einer Baubewilligung erlischt gemäß § 24 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, wenn die Ausführung des bewilligten Vorhabens nicht binnen 2 Jahren ab Erlassung des letztinstanzlichen Bescheids der Behörde nach § 2 begonnen oder binnen 5 Jahren ab ihrem Beginn fertiggestellt wurde.

Bewertungstechnisch ist in der geg. Bewertung dem gestellten Auftrag und Verwendungszweck entsprechend der Verkehrswert **zu einem vorgegebenen Stichtag** zu ermitteln. Eine „*höchste und beste Nutzung*“ im Sinne der ÖN, bei welcher insbesondere auf allfällige höherwertigere Alternativnutzungen sowie allfällige Projektentwicklungs- und Liquidationsüberlegungen zu achten wäre, **ist nicht gefragt** weshalb die Bewertung nach den Kriterien des „gemeinen Wertes“, also jenem Wert der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes und seiner Marktgängigkeit bei einer Veräußerung zu erzielen wäre erfolgt.

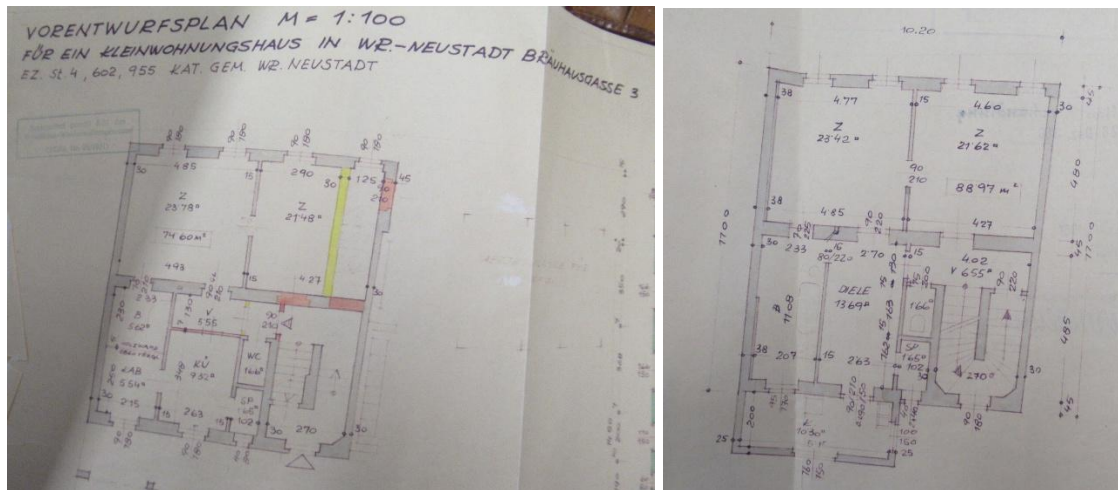
6. Gebäudebeschreibung

6.1 Allgemeine Beschreibung

Das bestehende Wohnhaus ist 3-geschossig (KG, EG, OG) in massiver Bauweise ausgeführt. Plan aus ca. 1906 für Adaptierungen



Plan für Umbau aus ca. 1981



An Räumen vorhanden:

KG: Lagerräume, ehem. Waschküche, STH

Wohnung EG: STH, VR, Küche, AR/Kab., Bad, WC, Speis, Zimmer

Nutzfläche lt. Planmaßen **ca. 75,0 m²**

Wohnung OG: STH, VR, Küche, AR/Kab., Bad, WC, Speis, Zimmer

Nutzfläche lt. Planmaßen **ca. 86,0 m²**

nicht ausgebauter Dachraum

6.2 Technische Beschreibung

Fundamente	:	Flachgründung
Mauerwerk	:	verm. Beton- Stein- und Ziegelmauerwerk
Decken	:	vermutlich massiv und Kantholz
Dachkonstruktion	:	Satteldach vermutlich einschalig
Innenwände	:	Verputz, Tapeten, Anstriche, Fliesen, Verkleidungen
Außenwände	:	verm. starres System
Bodenbeläge	:	Holz, keramische, Beton, Blindböden, Laminat
Fenster	:	Kunststofffenster, Kellerfenster
Türen	:	Füllungstüren, Holztüren Standardqualität
Elektroinstallation	:	Wand- und Deckenauslässe, sowie Stecker und Schalter sind in ausreichender Anzahl vorhanden. Die Funktion wurde nicht überprüft.
Sanitärinstallation	:	Wasser und Sanitärinstallation mit ausreichenden Entnahmestellen. Die Funktion wurde nicht überprüft
Heizung	:	Die Beheizung erfolgt zentral mit einer Gastherme. Die Funktion wurde nicht überprüft.

Die beiden Wohnungen haben ungefähr dieselbe Raumaufteilung. Ab dem gemeinsamen Stiegenhaus beginnt nach den Eingangstüren ein Vorraum über welchen die Zimmer und das Bad, sowie die Küche und das WC aufgeschlossen sind. In der OG Wohnung ist die Küche in der Überbauung und davor ein Esszimmer angeordnet.

Außen - vom Parkplatz des Arbeitsamtes aus gesehen



Unbebautes Grundstück Nr. 19 mit befestigtem Bereich und Blickrichtung Arbeitsamt

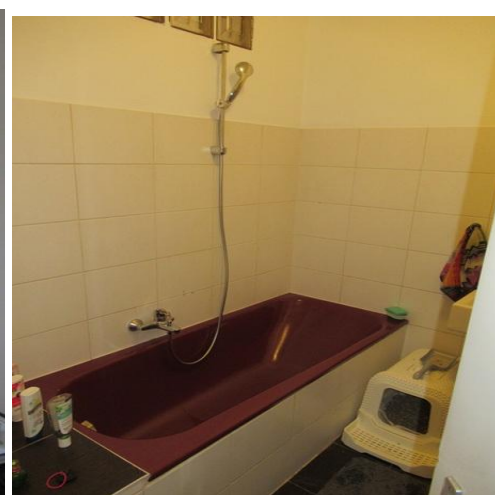


Wohnhaus





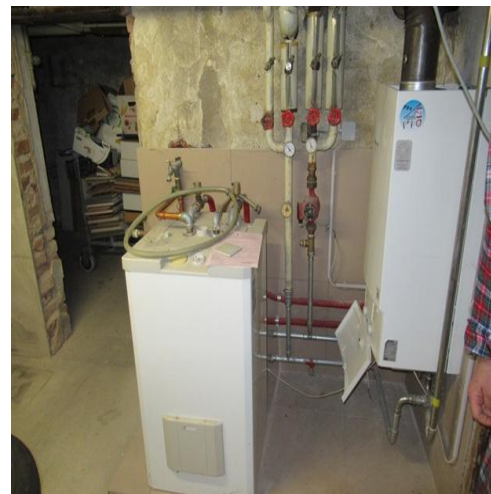
Wohnung EG



Wohnung OG



KG



6.3 Zubehör, Vermietung

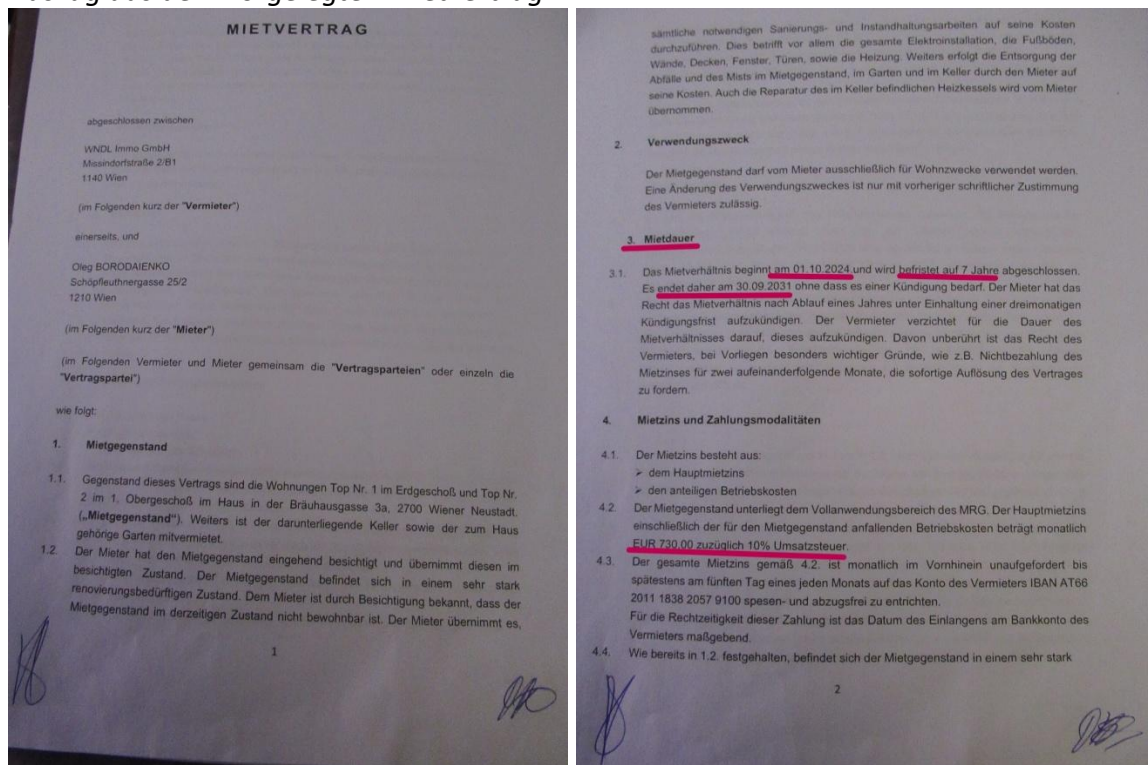
Das Gebäude ist möbliert und wird bewohnt.

Auszug aus dem vorgelegten, befristeten Mietvertrag

Vereinbarter Mietzins inkl. MwSt. und BK € 800,-/Mo und das Bestandsverhältnis wurde auf die Dauer von 7 Jahren (bis 30.09.2031) befristet.

Nach Angaben des Bestandsnehmers waren die Wohnungen bei der Übernahme unbewohnbar und wurden von ihm in Eigenleistung saniert, weshalb ein eher unüblich geringer Mietzins vereinbart wurde.

Auszug aus dem vorgelegten Mietvertrag



Die Auswirkungen der Insolvenz auf den Bestandsvertrag (§ 24 IO), ev. Kündigungsfristen und ob die angeblich durchgeführten Sanierungen als Anrechnung zur Miete zu sehen sind wären rechtliche Fragen welche der gez. SV nicht beantworten kann.

Die Bewertung basiert **auf dem Ansatz eines freigemachten, bestandsfreien Objektes.**

Die Freimachungskosten (Räumungskosten) bleiben in der Bewertung unberücksichtigt.

6.4 Bauzustand und Bauschäden

Anmerkung: Die Befundung erfolgt entsprechend dem Zweck des Gutachtens durch Augenschein ohne Materialentnahme und Zerstörungsfrei! Wenn nicht einsehbar geht der gez. SV von der Annahme aus, dass die Ausführung den Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Herstellung entspricht.

An den Außenflächen zeigen sich im Sockelbereich und in den Spritzwasserzonen Nässeverfärbungen und beginnende Verputzablösungen. Garten- und Stadtparkseitig sind Ablösungen des Feninverputzes bzw. der Beschichtung sichtbar. Die Dachdeckung ist stark abgewittert, leicht abgesackt und scheint noch aus Asbestfasergebundenen Wellplatten zu bestehen. An den Verblechungen ist beginnende Korrosion sichtbar, bei den Fenstern lösen sich teilweise die Insektenschutzgitterrahmen. Die gemauerten Fangköpfe zeigen Frostausbrüche.

Im Inneren ist erkennbar, dass die Ausstattung (Beläge, Beschichtungen usw.) eher laienhaft mit vielen kleinen Verarbeitungsfehlstellen (Anstrichschlieren, Belagsfugen usw.) hergestellt wurde. Für die Elektroinstallation gibt es zwar einen zentralen Sicherungskasten, ob ein Prüfprotokoll vorhanden ist konnte aber nicht geklärt werden. Dasselbe gilt sinngemäß für die Heizungsanlage.

Im Keller sind an allen Wandflächen Nässeschäden sichtbar. Teilweise wurden Plattenbeläge verklebt jedoch steigt die Grundfeuchte hier über die Plattenoberkanten. Teilweise fehlt der Verputz und an Bodenbelägen ist nur eine Art Betonestrich vorhanden. Die Wärmedämmung entspricht nicht Ansatzweise dem derzeit gültigen Standard ebenso wenig die Haustechnik.



Zusammengefasst ist die Aussage zu treffen, dass neben fehlenden Bauleistungen auch ein deutlicher, rückgestauter Instandhaltungs- und Verbesserungsbedarf vorhanden ist.

6.5 verlorener Bauaufwand

Die Raumaufteilung ist individuell auf die Erfordernisse und Bedürfnisse der Errichter abgestimmt und ist aufgrund der sich rascher verändernden Vorstellungen an ideale Wohnbedürfnisse als **nicht mehr zeitgemäß** anzusehen.

Daraus abgeleitet resultiert die Überlegung, dass bei einem Verkauf des Objektes ein Käufer dieses nach seinem Sinn anders errichtet hätte und somit das vom Verkäufer errichtete Bauwerk den geschmacklichen und technischen Vorstellungen des Käufers nicht zur Gänze entspricht wodurch ein Teil der Errichtungskosten verloren geht (verlorener Bauaufwand).

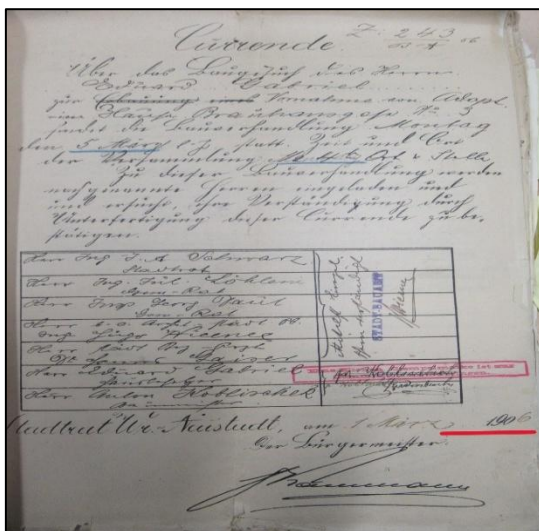
Ansatz für die Berücksichtigung der Abweichung in Alter und zeitgemäßer Ausführung

neuwertig, zeitgemäß	10-20 Jahre alt, durchschnittl. Ausstattung	20-40 Jahre alt, etwas veraltet	40-60 Jahre alt, nicht mehr zeitgemäß	>60 Jahre, veraltet
0%	3%	6%	9%	12%

6.6 Baualter

Das bestehende Wohnhaus wurde laut Bauaktenunterlagen jedenfalls Anfang des 20 Jhd. (ca. 1906) oder sogar bereits früher errichtet. Die Bauaktenunterlagen reichen leider nicht weiter zurück.

Currende aus 1906



Das Gebäudealter ist üblicherweise die Zeitspanne zwischen der Errichtung (Baujahr der baulichen Anlage) und dem Datum der Betrachtung (Wertermittlungstichtag). Die Wirtschaftliche Lebensdauer ist jener Zeitraum, in dem eine bauliche Anlage (Gebäude) zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen seiner Zweckwidmung entsprechend wirtschaftlich genutzt werden kann. Der Zeitraum ist äußerst schwierig zu bestimmen, da auch zukünftige wirtschaftliche Entwicklungen einbezogen werden müssen. Bei Wohngebäuden müsste überlegt werden, welche Wohnformen zukünftig bevorzugt, oder welche politischen Ziele zukünftig verfolgt werden (zB. Wohnbaupolitik, Energieeffizienz, Klimapolitik).

Vergleicht man beispielsweise Wohngebäude der 60er- und 70er-Jahre mit den heutigen Wohnbedürfnissen, so ist erkennbar, dass nach 40 bis 50 Jahren das Ende der wirtschaftlichen Lebensdauer in vielen Fällen erreicht worden ist. Bei gewerblich genutzten Objekten wird die wirtschaftliche Lebensdauer wesentlich von der wirtschaftlichen und technologischen Entwicklung der jeweiligen Branche abhängen. Unter der technischen Lebensdauer versteht man die Zeitspanne zwischen der Errichtung einer baulichen Anlage (Gebäude) und dem Eintreten der technischen Abbruchreife.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) welche für die Wertermittlung maßgeblich ist, ist insbesondere von der Bauart (Konstruktion und Baustoffe), der Bauweise im technischen Sinn und der Nutzung abhängig und berücksichtigt in angemessener Weise sowohl die bautechnische als auch die wirtschaftliche Lebensdauer. Voraussetzung ist der ordnungsgemäße Gebrauch (Bewirtschaftung). Die Restnutzungsdauer (RND) ist jene Anzahl von Jahren, die eine bauliche Anlage (Gebäude) bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Nutzungsdauerermittlung basiert im geg. Fall auf dem, bei der Befundaufnahme vorgefundenen Zustand des Objektes.

Grundsätzlich muss die Alterswertminderung für jedes selbstständig nutzbare Gebäude getrennt berechnet werden. Ein- Um- und Aufbauten teilen allerdings das Schicksal des Hauptgebäudes. Da von einem Bruchlastversagen in der Regel der älteste Bauteil zuerst betroffen sein wird, ist davon auszugehen, dass auch die mit dem ältesten Bauteil verbundenen neueren Bauteile mit untergehen würden. Eine weiterführende Differenzierung einzelner Bauteilalter würde also keine, der Wirklichkeit entsprechende Berechnungsgrundlage ergeben. (siehe dazu auch LBW Heimo Kranewitter)

Die übliche Gesamtnutzungsdauer liegt lt. einschlägiger Literatur bei Ein/Zweifamilienhäusern in Massivbauweise (siehe Erläuterung) bei 60-80 Jahren, bei Gründerzeithäuser bis zu 120 Jahren.

Quelle Nutzungsdauerkatalog 2020, Herausgeber Hauptverband der allg. beeid. und zert. SV Österreich, Landesverband Steiermark-Kärnten

GESAMTNUTZUNGSDAUER GEBÄUDE			
	GEBÄUDENUTZUNG / BAULICHE ANLAGE	AUSFÜHRUNG	GND JAHRE
E	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	Ortbau-, Massivbauweise	60-80
	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Fertighaus	Holz- Massivbauweise (Block-, Brettstapel-, Brettsperholz-, Raumzellenbauweise)	60-70
		Holz- Leichtbau (Rahmen-, Skelettbauweise)	50-60
		Massivbauweise	60-70
W	Wohn- und gemischt genutzte Gebäude	gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude	50-80
		Miet- und Eigentumswohngebäude	50-80
		Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeithäuser)	100-120

Die Nutzungsdauer kann sich zB. durch unterlassene Instandhaltung und Instandsetzung - darunter sind jene Maßnahmen zu verstehen, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung und Wiederherstellung des

bestimmungsgemäßen Gebrauchs getätigt werden müssen – oder höhere Gewalt, Baumängel, Bauschäden usw. verkürzen.

Die Nutzungsdauer kann sich aber auch durch durchgreifende Sanierungen und Modernisierungen verlängern. Im Wohnbereich werden z.B. als Modernisierung alle Maßnahmen verstanden, die zu einer Erhöhung des Gebrauchswertes einer Wohnung führen.

Nicht unter den Modernisierungsbegriff fallen alle Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, weil sie nur der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes dienen.

Für die Ermittlung der Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer stehen dem SV unterschiedliche Verfahren zur Verfügung. Neben der Bildung eines fiktiven Baujahres oder der Ableitung aus dem Modernisierungsgrad wird noch die Ableitung aus den Zustandsstufen, dem Versicherungsmathematischen Modell und die Ableitung aus Kaufpreisen in der Bewertungsliteratur publiziert.

Die gängigsten und einigermaßen plausibel darstellbaren Methoden sind die Bildung eines fiktiven Alters der baulichen Anlage (Gebäude). Dieses ergibt sich aus dem tatsächlichen Alter abzüglich der Anzahl von Jahren, um die sich die Gesamtnutzungsdauer durch ev. Modernisierungen verlängert hat. (Methode der Bildung eines fiktiven Baujahres)

Eine weitere Methode mit plausiblen Ansätzen zur Bestimmung von verlängerten RND nach Modernisierungen ist die Ableitung aus dem Modernisierungsgrad (Punkterastermethode).

Der gez. SV wendet im geg. Fall die Methode der Bildung eines fiktiven Baujahres bzw. Gebäudealters an.

Die GND wird dabei innerhalb der Bandbreiten in der Literatur unter Berücksichtigung folgender Faktoren ermittelt:

- Lage des Objektes (örtliche Nutzungsbeziehungen zu anderen Grundstücken, zB die Erreichbarkeit von Geschäfts-, Verwaltungs-, Kulturzentren, von Arbeitsplätzen, der Verkehrslage usw);
- Gebäudeeigenschaften (technische und konstruktive Details, verwendete Baustoffe, Güte und Qualität der Ausführung, Bauphysik mit Wärmeschutz-, Schallschutz-, Feuchteschutz- und Brandschutzmaßnahmen, Standsicherheit);
- wirtschaftliche Verwertungsfähigkeit (Wohnobjekte sind zB vielseitiger verwendbar und mit geringem Aufwand auch anderen Nutzungen zuführbar als Sonderbauten wie Kliniken, Industriebauten, Hotels, deren wirtschaftliche Wiederverwendbarkeit eingeschränkt ist)

Nachdem sich das Gebäude mit Ausnahme der sichtbar bereits vor längerer Zeit erneuerten Fenster und Teilen der Haustechnik im Wesentlichen noch im Erstbestandszustand zeigt führen Berechnungsmethoden wie Verhältnisgleichungen oder Punkterastermethode zu keinen realitätsnahen Ergebnissen.

Der Grundsubstanz kann eine weitere wirtschaftliche Verwertungsfähigkeit und damit eine Verlängerung der Restnutzungsdauer um ca. 30 Jahren zugeschrieben werden.

Anm.: Theoretisch wird bei der RND-Verlängerung auch die Gesamtnutzungsdauer GND verlängert. Daraus entsteht das Problem, dass sich bei verlängerter GND, aber gleichbleibender RND die Wertminderung wegen Alters erhöhen würde. Dies darf jedoch

nicht sein, da es keine Rolle spielen darf, ob ein Gebäude mit zB 40 Jahren RND 60, 80 oder 120 Jahre alt ist.

Die Berechnung folgt deshalb folgenden mathematischen Ansatz:

Alter *fiktiv* = GND *üblich* – RND *verlängert*

GND abgeleitet aus der Nutzungsdauer für ein Gründerzeithaus mit rd. 120 Jahren

120 Jahre GND – Alter real zum Stichtag ca. 120 Jahre = 0 Jahre + RND *verlängert* ca. 30 Jahre = RND *fiktiv* 30 Jahre

Alter *fiktiv* = 120 Jahre – 30 Jahre = 90 Jahre

Zusammenfassung:

Aufgrund des augenscheinlichen Bauzustandes sowie der weiteren wirtschaftlichen Verwendbarkeit wird dem geg. Gebäude ein **fiktives Alter von 90 Jahren** beschieden. Daraus abgeleitet ergibt sich **eine fernere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren** bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von ca. 120 Jahren.

6.7 Energieausweis

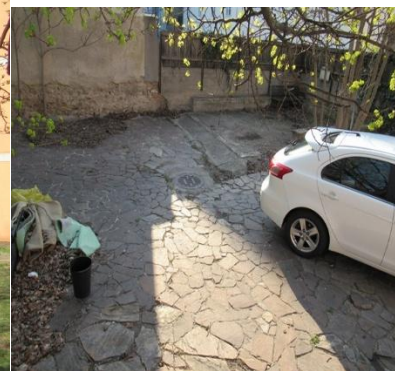
Ein Energieausweis gemäß Energieausweis Vorlagegesetz (EAVG) wurde nicht vorgelegt und findet sich auch nicht in den Bauaktunterlagen. Gemäß § 5 EAVG wäre deshalb von einer, dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz auszugehen.

7. Außenanlagen

Der Garten besteht aus Freiflächen mit Rasen, Einzelbaum- und Heckenbesatz.

Braugassenseitig ist eine massive Bruchsteinmauer mit der Eingangstür- und Einfahrtsöffnung vorhanden. Die Einfahrt wird mit einem elektrischen Schiebetor geschlossen. Zwischen dem mit Platten befestigten Einfahrtsbereich und der etwas erhöhten Grünfläche ist eine kleine Stützmauer errichtet.

An den Bauteilen der Außenanlagen sind bereits ausgeprägter rückgestauter Instandhaltungsbedarf und Bauschäden vorhanden. Bauteile welche eine eigenständige Wertzumessung hätten -zB. Poolanlage, Ziergärten usw. – sind nicht vorhanden.



8. Bewertung

In Österreich muss bei allen gerichtlichen Verfahren die Wertermittlung einer Liegenschaft nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG 1992, BGBl. 150/192) erfolgen.

Das LBG schreibt dem Sachverständigen vor, dass er sich bei der Wertermittlung einer wissenschaftlich anerkannten Methode die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht, zu bedienen hat. Als anerkannte Methoden der Wertermittlung kommen das Vergleichswertverfahren (§4 LBG), das Ertragswertverfahren (§5 LBG) und das Sachwertverfahren (§6 LBG) in Betracht.

Es bleibt dem Sachverständigen überlassen, welches der oben genannten Wertermittlungsverfahren er anwendet. Er muss die gewählte Methode jedoch ausreichend begründen (§7 LBG). Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Für die Bewertung kommen folgende auch in der Ö-Norm B1802-1 beschriebene Verfahren in Betracht:

Das **Sachwertverfahren** ist in der Regel dann anzuwenden, wenn es für die Wertschätzung am Markt nicht vorrangig auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Wertbestimmend sind.

In diesem Verfahren steht somit die „Sache“ im Vordergrund. Dies ist in erster Linie bei Ein- und Zweifamilienhäusern durch die vorwiegende Eigennutzung der Fall.

Ein typisches „Sachwertobjekt“ (wie z.B. ein Einfamilienhaus) wird vom Markt auch als solches gesehen und hat üblicherweise einen höheren Sachwert als Ertragswert.

Das **Vergleichswertverfahren** wobei hier der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw. Mieten vergleichbarer Liegenschaften ermittelt wird. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Da für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens – mit Ausnahme der Bodenwertermittlung - keine, mit den maßgeblichen Wertfaktoren der zu bewertenden Liegenschaft übereinstimmende Vergleichsliegenschaften vorhanden sind, muss von diesem Ermittlungsverfahren Abstand genommen werden.

Das **Ertragswertverfahren** kommt zur Anwendung, wenn es die Nutzungsbestimmung bebauter Liegenschaften in erster Linie ist, aus den Erträgen über die Bewirtschaftungskosten hinaus eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen. Für gewerblich genutzte Ertragsimmobilien (wie z.B. Mietwohnhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude oder Handelsobjekte) ist die Preisfindung am Immobilienmarkt von den erwarteten zukünftigen Erträgen bestimmt, denn die vermietete Immobilie hat den Wert, der durch die zukünftig erzielten Erträge aus Mieten bzw. dem späteren Verkaufserlös zustande kommt. Das dafür verwendete Wertermittlungsverfahren ist ein Barwertverfahren zu allen zukünftigen Erträgen und kommt im Ertragswertverfahren zur Anwendung. Gebäude wie das geg. weisen zwar in der Regel einen Ertragswert auf der sich an den Sachwert annähert, sind aber in erster Linie für die Eigennutzung und nicht für

Vermietung oder Verpachtung konzipiert weshalb von diesem Verfahren ebenfalls Abstand genommen wird.

Ein weiteres Verfahren wäre das in der Ö-Norm B 1802-2 Teil 2 beschriebene **Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren)**. Das DCF-Verfahren dient zur Ermittlung des Marktwertes von bebauten Liegenschaften, Liegenschaftsanteilen und Projektentwicklungen.

Bei diskontinuierlichen Entwicklungen verursacht durch z. B.: Abweichungen zum aktuellen Marktmietniveau; Staffelmietverträge; strukturelle Leerstände; Modernisierungen; mietfreie Zeiten; Vermietungsbegünstigungen; schwankende Bewirtschaftungskosten; Instandsetzungen, ist das DCF-Verfahren als Blockverfahren geeignet.

Auch in Betracht zu ziehen ist das in der Ö-Norm B 1802-3 Teil 3 beschriebene **Residualwertverfahren**. Das Residualwertverfahren dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes von unbebauten Liegenschaften (respektive des Bodenwertes) und Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen von bebauten Liegenschaften. Häufiger Anwendungsfall ist beispielsweise die Berechnung eines Entwicklungsgewinns. Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gemäß § 4 LBG) ausscheidet; der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes; der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit einer sich anschließenden Neuentwicklung u. dgl. geplant ist sowie zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform von bebauten Liegenschaften. Darüber hinaus kann das Verfahren jedoch auch zur Auflösung nach einer anderen Variablen als dem Bodenwert angewendet werden.

Da für das geg. Gebäude die Parameter für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit vorwiegender Eigennutzung vorhanden sind, es sich also um ein typisches Sachwertobjekt handelt, wird vom gez. SV das SACHWERTVERFAHREN angewendet.

Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des Sachwertes unter Berücksichtigung der Verhältnisse im realen Geschäftsverkehr ermittelt (§7 Abs.1, LBG).

8.1 Bodenwert

Die Bewertung erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes BGBl. 1992/150, und zwar nach dem Vergleichswertverfahren.

Für die Bodenwertermittlung finden sich im LBG und der ÖNORM B1802-1 folgende Regelungen:

LBG §6 Abs (2) lautet: 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.

Punkt 6.4.2 der ÖNORM B 1802-1 lautet: Der Bodenwert leitet sich in der Regel aus Kaufpreisen der Transaktionen vergleichbarer Liegenschaften mittels Vergleichswertverfahren gemäß 6.3 ab. Die Kosten der Aufschließung (nach ÖNORM B 1801-1) sind zu berücksichtigen.

Aus Pkt. 6.3 Die zum Vergleich herangezogenen Liegenschaften und ihre Kaufpreise bzw. Mieten sind zu nennen, sofern keine rechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Ihre Wertbestimmungsmerkmale sind zu beschreiben. Allfällige Preisschwankungen auf dem Markt sind begründet zu berücksichtigen. Soweit örtlich keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, darf auf geeignete Liegenschaften in vergleichbaren Gebieten zurückgegriffen werden, sofern die örtlichen Verhältnisse und die Marktlage einen Vergleich zulassen. Soweit zum Bewertungsstichtag keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, darf auf geeignete Liegenschaften zurückgegriffen werden, sofern diese zum Bewertungsstichtag einen Vergleich zulassen.

Nachdem Vergleichswerte immer nur einen Blick in die Vergangenheit darstellen können ist es - sofern der zeitliche Abstand zum Bewertungsstichtag nicht verhältnismäßig gering ist und sich während dieses Zeitraums keine nennenswerten Preisschwankungen ereignen - notwendig, dass die Werte an den Stichtag angepasst werden. Bei zu weit in der Vergangenheit liegenden Werten oder Werten in Zeiträumen mit großen Schwankungen – zB. 2019-2023 – stoßen Anpassungen aber zumeist an ihre Plausibilitätsgrenzen.

Gebundener Bodenwert

Der gez. SV folgt zum gebundenen Bodenwert den Ansätzen im 2013 von der Liegenschaftsbewertung Akademie GmbH herausgegebenen Artikel das, wird ein unbebautes Grundstück mit einem Gebäude bebaut, diese beiden Liegenschaftsteile ab dann, zumindest über die Nutzungsdauer des Gebäudes, ein gemeinsames Schicksal teilen. Ab der Gebäudeerrichtung wird auch der Verkehrswert einer bebauten Liegenschaft überwiegend vom Markt als Gesamtwert wahrgenommen. Der Bodenwert geht daher als eigene Marktgröße unter, womit eine Differenzermittlung zwischen unbebauten und bebauten Grundstücken nicht mehr zielführend erscheint. Auch ist es nicht plausibel, getrennt einen Vergleichswert des Bodens von bebauten Liegenschaften zu ermitteln, womit eine Differenzermittlung zwischen unbebauten und bebauten Grundstücken nicht möglich ist.

Etwaige Zu- oder Abschläge, die sich aufgrund einer Abweichung wegen einer Bebauung ergeben, werden vom gez. SV als eigener Faktor bei der Marktanpassung nach § 7 LBG berücksichtigt.

Hochwassergefährdung

Erläuterung basierend auf einem 2011 veröffentlichten Artikel im SV Heft 3

Zum Ansatz einer eventuellen Wertminderung kommt noch das merkantile Unbehagen des Käufers (welches sich jedoch meist nur in der unmittelbar einem schadenswirksamen Naturereignis folgenden Zeit infolge Sensibilisierung auch marktwirksam gravierender auswirkt). Somit unterliegen in diesem spezifischen Segment die Wertrelationen deutlichen regionalen und vor allem temporären Schwankungen.

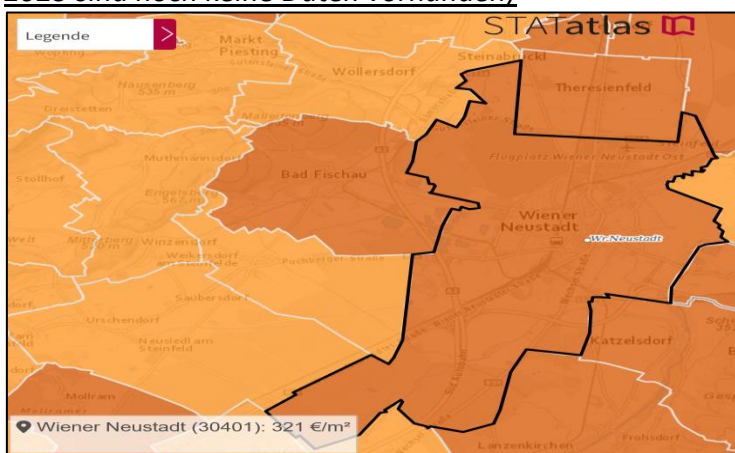
Im Allgemeinen können daher nur folgende Abschläge (welche einerseits einer Häufung der Ereignisse und andererseits den Einflüssen der spezifischen Nutzung und des regionalen/örtlichen Preisniveaus unterliegen) angesetzt werden:

	im Bauland	Grünland im Konnex
HQ 100/HW 100	ab -3 %	0 bis -3 %
Gefahrenzone „gelb“	ab -5 %	ab -3 %
HQ 60/HW 60	ab -5 %	ab -3 %
HQ 30/HW 30	ab -10 %	ab -5 %
Gefahrenzone „rot“	Sonderbewertung	ab -10 %

Die Liegenschaft liegt laut Hora Abfrage nicht im hohen Hochwassergefährdungsbereich HQ30/100 und ist deshalb im geg. Fall ein Abschlag nicht begründbar.

Im Zuge der Gutachtenserstattung hat der Sachverständige Erhebungen über ortsübliche, nachhaltig erzielbare Grundstückspreise geführt.

Quelle Statistik Austria Immobilien Durchschnittspreise Datenstand WN 2024 € 321,0 (für 2025 sind noch keine Daten vorhanden)



Preisentwicklung aus den Daten der Stat. Austria und dem Immobilienpreisspiegel

Durchschnittliche Baugrundpreise je m2 in Wr. Neustadt Stadt															
Quelle Statistik Austria															
2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ca. 100	ca. 105	110,5	114	131,3	151,6	184,8	202,2	227,2	162,4	229,9	310,3	308	321,0		
			+15%						+41,5%	+34,9%					
Quelle Immobilienpreisspiegel normale bis gute Wohnlage															
ca. 102	106	110,5	110	127	128	136	142,3	158,2	170,3	239,7	289,2	333,8			
									+41%	+21%	+15%				

Die von Statistik Austria zur Verfügung gestellten Durchschnittswerte für Baugrundstücke beziehen sich auf unbebaute Grundstücke, die zum Zweck der Bebauung von Privatpersonen gekauft werden. Die Abgrenzung erfolgt anhand von Informationen über erfolgte Bautätigkeit nach dem Grundstücksankauf aus dem Gebäude und Wohnungsregister. Die **Widmung der Grundstücke** bei Vertragsabschluss wird bei der Selektion der Transaktionsmasse derzeit **nicht berücksichtigt weshalb die Werte nur als grober Anhaltspunkt dienen können.**

Der SV bedient sich wie bei Grundbuchabfragen der entgeltlichen Abfrage IMMONETZT. Hier waren folgende **in zeitlicher** Nähe zum Bewertungsobjekt liegende Objekte erhebbar.

Anmerkung: Es fanden natürlich auch Transaktionen im Zeitraum vor 2024 statt, aber da für diese Zeiträume wegen der starken Marktschwankung zwischen 2019 und 2023 der Anpassungsbedarf an den aktuellen Stichtag an die Plausibilitätsgrenzen stößt wird nur auf jene, mit dem Bewertungsjahr noch vergleichbaren Transaktionen zurückgegriffen.

Vergleichsliegenschaft 1 Kuppelwiesergasse Kaufvertrag 2024-08 € 251,35/m² jedoch mit Vermerk Auslandstransaktion

Vertragsdaten		Berechnungsdaten		Aus dem Kaufvertrag	
Vertragsdatum	22.08.2024	Gesamtkaufpreis	140.000,00 €		
Tagebuchzahl	6813/2024	Grundstücksfläche	557,00 m ²		
Grundbuch-EZ	23443 20756	Preis / m ²	251,35 €		
Adresse	Kuppelwieserg.	Preis korr. / m ²	251,35 €		
KG-Grundstück	23443 - 2682/20			Widmung: Bauland; <u>Auslandstransaktion;</u>	
Verkäufer	Bialonczyk				
Käufer	Turcin Turcin	Flächendaten			
		Grundstücksfläche	557,00 m ²		

Vergleichsliegenschaft 2 Oskar Matulla Gasse Kaufvertrag 2024-01 € 439,30/m²

Vertragsdaten		Berechnungsdaten		Flächendaten	
Vertragsdatum	30.01.2024	Gesamtkaufpreis	275.000,00 €		
Tagebuchzahl	1694/2024	Grundstücksfläche	626,00 m ²		
Grundbuch-EZ	23443 11126	Preis / m ²	439,30 €		
Adresse	Oskar Matulla G.	Preis korr. / m ²	439,30 €		
KG-Grundstück	23443 - 2677/1			Grundstücksfläche	
Verkäufer	Faiman			626,00 m ²	
Käufer	Kahlfuss Wald				

Vergleichsliegenschaft 3 Lilienthalgasse Kaufvertrag 2024-06 € 333,33/m²

Vertragsdaten		Berechnungsdaten		Flächendaten	
Vertragsdatum	05.06.2024	Gesamtkaufpreis	200.000,00 €		
Tagebuchzahl	5316/2024	Grundstücksfläche	600,00 m ²		
Grundbuch-EZ	23443 4224	Preis / m ²	333,33 €		
Adresse	Lilienthalg.	Preis korr. / m ²	333,33 €		
KG-Grundstück	23443 - 2340/9			Grundstücksfläche	
Verkäufer	Götz			600,00 m ²	
Käufer	Todorovic				

Vergleichsliegenschaft 4 Kaisersteingasse Kaufvertrag 2024-09 € 248,79/m²

Vertragsdaten		Berechnungsdaten		Flächendaten	
Vertragsdatum	03.09.2024	Gesamtkaufpreis	205.000,00 €		
Tagebuchzahl	7014/2024	Grundstücksfläche	824,00 m ²		
Grundbuch-EZ	23443 7781	Preis / m ²	248,79 €		
Adresse	Kaisersteingasse	Preis korr. / m ²	248,79 €		
KG-Grundstück	23443 - 2802/10			Grundstücksfläche	
Verkäufer	Bauer			824,00 m ²	
Käufer	Petje Petje				

Vergleichsliegenschaft 5 Kohlgasse 8 Kaufvertrag 2025-01 € 429,53/m² jedoch als
Auslandstransaktion und inkl. Aufschließungskosten. Ohne Aufschließungskosten rd. 402,-
/m²

Vertragsdaten		Berechnungsdaten	
Vertragsdatum	22.01.2025	Gesamtkaufpreis	320.000,00 €
Tagebuchzahl	1130/2025	Grundstücksfläche	745,00 m ²
Grundbuch-EZ	23443 1411	Preis / m ²	429,53 €
Adresse	Kohlgasse 8 2700 Wiener Neustadt	Preis korr. / m ²	429,53 €
KG-Grundstück	23443 - 673/5	Flächendaten	
Verkäufer	Rösel	Grundstücksfläche	745,00 m ²
Käufer	Benckendorff Pletl		

Vergleichsliegenschaft 6 Gröhrmühlgasse 18 Kaufvertrag 2025-05 € 490,41/m²

Vertragsdaten		Berechnungsdaten	
Vertragsdatum	12.05.2025	Gesamtkaufpreis	460.000,00 €
Tagebuchzahl	3443/2025	Grundstücksfläche	938,00 m ²
Grundbuch-EZ	23443 624	Preis / m ²	490,41 €
Adresse	Gröhrmühlgasse 18 2700 Wiener Neustadt	Preis korr. / m ²	490,41 €
KG-Grundstück	23443 - 357	Flächendaten	
Verkäufer	Blüml	Grundstücksfläche	938,00 m ²
Käufer	Sparfinanz-, Vermögens-, Verwaltungs- und Beratungs- Gesellschaft m.b.H.		

Vergleichsliegenschaft 7 Neurissgasse 5 Kaufvertrag 2025-10 € 390,24/m²

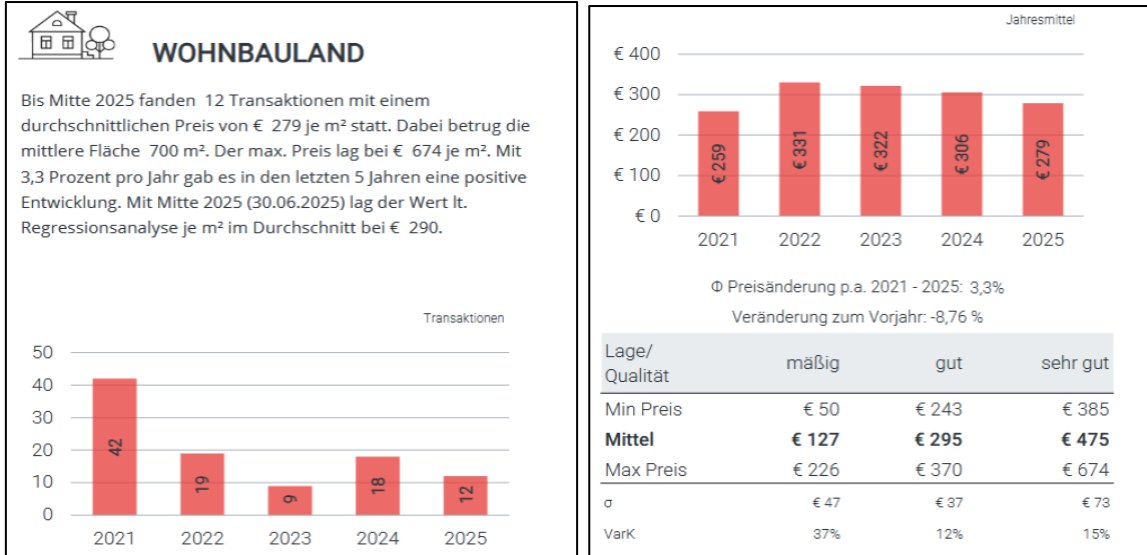
Vertragsdaten		Berechnungsdaten		Aus dem Kaufvertrag
Vertragsdatum	<u>21.10.2025</u>	Gesamtkaufpreis	320.000,00 €	
Tagebuchzahl	8071/2025	Grundstücksfläche	820,00 m ²	
Grundbuch-EZ	23443 3947	Preis / m ²	390,24 €	
Adresse	Neurissgasse 5 2700 Wiener Neustadt	Preis korr. / m ²	390,24 €	
KG-Grundstück	23443 - 3555/11	Flächendaten		
Verkäufer	Troll (CA) Kutter (CA) Kutter (CA) Waldherr Thaler	Grundstücksfläche	820,00 m ²	
Käufer	Kienzl Kienzl			

Vergleichsliegenschaft 8 Illnergasse 18 Kaufvertrag 2025-11 € 346,02/m²

Vertragsdaten		Berechnungsdaten		Aus dem Kaufvertrag
Vertragsdatum	<u>28.11.2025</u>	Gesamtkaufpreis	200.000,00 €	
Tagebuchzahl	8176/2025	Grundstücksfläche	578,00 m ²	
Grundbuch-EZ	23443 4113	Preis / m ²	346,02 €	
Adresse	Illnergasse 18 2700 Wiener Neustadt	Preis korr. / m ²	346,02 €	
KG-Grundstück	23443 - 2264/5	Flächendaten		
Verkäufer	Rhoby	Grundstücksfläche	578,00 m ²	
Käufer	Gruber	bebaute Fläche	57,00 m ²	

Mittelwert aus 2025-01 bis 2025-11 rd. € 407,-/m²
 Mittelwert aus 2024-01 bis 2024-09 rd. € 318,-/m²

Marktanalyse und Mittelwerte Wr. Neustadt 1 Halbjahr 2025 Quelle Immonetzt



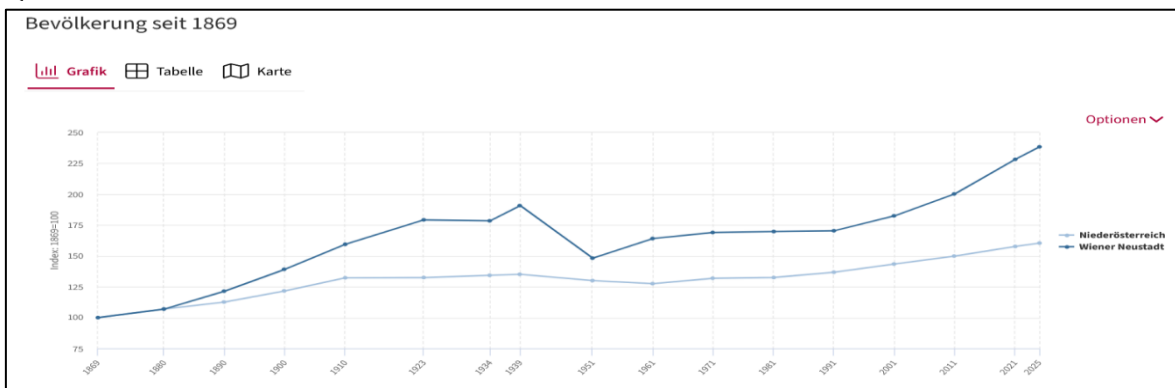
Folgende Preisbandbreiten werden auf Immobilienplattformen publiziert.

ZB. Quelle www.exklusiv-bauen-wohnen.at

PLZ	ORT	VON €/M ²	BIS €/M ²	2024/2025
2700	Wiener Neustadt, Flugfeld	223	307	+ 15 %
2700	Wiener Neustadt, Gymelsdorfervorstadt	236	355	+ 10 %
2700	Wiener Neustadt, Josefstadt	240	354	+ 8 %
2700	Wiener Neustadt, Ungarviertel	271	451	0 %
2700	Wiener Neustadt, Zehnerviertel	266	452	- 3 %
2700	Wiener Neustadt, Zentrum	390	588	+ 2 %

Aus den erhebaren Daten im Hinblick auf einen ev. Zuzug und damit verbundenen Anstieg der Bevölkerung lässt sich ableiten, dass Wr. Neustadt eine steigende Bevölkerungszahl hat und damit auch die Wohnsitzbegründung in erhöhten Ausmaßen stattfindet.

Quelle Statistik Austria



Nachdem wegen der naturgegebenen Knappheit an Baugrund bei Verkäufern kein Zwang für einen „Verkauf um jeden Preis“ und damit eine deutliche Preisreduktion zu erkennen ist, geht der gez. SV für den Stichtag 2026-03 von einem aus den erhobenen Daten abgeleiteten realistischen Ausgangswert von € 410,0/m² (ohne allfällige Aufschließungsabgaben und Erschließungskosten und mit dem Erwerb verbundene Nebenkosten wie zB. Grunderwerbssteuer usw.) in der geg. Lage aus.

Für die Vergleichsgrundstücke gilt, dass es sich bei den erhebaren Kaufpreisen zumeist um solche für unbebaute Grundstücke handelt. Um zum Wert des fiktiv unbebauten Grundes zu gelangen, wird der oben ermittelte m²- Preis mit der Grundfläche multipliziert. Aus dem fiktiv unbebauten Bodenwert wird der Wert des bebauten, aufgeschlossenen Grundstücks berechnet, indem ein Aufschlag für die Kosten der Aufschließung bzw. Erschließung nach ÖN B1801-1 angesetzt wird.

Hinweis: Nach Angaben der Gemeinde sind für die, in der gegenständlichen Form bebaute EZ 20004 die Aufschließungskosten noch nicht zur Gänze entrichtet (siehe Pkt. 8.4). Für die noch unbebaute EZ 766 wurden die Aufschließungskosten angeblich noch nicht vorgeschrieben.

Nachdem das eingereichte Bauprojekt wie unter Pkt. 5.9 ausgeführt in der Bewertung unberücksichtigt bleibt, werden die Aufschließungskosten nur im Bodenwert der EZ 20004 berücksichtigt.

Bodenwert für beide EZ fiktiv unbebaut
 Für die EZ 20004 (267,0 m²) und **EZ 766** (231,0 m²)= 498,0 m²

498,0 m² x € 410,00/m² € 204.180,00
 Abschlag für Lärmimmission – 0% € - 0,00

Beschreibung (für Pegelwert im Expositions-Außenbereich/vor Fenster)	LA _{eq} Tag/Nacht (energieäquivalenter Dauerschallpegel; vgl näher 4.)	Wertminderung (abhängig von Nutzung und Ortsüblichkeit)
	45/35 dB	0%
untere Belastungsgrenze	a) 50/40 dB b) 50/45 dB	bis ca 10% bis ca 5%
untere Gesundheitsgefährdungsgrenze	65/55 dB	bis ca 25%
	75/65 dB	bis ca 45%
	darüber	auch mehr

Quelle: "Der Sachverständige" Heft 4/2004

Abschlag für Hochwassergefährdung HQ30/100 – 0% € - 0,00
 Abschlag f. die bauliche (siehe Pkt. 5.7) - 0% € - 0,00
 Bodenwert unbebaut € 204.180,00

An Kosten für die Aufschließung (ÖNORM B 1801-1) zu berücksichtigen.

Die Aufschließungsabgabe errechnet sich aus dem Produkt von Berechnungslänge [=Quadratwurzel der Bauplatzfläche] x dem Bauklassenkoeffizienten der zulässigen Bebauungshöhe oder Geschoßflächenzahl [Bauklasse I (ebenerdig) und Bauklasse II (einen Stock hoch) = 1,25; erhöht sich je weiterer Bauklasse um 0,25] x dem jeweils gültigen Einheitssatz, derzeit EUR 575,00.

Aufschließungsabgabe lt. §38 NÖ-Bauordnung: Berechnungslänge (BL)
X Bauklassenkoeffizient (BKK) X Einheitssatz (ES)

BL für EZ 20004 Wurzel aus 267,0m² (16,34) x 1,5 (BKK für BK II,III)
x € 575.- (lt. Angaben der Gemeinde) ca. € 14.093,25

Erschließung

Entsorgungs- und Versorgungsanlagen außerhalb des Objektes bis Hausanschluss, z. B. Wasserentsorgung, Strom, Kanal usw., und ggf. sonstige Erschließungen des Grundstückes.

Dieser Wert wird schätzungsweise ermittelt und schließt ev. zukünftige Ergänzungsabgaben bei baulichen Änderungen nicht aus.

Geschätzte Erschließungskosten € 5.000,00
€ 223.273,25

Bodenwert EZ 766 und 20004 gerundet	€ 223.000,00
--------------------------------------------	---------------------

Informativ getrennt nach EZ

EZ 20004

267,0 m² x € 410,0/m² = € 109.470,00 + Aufschließungsk. 14.093,25

+ Erschließung € 5.000,- = € 128.563,25

EZ 766

231,0 m² x € 410,0/m² = € 94.710,00

€ 223.273,25

8.2 Gebäudewert

nach dem Sachwertverfahren

Die Berechnung des Bauwertes erfolgt nach den Bestimmungen der ÖNORM B1802-1 wonach:

6.4.3.1 Neubauwert

Der Neubauwert von Objekten ist aus den marktüblichen Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag je Raum- oder Flächeneinheit durch Vervielfachung zu ermitteln.

6.4.3.2 Wertminderung infolge Alters

Diese Wertminderung ist nach dem Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu bestimmen.

6.4.3.3 Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs

Erläuterung:

Einstufung nach Ausstattungsqualität	
einfach:	Mindestausstattung für Wohngebäude keine automatische Heizung, keine zeitgemäße Sanitärausstattung
normal:	Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung). Keine Individual-Ausstattung. Noch zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm "Normalverbraucher".
gehoben:	gediegene Ausstattung, jedoch ohne wesentliche Luxus-Komponenten und Desig-nerelemente. Sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installations-qualität. Wirtschaftlicher Energiebedarf.
hochwertig:	Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten

KG

ca. 10,20 x 11,0 = ca. 112,20 m²ca. 112,20 m² x € 1.200,00/m² € 134.640,00

EG

ca. 10,20 x 11,0 = ca. 112,20 m²ca. 112,20 m² x € 2.400,00/m² € 269.280,00

OG

ca. 10,20 x 11,0 + 5,65 x 2,30 = ca. 125,20 m²ca. 125,20 m² x € 2.400,00/m² € 300.480,00

Neubauwert zum Stichtag inkl. Mwst. € 704.400,00

Wertminderung wegen Baualter und Abnutzung

Wie in Pkt. 6.6 beschrieben

Alter fiktiv 90 Jahre, ferne RND rd. 30 Jahre

bei einer theoretischen Gesamtnutzungsdauer v. 120 Jahren

Zur Verfügung stehen im Wesentlichen die theoretisch-mathematischen Modelle (z.B. linear, parabelförmig, Ross) oder empirisch ermittelte Alterswertminderungsverläufe (z.B. Gerardy, Vogels, etc.) Der gez. SV wendet die lineare Alterswertminderung an. Diese geht von der Annahme aus, dass nach Erreichen der Gesamtnutzungsdauer der wirtschaftliche Aufwand für die Gebäudeinstandsetzung den Kosten einer Neuerrichtung gleichzusetzen ist, also kein relevanter Restwert vorhanden ist.

75,00 % von € 704.400,00 = € - 528.300,00

Bauzeitwert inkl. Mwst. € 176.100,00Wertminderung wegen Bauzustand und Bauschäden die **über den****Abschlag f. Alterung und Abnutzung hinausgehen** und wegen dem verlorenen Bauaufwand wie unter Pkt. 6.4 und 6.5 beschrieben.

Der gez. SV bewertet in Anlehnung an die publizierten Werte die Zustandswertminderung (Pkt. 6.4) und den verlorenen Bauaufwand (Pkt. 6,5) mit einem Abschlag von **-20%**

-20,0 % von € 176.100,10 = € - 35.220,45

€ 140.880,00

Gebäudewert inkl. Mwst. gerundet	€ 141.000,00
-----------------------------------------	---------------------

8.3 Außenanlagen

Die Bewertung der Außenanlagen erfolgte aufgrund von direkten Berechnungen einschließlich aller Zu.- und Abschläge für Wertminderungen, Werterhöhungen und sonstigen Wert bestimmenden Faktoren sowie unter Berücksichtigung, ob der Wert auch von Käufern honoriert würde.

Wertrelevante Außenanlagen welche von Käufern auch als solche wahrgenommen und honoriert würden, sind nicht vorhanden.

Außenanlagen inkl. MwSt. gerundet	€ 0,00
------------------------------------------	---------------

8.4 Dingliche Rechte und Lasten

In den C-Blätter der beiden EZ sind neben Pfandrechten auch Anmerkungen über die Einleitung eines Versteigerungsverfahrens eingetragen.

Im Sinne des Bewertungszweckes sind Geldlasten nicht zu berücksichtigen. Auch ist die Versteigerungsanmerkung nicht in die Bewertung einzubeziehen.

Die Bewertung erfolgt Geldlasten- und Bestandsfrei.

Dingliche Abgaben

Erläuterung: Dingliche Abgaben sind Verpflichtungen zur Zahlung von Abgaben, die als «öffentliche Last» auf einem Grundstück ruhen und nicht nur die Person des Eigentümers, sondern die Sache selbst betreffen. Die dingliche Wirkung besagt, dass die Abgabe an die Liegenschaft gebunden ist, weshalb sie bei einem Eigentümerwechsel auf den neuen Eigentümer übergeht.

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung für **die bebaute EZ 20004** werden von der Gemeinde wie folgt bekannt gegeben.

Antw: Exekutionssache WNDL Immo GmbH

 Karin Krauthauf <Karin.Krauthauf@wiener-neustadt.at>
An sv.trauner@aon.at

 Wenn Probleme mit der Darstellungsweise dieser Nachricht bestehen, klicken Sie hier, um sie im Webbrowser anzuzeigen.

 KundenKontoblatt_1055240.pdf 125 KB  KundenKontoblatt_28561.pdf 128 KB

Sehr geehrter Herr Bmstr. Trauner!

Auf der Liegenschaft EZ 20004 haften folgende offenen Rückstände aus:


Grundbesitzabgaben in der Höhe von EUR 750,87
Aufschließungsabgabe in der Höhe von EUR 1.779,50


In der Anlage werden die Kontoblätter zu Ihrer Information übermittelt.

Mit freundlichen Grüßen
Karin Krauthauf


Magistrat der Stadt Wiener Neustadt
Geschäftsbereich II/5, Abgabenmanagement


Kontoblatt

 Magistrat Wiener Neustadt Geschäftsbereich II/5 - Abgabenmanagement Hauptplatz 1-3, 2700 Wiener Neustadt UID: ATU16223806		Homepage: www.wiener-neustadt.gv.at E-Mail: magistrat@wiener-neustadt.at Telefon: 02622/373-0								
Kontoblatt Kunde										
Person: 1055240, WNDL Immo GmbH, Fleischmarkt 26/11, 1010 Wien										
Objekt: 1, EZ 20004*20 u.a., Bräuhausgasse 3, 2700 Wiener Neustadt										
Jahr: 2025										
Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	601/1	SA/0	01.01.2025	30.12.2024	Nebengebühren 1. Mahnung	3,00		3,00		
Summe Beleg SA/0						3,00		3,00		
1/	2/1	SA/6555	09.04.2025	15.05.2025	Grundsteuer B, 2. Quartal 2025	25,65		25,65		
1/	26/1	SA/6555	09.04.2025	15.05.2025	Kanalbenutzungsgebühr 2. Quartal 2025	221,64		221,64	20,15	10,00 %
Summe Beleg SA/6555						247,29		247,29		
1/	601/1	SA/10440	18.06.2025	11.07.2025	Nebengebühren 1. Mahnung	3,00		3,00		
Summe Beleg SA/10440						3,00		3,00		
1/	2/1	SA/11421	09.07.2025	15.08.2025	Grundsteuer B, 3. Quartal 2025	25,65		25,65		
1/	26/1	SA/11421	09.07.2025	15.08.2025	Kanalbenutzungsgebühr 3. Quartal 2025	221,64		221,64	20,15	10,00 %
Summe Beleg SA/11421						247,29		247,29		
1/	601/1	SA/14680	17.09.2025	03.10.2025	Nebengebühren 1. Mahnung	3,00		3,00		
Summe Beleg SA/14680						3,00		3,00		
1/	2/1	SA/15618	08.10.2025	15.11.2025	Grundsteuer B, 4. Quartal 2025	25,65		25,65		
1/	26/1	SA/15618	08.10.2025	15.11.2025	Kanalbenutzungsgebühr 4. Quartal 2025	221,64		221,64	20,15	10,00 %
Summe Beleg SA/15618						247,29		247,29		
Gesamt						Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen						3,00	747,87		750,87	750,87
Konto						241,68	995,16	485,97	750,87	750,87

 Magistrat Wiener Neustadt Geschäftsbereich II/5 - Abgabenmanagement Hauptplatz 1-3, 2700 Wiener Neustadt UID: ATU16223806		Homepage: www.wiener-neustadt.gv.at E-Mail: magistrat@wiener-neustadt.at Telefon: 02622/373-0								
Kontoblatt Kunde										
Person: 28561, WNDL Immo GmbH, Fleischmarkt 26/11, 1010 Wien										
Objekt: 400, EZ 20004*20, ,, 2700 Wiener Neustadt										
Jahr: 2025										
Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
400/	33/1	SA/0	01.01.2025	11.08.2023	Aufschließungsabgabe WN/41184/BW-VG-V1	3.145,36		1.645,36		
400/	601/1	SA/0	01.01.2025	08.11.2023	Säumniszuschlag lt. Bescheid v. 18.10.2023	107,31		107,31		
400/	601/1	SA/0	01.01.2025	08.11.2023	Mahngebühren lt. Bescheid v. 18.10.2023	26,83		26,83		
Summe Beleg SA/0						3.279,50		1.779,50		
400/	33/1	SA/731	24.01.2025	11.08.2023	Aufschließung, Bel: 12987 WN/41184/BW-VG-GV..		500,00			15
Summe Beleg SA/731							500,00			
400/	33/1	SA/2437	20.02.2025	11.08.2023	Aufschließung, Bel: 12987 WN/41184/BW-VG-GV..		500,00			15
Summe Beleg SA/2437							500,00			
400/	33/1	SA/13741	21.08.2025	11.08.2023	Aufschließung, Bel: 12987 WN/41184/BW-VG-GV..		500,00			15
Summe Beleg SA/13741							500,00			
Gesamt						Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen						3.279,50	1.500,00		1.779,50	1.779,50
Konto						3.279,50	1.500,00	1.779,50	1.779,50	

Nachdem sich der Schätztermin nun in das 1 Quartal 2026 verschoben hat, fragt der gez. SV auch den aktuellen Abgabenrückstand ab.

 Magistrat Wiener Neustadt Geschäftsbereich II/5 - Abgabenmanagement Hauptplatz 1-3, 2700 Wiener Neustadt UID: ATU16223806		Homepage: www.wiener-neustadt.gv.at E-Mail: abgabenmanagement@wiener-neustadt.at Telefon: 02622/373-813 Fax: 02622/373-819								
Kontoblatt Kunde										
Person: 1055240, WNDL Immo GmbH, Missindorfstraße 2/B1, 1140 Wien										
Objekt: 1, EZ 20004*20 u.a., Bräuhausgasse 3, 2700 Wiener Neustadt										
Jahr: 2026										
Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	2/1	SA/0	01.01.2026	15.05.2025	Grundsteuer B, 2. Quartal 2025	25,65		25,65		
1/	26/1	SA/0	01.01.2026	15.05.2025	Kanalbenutzungsgebühr 2. Quartal 2025	221,64		221,64	20,15	10,00 %
1/	601/1	SA/0	01.01.2026	11.07.2025	Nebengebühren 1. Mahnung	3,00		3,00		
1/	2/1	SA/0	01.01.2026	15.08.2025	Grundsteuer B, 3. Quartal 2025	25,65		25,65		
1/	26/1	SA/0	01.01.2026	15.08.2025	Kanalbenutzungsgebühr 3. Quartal 2025	221,64		221,64	20,15	10,00 %
1/	601/1	SA/0	01.01.2026	03.10.2025	Nebengebühren 1. Mahnung	3,00		3,00		
1/	2/1	SA/0	01.01.2026	15.11.2025	Grundsteuer B, 4. Quartal 2025	25,65		25,65		
1/	26/1	SA/0	01.01.2026	15.11.2025	Kanalbenutzungsgebühr 4. Quartal 2025	221,64		221,64	20,15	10,00 %
1/	601/1	SA/0	01.01.2026	30.12.2025	Nebengebühren 1. Mahnung	3,00		3,00		
Summe Beleg SA/0						750,87		750,87		
1/	2/1	SA/37	14.01.2026	15.02.2026	Grundsteuer B, 1. Quartal 2026	25,65		25,65		
1/	26/1	SA/37	14.01.2026	15.02.2026	Kanalbenutzungsgebühr 1. Quartal 2026	232,40		232,40	21,13	10,00 %
Summe Beleg SA/37						258,05		258,05		
Gesamt						Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen						750,87	258,05		1.008,92	1.008,92
Konto						750,87	258,05		1.008,92	1.008,92

 Magistrat Wiener Neustadt Geschäftsbereich II/5 - Abgabenmanagement Hauptplatz 1-3, 2700 Wiener Neustadt UID: ATU16223806		Homepage: www.wiener-neustadt.gv.at E-Mail: abgabenmanagement@wiener-neustadt.at Telefon: 02622/373-813 Fax: 02622/373-819									
Kontoblatt Kunde											
Abgabensummen											
Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
2	Grundsteuer B	76,95	25,65	25,65					102,60	102,60	
26	Kanalbenutzungsgebühr	664,92	232,40	211,27	21,13				897,32	815,74	81,58
601	Nebengebühren	9,00							9,00	9,00	
Summe		750,87	258,05	236,92	21,13				1.008,92	927,34	81,58
Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 3											

Mit 1. Quartal 2026 sind an Grundbesitzabgaben lt. erhaltenen Kontoblättern und Informationen € 1.008,92 und an Aufschließungsabgaben € 1.779,50 offen.

8.5 Sachwert

Bodenwert (lt. Pkt.8.1)	€	223.000,00
Gebäudewert (lt. Pkt.8.2)	€	141.000,00
Bauwert Außenanlagen (lt. Pkt.8.3)	€	0,00
Dingliche Rechte u. Lasten (lt. Pkt.8.4)	€ -	0,00
	€	364.000,00

8.7 Verkehrswert

Der Verkehrswert **gemäß LBG § 2** ist jener Preis, welcher üblicherweise bei einer Veräußerung der Sache im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. *Besondere Vorlieben und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.*

Nach ÖN B 1802-1 (2022) Pkt. 3.16 kann dem Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft auch die „höchste und beste Nutzung“ zugrunde gelegt werden. Die „höchste und beste Nutzung“ wird in der ÖNORM B 1802-1:2022 definiert als „integraler Bestandteil des Verkehrswertes/Marktwertes, der die Nutzung einer Immobilie bezeichnet, die physisch möglich, vernünftigerweise wahrscheinlich sowie zurzeit oder in Zukunft wahrscheinlich gesetzlich erlaubt ist und zum Bewertungsstichtag zum höchsten Wert führt“.

Da in der geg. Bewertung dem gestellten Auftrag und Verwendungszweck entsprechend der Verkehrswert zu einem vorgegebenen Stichtag zu ermitteln ist **und eine „höchste und beste Nutzung“ im Sinne der ÖN, bei welcher insbesondere auf allfällige höherwertigere Alternativnutzungen** sowie allfällige Projektentwicklungs- und Liquidationsüberlegungen **zu achten wäre nicht gefragt ist**, erfolgt die Bewertung nach den Kriterien des „**gemeinen Wertes**“, also jenem Wert der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes und seiner Marktgängigkeit bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes wie auch der ÖNORM B 1802 hat der Sachverständige das kalkulatorische Ergebnis der von ihm angewendeten Bewertungsmethode vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren. **Er muss also die Notwendigkeit einer Marktanpassung untersuchen und erforderlichenfalls eine Marktanpassung vornehmen.**

Einschätzung der Marktsituation

Der Wert der geg. Immobilie wird durch ihren Bodenwert bestimmt. Sie weist gute Makro- und Mikrostandortfaktoren auf und würde in erster Linie Interessenten, welche ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde begründen möchten, die bauliche Ausnutzbarkeit

des Grundstücks im Auge haben und sich von den anstehenden Instandhaltungs- und Adaptierungsarbeiten nicht abschrecken lassen, ansprechen.

Ein weiterer Faktor für Kaufentscheidungen sind zunehmend die ESG Kriterien (Environmental-Social-Governance) die einen Gradmesser für nachhaltiges Bauen bilden. Zum Beispiel wird es beim ökologischen Aspekt um den CO₂-Ausstoß bzw. den gesamten ökologischen Fußabdruck eines Gebäudes gehen. Klimafreundliche Gebäude sind zunehmend nachgefragter und preisstabiler, während die Nachfrage nach jenen mit schlechten Energiewerten, absehbaren Sanierungsaufwendungen – zB. **Umstellung v. Heizungsanlagen, PV-Anlagenerrichtung, thermische Sanierungen usw.** – eher sinkt und Kaufinteressenten die absehbaren Aufwendungen bereits in ihre Überlegungen einpreisen.

Unter Berücksichtigung des Marktgeschehens liegt der ermittelte Sachwert zum Bewertungsstichtag innerhalb einer, mit einer Modellrechnung darstellbaren realistischen Preisbandbreite, weshalb von einer Marktanpassung Abstand genommen und der Verkehrswert direkt aus dem Sachwert abgeleitet wird.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 4.4)

Allgemein ist festzuhalten, dass die Immobilienbewertung grundsätzlich immer eine modellhafte Schätzung des möglichen Verkaufspreises ist. Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein und die **Schwankungsbreiten zwischen 10% und 20% liegen.**

Weiter wird darauf verwiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Besonders trifft dies auf Bewertungen mit abweichenden bzw. historischen Bewertungsstichtagen und komplexen Spezialimmobilien zu. Durch die Dynamik im Immobilienmarkt sind hier jedenfalls bei einem späteren Veräußerungszeitpunkt die Marktveränderungen zu betrachten.

9. Zusammenfassung

9.1 Der Bestands- und Lastenfreie **Verkehrswert** der Liegenschaften Grundbuch 23443 Wr. Neustadt, **EZ. 766, Gst-Nr. 19 und EZ 20004 Gst-Nr. 20 und .201** (jeweils B-LNR. 2) topographische Bezeichnung 2700 Wr. Neustadt, Bräuhausgasse 3 **zum Stichtag 2026-03-24** wird bewertet mit

€ 364.000,00

(in Worten: Euro dreihundertvierundsechzigtausend)

Mit 1. Quartal 2026 sind an Grundbesitzabgaben lt. erhaltenen Kontoblättern und Informationen € 1.008,92 und an Aufschließungsabgaben € 1.779,50 offen. (Pkt. 8.4)
In den Bauwerten ist die Mehrwertsteuer enthalten.
Das eingereichte und bewilligte Bauprojekt bleibt Bewertungstechnisch – siehe Pkt. 5.9 – unberücksichtigt.
Auf das Bestandsverhältnis wird nochmals hingewiesen (Pkt. 6.3)

10. Schlussbemerkung

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter (Europäische Bewertungsstandards der TEGoVA, S. 2.10), objektiv und unparteiisch erstellt. Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen, erteilten Informationen und den getroffenen Annahmen. Der vorstehende Verkehrswert wurde unter der Voraussetzung ermittelt, dass mir alle für die Bewertung maßgeblichen Umstände wahrheitsgemäß offen gelegt wurden.

Der Sachverständige haftet nicht für die Richtigkeit der im Grundbuch dargestellten Flächenmaße als auch nicht für Gebäudeabmessungen auf Basis von vorgelegten Plänen und Unterlagen. Sollten nachträglich Umstände bekannt werden, von denen ich im Rahmen der gegenständlichen Gutachtertätigkeit keine Kenntnis erlangt habe behalte ich mir vor, das gegenständliche Gutachten zu widerrufen bzw. abzuändern.

Datenschutzhinweis:

Ausdrücklich untersagt ist das Hochladen des Gutachtens oder einzelner Teile desselben auf Plattformen für „künstliche Intelligenz“ da dies eine Verletzung des Urheberrechts und des Datenschutzrechts darstellt.

Die Ausfertigung erfolgt digital, eine digitale Kopie verbleibt beim gez. SV.

Wr. Neustadt, am 2026-03-27

Der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

