

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

der BLNr. 2 (1/1 Anteil) der Liegenschaft

**2393 Sparbach 44**

Aktenzahl: **5 E 68/23a**  
Bezirksgericht: **Mödling**  
Katastralgemeinde: **16123 Sparbach**  
Einlagezahl: **58**  
Grundstücks Nr(n) **351**  
Stichtag **14. Mai 2024**

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	2
1.1. Auftraggeber .....	2
1.2. Aktenzahl .....	2
1.3. Betreibende Partei .....	2
1.4. Verpflichtete Partei .....	2
1.5. Auftrag/Zweck.....	2
1.6. Grundlagen und Unterlagen .....	2
1.6.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen:.....	3
1.6.2. Zur Verfügung gestellte Unterlagen .....	3
1.6.3. Literatur .....	3
1.7. Bewertungsstichtag .....	4
1.8. Allgemeine Vorbemerkungen .....	4
1.9. Verhaltensgrundsätze.....	5
1.10. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802.....	6
2. Befund.....	7
2.1. Grundbuchstand .....	7
2.1.1. A-Blatt.....	7
2.1.2. B-Blatt.....	7
2.1.3. C-Blatt .....	8
2.2. Lage.....	9
2.2.1. Infrastruktur .....	10
2.2.2. Verkehrsanbindung .....	10
2.3. Grundstück .....	12
2.3.1. Allgemeine Topographie .....	12
2.3.2. Gefahrenzonenplan.....	13
2.3.3. Flächenwidmung/ Baubehörde.....	15
2.3.4. Anschlüsse .....	15
2.3.5. Kontaminationen .....	16
2.4. Gebäudebestand .....	17
2.4.1. Bauaufträge/ Baubescheide .....	19
2.4.2. Gebäudebeschreibung .....	22
2.4.3. Außenbereich .....	25
2.4.4. Zubehör .....	26
2.4.5. Nutzfläche .....	27
2.4.6. Bestandrechte / Rechte Dritter .....	27
2.5. Einheitswert .....	27
3. Gutachten.....	28
3.1. Bewertungsgrundsätze .....	28
3.2. Immobilienmarkt .....	29
3.3. Verkehrswertermittlung.....	30

3.3.1. Sachwert .....	30
3.3.2. Bodenwert .....	31
3.3.3. Anpassung Lage .....	34
3.3.4. Anpassung Zeitpunkt.....	35
3.3.5. Anpassung Beschaffenheit und Eigenschaften.....	35
3.3.6. Anpassungen Vergleichsliegenschaften .....	36
3.3.7. Aufschließungskosten .....	36
3.3.8. Bauwert .....	36
3.3.9. Restnutzungsdauer .....	37
3.3.10. Gewöhnliche Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer .....	37
3.3.11. Sonstige Aufwendungen .....	38
3.3.12. Wertermittlung .....	39
4. Zusammenfassung.....	40
5. Fotodokumentation .....	41
6. Anlagen .....	43

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtskarte Südwesten von Wien	9
Abb. 2: Übersichtskarte Sparbach	10
Abb. 3: Fahrstrecke Wien Hauptbahnhof	11
Abb. 4: DKM – Digitale Katastermappe	12
Abb. 5: Katasterplan	13
Abb. 6: HORA-Pass (Auswertungsradius 50m)	14
Abb. 7: Wildbach und Lawinenkataster	14
Abb. 8: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	15
Abb. 9: Lageplan (1960)	17
Abb. 10: Außenansicht	18
Abb. 11: Ansicht / Schnitt (Auswechslungsplan 1961)	21
Abb. 12: Grundriss Bestandsobjekt Erdgeschoß/Dachgeschoß	22
Abb. 13: Kellergeschoß	25
Abb. 14: Garage	25

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1. AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Mödling, per Beschluss vom 26.01.2024

### 1.2. AKTENZAHL

Exekutionssache: 5 E 68/23a

### 1.3. BETREIBENDE PARTEI

#### **Betreibende Partei**

Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen  
Stadtplatz 30  
4150 Rohrbach-Berg

vertreten durch  
Mag. Jürgen Payer & Partner Rechtsanwälte GmbH  
Neuer Markt 1/Top 16  
1010 Wien

### 1.4. VERPFLICHTETE PARTEI

#### **Verpflichtete Partei**

Echion Equity GmbH  
pA GF Christoph Kölbl, Schottenfeldgasse 92/13  
1070 Wien

### 1.5. AUFTRAG/ZWECK

Der Sachverständige wird beauftragt schriftlich Befund und Gutachten über den Wert der BLNr. 2 (1/1 Anteil) der Liegenschaft KG 16123 Sparbach, EZ 58 per Adresse 2393 Sparbach 44 zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung zu erstatten.

### 1.6. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

Dem Sachverständigen stehen seine erhobenen sowie die vom Auftraggeber übergebenen Grundlagen und Unterlagen und die allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.

## 1.6.1. VOM SACHVERSTÄNDIGEN ERHOBENE GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN:

- erfolglose Befundaufnahme an Ort und Stelle am 27.2.2024 09:00 Uhr unter Anwesenheit von:
  - Herrn Mag. Stefan Strondl (für den Vertreter der betreibenden Partei)
  - dem gefertigten Sachverständigen
- erfolgreiche Befundaufnahme an Ort und Stelle am 14.5.2024 11:00 Uhr unter Anwesenheit von:
  - Herrn Mag. Stefan Strondl (für den Vertreter der betreibenden Partei)
  - Herrn Corvin Wagner (für den Insolvenzverwalter der verpflichteten Partei)
  - Der Gerichtsvollzieherin
  - Dem Schlosser samt 2 Zeugen
  - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online vom 16.05.2024
- Einsichtnahme in den Bauakt der zuständigen Baubehörde Hinterbrühl
- Abfrage beim Finanzamt Baden/Mödling
- Abfrage beim Gemeindeverband für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Mödling
- Abfrage beim Wasserleitungsverband Triestingtal- und Südbahngemeinden
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan
- Verdachtsflächenkataster, online
- Lärmkarte
- Marktrecherche und Erhebungen von Vergleichswerten
- Anfertigen einer Fotodokumentation

## 1.6.2. ZUR VERFÜGUNG GESTELLTE UNTERLAGEN

- Grundbuchsauszug vom 29.01.2024

## 1.6.3. LITERATUR

- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG2, 2005
- ÖNORM B 1802
- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Seiser, Der Wert von Immobilien, 2011

- Kranewitter H. u.a.: Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung
- Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, NÖ Baurecht, 11. Auflage 2019
- Deixler-Hübner, Exekutionsordnung Kommentar, Band 2, 2020
- Gewinn Zeitschrift, Ausgaben 2020 - 2024
- Wirtschaftskammer Österreich – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilienpreisspiegel

## 1.7. BEWERTUNGSTICHTAG

Der Bewertungsstichtag ist der 14.05.2024, Tag der Befundaufnahme.

## 1.8. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.

Es wird der Verkehrswert gemäß § 2 Abs 2 LBG ermittelt.

Wenn nicht anders angegeben sind Währungsbeträge in Euro und Flächenmaße in Quadratmetern.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen erteilt wurden, sowie auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seinen Erfahrungen angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass die technische Ausstattung des Objektes nicht geprüft wurde (Stromleitungen, Wasserleitungen, Heizungsleitungen, Abwasserleitungen usw.). Dies gilt ebenso für die Statik des Gebäudes.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ist des

Energievorlagegesetzes (EAVG) §2 Z 3 wurde nicht vorgelegt. Im Zuge der Bewertung wird daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.

Die Berechnungen in diesem Gutachten werden computergestützt durchgeführt. Da das Kalkulationsprogramm auf mehrere Stellen hinter dem Komma genau rechnet, die Ergebnisse jedoch automatisch ab- oder aufgerundet dargestellt werden, können sich bei einem Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten scheinbare Ungenauigkeiten ergeben. Bei der Lieferung von Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersteher kommt es zum Übergang der Steuerschuld auf den Ersteher. Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG grundsätzlich steuerfrei. Es besteht für vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer jedoch auch die Option, diese Lieferungen gem. § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet. In diesem Fall ist nach der Judikatur das Meistbot als Bruttoentgelt anzusehen, das gegebenenfalls auch die Umsatzsteuer enthält. (Mini in Deixler-Hübner, Kommentar EO (2020) §156 RZ 64 -72)

Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen ergeben, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, behält sich der SV die Rücknahme und/ oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden und ist daher für andere Verwendungen, insbesondere für steuerliche oder versicherungstechnische Zwecke, nicht geeignet.

Die Vervielfältigung oder Veröffentlichung des Gutachtens darf weder im Ganzen noch in Teilen vorgenommen werden.

## 1.9. VERHALTENSGRUNDSÄTZE

Das vorliegende Gutachten wurde durch den gefertigten Gutachter unabhängig, unparteiisch und objektiv erstellt. Alle Angaben, Informationen und Unterlagen, die zur Erstellung des Gutachtens verwendet wurden, sowie der Inhalt des Gutachtens, insbesondere der ermittelte Wert, unterliegen der Vertraulichkeit.

## 1.10. HINWEISPFLICHT GEM. Ö-NORM B 1802

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein und bedeutet nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen, im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden Abschlag vorzunehmen.

## 2. BEFUND

### 2.1. GRUNDBUCHSTAND

#### 2.1.1. A-BLATT



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 16123 Sparbach EINLAGEZAHL 58  
BEZIRKSGERICHT Mödling

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 2594/2024  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
351 G GST-Fläche \* 1319  
Bauf.(10) 169  
Gärten(10) 1150 Sparbach 44

Legende:

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

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
3 a gelöscht

#### 2.1.2. B-BLATT

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
2 ANTEIL: 1/1  
Echion Equity GmbH (FN 458731f)  
ADR: Auerspergstraße 1, Wien 1080  
a 3829/2022 Spezialvollmacht 2022-01-05, Kaufvertrag 2022-05-05  
Eigentumsrecht  
b 2594/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 15.04.2024  
(HG Wien - 9 S 211/24d)

## 2.1.3. C-BLATT

```
***** C *****
6 a 4577/2022 Pfandurkunde 2022-06-13
   PFANDRECHT                                 Höchstbetrag EUR 675.000,--
   für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p)
   b gelöscht
8 a 2652/2023 Rückstandsausweis 2023-04-26
   PFANDRECHT                                 vollstreckbar EUR 2.624,74
   Zinsbetrag: EUR 29,39; 4,63 % Z aus EUR 2.513,60 ab
   2023-04-26; Antragskosten: EUR 145,00 für Österreichische
   Gesundheitskasse (10 E 1889/23g)
9 a 3417/2023 Zahlungsauftrag 2022-11-28
   PFANDRECHT                                 vollstr EUR 8.108,--
   Antragskosten EUR 318,90 für Republik Österreich, vertreten
   durch die Einbringungsstelle (10 E 2319/23t)
10 a 7515/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
   Hereinbringung von vollstr EUR 528.274,23, 6 % Z seit
   2023-07-01, Kosten EUR 14.345,35 zuzügl 4 % Z seit
   2023-07-24, Antragskosten EUR 3.253,18 für Raiffeisenbank
   Region Rohrbach eGen, FN 77818p (5 E 68/23a)
11 a 7980/2023 Rückstandsausweis 2023-12-19
   PFANDRECHT                                 vollstreckbar EUR 3.017,24
   Zinsbetrag: EUR 65,25; 4,63 % Z aus EUR 2.819,94 ab
   2023-12-19 laufend; Antragskosten: EUR 149,-- (inkl EUR
   38,-- Eintragungsgebühr) für Österreichische
   Gesundheitskasse (10 E 5518/23h)
12 a 1411/2024 Rückstandsausweis 2024-02-26
   PFANDRECHT                                 vollstr EUR 105,73
   Antragskosten EUR 30,-- für Wasserleitungsverband der
   Triestingtal - und Südbahngemeinden (10 E 943/24s)
```

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

```
*****
```

---

Grundbuch

16.05.2024 12:22:54

---

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei. Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden nicht bekannt gegeben.

## 2.2. LAGE

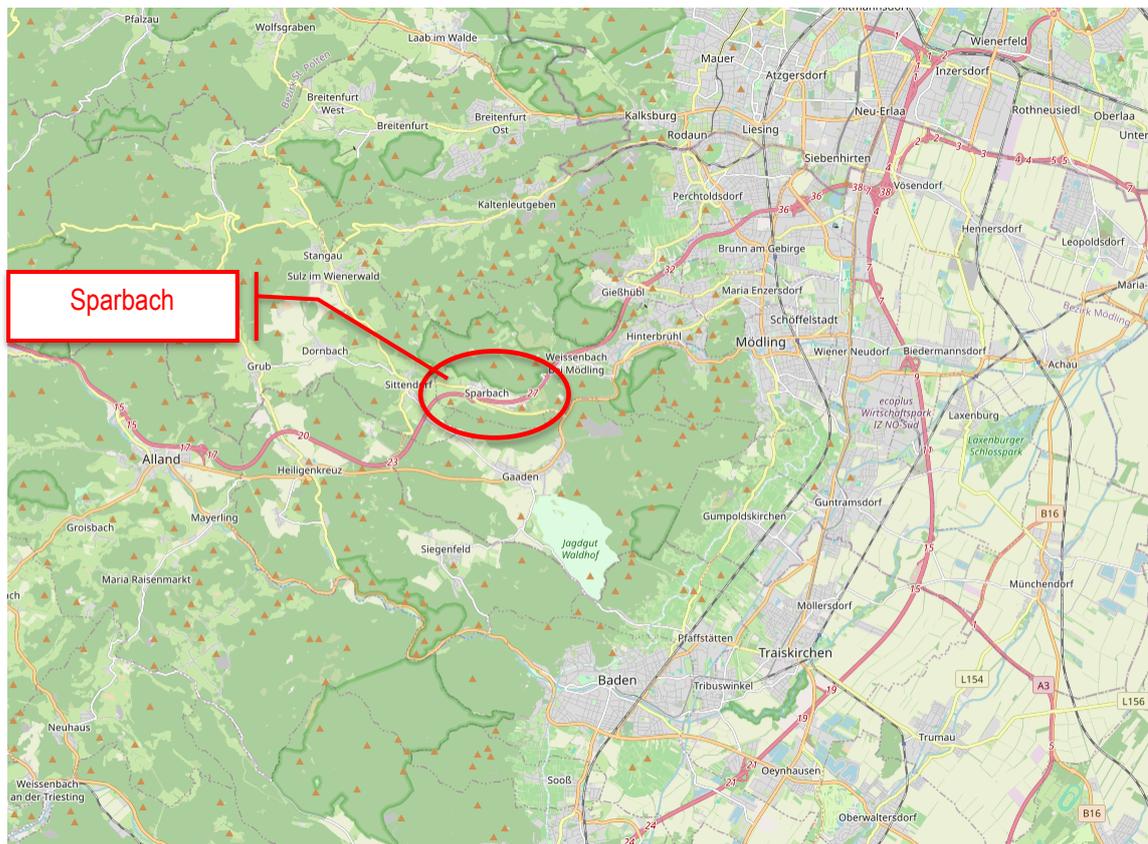


Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in Sparbach einer Katastralgemeinde von Hinterbrühl im Bezirk Mödling im Bundesland Niederösterreich. Der Ort liegt im Wienerwald und zählt rd. 244 Einwohner.

Quelle: Atlas NÖ

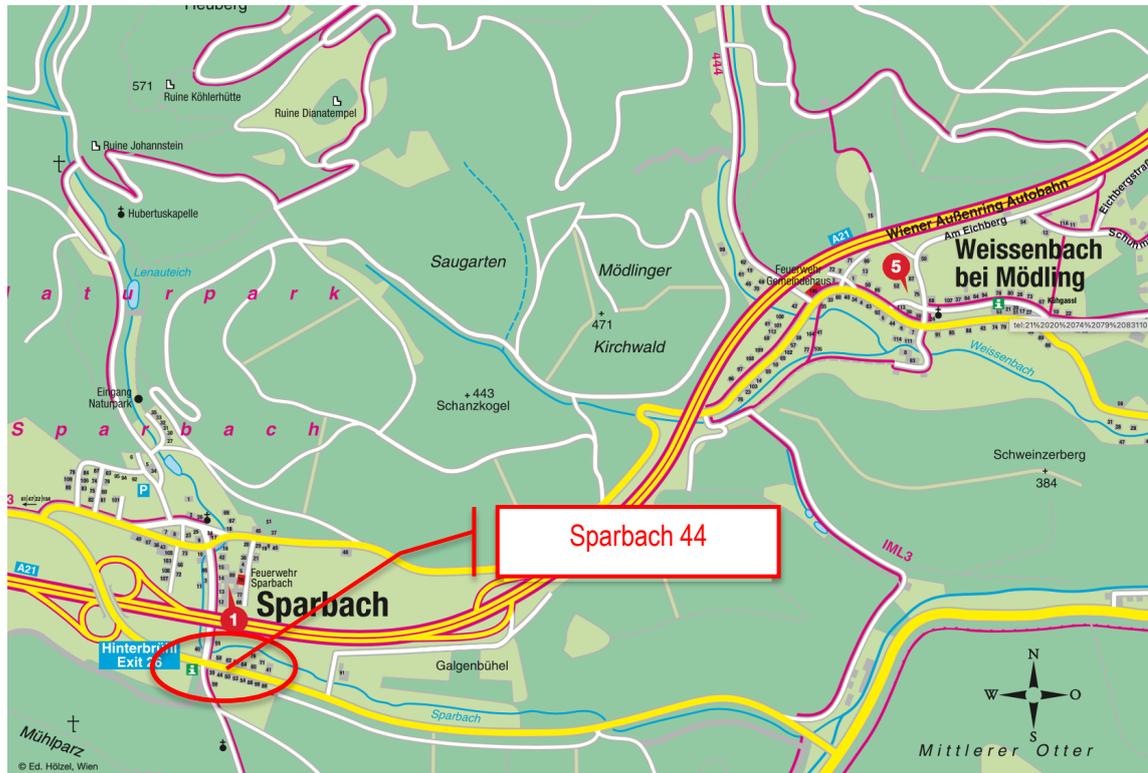
Die bewertungsgegenständliche Adresse lautet „Sparbach 44“.

Abb. 1: Übersichtskarte Südwesten von Wien



Quelle: Openstreetmap.org

Abb. 2: Übersichtskarte Sparbach



Quelle: <https://www.hinterbruehl.gv.at/Ort/Ortsportrait/Ortsplan>

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im südlichen Ortsteil entlang dem Autobahnzubringer zwischen der Mödlinger Straße im Osten und Sittendorf im Westen. Die umliegende Bebauung besteht durchwegs aus Ein- und Zweifamilienhausobjekten.

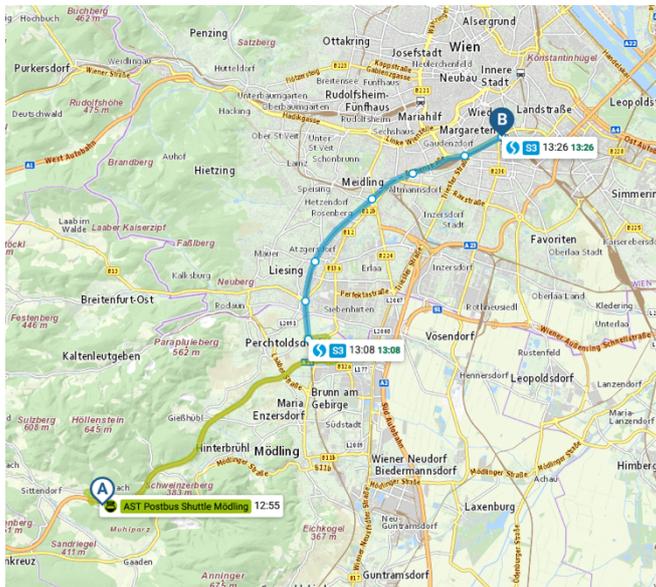
### 2.2.1. INFRASTRUKTUR

Für die Deckung des täglichen Bedarfs steht ein Supermarkt in rd. 4km Entfernung in Hinterbrühl zur Verfügung, erweiterte Einkaufsmöglichkeiten finden sich vor allem in Mödling. Kindergarten, Volksschule sowie praktische Ärzte befinden sich in Hinterbrühl rd. 9km entfernt. Für die Freizeitgestaltung bietet Sparbach durch die Situierung im Wienerwald ein umfangreiches Angebot für die Naherholung wie ua den Naturpark Sparbach. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Mödling. Der Bezirk Mödling zählt zu den kaufkraftstärksten in Niederösterreich.

### 2.2.2. VERKEHRSANBINDUNG

Sparbach ist öffentlich nur über ein Anrufsammeltaxi (Postbus Shuttle) an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Haltestelle befindet sich im Zentrum Sparbachs.

Abb. 3: Fahrstrecke Wien Hauptbahnhof



Quelle: anachb.vor.at

Die Fahrzeit am Wiener Hauptbahnhof rd. 38min.

Für den Individualverkehr ist Sparbach gut erreichbar. Die Auffahrt auf die A21 in Hinterbrühl rd. 350m entfernt. Die Parkplatzsituation in der näheren Umgebung kann als augenscheinlich ausreichend bezeichnet werden. Die Liegenschaft liegt direkt an der Autobahnzubringerstraße, die ein vergleichsweise erhöhtes Verkehrsaufkommen aufweist.

## 2.3. GRUNDSTÜCK

### 2.3.1. ALLGEMEINE TOPOGRAPHIE

Die Liegenschaft befindet sich in einer Mittelparzelle und ist straßenseitig Richtung Norden ausgerichtet. Die Konfiguration ist unregelmäßig und das Niveau ist als südseitig ansteigend zu bezeichnen. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 1.319 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Die Liegenschaft befindet sich im Grenzkataster.

```
***** A1 *****
GST-NR  G  BA  (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
351      G  GST-Fläche      *    1319
          Bauf.(10)         169
          Gärten(10)       1150  Sparbach 44
```

Legende:

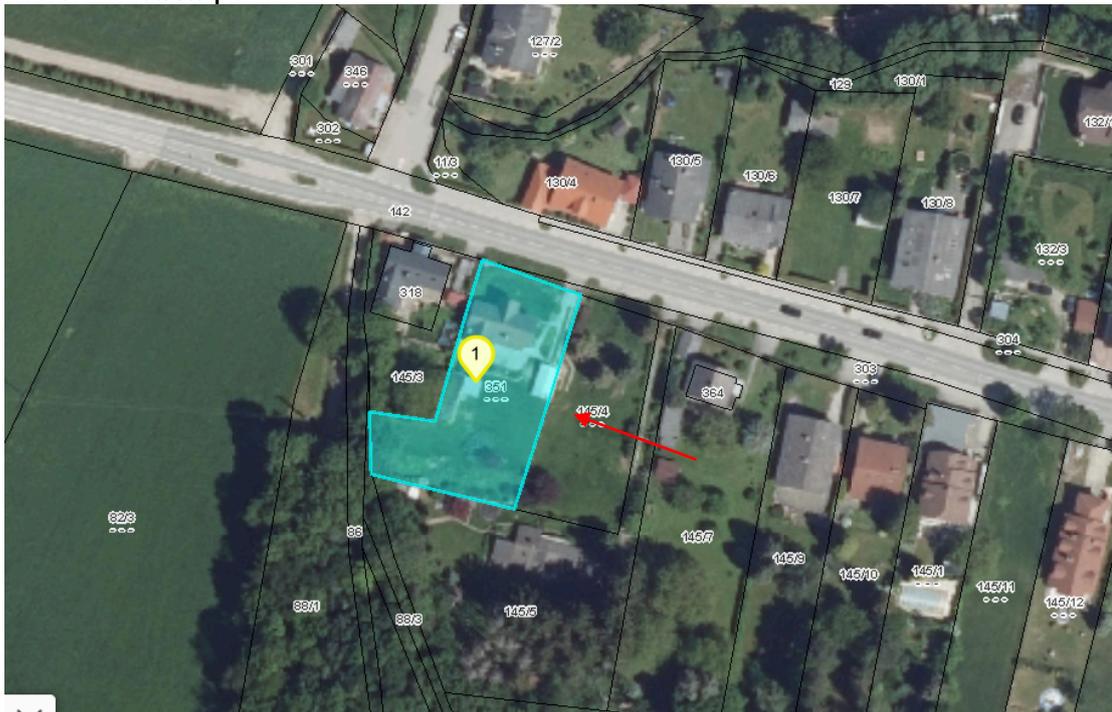
G: Grundstück im Grenzkataster  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)

Abb. 4: DKM – Digitale Katastermappe



Quelle: Atlas NÖ

Abb. 5: Katasterplan



Quelle: <https://kataster.bev.gv.at/>

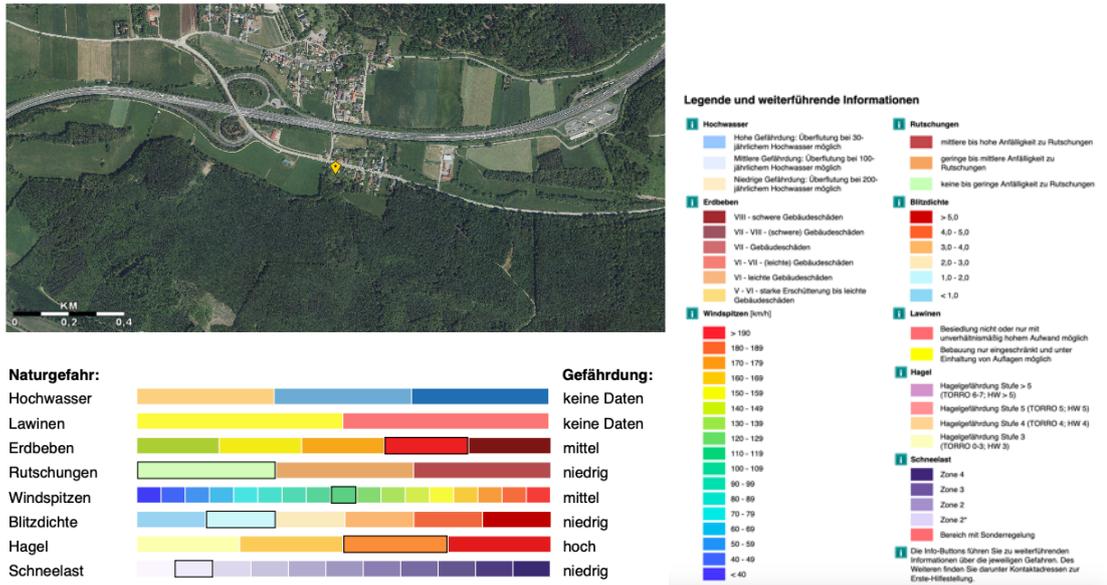
## 2.3.2. GEFAHRENZONENPLAN

Gemäß Hora Pass des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus weist die gegenständliche Adresse folgendes Naturgefahrenrisiken auf:

### HORA-Pass

Adresse: Sparbach 44, 2393 Hinterbrühl  
Seehöhe: 335 m  
Auswerteradius: 10 m  
Geogr. Koordinaten: 48,07072° N | 16,19009° O

Abb. 6: HORA-Pass (Auswertungsradius 50m)



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.

Quelle: www.ehora.at

Abb. 7: Wildbach und Lawinenkataster

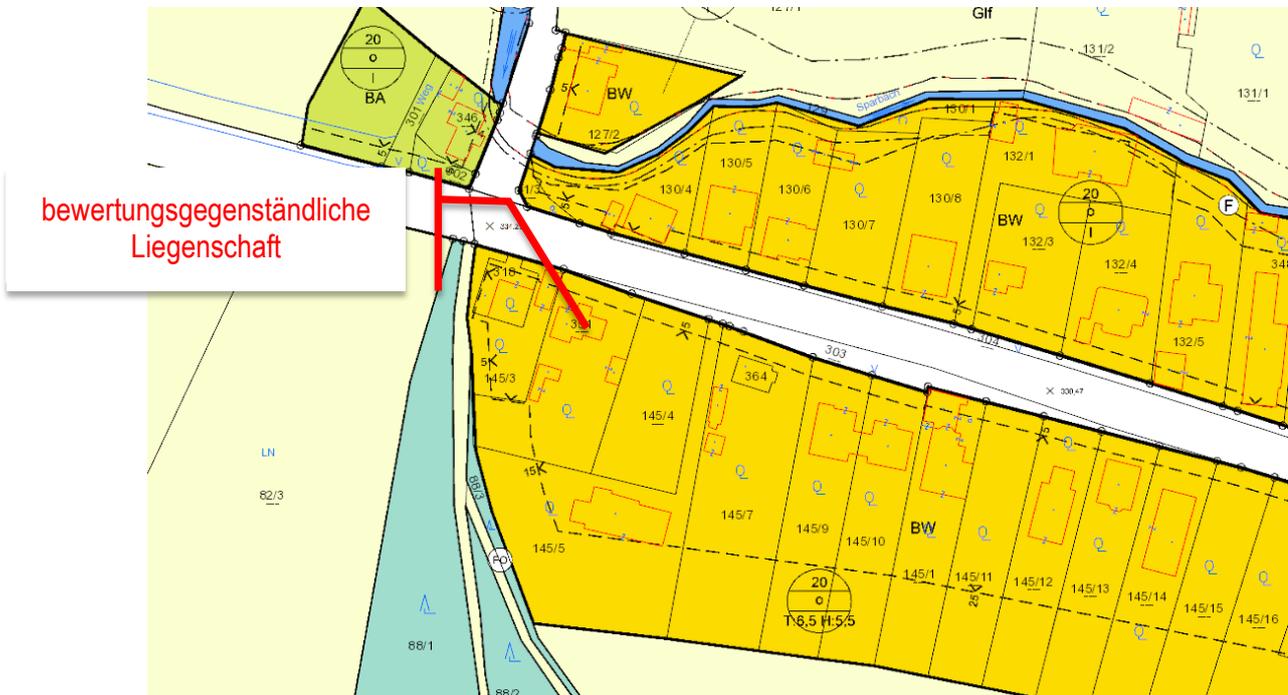


Quelle: Atlas NÖ

In den ausgewiesenen Wildbach und Lawinenkataster ist die Liegenschaft nicht erfasst.

## 2.3.3. FLÄCHENWIDMUNG/ BAUBEHÖRDE

Abb. 8: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: Gemeinde Hinterbrühl

### Flächenwidmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:

- Bauland – Wohngebiet
- Bauweise – offen
- Bebauungsdichte 20%
- Bauhöhe Talseite 6,5m, Hangseite 5,5m
- Vorgartentiefe 5m, rückwärtige Baufluchtlinie

Es wird empfohlen in die jeweils aktuell gültigen Bebauungsbestimmungen und Bauvorschriften Einsicht zu nehmen.

## 2.3.4. ANSCHLÜSSE

Die Liegenschaft ist an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser) angeschlossen. Laut Auskunft der Wiener Netze besteht kein Anschluss an das Gasnetz für die Liegenschaft.

Laut Auskunft der GVA Bezirk Mödling beträgt der Rückstand der Gemeindeabgaben zum 11.06.2024 € 382,28.

Laut Auskunft des Wasserleitungsverband der Triestingtal- und Südbahngemeinden bestehen zum Stichtag offene Forderungen in der Höhe von € 165,43.

Seitens der Gemeinde wurde im Zuge der Grundstücksteilung für den Bauplatz Nr. 351 eine Ergänzungsabgabe vorgeschrieben, die laut Auskunft der Gemeinde vom 26.06.2024 noch in der Höhe von € 5.8751,21 offen ist.

### 2.3.5. KONTAMINATIONEN

Die Grundstücke wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt, hingegen wurde in den Verdachtsflächenkataster Einsicht genommen und wie folgt erhoben:

**Ergebnis**  
Information: Das Grundstück 351 in Sparbach (16123) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Im Verdachtsflächenkataster sowie Altlastenatlas des Umweltbundesamtes ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, nicht verzeichnet. Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

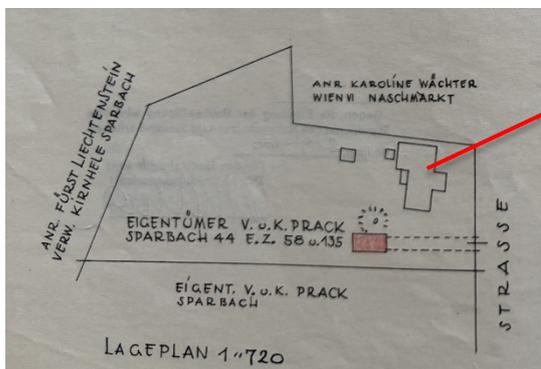
## 2.4. GEBÄUDEBESTAND

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befindet sich ein Bestandsobjekt in offener Bauweise sowie eine Garage. Das Gebäude wurde entsprechend der vorliegenden Unterlagen im Bauakt zuletzt um 1962 um- und zugebaut.



Die Erschließung des Wohnhauses erfolgt von der Straße im Norden über einen Zugangsweg bzw. eine Zufahrt.

Abb. 9: Lageplan (1960)



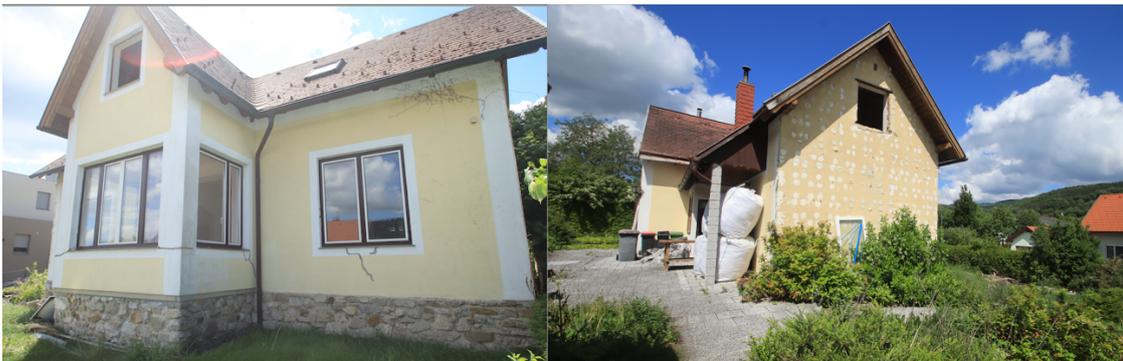
Wohnhaus

Quelle: Bauakt

Die Gebäudeausstattung des Wohnhauses wie folgt beschreiben:

<b>Nutzung:</b>	Wohnzwecke
<b>Baujahr:</b>	historisch, letzter Um- und Zubau um 1962
<b>Bauzustand:</b>	sanierungsbedürftig bzw. devastiert
<b>Lage:</b>	entlang der Zubringerstraße, am Rande des Ortsverbands
<b>Geschoße:</b>	Erdgeschoß, Dachgeschoß, teilunterkellert
<b>Mauerwerk:</b>	Massivbauweise
<b>Fassade:</b>	verputzt, gemalt
<b>Dachkonstruktion:</b>	Satteldach
<b>Fenster:</b>	Im Erdgeschoß, Kunststoffisiererglasfenster bzw. Holzisiererglasfenster, im Dachgeschoß Fensterstock entfernt
<b>Haustor:</b>	Holz eingangstüre mit Glaseinsatz
<b>Außenanlagen:</b>	begrünt bzw. befestigt, Terrasse mit Plattenbelag
<b>Einfriedung:</b>	Metallgitterzaun

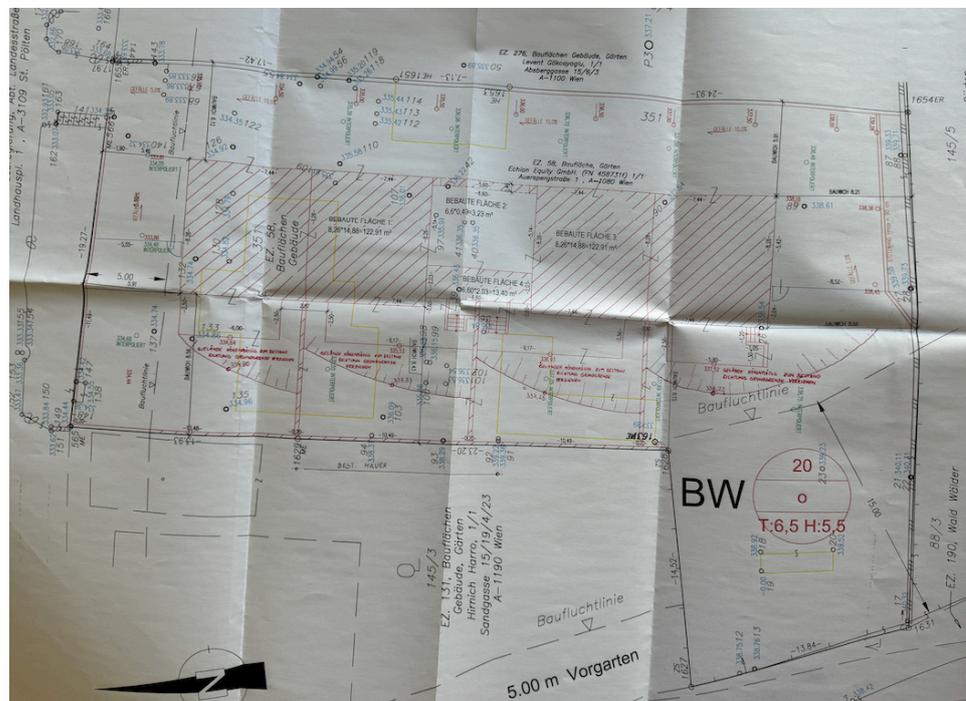
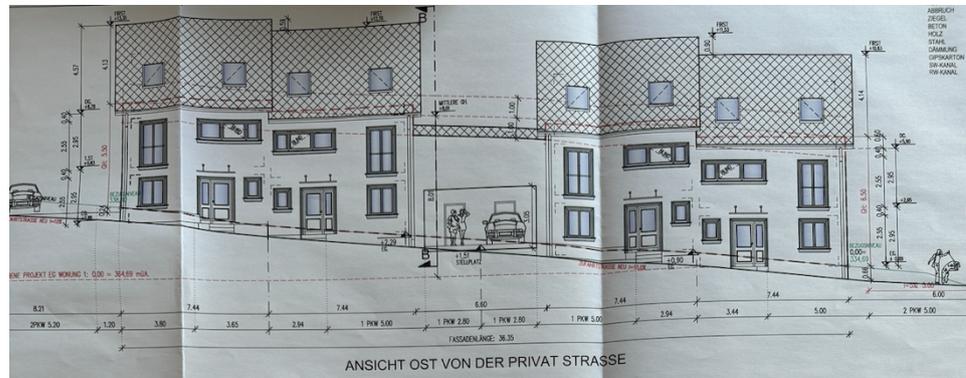
Abb. 10: Außenansicht



## 2.4.1. BAUAUFTRÄGE/ BAUBESCHIED

Im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt konnten folgende bewertungsrelevante Unterlagen bzw. Baubescheide ausgehoben werden.

Datum	bewilligte Maßnahme
28.11.2023	Schreiben des Wasserleitungsverbandes bezüglich einer Anzeige gem. NÖ Wasserleitungsanschlussgesetz
15.03.2023	baubehördliche Bewilligung für die Errichtung von 4 Reihenhäusern mit 8 Stellplätzen und Geländeveränderung



Mit der Ausführung der vorhandenen Planung wurde augenscheinlich noch nicht begonnen.

**03.02.1994** baubehördliche Bewilligung - zur Errichtung eines Schmutzwasser-Hauskanals



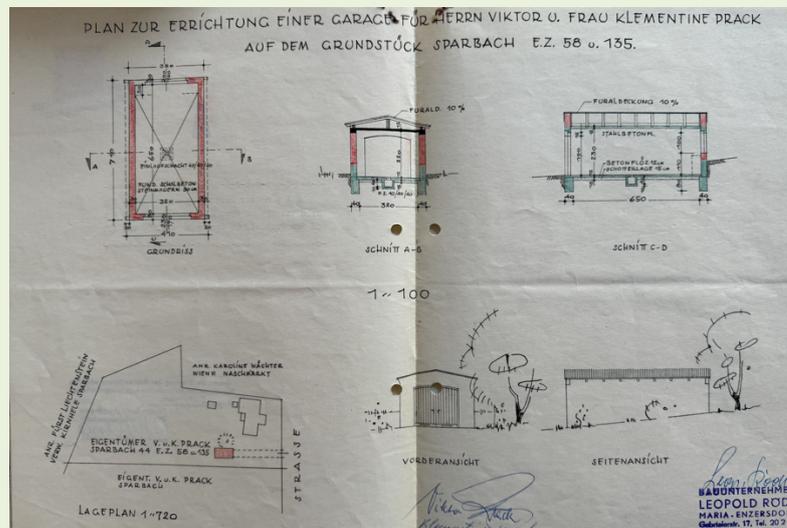
**10.02.1987** Benützungsbewilligung für die Propangas-Tankanlage

**08.08.1986** Bewilligung zur Errichtung einer Propangas-Tankanlage in Oberflur-Ausführung



**20.10.1962** Bewohnungs- und Benützungsbewilligung

**19.09.1960** Baubewilligung für die Errichtung einer Garage



18.07.1956 Baubewilligung zu Adaptierungsarbeiten im Hause Sparbach Nr. 44

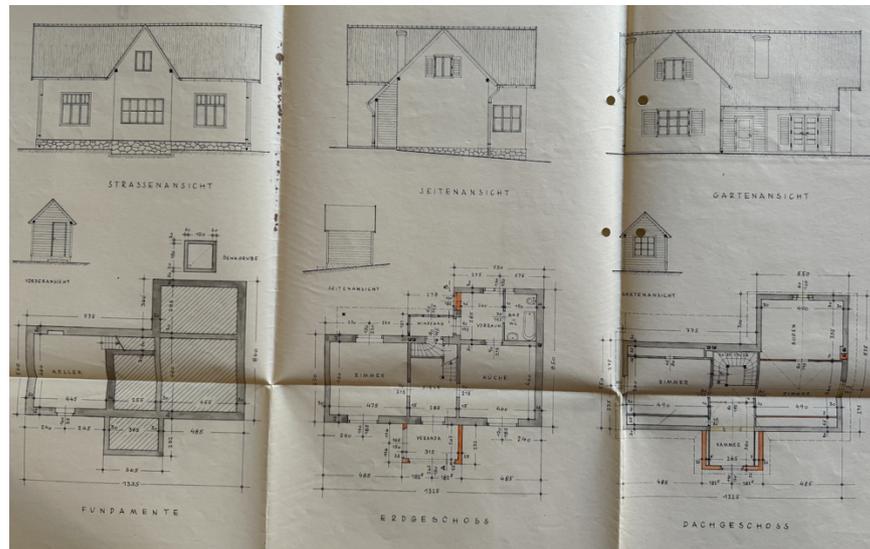
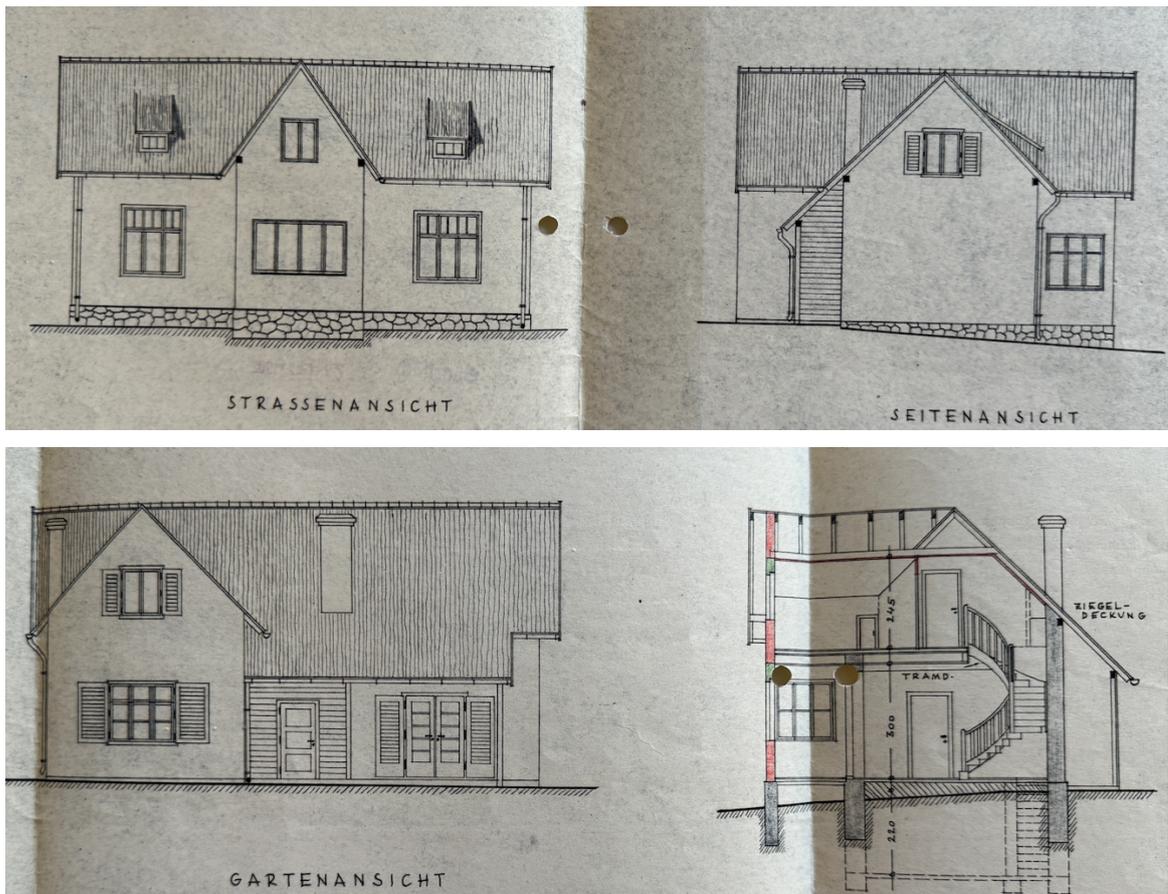


Abb. 11: Ansicht / Schnitt (Auswechslungsplan 1961)

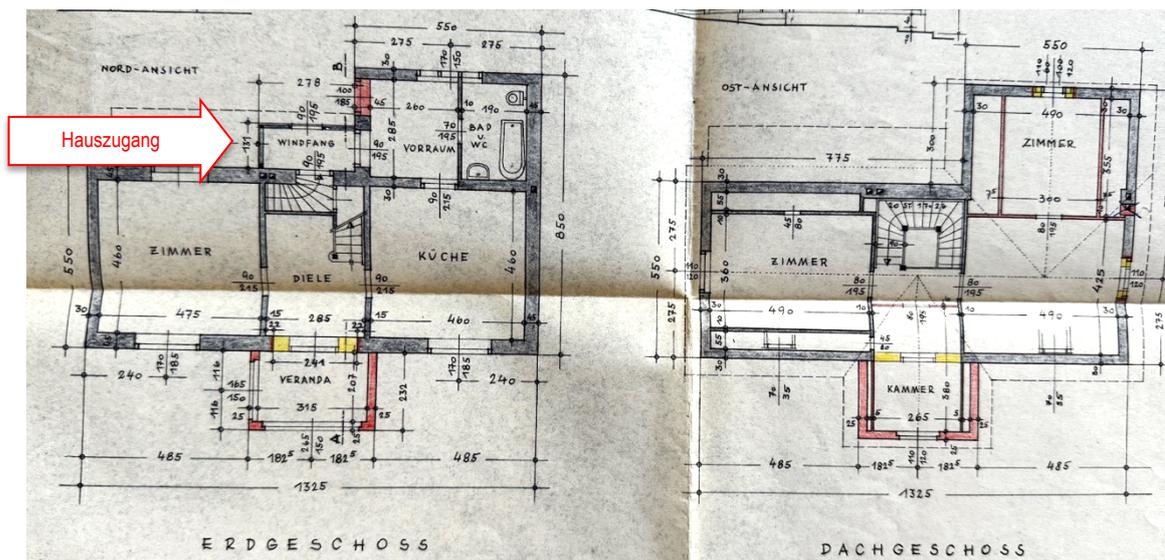


Quelle: Bauakt

## 2.4.2. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Das Gebäude wird über die rückwärtige, der Straße abgewandten Seite, betreten. Ausgehend vom Windfang/Vorraum werden im Erdgeschoß das Bad sowie die Küche erschlossen. Von der Küche aus wird weiters die Diele sowie die Veranda und das angrenzende Zimmer betreten. Ein Stiegenaufgang in der Diele führt ins Dachgeschoß.

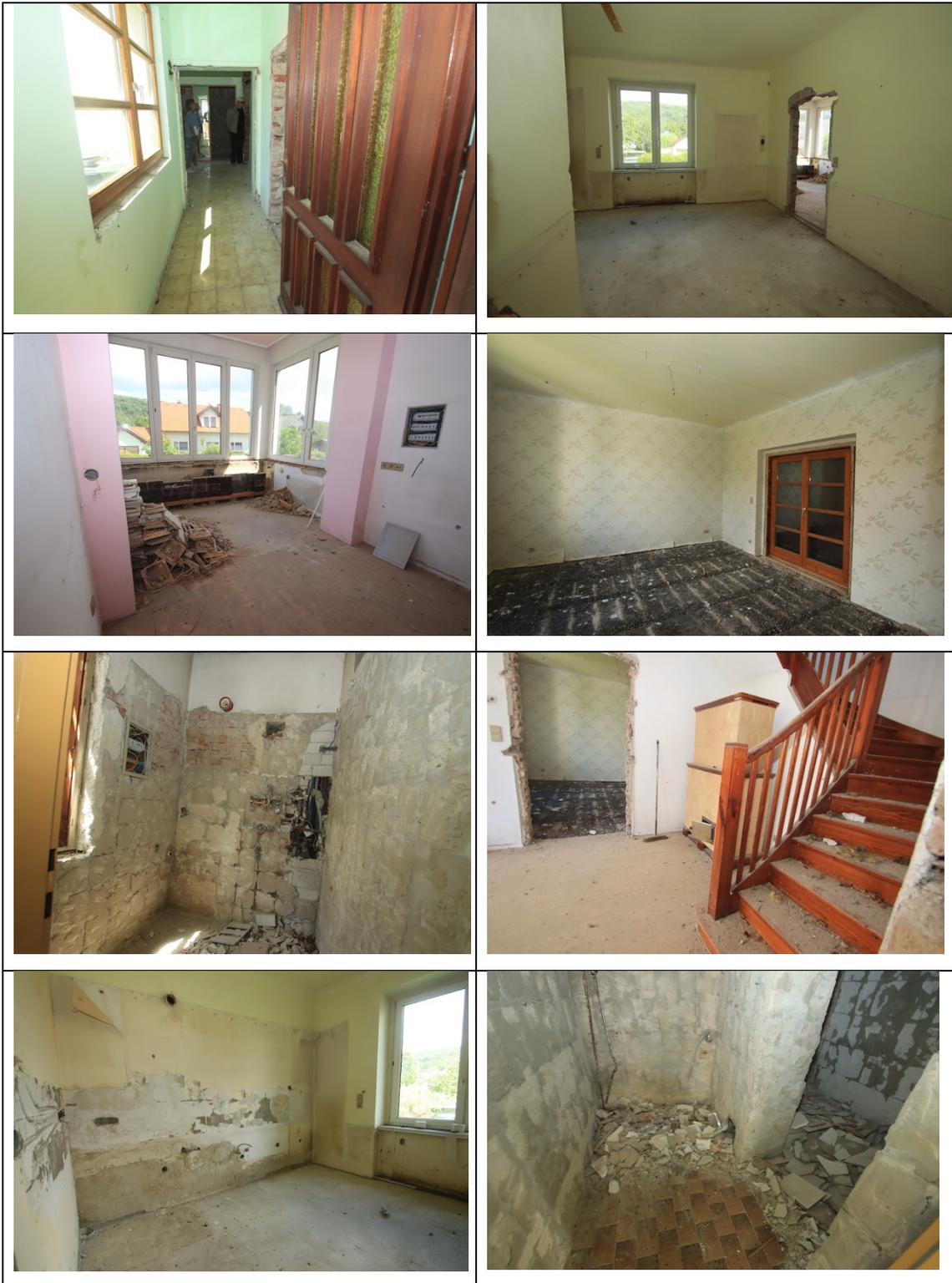
Abb. 12: Grundriss Bestandsobjekt Erdgeschoß/Dachgeschoß



Quelle: Bauakt

Der planliche Istzustand stimmt weitgehend baubehördliche Konsensplan überein. Abweichend wurden vor allem im Obergeschoß die inneren Raumaufteilungen sowie die Oberflächenbeschaffenheiten entfernt. Die Ausstattung im Erdgeschoß beschreibt sich wie folgt:

ERDGESCHOSS		
<b>Räume:</b>	Böden:	Fliesen im Vorraum, Holzdielen in der Diele, in den übrigen Räumen Bodenbelag weitgehend entfernt
	Wände:	gemalt/tapeziert, im Sanitärbereich Fliesen entfernt
	Decken:	gemalt/tapeziert
<b>Fenster:</b>	Kunststoffisoliertglasfenster	
<b>Küche:</b>	nicht vorhanden	
<b>Sanitär:</b>	nicht vorhanden (wurde entfernt)	
<b>Heizung:</b>	Kamin in der Diele, darüber hinaus ist keine Heizquelle vorhanden	
<b>Zustand:</b>	devastiert, sanierungsbedürftig	

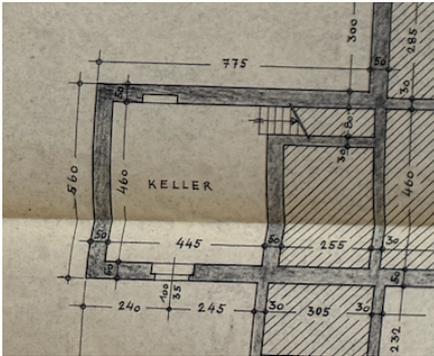


Im Dachgeschoß wurden die inneren Einbauten weitgehend entfernt. Am Boden befinden sich die Beschüttung bzw. die freiliegenden Holztriam, im Wand- und Deckenbereich liegt der blanke Holzdachstuhl vor.



Vom Windfang aus wird über einen Stiegenabgang der Keller betreten. Der Keller besteht aus einem gemauerten Raum mit Betonboden und einer Ziegelgewölbedecke.

Abb. 13: Kellergeschoß



Quelle: Bauakt (Auswechslungsplan 1961)

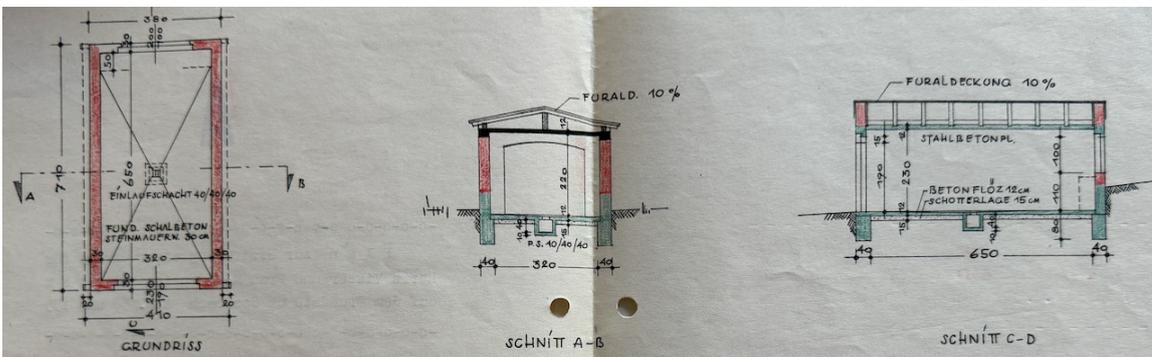


Die technischen Einrichtungen wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Eine Aussage über die Funktionsfähigkeit dieser ist somit nicht möglich. Insgesamt weist das Objekt einen teilweise devastierten, stark sanierungsbedürftigen Zustand.

### 2.4.3. AUSSENBEREICH

Im Außenbereich befindet sich an der nördlichen Grundstücksgrenze ein Garagengebäude.

Abb. 14: Garage



Quelle: Bauakt (Auswechslungsplan 1961)



Die Garage konnte im Rahmen der Befundaufnahme mangels Zugänglichkeit nicht besichtigt werden. Der überwiegende Teil des Grundstücks ist begrünt. Im nördlichen Grundstücksteil befindet sich eine Zugangstüre zum vorbeiführenden Waldweg. Das rückwertige Nebengebäude ist augenscheinlich nicht mehr vorhanden.



#### 2.4.4. ZUBEHÖR

Auf der Liegenschaft konnte augenscheinlich kein bewertungsrelevantes Zubehör festgestellt werden.

## 2.4.5. NUTZFLÄCHE

Gemäß den vorliegenden Planunterlagen stellt sich die die gegenständlichen Bestandsfläche wie folgt dar:

Erdgeschoß (Wohnbereich)				Fläche	Dachgeschoß				Fläche
Windfang	2,55	1,2		3,06 m <sup>2</sup>	Zimmer	3	3,55		10,65 m <sup>2</sup>
Vorraum	2,85	2,6		7,41 m <sup>2</sup>	Wintergarten	4,9	4,25		20,83 m <sup>2</sup>
Bad	2,85	1,9		5,42 m <sup>2</sup>	Küche	3,8	2,65		10,07 m <sup>2</sup>
Küche	4,6	4,6		21,16 m <sup>2</sup>	Zimmer	4,9	3,6		17,64 m <sup>2</sup>
Diele	2,85	4,6		13,11 m <sup>2</sup>	<b>Summe</b>				<b>59,19 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	4,6	4,75		21,85 m <sup>2</sup>					
Veranda	3,15	2,07		6,52 m <sup>2</sup>	<b>Bereich</b>				<b>Fläche</b>
<b>Summe</b>				<b>78,53 m<sup>2</sup></b>	Erdgeschoß				78,53 m <sup>2</sup>
					Dachgeschoß				59,19 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>				<b>Fläche</b>	<b>Summe gesamt</b>				<b>137,71 m<sup>2</sup></b>
Kellerraum	4,45	4,6		7,42 m <sup>2</sup>	Keller				7,42 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>				<b>7,42 m<sup>2</sup></b>	Garage				20,80 m <sup>2</sup>
<b>Objekt</b>				<b>Fläche</b>					
Garage	6,5	3,2		20,80 m <sup>2</sup>					

Eine Vermessung im Rahmen der Befundaufnahme durch den Sachverständigen erfolgte nicht. Es wird somit von den angeführten Nutzflächen ausgegangen.

## 2.4.6. BESTANDRECHTE / RECHTE DRITTER

Das Objekt ist augenscheinlich leerstehend. Es liegen keine Informationen über etwaige Bestandsrechte vor. Dahingehend wird von einem bestandsfreien Zustand ausgegangen.

## 2.5. EINHEITSWERT

Gemäß Bekanntgabe des Einheitswertes des Finanzamt Mödling (EW-AK27 021-2-0025/1) vom 07.06.2024 stellt sich der Einheitswert für die Liegenschaft wie folgt dar:

	Feststellungs-stichtag besonderer Wert zum Stichtag	Einheitswert in Euro	Bodenwert pro m <sup>2</sup>	Hektarsatz Landwirtschaft	Hektarsatz Forst
Grundvermögen	01.01.2023	10.200,00	4,7237		
<b>Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet</b>				<b>Anteil</b>	
Echion Equity GmbH				1/1	

Der Grundsteuermessbetrag beträgt € 8,37.

## 3. GUTACHTEN

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert für der BLNr. 2 (1/1 Anteile) der gegenständlichen Liegenschaft zu ermitteln. Dieser entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind, müssen jedoch Berücksichtigung finden.

Im Einzelfall wird der Kaufpreis zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers liegen. Er muss nicht dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechen.

### 3.1. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten.

Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das:

- Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG,
- Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG und das
- Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG

in Betracht.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das *Ertragswertverfahren* primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis widerspiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potentiellen Käufers.

Das *Sachwertverfahren* wird als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften angewendet, die üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten werden und bei denen üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht.

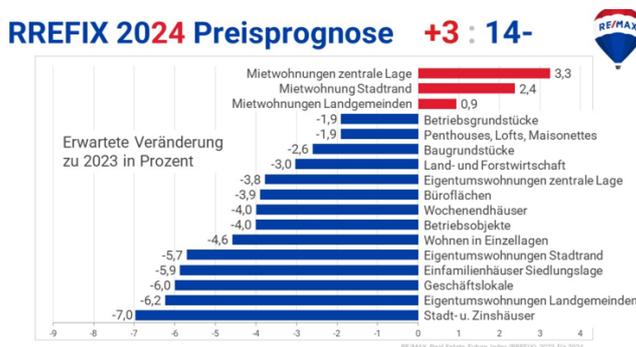
Da die bewertungsgegenständliche Liegenschaft von ihrer Art und Beschaffenheit primär zur Eigennutzung geeignet ist, gelangt das Sachwertverfahren im Zuge der Bewertung zur Anwendung.

Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und wurde als Grundlage herangezogen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, o.ä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.

## 3.2. IMMOBILIENMARKT

Nach einem kontinuierlichen Wachstum in den vergangenen Jahren bis 2022, das in einigen Immobiliensegmenten eine enorme Dynamik angenommen hat, wurde diese aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheiten einhergehend mit verschärften Kreditrichtlinien und steigenden Finanzierungskosten abrupt beendet. Der Neubausektor ist mittlerweile in ganz Österreich stark eingebrochen. Der Nachfragemarkt hat sich in vielen Segmenten in einen Käufermarkt gedreht. Die gestiegenen Zinsen tragen einen großen Teil dazu bei. Viele Interessenten können sich den Kauf einer Wohnung nicht mehr leisten oder erfüllen die Kreditvergaberichtlinien nicht. Der Erwerb von Neubauwohnungen durch Investoren, der durch die Vermietung finanziert wird, ist ebenfalls

auf Grund der gestiegenen Kosten in allen Bereichen deutlich rückläufig. Neue Projekte werden kaum gestartet, da Bau-, Grundstücks- und Finanzierungskosten in der aktuellen Marktsituation zu teuer sind und ein reichliches Angebot an bereits fertiggestellten, jedoch noch nicht verkauften Objekten vorliegt. Der Immobilienmarkt ist derzeit sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite von einer stark abwartenden Haltung geprägt. Die Anzahl der Transaktionen am Markt ist im Vergleich zu den Jahren davor deutlich. So wird im Vergleich zu 2023 auch 2024 von keinen wesentlichen Preissteigerungen für Eigentumsobjekte ausgegangen:



Quelle: Remax

Die Befürchtung von weiteren Preisrückgängen 2024 im Bereich der Eigentumsobjekte bei gleichzeitig gestiegenen Baupreisen sowie Finanzierungskosten hat vor allem den Markt für Bauträgerliegenschaften defacto zum Stillstand kommen lassen.

### 3.3. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Da es sich wie oben beschrieben um ein primär zur Eigennutzung geeignetes Objekt handelt und eine Projektentwicklung gemäß vorliegenden eingereichten Planunterlagen im aktuellen Marktumfeld nicht wirtschaftlich ist, gelangt im Zuge der Verkehrswertermittlung das Sachwertverfahren zur Anwendung.

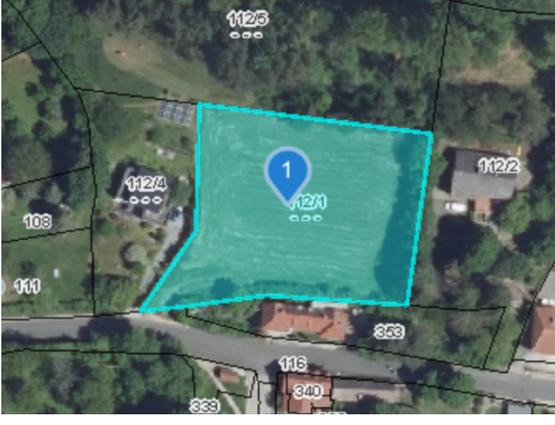
#### 3.3.1. SACHWERT

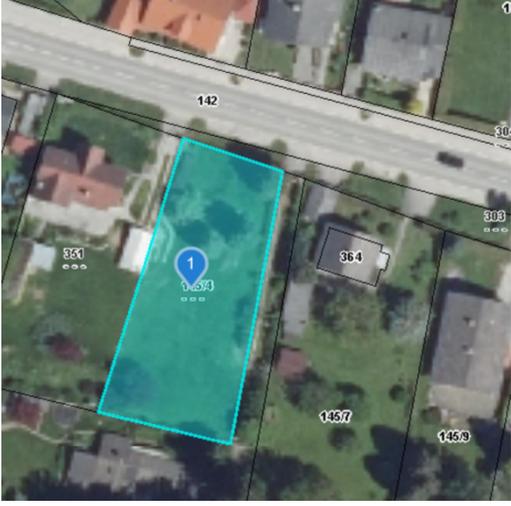
Im Sachwertverfahren wird der Wert der Sache durch Addition des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache ermittelt. Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei der Ermittlung ist von den Neuerstellungskosten unter Berücksichtigung der Ausstattung, des Fertigstellungsgrades und der Ausführung auszugehen. Von diesem Neubauwert ist die technische und wirtschaftliche Wertminderung in Abzug zu bringen. Die Berechnung der technischen Wertminderung ist abhängig

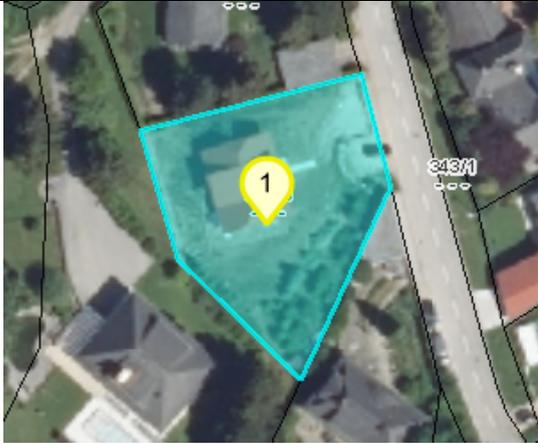
von der Objektart, der Ausstattung und dem Erhaltungszustand der baulichen Anlagen. Sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie z.B. überdurchschnittliche Ausstattung und Architektur, rückgestauter Reparaturbedarf, Baumängel und Schäden sind, sofern sie nicht bereits als Teilabweichung von den Herstellungskosten berücksichtigt wurden, getrennt auszuweisen.

### 3.3.2. BODENWERT

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich im redlichen Geschäftsverkehr erzielten Transaktionspreisen vergleichbarer Grundstücke, die in einem zeitlichen Kontext zum Stichtag liegen. Abweichungen hinsichtlich wertbeeinflussender Umstände sind durch eine Einpreisung von Zu- und Abschlägen zu erfassen. Folgende Vergleichswerte von Baulandpreisen konnten in der Umgebung bzw. in vergleichbaren Lagen erhoben werden:

Vergleichsobjekt 1	KG 16123 GSTNr. 112/1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaufvertrag vom 08.07.2022</li> <li>• Kaufpreis: € 950.000,-</li> <li>• Grundstücksgröße: 2.729m<sup>2</sup></li> <li>• Bauland Wohngebiet</li> <li>• 20/o/6,5;5,5</li> </ul>
<p>Quelle: Atlas NÖ</p>	

<p><b>Vergleichsobjekt 2</b></p>	<p>KG 16123 – GSTNr. 145/4</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaufvertrag vom 07.01.2022</li> <li>• Kaufpreis: € 300.000,-</li> <li>• Grundstücksgröße: 1.000m<sup>2</sup></li> <li>• Bauland Wohnen</li> <li>• 20/o/6,5;5,5</li> </ul>
<p>Quelle: Atlas NÖ</p>	
<p><b>Vergleichsobjekt 3</b></p>	<p>KG 16122– GSTNr. 110/3 u. 110/1</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaufvertrag vom 16.06.2023</li> <li>• Kaufpreis: € 480.000,-</li> <li>• Grundstücksgröße: 1.172m<sup>2</sup></li> <li>• Bauland Wohnen</li> </ul>
<p>Quelle: Atlas NÖ</p>	
<p><b>Vergleichsobjekt 4</b></p>	<p>KG 16122– GSTNr. 129/53</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaufvertrag vom 31.08.2023</li> <li>• Kaufpreis: € 490.000,-</li> <li>• Grundstücksgröße 1.168m<sup>2</sup></li> <li>• Bauland Wohngebiet</li> <li>• rückwertig GGü</li> </ul>
<p>Quelle: Atlas NÖ</p>	

<b>Vergleichsobjekt 5</b>	KG 16122– GSTNr. 539/5 uw
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kaufvertrag vom 20.02.2020</li><li>• Kaufpreis: € 320.000,-</li><li>• Grundstücksgröße: 1.159m<sup>2</sup></li><li>• Bauland Wohnen</li></ul>
Quelle: Atlas NO	

<b>Vergleichsobjekt 6</b>	KG 16122– GSTNr. 107/2
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kaufvertrag vom 15.04.2021</li><li>• Kaufpreis: € 370.000,-</li><li>• Grundstücksgröße: 913m<sup>2</sup></li></ul>
Quelle: Atlas NO	

Die erhobenen Vergleichswerte stellen sich wie folgt dar:

NR	GB	KV-Datum	GSTNr.	Fläche	Kaufpreis	Preis/m <sup>2</sup>
1	Sparbach	08.07.2022	112/1	2.729 m <sup>2</sup>	950.000,00 €	348,11 €
2	Sparbach	07.01.2022	145/4	1.000 m <sup>2</sup>	300.000,00 €	300,00 €
3	Sittendorf	26.06.2023	110/3, 110/1	1.172 m <sup>2</sup>	480.000,00 €	409,56 €
4	Sittendorf	31.08.2023	129/53	1.168 m <sup>2</sup>	490.000,00 €	419,52 €
5	Sittendorf	20.02.2020	539/5	1.159 m <sup>2</sup>	320.000,00 €	276,10 €
6	Sittendorf	15.04.2021	107/2	913 m <sup>2</sup>	370.000,00 €	405,26 €

### 3.3.3. ANPASSUNG LAGE

Die erhobenen Vergleichsobjekte befinden sich in folgenden Lagen:

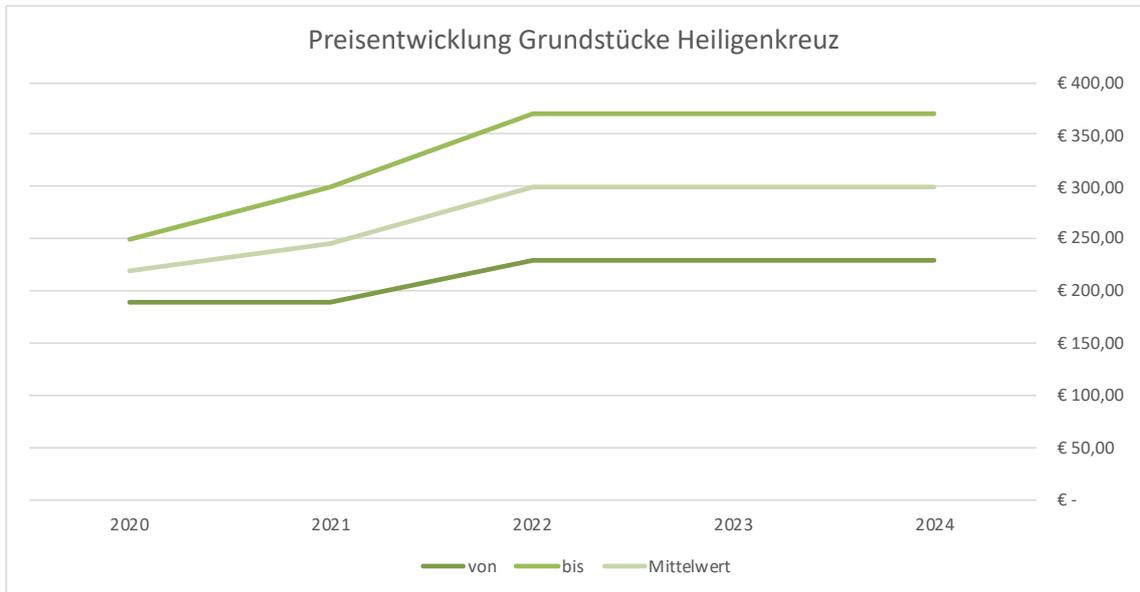


Quelle: Atlas NÖ

Die Vergleichswerte befinden sich alle im Gemeindegebiet von Sparbach bzw. Sittendorf, weisen jedoch auf Grund ihrer Situierung abseits einer stark frequentierten Straße mitunter eine bevorzugtere Wohnlage auf die entsprechend angepasst wird.

### 3.3.4. ANPASSUNG ZEITPUNKT

Entsprechend den in der Gewinn Zeitschrift publizierten Grundstückspreise in der naheliegenden Gemeinde Heiligenkreuz zeigt sich folgende Entwicklung der Grundstückspreise:



Ausgehend von den durchschnittlichen Werten stellt sich die Veränderung zum Stichtag wie folgt dar:

Veränderung	in %
2024	0,0%
2023	0,0%
2022	0,0%
2021	22,4%
2020	36,4%

### 3.3.5. ANPASSUNG BESCHAFFENHEIT UND EIGENSCHAFTEN

Die objektiv fassbaren Merkmale wie z.B. Bebauungsmöglichkeiten, Form, Topografie, Baureife, Bebauungsmöglichkeit werden nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert berücksichtigt.

### 3.3.6. ANPASSUNGEN VERGLEICHLIEGENSCHAFTEN

Die erhobenen Vergleichsgrundstücke können somit wie folgt angepasst werden:

NR	Preis/m2	Anpassung	Lage	Konfiguration Beschaffenheit	angep. Werte
1	348,11 €	0,0%	-20,0%	-10,0%	243,68 €
2	300,00 €	0,0%	0,0%	0,0%	300,00 €
3	409,56 €	0,0%	-20,0%	10,0%	368,60 €
4	419,52 €	0,0%	-20,0%	0,0%	335,62 €
5	276,10 €	36,4%	-10,0%	0,0%	348,99 €
6	405,26 €	22,4%	-20,0%	-10,0%	374,46 €

Ausgehend von den erhobenen Vergleichswerten lassen sich folgende statistische Kennzahlen ableiten:

Kennzahl	KP/m2
Minimum	243,68 €
Maximum	374,46 €
Median	342,30 €
Mittelwert	328,56 €

Ausgehend vom Mittelwert kann somit für die gegenständliche Liegenschaft von einem Bodenwert in der Höhe von € 329,-/m<sup>2</sup> ausgegangen werden.

### 3.3.7. AUFSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Kosten der Aufschließung (nach ÖNorm B 1801-1) sind zu berücksichtigen. Die Höhe der Aufschließungsabgabe bemisst sich in Niederösterreich nach der Formel:

$$\sqrt{\text{Grundstücksgröße}} \times \text{Bauklassenkoeffizient} \times \text{Einheitssatz}$$

Der Bauklassenkoeffizient beträgt in der Bauklasse I 1 und erhöht sich für jede weitere Bauklasse um 0,25. Der Einheitssatz beträgt laut Auskunft der Gemeinde Hinterbrühl € 820,-.

### 3.3.8. BAUWERT

Gemäß § 6 Abs. 3 LBG ist der Bauwert 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.

Die heranzuziehenden Herstellungskosten bemessen sich an jenen Kosten, die üblicherweise die Neuherstellung eines Gebäudes zum Stichtag betragen. Dabei sind die Kosten abhängig von Gebäudetypus und Ausstattung anzusetzen.

Bei der Ermittlung ist von den marktüblichen Herstellungskosten<sup>1</sup> entweder als Bezugsgröße pro m<sup>2</sup> oder pro m<sup>3</sup> auszugehen. In diesen müssen die Baunebenkosten wie z.B. Honorare des Architekten, Statikers, Haustechnikers, etc. sowie eine etwaige Umsatzsteuer berücksichtigt werden.

### 3.3.9. RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

### 3.3.10. GEWÖHNLICHE WIRTSCHAFTLICHE GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die gewöhnliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist jener Zeitraum in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung ohne Modernisierungsmaßnahmen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020 des Arbeitskreises des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten weist für:

- Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Ortbau, Massivbauweise eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 80 Jahre auf,

in Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017 wird für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser normaler Ausführung eine Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 70 Jahren ausgewiesen.

---

<sup>1</sup> ÖNORM B 1802-1:2019-07 6.4.3.1

Die Restnutzungsdauer kann gewöhnlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt werden.

$$RND = GND - \text{Alter}$$

RND....Restnutzungsdauer

GND....Gesamtnutzungsdauer

Alter....Gebäudelebensalter

Ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, historischen Errichtungszeitpunkt sowie den getätigten Um- und Zubauten um 1960 und dem augenscheinlichen Zustand ist keine wirtschaftliche Nutzungsdauer der Baulichkeiten gegeben. In der Wertermittlung wird dahingehend vom Bodenwert unter Berücksichtigung der Freimachungskosten ausgegangen.

### 3.3.11. SONSTIGE AUFWENDUNGEN

Im Zuge der Wertermittlung sind die zu erwartenden Freimachungskosten zu berücksichtigen, die pauschal mit € 25.000,- in Ansatz gebracht werden. Weiters werden die offenen Aufschließungskosten der Ergänzungsabgabe gemäß Vorschreibung der Gemeinde Hinterbrühl in der Höhe von 5.852,21 in Ansatz gebracht.

### 3.3.12. WERTERMITTLUNG

Auf Basis der Eingangsparameter lässt sich der Verkehrswert der Liegenschaft mittels Sachwertverfahren wie folgt ermitteln:

Fläche	in %	GSTNr.	m2	Preis/m2	Bodenwert
Bodenwert		351	1.319,00 m <sup>2</sup>	€ 329,00	€ 433.951,00
Anpassung					€ -
<b>Bodenwert</b>			1.319,00 m <sup>2</sup>		<b>€ 433.951,00</b>
Aufschließungsabgabe	Einheitssatz	820	BK 1,25		€ 37.225,99
<b>Bodenwert aufgeschlossen</b>					<b>€ 471.176,99</b>
sonstige Aufwendungen					
Bestandfreimachung/ Räumung Liegenschaft			pauschal		-€ 25.000,00
offene Ergänzungsabgabe lt. Gemeinde					-€ 5.851,21
<b>Summe</b>					<b>€ 440.325,78</b>
Marktanpassung			0%		€ -
<b>Verkehrswert gerundet</b>					<b>€ 440.000,00</b>

Somit ergibt sich für die Liegenschaft EZ 58 KG 16123 ein Verkehrswert in der Höhe von gerundet € 440.000,-.

## 4. ZUSAMMENFASSUNG

Der

### **VERKEHRSWERT der BLNr. 2 (1/1 Anteil)**

der Liegenschaft, inne liegend im Grundbuch 16123 Sparbach, EZ 58, GST-Nr. 351

per Adresse

**2393 Sparbach 44**

beträgt zum Stichtag, den 14.05.2024

gerundet

**€ 440.000,-**

(in Worten: Euro vierhundertvierzigtausend)

22.07.2024

Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

**Mag (FH) Daniel Ertl, MSc**

## 5. FOTODOKUMENTATION





## 6. ANLAGEN

Anlage ./I	Unterlagen/Bescheide Baubehörde	9 Seiten
Anlage ./II	Bekanntgabe des Einheitswertes vom 07.06.2024	1 Seite
Anlage ./III	Saldenbestätigung zum 11.06.2024	1 Seite
Anlage ./IV	Bescheid Ergänzungsabgabe vom 05.01.2023	3 Seiten