



KommR  
**Karl FICHTINGER**  
allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilien und  
Immobilientreuhänder



GKZ:

fi / 24 63005a

Wien, 20.10.2025

## **Nachbewertung Sachverständigengutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes**



**Wohnhäuser  
Ebendorfer Hauptstraße 64-68  
KG 15005 Ebendorf, EZ 1031, BG Mistelbach**

# Allgemeines

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber:     | Herr Mag. Dr. Günther Hödl als Masseverwalter<br>Insolvenzverfahren LKL Bau & Immo GmbH<br>AZ 9 S 165/24i des HG Wien<br>Schulerstraße 18<br>1010 Wien                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Gegenstand:       | Wohnhäuser                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| KG:               | 15005 Ebendorf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| EZ:               | 1031                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Bezirksgericht:   | Mistelbach                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| B-LNr:            | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Anteile:          | 1/1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Adresse:          | Ebendorfer Hauptstraße 64-68                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Eigentümer:       | LKL Bau & Immo GmbH (FN 411817p)<br>Maria-Kuhn-Gasse 6/2/B1<br>1100 Wien                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Auftrag u. Zweck: | Der gefertigte Sachverständige erhielt den Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens, in dem der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft zum Stichtag ermittelt werden soll. Das Gutachten dient im Zusammenhang mit dem Insolvenzverfahren LKL Bau & Immo GmbH - AZ 9 S 165/24i des HG Wien.                                                                                                          |
| Preisbasis:       | Alle Werte exklusive einer eventuellen Umsatzsteuer, sofern nicht anders angegeben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Stichtag:         | 13.05.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Grundlagen:       | Auftrag v. April 2024, sowie Nachbewertung Okt. 2025<br>Grundbuchsauszug v. 08.07.2024<br>Einreichpläne d. E.K. Invest Bau GmbH v. 08.04.2019<br>Baubeschreibung v. 08.04.2019<br>Baubewilligung, Bescheid d. Stadtgemeinde Mistelbach, GZ B-2019-1180-00018 v. 28.10.2019<br>Baubewilligung, Bescheid d. Stadtgemeinde Mistelbach, GZ B-2019-1180-00153 v. 22.04.2020 und 23.9.2023 (Umbau / Auswechslung) |

Baubeschreibung v. 14.12.2020  
Bescheid zum Lokalausweis v. 12.10.2020, dat. 04.11.2020 (Abbruchauftrag) samt Niederschriften und Kommunikation  
Mietvertrag Haus 1, Top 1 v. 28.06.2023  
Flächenwidmung  
Abfrage Verdachtsflächenkataster  
Indizes und Richtwerte der Österr. Immobilienzeitung und des ÖSTZA  
Abfrage Vergleichswerte „IMMOmapping“  
Ö-NORM B1800, Ermittlung von Flächen und Rauminhalten

Literatur:

Bienert, Funk [Hrsg]: Immobilienbewertung Österreich, ÖVI Immobilienakademie, Wien, 2022.  
Böhm, Eckharter, Hauswirth, Heindl, Rollwagen: Die Nutzfläche im Wohnrecht – Ermittlung der Nutzfläche aus technischer und rechtlicher Sicht, Manz, Wien, 2004.  
Bundesdenkmalamt [Hrsg]: Dehio-Handbuch Kunstdenkmäler Österreichs, topographisches Denkmälerinventar, Wien I Bezirk Innere Stadt, Berger, Horn/Wien, 2003.  
Bundesdenkmalamt [Hrsg]: Dehio-Handbuch Kunstdenkmäler Österreichs, topographisches Denkmälerinventar Wien II – IX u. XX Bezirk, Schroll & Co, Wien, 1993.  
Bundesdenkmalamt [Hrsg]: Dehio-Handbuch Kunstdenkmäler Österreichs, topographisches Denkmälerinventar Wien X – XIX u. XXI – XXIII Bezirk, Schroll & Co, Wien, 1996.  
Dirnbacher Wolfgang: MRG – Das Mietrechtsgesetz idF WRN 2006, ÖVI Immobilienakademie, Wien, 2007.  
Dirnbacher Wolfgang: WEG – Das Wohnungseigentumsgesetz idF WRN 2006, ÖVI Immobilienakademie, Wien, 2006.  
Dittrich Robert, Tades Helmuth [Hrsg]: Das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch – ABGB, 36. Auflage, Manz, Wien, 2006.  
Fachgruppe Wien der Immobilien und Vermögenstreuhänder [Hrsg]: Österreichische Immobilienzeitung, aktuelle Indizes und Richtwerte, Lorenz, Wien, November 25.  
Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder [Hrsg]: Aktuelles Immobilienhandbuch der österreichischen Immobilienmakler, Bauträger und Immobilienverwalter, Loseblatt, WEKA-Verlag, Wien, Stand 2008.

Hausmann, Vonkilch: Österreichisches Wohnrecht, Springer, Wien, 2007

Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs [Hrsg]: Zeitschrift Der Sachverständige, Linde, Wien.

Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten [Hrsg]: Nutzungsdauer von baulichen Anlagegütern, 3. Auflage, Graz, 2006.

Heideck Erich: Die Schätzung von Grundstücken und Gebäuden, Springer, Berlin, 1935.

Kleiber Wolfgang, Simon Jürgen: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelWertV, 5. Auflage, Bundesanzeiger, Köln, 2007.

Mitteilung der Österreichischen Bodenkundlichen Gesellschaft: Heft 62, Bodenaufnahmesysteme in Österreich, eine Publikation des Umweltbundesamtes.

Bundesamt für Wasserwirtschaft: ÖPUL Evaluierung, Einstufung auswaschungsgefährdeter Ackerflächen, März 2008.

Bundesministerium für Finanzen: Österreichische Bodenschätzung 2013.

Lüftl W.: Die Bewertung ertragsloser Mietobjekte durch den Bausachverständigen.

Ross Franz W, Brachmann Rolf u.a.: Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage, Oppermann, Isernhagen, 2005.

Stabentheiner Johannes: LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2. Auflage, Manz, Wien, 2005.

Metzmacher Wolfgang, Krikler Manfred: Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche – Arbeitshandbuch zur Ermittlung von Gebäudeschätzwerten im Hochbau, 2. Aufl., Bundesanzeiger, Köln, 2004.

TEGoVA - The European Group of Valuers' Associations: Europäische Bewertungsstandards, 2. deutsche Ausgabe, VÖB, Bonn, 2004.

Nemetschke Nina, Kugler Georg J.: Lexikon der Wiener Kunst und Kultur, Ueberreuter, Wien, 1990.

Prof. Dr. W. Feilmayr: Grundstücksmärkte und Immobilienbewertung.

Prodinger/Ziller: Immobilienbewertung im Steuerrecht.

Mag. Manfred Kunisch TPA Horvat, Exkurs über die Steuerreform 2015/16

„Immobilienbesteuerung Neu – Abgabenänderungsgesetz 2016“

Bovenkamp, Cupal, Fuhrmann, Kühmayer, Lang usw. 4. Auflage, Manz Verlag Wien.

„Liegenschaftsbewertung“ von H. Kranewitter, 7. Auflage, Manz Verlag Wien.

Wikipedia – die freie Enzyklopädie.

Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen der Behörden.

Plan und Flächenauskünfte von Geoland.

Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder [Hrsg]: Immobilien-Preisspiegel, Wirtschaftskammer Österreich.

Besichtigung: Die örtliche Besichtigung erfolgte am Stichtag.

Beilagen: keine

# Befund

## Grundbuchstand:

Auszug aus dem Hauptbuch  
KATASTRALGEMEINDE 15005 Ebendorf  
BEZIRKSGERICHT Mistelbach

EINLAGEZAHL 1031

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 1970/2024

Plombe 4114/2024

Plombe 4591/2024

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

| GST-NR       | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE                                                                                                              |
|--------------|----------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7            | G Gärten(10)   | *      | 643 Ebendorfer Hauptstraße 68b<br>Ebendorfer Hauptstraße 66a<br>Ebendorfer Hauptstraße 66b<br>Ebendorfer Hauptstraße 68a |
| 8            | G GST-Fläche   | *      | 209                                                                                                                      |
|              | Bauf.(10)      |        | 52                                                                                                                       |
|              | Gärten(10)     |        | 157                                                                                                                      |
|              |                |        | Ebendorfer Hauptstraße 64a<br>Ebendorfer Hauptstraße 64b                                                                 |
| GESAMTFLÄCHE |                |        | 852                                                                                                                      |

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 3 a 7402/2019 Aufschließungsabgabe/Ergänzungsabgabe hins Gst 7 entrichtet
- 4 a 5207/2020 Zuschreibung Gst 8 aus EZ 1034 (Gesuch)
- 5 a 694/2022 Ergänzungsabgabe entrichtet hins Gst 8

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1

LKL Bau & Immo GmbH (FN 411817p)

ADR: Maria-Kuhn-Gasse 6/2/B1, Wien 1100

a 6888/2018 Kaufvertrag 2018-05-16 Eigentumsrecht

b 1970/2024 Eröffnung des Konkurses am 14.03.2024 (HG Wien - 9 S 165/24i)

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 1 a 4160/2020 Pfandurkunde 2020-05-29  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.900.000,--  
für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p)  
b gelöscht
- 2 a 4947/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 407.696,53 samt 15,5 % Z  
p.a. ab 01.05.2022, Kosten EUR 19.808,92, Antragskosten EUR  
2.847,22 für  
Robert Stipschitz Privatstiftung (FN 178054w) (13 E 12/23t)  
b 4947/2023 Abweisung hins 5,5 % Z p.a. aus EUR 350.000,-- von  
01.05.2019 - 30.04.2022 (13 E 12/23t)
- 3 a 8732/2023 Wechselzahlungsauftrag 2023-10-27  
PFANDRECHT EUR 251.145,83  
Kosten EUR 8.043,24 samt 4 % Z seit 27.10.2023,  
Antragskosten EUR 5.641,49 für  
Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p)  
v o r g e m e r k t  
(HG Wien 62 Cg 85/23x - 3 E 4976/23v)  
b 8732/2023 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 1031 KG 15005 Ebendorf (BG Mistelbach)  
EZ 82 KG 16118 Maria Enzersdorf (BG Mödling)  
EZ 14 KG 05215 Oberlanzendorf (BG Schwechat)  
EZ 982 KG 01301 Altmannsdorf (BG Meidling)  
EZ 158 KG 14380 Münichreith (BG Melk)  
c 686/2024 Versteigerungsverfahren C-LNR 7  
(BG Schwechat 2 E 147/24b - BG Mistelbach 13 E 12/23t)
- 4 a 8843/2023 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 2532/2023)

Wechselzahlungsauftrag 2023-10-27  
PFANDRECHT EUR 250.000,--  
Kosten EUR 8.043,24 samt 4 % Z seit 2023-10-27;  
Antragskosten EUR 5.641,49 für  
Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p)  
ZUR SICHERSTELLUNG  
(19 E 3687/23z BG Meidling bzw 41 Cg 86/23i HG Wien)  
b 8843/2023 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 2532/2023)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 982 KG 01301 Altmannsdorf, C-LNR 22  
EZ 1031 KG 15005 Ebendorf, C-LNR 4  
EZ 82 KG 16118 Maria Enzersdorf, C-LNR 7  
EZ 14 KG 05215 Oberlanzendorf, C-LNR 7  
EZ 226 KG 20171 Reidling, C-LNR 44  
EZ 556 KG 20171 Reidling, C-LNR 3  
EZ 132 KG 20180 Sitzenberg, C-LNR 30  
EZ 3867 KG 01102 Inzersdorf Stadt, C-LNR 145  
c 685/2024 Versteigerungsverfahren C-LNR 6  
(BG Schwechat 2 E 148/24z - BG Mistelbach 13 E 12/23t)  
5 a 627/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 161/2024)  
Zahlungsbefehl 2023-12-05  
PFANDRECHT vollstr EUR 4.740,--  
samt Zinsen von 9,2 % über dem jeweiligen Basiszinssatz  
seit 2022-07-01  
Kosten EUR 625,85 samt 4 % Z seit 2023-12-05  
Antragskosten EUR 516,64 für  
ARCHITEKT DI TOIFEL ZT GMBH (FN 356227p)  
(19 E 329/24b - BG Meidling)  
b 627/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 161/2024)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 1031 KG 15005 Ebendorf  
EZ 82 KG 16118 Maria Enzersdorf  
EZ 982 KG 01301 Altmannsdorf  
6 a 685/2024 IM RANG 8843/2023 Einleitung des  
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR  
250.000,00, Kosten EUR 8.043,24 samt 4 % Z seit 27.10.2023,  
Kosten EUR 5.641,49, Antragskosten EUR 2.258,72 für  
Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 077818p)  
(BG Schwechat 2 E 148/24z - BG Mistelbach 13 E 12/23t)  
7 a 686/2024 IM RANG 8732/2023 Einleitung des  
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR  
250.000,00, vollstr EUR 1.145,83, Kosten EUR 8.043,24 samt  
4 % Z seit 27.10.2023, Kosten EUR 5.641,49, Antragskosten  
EUR 2.258,72 für  
Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 077818p)  
(BG Schwechat 2 E 147/24b - BG Mistelbach 13 E 12/23t)  
8 a 691/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 198/2024)  
Zahlungsbefehl 2023-12-07  
PFANDRECHT vollstr EUR 4.800,--  
samt Zinsen von 9,2 % über dem jew. Basiszinssatz seit  
2023-05-11  
Kosten EUR 617,14 samt 4 % Z seit 2023-12-07;  
Antragskosten EUR 510,64 für  
ARCHITEKT DI TOIFEL ZT GMBH (FN 356227p) (19 E 374/24w - BG  
Meidling)  
b 691/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 198/2024)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 1031 KG 15005 Ebendorf  
EZ 82 KG 16118 Maria Enzersdorf  
EZ 982 KG 01301 Altmannsdorf

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

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

Grundbuch 08.07.2024 13:29:02

Eingetragene Dienstbarkeiten sind - soweit von Wertrelevanz als die entsprechenden

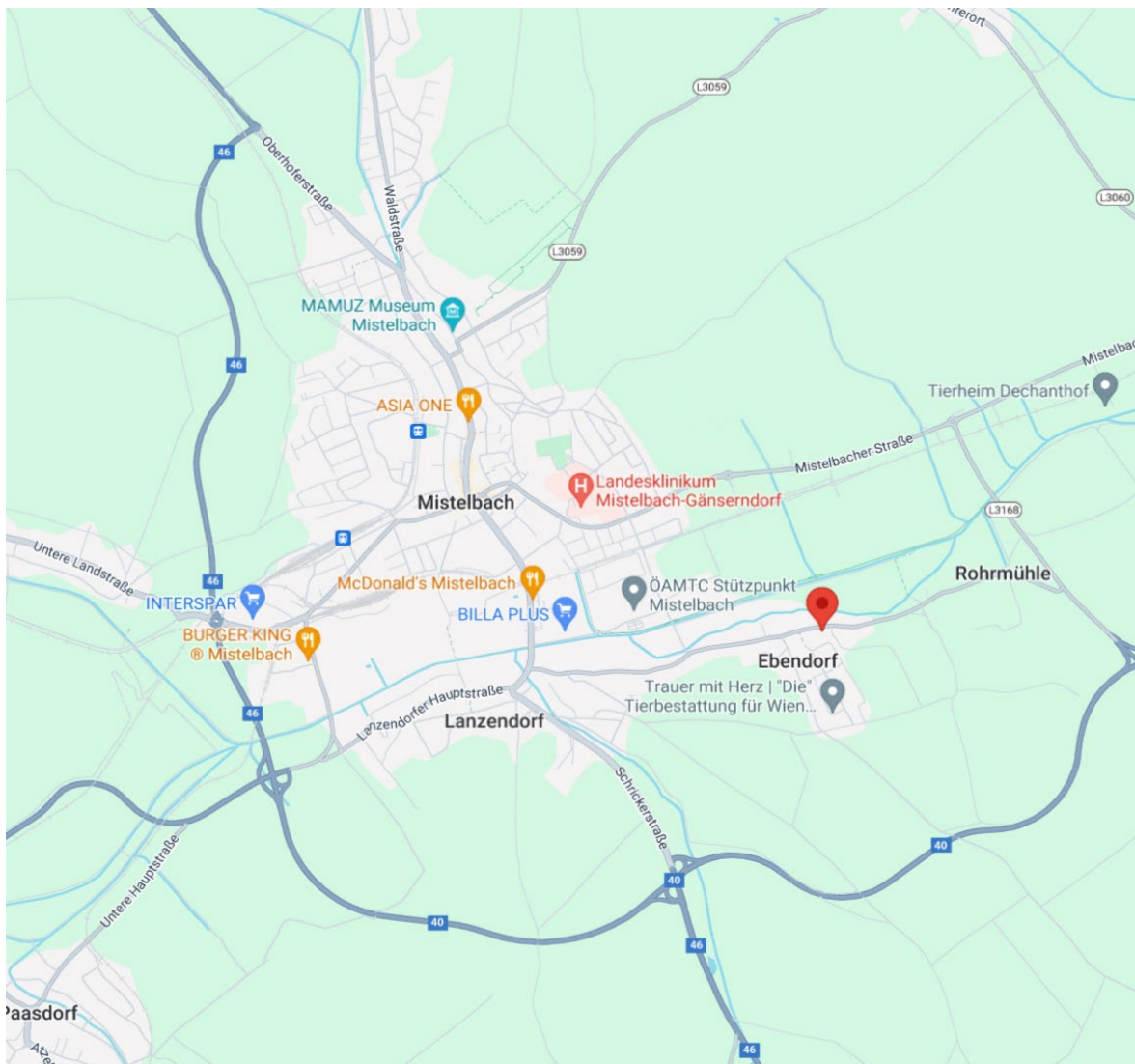
Urkunden vom Auftraggeber vorgelegt wurden - in die Bewertung eingeflossen.

Außerbücherliche Rechte oder sonstige Verpflichtungen wurden nicht bekannt gegeben. Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß unter der Annahme der (Geld-)Lastenfreiheit.

Lage: Die ggst. Liegenschaft befindet sich in 2130 Ebendorf, Ebendorfer Hauptstraße 64-68.

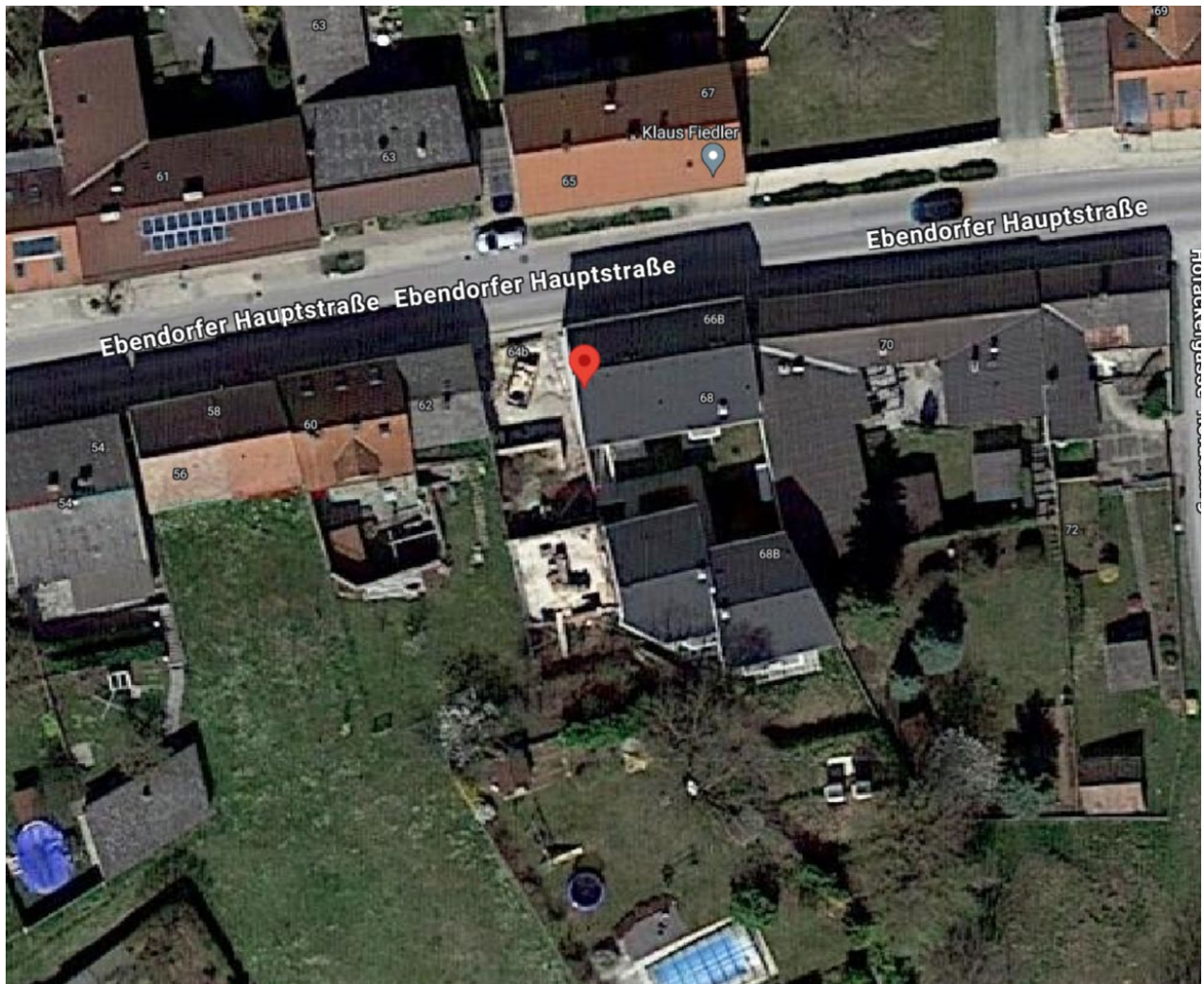
Ebendorf ist eine Ortschaft und eine Katastralgemeinde in der Gemeinde Mistelbach sowie eine ehemalige Gemeinde. Der Ort befindet sich südöstlich von Mistelbach, südlich der Zaya. Zur Ortschaft zählen auch die östlichen Teile von Lanzendorf und das Dorf Rohrmühle.

Lageplan:



Lageplan, Q: <https://www.google.com/maps/>, Zugriff 08.07.2024

Mikrolage:

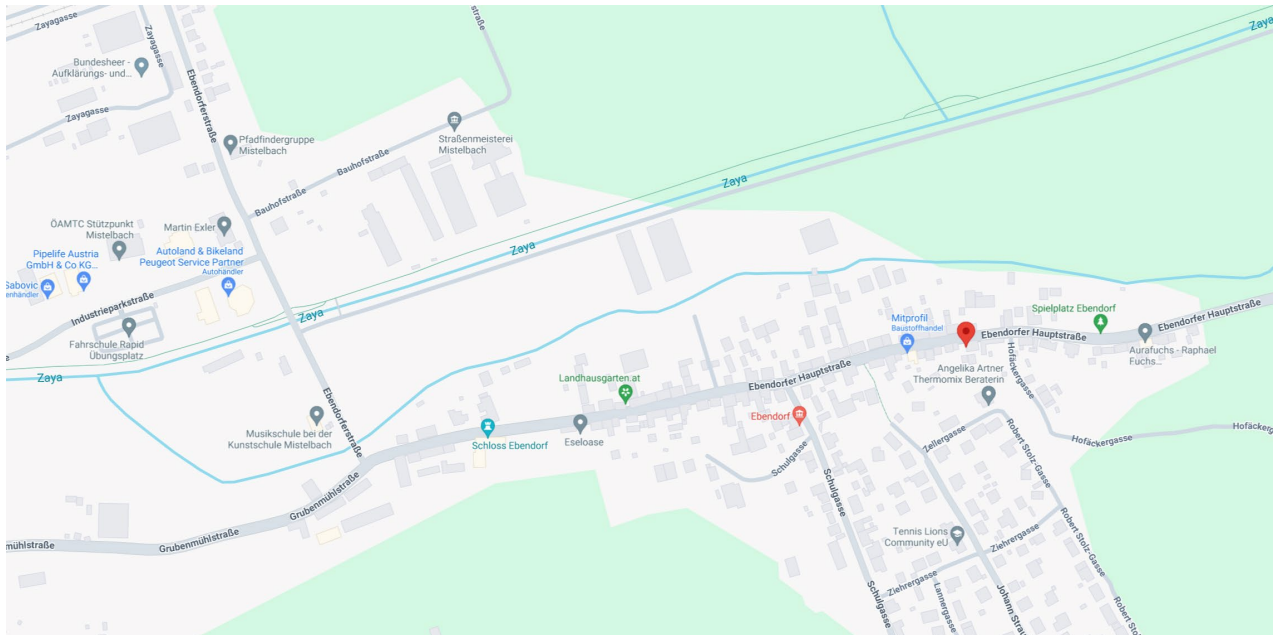


Lageplan, Q: <https://atlas.noe.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map>, Zugriff 08.07.2024

Öff. Verkehr: Lokale Busverbindungen.

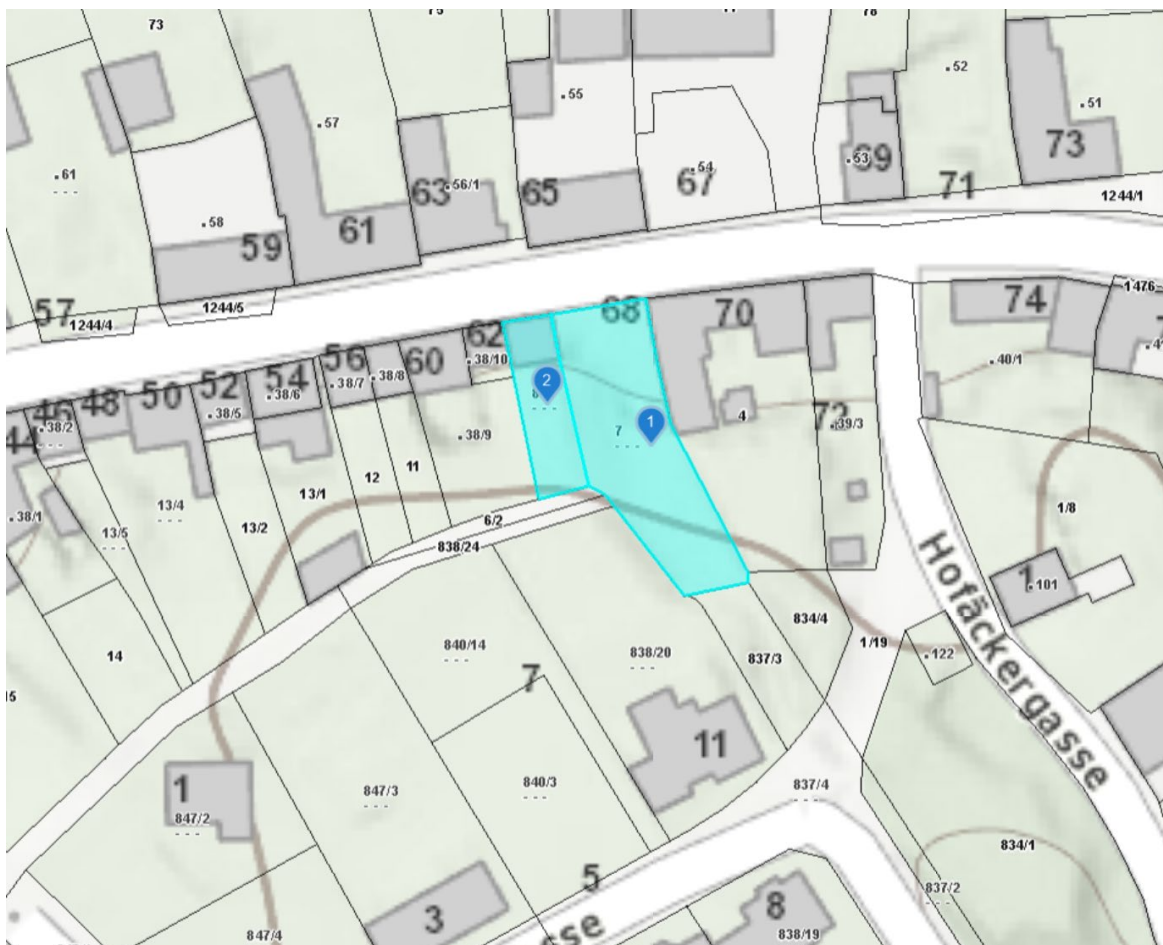
Individualverkehr: Überregionale Straßenverbindungen über die Ebendorfer Hauptstraße erreichbar, Ort ca. 30 Fahrminuten von Wien entfernt.

## Infrastruktur:



Q: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps), Zugriff 08.07.2024

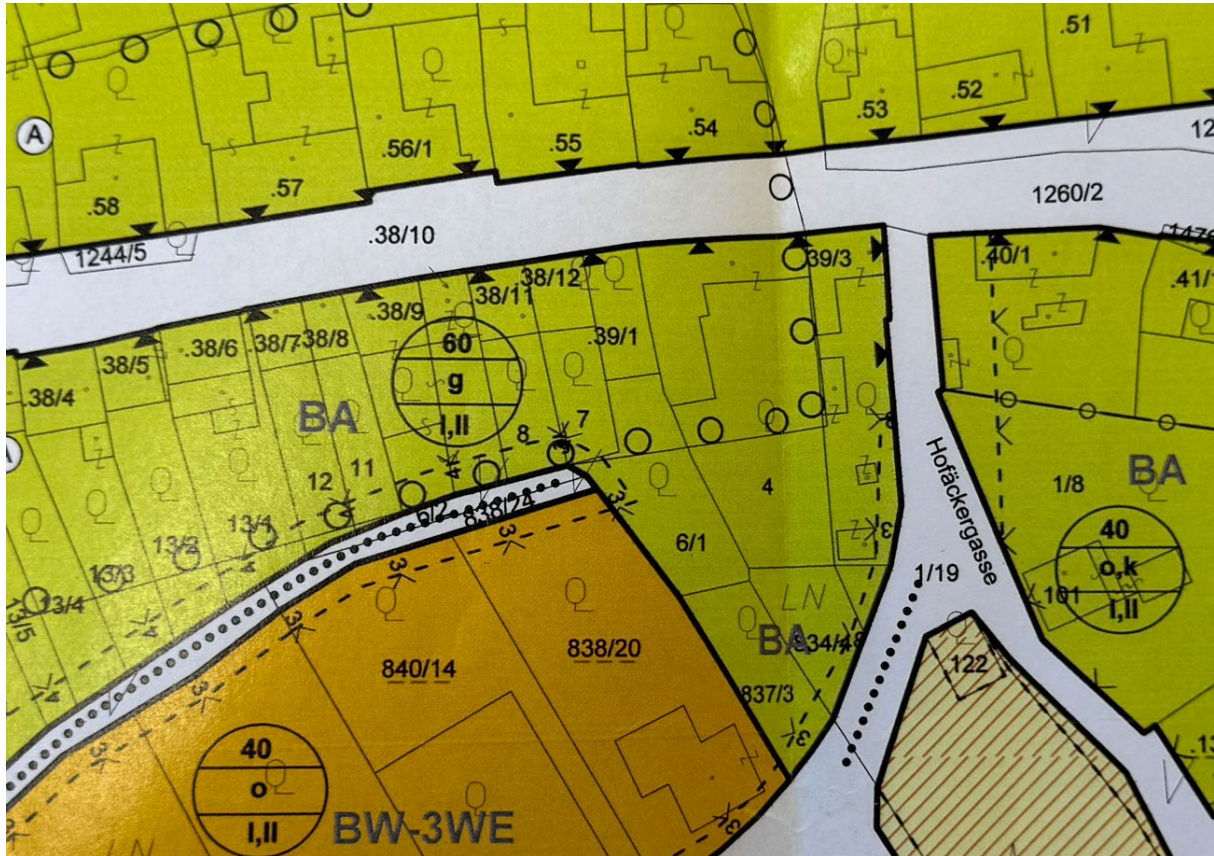
## Grundstück:



Q: <https://atlas.noel.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map>, Zugriff 08.07.2024

Flächenwidmung:

Bauland-Agrargebiet



Kontaminierung:

|                     |                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------|
| Bundesland          | <input type="text" value="Niederösterreich"/> |
| Bezirk              | <input type="text" value="Mistelbach"/>       |
| Gemeinde            | <input type="text" value="Mistelbach 31633"/> |
| Katastralgemeinde * | <input type="text" value="Ebendorf 15005"/>   |
| Grundstücksnummer * | <input type="text" value="7"/>                |

\* = Pflichtfeld

Ergebnis

Information: Das Grundstück 7 in Ebendorf (15005) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Bundesland          | Niederösterreich |
| Bezirk              | Mistelbach       |
| Gemeinde            | Mistelbach 31633 |
| Katastralgemeinde * | Ebendorf 15005   |
| Grundstücksnummer * | = 8              |

\* = Pflichtfeld

**Filter löschen** **PDF Ansicht**

Ergebnis

Information: Das Grundstück 8 in Ebendorf (15005) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Erläuterungen: Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben. Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Ablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenige Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten. Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

Es wird davon ausgegangen, dass sich auf der Liegenschaft keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert

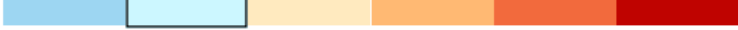
der Liegenschaft haben und würde eine Wertberichtigung nach sich ziehen.

Anschlüsse: Ortsübliche Aufschließung und Versorgung der Liegenschaft.

Naturgefährdung:

## HORA-Pass

Adresse: Ebendorfer Hauptstraße 64, 2130 Mistelbach  
Seehöhe: 194 m  
Auswerteradius: 50 m  
Geogr. Koordinaten: 48,56146° N | 16,59689° O

| Naturgefahr:       |                                                                                      | Gefährdung: |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Hochwasser         |    | keine Daten |
| Oberflächenabfluss |  | hoch        |
| Lawinen            |  | keine Daten |
| Erdbeben           |  | niedrig     |
| Rutschungen        |  | mittel      |
| Windspitzen        |  | mittel      |
| Blitzdichte        |  | niedrig     |
| Hagel              |  | hoch        |
| Schneelast         |  | niedrig     |

Die Bewertung erfolgt auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke, wobei auf Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeiten, etc. Bedacht genommen wird.

Der Bodenwert wird sohin unter Berücksichtigung der aktuellen GEWINN-Grundstückspreis-Übersicht sowie anhand tatsächlicher Transaktionen hinreichend vergleichbarer Grundstücke im Umfeld (Vergleichswerte Datenquelle IMMOUnited GmbH) und unserer Erfahrungswerte ermittelt.

Demnach sind Preise zwischen € 100 und € 180 pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für den unbebauten Grund als ortsüblich angemessen zu bezeichnen. Es wird der Mittelwert der Preisspannen der Bewertung zugrunde gelegt.

Bei hinreichend langer Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist eine detaillierte Berechnung des Bodenwerts im klassischen Ertragswertverfahren nicht erforderlich, da der Bodenwert als diskontierte Größe lediglich einen geringen Einfluss auf das Bewertungsergebnis hat. Der Umstand, dass der Bodenwert durch die baulichen Anlagen gebunden ist, wird sofern erforderlich durch einen entsprechenden Abschlag berücksichtigt.

**Gebäude: Wohnhäuser 1, 2, 3, A, B**

Auf der Liegenschaft EZ 1031 KG Ebendorf wurden auf Grundstück Nummer 7 zwei Doppelhäuser (Haus 1 Top 1 - ON 66b, Haus 1 Top 2 - ON 66a, Haus 2 - ON 68b und Haus 3 - ON 68a) errichtet, auf Grundstück Nummer 8 (ursprünglich Grundstück Nummer 38/11), welches aus EZ 991 zugeschrieben wurde, wurden zwei Einfamilienhäuser projektiert (Haus A und Haus B). Das Bauvorhaben auf Grundstück Nr. 8 ist streitverfangen und nur teilweise realisiert.

Haus 1 besteht aus 2 Wohnungen, ist in Massivbauweise errichtet und verfügt über eine rechteckige Grundrissform, das Satteldach ist als Holzkonstruktion ausgeführt. Im OG befinden sich über der Tiefgarage, welche 6 Abstellplätze für Kfz umfasst, Parteiengärten. Im Übrigen bestehen die Wohnungen, außer den Zugängen im EG, noch aus 2 weiteren Geschossen. Die Zugangsstiegen wurden in massiver Bauweise errichtet. Die Häuser 2 und 3 sind als ein Gebäudeteil zu beurteilen, dieser besteht neben den Zugängen von der Tiefgarage aus einem Souterrain, einem EG und einem DG. Sie sind in Massivbauweise errichtet und verfügen über eine rechteckige Grundrissform, das Satteldach ist als Holzkonstruktion ausgeführt. Auch hier wurden die Stiegen in massiver Bauweise ausgeführt. Die beiden Wohnungen weisen in den Innenhof als auch an der Südseite jeweils eigenständige, von den jeweiligen Wohnungen begehbare Gärten auf. Die Beheizung erfolgt über eine Wärmepumpe. Es sind augenscheinliche Mängel insbesondere hinsichtlich der Ausführung der Feuermauer sowie Feuchtigkeitsschäden erkennbar.

Haus A und B wurden ebenso in Massivbauweise projektiert, es wurden zum Stichtag jedoch nur Teile des Rohbaus realisiert (vgl. Fotodokumentation).

Es besteht hinsichtlich Grundstück Nr. 8 ein baupolizeilicher Auftrag vom 4.11.2020, welcher bereits zur Vollstreckung an die Bezirkshauptmannschaft Mistelbach übermittelt wurde. Der Abbruchbescheid ist im Wesentlichen mit, der nicht lagerichtigen Außenmauer auf Nachbargrund und der dadurch konsenswidrigen Ausführung begründet.

Die ursprüngliche Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 16.12.2019 erteilt. Bewilligt wurde die Errichtung der Häuser A und B mit den Adressen Ebendorfer Hauptstraße 64A und 64B auf Grundstück Nummer 8. Des Weiteren wurde die Errichtung von Stützmauern sowie die Veränderung der Höhenlage des Geländes (hinsichtlich der Installation von Wärmepumpe und Solaranlage) aufgetragen. Die Baubeginnsanzeige datiert mit 22.9.2020, Bauführer F. Asani Bau GmbH. Eine Ergänzungsabgabe über € 1.698,67 gemäß § 39 NÖ BauO wurde mit Bescheid vom 22.4.2020 vorgeschrieben. Am 11.3.2021 wurde ein Umbau (Auswechslung, Abänderung der Ausführung von Wänden an der Grundgrenze) der beiden Gebäude A und B auf Grundstück Nr. 8 in Ansehung der konsenswidrigen Ausführung beantragt. Mit Bescheid vom 23.9.2023 wurde die Baubewilligung (Auswechslung) für Umbau der beiden Gebäude A und B erteilt.

Beim Ortsaugenschein am 12.10.2020, durchgeführt durch die Gemeinde Mistelbach, wurde festgestellt:

In der Natur ist ersichtlich, dass beim straßenseitigen Haus A auch die alte westseitige Außenwand des ehemaligen Presshauses abgebrochen wurde. Das Nachbargebäude weist eine eigenständige Außenwand zum Haus A auf. Die Außenmauer, welche die gemeinsame Grundgrenze bildet, ist unstrittig. Für das Haus A wurde die Fundierung beziehungsweise Fundamentplatte, welche als Streifenfundament ausgeführt wurde, bereits hergestellt. Ebenso wurde bereits die rückwärtige Außenwand des Erdgeschosses und ein Teil der westseitigen Außenmauer hinter dem Nachbargebäude errichtet. Letztere Ausführung ist jedoch nicht plangemäß und weist insbesondere im Hinblick auf den Wärmeschutz Mängel auf. Beim rückwärtigen Haus B wurde der Rohbau des Souterrains errichtet.

Die Grundgrenze wurde im Auftrag des Baubewerbers mit einem Abstand von 2 m von einem Geometer mit Eisenrohren vermarktet und ist unstrittig. Der Abstand vor der Vermarkung zum aufgehenden Mauerwerk des Souterrains beträgt an der Vorderseite im Bereich der Decke 2,03 m. Unter der Decke ist das Mauerwerk wesentlich breiter und ragt um etwa 10 cm in das Nachbargrundstück.

Gemäß Stellungnahme des Nachbarn wird ein Überstand der nordöstlichen Ecke des Souterrain-Mauerwerks von 20 cm des im erdnahen Bereich gelegenen Mauerwerks entgegen der Darstellung der Behörde behauptet. Des Weiteren wird unter Hinweis auf die Abbrucharbeiten und Duldungsverpflichtung gemäß § 7 Abs. 1 NÖ Bauordnung festgehalten, dass das Nachbargrundstück aufgrund vorhandener Kellerröhren nicht mit schwerem Gerät befahren werden kann, ohne deren Einsturz zu provozieren.

Im Zuge des Ortsaugenscheins wurde weiters festgestellt, dass beim Anbringen der im Einreichplan vorgesehenen Wärmedämmfassade in der vorgesehenen Stärke ebenfalls die Grundgrenze überragt wird. Darüber hinaus ist ersichtlich, dass das Betonmauerwerk unter dem angrenzenden Gelände mittels einseitiger Schalung errichtet wurde und somit weder eine Feuchtigkeitsisolierung zum angrenzenden Erdreich noch die im Einreichplan dargestellte Dämmung ausgeführt wurde. Zusammenfassend bestehen Abweichungen zum Einreichplan und der dazugehörigen Baubeschreibung. Offensichtlich sind auch bauphysikalische Mängel (Wärmeschutz, Diffusion, Feuchtigkeitsisolierung) gegeben. Somit weist der Bestand keine bewilligungsgemäße Ausführung und Lagerichtigkeit entsprechend der Baubewilligung auf. Außerdem liegt eine bewilligungspflichtige Änderung beim Haus A durch den Abbruch der ehemaligen Außenmauer des alten Presshauses vor. Für den rückwärtigen, bereits errichteten Mauerwerksteil im Bereich der seitlichen Grundgrenze gelten sinngemäß die Feststellungen für das Haus B. Der Abbruchbescheid ist im Wesentlichen mit, der nicht lagerichtigen Außenmauer auf Nachbargrund und dadurch konsenswidrigen Ausführung begründet.

Mit Bescheid vom 4.11.2020 wurde der Abbruch des Rohbaus der Häuser A & B und die Wiederherstellung des natürlichen Geländes auf Grundstück Nummer 8 baupolizeilich angeordnet. Die Arbeiten seien bis längstens 30.04.2021 abzuschließen.

Am 11.3.2021 wurde ein Umbau (Auswechslung) der beiden Gebäude A und B beantragt. Während der Anhängigkeit dieses Bauverfahrens war somit eine Vollstreckung des Abbruchauftrages unzulässig. Die Baubewilligung dafür wurde mit Bescheid vom 23.9.2023 erteilt. Die Berufung des Nachbarn gegen diesen Bescheid wurde abgewiesen. Damit ist eine Rechtskraft für die Abänderung der Ausführung von Wänden an der Grundgrenze entsprechend dieser Baubewilligung gegeben. Bei einem weiteren Ortsaugenschein wurde festgestellt, dass die nunmehr bewilligten Abänderungen nicht durchgeführt wurden und der Widerspruch zur ursprünglichen Baubewilligung vom 19.12.2019 weiterhin besteht und somit der Abänderungsbescheid nicht konsumiert wurde. Bis zur Beseitigung des Baugebrechens ist der baupolizeiliche Auftrag (Abbruchbescheid vom 4.11.2020) weiterhin aufrecht und ist die gewährte Frist verstrichen.

Im Zuge des Ortsaugenscheins am 21.12.2023 wurde festgestellt, dass keine Bautätigkeit, weder Fortsetzung der Arbeiten gemäß Baubescheid vom 23.9.2021 noch Abbrucharbeiten gemäß Bescheid vom 4.11.2020 gesetzt wurden. Nach Rechtsansicht der Stadtgemeinde Mistelbach ist der baupolizeiliche Auftrag vom 4.11.2020 sohin weiterhin aufrecht. Die Baubehörde hat den Antrag auf Vollstreckung des baupolizeilichen Auftrags bei der Bezirkshauptmannschaft Mistelbach eingebracht.

Aus Sicht des Bauwerbers wurden deshalb keine Bauarbeiten getätigt, da der Nachbar die nach Ansicht des Bauwerbers notwendige Inanspruchnahme eines Grundstreifens entlang der Grundgrenze nicht duldet, dies mit der Begründung, dass es zur Herstellung des bewilligungsgemäßen Zustandes des Abbruchs des gesamten Baukörpers bedarf, was ohne Inanspruchnahme des Nachbargrundes möglich sei und dass der Bauwerber in Kenntnis der bereits erfolgten und vom eigenen Geometer durch Vermessung bestätigten Grenzverletzung die Bauarbeiten schlechtgläubig (in Kenntnis des fehlenden baurechtlichen Konsenses) weiter fortgeführt habe, um vollendete Tatsachen zu schaffen.

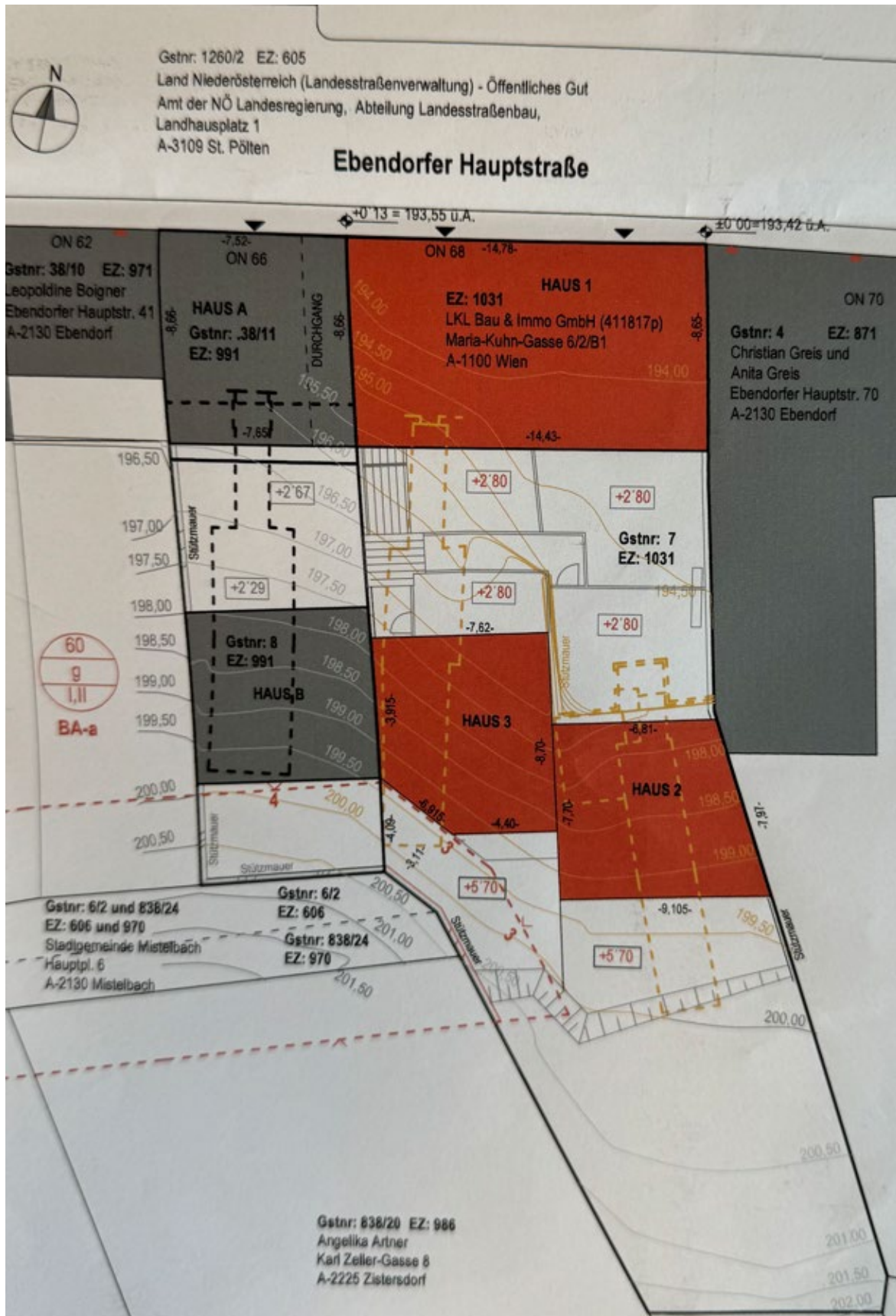
Im Zuge des Lokalaugenscheins am 13.05.2024 konnte die bis zum 30.06.2028 befristet vermietete Wohnung Haus 1, Top 1 nicht besichtigt werden, es wird von einem ordnungsgemäßen, der Nutzung entsprechenden Zustand ausgegangen.

Die Kosten der Mängelbehebung werden wie folgt geschätzt:

| Gewerk                                            | Kosten brutto     | Firma                      |
|---------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|
| Kosten für Sofortmaßnahmen                        | 5.000,00          |                            |
| davon bereits ausbezahlt                          | - 1.500,00        | Rudolf Weidl GmbH          |
|                                                   |                   |                            |
| Fassade Bestandsgebäude                           | 12.043,20         | Malerei Fiedler Mistelbach |
| POS 1 Abdichtung Bestandsgebäude                  | 1.920,00          | Rudolf Weidl GmbH          |
| POS 2 Stiegenaufgang                              | 9.000,00          | Rudolf Weidl GmbH          |
| POS 3 Attika Verblechung                          | 1.200,00          | Rudolf Weidl GmbH          |
| POS 4 Stützmauer richten/erhöhen                  | 1.440,00          | Rudolf Weidl GmbH          |
| POS 5 Stiegenloch bei Bestandsobjekt verschließen | 600,00            | Rudolf Weidl GmbH          |
| POS 6 Ziegelmauer Bestandsgebäude entfernen       | 1.800,00          | Rudolf Weidl GmbH          |
| POS 7 Fundament Bestandsobjekt sichern            | 1.200,00          | Rudolf Weidl GmbH          |
| POS 8 Gefällebeton Bestandsobjekt                 | 1.200,00          | Rudolf Weidl GmbH          |
| POS 9 Ringraumdichtung                            | 1.200,00          | Rudolf Weidl GmbH          |
| POS 10 Putzausbesserung Tiefgarage                | 4.200,00          | Rudolf Weidl GmbH          |
| POS 11 Rasenmähen                                 | 600,00            | Rudolf Weidl GmbH          |
| Pos 12 Baufertigstellungsanzeige                  | 4.800,00          | Rudolf Weidl GmbH          |
| Pos 13 Löffelsteine hinten                        | 4.200,00          | Rudolf Weidl GmbH          |
| Geometer Grundvermessung                          | 2.000,00          | Schätzung                  |
| Elektro Prüfbericht                               | 4.000,00          | Schätzung                  |
| Heizung/Klima Prüfung                             | 7.000,00          | Schätzung                  |
| Dichtheitsatest Kanalanlage                       | 2.000,00          | Schätzung                  |
| Geländer/Handlauf Bestandsgebäude                 | 3.000,00          | Schätzung                  |
| Bauleitung/Koordination interner Aufwand          | 8.000,00          | Schätzung                  |
| unvorhergesehenes                                 | 20.000,00         | Schätzung                  |
| <b>Summe</b>                                      | <b>96.403,20</b>  |                            |
|                                                   |                   |                            |
|                                                   |                   |                            |
| <b>Variante 1: Fertigstellung + Nachbar</b>       |                   |                            |
| Kosten für Sofortmaßnahmen                        | 5.000,00          |                            |
| Erforderliche Maßnahmen für Baufertigstellung     | 43.963,20         |                            |
| Zusätzlich für Nachbarschaftsstreit               | 19.440,00         |                            |
| unvorhergesehenes + Bauleitung                    | 28.000,00         |                            |
| abzgl. Veräusserung Grundstück Nachbar            | - 5.000,00        | Schätzung                  |
|                                                   | <b>91.403,20</b>  |                            |
|                                                   |                   |                            |
| <b>Variante 2: Rückbau ohne Nachbar</b>           |                   |                            |
| Kosten für Sofortmaßnahmen                        | 5.000,00          |                            |
| Erforderliche Maßnahmen für Baufertigstellung     | 43.963,20         |                            |
| alternative Rückbau und Abbruch POS 3             | 36.000,00         | Rudolf Weidl GmbH          |
| alle Positionen ohne unvorhergesehenes            | 10.000,00         |                            |
| Schließung Baulücke Straßenseitig + Gehsteig      | 8.000,00          | Schätzung                  |
| Wert Grundstück - ???                             |                   |                            |
|                                                   | <b>102.963,20</b> |                            |

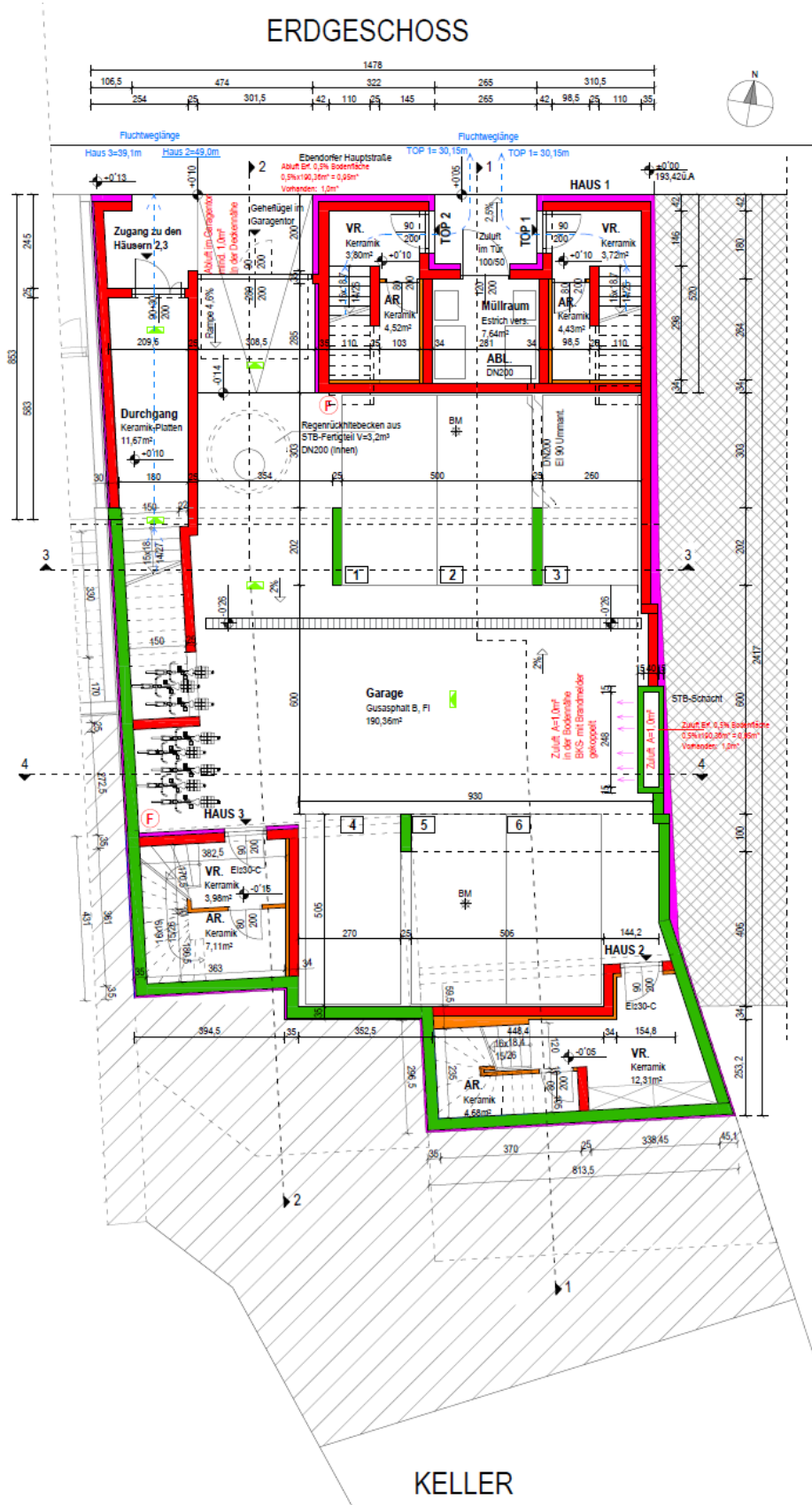
Es werden € 102.963,20 zzgl. einer kalkulatorischen Reserve von 10 %, sohin gerundet € 113.260,00 in der Bewertung berücksichtigt.

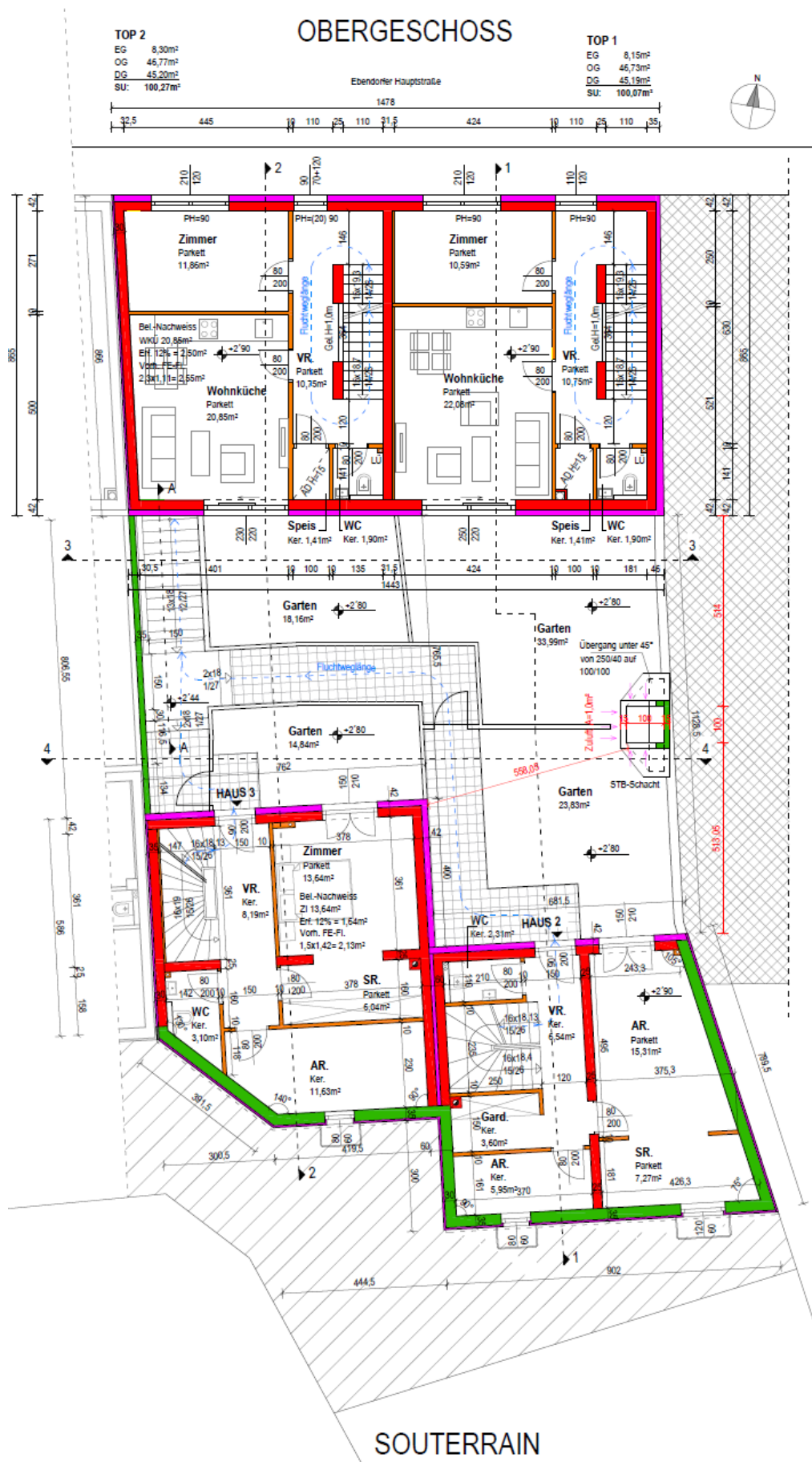
Pläne:

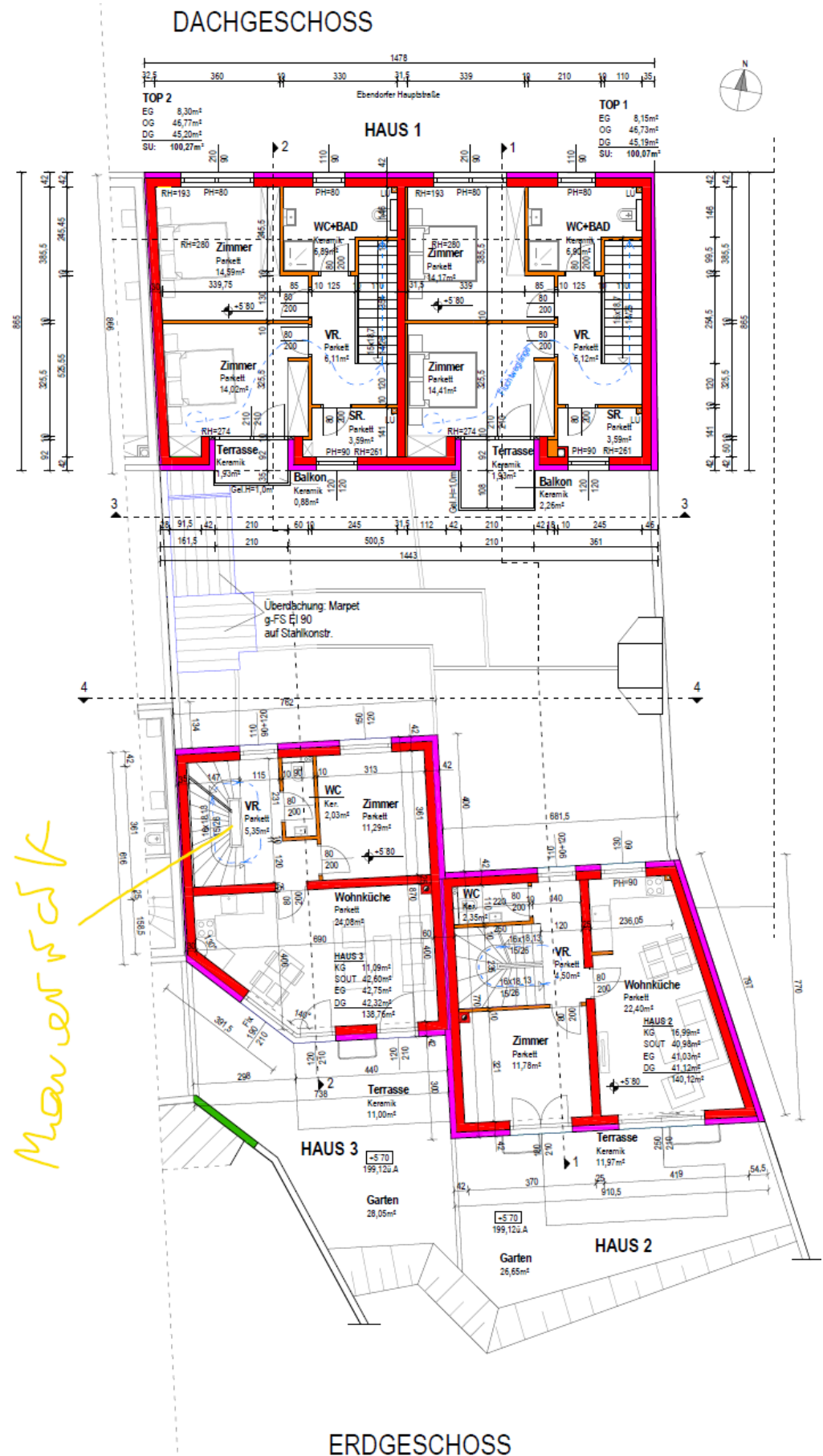


# Häuser 1-3 (Gst.-Nr. 7)

## ERDGESCHOSS



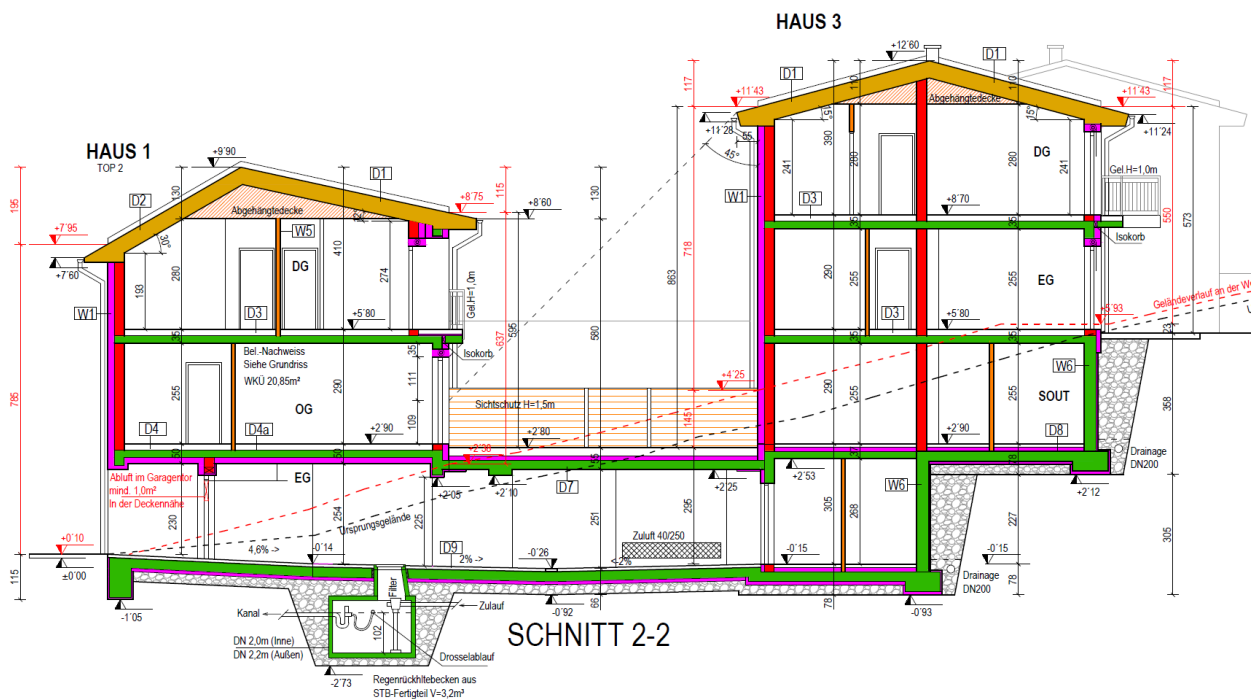
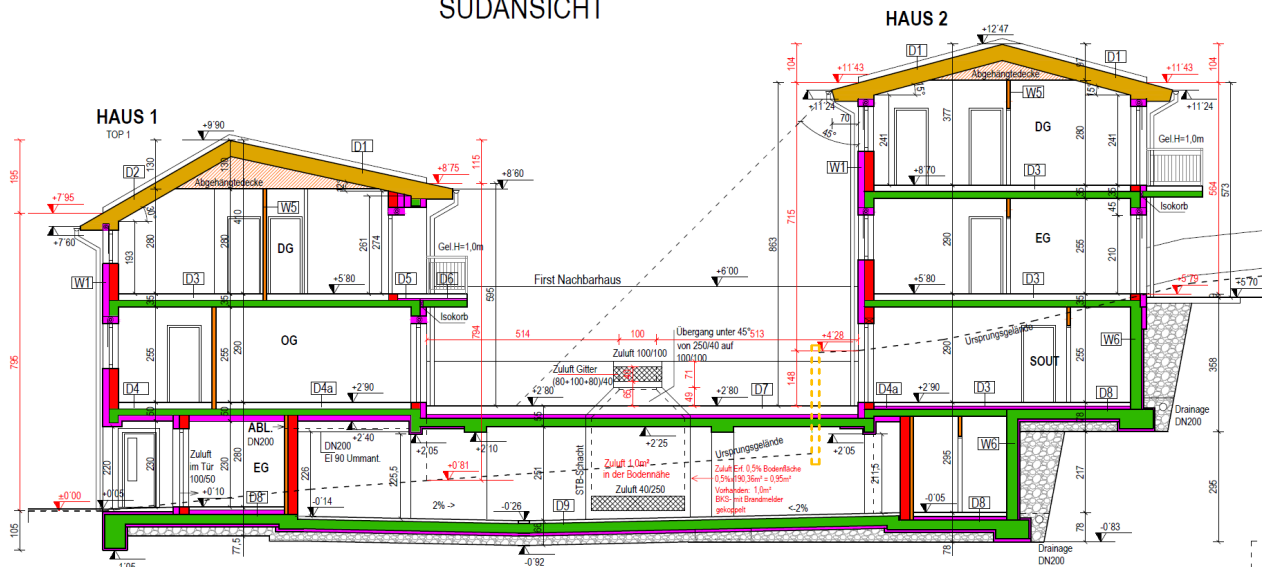




## DACHDRAUFSICHT HAUS 1

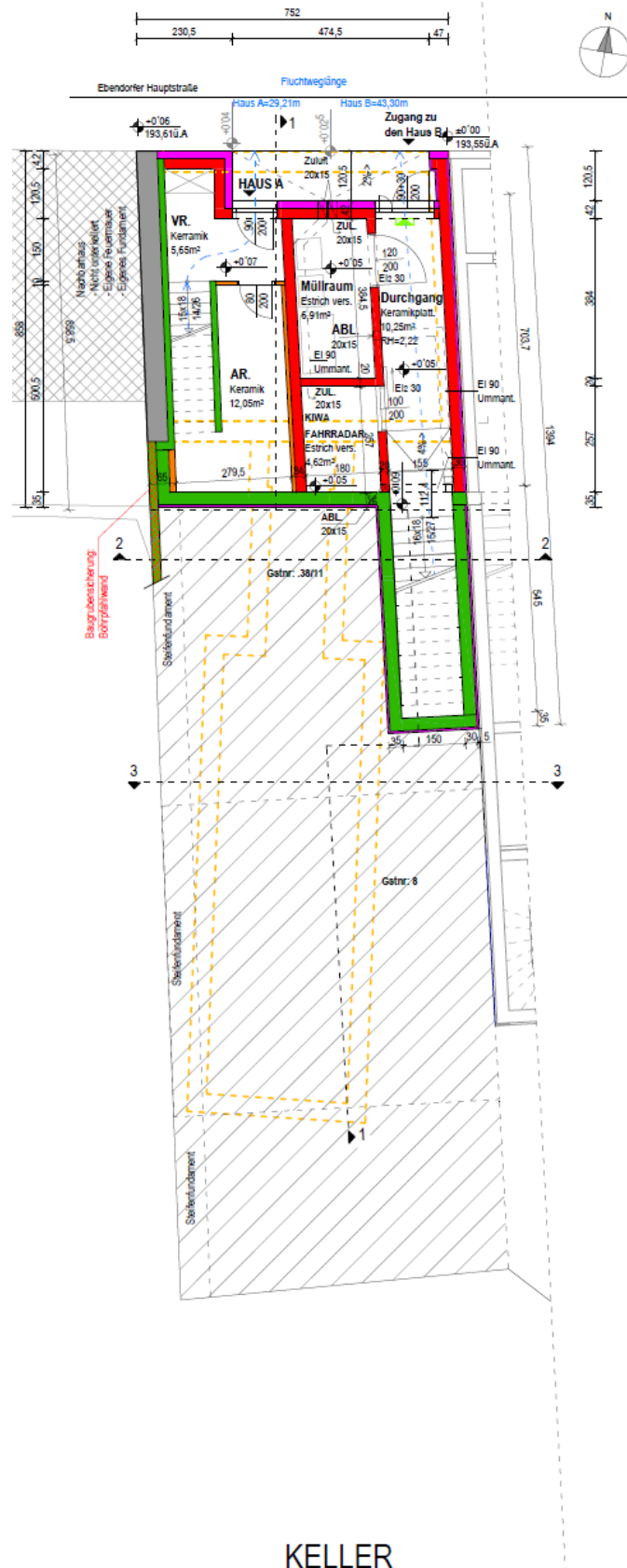


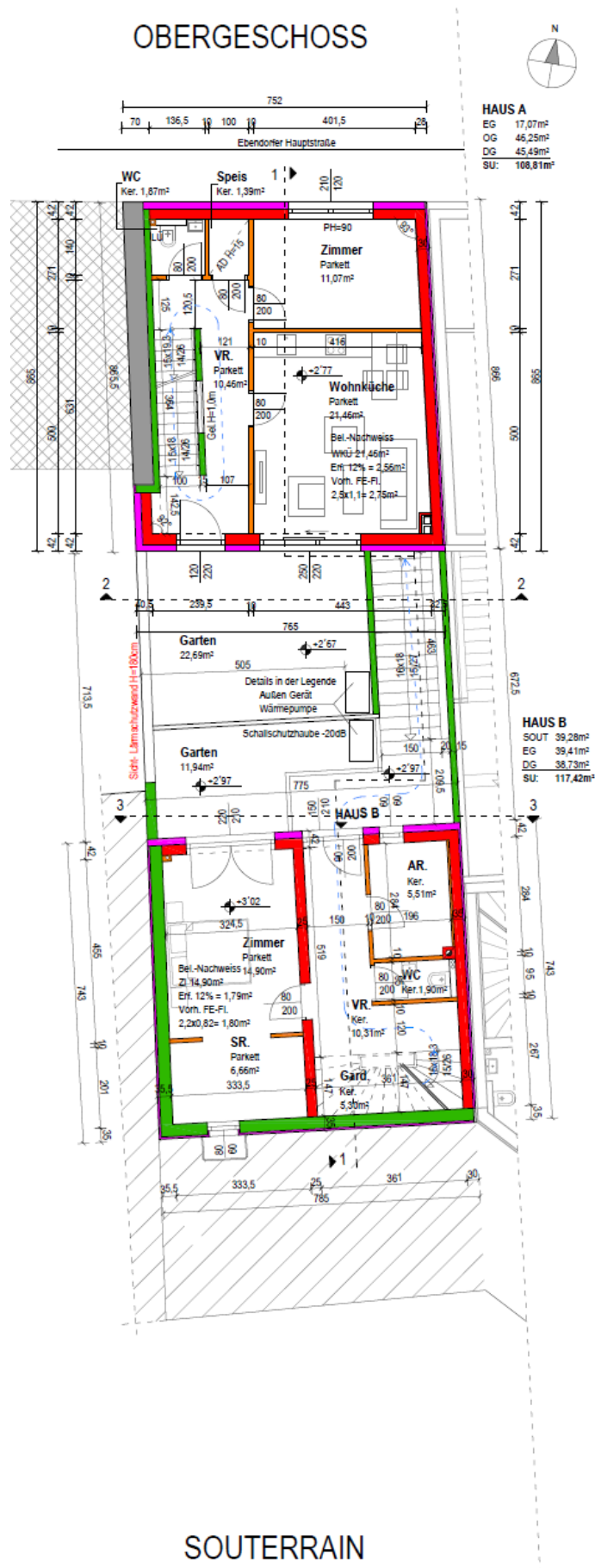
SÜDANSICHT



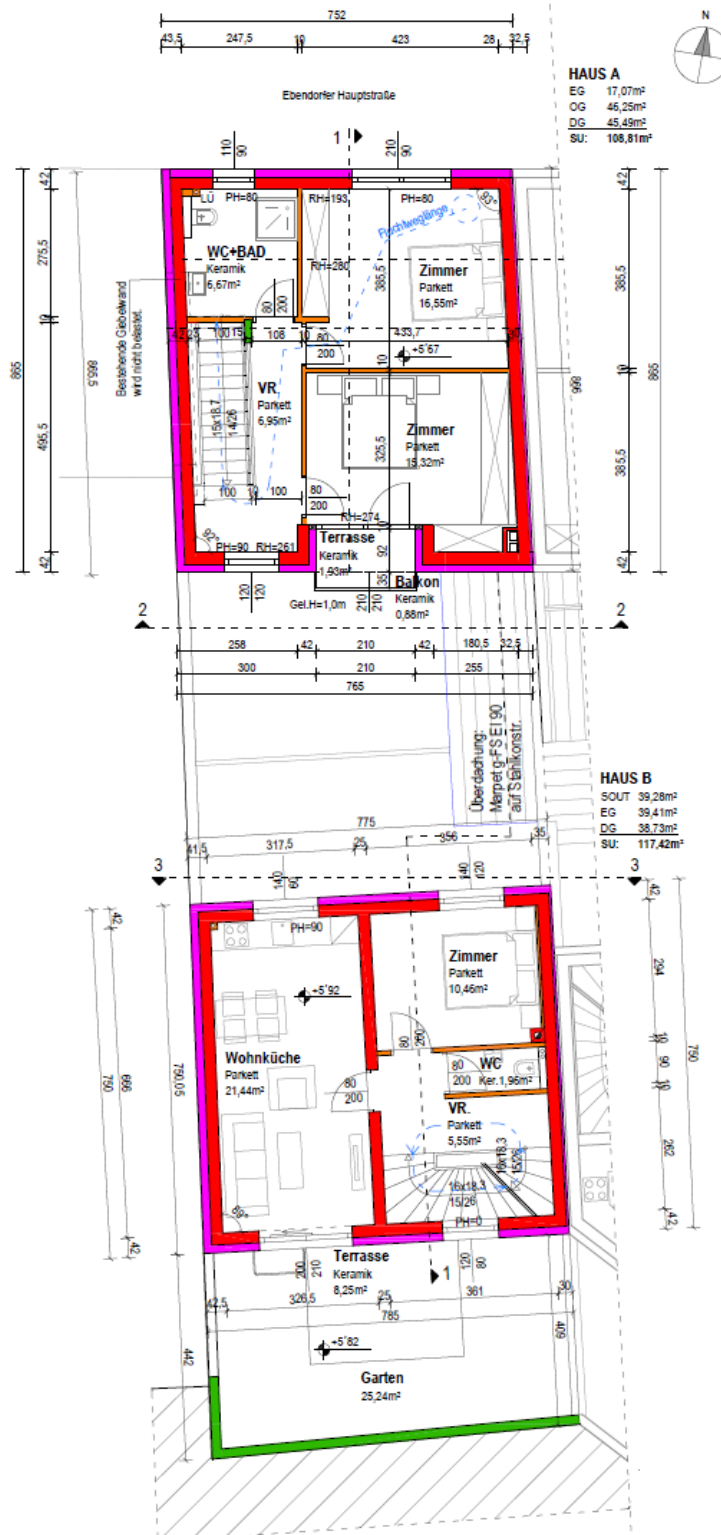
# Häuser A und B (Gst.-Nr. 8)

## ERDGESCHOSS

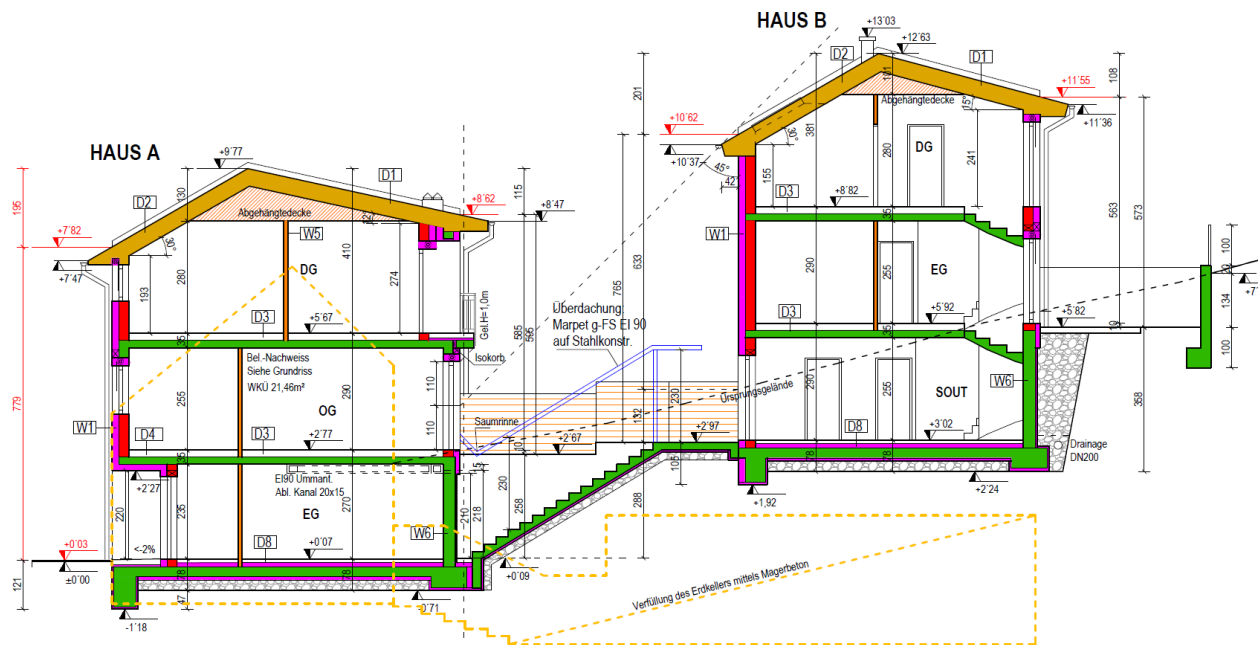




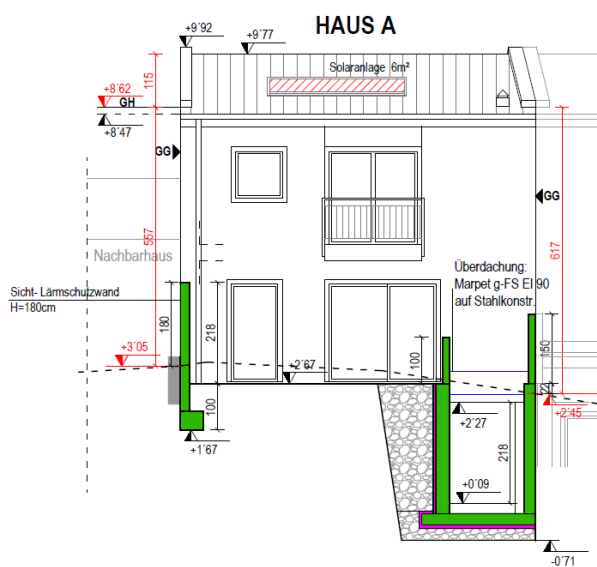
# DACHGESCHOSS



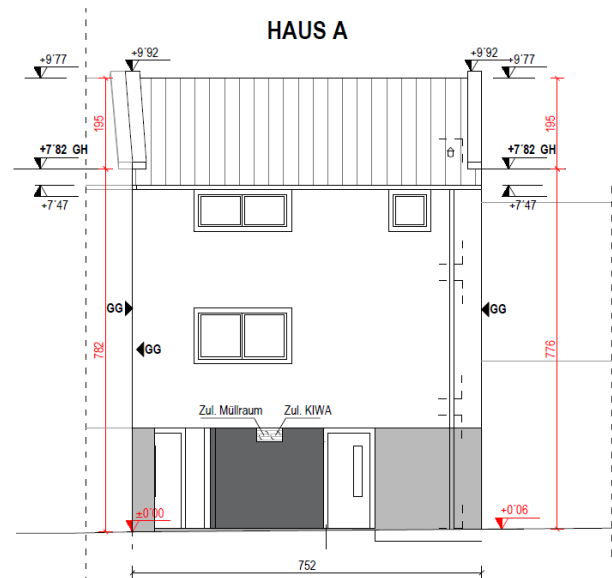
# ERDGESCHOSS



SCHNITT 1-1



SCHNITT 2-2 / SÜDANSICHT



NORDANSICHT

Bauaufträge: Eine Einsicht in den Bauakt erfolgte am 02.05.2024.

Energieausweis: Energieausweise über die Gesamtenergieeffizienz der projektierten Gebäude i.S. der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments liegen wie folgt vor:

29. Aug. 2019

## Energieausweis für Wohngebäude

OIB  
Österreichisches Institut für Bautechnik  
OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

**ecotech**  
Niederösterreich

**BEZEICHNUNG** EA 18008-01 - 2130 Hauptstraße 68

|                   |                             |                    |          |
|-------------------|-----------------------------|--------------------|----------|
| Gebäude (-teil)   | Haus 1                      | Baujahr            | 2019     |
| Nutzungsprofil    | Mehrfamilienhäuser          | Letzte Veränderung | 2019     |
| Straße            | Ebendorfer Hauptstraße 68   | Katastralgemeinde  | Ebendorf |
| PLZ, Ort          | 2130 Mistelbach an der Zaya | KG-Nummer          | 15005    |
| Grundstücksnummer | 7                           | Seehöhe            | 190,00 m |

**SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR**

|            |                             |                         |                          |                        |
|------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------|
|            | <b>HWB<sub>Ref,SK</sub></b> | <b>PEB<sub>SK</sub></b> | <b>CO<sub>2,SK</sub></b> | <b>f<sub>GEE</sub></b> |
| <b>A++</b> |                             |                         |                          |                        |
| <b>A+</b>  |                             |                         |                          |                        |
| <b>A</b>   |                             | <b>A</b>                | <b>A</b>                 | <b>A</b>               |
| <b>B</b>   | <b>B</b>                    |                         |                          |                        |
| <b>C</b>   |                             |                         |                          |                        |
| <b>D</b>   |                             |                         |                          |                        |
| <b>E</b>   |                             |                         |                          |                        |
| <b>F</b>   |                             |                         |                          |                        |
| <b>G</b>   |                             |                         |                          |                        |

Feste Gebühr wurde vorgeschrieben  
**STADTGEMEINDE MISTELBACH**  
Hierauf bezieht sich der Bescheid  
vom 28.10.2019, ZL B-2019-1180-00018  
Mistelbach, am 30.10.2019  
Der Bürgermeister: *Christian Balon, MSc*

**HWB<sub>Ref</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmertüchtigung, zu halten.

**WWWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudeeigenen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Heizenergie.

**HHWB:** Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalte.

**EEB:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingebracht werden muss (Leistungsenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vor- und Rückleitungen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>en</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nen</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamter Primärenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und nach Maßgabe der NO-BT V2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es wurden übliche Allokationsregeln verwendet.

*[Signature]*

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3.1437. Ein Produkt der BuildDesk Österreich Gesellschaft m.b.H. & Co.KG; Snn: ECT-20130617XXXA303

Seite 1 / 37

29. Aug. 2019

# Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

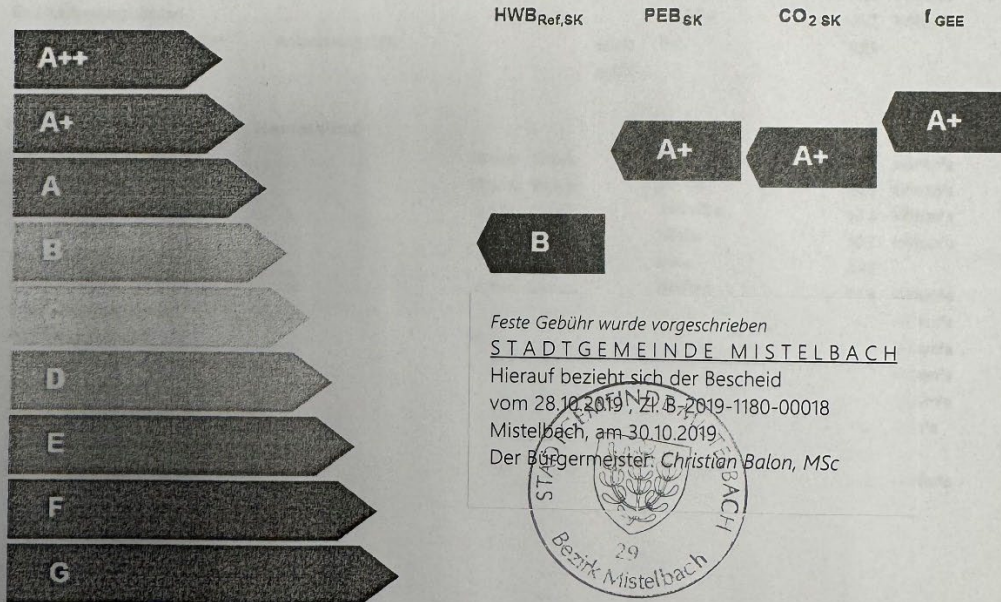
OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

**ecotech**  
Niederösterreich

BEZEICHNUNG EA 18008-01 - 2130 Hauptstraße 68

|                   |                             |                    |          |
|-------------------|-----------------------------|--------------------|----------|
| Gebäude (-teil)   | Haus 2 und Haus 3           | Baujahr            | 2019     |
| Nutzungsprofil    | Mehrfamilienhäuser          | Letzte Veränderung | 2019     |
| Straße            | Ebendorfer Hauptstraße 68   | Katastralgemeinde  | Ebendorf |
| PLZ, Ort          | 2130 Mistelbach an der Zaya | KG-Nummer          | 15005    |
| Grundstücksnummer | 7                           | Seehöhe            | 190,00 m |

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



HWB<sub>Ref</sub>: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normalisierten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Einträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f<sub>GEE</sub>: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nn</sub>) Anteil auf.

CO<sub>2</sub>: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und nach Maßgabe der NÖ-BTV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionskoeffizienten für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3.1437. Ein Produkt der BuildDask Österreich Gesellschaft m.b.H. & Co KG; Snn: ECT-20130817XXXA303

Seite 1 / 40

# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

## BEZEICHNUNG

Ebendorfer Hauptstraße Mistelbach 66 Haus A

Gebäude(-teil)

Baujahr 2020

Nutzungsprofil

Einfamilienhaus

Letzte Veränderung

Straße

Ebendorfer Hauptstraße 66 Haus A

Katastralgemeinde

Mistelbach

PLZ/Ort

2130 Mistelbach an der Zaya

KG-Nr.

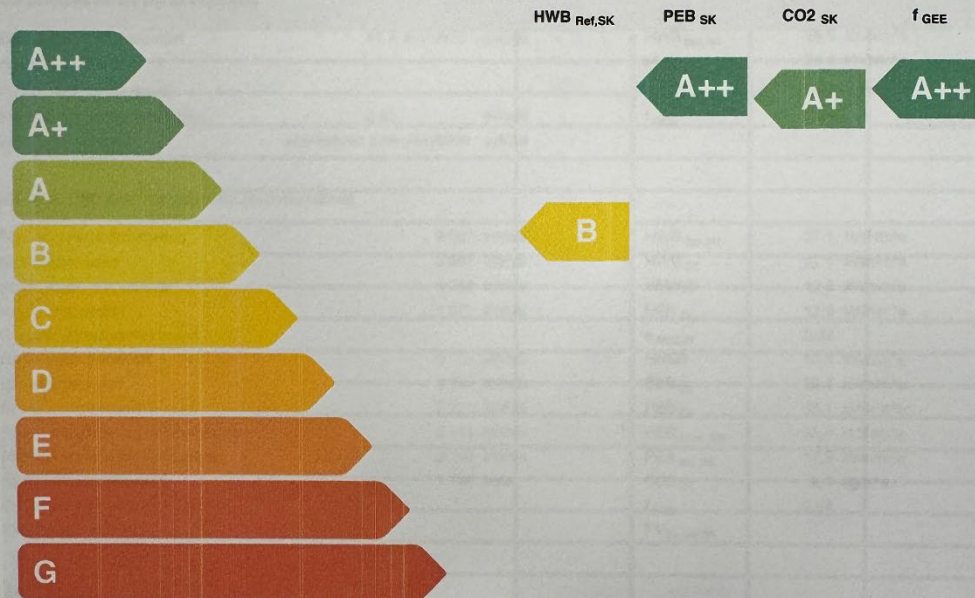
15028

Grundstücksnr.

Seehöhe

208 m

## SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



**HWB** Ref: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB**: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB**: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHWB**: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**EEB**: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**fGEE**: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB**: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n.ern</sub>) Anteil auf.

**CO2**: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NÖ BTU 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2006 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

## Markteinschätzung

| Vermietbarkeit              | x | Anmerkungen |
|-----------------------------|---|-------------|
| sehr leicht / sehr gut      |   |             |
| leicht / gut                |   |             |
| wahrscheinlich / mittel     | x |             |
| unwahrscheinlich / schlecht |   |             |
| nein / nicht gegeben        |   |             |

| Drittverwendungsfähigkeit | x | Anmerkungen |
|---------------------------|---|-------------|
| sehr leicht               |   |             |
| leicht                    |   |             |
| wahrscheinlich            | x |             |
| unwahrscheinlich          |   |             |
| nein                      |   |             |

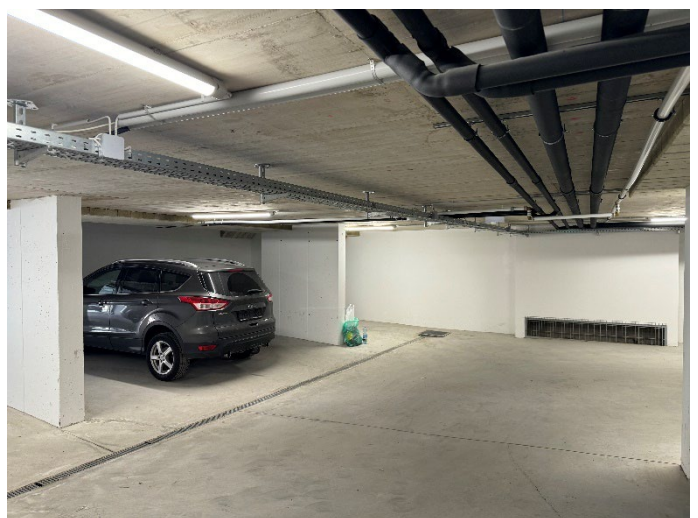
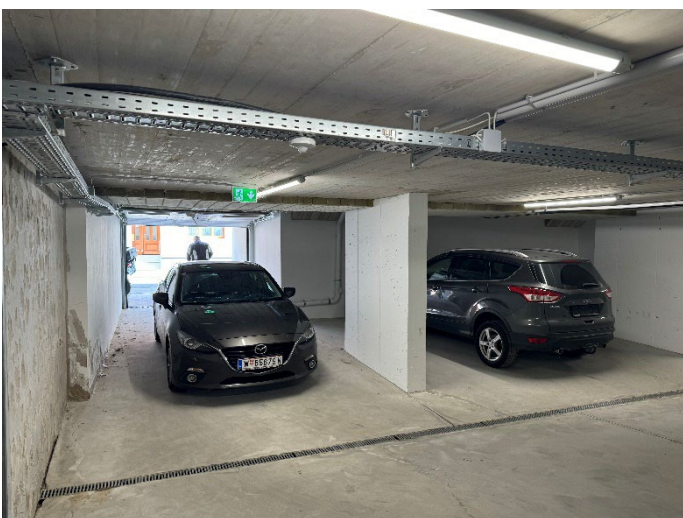
| Verkäuflichkeit / Nachfrage           | x    | Anmerkungen |
|---------------------------------------|------|-------------|
| sehr gut                              |      |             |
| gut                                   |      |             |
| mittel                                | x    |             |
| schlecht                              |      |             |
| sehr schlecht                         |      |             |
| Geschätzte Verwertungszeit in Monaten | 6-12 |             |

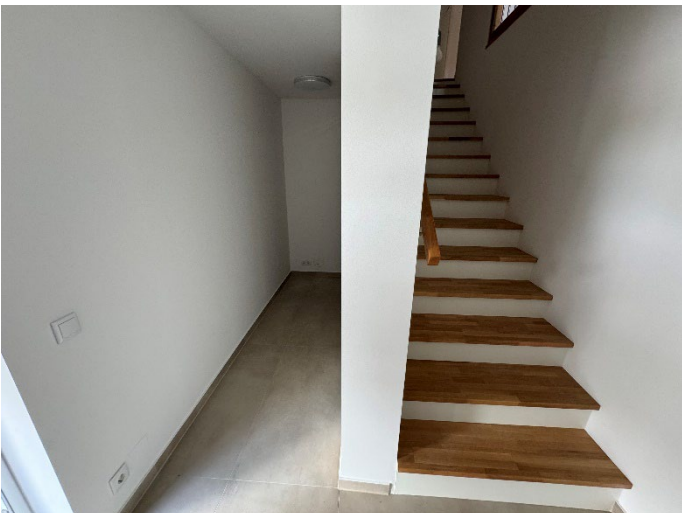
Es wird darauf hingewiesen, dass potentielle Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Immobilienmarkt zum Stichtag nicht abschätzbar bzw. quantifizierbar sind. Die Beurteilung erfolgt unter der Annahme, dass allfällige negative Auswirkungen im Zusammenhang mit COVID-19 nur temporär bestehen und somit keinen nachhaltigen wertrelevanten Einfluss auf den Wert des Bewertungsgegenstandes haben.

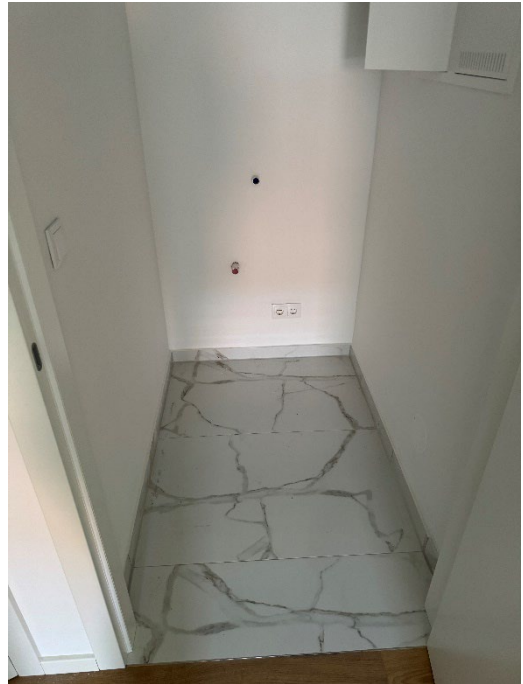
Ebenso wird darauf hingewiesen, dass potentielle Auswirkungen des Krieges in der Ukraine auf den Immobilienmarkt zum Stichtag nicht abschätzbar bzw. quantifizierbar sind. Die Beurteilung erfolgt unter der Annahme, dass allfällige negative Auswirkungen in diesem Zusammenhang nur temporär bestehen und somit keinen nachhaltigen wertrelevanten Einfluss auf den Wert des Bewertungsgegenstandes haben.

Es wird festgehalten, dass die Verordnung der FMA, wonach Wohnkreditkunden seit 01. August 2022 mindestens 20 % Eigenkapital aufzubringen haben, die Nachfrage bzw. die Verwertbarkeit von Wohnimmobilien für den privaten Endnutzer reduziert hat. Die Beurteilung erfolgt unter der Annahme, dass allfällige negative Auswirkungen in diesem Zusammenhang nur temporär bestehen und somit keinen nachhaltigen wertrelevanten Einfluss auf den Wert des Bewertungsgegenstandes haben.

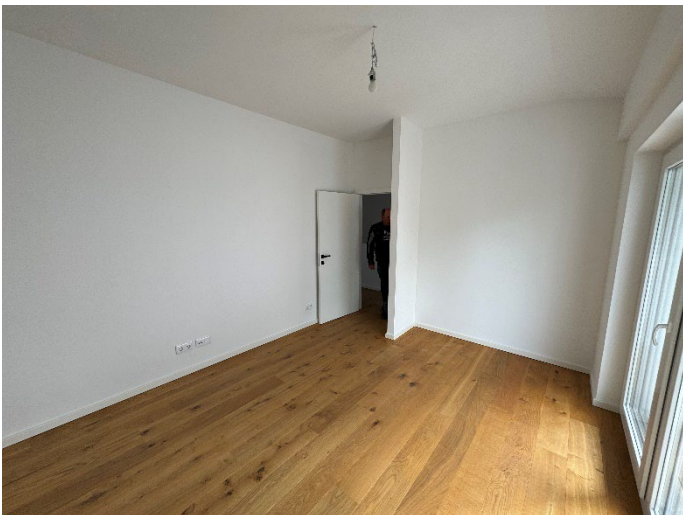
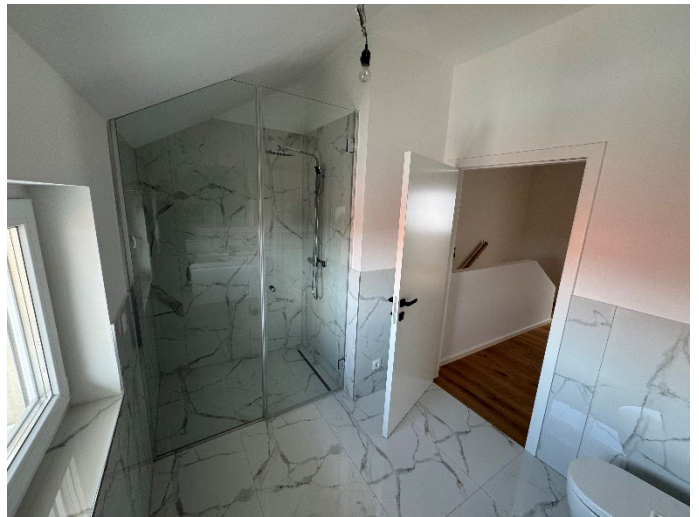
Fotodokumentation Gst.-Nr. 7:



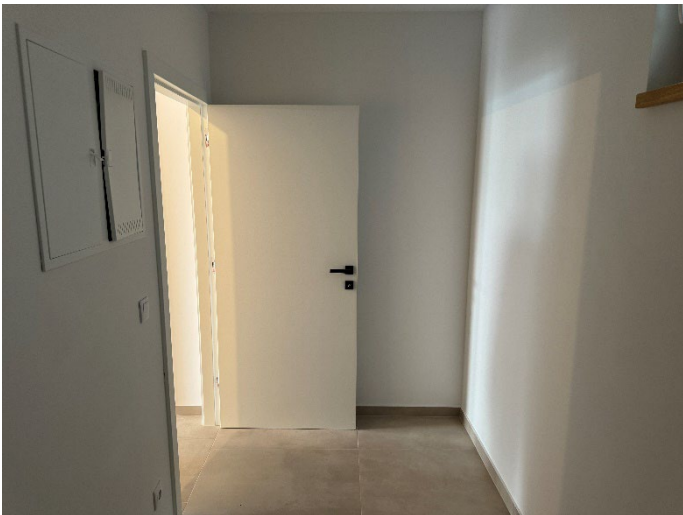


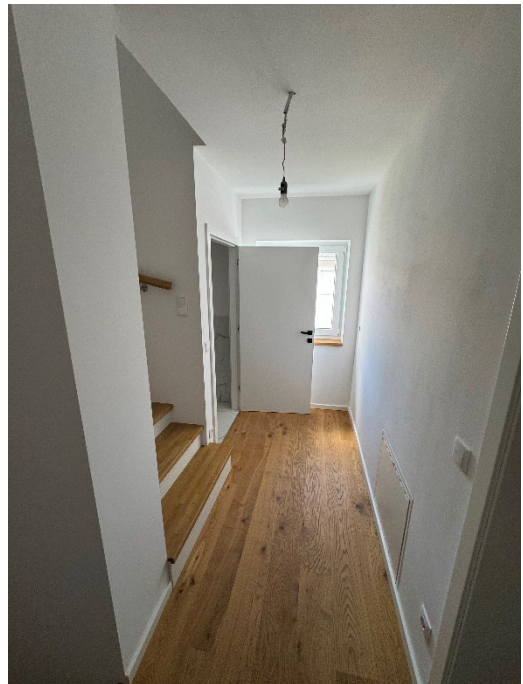
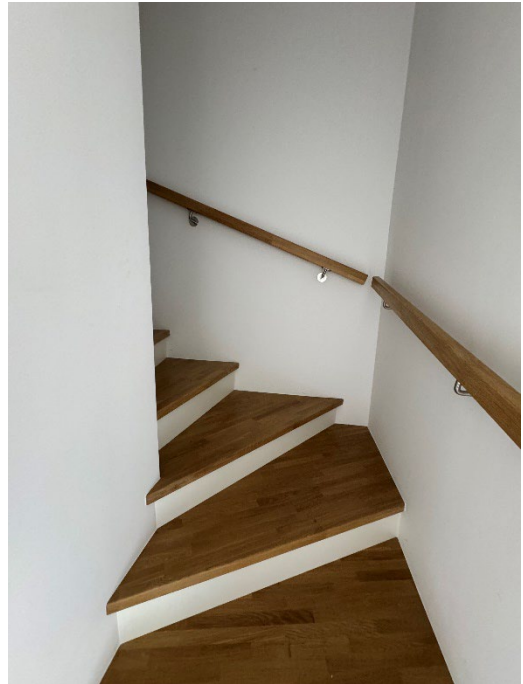




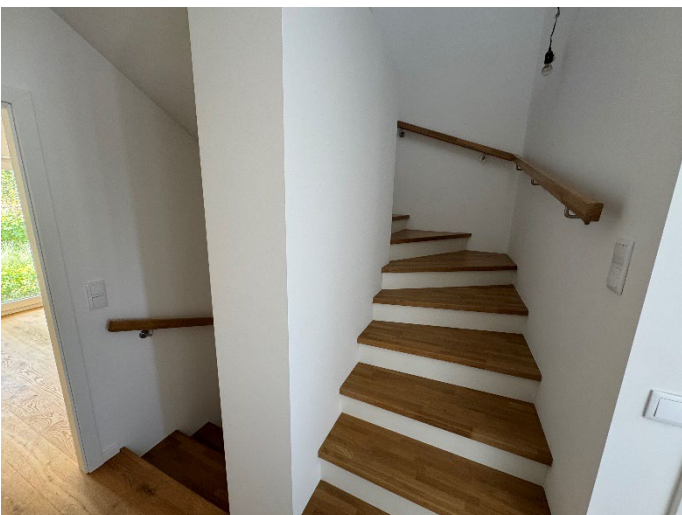


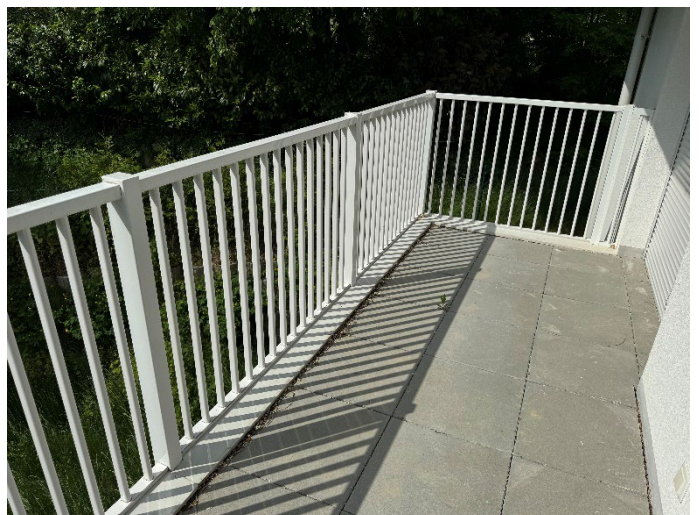




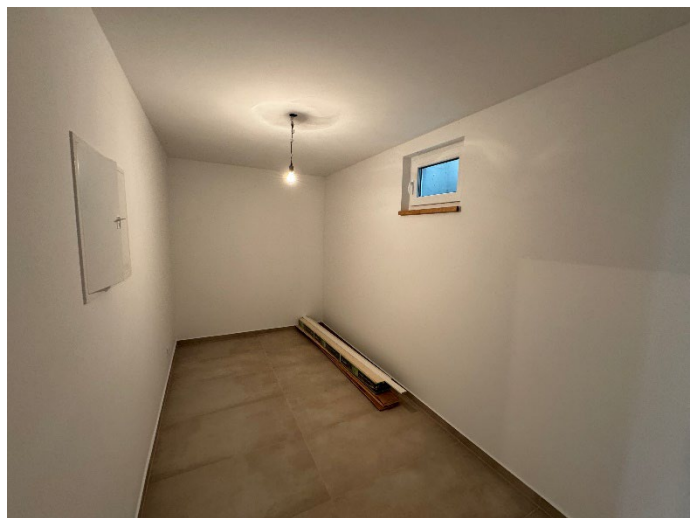
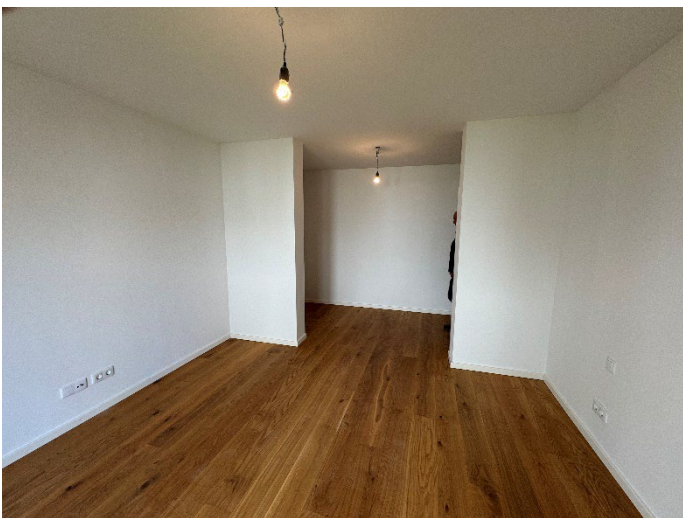




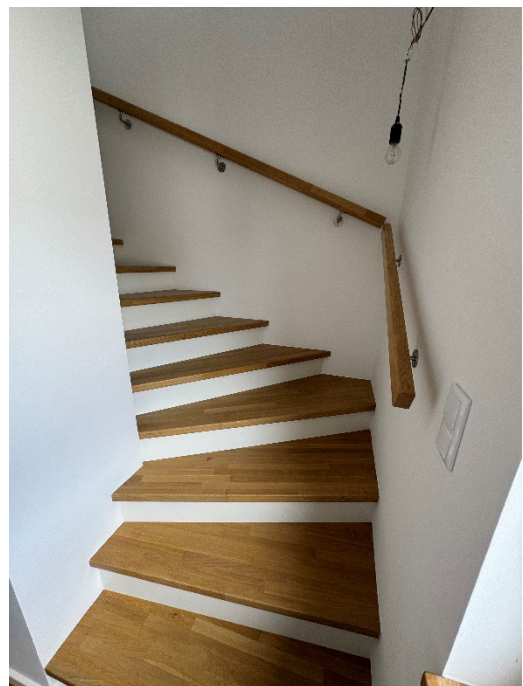
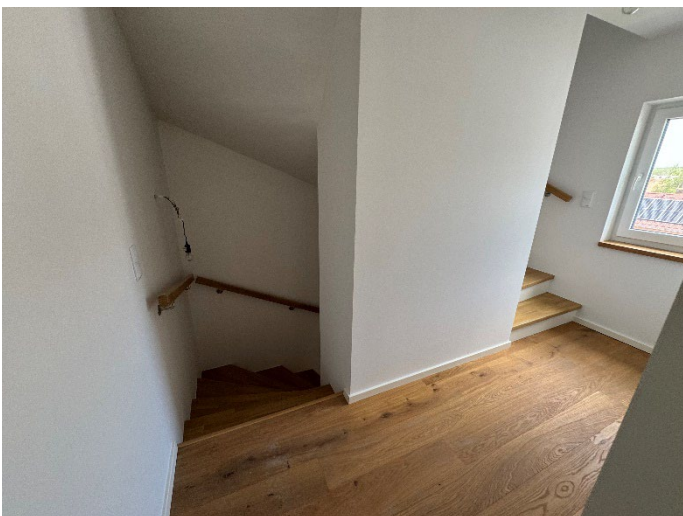








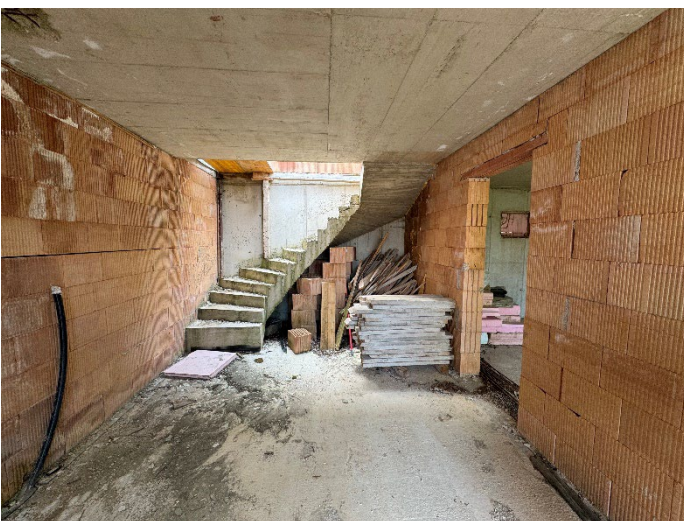








Fotodokumentation Gst.-Nr. 8:







# Bewertung

- Allgemeines:** Die Bewertung folgt den Bestimmungen des österreichischen Liegenschaftsbewertungsgesetzes LBG 1992, BGBl 150/1992. Nach den allgemeinen Richtlinien für die Bewertung von Liegenschaften und mit solchen verbundenen Rechten und Lasten ist der Verkehrswert nach den Verhältnissen zum Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise für sie erzielt werden kann. Alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes zu berücksichtigen. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.
- Rechte und Lasten:** Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 – 7 LBG enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muss der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden. Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist. Sofern Rechte oder Lasten in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt sind, sind sie für den Wert der Liegenschaft von untergeordneter Bedeutung bzw. liegt eine Wertsteigerung oder -minderung in der Unschärfe des Ergebnisses der Bewertung. Eventuelle Geldlasten werden in der Bewertung grundsätzlich nicht berücksichtigt. Diese sind den aushaftenden Beträgen entsprechend anzusetzen. Ein etwaiges Kontaminierungsrisiko ist in der Bewertung nicht berücksichtigt.
- Hinweise:** Diese Bewertung gründet sich zum Teil auf die vom Auftraggeber übergebenen bzw. von Behörden eingeholten Unterlagen und Informationen (siehe Grundlagen). Es wird bei der Bewertung der Liegenschaft grundsätzlich von konsensmäßigem Zustand ausgegangen und davon, dass keine Bauaufträge oder sonstige Verfahren anhängig sind. Sollten sich, aus welchem Grunde auch immer,

Befundvoraussetzungen ändern, ist das Recht vorbehalten, wertbeeinflussende Korrekturen durchzuführen.

Eine Überprüfung der tatsächlichen (Nutz)flächen in der Natur bzw. die Vermessung der Liegenschaft wurde nicht vorgenommen. Die der Berechnung zugrunde gelegten Flächen wurden den Unterlagen (Grundlagen) entnommen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine größere Abweichung der angenommenen (Nutz)flächen von den Naturmaßen zu einer Veränderung des ermittelten Verkehrswertes führen kann. Eine Funktionsprüfung etwaiger technischer Anlagen sowie sonstige technische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Die vorliegende Bewertung ist nicht als bautechnische Begutachtung zu verstehen.

Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine geänderte Marktsituation in Zukunft zu einer Änderung des Verkehrswertes führen kann. Der ermittelte Verkehrswert, der nicht als eine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe zu verstehen ist, gibt somit den Geldwert der Liegenschaft wieder, der zum Stichtag der Bewertung am wahrscheinlichsten am Realitätenmarkt erzielbar ist. Eine kurzfristige Veräußerung bei Außerachtlassung eines angemessenen Verwertungszeitraumes oder in einer Liquidationssituation kann dazu führen, dass der ermittelte Wert als Veräußerungserlös nicht erzielt wird. 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.

Umsatzsteuer: Die Wertangaben verstehen sich sofern nicht anders angegeben exklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Methode: Für die Bewertung sind unter Beachtung der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG, das Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG und das Sachwertverfahren gem. § 6 LBG in Betracht. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden und es ist der Wert aus den

Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Projektbewertungen bzw. der Verkehrswert nach Fertigstellung verstehen sich ausschließlich unter der hypothetischen Annahme der Fertigstellung des Projektes zum Stichtag, es werden keine neuen Werte geschaffen oder Prognoseberechnungen erstellt.

## 1. Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert).

Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

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

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

## 2. Sachwertverfahren gem. § 6 LBG

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

**Bodenwert:** 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.

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

**Zustandsnoten:** (Definition nach Heideck)

- 1,0 neuwertig mängelfrei.
- 1,5 geringfügige Instandhaltungen vorzunehmen.
- 2,0 normal erhalten, übliche Instandhaltungen vorzunehmen.
- 2,5 über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen erforderlich.
- 3,0 deutlich instandsetzungs- u. (reparatur-) bedürftig.
- 3,5 bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich.
- 4,0 umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) notwendig.
- 4,5 umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) notwendig.
- 5,0 abbruchreif, wertlos.

**Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands.**

Der Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude den zeitgemäßen Vorstellungen, zB durch unwirtschaftlichen Aufbau (Grundrissgestaltung, übergroße Raumhöhe), aufwendige Extraausführung, nicht voll entspricht oder eine starke Zweckgebundenheit (insbesondere bei Industriebauten) aufweist, ist als wirtschaftliche Wertminderung nach Erfahrungssätzen zu bestimmen.

**Wert von sonstigen Bestandteilen und Zubehör.**

Der Wert sonstiger Bestandteile, wozu auch Einrichtungen, Außenanlagen und eine besondere Ausstattung zählen, ist ausgehend von Erfahrungssätzen oder von den gewöhnlichen Herstellungskosten zu bestimmen. Er ist nur insoweit anzusetzen, als er nicht schon im Bauwert berücksichtigt ist. Dies gilt auch für Zubehör, soweit dieses in die Wertermittlung einzubeziehen ist.

### 3. Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielbaren Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

Hiebei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung des Gebäudes tatsächlich erzielt werden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag, wobei die Abschreibung nur abzuziehen ist, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen. Dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

Verzinsung:

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich einerseits nach der Höhe der Miete und andererseits nach der bei dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung bzw. nach den Empfehlungen des Hauptverbandes der gerichtlich beeideten und zertifizierten Sachverständigen.

| Zusammenfassende EMPFEHLUNG:        |                 |             |              |              |
|-------------------------------------|-----------------|-------------|--------------|--------------|
| LIEGENSCHAFTSART                    | LAGE            |             |              |              |
|                                     | hochwertig      | sehr gut    | gut          | mäßig        |
| Wohnliegenschaft                    | 1,0 – 3,0 %     | 2,0 – 4,0 % | 3,0 – 5,0 %  | 3,5 – 5,5 %  |
| Büroliegenschaft                    | 3,0 – 5,5 %     | 4,0 – 6,0 % | 4,5 – 6,5 %  | 5,0 – 7,0 %  |
| Geschäftsliegenschaft               | 4,0 – 6,0 %     | 4,5 – 6,5 % | 5,0 – 7,0 %  | 5,5 – 7,5 %  |
| Einkaufszentrum, Supermarkt         | 4,5 – 7,5 %     | 5,0 – 8,0 % | 5,5 – 8,5 %  | 6,0 – 9,0 %  |
| Gewerblich genutzte Liegenschaft    | 5,0 – 8,0 %     | 5,5 – 8,5 % | 6,0 – 9,0 %  | 6,5 – 9,5 %  |
| Industrielliegenschaft              | 5,0 – 9,0 %     | 5,5 – 9,5 % | 6,0 – 10,0 % | 6,5 – 10,5 % |
| Landwirtschaftliche Liegenschaften  | 1,5 % bis 4,0 % |             |              |              |
| Forstwirtschaftliche Liegenschaften | 1,0 % bis 3,0 % |             |              |              |

# Gutachten

Die Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und insbesondere unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt. Es wird das Vergleichswertverfahren zur Bewertung herangezogen, da die Orientierung an Preisen für vergleichbare Sachen, wie sie im allgemeinen Geschäftsverkehr üblich ist, auch den vorherrschenden Gepflogenheiten am Immobilienmarkt entspricht. Es ist die konkreteste Art der Wertermittlung, da sich der Wert unmittelbar aus Marktdaten ergibt. Das Vergleichswertverfahren ist das Standardverfahren für die Bewertung von (unbebauten) Grundstücken, Eigentumswohnungen, Reihen- und Doppelhäusern.

**Bundesland** Niederösterreich  
**Bezirk** Schwechat

## Vergleichspreise 2130 Mistelbach

| Straße        | ON | Top | Typ | KV-Datum | KV-Quartal | Kaufpreis | NF, m² | Außenfl. | KP/m² | Val. % | KP val. |
|---------------|----|-----|-----|----------|------------|-----------|--------|----------|-------|--------|---------|
| Saturnring    | 3  | 3   | RH  | 10.01.24 | Q1 24      | 480.000   | 103,96 | Ja       | 4.617 | -0,88% | 4.576   |
| Hechtgasse    | 14 | 7   | RH  | 20.10.23 | Q4 23      | 480.000   | 119,16 | Ja       | 4.028 | -1,19% | 3.980   |
| Saturnring    | 7  | 7   | DHH | 02.12.21 | Q4 21      | 385.000   | 111,00 | Ja       | 3.468 | 1,03%  | 3.504   |
| Mondscheinweg | 13 | 13  | DHH | 17.11.20 | Q4 20      | 347.800   | 107,40 | Ja       | 3.238 | 16,70% | 3.779   |
| Mondscheinweg | 23 | 23  | DHH | 06.10.20 | Q4 20      | 349.850   | 110,00 | Ja       | 3.180 | 16,70% | 3.712   |

Datenquelle: ImmoUnited, Valorisierung gem. Wohnimmobilienpreisindex d. OeNB (EFH, Osterr. o. Wien)

**Mittelwert (gerundet): 3.910**

Zwecks Bewertung werden die im vorliegenden Plan ausgewiesenen Flächensummen je Wohneinheit herangezogen, Kellerflächen werden mit einem marktüblichen Faktor von 0,50, Balkone und Terrassen mit einem marktüblichen Faktor von 0,25, Gartenflächen mit einem marktüblichen Faktor von 0,10 gewichtet:

| Gst.-Nr. 7    | WNfl [m²] | Keller [m²] | Balk./Terr. [m²] | Garten [m²] | gewichtete Nutzfläche [m²] |
|---------------|-----------|-------------|------------------|-------------|----------------------------|
| Haus 1, Top 1 | 100,07    |             | 4,19             | 33,99       | 104,52                     |
| Haus 1, Top 2 | 100,27    |             | 1,93             | 18,16       | 102,57                     |
| Haus 2        | 123,13    | 16,99       | 18,39            | 23,83       | 138,61                     |
| Haus 3        | 127,67    | 11,09       | 16,28            | 14,84       | 138,77                     |
| Summen        | 451,14    | 28,08       | 40,79            | 90,82       | 484,47                     |

| Vergleichswert | Lagezu- / -abschlag | Sonst. Zu- / Abschl | Zu- / Abschl | Zu- / Abschl | gesamt | Vergleichspreis je m² |
|----------------|---------------------|---------------------|--------------|--------------|--------|-----------------------|
| 3.910,00       | -20,0%              | -20,0%              | -40,0%       |              |        | 2.346,00              |
| 3.910,00       | -20,0%              | -7,0%               | -27,0%       |              |        | 2.854,30              |
| 3.910,00       | -20,0%              | -5,0%               | -25,0%       |              |        | 2.932,50              |
| 3.910,00       | -20,0%              | -5,0%               | -25,0%       |              |        | 2.932,50              |

### Erläuterung Sonstige Zu- / Abschl:

Haus 1, Top 1: Abschl für Situierung Straßentrakt, befristet vermietet bis 30.06.2028 iVm erswerter Verwertbarkeit  
Haus 1, Top 2: Abschl für Situierung Straßentrakt, diverse Komplettierungsarbeiten  
Haus 2: Abschl für diverse Komplettierungsarbeiten, Sanitärgeräte fehlen  
Haus 3: Abschl für diverse Komplettierungsarbeiten, Sanitärgeräte fehlen

| Einheit                | Vergleichspreis | Mängelbehebung | Marktanpassung | Teil-VW             |
|------------------------|-----------------|----------------|----------------|---------------------|
| Haus 1, Top 1          | 245.203,92      | -19.803,24     | 25,0%          | € 169.050,51        |
| Haus 1, Top 2          | 292.765,55      | -23.644,43     | 25,0%          | € 201.840,84        |
| Haus 2                 | 406.473,83      | -32.827,78     | 25,0%          | € 280.234,54        |
| Haus 3                 | 406.943,03      | -32.865,67     | 25,0%          | € 280.558,02        |
| 6 Abstellplätze f. Kfz | 51.000,00       | -4.118,88      | 25,0%          | € 35.160,84         |
| Summen                 |                 | -113.260,00    |                | <b>€ 966.844,74</b> |

Der obig ausgewiesene Vergleichspreis ergibt sich als Produkt der gewichteten Nutzfläche und des Vergleichspreises je m<sup>2</sup>. Hinsichtlich der Abstellplätze f. Kfz in einer Tiefgarage können Preise von rund € 8.500 je Stück als ortsüblich angemessen erachtet werden. Die Kosten für die Mängelbehebung werden auf insgesamt rund € 113.260,00 geschätzt (vgl. Aufstellung auf Seite 19) und auf Basis der ermittelten Vergleichspreise auf die gegenständlichen Objekte aliquot aufgeteilt.

Die Marktanpassung erfolgt im Hinblick auf eine geringe Nachfrage / ein erhöhtes Risiko insbesondere in Ansehung möglicher bautechnischer, nicht augenscheinlich erkennbarer Mängel des Bestandes, hiermit potentiell verbundener Folgekosten samt rechtlicher Unsicherheiten. Es wird ein bautechnisches Gutachten zur Abklärung empfohlen.

Zwecks Bewertung von Grundstück Nummer 8 wird der Bodenwert unter Berücksichtigung der aktuellen GEWINN-Grundstückspreis-Übersicht sowie anhand tatsächlicher Transaktionen hinreichend vergleichbarer Grundstücke im Umfeld (Vergleichswerte Datenquelle IMMOUnited GmbH) und unserer Erfahrungswerte ermittelt.

Demnach sind Preise zwischen € 100 und € 180 pro m<sup>2</sup> für den unbebauten Grund als ortsüblich angemessen zu bezeichnen. Es wird der Mittelwert der Preisspanne der Bewertung zugrunde gelegt.

| Gst.-Nr. 8                                      | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | €               |
|-------------------------------------------------|----------------|------------------|-----------------|
| Grundstücksfläche                               | 209,00         | 140,00           | 29.260,00       |
| Abwertung Konfiguration / Bebaubarkeit -10,00 % |                |                  | - 2.926,00      |
| Abbruch des konsenslosen Bestandes, Pauschale   |                |                  | - 10.000,00     |
| <b>Teil-Verkehrswert</b>                        |                |                  | <b>€ 16.334</b> |

## Verkehrswert

Unter Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse der angewandten Verfahren, insbesondere unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt, entspricht die Summe der für die Grundstücke Nummer 7 und 8 ermittelten Teil-Verkehrswerte dem Verkehrswert der Liegenschaft.

Der Verkehrswert der ggst. Liegenschaft KG 15005 Ebendorf, EZ 1031, B-LNr. 1, Ant. 1/1 wird unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes zum Stichtag sohin wie folgt bemessen:

### Verkehrswert zum Stichtag (gerundet)

**€ 980.000,-**