

An das
Bezirksgericht Purkersdorf
Hauptplatz 6
3021 Pressbaum
AZ 019 5 E 18/25h

**ALLG. BEEIDETE GERICHTLICH
ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE**

**MAG. REGINA E. HEMMER-HALBWIDL,
MSC., CIS ImmoZert**

2544 Siebenhaus-Schönau,
Rebschulgasse 4/26

E-Mail: regina.hemmer-halbwidl@gmx.at

Bewertungsgutachten



Betreibende Partei

Raiffeisenbank Wienerwald eGen,
Hauptstraße 62, 3021 Pressbaum,
Firmenbuchnummer 99135m

Verpflichtete Partei

Lejla Tulic, geb. 11.2.1998, Jurekstraße 21,
3021 Pressbaum

Bewertungsgegenstand

EZ 1248 GB 01905, 1/1 Anteile B-LNR 6
3021 Pressbaum, Jurekstraße 21

INHALTSVERZEICHNIS

Abkürzungsverzeichnis	4
Allgemeines	5
Auftrag	5
Zweck der Wertermittlung	5
Auftraggeber.....	5
Bewertungsstichtag	6
Befundaufnahme	6
Bewertungsgrundlagen und Unterlagen	6
Hinweise und allgemeine Bewertungsannahmen	8
Besondere Bewertungsannahmen	10
Unabhängigkeit der Gutachterin, Vertraulichkeitserklärung	11
Umsatzsteuer.....	11
Befund	12
Grundbuchsstand	12
Beschreibung der Liegenschaft	15
Grundstück.....	15
Bauwerksbeschreibung.....	33
Bauzustand.....	43
Umbauten ohne Baubewilligung.....	44
Bestandrechte und Rechte Dritter	46
Zubehör	46
Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben	46
Energieausweis	46
Grenzüberbau	47
Massnahmen zur getrennten Grundstücksverwertung.....	48
Immobilienmarktsituation	49
Vorliegende Vorgutachten.....	51
Vorliegender Kaufvertrag.....	51
Bewertung	52
Bewertungsauftrag und Beurteilung des Bewertungsgegenstands	52
Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	53
Wertermittlung Gesamtliegenschaft	58
Bodenwert.....	58
Bauwert des Gebäudes.....	62
Bauwert der Außenanlagen	64

Sachwert der Liegenschaft.....	65
Lasten und Rechte	65
Verkehrswert der Gesamtliegenschaft EZ 1248 GB 01905.....	66
Wertermittlung Grundstück Nr. 199/55 samt Wohngebäude.....	67
Bodenwert.....	67
Bauwert des Gebäudes (bei Einzelverwertung)	69
Bauwert der Aussenanlagen (bei Einzelverwertung)	70
Sachwert Grundstück Nr. 199/55 samt Wohngebäude (bei Einzelverwertung)	71
Lasten und Rechte	71
Verkehrswert Grundstück Nr. 199/55 samt Wohngebäude (bei Einzelverwertung) ..	72
Wertermittlung Grundstück Nr. 199/1	73
Vergleichswert	73
Lasten und Rechte	74
Verkehrswert Grundstück Nr. 199/1 (bei Einzelverwertung)	75
Plausibilitätskontrolle	76
Zusammenfassung	78
Verkehrswerte	78
Verkehrswert der Liegenschaft (Gesamtverwertung)	78
Verkehrswert des bebauten Baugrundstücks 199/55 aus der Liegenschaft (Einzelverwertung)	78
Verkehrswert des unbebauten Baugrundstücks 199/1 aus der Liegenschaft (Einzelverwertung)	78
Prämissen der Wertermittlung.....	79
Anmerkungen	80
Anhang	81
Bauamtsunterlagen.....	81
Grundstücksabgaben	96
Einheitswertbescheid	97
Grundsteuerbescheid	98
Naturgefahrenübersicht.....	99
Fotodokumentation.....	101
Dokumentation zur Liegenschaft EZ 1248 mit Gst. 199/55 und 199/1	101
Dokumentation zu Grundstück Nr. 199/55 (bebaut).....	102
Dokumentation zu Grundstück 199/1 (unbebaut)	130
Literaturverzeichnis	132

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Anm.	Anmerkung
BDA	Bundesdenkmalamt
Beb.B.	Bebauungsbestimmungen
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschossfläche, Bruttogrundrissfläche
BK	Betriebskosten
BRI	Bruttorauminhalt
DKM	Digitale Katastralmappe
EO	Exekutionsordnung
EW	Einheitswert
EZ	Einlagezahl
f.	folgende Seite
ff.	folgende Seiten
FläWi	Flächenwidmung
G	Grenzkataster
GB	Grundbuch
GF	Geschäftsführer
Gst.	Grundstück
GVG	Grundverkehrsgesetz
HORA	Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
insb.	Insbesondere
IPPC	Integrated Pollution Prevention and Control
k.A.	keine Angabe
KG	Katastralgemeinde
KP	Kaufpreis
KV	Kaufvertrag
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LGBI.	Landesgesetzblatt
LNr.	Laufende Nummer (zB. Grundbuch: B-LNr.1)
m.E.	meines Erachtens
MRG	Mietrechtsgesetz
MV	Mietvertrag
NFL	Nutzfläche
ND	Nutzungsdauer
o.a.	oben angeführt
Pkt.	Punkt
RA	Rechtsanwalt
RH	Raumhöhe
RND	Restnutzungsdauer
SV	Sachverständiger
TZ	Tagebuchzahl
u.a.	unter anderem
udgl	und dergleichen
usw.	und so weiter
V	Vervielfältiger
vgl.	vergleiche
WEG	Wohnungseigentum(gesetz)
WFG	Wohnbauförderungsgesetz
WNFL	Wohnnutzfläche
w.o.	wie oben
zB.	zum Beispiel

ALLGEMEINES

AUFTRAG

Mit Beschluss des Bezirksgerichts Purkersdorf vom 6.10.2025, ON 4, wurde ich im Exekutionsverfahren 5 E 18/25h zur Sachverständigen bestellt, und die Schätzung der 1/1 Anteile B-LNR 6 an der Liegenschaft EZ 1248 GB 01905 angeordnet.

Als Termin für die Schätzung wurde der 19.11.2025 um 9:00 Uhr, in 3021 Pressbaum, Jurekstraße 21, festgesetzt. Das Gutachten ist in elektronischer Form samt Kurzgutachten und in einfacher Ausfertigung binnen 10 Wochen zu erstatten.

Durch den Beschluss vom 4.11.2025, ON 9, wurde der Bewertungsauftrag dahingehend ergänzt, dass unabhängig vom Gesamtwert der Liegenschaft auch der Verkehrswert des Bauplatzes 1 (Grundstück Nummer 199/1), leeres Baugrundstück und der Verkehrswert des Bauplatzes 2 (Grundstück Nummer 199/55) samt Wohnhaus ermittelt werden sollen.

Da zum vorerst angeordneten Schätztermin am 19.11.2025 die Liegenschaft versperrt und unzugänglich war, wurde durch Beschluss vom 9.12.2025 die neuerliche Schätzung unter Beiziehung einer Schlosserei für den 15.1.2026 um 9:30 Uhr angeordnet.

Auftragsbasis

- Gerichtsbeschluss Bezirksgericht Purkersdorf, Schätzungsanordnung Mag. Claudia Bouhafa, Richterin, vom 6.10.2025, ON 4
- Gerichtsbeschluss Bezirksgericht Purkersdorf, Ergänzung der Schätzungsanordnung Mag. Claudia Bouhafa, Richterin, vom 4.11.2025, ON 9
- Gerichtsbeschluss Bezirksgericht Purkersdorf, Schätzungsanordnung mit Gerichtsvollzieher und Schlosser, Mag. Claudia Bouhafa, Richterin, vom 9.12.2025, ON 14

ZWECK DER WERTERMITTLUNG

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Raiffeisenbank Wienerwald eGen
Hauptstraße 62
3021 Pressbaum
Firmenbuchnummer 99135m

vertreten durch

Mag. Stefan Traxler
Rechtsanwalt
Spitalmühlgasse 16/3
2340 Mödling
Tel.: 02236 860 680, Fax: 02236 860 670
(Zeichen: RBWW - Tulic)

Verpflichtete Partei

Lejla Tulic
geb. 24.10.1998, Selbst.
Jurekstraße 21
3021 Pressbaum

Wegen:

EUR 472.401,89 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Purkersdorf, Mag. Claudia Bouhafa, Richterin, Hauptplatz 6, 3021 Pressbaum

BEWERTUNGSSTICHTAG

Stichtag der Bewertung ist der Tag der Befundaufnahme, somit der 15.1.2026.

BEFUNDAUFNAHME

Befundaufnahmeversuch am 19.11.2025 von 9:00 bis 9:25 Uhr

Anwesenheit von:

- Frau Dr. Michaela Lehner, in Vertretung der betreibenden Partei
- Frau Mag. Regina Hemmer-Halbwidl, MSc., SV

Befundaufnahme am 15.1.2026 von 10:30 bis 11:30 Uhr

Anwesenheit von:

- Frau Dr. Michaela Lehner, in Vertretung der betreibenden Partei
- Herr Clemens Gamlich, Makler, im Auftrag des Rechtsvertreters, RA Dr. Klaus Krebs, des unter C-LNR 16 eingetragenen Gläubigers, Krewi Handels GmbH
- Frau Saskia Hamberger, Gerichtsvollzieherin
- Schlosser
- Zeugen
- Frau Mag. Regina Hemmer-Halbwidl, MSc., SV

BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Gerichtsbeschluss BG Purkersdorf im Verfahren 5 E 18/25h Anordnung der Schätzung vom 6.10.2025 sowie ergänzender Bewertungsauftrag laut Beschluss vom 4.11.2025 und Anordnung der Schätzung mit Schlosser vom 9.12.2025
- Folgendes Vorgutachten wurde durch das BG Purkersdorf übermittelt: Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1248 GB 01905 erstellt und elektronisch signiert durch SV DI Martin M. Roth, datiert mit 27.10.2023
- Unterlagen übermittelt durch Kanzlei Dr. Krebs per Mailnachricht vom 23.12.2025
 - Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1248 GB 01905 erstellt und elektronisch signiert durch SV DI Martin M. Roth, datiert mit 27.10.2023
 - Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1248 GB Preßbaum, per Stichtag 11.8.2022 erstellt durch SV Nikolaus Klenka vom 20.8.2022
- Örtliche Besichtigung am 15.1.2026
- Grundbuchsauszug EZ 1248 vom 10.2.2026
- Auszug aus Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, abgefragt online unter https://wo.gdn.at/NOE/synserver?project=pressbaum_wc&client=flex&user=gast&password=gast Stand Februar 2026
- Erhebungen in der Urkundensammlung am Grundbuchsgericht (Internetabfragen Grundbuch: <https://dienste.manz.at/vst/> Stand vom Jänner 2026)
 - Grundbuchsauszüge der erhobenen Vergleichsliegenschaften

- Urkunden (Kaufverträge) der Vergleichsobjekte
- Abfragen <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand Jänner 2026
- Internetabfragen Umweltbundesamt/Altlastenatlas <https://www.umweltbundesamt.at/altlasten/altlastenatlas>
Stand vom 10.2.2026
- Internetabfragen Pläne <http://maps.google.de/> Stand vom 10.2.2026
- Abfragen <https://maps.laerminfo.at/> , Abfragedatum 10.2.2026
- Abfragen: <https://www.senderkataster.at/start>, Stand 10.2.2026
- Abfragen <https://www.hora.gv.at/> Stand 10.2.2026
- Abfragen https://wo.gdn.at/NOE/synserver?project=pressbaum_wc&client=flex
Stand Feb.2026
- Unterlagen Baubehörde Gemeinde Pressbaum laut Bauakteinsicht vom 19.11.2025
 - Bauakt-Übersichtsblatt über Ansuchen und Bewilligungen für Jurekstraße 21
 - Schreiben Marktgemeinde Pressbaum vom 22.9.2010 betreffend Kanaleinmündungs- und Wasseranschlussabgabe
 - Kanalbenützungsgebührenbescheid vom 10.1.2001
 - Kanaleinmündungs-Abgabenbescheid vom 21.11.2000
 - Protokoll über Situierung des Hauskanalanschlusses vom 22.7.1999
 - Baumeldung betreffend Abbruch von 7m² vom 1.12.2022
 - Vermessungsurkunde, Dipl.Ing. Alireza Khatibi, GZ 3235/19 vom 2.9.2022
 - Bauantrag betreffend bauliche Änderungen vom 12.3.2019 sowie Bekanntgabe von baulichen Änderungen (wurde laut Bauamtsangaben im Juli 2019 zurückgezogen)
 - Bewohnungs- und Benützungsbewilligungsbescheid vom 9.3.1976, Zl. 153-1346/74
 - Niederschrift Bauverhandlung vom 4.3.1976, Zl. 153-1346/74
 - Einreichplan für Zubauten und teilweiser Aufstockung des Hauses Pressbaum, Jurekstraße 21, Genehmigungsvermerk vom 29.10.1974, Zl. 153-1346/74
 - Baubewilligungsbescheid für die Errichtung eines Zu- und Aufbaues vom 29.10.1974, Zl. 153-1346/74
 - Niederschrift Bauverhandlung vom 24.10.1974, Zl. 153-1346/74
 - Baubeschreibung über diverse Zubauten Jurekstraße 21 vom 29.8.1974, Genehmigungsvermerk vom 29.10.1974, Zl. 153-1346/74
 - Baubewilligungsbescheid für Errichtung einer Ölfeuerungsanlage vom 30.4.1975, Zl. 153-417/75
 - Niederschrift Bauverhandlung vom 21.4.1975, Zl. 153-417/75
 - Technische Beschreibung Ölfeuerungsanlage vom 17.3.1975
 - Niederschrift vom 28.9.1962 bez. Benützungsbewilligung Wohnhaus Jurekstraße 21, Zl. 153-1583/62
 - Benützungsbewilligungsbescheid vom 25.10.1962, Zl. 153-1583/62

- Einreichplan für ein Einfamilienhaus, Querschnitt durch das Wohnhaus zum Einreichplan vom Juli 1958, Genehmigungsvermerk vom 28.6.1960, Zl. 153-940/60
- Auswechslungsplan für Errichtung eines Wohnhauses
- Teil-Benützungsbewilligung vom 18.8.1960, Zl. 153-940/60, samt Niederschrift vom 28.6.1960
- Baubewilligungsbescheid vom 21.8.1958 zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit straßenseitiger Einfriedung, samt Niederschrift vom 19.8.1958, Zl. 153-1478/58
- Technischer Bericht vom 2.8.1958, Genehmigungsvermerk vom 21.8.1958, Zl. 153-1478/58
- Einreichplan für ein Einfamilienhaus, Genehmigungsvermerk vom 21.8.1958, Zl. 153-1478/58
- Unterlagen Baubehörde Gemeinde Pressbaum laut Mailnachricht vom 29.1.2026
 - Wasseranschlussabgabenbescheid vom 17.9.2015
- Unterlagen Abgabenbehörden (Gemeindeamt Pressbaum-Buchhaltung) - Mailnachrichten Gemeindeamt vom 3.2.2026 und vom 4.2.2026
 - Einheitswertbescheid mit der Aktenzahl EW-AZ 14/021-2-4130/3 für Grundbesitz 3021 Pressbaum, Jurekstraße 21
 - Grundsteuerbescheid vom 30.11.2022, AZ 14/021-2-4130/3
 - Kontoblatt Abgabenrückstand per Stichtag 3.2.2026
- Eigene Vergleichspreissammlung
- Erhebungen bei Bauträgern, Maklern
- Fachliteratur lt. Literaturverzeichnis im Anhang

HINWEISE UND ALLGEMEINE BEWERTUNGSANNAHMEN

- Die Sachverständige geht bei der Gutachtenserstellung von den ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen und ihr gegebenen Informationen aus.
- Das Gutachten wurde nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl 1992/150
- HINWEIS: ÖNORMEN wie insbesondere ÖNORM B 1802 (Teile 1 bis 3) werden insoweit als Grundlage bzw. Bewertungsvoraussetzung herangezogen, sofern im Befund oder im Gutachten zu einer ÖNORM auf einen konkreten Punkt oder ein konkretes Diagramm explizit Bezug genommen wird. Die Erwähnung einer bestimmten ÖNORM bedeutet nicht auch, dass diese in ihrer Gesamtheit von der Sachverständigen angewendet wird.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Verkehrswert ex definitionem nicht ident mit einem Beleihungswert oder einem Versicherungswert ist.
- Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Gutachten jedenfalls kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs 4 WEG 2002 darstellt.

- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter. Die Flächenausmaße und Nutzungen wurden anhand der verfügbaren Unterlagen/Plänen ermittelt. Soweit nichts Anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden. Eigene Vermessungen durch die fertigende Sachverständige wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden. Maße und Flächen sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und wurden örtlich nicht oder nur stichprobenweise überprüft. Technische Berechnungen sind überschlägig, d.h. in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt wie es für die Bewertung des Verkehrswerts maßgeblich ist.
- Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen. Von der Sachverständigen wurden weder eine bauliche noch eine bauphysikalische Untersuchung des Gebäudes durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind.
- Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen technischen Anlagen wurde seitens der Sachverständigen nicht im Detail, sondern nur nach dem bloßen Augenschein geprüft. Detaillierte Untersuchungen, insbesondere zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die der Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Annahmen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs- Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird von der Sachverständigen entsprechend ihrer Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen. Etwaigere Kosten für die Herstellung barrierefreier Zugänge iS des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.
- Eine Prüfung des Gebäudes oder der relevanten Gebäudeteile auf Systemsicherheit im Sinne der ÖNORM B 4015 betreffend Erdbebenkräfte kann von der fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten erfolgen. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.
- 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. Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Die Bewertung der Liegenschaften beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung, wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc. Weiters sind

Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.

- Die auf der Liegenschaft vorhandenen Fahrnisse, wie Möblierung, Gerätschaften, Hausrat etc. sind im ermittelten Verkehrswert nicht eingerechnet.
- Wenn nicht ausdrücklich anders angegeben versteht sich die Wertermittlung geldlastenfrei.
- Eine rechtliche und auch steuerliche Beurteilung wird von der Gutachterin nicht vorgenommen. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.
- Falls nicht ausdrücklich angeführt wurde nicht geprüft, ob zugunsten des Bewertungsgrundstücks irgendwelche nicht im Grundbuch eingetragenen Rechte, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen bestehen. Falls nichts anderes ausdrücklich angegeben ist, wird weiters angenommen, dass Grundstücksabtretungen, Sonderumlagen oder ähnliches nicht mehr anfallen. Außerbücherliche Rechte und Lasten sind nur dann berücksichtigt, wenn sie der Sachverständigen seitens des Auftraggebers bekannt gegeben und dokumentiert wurden. Sofern nichts anderes ausdrücklich angegeben ist, basiert der ausgewiesene Wert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Hinweis im Sinne der ÖNORM B 1802 Pkt. 4.4: 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. Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis nach oben und unten abweichen.
- Dieser Bericht darf ohne meine schriftliche und vorab erteilte Zustimmung zu Form und Kontext, in dem es erscheinen soll, weder in Teilen noch im Ganzen in veröffentlichten Unterlagen, Rundschreiben oder Verlautbarungen Erwähnung finden noch in einer anderen Weise veröffentlicht werden. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

BESONDERE BEWERTUNGSANNAHMEN

Die Anmerkung über die Einleitung des Versteigerungsverfahrens sowie allfällige Belastungs- und Veräußerungsverbote sind bei der Bewertung nicht zu beachten.

Im Grundbuch allenfalls eingetragenen Pfandrechte sind im Zwangsversteigerungsverfahren nicht wertrelevant und werden bei der Ermittlung des Verkehrswerts nicht berücksichtigt.

UNABHÄNGIGKEIT DER GUTACHTERIN, VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

Die gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass sie diese Liegenschaftsbewertung als unabhängige Gutachterin objektiv und unparteiisch erstellt hat. Die gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die sie vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

UMSATZSTEUER

Die Lieferung von Grundstücken ist steuerfrei (unechte Steuerbefreiung, vgl. § 6 (1) Z 9 lit a UstG). Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremden Grund und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerbefreit. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. (Option auf Regelbesteuerung)

Wird die Immobilie bei freihändigem Verkauf mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet, so ist die Umsatzsteuer dem im Gutachten ausgewiesenen Verkehrswert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerabzüge von baulichen Maßnahmen der letzten zehn oder zwanzig Jahre zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und die jeweils maßgeblichen Marktteilnehmer dies erfordern, ist die Umsatzsteuer z.B bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, soweit eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht.

BEFUND

GRUNDBUCHSSTAND



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01905 Preßbaum EINLAGEZAHL 1248
BEZIRKSGERICHT Purkersdorf

Letzte TZ 1704/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
199/1	Gärten(10)	* 800	Jurekstraße 21
199/55	GST-Fläche	* 915	
	Bauf.(10)	195	
	Gärten(10)	720	
GESAMTFLÄCHE		1715	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 2161/1862 594/1933 1433/2023 Realrecht des Fahrrechtes über Gst 187/19
ds GB und Gst 288 GB Rekawinkel für Gst. 199/1 199/55

b 227/1958 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 189

2 a 159/1954 Baubehördliche Verpflichtungen gem P I Z 1 3
und P I Z 5 Par 3-8 Bescheid 1953-07-07

b 227/1958 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 189

5 a gelöscht

***** B *****

6 ANTEIL: 1/1

Lejla Tulic

GEB: 1998-10-24 ADR: Jurekstraße 21, Pressbaum 3021

a 2055/2020 IM RANG 301/2020 Kaufvertrag 2020-02-07 Eigentumsrecht
vorgemerkt

b 445/2021 Rechtfertigung

c gelöscht

***** C *****

13 a 2055/2020 Pfandurkunde 2020-02-14

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 555.000,--
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)

b gelöscht

16 a 1718/2022 Pfandurkunde 2022-09-14

PFANDRECHT EUR 420.000,--

3 % Z ab 16.9.2023 pro begonnenem Monat, NGS EUR 40.000,--

für Krewi Handels GmbH (FN 256049v)

20 a 838/2023 Zahlungsbefehl 2023-03-28

PFANDRECHT vollstr. EUR 1.428,48

4 % Z pro Jahr aus EUR 1.284,48 ab 2022-02-17

Kosten EUR 291,84 samt 4 % Z seit 2023-03-28, Antragskosten

EUR 326,-- für Dr. Christoph Völkl & Partner,

Kommandit-Partnerschaft (FN 563612t) (4 E 1037/23a)

21 a 1998/2023 Rückstandsausweis 2023-12-12

PFANDRECHT vollstr. EUR 24.294,85

- Antragskosten EUR 496,-- für Stadtgemeinde Pressbaum
(4 E 2413/23d)
- 22 a 1499/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 472.401,89
Antragskosten EUR 3.207,16 für Raiffeisenbank Wienerwald
eGen (FN 99135m) (5 E 18/25h)
- 23 a 1621/2025 Exekutionsbewilligung 2025-10-10
PFANDRECHT vollstr. EUR 2.608,61
samt Kosten gem. Exekutionsbewilligung 2025-10-10,
Antragskosten EUR 155,-- für Stadtgemeinde Pressbaum
(4 E 2202/25b)
- 24 a 1704/2025 Exekutionsbewilligung 2025-10-16
PFANDRECHT vollstr. EUR 22.340,66
samt Zinsen gem. Exekutionsbewilligung 2025-10-16,
Antragskosten EUR 521,-- für Sozialversicherungsanstalt der
Selbständigen - Wien (4 E 2286/25f)

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

Grundbuch

10.02.2026 10:48:13

Gutsbestand (A-Blatt)

Die Liegenschaft in EZ 1248 besteht laut Grundbuchsauszug vom 10.2.2026 aus den Grundstücken 199/1 und 199/55 im Gesamtausmaß von 1715 m². Die Grundstücksadresse lautet Jurekstraße 21.

A2-Blatt

Im A2-Blatt besteht für die bewertungsgegenständlichen Grundstücke unter A2-LNR 2 ein Realrecht des Fahrens über Grundstück Nr. 187/19 und Gst. 288. Da diese Grundstücke nicht an die bewertungsgegenständliche Liegenschaft angrenzen, handelt es sich um keinen nutzbaren Anspruch. Ebenfalls im A2-Blatt eingetragen sind baubehördliche Verpflichtungen laut dem Bescheid vom 7.7.1953. Dieser Bescheid liegt bei der Gemeinde allerdings nicht auf.

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt L-Nr.6)

Als Eigentümer der 1/1 Anteile B-LNR 6 ist die Frau Lejla Tulic, geb. 24.10.1998, eingetragen. Das Eigentumsrecht wurde auf Basis des Kaufvertrags vom 7.2.2020 eingetragen.

Lasten (C-Blatt):

Im C-Blatt der Liegenschaft EZ 1248 sind mehrere Pfandrechte eingetragen. Weiters ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt. Die Versteigerungsanmerkung und die Pfandrechte sind bei der nachfolgenden Bewertung nicht zu berücksichtigen, und versteht sich der Verkehrswert daher lastenfrei.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

GRUNDSTÜCK

Die zu bewertende Liegenschaft EZ 1248 KG 01905 befindet sich in Pressbaum, in Niederösterreich, im Nordosten des Bundesgebiets von Österreich.

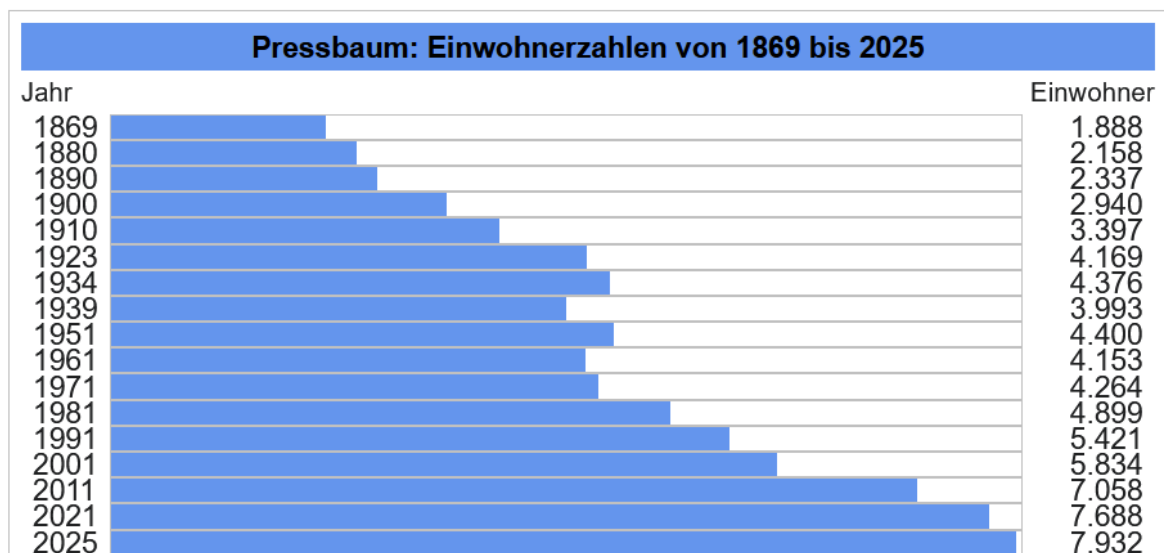
LAGE

Die Stadtgemeinde Pressbaum befindet sich am östlichen Rand des Bezirks St. Pölten-Land und liegt nahe der westlichen Stadtgrenze der Bundeshauptstadt Wien.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://de.wikipedia.org/wiki> Abfragedatum 10.2.2026

Die Fläche der Stadtgemeinde umfasst ca. 59 km². Aufgrund der Lage im Wienerwald und der Nähe zur Bundeshauptstadt Wien ist die Stadt Pressbaum eine attraktive Wohnlage. Die Stadtgemeinde Pressbaum hat ca. 7932 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025). Die Einwohnerzahl hat sich in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich erhöht, wie folgende Grafik zeigt:



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://de.wikipedia.org/wiki/Pressbaum> Stand 10.2.2026

Das Gemeindegebiet umfasst folgende Ortschaften bzw. gleichnamige Katastralgemeinden:

- Au am Kraking
- Pfalzau
- Pressbaum
- Rekawinkel

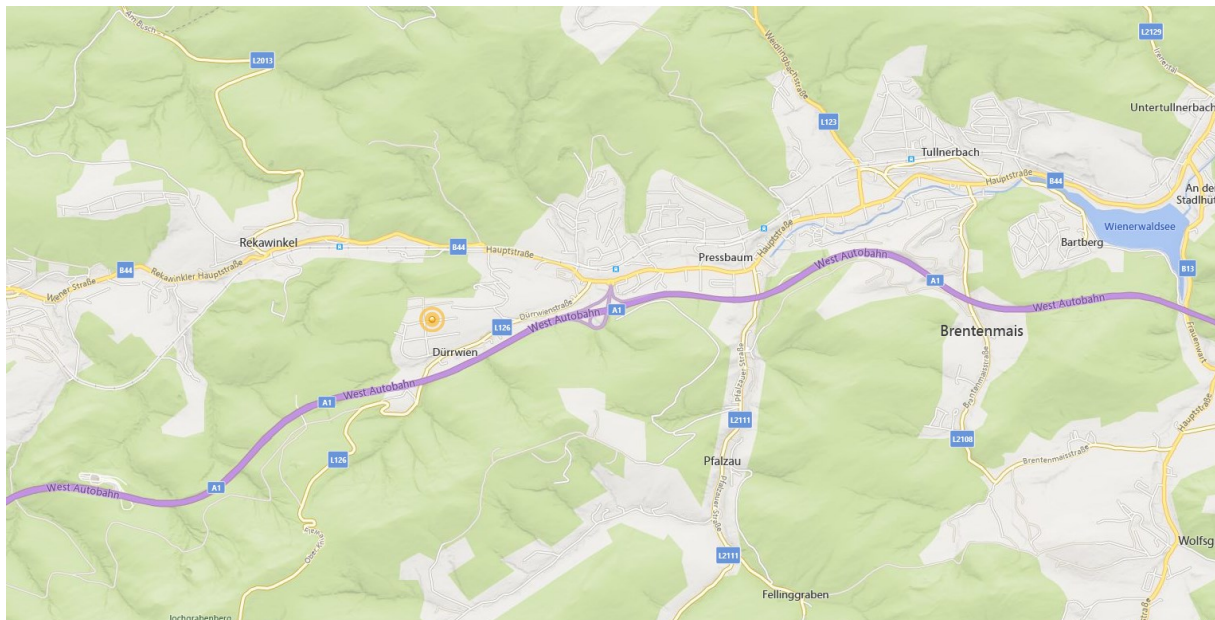
Weiters bietet die Stadt ein breitgefächertes Schul- und Bildungsangebot mit mehreren Volksschulen, Neue Mittelschule, privaten Gymnasium und Lehranstalten, weitere Schulen wie Polytechnikum und Bundesgymnasium finden sich in der Nachbargemeinde Purkersdorf. Auch bezüglich Gesundheitsversorgung ist die Stadt mit praktischen Ärzten und Fachärzten sowie einer Apotheke gut ausgestattet.

Pressbaum liegt an einer regionalen Bahnverbindung (alte Westbahnstrecke der ÖBB) mit den Haltestellen Tullnerbach-Pressbaum, Pressbaum, Dürrwien und Rekawinkel. Seit Dezember 2012 wird ein Großteil des Fernverkehrs über die Neue Westbahnstrecke durch den neu errichteten Wienerwaldtunnel geführt. Somit ist die Bahnlinie hauptsächlich für den Regionalverkehr vorgesehen.

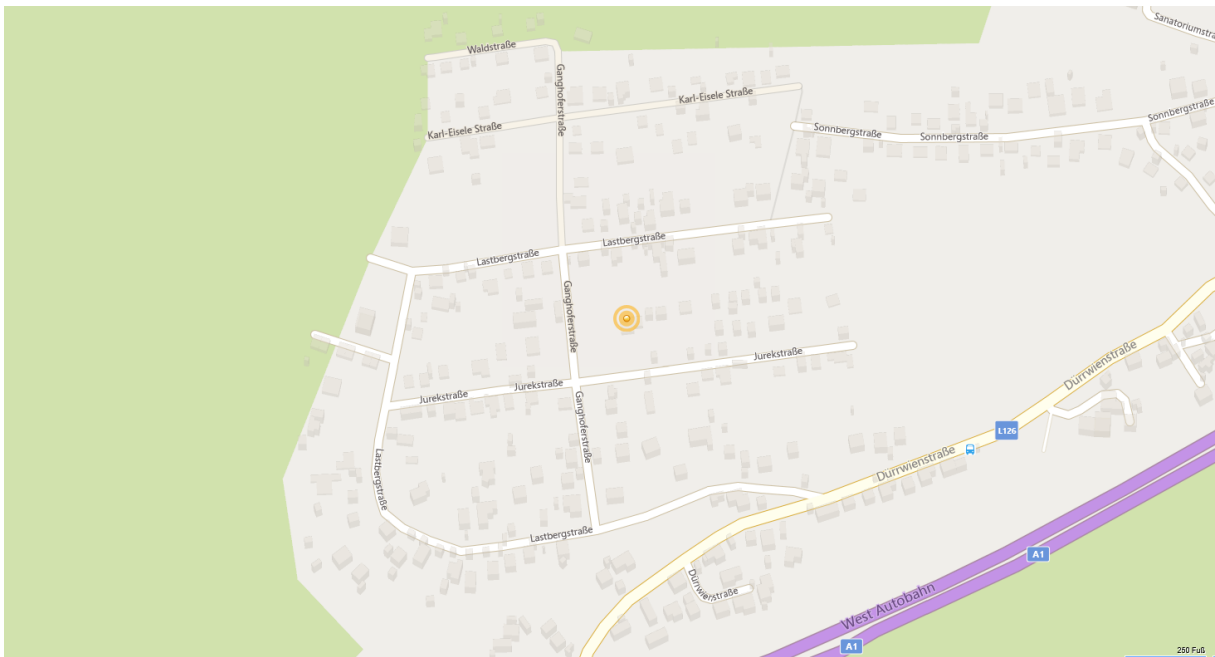
Einrichtungen des täglichen Bedarfs (insbesondere Einkaufsmöglichkeiten, Post, Rathaus,...) sind im Zentrum von Pressbaum sowie entlang der Hauptstraße vorhanden. In einer Distanz von ca. 1,5 km liegt die Autobahnanschlussstelle zur A1 (Abfahrt Pressbaum).

Mikrostandort:

Die Liegenschaft befindet sich in der Jurekstraße im westlichen Randbereich der Stadtgemeinde, im Ortsteil Lastberg, der etwa 4km vom Stadtzentrum entfernt liegt. Dabei handelt es sich um eine Einfamilienhaussiedlung an einem von Nord nach Süd abfallenden Hang, in mittlerer Entfernung zur Trasse der A1 – Westautobahn (etwa 300m Luftlinie).



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping> Abfragedatum 10.2.2026



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping> Abfragedatum 10.2.2026

Die Lage einer Wohnliegenschaft wird insbesondere nach den folgenden Kriterien beurteilt:

- Anbindung an den Individualverkehr und Parkplatzsituation
- Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in der Wohnumgebung
- Versorgung mit Gesundheitseinrichtungen
- Nahversorgung
- Gastronomie in der Wohnumgebung

Anbindung an den Individualverkehr und Parkplatzsituation

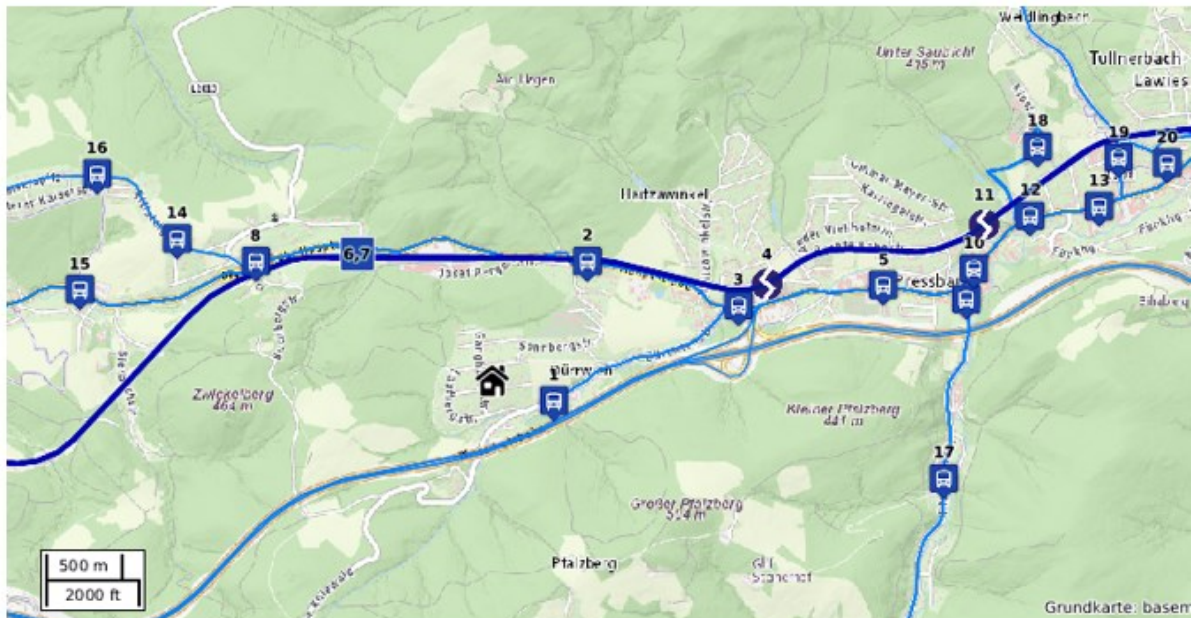
Die Liegenschaft grenzt direkt an die Jurekstraße an und ist somit an das öffentliche Gut angebunden. Über die Jurekstraße gelangt man in wenigen Fahrminuten via Ganghoferstraße zur Durrewienstraße L126 welche in östlicher Fahrtrichtung zur Hauptstraße (B44) führt.

Entlang der Hauptstraße in östlicher Fahrtrichtung gelangt man in etwa 3km oder 5 Fahrminuten zum Stadtzentrum von Pressbaum. In die Bundeshauptstadt Wien (westliche Stadtgrenze- Auhof) gelangt man über die Autobahn A1 in ungefähr 18km oder 20 Minuten. Das Stadtzentrum von Wien ist in ungefähr 40 Minuten und 30 km Fahrstrecke erreichbar. Nach St. Pölten (Landeshauptstadt) beträgt die Fahrzeit etwa 30 Minuten (40 km).

Parkplätze sind im Bereich des öffentlichen Gutes (Jurekstraße) entlang der Fahrbahn in ausreichender Anzahl vorhanden. (Quelle: <https://www.google.com/maps/dir> sowie <https://anachb.vor.at/> Stand Jänner 2026).

Anbindung an den öffentlichen Verkehr

Die Bahnhaltestelle „Dürrwien“ für die S-Bahn befindet sich etwa 1,6 km von der Bewertungliegenschaft entfernt. In ca. 360m liegt die Bushaltestelle „Dürrwien Höferwiese“. Die Bundeshauptstadt Wien (Hauptbahnhof) ist in regelmäßigen Abständen in ca. 30-60 Minuten öffentlich zu erreichen. St. Pölten ist in ca. 45 Minuten erreichbar. Die Fahrplanangaben wurden den digital verfügbaren Daten des Verkehrsverbunds Ostregion und der ÖBB-Applikation entnommen.



Bus

- 1 Dürrwien Höferwiese, Keine Adressinformation (359 m)
- 2 Rekawinkel Sanatoriumstraße, Keine Adressinformation (828 m)
- 3 Dürrwien Autobahnanschluss, Keine Adressinformation (1,41 km)
- 5 Pressbaum Siedlungsstraße, Keine Adressinformation (2,20 km)
- 6 Rekawinkel Bahnhof, Keine Adressinformation (1,02 km)
- 8 Rekawinkel Buchbergstraße, Keine Adressinformation (1,44 km)
- 9 Pressbaum Pfalzauer Straße, Keine Adressinformation (2,63 km)
- 10 Pressbaum Rathaus, Keine Adressinformation (2,70 km)
- 12 Pressbaum Klostersgasse, Keine Adressinformation (3,08 km)
- 13 Pressbaum Dr.-Niedermayr-Gasse, Keine Adressinformation (3,45 km)
- 14 Rekawinkel Billrothstraße, Keine Adressinformation (1,88 km)
- 15 Rekawinkel Schwarzlacken, Keine Adressinformation (2,31 km)
- 16 Rekawinkel Unterer Kaiserspitz, Keine Adressinformation (2,43 km)
- 17 Pfalzau Pfalzbergstraße, Keine Adressinformation (2,53 km)
- 18 Pressbaum Sacré Coeur, Keine Adressinformation (3,24 km)
- 19 Pressbaum Fröscherstraße, Keine Adressinformation (3,63 km)
- 20 Tullnerbach Weidlingbachstraße, Keine Adressinformation (3,88 km)

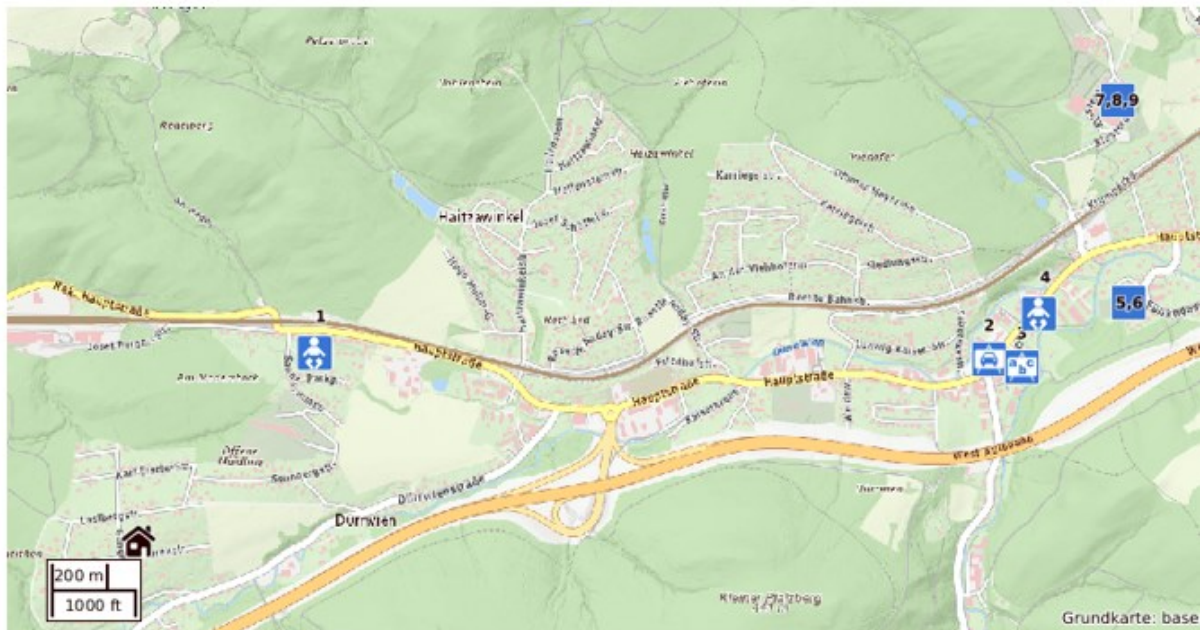
S-Bahn

- 4 Dürrwien, Keine Adressinformation (1,60 km)

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com> Stand 10.2.2026

Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in der Wohnumgebung

Der nächste Kindergarten befindet sich ca. 800m entfernt, Volksschule und Mittelschule sind im Stadtzentrum in etwa 3km Entfernung gelegen.



Kindergarten

- 1 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (802 m)
- 4 Landeskindergarten Pressbaum 1, Keine Adressinformation (2,84 km)
- 7 Kindergarten Sacré Coeur Pressbaum, Klostergasse 12, 3021 (3,28 km)

Fahrschule

- 2 Fahrschule Pressbaum, Keine Adressinformation (2,64 km)

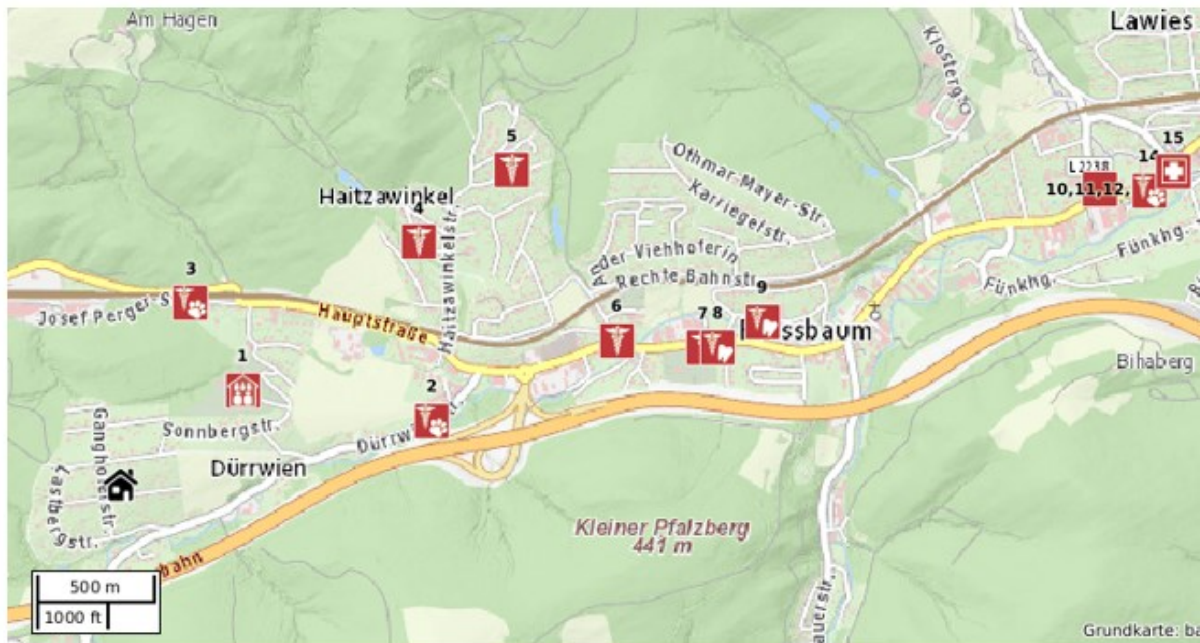
Schule

- 3 Volksschule Pressbaum, Keine Adressinformation (2,74 km)
- 5 Neue Niederösterreichische Mittelschule Pressbaum, Keine Adressinformation (3,10 km)
- 6 Neue Niederösterreichische Mittelschule Pressbaum, Keine Adressinformation (3,10 km)
- 8 Private Neue Niederösterreichische Mittelschule Sacré Coeur Pressbaum, Keine Adressinformation (3,26 km)
- 9 Sacré Coeur, Keine Adressinformation (3,25 km)

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com> Stand 10.2.2026

Versorgung mit Gesundheitseinrichtungen

In Pressbaum ist die Versorgung durch Zahnarzt, Ärzte und Apotheke insbesondere im Stadtzentrum in etwa 3-4 km Entfernung verfügbar.



Seniorenwohnheim

- 1 Seniorenzentrum Sene Cura Pressbaum, Keine Adressinformation (548 m)

Tierarzt

- 2 Tierarzt Rainer Giebl, Keine Adressinformation (1,13 km)
3 Tierärztin Rebuzzi, Keine Adressinformation (690 m)
14 Tierarzt Stefan Burger, Hauptstraße 9, 3021 Pressbaum (3,80 km)

Arzt

- 4 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (1,36 km)
5 Michaela Gleussner, Keine Adressinformation (1,78 km)
6 Dr. Astrid Brandstetter, Hauptstraße 76, 3021 Pressbaum (1,83 km)
7 Rotes Kreuz Purkersdorf, Keine Adressinformation (2,12 km)
10 Dr. Karin Barfuß, Keine Adressinformation (3,61 km)
11 Dr. Heidi Witte, Keine Adressinformation (3,62 km)
12 Dr. Katharina Havranek, Keine Adressinformation (3,64 km)
13 Mag. Francesca Mazzucco, Keine Adressinformation (3,64 km)

Zahnarzt

- 8 Brigitte Arnberger, Keine Adressinformation (2,17 km)
9 Maria Ransmayer, Keine Adressinformation (2,35 km)

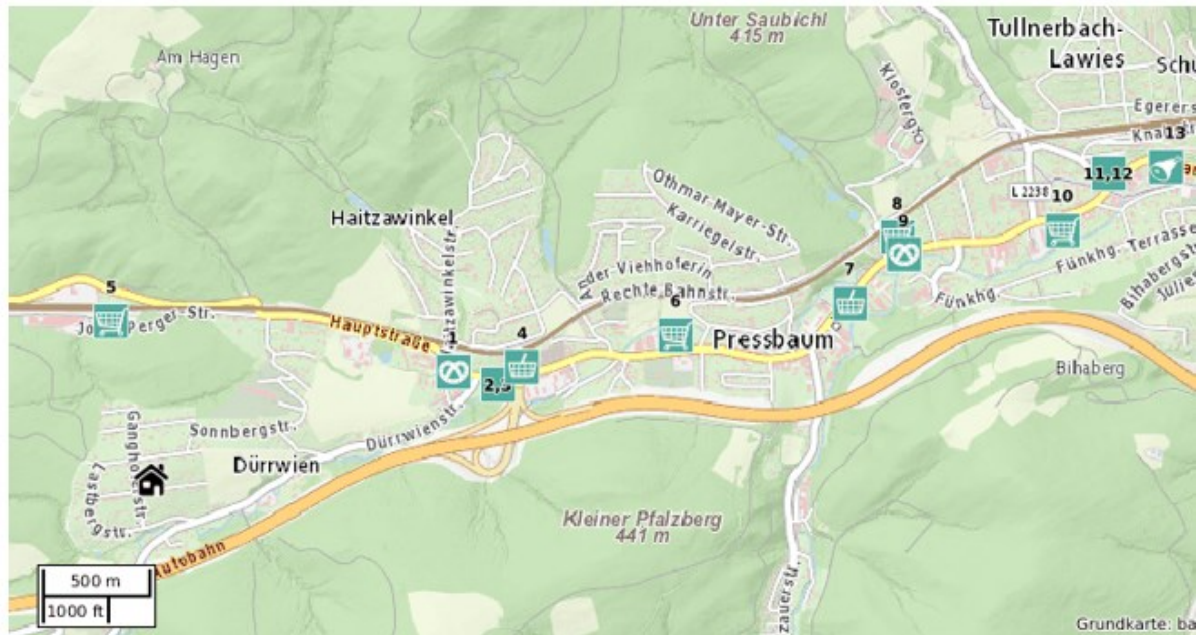
Apotheke

- 15 Apotheke Zur heiligen Dreifaltigkeit, Hauptstraße 1, 3021 Pressbaum (3,90 km)

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com> Stand 10.2.2026

Nahversorgung

Der nächstgelegene Supermarkt ist ca. 1,4 km entfernt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Bäckerei, ...) für den täglichen Bedarf sind in ca. 1,5 bis 3 km Entfernung gelegen.



Bäckerei

- 1 Backstube Simhofer, Hauptstraße 121a, 3021 Pressbaum (1,25 km)
- 9 Simhofer, Keine Adressinformation (3,07 km)

Drogerie

- 2 Bipa, Keine Adressinformation (1,40 km)
- 11 dm, Keine Adressinformation (3,91 km)

Supermarkt

- 3 Penny, Keine Adressinformation (1,41 km)
- 5 Holzeis Kellereibedarf, Keine Adressinformation (637 m)
- 6 Lidl, Keine Adressinformation (2,13 km)
- 8 Hofer, Keine Adressinformation (3,06 km)
- 10 Spar, Keine Adressinformation (3,69 km)
- 12 Billa, Keine Adressinformation (3,94 km)

Gemischtwaren

- 4 Billa shop & stop, Keine Adressinformation (1,52 km)
- 7 Kaufhaus Rudroff, Hauptstraße 67, 3021 Pressbaum (2,82 km)

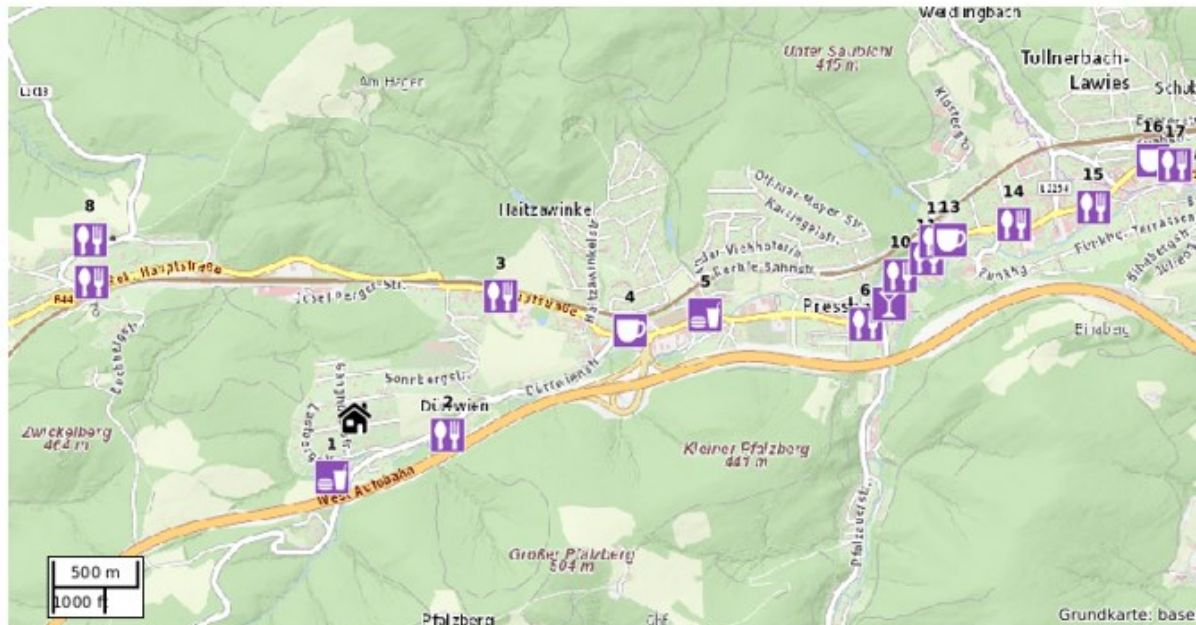
Fleischer

- 13 Ströbel, Hauptstraße 33, 3013 Tullnerbach-Lawies (4,18 km)

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com> Stand 10.2.2026

Gastronomie in der Wohnumgebung

Restaurants sind im Ortsteil Dürrwien in ungefähr 400m Entfernung vorhanden. Weitere Gastronomiebetriebe finden sich entlang der Hauptstraße sowie im Ortszentrum von Pressbaum in ca. 1-4 km Entfernung.



Fast-Food Restaurant

- 1 Amore di Pasta, Keine Adressinformation (315 m)
- 5 Teufel's Hütte, Keine Adressinformation (1,79 km)

Restaurant

- 2 Blitzwirt, Dürrwienstraße 27, 3021 Pressbaum (467 m)
- 3 Buschenschank Bogner, Keine Adressinformation (930 m)
- 6 Lindenhof, Hauptstraße 89, 3021 Pressbaum (2,55 km)
- 7 Gasthaus Mayer, Keine Adressinformation (1,45 km)
- 8 Antoni Stube, Forsthausstraße 17, (1,57 km)
- 10 Asia-Restaurant Happy, Keine Adressinformation (2,77 km)
- 11 Antalya Kebab, Keine Adressinformation (2,91 km)
- 12 Pizza Jones Holzofen, Keine Adressinformation (2,99 km)
- 14 Mazzaro Pizza & Pasta, Keine Adressinformation (3,37 km)
- 15 Pizzeria Ristorante Danijele, Hauptstraße 11, 3021 (3,77 km)
- 17 Stockinger, Keine Adressinformation (4,21 km)

Café

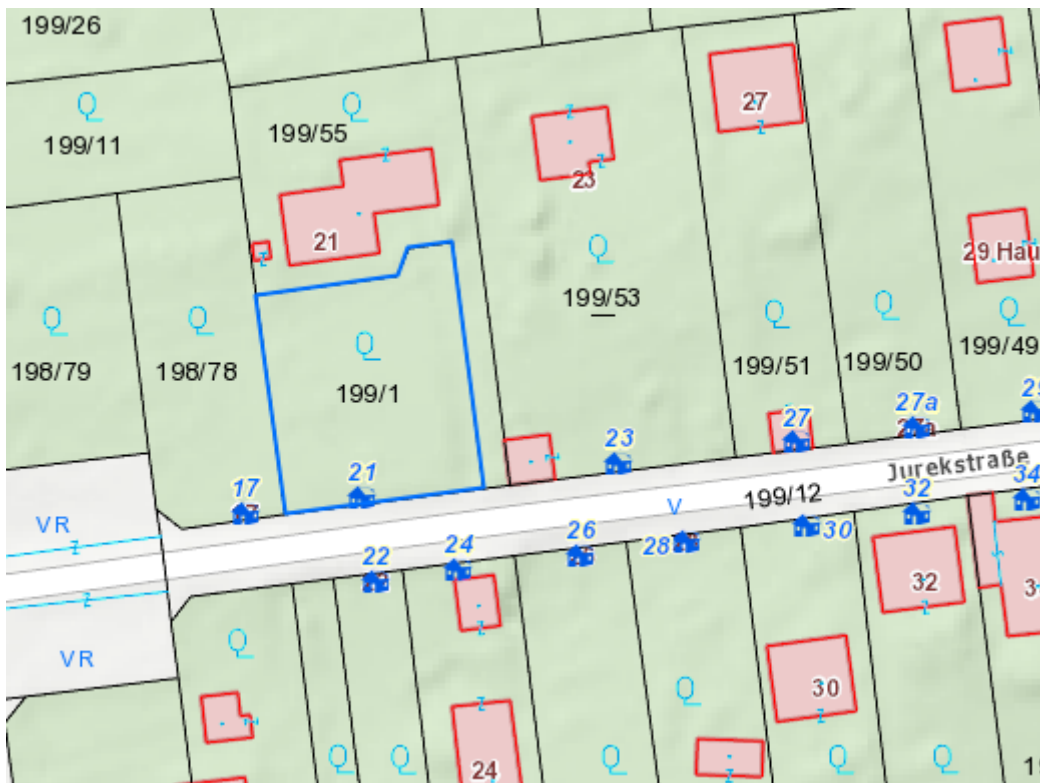
- 4 Parzer, Hauptstraße 96, 3021 Preßbaum (1,42 km)
- 13 Cafe Corso, Hauptstraße 55, 3021 Pressbaum (3,05 km)
- 16 Cafe Tartuffi, Hauptstraße 52, 3013 Tullnerbach (4,12 km)

Bar

- 9 Pueblo, Keine Adressinformation (2,68 km)

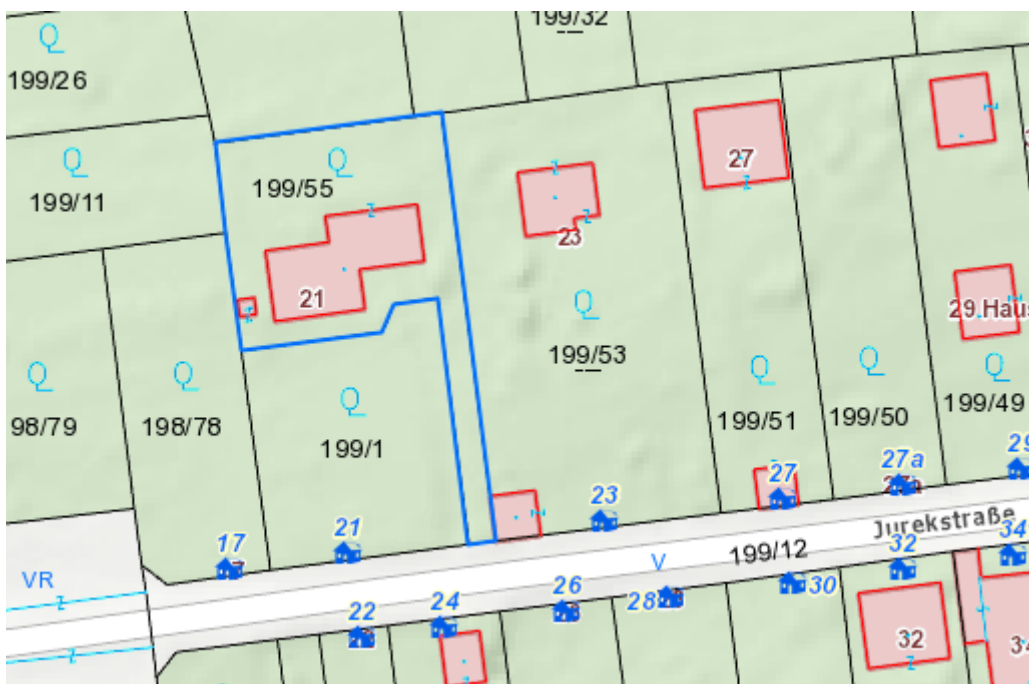
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com> Stand 10.2.2026

Das unbebaute Grundstück Nr. 199/1 ist unregelmäßig konfiguriert und ähnelt einem quadratähnlichen Rechteck. Laut Grundbuchauszug beträgt die Fläche 800m². Das Grundstück befindet sich noch nicht im Grenzkataster.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://wo.gdn.at/NOE> NICHT MASSSTABGETREU. Stand 10.2.2026

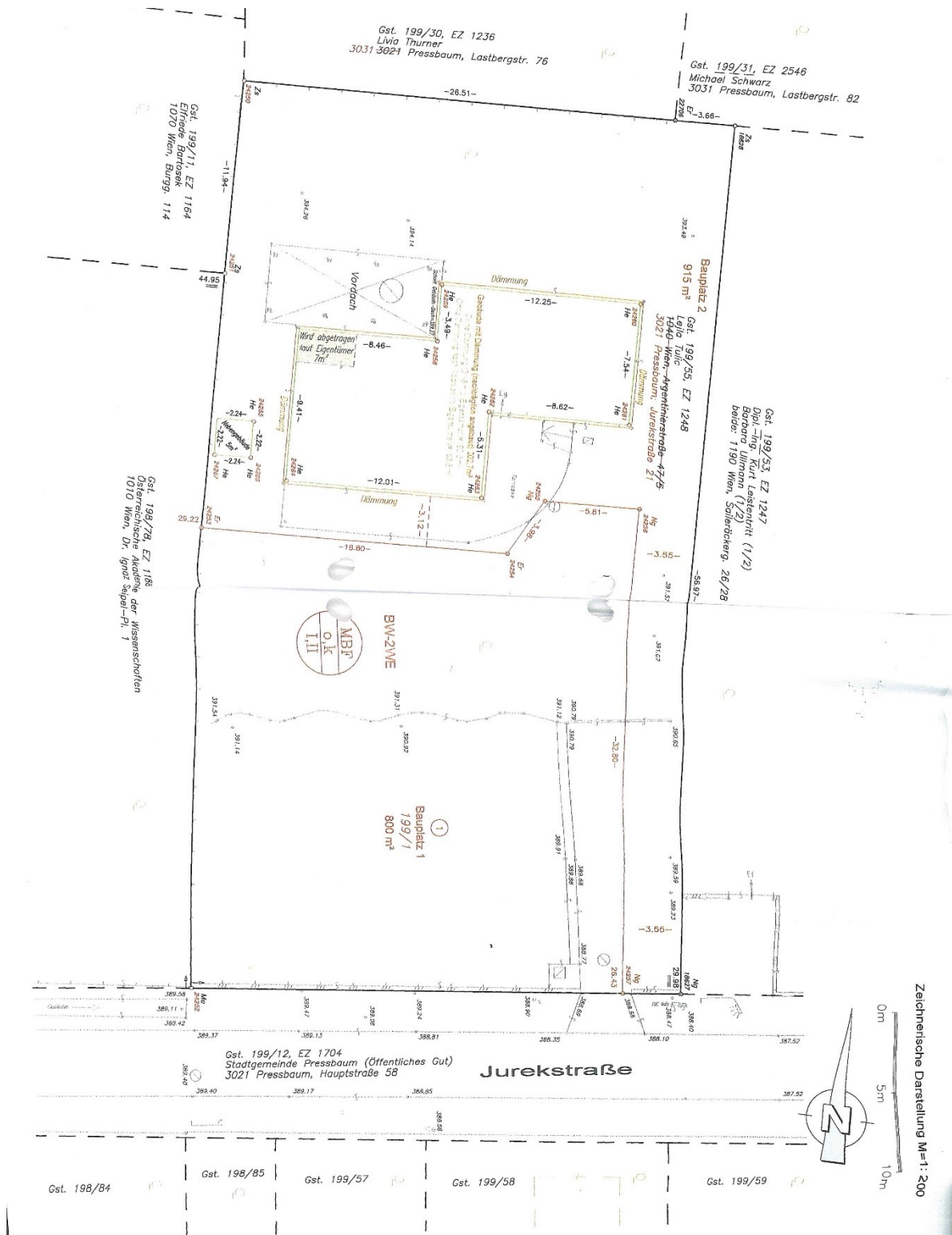
Das mit dem Wohnhaus bebaute Grundstück Nr. 155/55 ist eine Fahnenparzelle mit einer Fläche laut Grundbuch von 915m². Das Grundstück befindet sich noch nicht im Grenzkataster.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://wo.gdn.at/NOE> NICHT MASSSTABGETREU. Stand 10.2.2026

Jedes der beiden Grundstücke ist an das öffentliche Gut angebunden.

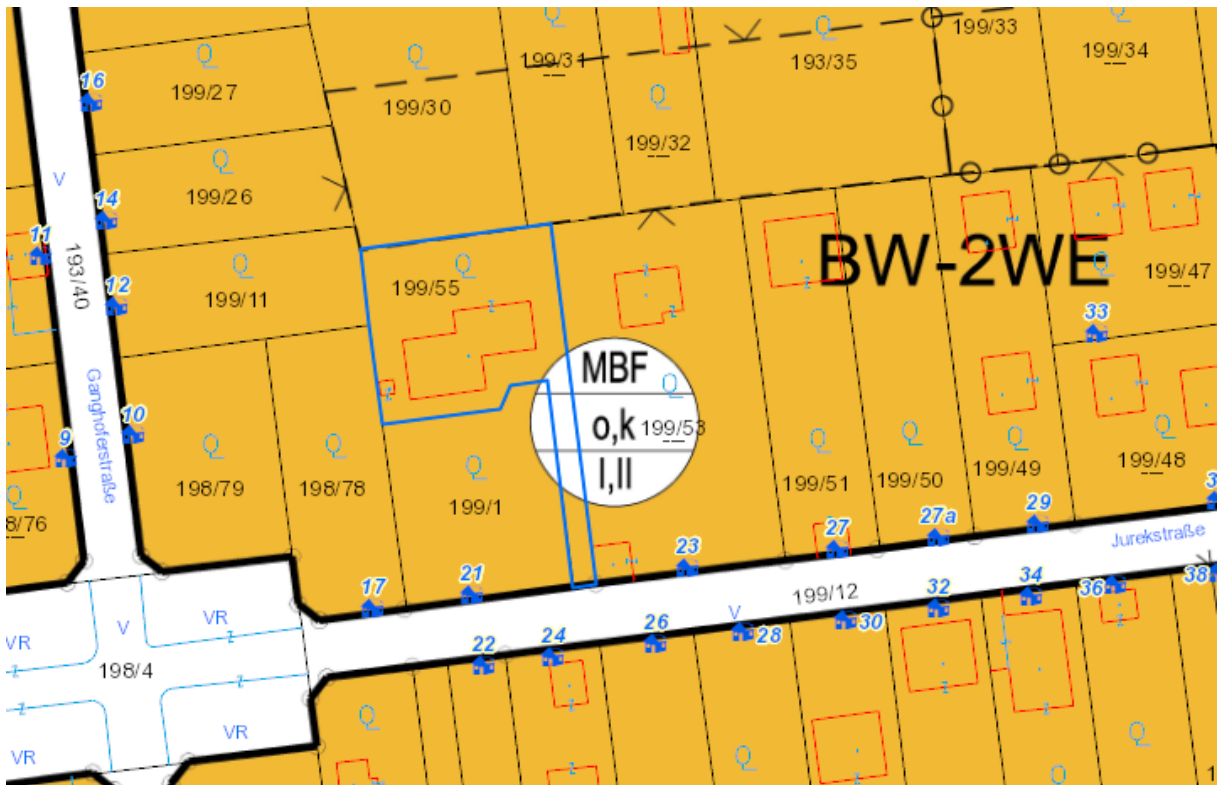
Der Geometer-Teilungsplan, welcher der Grundstücksteilung zugrunde liegt, lautet wie folgt:



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis: Vermessungsurkunde, Dipl.Ing. Alireza Khatibi, GZ 3235/19 vom 2.9.2022

Die Flächenangaben laut Grundbuch – 800m² bzw. 915 m² - für die Grundstücke 199/1 bzw. 199/55 stimmen mit den Angaben laut obigen Geometerplan überein.

FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: NICHT MASSSTABGETREU. Stand 10.2.2026,
Bewertungsgegenstand sind die Grundstücke 199/1 und 199/55

Widmung	BW - 2 WE
Bebauungsbestimmungen	MBF - o,k - I,II ... maximale Bebauungsdichte laut Formel in Bebauungsplanverordnung: $150\text{m}^2 + 4\%$ des Bauplatzes - offene oder gekuppelte Bauungsweise - Bauklasse I oder II;
Anschlüsse	Kanal, Wasser, Strom, Gas (laut Informationen beim Gemeindeamt sowie laut Eigentümerangaben gemäß Vorgutachten)

Die Bebauungsplanverordnung sieht für die Bebauungsdichte „MBF“ folgende Regelung vor:

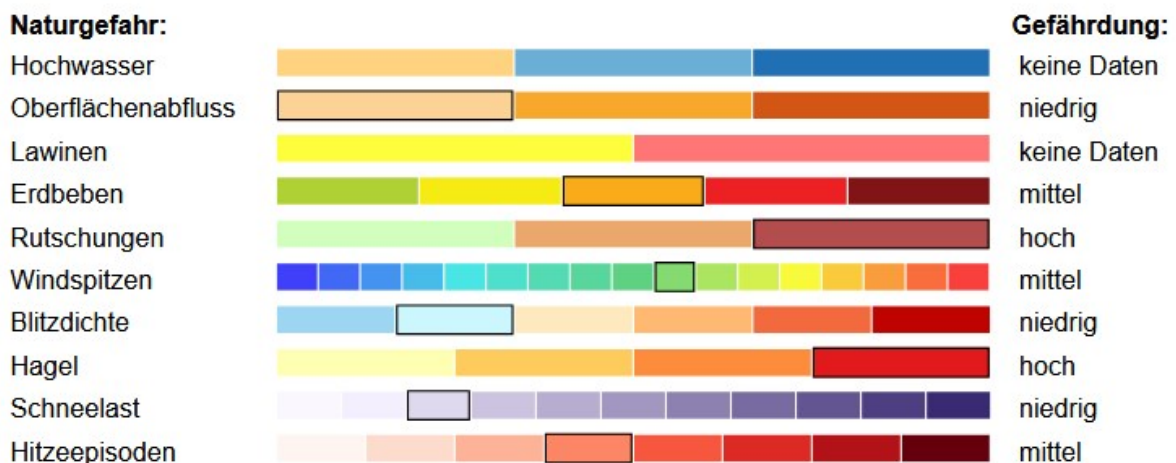
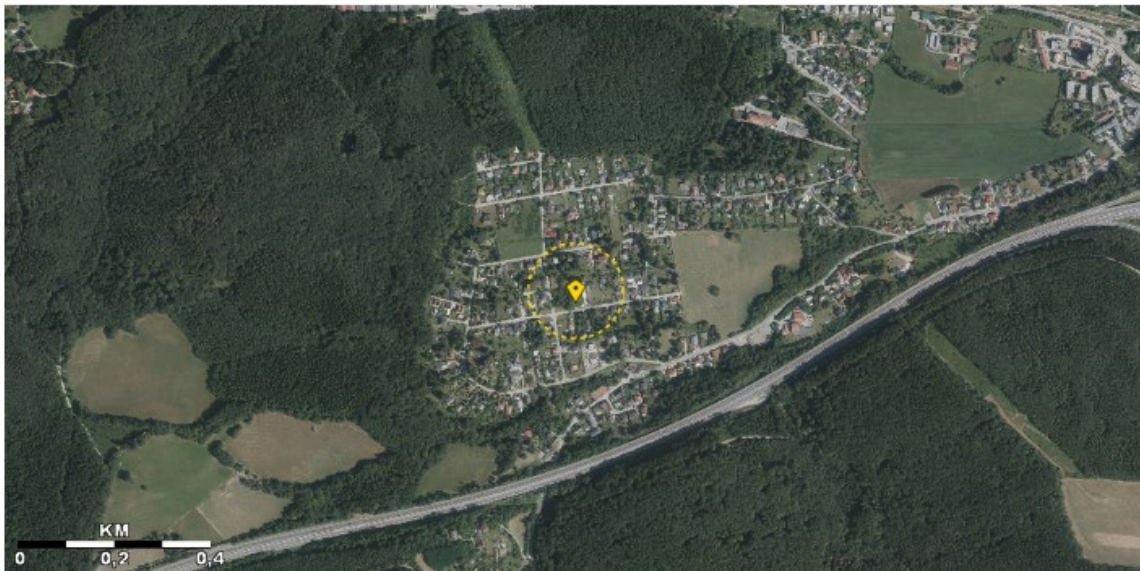
3.1 In Bereichen, für die der Bebauungsplan die Bebauungsdichte „MBF“ (Maximal bebaubare Fläche) vorsieht, ist die maximal bebaubare Fläche wie folgt zu ermitteln:

$MBF = 150\text{m}^2 + 4\%$ jenes Teiles des Bauplatzes, der gemäß Bebauungsplan in der Festlegung "MBF" liegt. Dabei sind Grundstücksteile, die in der Widmungsart "Grünland-Grüngürtel (Ggü)" mit der Funktionsbezeichnung „uferbegleitender Gehölzstreifen“ („Ggü“ mit der Nummer „1“ in der Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes) bzw. „siedlungsgliedernd mit wesentlicher Bedeutung für die Oberflächenentwässerung“ („Ggü“ mit der Nummer „2“ in der Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes) sowie „sonstige siedlungsgliedernde bzw. -begrenzende Bedeutung“ („Ggü“ mit der Nummer „3“ in der Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes) liegen, bis zu einem Höchstausmaß von 200m^2 der Berechnungsbasis zur Ermittlung des "4%-Anteils" zuzuschlagen.

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://www.pressbaum.at/system/web> Stand 10.2.2026

GEFAHRENZONEN UND KONTAMINIERUNG

Gefährdete Bereiche durch Hochwasser (Flüsse und Wildbäche), Lawinen, Erdbeben, Rutschungen, Windspitzen, Blitz, Hagel und Schneelast werden durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML), erfasst und als sogenannter HORA²-Pass dargestellt.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://www.hora.gv.at/> Stand 10.2.2026

Für den Umkreis von 100m um den Standort Jurekstraße 21 ist aus dem HORA-Pass eine mittlere Gefährdung für Erdbeben, Windspitzen und Hitze ersichtlich. Eine niedrige Gefährdung ist für Oberflächenabfluss, Blitzdichte und Schneelast eingetragen. Für Rutschungen und Hagel ist eine hohe Gefährdung dargestellt und für Hochwasser und Lawinengefahr sind keine Daten vorhanden.

Bei Interpretation der o. a. Naturgefahren sind die nachfolgenden Punkte zu beachten: Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Die Gefährdung kann sich aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße

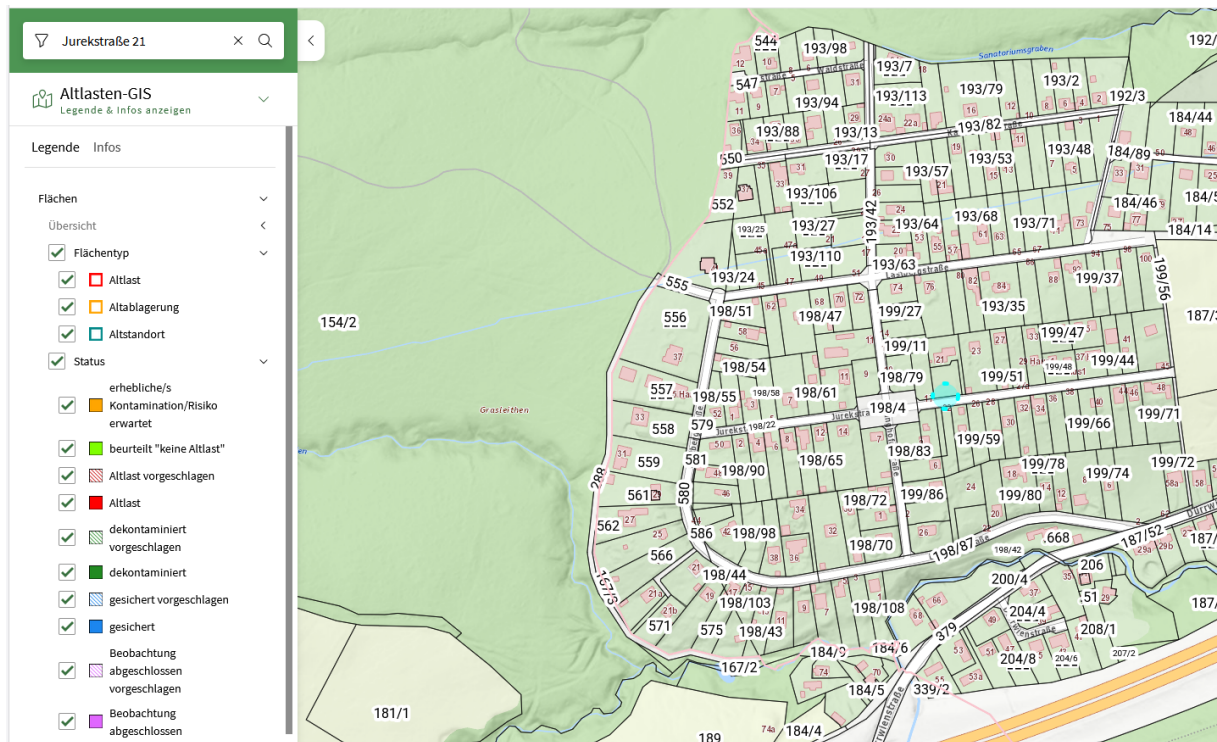
² HORA ... Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

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.

Erläuterungen zum Altlastenatlas

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

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



Quelle: Eigene Darstellung: <https://secure.umweltbundesamt.at/altlasten/?servicehandler=publicgis> Stand November 2025

Aus der obigen Abfrage ist ersichtlich, dass es auf und in der Umgebung der Jurekstraße 21 keine Altlasten verzeichnet sind.

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Der "Altlastenatlas" bietet Informationen zu Altlasten in Form eines geographischen Informationssystem, der Altlastenkarte, und eines tabellarischen Verzeichnisses der Altlasten für jedes Bundesland.

Laut Altlastenatlas des Umweltbundesamtes sind keine Hinweise auf Altlasten, wie Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse bekannt.

Der Sachverständigen liegen keine weiteren Informationen über eine Kontaminierung des Bodens vor. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Haftungen der Sachverständigen aus diesem Titel sind ausgeschlossen. Sollten dennoch derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Experten. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass die Grundstücke bzw. Gebäude in einer Weise genutzt werden oder wurden, die zu einer Kontaminierung führen könnte, würde dies den ausgewiesenen Wert vermindern.

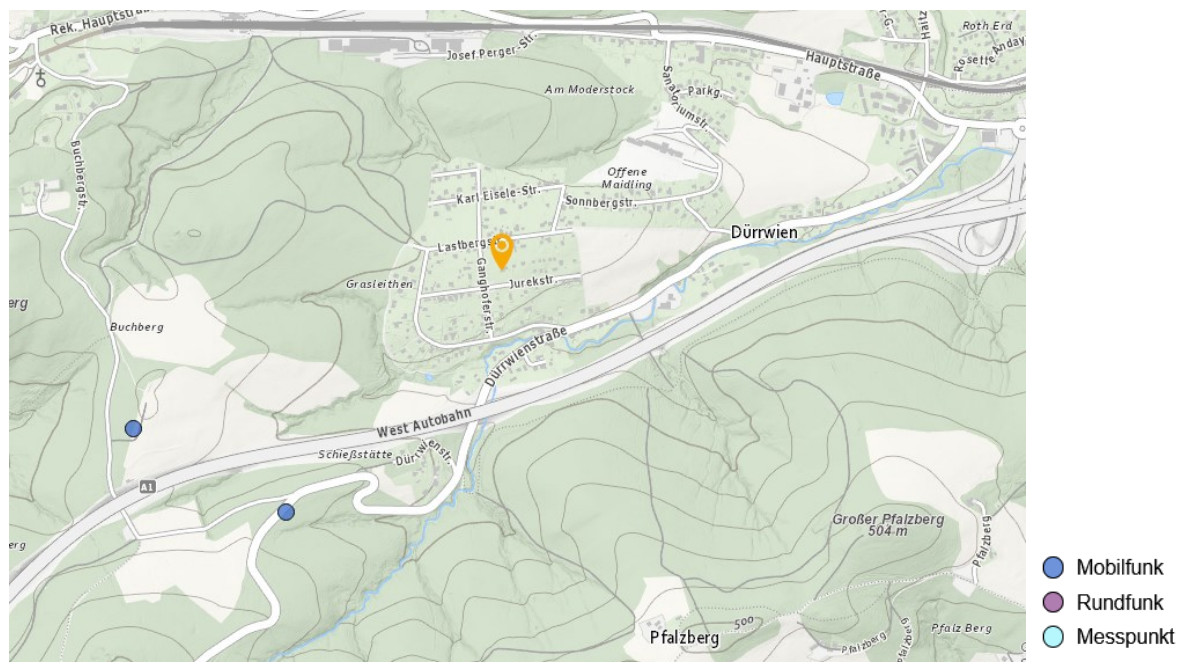
Im Zuge der Besichtigung haben sich keine Verdachtsmomente für eine allfällige Kontaminierung ergeben. Das vorliegende Gutachten wird unter der Annahme, dass keine wertmindernde Bodenkontamination gegeben ist, erstellt.

MOBILFUNKANLAGEN

Der Senderkataster Austria bietet einen Überblick zur funkbasierten allgemeinen Kommunikationsinfrastruktur sowie fachliche Informationen dazu. Der Senderkataster Austria wurde im Jahr 2003 eingerichtet. Im Senderkataster Austria findet man Informationen über

- Standorte der aktuell in Betrieb stehenden Mobilfunk- und Rundfunkstationen in der Umgebung
- Sendeleistungen, eingesetzte Protokolle und Mehrfachnutzung dieser Sendestationen
- erfasste Ergebnisse von österreichweiten Immissionsmessungen an öffentlichen Orten
- technische und rechtliche Hintergründe der öffentlichen Funknetze in Österreich

Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden in der Regel regelmäßig aktualisiert.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <http://www.senderkataster.at/start>, Stand 10.2.2026

Ersichtlich ist aus der obigen Darstellung, dass es nur wenige Mobilfunkanlagen in Dürnwien/Pressbaum und insbesondere im Nahbereich der Jurekstraße 21 gibt.

LÄRMINFORMATIONSKARTEN

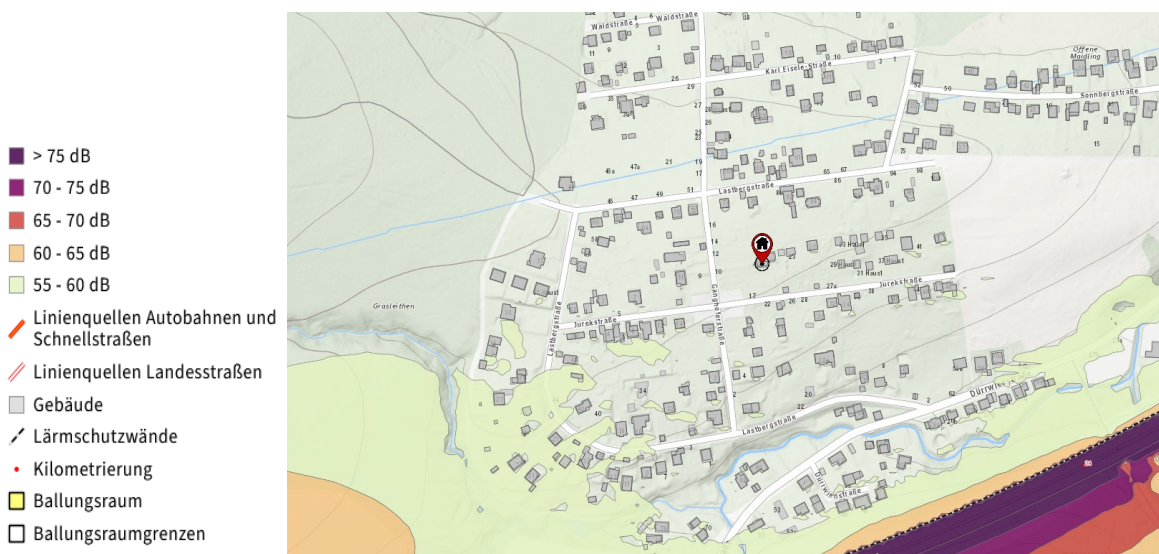
Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten.

Für den Lärm von Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie in den Ballungsräumen auch den Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) stehen verschiedene Karten zur Verfügung

- Straßenverkehr (Autobahnen und Schnellstraßen, sowie Landesstraßen)
- Schienenverkehr (Eisenbahnstrecken, Straßenbahnstrecken)
- Flugverkehr
- Industrie (IPPC)

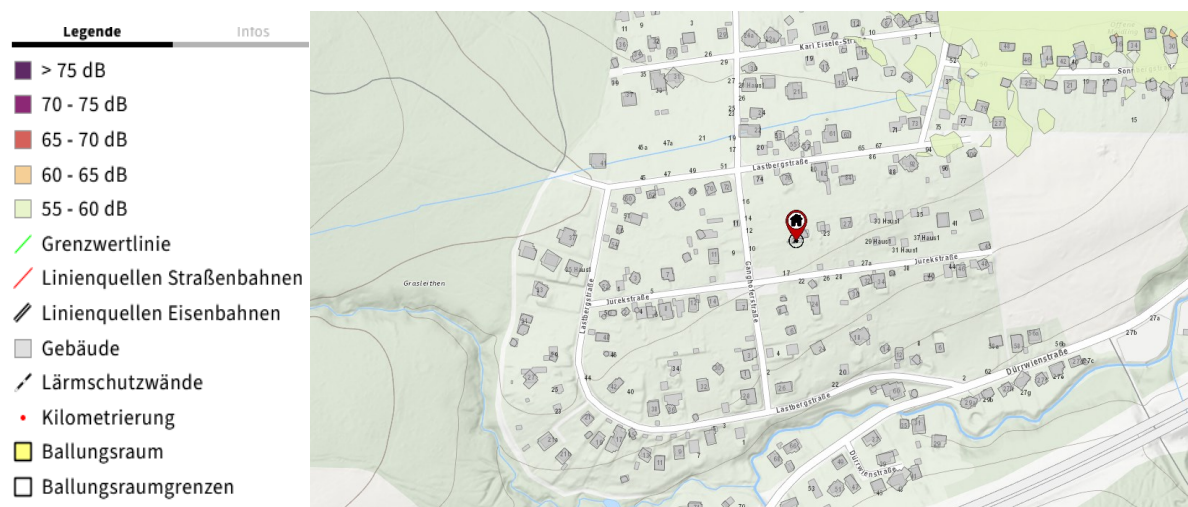
Aktuell liegen Karten aus den Erhebungen im Jahr 2022 vor, welche durch Überarbeitungen in den Jahren 2023/24 ergänzt wurden.

Für den Straßenverkehr sind keine Beeinträchtigungen über 55 dB verzeichnet.



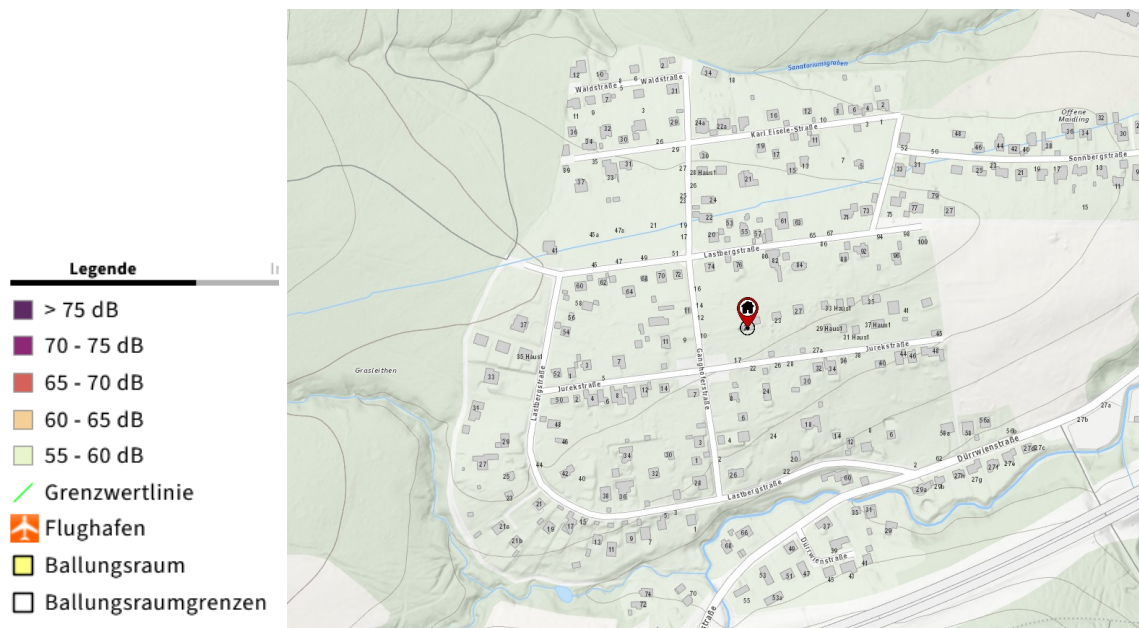
Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 10.2.2026

Für den gleichen Messpunkt (Jurekstraße 21) sind beim analogen Index für den Schieneverkehr ebenfalls keine Beeinträchtigungen eingetragen.



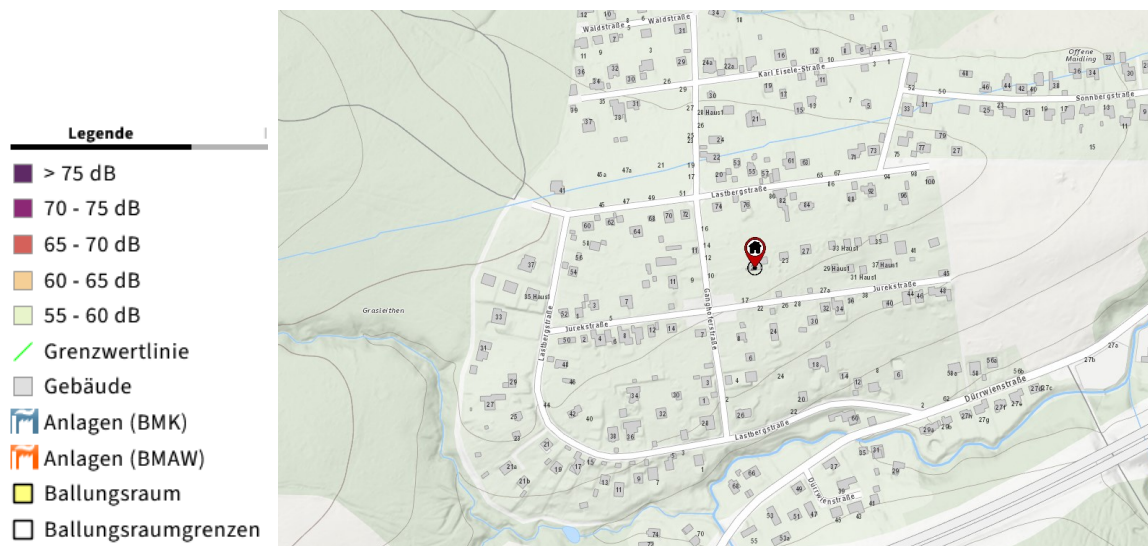
Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 10.2.2026

Hinsichtlich Flugverkehrs sind gemäß der Lärminformationskarte keine Beeinträchtigungen verzeichnet. Dabei wurde allerdings nur Fluglärm von Großflughäfen, nicht aber jener von kleineren Flugplätzen berücksichtigt.



Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 10.2.2026

Mit den Karten für industrielle Tätigkeiten mit IPPC Anlagen³ wird die Lärmbelastung durch diese Anlagen in Ballungsräumen dargestellt und ergeben sich aus dieser Karte keine Lärmbeeinträchtigungen aus industrieller Tätigkeit.



Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 10.2.2026

³ IPPC steht für "Integrated Pollution Prevention and Control" oder deutsch für "Integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung". Bei diesem Anlagentypus ist eine integrierte Anlagengenehmigung, das heißt eine Genehmigung, die sich über alle Umweltmedien erstreckt (Luft, Wasser, Abfall, Boden, Energie), erforderlich. Anlagen, für die dieses spezielle Genehmigungsverfahren nötig ist, sind in Anlage 3 der Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994) aufgezählt (zB Raffinerien, größere Ziegelbrennereien). (Quelle: <https://www.wko.at/service/umwelt-energie/IPPIC-Anlagen.html> Stand September 2025)

Die strategischen Lärmkarten sind grundsätzlich nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z.B. der Raumordnung herangezogen werden. Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher - insbesondere natürlich auch bei Vorliegen lokaler Lärmquellen, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen - von der tatsächlichen Lärmbelastung abweichen.

BAUWERKSBESCHREIBUNG

Das vordere Grundstück Nr. 199/1 schließt direkt an die Jurekstraße an und ist unbebaut. Das hintere Grundstück Nr. 199/55 ist durch einen Zufahrtsweg an die Jurekstraße angeschlossen und ist bebaut.

Auf dem Grundstück Nr. 199/55 sind

- ein Wohnhaus
- ein Nebengebäude (Außen-WC)
- eine Flugdachkonstruktion im nördlichen Gartenbereich

errichtet.

Die Erschließung des Grundstücks mit dem Wohnhaus erfolgt über die angrenzende öffentliche Straße (Jurekstraße) mittels einer Fahnenzufahrt.

Das Wohnhaus besteht aus

- Erdgeschoss
- Dachgeschoss

Den folgenden Plandarstellungen und Beschreibungen liegen insbesondere die erhobenen Unterlagen aus dem Bauakt der Gemeinde– siehe dazu Punkt Allgemeines – Bewertungsgrundlagen und Unterlagen – sowie die beim Lokalausweis/Schätzungstermin gemachten Wahrnehmungen zugrunde:

Baudaten

Errichtung Einfamilienhaus

Baubewilligung: 21.8.1958

Benutzungsbewilligung: 18.8.1960 (Teilbenutzungsbewilligung) und 25.10.1962

Zu- und Umbau mit Aufstockung Einfamilienhaus

Baubewilligung: 29.10.1974

Benutzungsbewilligung: 9.3.1976

Ölfeuerungsanlage Einfamilienhaus

Baubewilligung: 30.4.1975

Benutzungsbewilligung: 9.3.1976

Diverse Umbauten am Wohngebäude und Außenanlagen

Baubewilligung: kein Bescheid im Bauakt vorhanden, laut Bauakt wurde der diesbezügliche Antrag vom 12.3.2019 im Juli 2019 zurückgezogen.

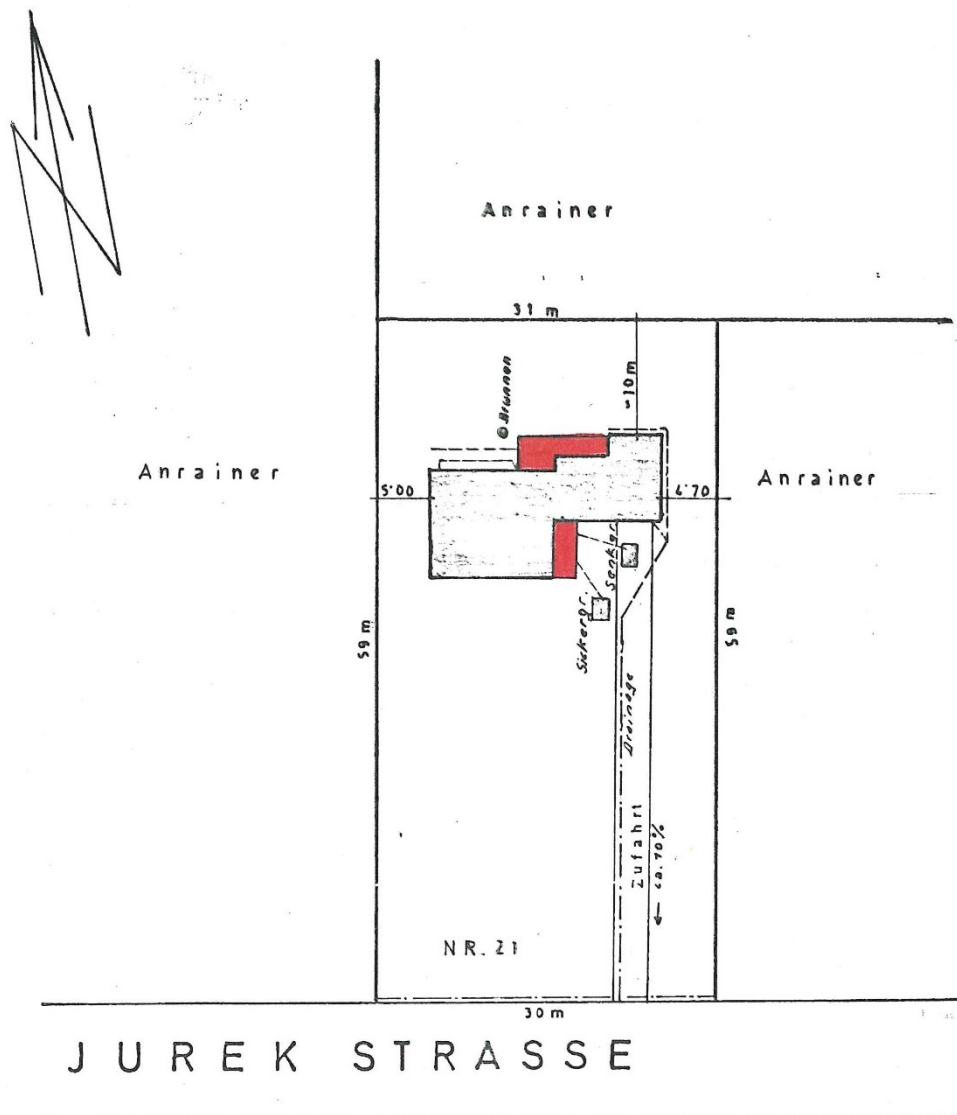
Benutzungsbewilligung: keine

Abbruch von Gebäudeteilen

Anlässlich der Grundstücksteilung wurde ein Teilabbruch an der nordwestlichen Gebäudeecke (laut Abbruchplan das Bad betreffend) an die Baubehörde gemeldet.

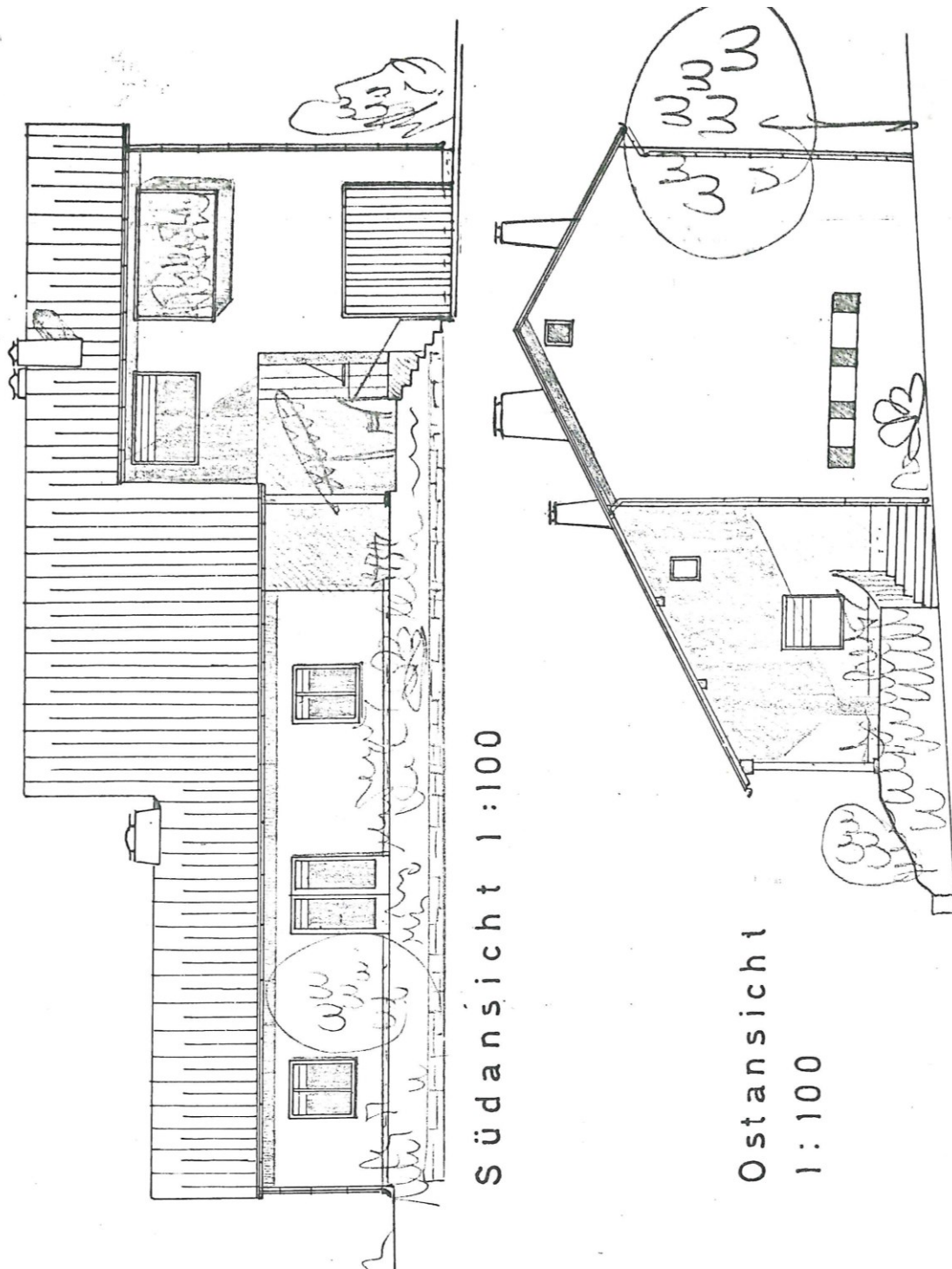
Meldung: 1.12.2022

LAGEPLAN



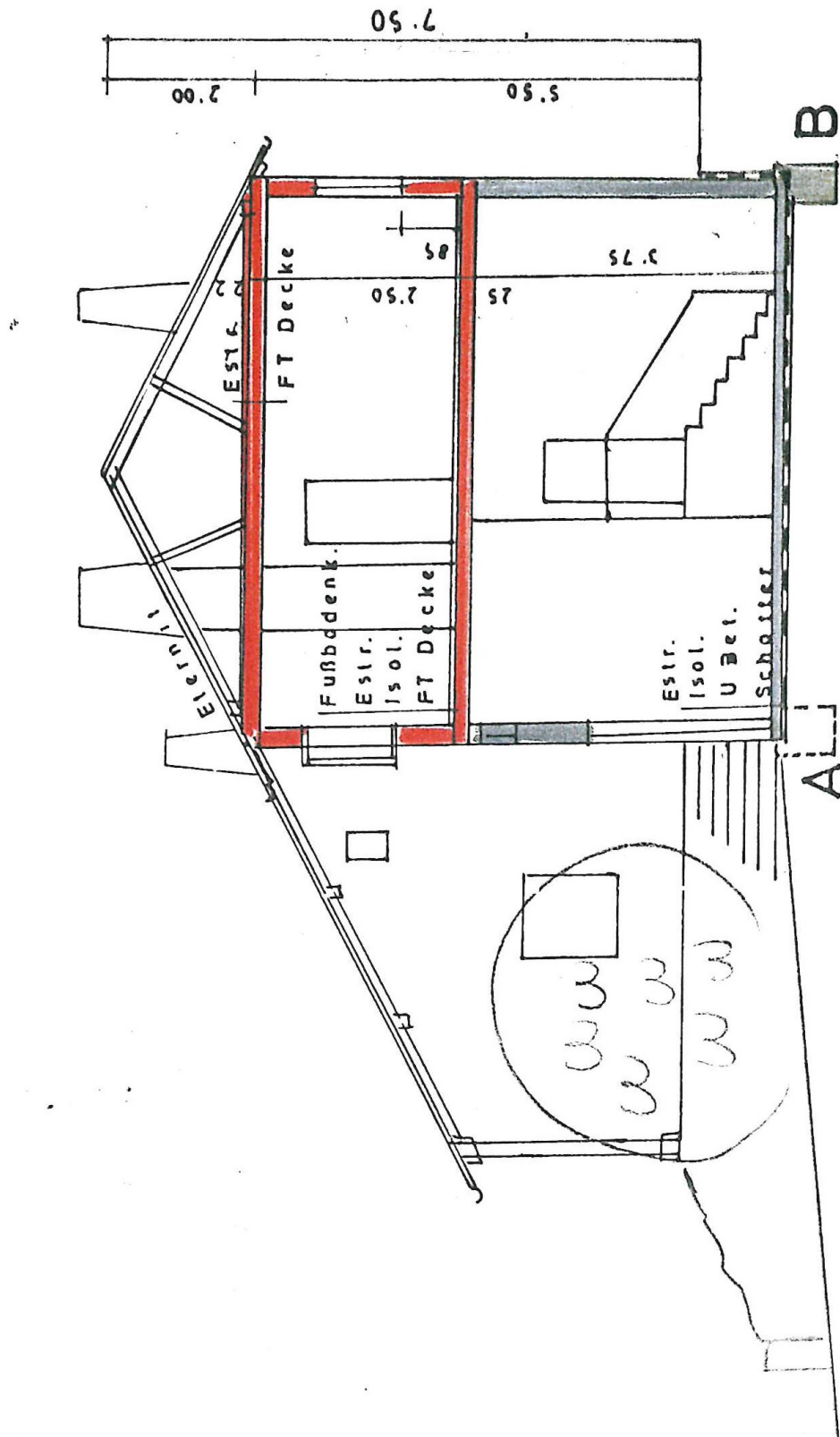
Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für Zubauten und teilweiser Aufstockung des Hauses Pressbaum, Jurekstraße 21, Genehmigungsvermerk vom 29.10.1974, Zl. 153-1346/74, NICHT maßstabgetreu, **in natura wesentliche Abweichungen gegeben, siehe Auflistung unter „Umbauten ohne Baubewilligung“**

GEBÄUDEANSICHTEN



Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für Zubauten und teilweiser Aufstockung des Hauses Pressbaum, Jurekstraße 21, Genehmigungsvermerk vom 29.10.1974, Zl. 153-1346/74, NICHT maßstabgetreu, **in natura wesentliche Abweichungen gegeben, siehe Auflistung unter „Umbauten ohne Baubewilligung“**

GEBÄUDESCHNITT

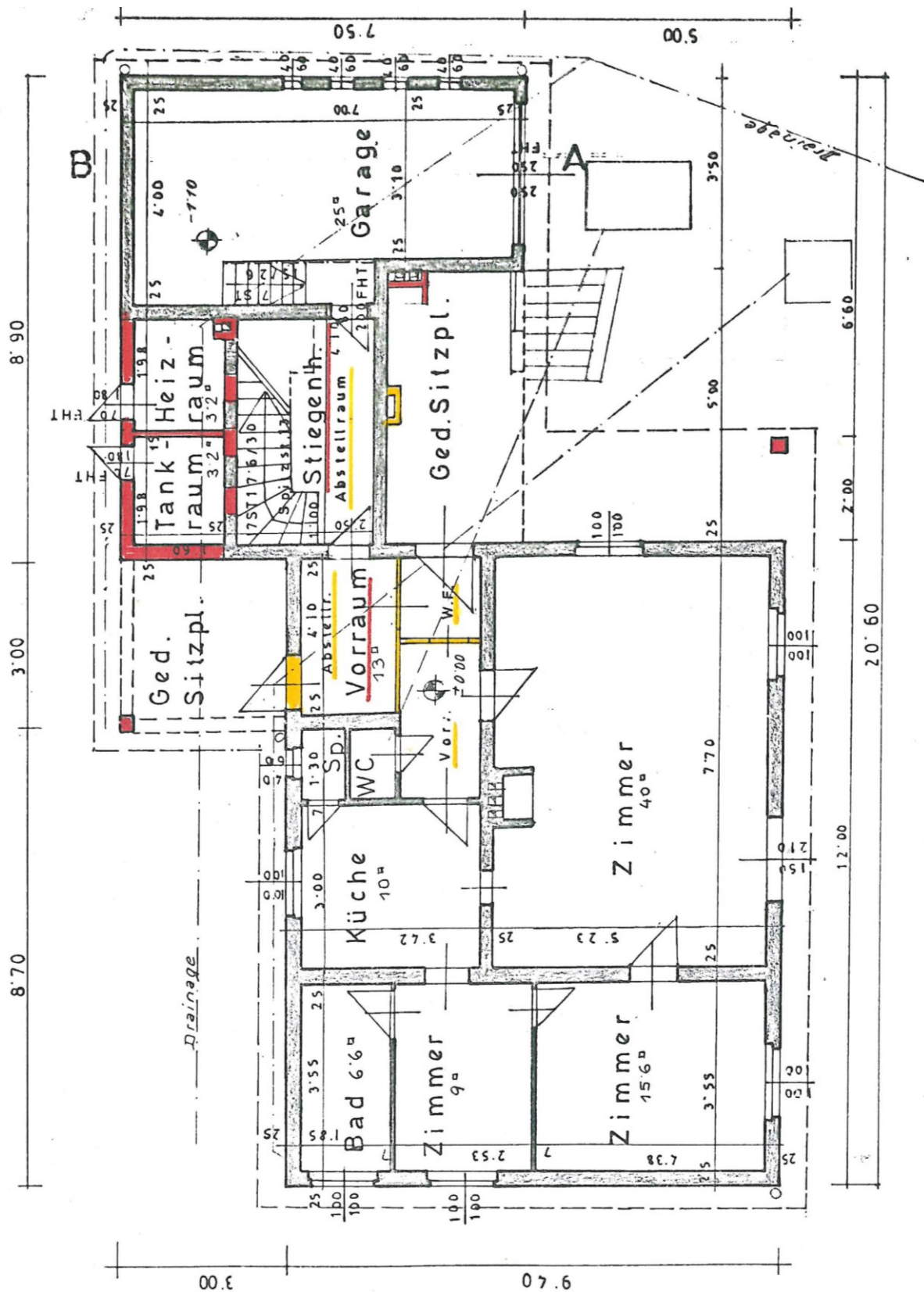


Quelle:

Eigene Darstellung: Einreichplan für Zubauten und teilweiser Aufstockung des Hauses Pressbaum, Jurekstraße 21, Genehmigungsvermerk vom 29.10.1974, Zl. 153-1346/74, NICHT maßstabgetreu, **in natura wesentliche Abweichungen gegeben, siehe Auflistung unter „Umbauten ohne Baubewilligung“**

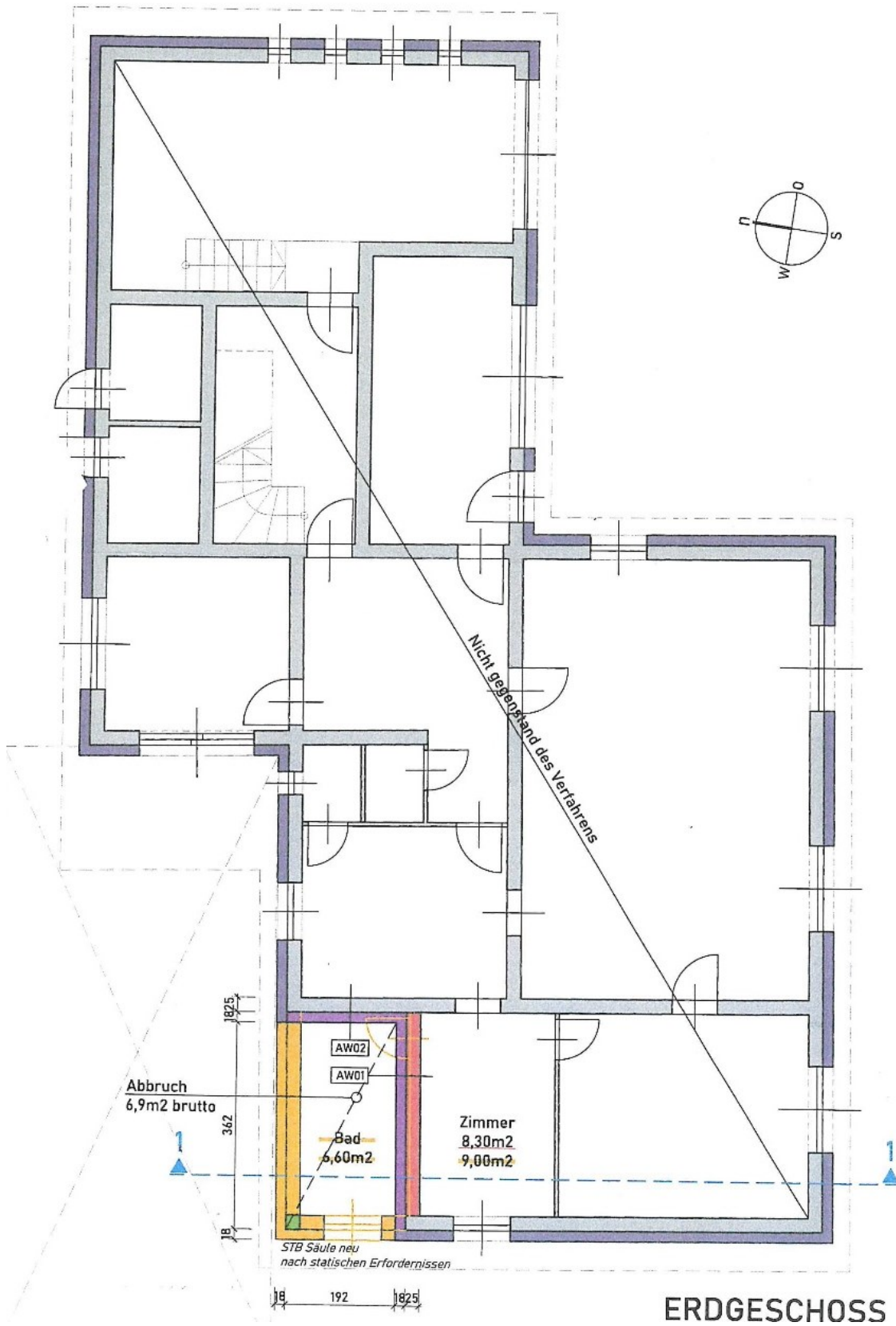
GRUNDRISS

Grundrissplan Wohngebäude Erdgeschoss



Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für Zubauten und teilweiser Aufstockung des Hauses Pressbaum, Jurekstraße 21, Genehmigungsvermerk vom 29.10.1974, Zl. 153-1346/74, NICHT maßstabgetreu, **in natura wesentliche Abweichungen gegeben, siehe Auflistung unter „Umbauten ohne Baubewilligung“**

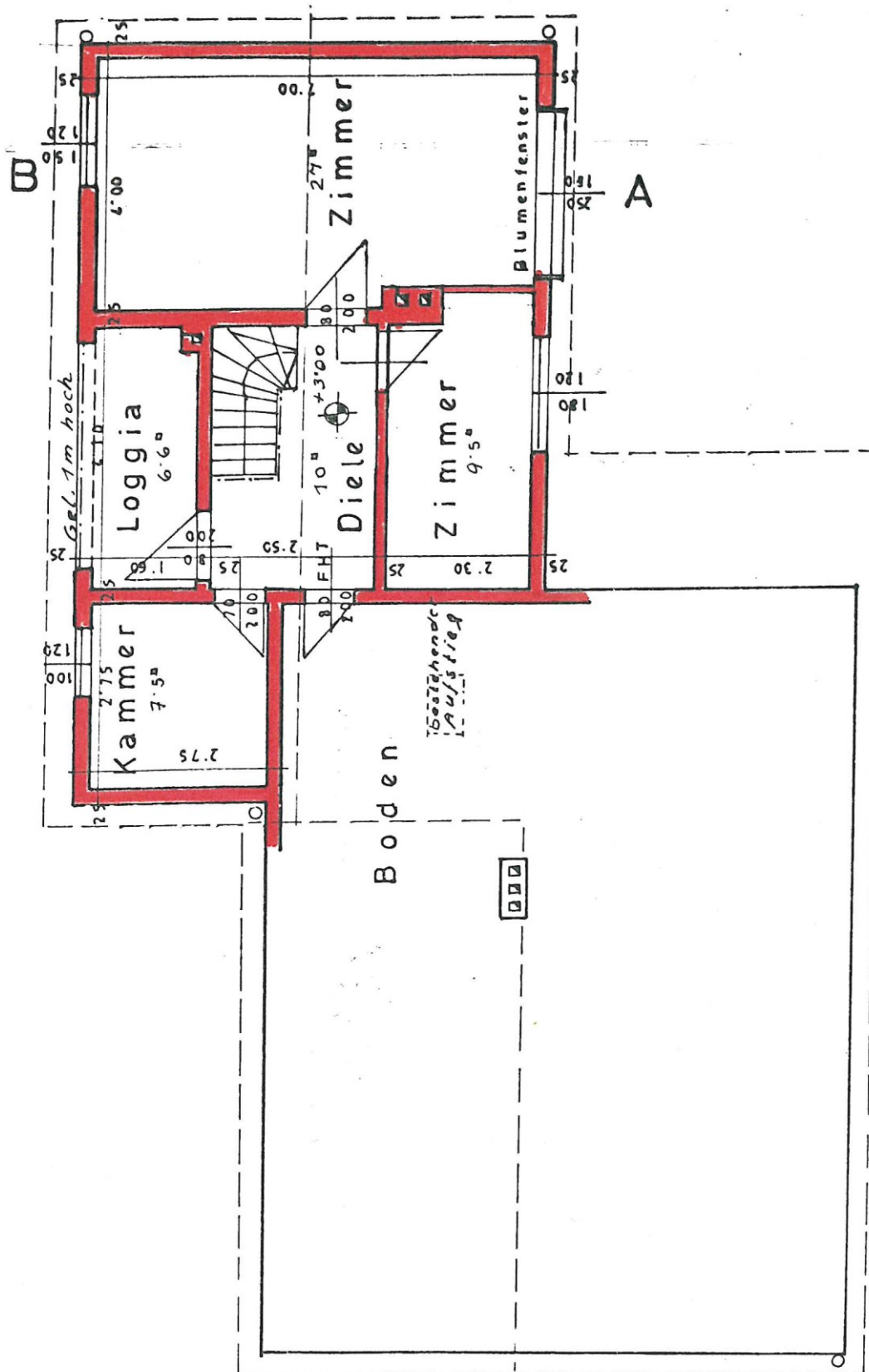
Grundrissplan Wohngebäude Erdgeschoss nach Teilabbruch



ERDGESCHOSS

Quelle: Eigene Darstellung: Abbruchplan laut Abbruchmeldung vom 19.10.2022, 3021 Pressbaum, Jurekstraße 21, NICHT maßstabgetreu

Grundrissplan Wohngebäude Dachgeschoss



Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für Zubauten und teilweiser Aufstockung des Hauses Pressbaum, Jurekstraße 21, Genehmigungsvermerk vom 29.10.1974, Zl. 153-1346/74, NICHT maßstabgetreu, **in natura wesentliche Abweichungen gegeben, siehe Auflistung unter „Umbauten ohne Baubewilligung“**

NUTZFLÄCHEN

FLÄCHENAUFSTELLUNG Wohngebäude				
Raumnutzung lt. Planunterlagen *)	m	m	m²	m²
Abweichungen durch Umbauten in natura gegeben				
Erdgeschoss				
Stiegenhaus (in natura als Vorraum genutzt, da Hauseingang von der planmäßig eingetragenen westseitigen Außenwand auf die südseitige Außenmauer verlegt wurde) **)	2,50	4,00	10,00	
Vorraum			13,00	
WC (aus WC und Sp. zusammengelegt)	1,30	1,85	2,41	
Küche			10,00	
Zimmer (in natura Gang und Bad)			9,00	
Zimmer			15,60	
Zimmer			40,00	
Garage (in natura Schrank- und Abstellraum, begehbar vom Stiegenhaus über eine gerade Innentreppe)			25,00	
Tankraum (nur von außen zugänglich)			3,20	
Heizraum (nur von außen zugänglich)			3,50	
Nutzfläche Erdgeschoss in m²				131,71
<i>Ged. Sitzplatz (in natura zu einem geschlossenen Raum mit Terrassentüre und Fenster umgebaut)</i>	<i>3,00</i>	<i>3,00</i>	<i>9,00</i>	
<i>Bad (in natura abgebrochen) zu überdachte Außenfläche</i>			<i>6,60</i>	
<i>Gedeckter Sitzplatz (laut Geometerplan Vordach) ... keine Längen- oder Flächenangaben, nicht baugenehmigt</i>			<i>k.A.</i>	
Dachgeschoss				
Diele			10,00	
Zimmer			27,00	
Zimmer			9,50	
Kammer (in natura Bad mit Fertigstellungsbedarf)			7,50	
Nutzfläche Dachgeschoss in m²				54,00
<i>Loggia (in natura Fitnessraum)</i>			<i>6,60</i>	
<i>Zimmer (neu errichtet aus Dachbodenteil) ***)</i>	<i>2,75</i>	<i>3,80</i>	<i>10,45</i>	
Nutzfläche EG, DG gesamt in m²				185,71
FLÄCHENAUFSTELLUNG Nebengebäude (Außen-WC)				
Raumnutzung lt. Planangaben	m	m	m²	m²
Erdgeschoss				
Nebengebäude (in natura WC-Raum, nicht fertiggestellt)			5,00	
Nutzfläche in m²				5,00
*) Quellen: Planunterlagen, die laut Bauakteinsicht den letzten Konsensstand widerspiegeln: Einreichplan für Zubauten und teilweiser Aufstockung des Hauses Pressbaum, Jurekstraße 21, Genehmigungsvermerk vom 29.10.1974, Zl. 153-1346/74, sowie Baumeldung betreffend Abbruch von 7m ² vom 1.12.2022 und Geometerplan/Vermessungsurkunde, Dipl.Ing. Alireza Khatibi, GZ 3235/19 vom 2.9.2022				
**) Fläche Stiegenhaus anhand des Einreichplans abgeschätzt				
***) Fläche Zimmer überschlägig aus Wahrnehmung bei Befundaufnahme in Verbindung mit vorliegenden Einreichplan ermittelt				

Die Flächen sind gerundet und entsprechen einem für die Liegenschaftsbewertung erforderlichen Genauigkeitsmaß. Die Maße sind Planmaße und basieren auf dem Einreichplan für Zubauten und teilweiser Aufstockung des Hauses Pressbaum, Jurekstraße 21, Genehmigungsvermerk vom 29.10.1974, Zl. 153-1346/74. Flächen, die nicht konsensgemäß errichtet wurden, sind in der obigen Aufstellung kursiv gesetzt.

Hinsichtlich der Grundrisse und Flächen wurde von der gezeichneten SV keine eigene Vermessung vor Ort vorgenommen. Eine komplette neue Bestandvermessung war nicht Gegenstand des Bewertungsauftrags und wurde nicht durchgeführt.

In die Bewertung werden jene Flächen einbezogen, für die laut den erhobenen Bauaktsunterlagen augenscheinlich der Baukonsens gegeben ist. Die Flächen werden gerundet für die Bauwertberechnung herangezogen und sind keine exakten Flächenangaben.

KONSTRUKTION UND AUSSTATTUNG

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Konstruktionsweise des Bewertungsgegenstands und bezieht sich auf die Unterlagen im Bauakt der Gemeinde und die Eigentümerangaben laut vorliegenden Vorgutachten sowie die Wahrnehmungen der gefertigten SV bei der Befundaufnahme.

WOHNGEBÄUDE	
Gesamtkonstruktion	Massivbauweise
Tragwerk und Konstruktion	tragende Wände außen: Ziegelmauerwerk, Innenwände: Ziegel, Decken Massivbauweise (Beton)
Fassade	Fassade mit Wärmedämmung (Wärmedämmverbundsystem) laut Angaben im Geometerplan auf Basis von Eigentümerangaben beträgt die Dämmung 18cm)
Dach	symmetrisches Satteldach, Dachstuhl Holzkonstruktion; Dachdeckung mit Welleternit (sowohl laut Angaben im "Technischen Bericht", der der Baubewilligung im Jahr 1958 zugrundelag, als auch im Bereich der Gebäudeaufstockung laut Baubewilligung vom 29.10.1974. Faserzement Eternit, unter Berücksichtigung des Errichtungs- bzw. Umbaujahrs des Einfamilienhauses ist <u>anzunehmen</u> , dass dieses Material aus <u>Asbestzement hergestellt wurde</u>), Dachentwässerung über Saumrinnen und Regenfallrohre
Stiege	Außentreppe zum Hauseingang bestehend aus 6 Stufen, Innentreppe Holztrittstufen auf Metallkonstruktion
Fenster	Kunststofffenster doppelisolierverglast
Türen und Tore	Hauseingangstüren Kunststoff teilweise verglast, Nebeneingangstüre zu Heiz- oder Lagerraum Metalltüren, Innentüren einfache glatte Holztürblätter in Holz-/oder Stahlzargen gehängt
Wandbeläge	verputzt und gemalt, in Sanitärräumen keramische Fliesen
Bödenbeläge	keramischer Fliesenbelag (Vorzimmer, Flur, Küche, Sanitärräume), Laminat (Wohnzimmer, Schlafzimmer), Holzparkettboden in den Zimmern im DG, Teppichbelag (Schrankraum=ehemalige Garage)
Deckenbeläge	verputzt und gemalt
Haustechnik	Gas-, Strom- Wasser- und Kanalanschluss; Warmwasserbereitung mittels Elektroboiler, Raumheizung: Gastherme für Heizung, Wärmeübertragung über Radiatoren: SAT-TV; Alarmanlage Außenhautsicherung;
Sanitärraumausstattung	im EG: WC-Raum mit Hänge-WC und Handwaschbecken, im Bad: kleines Waschbecken mit Waschtischunterschrank, verglaste Dusche; Anschluss für Waschmaschine und Wäschetrockner; im DG: Badezimmer mit Einbaubadewanne, Eck-Glasedusche, Hänge-WC mit Vorwandinstallation, Waschtisch; Wände und Elektrik unfertig

ANBAU HINTER DEM WOHNGEBÄUDE	
Gesamtkonstruktion	Holzkonstruktion
Dach	Satteldach, Dachstuhl Holzkonstruktion; Dachdeckung mit Dachsteinen
Fenster	keine (seitlich offene Konstruktion)
Türen und Tore	keine (seitlich offene Konstruktion)
Bödenbeläge	Natursteinbelag
Ausstattung	Außenküche - Waschbecken, Grill und Brunnen

NEBENGEBÄUDE - AUSSEN-WC	
Gesamtkonstruktion	Massivbauweise
Dach	Pultdach mit Wellpappedeckung
Fenster	Fensteröffnung vorhanden
Türen und Tore	Türöffnung vorhanden, Türstock und Türblatt fehlen
Wand- Bödenbeläge	Fliesen
Ausstattung	Handwaschbecken, Stand-WC, keine Heizung, Stromkabel an Decke; Wasser-Kanalanschluss nicht dokumentiert

Anmerkung: der Anbau und das Nebengebäude sind ohne baubehördlichen Konsens errichtet worden und werden in die Verkehrswertermittlung nicht einbezogen.

BAUZUSTAND

Zum Befundaufnahmezeitpunkt befand sich das Gebäude unter Berücksichtigung des Alters und der seit Errichtung vorgenommenen Veränderungen augenscheinlich in einem durchschnittlich guten Bauzustand.

Folgende Instandsetzungsarbeiten sind- soweit dies per bloßem Augenschein feststellbar war- erforderlich.

Wohngebäude

- Wand- Decken- und Bodenbeläge teilweise abgenutzt
- Im Stiegenhaus deutliche Wasserschäden an Innenputz und Malerei mit Schimmelbildung an der Wand entlang des Stiegenlaufs (insbesondere an der Zwischenwand von Stiegenhaus und Vorraum)
- Badezimmer im Dachgeschoss unfertig (fehlende Wandbeläge, teilweise sind Leerverrohrungen ohne Elektroanschlüsse sichtbar)
- Wasserschäden an Wand und Decke im Schlafzimmer im Dachgeschoss
- Wasserschäden am Fußboden im Bereich der zum Raum umgestalteten Loggia
- Fehlende Außenfensterbank im Schlafzimmer im Dachgeschoss
- Bei Heizraum und Holzlagerraum (laut Plan Tankraum) sind die augenscheinlich nachträglich hergestellten Laibungen zu den Außentüren nicht verputzt und die Mauerziegel nicht fachgerecht geschnitten, möglicherweise ist die erforderliche lichte Durchgangshöhe wegen querlaufender Leitungen/Leitungsrohre nicht gegeben
- Bauphysikalische Eigenschaften (Wärmedämmung, Feuchtigkeitsschutz, Schallschutz und Brandschutz) der Gebäudehülle sind nicht bekannt, angeblich wurde laut den Angaben im Vermessungsplan eine 18cm starke Wärmedämmung nachträglich aufgebracht
- Dacheindeckung besteht aus Welleternit, welches laut Bauamtsunterlagen anlässlich der Gebäudeerrichtung und bei den Umbauten in den Jahren 1974-1976 hergestellt wurde, möglicherweise handelt es sich dabei um Asbestzementmaterial, sodass bei Entfernung der Dacheindeckung mit erhöhten Abbruch- und Deponiekosten zu rechnen sein wird

Außenanlagen

- Fertigstellungsbedarf bei straßenseitiger Einfriedung: Anschlüsse der Torsprechanlage fehlen
- Putzschäden bei der Terrassenmauer
- Beim nachträglich und nicht konsensgemäß hergestellten Außen-WC fehlen Fenster/Türe, ob die haustechnischen Anschlüsse für Wasser, Kanal und Elektrik funktionstüchtig sind, ist nicht feststellbar gewesen

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch die Sachverständige im Zuge der Befundaufnahme nicht stattgefunden. Es handelt sich beim gegenständlichen Bewertungsgutachten um kein bautechnisches Gutachten. Die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen) und anhand der aufliegenden Bauaktsunterlagen.

UMBAUTEN OHNE BAUBEWILLIGUNG

Abweichend vom letzten Konsensstand aufgrund der Baubewilligung vom 29.10.1974 und der Benützungsbewilligung vom 9.3.1976 sowie der Meldung des Gebäudeteilabbruchs vom 1.12.2022 wurden - laut den Wahrnehmungen bei der örtlichen Befundaufnahme - insbesondere folgende bauliche Veränderungen am Einfamilienhaus und an den Außenanlagen vorgenommen:

1. Im Erdgeschoss des Wohngebäudes:
 - a. Ein als gedeckter Sitzplatz (laut Einreichplan 1974 „Ged.Sitzpl.“) bezeichneter Bereich im Erdgeschoss im Norden des Wohnhauses wurde zu einem Raum umgebaut
 - b. An diesen Bereich angrenzend wurde eine Flugdachkonstruktion (laut Geometerplan bezeichnet als „Vordach“ bezeichnet) errichtet; dieser Anbau befindet sich an der Nordseite des Wohnhauses in Holzkonstruktion mit Satteldach und Natursteinbelag, der als Außensitzplatz mit Gartenküche und offenem Grill genutzt wird
 - c. Der WC-Raum im Erdgeschoss wurde durch Vereinigung mit der Speisekammer (laut Einreichplan 1974 „Sp.“) vergrößert
 - d. Das westseitig gelegene Zimmer (laut Einreichplan 1974 „Zimmer 9m²“) wurde zu einem Vorraum und einem Bad umgebaut
 - e. Die angebaute Garage wurde zu einem Schrankraum umgebaut und anstelle des Garageneinfahrtstores ein Fenster eingebaut
 - f. An der südlichen Gebäudefront wurde die Terrasse erneuert
2. Im Obergeschoss des Wohngebäudes
 - a. Die Loggia (laut Einreichplan 1974 „Loggia 6.6m²“) wurde zu einem geschlossenen Raum umgebaut
 - b. Im Bereich des nordwestseitigen Kammer (laut Einreichplan 1974 „Kammer 7,5m²“) wurde ein Badezimmer errichtet
 - c. Ein Teil des Dachbodens (laut Einreichplan 1974 „Boden“) wurde in Verlängerung der Kammer und des südseitigen Zimmers zu einem weiteren Schlafzimmer umgebaut

3. Sonstige bauliche Änderungen

- a. Einbau einer gasbefeuerten Zentralheizung anstelle der Ölfeuerungsanlage
- b. Laut den anlässlich der Grundstücksteilung gemachten Angaben der Eigentümer ist eine Vollwärmeschutzfassade mit 18cm Dämmstärke am Gebäude angebracht worden (Information laut Geometerplan)
- c. Ein Nebengebäude (Außen-WC-Raum) in Massiv-Bauweise wurde im Bereich zwischen westlicher Grundgrenze und dem Wohnhaus errichtet
- d. Zu den Grundstücken wurde eine straßenseitige Einfriedung mit Zugangstüre sowie Zufahrtstor (Schiebetor) und einem befestigten Abstellplatz vor dem Zufahrtstor hergestellt

Eine betonierte Fläche im südlichen Randbereich des Grundstücks 199/1 wurde errichtet. Im Bauakt der Gemeinde liegt zwar ein Bauantrag vom März 2019 auf, dieser wurde jedoch laut Bauamtsangaben im Juli 2019 zurückgezogen. Somit stellen die zuletzt erlassenen Bescheide zum Bauvorhaben „Um- und Zubauten“ aus dem Jahr 1974 (Baubewilligung) und 1976 (Benützungsbewilligung) nebst der im Jahr 2022 angezeigten Teilabbruchsmeldung den aktuellen Konsensstand in baurechtlicher Hinsicht dar.

Die seitdem vorgenommenen baulichen Änderungen weisen daher keinen baurechtlichen Konsens auf, und muss dazu nachträglich um Bewilligung angesucht werden. Ob und bejahendenfalls unter welchen Bedingungen eine solche erteilt werden kann, ist aktuell per Bewertungsstichtag nicht absehbar.

BESTANDRECHTE UND RECHTE DRITTER

Die Liegenschaft 3021 Pressbaum, Jurekstraße 21, ist mit einem Wohngebäude bebaut. Bei der Befundaufnahme war weder die Eigentümerin noch ein Eigentümerversorger anwesend. Es wurden keine Miet- Pacht oder sonstige Nutzungsverträge vorgelegt. Auch gibt es keine Hinweise dafür, dass es derartige Verträge gäbe.

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Bestandsfreiheit. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen, dass es Bestandsrechte oder sonstige Rechte Dritter gibt, wäre der Verkehrswert neu zu berechnen.

ZUBEHÖR

Zum Bewertungsstichtag war kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden

EINHEITSWERTBESCHEID UND GRUNDSTÜCKSABGABEN

Seitens des Gemeindeamts wurde mir der Einheitswertbescheid mit der Aktenzahl EW-AZ 021-2-4130/3, gültig ab 1.1.1997 für die Liegenschaft 3021 Pressbaum, Jurekstraße 21 übermittelt. Der erhöhte Einheitswert beträgt demnach ATS 234.000,00, umgerechnet € 17.005,44 und der Grundsteuermessbetrag ATS 293,00, entsprechend € 21,29.

Mit Mailnachricht vom 3.2.2026 teilte die Gemeinde mit, dass auf dem Abgabekonto für die Liegenschaft ein Rückstand in Höhe von € 28.314,35 besteht. Dieser Rückstand inkludiert eine Ergänzungsabgabe zur Aufschließungsabgabe in Höhe von € € 23.369,73 für die vorgenommene Grundstücksteilung im Jahr 2022, die noch nicht beglichen wurde.

Die obigen Werte sind stichtagsbezogen und es wird darauf hingewiesen, dass sich diese Beträge zum Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs geändert haben können. Potenziellen Erwerbenden wird empfohlen, diesbezügliche Erhebungen zum Stand der offenen Forderungen vor Ankauf/Ersteigerung durchzuführen. Denn die nach landesgesetzlichen Bestimmungen wie z.B. Niederösterreichische Bauordnung, Kanalgesetze, Wasserleitungsgesetze, Abfallwirtschaftsgesetz oder Ähnliches erlassenen Bescheide wirken als dingliche Bescheide auch gegen spätere Eigentümer und können auf Grund der dinglichen Wirkung auf die Liegenschaft beim Rechtsnachfolger geltend gemacht werden.

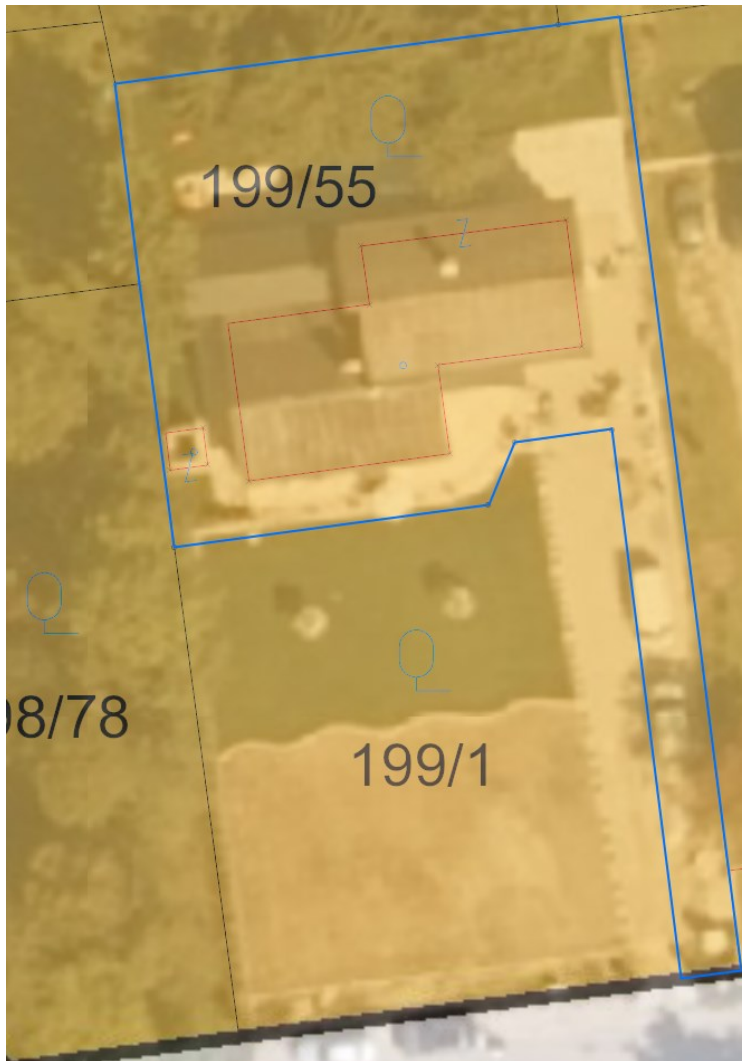
ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS des Energieausweisvorlagegesetzes ist in den Bauaktsunterlagen beim Gemeindeamt nicht enthalten. Ein solcher wurde auch nicht durch die Eigentümer vorgelegt. Aus den Informationen aus dem mir vorgelegten Vorgutachten von SV DI Martin Roth wurde an den Sachverständigen ein Energieausweis vor Gebäudesanierung datiert mit 5.11.2013 übermittelt, welcher einen Heizwärmebedarf von 243,95 kWh/m²a und einen Gesamtenergieeffizienz-Faktor von 3,42 ausweist. Ein Energieausweis, der sich auf den aktuellen Gebäudezustand per Bewertungsstichtag, d.h. nach Sanierung des Gebäudes und Anbringung einer Vollwärmeschutzfassade bezieht, ist nicht verfügbar.

MASSNAHMEN ZUR GETRENNTEN GRUNDSTÜCKSVERTWERTUNG

In natura sind die beiden Grundstücke Nr. 199/1 und 199/55 nicht voneinander getrennt. Die Grundstücksgrenze verläuft im Bereich der in natura vorhandenen Zufahrtsstraße parallel zur Grundgrenze zur östlichen Nachbarliegenschaft und im Abstand von etwa 3,5m von dieser entfernt. Somit müsste die Zufahrt für Grundstück 199/55 in natura noch baulich abgeteilt und entsprechend schmaler gestaltet werden.

Siehe dazu den folgenden Plan, der Grenzen und Baulichkeiten darstellt:



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis: https://wo.gdn.at/NOE/synserver?project=pressbaum_wc&client=flex
Stand 3.2.2026

Die straßenseitige Einfriedung mit dem Schiebetor und der Eingangstür berücksichtigt auch nicht die noch ausstehende Zufahrtsteilung. Allenfalls muss anstelle des Schiebetors ein Tor mit Drehflügel installiert werden, da das Tor derzeit über die Grundgrenze zum unbebauten Grundstück hinausreicht und weiters für die Toröffnung nicht Fremdgrund benutzt werden dürfte.

Wie bereits unter dem Punkt Grenzüberbau erläutert, verläuft die Grundgrenze zwischen den bewertungsgegenständlichen Grundstücken im Nahbereich des Wohnhauses in etwa direkt entlang der Hausterrasse und ist diese an einer Stelle möglicherweise sogar zu verkleinern. Wie bei der Grundstücksbeschreibung erläutert, ist eine Grenzänderung

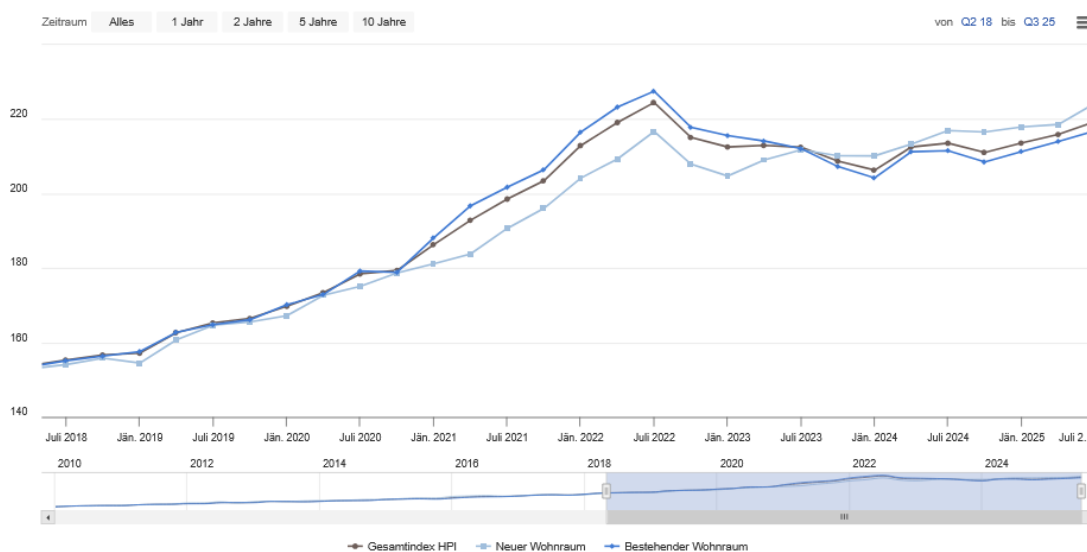
zugunsten des bebauten Grundstücks Nr. 199/55 durch Verkleinerung von Grundstück 199/1 wegen der vorgeschriebenen Mindestbauplatzgröße nicht möglich.

IMMOBILIENMARKTSITUATION

In den Jahren 2018 bis 2022 war ein überdurchschnittlich starker Anstieg bei den Preisen von Wohnimmobilien festzustellen. Seit Mitte 2022 ist ein dämpfender Effekt auf die Kreditvergabe und die Immobiliennachfrage festzustellen. Aufgrund dieser Abschwächung der Marktaktivitäten haben sich am Immobilienmarkt Preisrückgänge ergeben. Siehe dazu auch die Entwicklung des Häuser- und Wohnungspreisindex (HPI) der Statistik Austria. Dieser bildet die Preisentwicklung von Wohnimmobilien (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Wohnungen), bei denen ein privater Haushalt als Käufer auftritt, ab. Nach etlichen Jahren mit steigenden Preisen sind Häuser und Wohnungen in Österreich seit Mitte 2022 günstiger geworden, wobei seit Anfang 2024 eine Preisstabilisierung mit leichter Aufwärtstendenz feststellbar ist:

Highlights

Quartalsweise Indexentwicklung seit 2010 (Grafik)



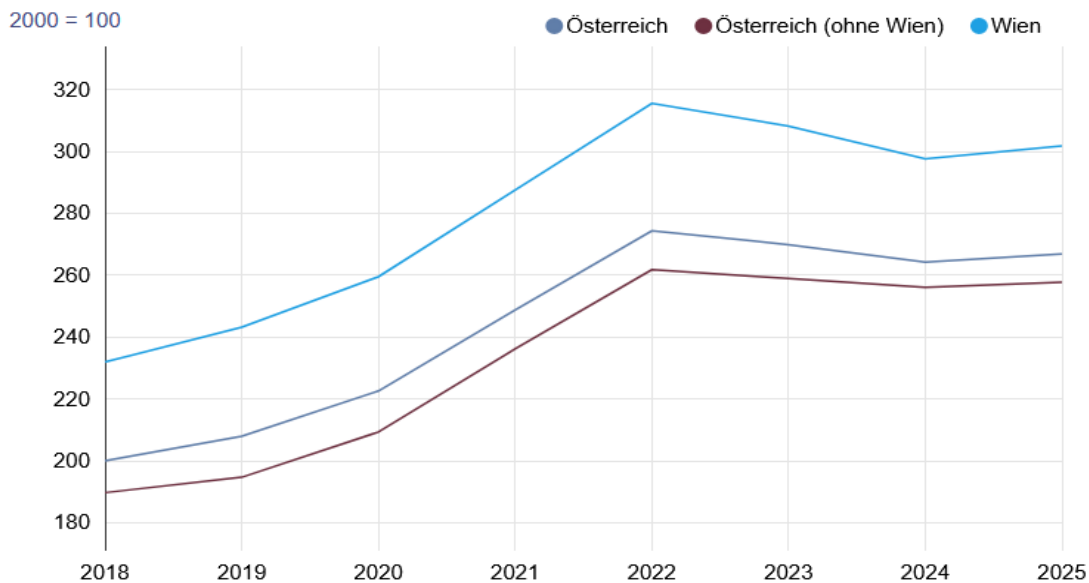
Q: STATISTIK AUSTRIA, Häuserpreisindex. Erstellt am 18.12.2025

Neuer Wohnraum Bestehender Wohnraum Gesamtindex HPI

Quelle: Eigene Darstellung: Statistik Austria Häuserpreisindex von 2018 bis 2025:
<https://www.statistik.at/statistiken/> Stand Jänner 2026

Bauträger konnten wegen der wirtschaftlichen und finanziellen Rahmenbedingungen nur wenige neue Wohnungen an private Käufer verkaufen. Da die Bauträger aufgrund der zugrundeliegenden Baukostensituation bei den Verkaufspreisen nicht nachgeben konnten, hat sich das Preisniveau für neuen Wohnraum trotz des Nachfragerückgangs leicht nach oben entwickelt. Stark gestiegene Bodenpreise, hohe Baupreise und der allgemeine Konjunkturabschwung bremsen die Immobilien- und Bauwirtschaft aktuell.

Eine vergleichbare Preisentwicklung zeigt auch der Wohnimmobilienpreisindex der OeNB, der in Kooperation mit DataScience Service GmbH und TU Wien erstellt wurde:

Wohnimmobilienpreisindex

Quelle: [OeNB, DataScience Service GmbH \(DSS\), TU Wien, Prof. Feilmayr](#)

Quelle: Eigene Darstellung: <https://www.oenb.at/isawebstat/> Stand Jänner 2026

Gemessen am Grunderwerbssteueraufkommen konnten seit Herbst 2024 wieder positive Wachstumsraten verzeichnet werden. Eine ähnlich Entwicklung zeigt sich auch bei den Neukreditvergaben, die 2024 und 2025 wieder etwas über den Vorjahresvolumina liegen. Auch wenn noch keine echte Trendwende zu beobachten ist, zeigt dies eine Stabilisierung des Immobilienmarktes.

Für den Bezirk St.Pölten-Land zeigen die Kaufvertragsstatistiken, dass die Transaktionszahlen und auch die Transaktionsvolumina ab dem Jahr 2022 massiv rückläufig waren, und damit verbunden die Kaufpreise unter Druck geraten sind.

STATISTIKEN

Bezirk Sankt Pölten (Land): Kaufverträge

Zeitraum

2021 - 2025

Transaktionen

7.658

2021 → 2025

-32 % ↓

Transaktionsanzahl



Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com> Stand 4.2.2026

Somit sind auch die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnraum im Bezirk stark rückläufig gewesen.

Ø Kaufpreis/m² 2025**€ 991,11**

2021 → 2025

-20 % ↓

Gesamtvolumen

€ 1.849.841.682,21

2021 → 2025

-29 % ↓

Durchschnittlicher Quadratmeterpreis

Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com> Stand 4.2.2026

Aus obiger Grafik ist deutlich erkennbar, dass die m²-Preise für Wohnraum im Bezirk St. Pölten-Land ab 2022 bis 2024 rückläufig waren und sich ab 2024/25 auf niedrigem Niveau stabilisiert haben.

Die Inflation und die angespannte Konjunkturlage in den vergangenen beiden Jahren führten zu weiteren Zinslockerungen durch die EZB, was neben dem Auslaufen der KIM-Verordnung im Juni 2025, die den Banken strenge Kreditvergabestandards für private Wohnraumfinanzierungen vorgeschrieben hatte, auch den Immobilienmarkt ab Mitte 2025 stabilisierend beeinflusst.

VORLIEGENDE VORGUTACHTEN

Die folgenden Gutachten wurden mir anlässlich des Auftrags zur Verkehrswertermittlung vorgelegt:

- Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1248 GB 01905 per 17.10.2023 erstellt und elektronisch signiert durch SV DI Martin M. Roth, datiert mit 27.10.2023
- Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1248 GB Preßbaum, per Stichtag 11.8.2022 erstellt durch SV Nikolaus Klenka vom 20.8.2022

Aus dem vorliegenden Gutachten von Herrn Nikolaus Klenka per 11.8.2022 ergibt sich ein Verkehrswert in der Höhe von € 1.190.000,00. Laut Gutachten des SV DI Martin Roth wird ein Verkehrswert per 17.10.2023 in der Höhe von € 296.000,00 für Gst. 199/1 und von € 622.000,00 für Gst. 199/55 ausgewiesen.

VORLIEGENDER KAUFVERTRAG

Aus der Urkundensammlung beim Bezirksgericht Purkersdorf liegt unter der Tagebuchzahl 200/2020 der Kaufvertrag auf, mit dem die Liegenschaft durch die verpflichtete Partei angekauft wurde. Gemäß diesem Vertrag vom 7.2.2020 betrug der Kaufpreis für die gesamte Liegenschaft € 460.000,00.

BEWERTUNG

BEWERTUNGS-AUFTRAG UND BEURTEILUNG DES BEWERTUNGSGEGENSTANDS

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der

- Liegenschaft EZ 1248 GB 01905
- unter den Prämissen
 - der Bestandsfreiheit,
 - der Kontaminationsfreiheit und
 - der Lastenfreiheit

- per Stichtag der Befundaufnahme somit per 15.1.2026

in Form einer dreifachen Wertermittlung wie folgt festzustellen:

1. Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1248 GB 01905 bestehend aus den Grundstücken Nr. 199/1 und 199/55 bei Verwertung der Liegenschaft insgesamt
2. Verkehrswert des Grundstücks 199/55 samt Wohnhaus bei separater Verwertung
3. Verkehrswert des Grundstücks 199/1 bei separater Verwertung

Der Verkehrswert kann auch mit den Begriffen Marktpreis oder Marktwert gleichgesetzt werden, da die Definition des Verkehrswertes grundsätzlich einen Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung im redlichen Geschäftsverkehr voraussetzt.

Gemäß der Europäischen Bewertungsstandards wird der Begriff des Marktwertes/Verkehrswertes wie folgt definiert:

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

Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 (LBG) in der geltenden Fassung jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr bei Verkauf der Liegenschaft üblicherweise zu erzielen ist. Dabei sind außergewöhnliche Verhältnisse, wie zum Beispiel besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen, außer Ansatz zu lassen.

§ 2.

(1) [...].

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

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

Der Verkehrswert kann – als der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis - wertermittlungstechnisch zugleich als statistischer Durchschnittswert betrachtet werden.

WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Die grundsätzlich dem Sachverständigen obliegende Wahl der Bewertungsmethode hat danach zu erfolgen, welche Methode unter Berücksichtigung des jeweiligen Standes der Wissenschaft und der Gepflogenheiten im redlichen Geschäftsverkehr den Umständen des Einzelfalles am besten entspricht.

Grundsätzlich stehen gemäß LBG und gemäß ÖNORM B 1802-1 für die Bewertung von Liegenschaften

- das Vergleichswertverfahren,
- das Sachwertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (gemäß ÖNORM B 1802-2),
- das Residualwertverfahren (gemäß ÖNORM B 1802-3),
- sonstige dem Stand der Bewertungswissenschaften entsprechende Wertermittlungsverfahren (z. B. Investment Method)

Das im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und der ÖNORM B 1802 (Liegenschaftsbewertung – Grundlagen) adäquate Verfahren für Liegenschaften, deren Eigennutzung im Vordergrund steht, ist das Sachwertverfahren.

Für Liegenschaften, die vor allem der Vermietung und damit der Erwirtschaftung von Mieterträgen dienen, ist das Ertragswertverfahren oder die DCF-Methode (ÖNORM B 1802-2) heranzuziehen.

Weiters steht das Vergleichswertverfahren zur Verfügung, falls sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht ausreichende Vergleichsobjekte vorliegen.

Für Projektentwicklungen dient das sogenannte Residualwertverfahren (ÖNORM B 1802-3). Letzteres ist ein Verfahren, das auf Investitionsüberlegungen beruht und darauf ausgerichtet ist, den Wert einer zur Entwicklung anstehenden Immobilie zu ermitteln.

Bei der zur Bewertung vorliegenden Liegenschaft handelt es sich um eine Liegenschaft bestehend aus zwei Baugrundstücken, wovon eines mit einem Wohnhaus bebaut ist.

Für solche Objekte geht es für den potenziellen Käufer in erster Linie um den Wert der Substanz von Grundstück und Baulichkeiten. Für die Wertbestimmung durch die Marktteilnehmer ist daher der Sachwert ausschlaggebend. Somit ist das Sachwertverfahren zu verwenden, und wird dabei zur Bodenwertermittlung das Vergleichswertverfahren herangezogen.

1. Zunächst wird der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1248 bei Gesamtverwertung im Sachwertverfahren ermittelt,
2. danach der Verkehrswert des mit dem Wohnhaus bebauten Grundstücks Nr. 199/55 bei separater Verwertung im Sachwertverfahren berechnet und
3. zuletzt der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks Nr. 199/1 im Vergleichswertverfahren

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert die angeführten Verfahren wie folgt:

Vergleichswertverfahren

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

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

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

Sachwertverfahren

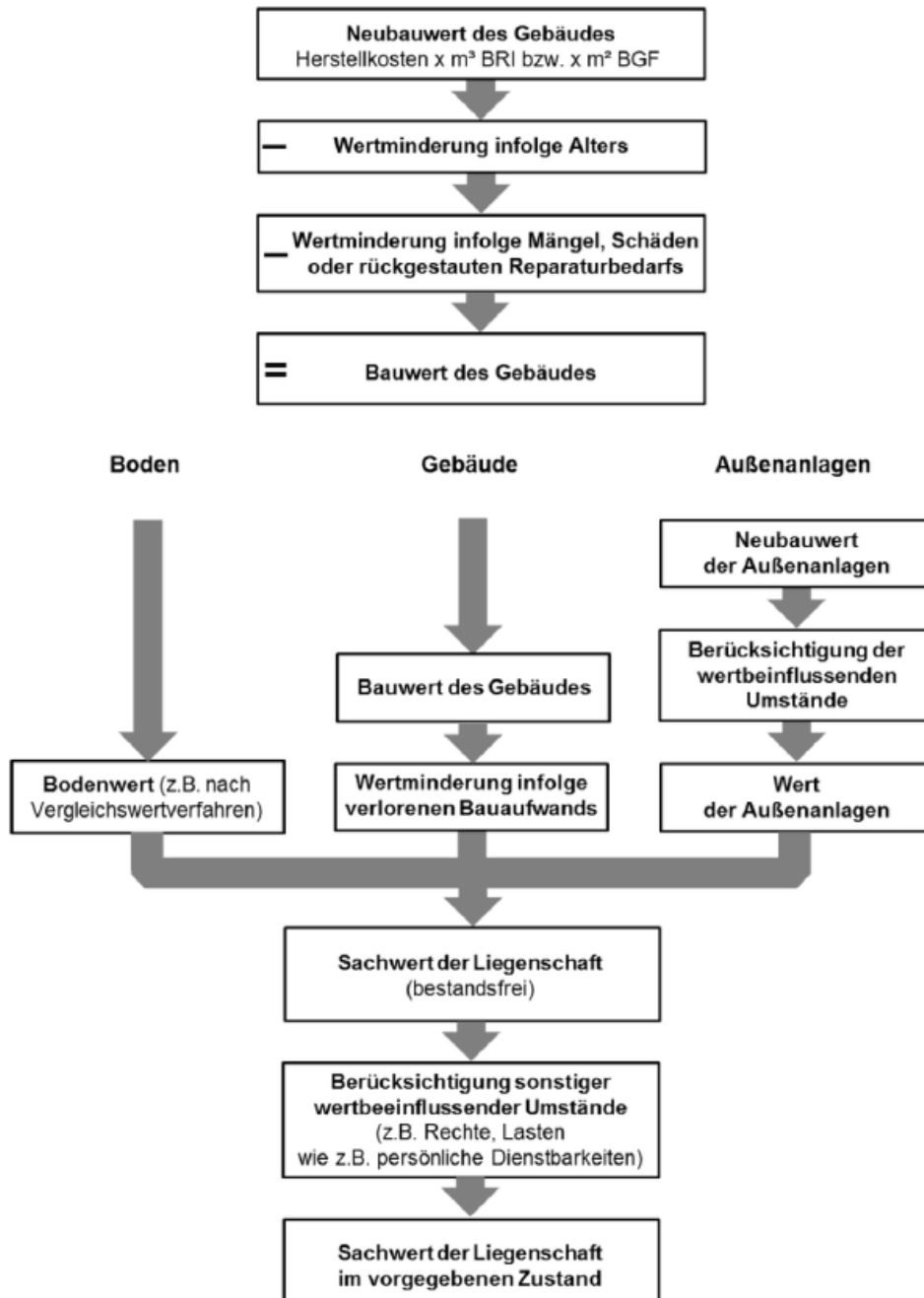
§ 6. (1) *Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).*

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

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

Die ÖNORM B 1802-1 (Grundlagen der Liegenschaftsbewertung) gibt für das Sachwertverfahren folgenden Bewertungsablauf an:

Sachwertverfahren



Quelle: ÖNORM B 1802-1

Für das Vergleichswertverfahren ist folgender Ablauf relevant:

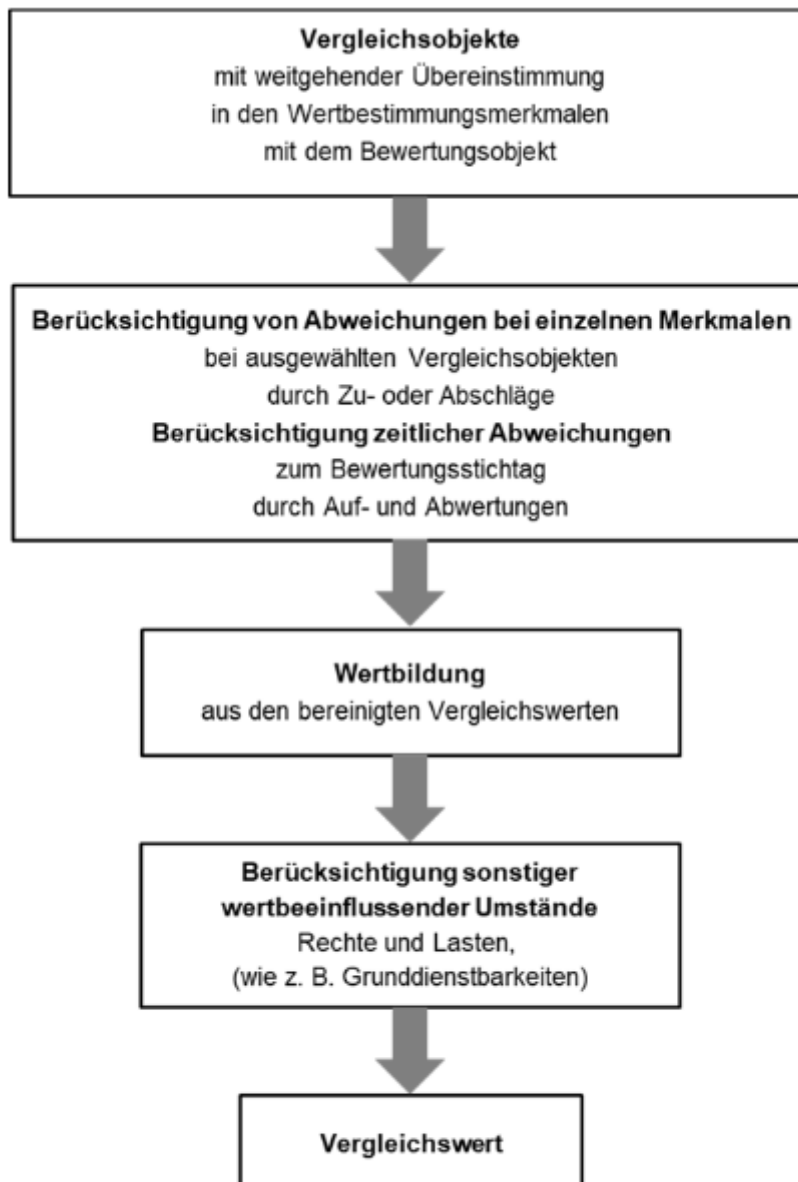


Bild A.1 — Vergleichswertverfahren – Ablaufschema

Quelle: ÖNORM B 1802-1

Aus den Wertermittlungsverfahren ist der Verkehrswert gemäß ÖNORM wie folgt abzuleiten:

A.5 Wertermittlung

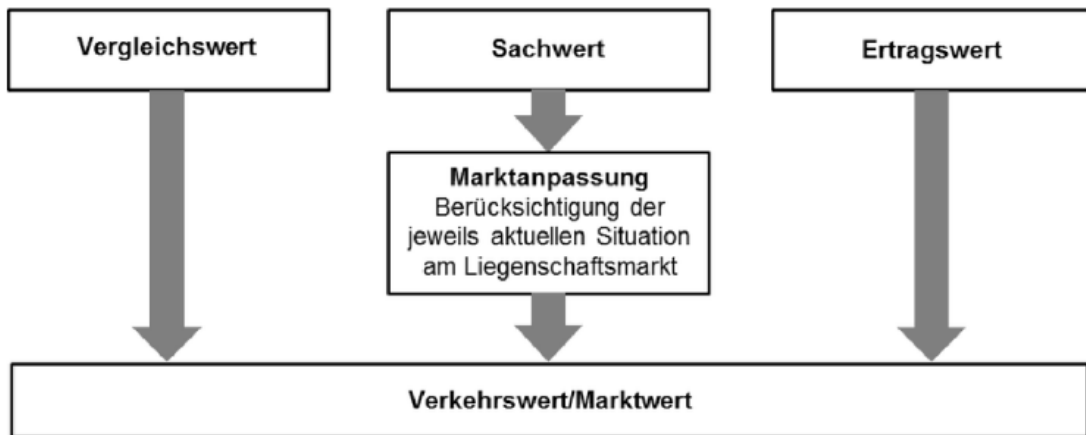


Bild A.4 — Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes - Ablaufschema

Quelle: ÖNORM B 1802-1

WERTERMITTLUNG GESAMTLIEGENSCHAFT

Der Verkehrswert der Gesamtliegenschaft (d.h. bei gemeinsamer Verwertung der in EZ 1248 enthaltenen Baugrundstücke samt dem errichteten Wohnhaus) wird im Sachwertverfahren ermittelt.

BODENWERT

Bei der Bodenwertermittlung wird der Vergleichspreis je m² Bodenfläche mittels indirekten Preisvergleichs unter Verwendung einer Analyse der Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale ermittelt. Diese Abweichungsanalyse stellt einen interqualitativen Abgleich der Vergleichsgrundstücke auf die Zustandsmerkmale des zu bewertenden Grundstücks dar. Ein direkter Preisvergleich ist für den Immobilienmarkt deshalb unmöglich, weil Grundstücke Unikate mit individuellen Eigenschaften darstellen, die sich selbst bei unmittelbarer Nachbarschaft voneinander unterscheiden können.

Gemäß ÖNORM B 1802-1 hat der Preisvergleich auf der Grundlage von Zu- oder Abschlägen zu erfolgen, und sind gegebenenfalls zeitliche Abweichungen durch Auf- bzw. Abwertung zu berücksichtigen.

Für die Auswahl von Vergleichspreisen liegen gemäß Bewertungslehre und -praxis folgende Kriterien vor:

Zum Preisvergleich sollen Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen werden, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit denen des zu wertenden Grundstücks hinreichend übereinstimmen. Die Vergleichspreise sollen in zeitlicher Hinsicht dem Wertermittlungsstichtag möglichst nahe liegen. Es soll gegebenenfalls eine genügende Anzahl von Vergleichspreisen herangezogen werden, sodass - statistisch gesehen - eine ausreichend große Stichprobe vorliegt, die einen Rückschluss auf den Mittelwert der Grundgesamtheit, das heißt auf den durchschnittlichen Marktpreis, zulässt.

Da ein direkter Preisvergleich praktisch nicht durchführbar ist, wird der Vergleichspreis je m² mittels indirekten Preisvergleichs unter Verwendung einer Analyse der Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale ermittelt. Diese Abweichungsanalyse stellt einen interqualitativen Abgleich der Vergleichsgrundstücke auf die Zustandsmerkmale des zu bewertenden Grundstücks dar. Gemäß ÖNORM hat dieser auf der Grundlage

- von Zu- oder Abschlägen,

zu erfolgen, und sind gegebenenfalls zeitliche Abweichungen durch

- Auf- bzw. Abwertung

zu berücksichtigen.

Zur Analyse der Grundstücksverkäufe von unbebauten Liegenschaften wurden Kauftransaktionen von Vergleichsliegenschaften aus der Urkundensammlung beim BG Purkersdorf erhoben. Von diesen wurden jene ausgewählt, die sich

1. auf unbebaute Liegenschaften oder solche mit Abbruchobjekten bezogen,
2. die gemäß Flächenwidmungsplan als Bauland, das zur Wohnbebauung geeignet ist, ausgewiesen sowie
3. in vergleichbarer Lage gelegen sind und
4. im Zeitraum möglichst nahe dem Bewertungsstichtag stattgefunden haben

Folgende Transaktionen mit weitgehend vergleichbaren Grundstücken wurden erhoben:

Vergleichsliegenschaften Bauland

TZ	Lage	Gst	Kaufpreis in €	Kaufpr./ m ² in €	Grundfl . In m ²	KV-Datum	Fläwi/Beb.Bestimm.
133	2022 Waldstraße	8	193/100	38000	61,99	613	26.01.2022
752	2022 Sanatoriumstraße	9	184/105	210000	358,36	586	11.03.2022 BW-2WE, MBF-o-I,II
1434	2022 Ganghoferstraße	9	198/76	350000	432,63	809	30.05.2022 BW-2WE, MBF-o-I,II
635	2024 Hollensteinstraße	3a	81/2	440000	432,64	1017	29.02.2024 BW-2WE, MBF-o-I,II
666	2024 Dürrwienstraße	44	182/23	250000	255,88	977	18.04.2024 BW-2WE, MBF-o-I,II
1717	2025 Haitzawinkelstraße	1b	165/5	225000	296,83	758	03.10.2025 BW-2WE, MBF-o-I,II

GB...Grundbuch

EZ... Einlagezahl

TZ ...Tagebuchzahl

Gst...Grundstücksnummer

KV-Datum... Kaufvertragsdatum

Die angeführten Transaktionen wurden durch Studium der jeweiligen Kaufvertragstexte auf allenfalls gegebene außergewöhnliche Umstände sowie unter Berücksichtigung ihrer Bebauungsmöglichkeiten anhand des gültigen Flächenwidmungsplanes und der Katastermappe auf ihre Vergleichbarkeit mit der Bewertungsliegenschaft untersucht.

Der Verkauf des Grundstücks 193/100 wird wegen mangelnden Fremdvergleichs als ungewöhnliche Transaktion ausgeschieden.

Ausgehend von den tatsächlichen Verkaufspreisen werden nach Eliminierung allfälliger statistischer Ausreißer die verbleibenden m²-Preise nach den einzelnen wertbestimmenden Merkmalen, wie zum Beispiel,

- die Größe
- die Lage
- die Bebauungsmöglichkeiten/Konfiguration
- dem Kaufvertragszeitpunkt

durch Zu- bzw. Abschläge adaptiert.

ad Größe:

Die Grundstücksflächen der Vergleichsgrundstücke liegen zwischen 586 m² und 1017 m². Diejenigen Vergleichsliegenschaften, die stark vom Bewertungsgegenstand mit einer Fläche von 1715 m² (bei Verwertung als Gesamtliegenschaft) abweichen, sind hinsichtlich ihrer Größe zu adaptieren. Der m²-Preis für überdurchschnittlich große Liegenschaften ist erfahrungsgemäß niedriger als jener für kleinere Grundflächen und vice versa.

ad Lage:

Die Vergleichsgrundstücke befinden sich in der Gemeinde Pressbaum, im Bereich oder Nahe des Ortsteils Dürrwien/Lastberg. Jene Grundstücke, die in günstiger als die zu bewertende Liegenschaft gelegen sind, werden durch einen Wertabschlag an die Lagequalität der Bewertungsliegenschaft angepasst und vice versa.

ad Widmung/Bebaubarkeit/Konfiguration

Die Vergleichsgrundstücke sind als Bauland-Wohngebiet gewidmet und haben gleiche oder vergleichbare Bebauungsbestimmungen.

Hinsichtlich der Grundstücksform gibt es mit einer Ausnahme kaum Unterschiede bei den Vergleichsobjekten, die rechteckig oder rechteckähnlich wie die zu bewertende Liegenschaft konfiguriert sind. Das Grundstück Nr. 184/105 hat ungefähr die Konfiguration eines dreieckähnlichen Trapezes und ist somit ungünstiger geschnitten. Dafür wird ein Wertaufschlag zur Anpassung an die günstigere Konfiguration der Bewertungliegenschaft (beide Grundstücke 199/1 und 199/55 gesamt betrachtet) vorgenommen

ad Grad der Erschließung:

Preise von Liegenschaften, die zum Kaufvertragszeitpunkt nicht bereits durch das öffentliche Gut erschlossen sind, enthalten einen prozentuellen Wertabschlag für die Wartezeit zur Erlangung der sogenannten Anbaureife und müssen daher, um sie mit den übrigen Vergleichsobjekten und der Bewertungliegenschaft vergleichbar zu machen mittels Erschließungszuschlag adaptiert werden. Bei der vorliegenden Liste an Vergleichsgrundstücken ist für alle Grundstücke der erforderliche Erschließungsgrad gegeben. Daher ist aus diesem Aspekt keine Wertanpassung nötig.

ad Kaufvertragsdatum

Die erhobenen Kaufverträge wurden in den Jahren 2022 bis Herbst 2025 abgeschlossen.

Für die zeitliche Abweichung der Kaufvertragsabschlüsse zum Bewertungsstichtag wird eine Anpassung durch die Preisdifferenzen, die aus dem Hauspreisindex der Statistik Austria ermittelt wurden, zugrunde gelegt. Da es zunächst nur um die Bewertung des Grundstücks (Bodenwert) geht, und unbebaute Grundstücke zur Schaffung von neuen Wohnraum dienen, wird auf den Häuserpreisindex für neuen Wohnraum abgestellt:

Werte laut Häuserpreisindex (HPI) Statistik Austria						
jeweils HPI Neuer Wohnraum - Indexwerte 4.Quartal sowie 2.Qu 2025						
Jahr 2020	Jahr 2021	Jahr 2022	Jahr 2023	Jahr 2024	2025 Q3	Differenz in % zu 2025 Q3
178,67						25,54%
	196,06					14,41%
		207,96				7,86%
			210,2			6,71%
				216,58		3,57%
					224,31	

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/haeuserpreisindex-und-oo-h-pi>, Stand Feb 2026

Adaptierung der m²-Preise nach wertbestimmenden Merkmalen:

Abweichungsanalyse Baulandpreise - bezogen auf Gesamtliegenschaft Jurekstraße 21

GB	Gst.Nr.	KV	Größe in m ²	Kaufpreis	m ² -Preis	Größe Abw.	Lage Abw.	Abw. Konfig.	Abw. Zeit	adapt.m ² -Preis
2990	184/105	11.3.22	586	€ 210.000	358,36	-15,00%	-10,00%	5,00%	7,86%	314,86
1414	198/76	30.5.22	809	€ 350.000	432,63	-10,00%	-5,00%	0,00%	7,86%	401,75
2628	81/2	29.2.24	1017	€ 440.000	432,65	-10,00%	-10,00%	0,00%	3,57%	361,56
1215	182/23	18.4.24	977	€ 250.000	255,89	-10,00%	15,00%	0,00%	3,57%	277,81
1192	165/5	3.10.25	758	€ 225.000	296,83	-15,00%	15,00%	0,00%	0,00%	296,83
arithm. Mittelwert - Baulandvergleichswert					355,27					330,56
gerundet										331,00

Als Vergleichspreis je m² Bauland wird daher

331,00 €

per 15.1.2026 angesetzt.

BODENWERT GESAMT

Um zum Wert des fiktiv unbebauten Grundes zu gelangen, wird der oben ermittelte m²-Preis mit der Grundfläche multipliziert. Aus dem fiktiv unbebauten Bodenwert wird der Wert des bebauten, aufgeschlossenen Grundstücks berechnet, indem ein Aufschlag für geleistete Anschlussgebühren⁴ und für die Aufschließungsabgabe gemäß NÖ Bauordnung angesetzt wird.

Berechnung des Bodenwerts Gesamtliegenschaft

	m ²	€	€
Vergleichswert je m² Bauland		331,00	€
Die Flächenangaben beruhen auf den Angaben im Grundbuchsauszug			
Gst. 199/1 und 199/55	1715	331,00	567665,00
abzüglich Bauabschlag		0%	0,00
zuzüglich Aufschließungsabgabe für bebautes Gst. 199/55	915	€ 1.092,00	33031,87
zuzüglich Aufschließungsergänzungsabgabe für unbebautes Gst. 199/1 ... noch nicht bezahlt daher nicht anzusetzen	800		0,00
zuzüglich Anschlusskosten geschätzt			12000,00
			612696,87
gerundet			613000,00

⁴ Schätzungsweise Werte für den Baubestand unter Berücksichtigung der angeschlossenen Wohnebenen und deren Größe, der Ansatz in der angegebenen Höhe schließt zukünftige Ergänzungsabgaben durch bauliche Änderungen nicht aus.

Der Bewertung wurden die aus dem Grundbuch ersichtlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt. Laut Grundbuchsatzug befinden sich die Grundstücke noch nicht im Grenzkataster. Die im Grundbuch angeführten Flächen stimmen mit den Angaben in der Vermessungsurkunde, Dipl.Ing. Alireza Khatibi, GZ 3235/19 vom 2.9.2022, überein, welche der zuletzt vorgenommenen Grundstücksteilung zugrunde lag.

BAUWERT DES GEBÄUDES

Die Angaben des Eigentümerversetzers, die Unterlagen aus dem Bauakt und die Wahrnehmungen bei der Besichtigung werden der Bauwertermittlung zugrunde gelegt.

Neubauwert (Herstellungswert):

Gemäß ÖNORM ist bei der Ermittlung des Bauwerts vom Neubauwert, welcher laut Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) als Herstellungswert bezeichnet wird, auszugehen. Dieser wird nach den marktüblichen Herstellungskosten für Objekte dieser Art und Ausstattung zum Bewertungsstichtag je Raum- oder Flächeneinheit durch Vervielfältigung ermittelt.

Beim Ansatz des Neubauwerts/Herstellungswerts ist nicht vom tatsächlichen Kostenaufwand, der für die Errichtung der baulichen Anlagen seinerzeit tatsächlich entstand, auszugehen, sondern vielmehr von jenem fiktiven Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste. Dies ist damit zu begründen, dass potenzielle Kaufinteressenten zum Vergleich jenen Aufwand heranziehen, der im Durchschnitt am Markt für die Herstellung des Gebäudes verlangt würde, und diesen zur Berechnung des Zeitwerts zugrunde legen würden.

Die Berechnung erfolgt auf Basis der Nutzflächen und werden die Flächenangaben laut Befund zugrunde gelegt. Dabei werden nur jene Flächen einbezogen, die laut Baubehörde augenscheinlich genehmigt sind.

Der Richtpreis für die Herstellungskosten inklusive Baunebenkosten für ein Wohngebäude beträgt gemäß den Empfehlungen des Sachverständigenverbands (Stand 1. Quartal 2025) in Niederösterreich bei normaler Ausstattung etwa € 2.900 und bei gehobener Ausstattung etwa € 3.600,00 je m² Wohnnutzfläche. Die Ausstattungsqualität des Bewertungsobjekts liegt im Bereich von normal bis gehoben. Unter Berücksichtigung eines mittleren Richtpreises von € 3.300,00 je m² und eines Preissteigerungszuschlags (berechnet mittels Baupreisindex der Statistik Austria) von etwa 1,0% beträgt der Kostenansatz für die Herstellungskosten € 3.330,00.

Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs

Zur Bauwertberechnung sind in der Regel allfällige Bauschäden und Reparaturbedarf zu berücksichtigen. Diese werden als Prozentsatz von durchschnittlichen Herstellungskosten angesetzt.

Bei dem bewertungsgegenständlichen Wohnhaus handelt es sich um ein Gebäude, das laut den Informationen aus dem vorliegenden Vorgutachten vor etwa 6 Jahren renoviert wurde. Wie im Befundteil aufgezählt waren jedoch bei der Befundaufnahme mehrere bauliche Mängel und Instandsetzungsbedarf beim Wohnhaus ersichtlich. Dafür wird ein Wertabschlag angesetzt.

Wertminderung infolge Alters

Diese ist grundsätzlich nach dem Verhältnis des Gebäudealters zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu bestimmen.

Für die Alterswertminderung wird daher vom Jahr der Baubewilligung (1958) ausgegangen. Angesichts der umfassenden Gebäuderenovierung wird eine kalkulatorische Verjüngung des Gebäudes angesetzt und ein fiktives Alter von 38 Jahren angenommen. Die Wertminderung ergibt sich aus dem Verhältnis von Gebäudealter und Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes. Bei Massivbauten wird von einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von etwa 70 Jahren ausgegangen.

Wirtschaftliche Wertminderung

Der Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude den zeitgemäßen Vorstellungen, z. B. durch einen unwirtschaftlichen Aufbau (Grundrissgestaltung) oder eine aufwändige Extraausführung, nicht voll entspricht oder eine starke Zweckgebundenheit aufweist, ist als wirtschaftliche Wertminderung zu bestimmen.

Für das Wohnhaus wird wegen der fehlenden Baubewilligung für die seit 1974 erfolgten Umbauten und für das mit der Beseitigung von baulichen Mängel verbundene Ungemach/Risiko ein Abschlag für wirtschaftliche Wertminderung angesetzt.

BERECHNUNG DES BAUWERTS DES GEBÄUDES (bei Gesamtverwertung)				
Normalherstellungskosten			€/m ² WNFL	€/m ² WNFL
Baukosten normale bis gehobene Ausstattungsqualität - Kennwert 1.Qu.2025			3.300,00	
Preis Anpassung mittels Baupreisindex (BPI)		1%	3.330,00	
Baukosten Kellergeschoss		50%	1.665,00	
Normalherstellungswert (basierend auf Nutzflächen)				
0,00	1.665,00	KG		0,00
131,71	3330,00	EG		438.577,65
54,00	3330,00	DG		179.820,00
185,71	NFL in EG DG			
Normalherstellungswert (Baukosten inkl Baunebenkosten) berechnet nach NFL				618.397,65
Teilabweichung				0,00
ergibt Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag				618.397,65
abzüglich Wertminderung wegen Baumängel - Putzschäden, Feuchteschäden, Böden-Wandbeläge, Badfertigstellung, Anschluss Haussprechanlage,...)			-5,00%	-30.919,88
ergibt gekürzten Herstellungswert				587.477,77
abzüglich Wertminderung wegen Alters				
	Bewertungsjahr			2026
	Baujahr - ungefähr laut Baubewilligung			1958
	Alter			68
	n ...wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer			70
	fiktives Alter - Verjüngung wegen umfassender Gebäudesanierung			38
	a ... relatives Alter = Alter/wirtsch. Gesamtnutzungsdauer:			0,543
	Alterswertminderung linear in %			-54,28571%
				-318.916,50
ergibt Bauwert (vorläufig)				268.561,27
abzügl. wirtschaftliche Wertminderung - fehlender Baukonsens für Umbauten seit Bewilligung aus 1974			-10,00%	-26.856,13
abzügl. wirtschaftliche Wertminderung - Risiken/Ungemach Beseitigung baulicher Mängel - insb. Feuchteschäden, Fertigstellungsbedarf, ev. Eternitdachproblematik			-5,00%	-13.428,06
ergibt Bauwert				228.277,08
gerundet				228.000,00
Bauwert in Prozent des Neubauwerts				36,87%

BAUWERT DER AUßENANLAGEN

Die Außenanlagen umfassen in der Regel die Einfriedung des Grundstücks, die Zugangswege und Zufahrten, Zu- und Ableitungen, sowie sonstige bauliche Anlagen (z.B. Gartenterrassen) im Außenbereich.

BAUWERT DER AUßENANLAGEN - teilweise noch fertigzustellen	
Einfriedung, Zu-Ableitungen, Befestigungen, Terrasse/Sitzplatz Zeitwert pauschal	30.000,00
pauschal	30.000,00

SACHWERT DER LIEGENSCHAFT

Der Sachwert der Liegenschaft wird durch Addition von

- Bodenwert,
- Bauwerten (Wohngebäude und Außenanlagen),
- Wert des Zubehörs und
- Wert der sonstigen Anlagen

ermittelt. Es waren bei der Befundaufnahme keine „Sonstige Anlagen“ vorhanden. Bewertungsrelevantes Zubehör war nicht vorhanden.

SACHWERT EZ 1248 GB 01905 Gesamtliegenschaft	
Baugrundstücke mit Einfamilienhaus	€
Bodenwert Gst. 199/1 und 199/55	612.696,87
Bauwert Wohngebäude	228.277,08
Bauwert Außenanlagen pauschal	30.000,00
Sonstige nicht bauliche Anlagen pauschal	0,00
Sachwert der Liegenschaft ohne Zubehör	€ 870.973,95
zuzüglich Wert des Zubehörs	€ 0,00
Sachwert der Liegenschaft mit Zubehör	€ 870.973,95
gerundet	€ 870.000,00

LASTEN UND RECHTE

Im C-Blatt der Liegenschaft EZ 1248 sind mehrere Pfandrechte eingetragen. Weiters ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt. Die Versteigerungsanmerkung und die Pfandrechte sind bei der Bewertung nicht zu berücksichtigen, und versteht sich der Verkehrswert daher lastenfrei.

Mit Mailnachricht vom 3.2.2026 teilte die Gemeinde mit, dass auf dem Abgabekonto für die Liegenschaft EZ 1248 GB 01905 ein Rückstand in Höhe von € 28.314,35 besteht.

Dieser Wert ist stichtagsbezogen und es wird darauf hingewiesen, dass sich Abgaberrückstände zum Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs geändert haben können. Potenziellen Erwerberrn wird empfohlen, diesbezügliche Erhebungen zum Stand der offenen Forderungen vor Ankauf/Ersteigerung durchzuführen. Denn die nach landesgesetzlichen Bestimmungen wie z.B. Niederösterreichische Bauordnung, Kanalgesetze, Wasserleitungsgesetze, Abfallwirtschaftsgesetz oder Ähnliches erlassenen Bescheide wirken als dingliche Bescheide auch gegen spätere Eigentümer und können auf Grund der dinglichen Wirkung auf die Liegenschaft beim Rechtsnachfolger geltend gemacht werden.

Zu den außerbücherlichen dinglichen Lasten siehe auch die Angaben zum Abgaberrückstand laut Mitteilung der Gemeinde im Befundteil und im Anhang des Gutachtens.

VERKEHRSWERT DER GESAMTLIEGENSCHAFT EZ 1248 GB 01905

Die Wertermittlung erfolgt auf Basis des Sachwerts. Die marktrelevanten Zu- und Abschläge wurden bereits bei der Ermittlung von Bodenwert und Bauwert berücksichtigt. Daher werden keine weiteren Zu- oder Abschläge zur Marktanpassung vorgenommen. Der Sachwert stimmt mit dem Verkehrswert überein:

Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1248 GB 01905 insgesamt		
Bodenwert Gst. 199/1 und 199/55		612.696,87
Bauwert Wohngebäude		228.277,08
Bauwert Außenanlagen pauschal		30.000,00
Sonstige nicht bauliche Anlagen pauschal		0,00
Sachwert der Liegenschaft ohne Zubehör		870.973,95
zuzüglich Wert des Zubehörs		0,00
Sachwert der Liegenschaft mit Zubehör		870.973,95
Marktanpassung Abschlag	0%	0,00
Verkehrswert		870.973,95
gerundet		€ 870.000,00
abzüglich offene Grundstücksabgaben per Jänner 2026 für EZ 1248 laut Mitteilung Abgabenabteilung Gemeindeamt		-28.314,35
ergibt Verkehrswert nach Abzügen		841.685,65
gerundet		841.700,00

WERTERMITTLUNG GRUNDSTÜCK NR. 199/55 SAMT WOHNGEBÄUDE

Der Verkehrswert des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks Nr. 199/55, inneliegend in EZ 1248 in GB 01905 (d.h. bei separater Verwertung der in EZ 1248 enthaltenen Baugrundstücke) wird wie zuvor bei der Wertermittlung der Gesamtliegenschaft ebenfalls im Sachwertverfahren ermittelt.

BODENWERT

Bei der Bodenwertermittlung für das Grundstück Nr. 199/55 gelten grundsätzlich die gleichen Überlegungen wie zuvor bei der Bodenwertermittlung der Gesamtliegenschaft. Zu berücksichtigen ist dabei jedoch, dass sich hinsichtlich der Größe, Konfiguration und Bebaubarkeit des zu bewertenden Grundstücks Unterschiede ergeben, die durch entsprechend angepasste Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt werden.

ad Größe:

Die Grundstücksflächen der Vergleichsgrundstücke liegen zwischen 586 m² und 1017 m². Die Vergleichsgrundstücke, die vom Bewertungsgegenstand – Gst. Nr. 199/55 - mit einer Fläche von 915 m² (bei getrennter Verwertung der in EZ 1248 inneliegenden Grundstücke) abweichen, sind hinsichtlich ihrer Größe zu adaptieren.

ad Lage:

Die Wertanpassung bezüglich Lage entspricht jener bei der Bodenwertermittlung für die Gesamtliegenschaft.

ad Widmung/Bebaubarkeit/Konfiguration

Die Vergleichsgrundstücke sind als Bauland-Wohngebiet gewidmet und haben gleiche oder vergleichbare Bebauungsbestimmungen.

Hinsichtlich der Grundstücksform gibt es jedoch bei Gst. Nr. 199/55 deutliche Unterschiede zur Konfiguration der Vergleichsobjekte, die größtenteils rechteckig oder rechteckähnlich konfiguriert sind. Beim bewertungsgegenständlichen Gst. Nr. 199/55 handelt es sich um eine sogenannte Fahnenparzelle, die einen Zufahrtsstreifen im Ausmaß von etwa 33m Länge und ca. 3,5m Breite aufweist. Der Umstand, dass das Baugrundstück diesen Zufahrtsweg von der Straße (öffentliches Gut mit infrastrukturellen Einbauten) benötigt, stellt einen Nachteil für die Bebaubarkeit und die Nutzung dar. Der schmale Grundstückstreifen, der als Zufahrt dient, wird bei der nachfolgenden Bodenwertermittlung nur mit 10% des Baulandpreises anzusetzen sein. Für die Restgrundstücksfläche ist der weite Zugangs- und Zufahrtsweg ebenfalls nachteilig. Daher wird ein Wertabschlag zur Anpassung an die ungünstigere Konfiguration der Fahnenparzelle vorgenommen.

ad Grad der Erschließung:

Die Wertanpassung bezüglich Erschließung entspricht jener bei der Bodenwertermittlung für die Gesamtliegenschaft.

ad Kaufvertragsdatum

Bezüglich Kaufvertragsdatum ist ebenfalls keine Änderung im Vergleich zur Bodenwertermittlung für die Gesamtliegenschaft gegeben.

Adaptierung der m²-Preise nach wertbestimmenden Merkmalen:

Abweichungsanalyse Baulandpreise - bezogen auf Einzelgrundstück 199/55 (Jurekstraße 21)										
GB	Gst.Nr.	KV	Größe in m ²	Kaufpreis	m ² -Preis	Größe Abw.	Lage Abw.	Abw. Konfig.	Abw. Zeit	adapt.m ² -Preis
2990	184/105	11.3.22	586	€ 210.000	358,36	-5,00%	-10,00%	-10,00%	7,86%	296,95
1414	198/76	30.5.22	809	€ 350.000	432,63	0,00%	-5,00%	-5,00%	7,86%	423,38
2628	81/2	29.2.24	1017	€ 440.000	432,65	5,00%	-10,00%	-5,00%	3,57%	404,82
1215	182/23	18.4.24	977	€ 250.000	255,89	5,00%	15,00%	-5,00%	3,57%	303,40
1192	165/5	3.10.25	758	€ 225.000	296,83	0,00%	15,00%	-5,00%	0,00%	326,52
arithm. Mittelwert - Baulandvergleichswert					355,27					351,01
gerundet										351,00

Als Vergleichspreis je m² Bauland für das Grundstück Nr. 199/55 wird daher

351,00 €

per 15.1.2026 angesetzt.

BODENWERT GRUNDSTÜCK NR. 199/55

Analog zur Bodenwertermittlung bei der Gesamtliegenschaft wird ebenfalls der oben ermittelte m²-Preis mit der Grundfläche multipliziert. Zu berücksichtigen ist hier – im Unterschied zur Wertermittlung der Gesamtliegenschaft – dass der Zufahrtsweg einen geringeren m²-Wert aufweist, da auch der gegebene Nutzen dieser Fläche stark eingeschränkt ist. Einerseits sind bei solchen Grundstücken die Erschließung mit den baulich erforderlichen Leitungen schwieriger und kostspieliger und andererseits ist auch der Zufahrtsstreifen selbst nicht als Gartenfläche nutzbar und erhöht daher nicht den Nutzen des Baugrundstücks aus Sicht des Einfamilienhausbesitzers. Aus diesem Grund wird das bewertungsgegenständliche Grundstück kalkulatorisch in zwei Bereiche geteilt, Zufahrtsweg und Restgrundstück, und diese Bereiche getrennt bewertet.

Der weitere Rechengang entspricht jenem bei der Bodenwertermittlung bei der Gesamtliegenschaft:

Berechnung des Bodenwerts Grundstück 199/55			
		€	€
Vergleichswert je m² Bauland		351,00	
Vergleichswert je m² Bauland für Zufahrtsweg	10%	35,10	
	m ²	€	€
Die Flächenangaben beruhen auf den Angaben im Grundbuchsauszug			
Gst. 199/55	915		
hievon Zufahrtsweg 32,80m x 3,55m lt. Vermessungsurkunde	116,44	35,10	4087,04
hievon Grundstück 199/55 ohne Zufahrtswegfläche	798,56	351,00	280294,56
abzüglich Bebauungsabschlag		0%	0,00
zuzüglich Aufschließungsabgabe für bebautes Gst. 199/55	915	€ 1.092,00	33031,87
zuzüglich Anschlusskosten geschätzt			12000,00
			329413,48
gerundet			329000,00

BAUWERT DES GEBÄUDES (BEI EINZELVERWERTUNG)

Die zuvor angeführten Erläuterungen zur Bauwertberechnung bei der Wertermittlung der Gesamtliegenschaft gelten im Wesentlichen auch bei der Wertermittlung für Grundstück Nr. 199/55 bei separater Verwertung.

BERECHNUNG DES BAUWERTS DES GEBÄUDES (bei Einzelverwertung Gst. 199/55)				
Normalherstellungskosten			€/m ² WNFL	€/m ² WNFL
Baukosten normale bis gehobene Ausstattungsqualität - Kennwert 1.Qu.2025			3.300,00	
Preisanpassung mittels Baupreisindex (BPI)		1%	3.330,00	
Baukosten Kellergeschoss		50%	1.665,00	
Normalherstellungswert (basierend auf Nutzflächen)				
0,00	1.665,00	KG		0,00
131,71	3330,00	EG		438.577,65
54,00	3330,00	DG		179.820,00
185,71	NFL in EG DG			
Normalherstellungswert (Baukosten inkl Baunebenkosten) berechnet nach NFL				618.397,65
Teilabweichung				0,00
ergibt Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag				618.397,65
abzüglich Wertminderung wegen Baumängel - Putzschäden, Feuchteschäden, Böden-Wandbeläge, Badfertigstellung, Anschluss Haussprechanlage,...)				-5,00%
ergibt gekürzten Herstellungswert				587.477,77
Bewertungsjahr				2026
Baujahr - ungefähr laut Baubewilligung				1958
Alter				68
n ...wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer				70
fiktives Alter - Verjüngung wegen umfassender Gebäudesanierung				38
a ... relatives Alter = Alter/wirtsch. Gesamtnutzungsdauer:				0,543
Alterswertminderung linear in %				-54,28571%
ergibt Bauwert (vorläufig)				268.561,27
abzügl. wirtschaftliche Wertminderung - fehlender Baukonsens für Umbauten seit Bewilligung aus 1974				-10,00%
abzügl. wirtschaftliche Wertminderung - Risiken/Ungemach Beseitigung baulicher Mängel - insb. Feuchteschäden, Fertigstellungsbedarf, ev. Eternitdachproblematik				-5,00%
abzügl. wirtschaftliche Wertminderung - Entwertung des Wohnhauses durch Grenzverlauf unmittelbar entlang des Wohngebäudes				-10,00%
ergibt Bauwert				201.420,95
gerundet				201.000,00
Bauwert in Prozent des Neubauwerts				32,50%

Wie in der obigen Kalkulation ersichtlich ist der vorläufige Bauwert (vor Abzug von wirtschaftlichen Wertminderungen) ident wie bei der Bauwertberechnung für die Gesamtliegenschaft.

Wirtschaftliche Wertminderungen

Bei der Bauwertermittlung der Gesamtliegenschaft wurden Abschläge

1. wegen der fehlenden Baubewilligung für die seit 1974 erfolgten Umbauten und
2. für das mit der Beseitigung von baulichen Mängel verbundene Ungemach/Risiko

angesetzt.

Wird das mit dem Wohnhaus bebaute Grundstück Nr. 199/55 jedoch getrennt von dem südlich daran angrenzenden Baugrundstück Nr. 199/1 verkauft, fallen eine Reihe von positiven Eigenschaften der Wohnliegenschaft weg. Durch den Grenzverlauf zwischen den beiden Grundstücken 199/55 und 199/1 direkt entlang der Gebäudeterrasse wird das Wohnhaus auf dem Gst. 199/55 bei einer zukünftigen Bebauung des Grundstücks Nr. 199/1

- um die natürliche Belichtung auf der Gebäudesüdseite
- um den für die Hanglage charakteristischen Fernblick,
- um die Ruhelage und
- um den Südgarten

gebracht.

Dies bedeutet eine wirtschaftliche Entwertung des Wohngebäudes, sodass dafür ein weiterer Wertabschlag anzusetzen ist.

BAUWERT DER AUSSENANLAGEN (BEI EINZELVERWERTUNG)

Die Außenanlagen umfassen in der Regel die Einfriedung des Grundstücks, die Zugangswege und Zufahrten, Zu- und Ableitungen, sowie sonstige bauliche Anlagen (z.B. Gartenterrassen) im Außenbereich.

Im Unterschied zur Verwertung als Gesamtliegenschaft sind bei der separaten Verwertung die Außenanlagen – wie im Befundteil beschrieben – zu ändern bzw. zu ergänzen. Daher wird der pauschal angesetzte Wert der Außenanlagen geringer angesetzt als bei der Bewertung der Gesamtliegenschaft.

BAUWERT DER AUSSENANLAGEN - teilweise noch fertigzustellen	
Zu-Ableitungen, Befestigungen, Terrasse/Sitzplatz Zeitwert pauschal	10.000,00
pauschal	10.000,00

SACHWERT GRUNDSTÜCK NR. 199/55 SAMT WOHNGBÄUDE (BEI
EINZELVERWERTUNG)

SACHWERT Gst. 199/5 aus EZ 1248 GB 01905	
Baugrundstück (Fahnenparzelle) bebaut mit Einfamilienhaus	€
Bodenwert Gst. 199/55	329.413,48
Bauwert Wohngebäude	201.420,95
Bauwert Außenanlagen pauschal	10.000,00
Sonstige nicht bauliche Anlagen pauschal	0,00
Sachwert der Liegenschaft ohne Zubehör	€ 540.834,42
zuzüglich Wert des Zubehörs	€ 0,00
Sachwert der Liegenschaft mit Zubehör	€ 540.834,42
gerundet	€ 540.000,00

LASTEN UND RECHTE

Im C-Blatt der Liegenschaft EZ 1248 sind mehrere Pfandrechte eingetragen. Weiters ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt. Die Versteigerungsanmerkung und die Pfandrechte sind bei der Bewertung nicht zu berücksichtigen, und versteht sich der Verkehrswert daher lastenfrei.

Mit Mailnachricht vom 3.2.2026 teilte die Gemeinde mit, dass auf dem Abgabekonto für die Liegenschaft EZ 1248 GB 01905 ein Rückstand in Höhe von € 28.314,35 besteht.

Dieser Wert ist stichtagsbezogen und es wird darauf hingewiesen, dass sich Abgaberrückstände zum Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs geändert haben können. Potenziellen Erwerberrn wird empfohlen, diesbezügliche Erhebungen zum Stand der offenen Forderungen vor Ankauf/Ersteigerung durchzuführen. Denn die nach landesgesetzlichen Bestimmungen wie z.B. Niederösterreichische Bauordnung, Kanalgesetze, Wasserleitungsgesetze, Abfallwirtschaftsgesetz oder Ähnliches erlassenen Bescheide wirken als dingliche Bescheide auch gegen spätere Eigentümer und können auf Grund der dinglichen Wirkung auf die Liegenschaft beim Rechtsnachfolger geltend gemacht werden.

Zu den außerbücherlichen dinglichen Lasten siehe auch die Angaben zum Abgaberrückstand laut Mitteilung der Gemeinde im Befundteil und im Anhang des Gutachtens.

VERKEHRSWERT GRUNDSTÜCK NR. 199/55 SAMT WOHNGEBÄUDE (BEI
EINZELVERWERTUNG)

Die Wertermittlung erfolgt auf Basis des Sachwerts. Die marktrelevanten Zu- und Abschläge wurden bereits bei der Ermittlung von Bodenwert und Bauwert berücksichtigt. Daher werden keine weiteren Zu- oder Abschläge zur Marktanpassung vorgenommen. Der Sachwert stimmt mit dem Verkehrswert überein.

Bei der Berechnung des Verkehrswerts nach Abzügen, wurde vom gesamten Abgabenrückstand rechnerisch der Teil der Grundstücksabgaben dem Grundstück 199/55 zugerechnet, der nicht die Ergänzungsabgabe für Grundstück 199/1 darstellt. Die offene Ergänzungsabgabe wird rechnerisch bei der Verkehrswertberechnung für das Grundstück 199/1 zugeordnet und vom fiktiv lastenfreien Verkehrswert abgezogen.

Verkehrswert Grundstück Nr. 199/55 mit Einfamilienhaus aus EZ 1248 GB 01905		
Bodenwert Gst. 199/55		329.413,48
Bauwert Wohngebäude		201.420,95
Bauwert Außenanlagen pauschal		10.000,00
Sonstige nicht bauliche Anlagen pauschal		0,00
Sachwert der Liegenschaft ohne Zubehör		540.834,42
zuzüglich Wert des Zubehörs		0,00
Sachwert der Liegenschaft mit Zubehör		540.834,42
Marktanpassung Abschlag	0%	0,00
Verkehrswert		540.834,42
gerundet		€ 540.000,00
abzüglich offene Grundstücksabgaben per Jänner 2026 laut Mitteilung Abgabenabteilung Gemeindeamt - <i>rechnerisch zugeteilt zu Gst. 199/55 - sonstige Grundstücksabgaben</i>		-4.944,62
ergibt Verkehrswert nach Abzügen		535.055,38
gerundet		535.100,00

WERTERMITTLUNG GRUNDSTÜCK NR. 199/1

Der Verkehrswert des nicht bebauten Grundstücks Nr. 199/1, inneliegend in EZ 1248 in GB 01905 (d.h. bei separater Verwertung der in EZ 1248 enthaltenen Baugrundstücke) wird im Vergleichswertverfahren ermittelt.

VERGLEICHSWERT

Dabei gelten grundsätzlich die gleichen Überlegungen wie zuvor bei der Bodenwertermittlung der Gesamtliegenschaft. Zu berücksichtigen ist dabei jedoch, dass sich hinsichtlich der Größe, Konfiguration und Bebaubarkeit des zu bewertenden Grundstücks Unterschiede ergeben, die durch entsprechend angepasste Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt werden.

ad Größe:

Die Grundstücksflächen der Vergleichsgrundstücke liegen zwischen 586 m² und 1017 m². Die Vergleichsgrundstücke, die vom Bewertungsgegenstand – Gst. Nr. 199/1 - mit einer Fläche von 800 m² abweichen, sind hinsichtlich ihrer Größe zu adaptieren.

ad Lage:

Die Wertanpassung bezüglich Lage entspricht jener bei der Bodenwertermittlung für die Gesamtliegenschaft.

ad Widmung/Bebaubarkeit/Konfiguration

Die Vergleichsgrundstücke sind als Bauland-Wohngebiet gewidmet und haben gleiche oder vergleichbare Bebauungsbestimmungen.

Die Form von Gst. Nr. 199/1 ist weitgehend rechteckähnlich und unterscheidet sich somit nur in einem Fall von den Vergleichsgrundstücken. Die Wertanpassung entspricht jener bei der Bodenwertermittlung für die Gesamtliegenschaft.

ad Grad der Erschließung:

Die Wertanpassung bezüglich Erschließung entspricht jener bei der Bodenwertermittlung für die Gesamtliegenschaft.

ad Kaufvertragsdatum

Bezüglich Kaufvertragsdatum ist ebenfalls keine Änderung im Vergleich zur Bodenwertermittlung für die Gesamtliegenschaft gegeben.

Adaptierung der m²-Preise nach wertbestimmenden Merkmalen:

Abweichungsanalyse Baulandpreise - bezogen auf Einzelgrundstück 199/1 (Jurekstraße 21)											
GB	Gst. Nr.	KV	Größe in m ²	Kaufpreis	m ² -Preis	Größe Abw.	Lage Abw.	Abw. Konfig.	Abw. Zeit	adapt. m ² -Preis	
2990	184/105	11.3.22	586	€ 210.000	358,36	-5,00%	-10,00%	5,00%	7,86%	350,70	
1414	198/76	30.5.22	809	€ 350.000	432,63	0,00%	-5,00%	0,00%	7,86%	445,02	
2628	81/2	29.2.24	1017	€ 440.000	432,65	5,00%	-10,00%	0,00%	3,57%	426,45	
1215	182/23	18.4.24	977	€ 250.000	255,89	5,00%	15,00%	0,00%	3,57%	316,20	
1192	165/5	3.10.25	758	€ 225.000	296,83	0,00%	15,00%	0,00%	0,00%	341,36	
arithm. Mittelwert - Baulandvergleichswert					355,27					375,94	
gerundet										376,00	

Als Vergleichspreis je m² Bauland für das Grundstück Nr. 199/1 wird daher

376,00 €

per 15.1.2026 angesetzt.

Analog zur Bodenwertermittlung bei der Gesamtliegenschaft wird ebenfalls der oben ermittelte m²-Preis mit der Grundfläche multipliziert. Zuschläge für Aufschließungs- und Anschlusskosten werden nicht angesetzt, da diese noch nicht entrichtet wurden.

Berechnung des Vergleichswerts Grundstück 199/1			
		€	€
Vergleichswert je m² Bauland		376,00	
	m ²	€	€
Die Flächenangaben beruhen auf den Angaben im Grundbuchsauszug			
Gst. 199/1	800	376,00	300800,00
abzüglich Bebauungsabschlag		0%	0,00
zuzüglich Aufschließungsergänzungsabgabe für unbebautes GSt. 199/1 ... wurden bescheidmäßig vorgeschrieben, noch nicht bezahlt	800	€ 1.092,00	0,00
zuzüglich Anschlusskosten			0,00
			300800,00
gerundet			300000,00

LASTEN UND RECHTE

Im C-Blatt der Liegenschaft EZ 1248 sind mehrere Pfandrechte eingetragen. Weiters ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt. Die Versteigerungsanmerkung und die Pfandrechte sind bei der Bewertung nicht zu berücksichtigen, und versteht sich der Verkehrswert daher lastenfrei.

Mit Mailnachricht vom 3.2.2026 teilte die Gemeinde mit, dass auf dem Abgabekonto für die Liegenschaft EZ 1248 GB 01905 ein Rückstand in Höhe von € 28.314,35 besteht.

Dieser Wert ist stichtagsbezogen und es wird darauf hingewiesen, dass sich Abgaberrückstände zum Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs geändert haben können. Potenziellen Erwerberrn wird empfohlen, diesbezügliche Erhebungen zum Stand der offenen Forderungen vor Ankauf/Ersteigerung durchzuführen. Denn die nach landesgesetzlichen Bestimmungen wie z.B. Niederösterreichische Bauordnung, Kanalgesetze, Wasserleitungsgesetze, Abfallwirtschaftsgesetz oder Ähnliches erlassenen Bescheide wirken als dingliche Bescheide auch gegen spätere Eigentümer und können auf Grund der dinglichen Wirkung auf die Liegenschaft beim Rechtsnachfolger geltend gemacht werden.

Zu den außerbücherlichen dinglichen Lasten siehe auch die Angaben zum Abgaberrückstand laut Mitteilung der Gemeinde im Befundteil und im Anhang des Gutachtens.

VERKEHRSWERT GRUNDSTÜCK NR. 199/1 (BEI EINZELVERWERTUNG)

Die Wertermittlung erfolgt auf Basis des Vergleichswerts. Die marktrelevanten Zu- und Abschläge wurden bereits berücksichtigt. Daher werden keine weiteren Zu- oder Abschläge zur Marktanpassung vorgenommen. Der Vergleichswert stimmt mit dem Verkehrswert überein:

Verkehrswert unbebautes Grundstück Nr. 199/1 aus EZ 1248 GB 01905		
Bodenwert Gst. 199/1		300.800,00
Vergleichswert der Liegenschaft		300.800,00
Marktanpassung Abschlag	0%	0,00
Verkehrswert		300.800,00
gerundet		€ 300.000,00
abzüglich offene Grundstücksabgaben per Jänner 2026 laut Mitteilung Abgabenabteilung Gemeindeamt - <i>rechnerisch zugeteilt zu Gst. 199/1 - ausstehende Ergänzungsabgabe</i>		-23.369,73
ergibt Verkehrswert nach Abzügen		276.630,27
gerundet		276.600,00

Bei der Berechnung des Verkehrswerts nach Abzügen, wurde vom gesamten Abgabenrückstand jener Teil berücksichtigt, der die offene Ergänzungsabgabe für das Grundstück Nr. 199/1 darstellt, und dieser Betrag vom fiktiv lastenfreien Verkehrswert abgezogen.

PLAUSIBILITÄTSKONTROLLE

Das per Bewertungsstichtag vorliegende Marktangebot für Grundstücks- und Hauskauf in der Gemeinde Pressbaum spiegelt die aktuelle Marktlage wider, und zeigt in welcher Bandbreite sich die voraussichtlichen Kaufpreise in Pressbaum bewegen:

Grundstücksangebote in Pressbaum				
Lage	Preis	Fläche	Preis je m²	Preis je m²
Pressbaum nahe Wienerwaldsee	320000	813		393,60
Pressbaum an Grünlandgrenze, Wienerwaldsee	680000	1760		386,36
Pressbaum Ruhelage mit Ausblick,nähe Bartberg	290000	700		414,29
Pressbaum Kaiserspitz Aussichtslage	690000	1603		430,44
Pressbaum Zentrum,Fünkhgasse	465000	990		469,70
Pressbaum Grünlage 1km vom Zentrum	360000	804		447,76
Pressbaum Ruhelage in 2km vom Zentrum	355000	703		504,98
Pressbaum Haitzawinkel, Viehöferin	249000	798		312,03
Pressbaum Aussichtslage, Lastberg	290000	800	362,50	
Pressbaum ruhige Randlage	198000	700	282,86	
Pressbaum Hanglage Rekawinkel,Dürrwiennah	229000	766	298,96	
Pressbaum ruhig, Grünblick, Grünlandgrenze	295000	1167	252,78	
Pressbaum, Aussichtslage, Hanglage	297000	1101	269,75	
Durchschnittsangebotspreis in Randlagen, Lastberg			293,37	
Durchschnittsangebotspreis in Toplagen				419,90

Quelle: www.willhaben.at, www.immowelt.at, www.haus-haus.at, www.immobilien-moertl.at,
Stand Februar 2026

Laut den im Internet auf einschlägigen Plattformen recherchierten Angeboten werden für Baugrundstücke in den besten Lagen von Pressbaum – d.h. in zentrumsnaher Lage oder im Bereich von Bartberg und Wienerwaldsee – aktuell m²-Preise von etwa € 310,00 bis € 505,00 verlangt. In Randlagen liegen die m²-Preise zwischen etwa € 250,00 und € 360,00.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich am Lastberg in einer Randlage von Pressbaum, die durch die etwa 300m Luftlinie entfernte Autobahntrasse beeinträchtigt ist.

Als Basis der Vergleichswertermittlung in meiner Bewertung dienten tatsächlich transaktionierte Liegenschaftsverkäufe und sind dabei Werte je m² in der Höhe von € 376,00 für das unbebaute Grundstück Nr. 199/1, in der Höhe von € 351,00 für das bebaute Grundstück Nr. 199/55 und für den Bodenwert für beide Grundstücke gemeinsam € 331,00 ermittelt worden. Der Vergleich mit den aktuell angebotenen Grundstückspreisen zeigt, dass die Wertansätze in der Verkehrswertermittlung marktgerecht und somit plausibel sind.

Auch zeigt der Blick auf das Häuserangebot in Pressbaum, dass Liegenschaften mit Wohnhäusern in vergleichbaren Größen in einer Bandbreite von € 560.000,00 bis 870.000,00 angeboten werden.

Häuserangebote in Pressbaum				
Lage	Preis	WNFL	Preis je m²	Preis je m²
Pressbaum Zentrumsnähe 1,2km 1255m ² Gst	565000	117		4829,06
Pressbaum Aussichtslage Wienerwaldsee, 1029m ²	870000	206		4223,30
Pressbaum Haitzawinkel, 922m ² Grund	590000	120		4916,67
Pressbaum Ruhelage, zentrumsnah, 859m ²	590000	108		5462,96
Pressbaum Ruhelage, Pfalzau, 2000m ² Gst	790000	251	3147,41	
Pressbaum nahe Dürrwien, 600m ² Grund	740000	340	2176,47	
Pressbaum Randlage, Dürrwien	835000	250	3340,00	
Durchschnittsangebotspreis in Randlagen			2887,96	
Durchschnittsangebotspreis in Toplagen				4858,00

Quelle: www.willhaben.at, www.immowelt.at, www.haus-haus.at, www.immobilien-moertl.at ,
Stand Februar 2026

Der ermittelte Verkehrswert für die Liegenschaft ist daher jedenfalls marktgerecht.

ZUSAMMENFASSUNG

VERKEHRSWERTE

VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT (GESAMTVERWERTUNG)

Der Verkehrswert der 1/1 Anteile B-LNR 6 an der Liegenschaft EZ 1248 GB 01905 bestehend aus den Grundstücken Nr. 199/1 und 199/55, in natura mit einem Wohngebäude bebaute Grundstücke mit der Liegenschaftsadresse 3021 Pressbaum, Jurekstraße 21, beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände und Annahmen, insbesondere der Annahme, die Liegenschaft wird im Gesamten verwertet, zum Stichtag 15.1.2026 gerundet

870.000,00 €

(in Worten: achthundertsiebzigttausend Euro)

VERKEHRSWERT DES BEBAUTEN BAUGRUNDSTÜCKS 199/55 AUS DER LIEGENSCHAFT (EINZELVERWERTUNG)

Der Verkehrswert des in der Liegenschaft EZ 1248 GB 01905 inliegenden Grundstücks Nr. 199/55, in natura ein mit einem Wohngebäude bebautes Grundstück, mit der Liegenschaftsadresse 3021 Pressbaum, Jurekstraße 21, beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände und Annahmen, insbesondere der Annahme, die Grundstücke werden einzeln verwertet, zum Stichtag 15.1.2026 gerundet

540.000,00 €

(in Worten: fünfhundertvierzigtausend Euro)

VERKEHRSWERT DES UNBEBAUTEN BAUGRUNDSTÜCKS 199/1 AUS DER LIEGENSCHAFT (EINZELVERWERTUNG)

Der Verkehrswert des in der Liegenschaft EZ 1248 GB 01905 inliegenden Grundstücks Nr. 199/1, in natura ein unbebautes Grundstück, mit der Liegenschaftsadresse 3021 Pressbaum, Jurekstraße 21, beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände und Annahmen, insbesondere der Annahme, die Grundstücke werden einzeln verwertet, zum Stichtag 15.1.2026 gerundet

300.000,00 €

(in Worten: dreihunderttausend Euro)

PRÄMISSEN DER WERTERMITTLUNG

Die Wertermittlung versteht sich unter den Prämissen

- der Kontaminationsfreiheit
- der Bestandfreiheit sowie
- der Lastenfreiheit

Anmerkungen:

Der seitens des Gemeindeamts bekanntgegebene Rückstand an Grundstücksabgaben für EZ 1248 GB 01905 in der Höhe von € 28.314,35 ist im obigen lastenfreien Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Zu den außerbücherlichen dinglichen Lasten siehe die Angaben zum Abgaberrückstand laut Mitteilung der Gemeinde im Befundteil und im Anhang des Gutachtens.

ANMERKUNGEN

Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen, erteilten Informationen und den getroffenen Annahmen.

Die vorstehenden Verkehrswerte wurden unter der Voraussetzung ermittelt, dass mir alle für die Bewertung maßgeblichen Umstände wahrheitsgemäß offengelegt wurden. Sollten nachträglich Umstände bekannt werden, von denen ich im Rahmen der gegenständlichen Gutachtertätigkeit keine Kenntnis erlangt habe, behalte ich mir vor, das gegenständliche Gutachten zu widerrufen bzw. abzuändern.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen. Ich empfehle jedem potenziellen Erwerber, über die steuerlichen Aspekte eines Immobilienerwerbes fachlichen Rat einzuholen, da die diesbezüglichen Auswirkungen von der individuellen Steuersituation des Erwerbers abhängen. Weiters wird jedem Interessenten geraten, vor einem eventuellen Erwerb von der allenfalls durch das Gericht gebotenen Möglichkeit Gebrauch zu machen, das Objekt selbst zu besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen.

Das Bewertungsgutachten umfasst 80 Seiten zuzüglich 53 Seiten Anhang inklusive Fotodokumentation.

Das Gutachten wurde auftragsgemäß

1. in zweifacher schriftlicher und gebundener Form ausgefertigt, wovon eine Ausfertigung für das Gericht als Auftraggeber bestimmt ist und eine Ausfertigung im Akt der gefertigten SV verbleibt, sowie
2. in elektronischer Form mittels elektronischen Rechtsverkehrs an das Gericht als Auftraggeber übermittelt und
3. in Form eines elektronischen Kurzgutachtens samt Anhängen in die Ediktsdatei eingestellt.

.....

Mag. Regina E. Hemmer-Halbwidl, MSc., CIS ImmoZert
Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Sachverständige zertifiziert nach EN-ISO/EC 17024

Siebenhaus-Schönau, 12.2.2026