

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

der BLNr. 313 (4671/89559 Anteile) verbunden mit
Wohnungseigentum an **Betriebsraum 3 4, Block A**
der Liegenschaft
2345 Brunn am Gebirge, Bahnstraße 6A

Aktenzahl:	5 E 59/23 b
Bezirksgericht:	Mödling
Katastralgemeinde:	16105 Brunn am Gebirge
Einlagezahl:	3070
Grundstücks Nr(n)	137/13, 137/22
Stichtag	09.04.2026

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	2
1.1. Auftraggeber	2
1.2. Aktenzahl	2
1.3. Betreibende Partei	2
1.4. Verpflichtete Partei	2
1.5. Auftrag/ Zweck.....	2
1.6. Grundlagen und Unterlagen	3
1.6.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen:.....	3
1.6.2. Literatur	3
1.7. Bewertungsstichtag: 09.04.2026	4
1.8. Allgemeine Vorbemerkungen	4
1.9. Verhaltensgrundsätze.....	5
1.10. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802.....	6
2. Befund	7
2.1. Grundbuchstand	7
2.1.1. A-Blatt.....	7
2.1.2. B-Blatt.....	7
2.1.3. C-Blatt	8
2.2. Lage.....	9
2.2.1. Verkehrsanbindung	11
2.2.2. Infrastruktur	11
2.3. Grundstück	12
2.3.1. Allgemeine Topographie	12
2.3.2. Gefahrenzonenplan.....	15
2.3.3. Flächenwidmung/ Baubehörde.....	16
2.3.4. Anschlüsse	16
2.3.5. Kontaminationen	17
2.4. Gebäudebestand	18
2.4.1. Bauaufträge/ Baubescheide.....	20
2.4.2. Wohnungseigentum an Betriebsraum 3 4, Block A.....	24
2.4.3. Nutzfläche	34
2.4.4. Bestandrechte/ Rechte Dritter	35
2.4.5. Wohnbeitragsvorschreibung/ Reparaturrücklage	35
2.5. Energieausweis	36
2.6. Einheitswert	37
3. Gutachten.....	38
3.1. Bewertungsgrundsätze	38
3.2. Verkehrswertermittlung.....	40
3.3. Ertragswertverfahren	40
3.3.1. Bodenwert	40

3.3.2. Rohertrag	41
3.3.3. Reinertrag	43
3.3.4. Bewirtschaftungsaufwand	43
3.3.5. Mietausfallswagnis.....	43
3.3.6. Betriebskosten	44
3.3.7. Instandhaltungsaufwendungen	44
3.3.8. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	44
3.3.9. Kapitalisierungsfaktor	45
3.3.10. Liegenschaftszinssatz.....	45
3.3.11. Sonstige wertbeeinflussende Umstände.....	46
3.3.12. Verkehrswertermittlung	46
4. Zusammenfassung	48
5. Fotodokumentation	49
6. Anlagen	52

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Übersichtskarte Süden von Wien	9
Abb. 2:	Übersichtskarte Brunn am Gebirge	10
Abb. 3:	Lage und nächste Umgebung	10
Abb. 4:	Nächstgelegene Haltestellen	11
Abb. 5:	DKM – Digitale Katastermappe	13
Abb. 6:	Luftbild	13
Abb. 7:	Straßenlärm [dB]	14
Abb. 8:	Schienenlärm [dB]	14
Abb. 9:	HORA-Pass (Auswertungsradius 50m)	15
Abb. 10:	Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	16
Abb. 11:	Auszug Altlasten GIS	17
Abb. 12:	Lageplan	18
Abb. 13:	Ansicht/Schnitt Einreichplan Umbau Geschäftslokal	23
Abb. 14:	Grundriss Wohnungseigentumsobjekt EG	24
Abb. 15:	Einreichplan 2006	25
Abb. 16:	Grundriss Top A1	26
Abb. 17:	Grundriss Ordination (Polierplan)	29
Abb. 18:	Grundriss Kellergeschoß	33

1. ALLGEMEINES

1.1. AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Mödling, per Beschluss vom 23.10.2025

1.2. AKTENZAHL

Exekutionssache: 5 E 59/23b

1.3. BETREIBENDE PARTEI

WEG der EZ 3070 KG 16105 Brunn am Gebirge
Bahnstraße 6, 2345 Brunn am Gebirge

vertreten durch

Stangl & Ferstl Rechtsanwaltspartnerschaft
Allerheiligengasse 10
2700 Wiener Neustadt

1.4. VERPFLICHTETE PARTEI

THORN GmbH
z.H. Herrn David Dorn
Kürnberggasse 1, EG
1150 Wien
Firmenbuchnummer 557341w

vertreten durch

Denk & Fuhrmann Rechtsanwälte OG
Grinzingerstrasse 70, Tür 7
1190 Wien

1.5. AUFTRAG/ ZWECK

Der Sachverständige wird beauftragt schriftlich Befund und Gutachten über den Wert der BLNr. 313 (4671/89559 Anteile) verbunden mit Wohnungseigentum an Betriebsraum 3 4, Block A der Liegenschaft der KG 16105 Brunn am Gebirge, EZ 3070 per Adresse 2345 Brunn am Gebirge, Bahnstraße 6A-6F zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung zu erstatten.

1.6. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

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

1.6.1. VOM SACHVERSTÄNDIGEN ERHOBENE GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN:

- Erfolgreiche Befundaufnahme an Ort und Stelle am 03. Dezember 2025, um 08:00 Uhr unter Anwesenheit von:
 - Herrn Mag. Clemens Stocker, RAA
- Erfolgreiche Befundaufnahme an Ort und Stelle am 10.04.2026, um 12:00 Uhr unter Anwesenheit von:
 - der Gerichtsvollzieherin
 - dem Schlosser samt 2 Zeugen
 - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt der zuständigen Baubehörde Brunn/ Gebirge am 18.05.26
- Abfrage der Hausverwaltung WET Gruppe
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan
- Verdachtsflächenkataster, online
- Lärmkarte, online
- Marktrecherche und Erhebungen von Vergleichswerten
- Anfertigen einer Fotodokumentation

1.6.2. LITERATUR

- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG2, 2005
- ÖNORM B 1802
- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, 2019
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Seiser, Der Wert von Immobilien, 2011
- Kranewitter H. u.a.: Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung
- Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, NÖ Baurecht, 11. Auflage 2019

- Deixler-Hübner, Exekutionsordnung Kommentar, Band 2, 2020
- Wirtschaftskammer Österreich – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilienpreisspiegel
- Remax, Real Estate Future Index, Preisprognose

1.7. BEWERTUNGSTICHTAG: 09.04.2026

1.8. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

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

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

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

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

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

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Es liegt keine Zustandsbeurteilung im Sinne der ÖNorm B1300 vor.

Die angeführten Nutzflächen von Wohngebäuden entsprechen grundsätzlich der Definition gemäß §2 Abs. 7 des Wohnungseigentumsgesetz 2002.

Die Berechnungen in diesem Gutachten werden computergestützt durchgeführt. Da das

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

Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen ergeben, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, behält sich der SV die Rücknahme und/ oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Für allenfalls eintretende Schadensfälle, für die der Auftragnehmer einzustehen hat, ist die Haftung jedenfalls mit € 400.000,- begrenzt. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden und ist daher für andere Verwendungen, insbesondere für steuerliche oder versicherungstechnische Zwecke, nicht geeignet.

Die Vervielfältigung oder Veröffentlichung des Gutachtens darf weder im Ganzen noch in Teilen vorgenommen werden. Ausdrücklich untersagt ist auch das Hochladen des Gutachtens oder einzelner Teile desselben auf Plattformen für „künstliche Intelligenz“.

1.9. VERHALTENSGRUNDSÄTZE

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

1.10. HINWEISPFLICHT GEM. Ö-NORM B 1802

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

2. BEFUND

2.1. GRUNDBUCHSTAND

2.1.1. A-BLATT



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 16105 Brunn am Gebirge EINLAGEZAHL 3070
BEZIRKSGERICHT Mödling

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 313 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1562/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
137/13	GST-Fläche	1376	
	Bauf.(10)	328	
	Gärten(10)	1048	
137/22	GST-Fläche	8475	
	Bauf.(10)	2517	
	Gärten(10)	5958	Bahnstraße 6F
			Bahnstraße 6E
			Bahnstraße 6A
			Bahnstraße 6C

GESAMTFLÄCHE 9851

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

2.1.2. B-BLATT

***** B *****

313 ANTEIL: 4671/89559

THORN GmbH (FN 557341w)

ADR: Kürnberggasse 1, EG, Wien 1150

a 1791/1972 Wohnungseigentum an Betriebsraum 3 4, Block A

b 610/2022 IM RANG 10184/2021 Kaufvertrag 2021-12-13 Eigentumsrecht

c 2506/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 09.02.2024

(HG Wien - 5 S 37/24m)

2.1.3. C-BLATT

***** C *****

279 auf Anteil B-LNR 313
a 610/2022 Pfandurkunde 2022-01-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 440.000,--
für Wiener Neustädter Sparkasse (FN 110105w)
c 1839/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
siehe C-LNR 296 (5 E 16/25g beigetreten zu 5 E 59/23b)

286 auf Anteil B-LNR 313
a 4888/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(20 Cg 99/23d - LG Wiener Neustadt)
b 6749/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
siehe LNR 288

288 auf Anteil B-LNR 313
a 6749/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstreckbar EUR 27.870,90 samt 4 % Z

seit 2023-07-02; Kosten: EUR 1.773,60 zzgl 4 % Z seit
2023-07-27; Antragskosten: EUR 1.209,10 für WEG der EZ 3070
KG 16105 Brunn am Gebirge (5 E 59/23b)
im RANG LNR 286

289 auf Anteil B-LNR 313
a 286/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(LG Wr. Neustadt - 27 Cg 4/24m)

293 auf Anteil B-LNR 313
a 6139/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens gem § 119
IO (5 E 56/24p bei 5 E 59/23b)

296 auf Anteil B-LNR 313
a 1839/2025 IM RANG 610/2022 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR
376.913,87 sowie der mit EUR 2.745,96 (darin enthalten EUR
266,16 an 20 % USt. sowie EUR 1.149,-- an Barauslagen)
bestimmten Kosten des Exekutionsantrages für Wiener
Neustädter Sparkasse (FN 110105w)
(5 E 16/25g beigetreten zu 5 E 59/23b)
b 1839/2025 IM RANG 610/2022 Abweisung des Mehrbegehrens der
Zwangsversteigerung zur Hereinbringung von EUR 178.466,84
(5 E 16/25g beigetreten zu 5 E 59/23b)
c 1839/2025 Pfandrecht siehe C-LNR 279

300 auf Anteil B-LNR 313
a 3914/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 672/25p)

304 auf Anteil B-LNR 313
a 6589/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 150/25 a)

306 auf Anteil B-LNR 313
a 543/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (29 C 70/26 w)

307 auf Anteil B-LNR 313
a 1388/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 178.466,84,
Antragskosten EUR 3.335,00 für
Wiener Neustädter Sparkasse (FN 110105w)
(5 E 35/26b bei 5 E 59/23b)

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

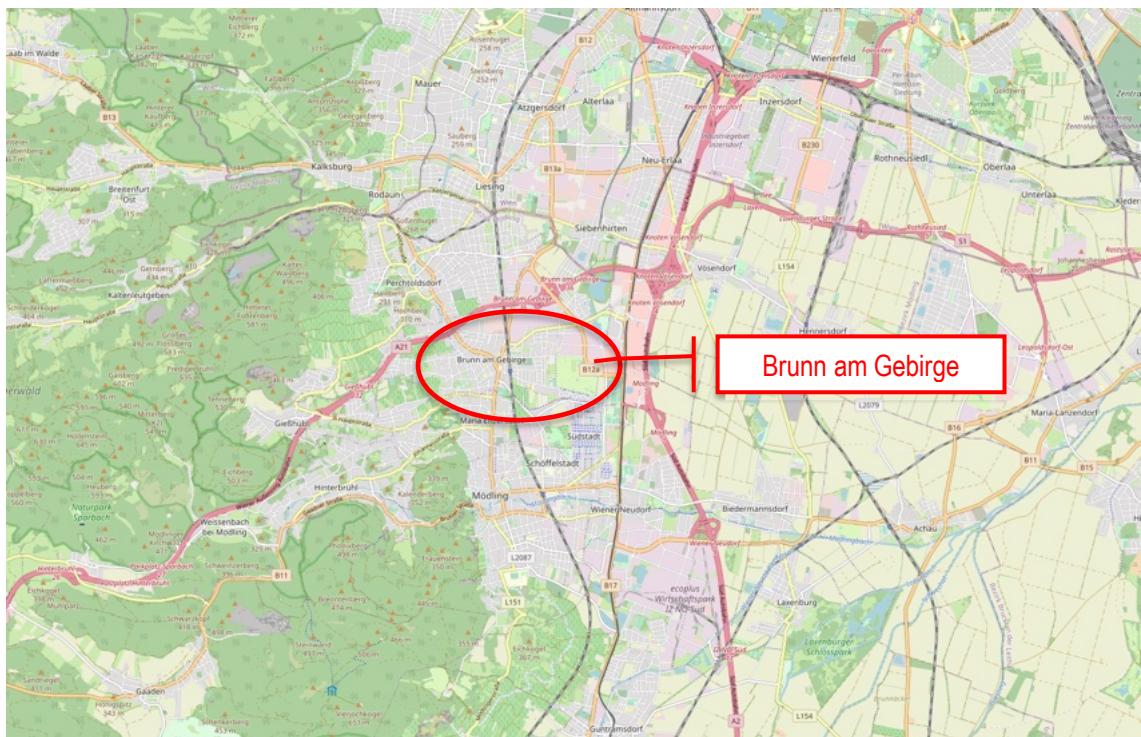
Auf der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet. Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden nicht bekannt gegeben. Im Sinne des Bewertungszwecks im Rahmen des Exekutionsverfahrens erfolgt die Bewertung geldlastenfrei und bleiben allfällige Belastungs- und Veräußerungsverbote sowie die intabulierte Einleitung des Versteigerungsverfahrens unbeachtlich.

2.2. LAGE



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Marktgemeinde Brunn am Gebirge im Bezirk Mödling im Bundesland Niederösterreich. Brunn am Gebirge liegt südlich von Wien im Industrieviertel und zählt rd. 12.000 Einwohner.

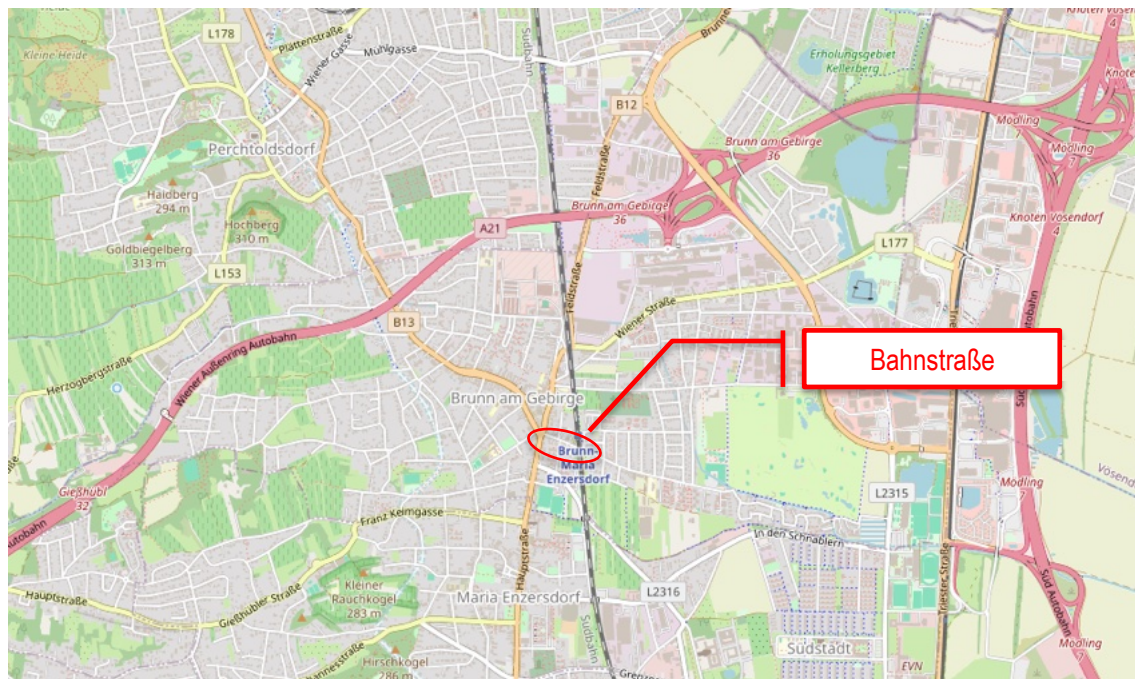
Abb. 1: Übersichtskarte Süden von Wien



Quelle: Openstreetmap.org

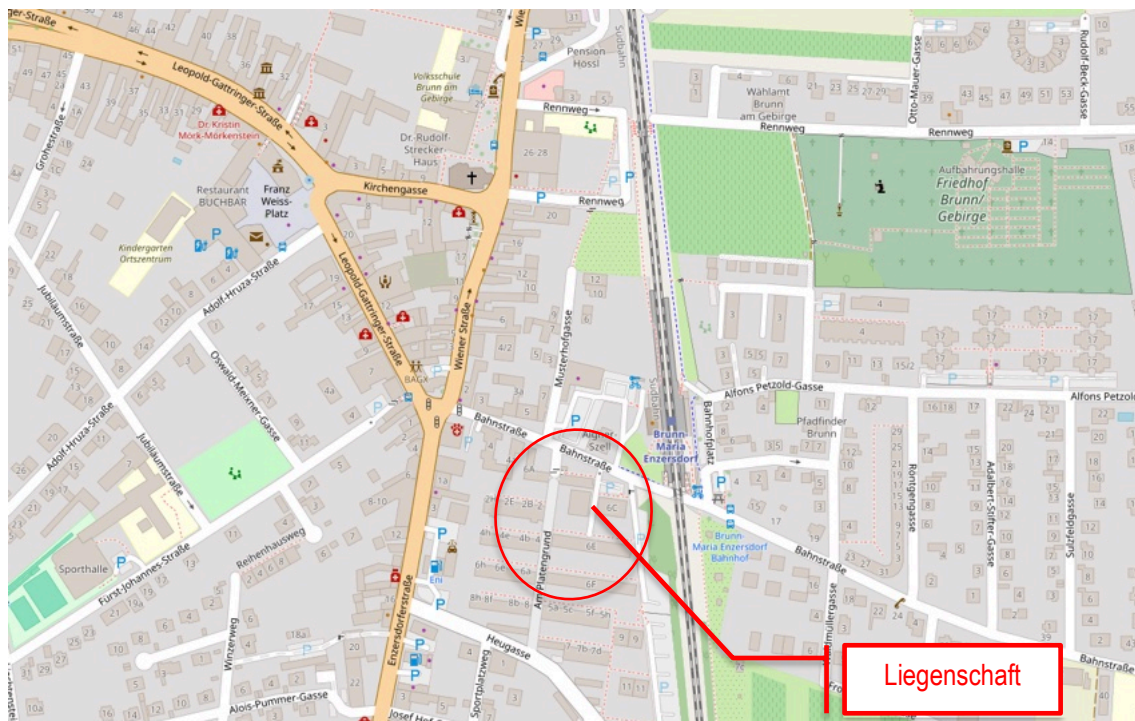
Die bewertungsgegenständlichen Liegenschaften befinden sich zentral nächst des Bahnhofes Brunn am Gebirge.

Abb. 2: Übersichtskarte Brunn am Gebirge



Quelle: Openstreetmap.org

Abb. 3: Lage und nächste Umgebung



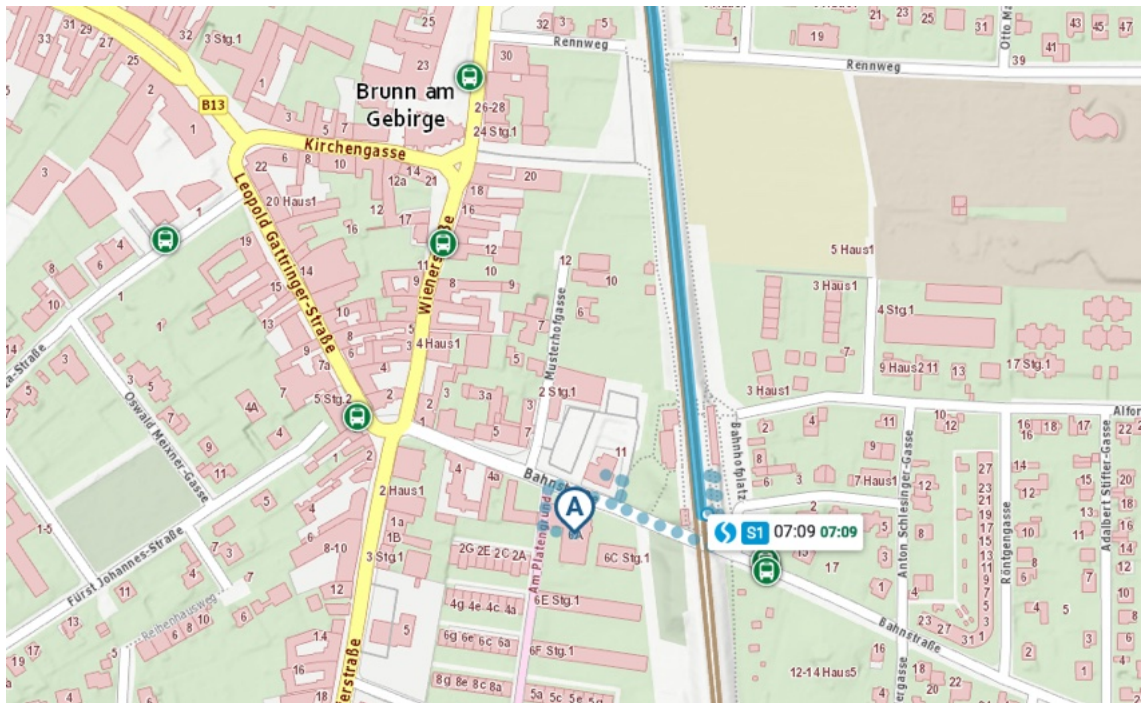
Quelle: Openstreetmap.org

Die umliegende Bebauung ist durchmischt aus Gebäuden vorwiegend in geschlossener Bauweise, verdichteten Flachbauten sowie mehrstöckigen Wohngebäuden.

2.2.1. VERKEHRSANBINDUNG

Brunn am Gebirge ist über regionale Busverbindungen bzw. die Schnellbahn das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Haltestelle Brunn/ Maria Enzersdorf der Schellbahn befindet sich in nächster Umgebung. Der Hauptbahnhof Wien wird in rd. 24min erreicht.

Abb. 4: Nächstgelegene Haltestellen



Quelle: anachb.vor.at

Für den Individualverkehr ist die gegenständliche Liegenschaft gut erreichbar. Die Liegenschaft ist von der Abfahrt der A2 Wiener Neudorf bzw. der A21 Brunn am Gebirge in wenigen Minuten zu erreichen. Die Parkplatzsituation kann bedingt durch die Nähe zum Bahnhof als angespannt bezeichnet werden.

2.2.2. INFRASTRUKTUR

Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in Brunn am Gebirge vorhanden. Weiters verfügt die Gemeinde über mehrere Kindergärten sowie zwei Volksschulen und eine Neue Mittelschule gemeinsam mit Maria Enzersdorf. Im naheliegenden Mödling gibt es mehrere höhere Bildungseinrichtungen, u.a. eine höhere technische Lehranstalt, die mit 3.500 Schülern zu den größten Schulen Mitteleuropas zählt. Brunn am Gebirge verfügt über mehrere praktische Ärzte sowie Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich Mödling rd. 2,5km entfernt. Für

die Naherholung stehen die Weinberge sowie der Brunner Berg zur Verfügung. Der Bezirk Mödling zählt zu den kaufkraftstärksten in Niederösterreich.

2.3. GRUNDSTÜCK

2.3.1. ALLGEMEINE TOPOGRAPHIE

Die Liegenschaft besteht aus zwei Grundstücken, die durch einen öffentlichen Verkehrsweg getrennt sind. Die Grundstücke sind straßenseitig Richtung Norden ausgerichtet. Die Konfiguration ist als unregelmäßig und das Niveau ist eben zu bezeichnen. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 9.851m² ausgewiesen. Die Liegenschaft befindet sich nicht im Grenzkataster.

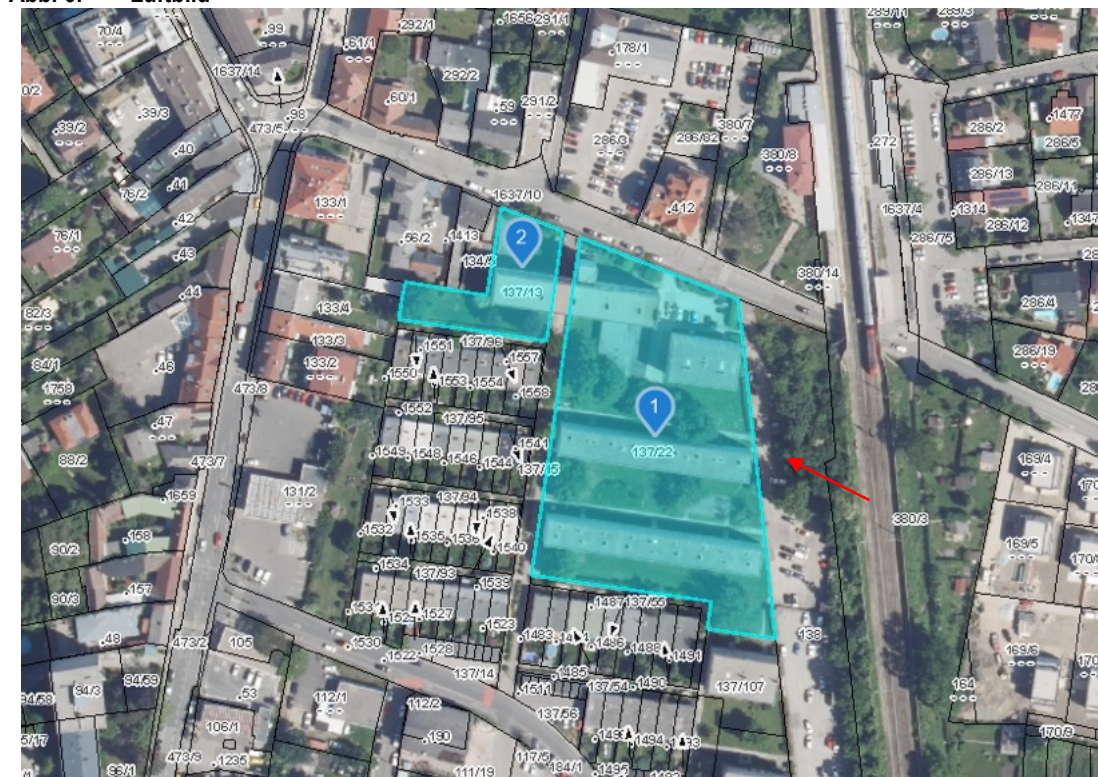
***** A1 *****				
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
137/13		GST-Fläche	1376	
		Bauf. (10)	328	
		Gärten (10)	1048	
137/22		GST-Fläche	8475	
		Bauf. (10)	2517	
		Gärten (10)	5958	Bahnstraße 6F
				Bahnstraße 6E
				Bahnstraße 6A
				Bahnstraße 6C
GESAMTFLÄCHE			9851	
Legende:				
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)				
Gärten (10): Gärten (Gärten)				

Abb. 5: DKM – Digitale Katastermappe



Quelle: Kataster.bev.gv.at

Abb. 6: Luftbild

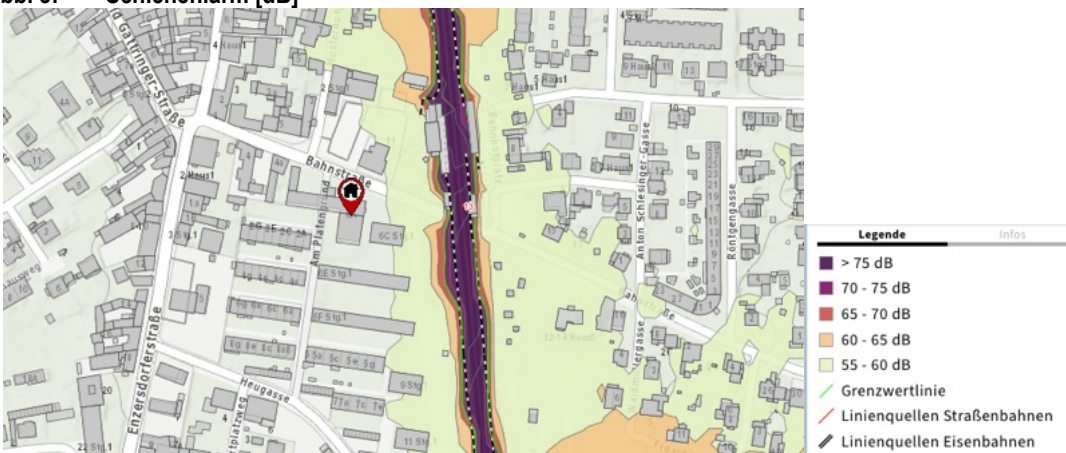


Quelle: Atlas NO

Abb. 7: Straßenlärm [dB]



Abb. 8: Schienenlärm [dB]



Im Bereich der gegenständlichen Liegenschaft ist entsprechend Lärmkarte straßenseitig durch den Straßenverkehr eine Lärmimmission >65dB gegeben.

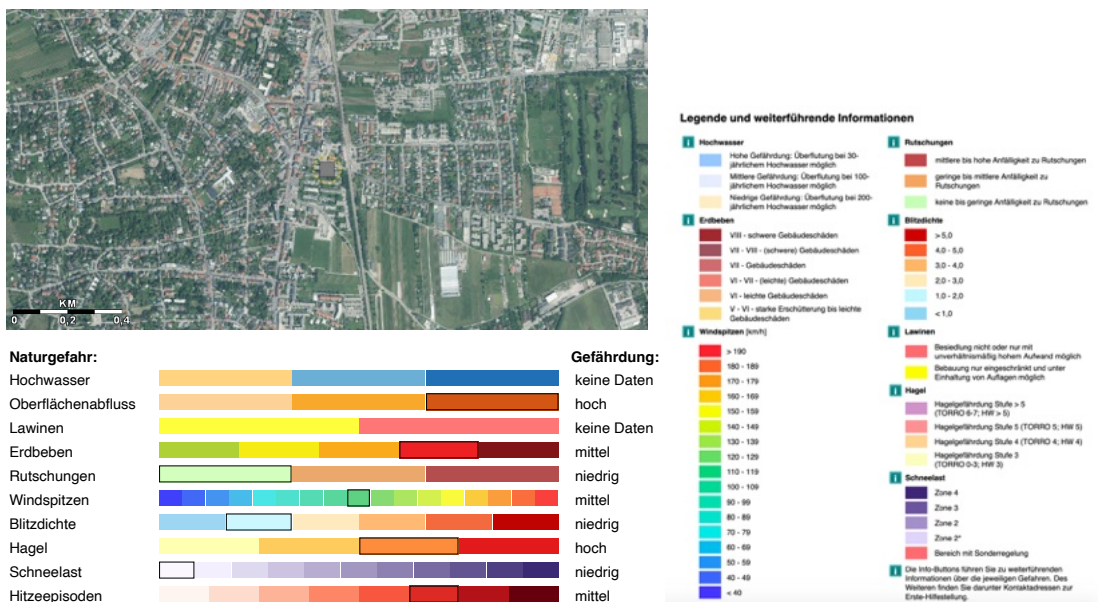
2.3.2. GEFAHRENZONENPLAN

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

HORA-Pass

Adresse: Bahnstraße 6a, 2345 Brunn am Gebirge
 Seehöhe: 215 m
 Auswerteradius: 50 m
 Geogr. Koordinaten: 48,10470° N | 16,28705° O

Abb. 9: HORA-Pass (Auswertungsradius 50m)

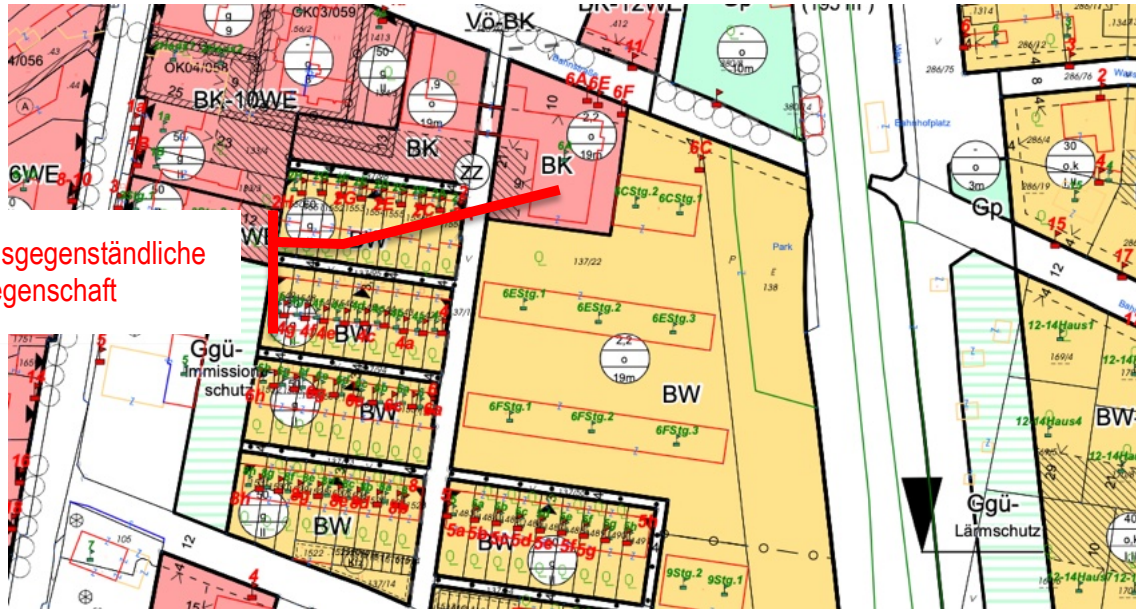


Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des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

Quelle: www.ehora.at

2.3.3. FLÄCHENWIDMUNG/ BAUBEHÖRDE

Abb. 10: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



bewertungsgegenständliche
Liegenschaft

Quelle: Baubehörde Brunn am Gebirge

Flächenwidmung im bewertungsgegenständlichen Bereich (nordseitig):

- Bauland – Kerngebiet
- Bebauungsdichte – 1,9 bzw. 2,2
- Bauweise – offen
- Bauhöhe 19m

Flächenwidmung im Bereich (südostseitig):

- Bauland – Wohngebiet
- Bebauungsdichte – 2,2
- Bauweise – offen
- Bauhöhe 19m

Es wird darauf hingewiesen, im Zuge von geplanten baulichen Änderungen in den jeweils aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie in die besonderen Bestimmungen Einsicht zu nehmen.

2.3.4. ANSCHLÜSSE

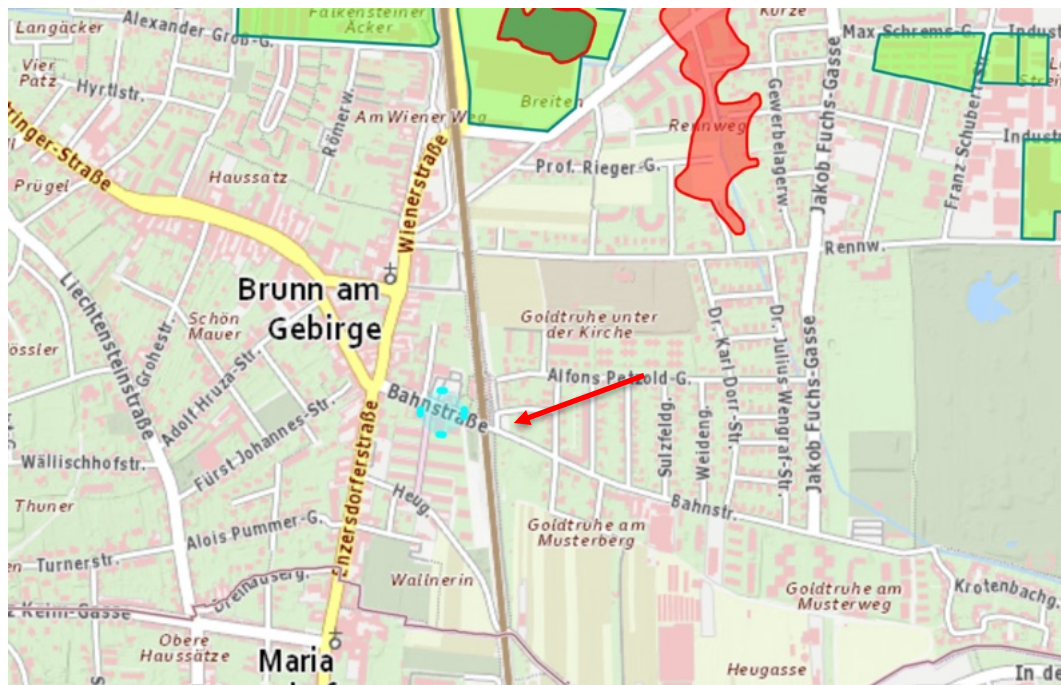
Die Liegenschaft ist an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (ua. Fernwärme) angeschlossen.

2.3.5. KONTAMINATIONEN

Die Grundstücke wurden nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt. Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Seitdem wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

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

Abb. 11: Auszug Altlasten GIS



Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/>

Im Altlasten GIS ist die Liegenschaft nicht als Altlast verzeichnet.

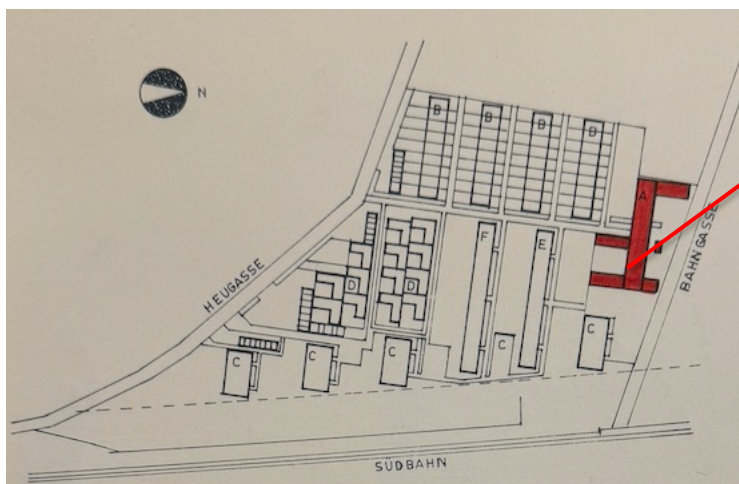
Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen, gefährlichen Substanzen oder gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

2.4. GEBÄUDEBESTAND

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befindet sich eine Wohnhausanlage, bestehend aus mehreren mehrgeschoßigen Bauteilen die in offener Bauweise in den Jahren um 1965 errichtet wurde. Auf der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet. Bewertungsgegenständlich ist das Wohnungseigentumsobjekt Betriebsraum 3 4, Block A im Erdgeschoß und Kellergeschoß des Bauteils Bahnstraße 6A.



Abb. 12: Lageplan



bewertungsgegenständliche
Liegenschaft

Quelle: Baubehörde

Die Erschließung der gegenständlichen Liegenschaft erfolgt über einen Zugang- sowie eine Zufahrt von der Bahnstraße.



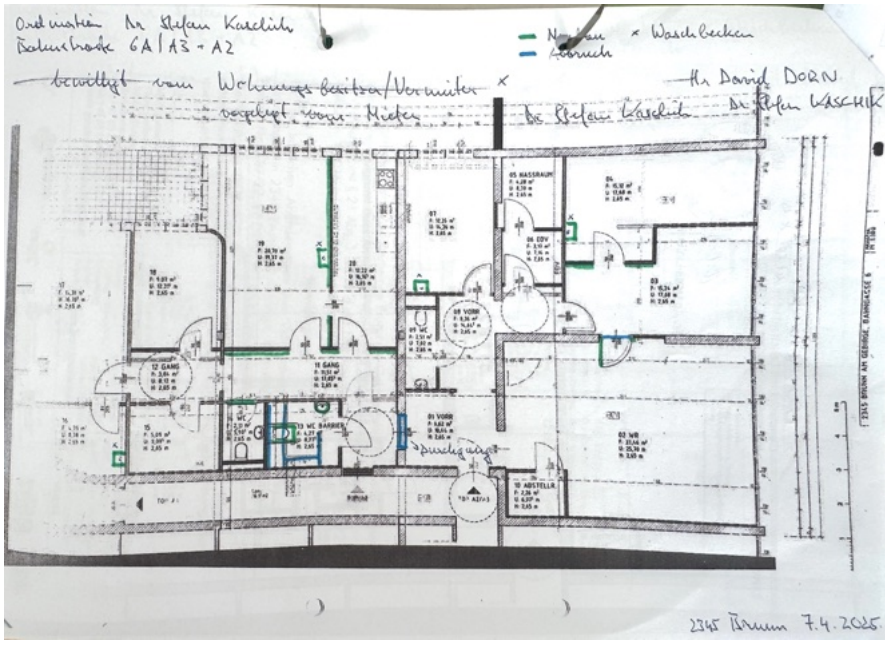
Gemäß Kaufvertrag und Übereinkommen über das Wohnungseigentum vom 09.09.1971 befinden sich auf der Liegenschaft insgesamt 110 Wohnungen, 4 Geschäftslokale, 1 Betriebskeller und 6 Garagen. Beschluss des Bezirksgericht Mödling vom 16.03.1970 befinden sich auf Basis des Gutachtens des NÖ Gebietsbauamtes vom 04.02.1971 auf der Liegenschaft insgesamt 4 Blöcke (Block A, Block C, Block E und Block F)

Die Gebäudeausstattung lässt sich gemäß Einreichunterlagen wie folgt beschreiben:

Gebäudeausstattung	
Nutzung:	Wohn- und Geschäftszwecke
Baujahr:	um 1965
Bauzustand:	durchschnittlich
Lage:	zentral
Geschoße:	Block A – Kellergeschoß, 6 Obergeschoße
Mauerwerk:	massiv
Decke:	massiv (Stahlbeton)
Fassade:	verputzt, gemalt
Dachkonstruktion:	Flachdach
Fenster:	gemischter Bestand zentrale Heizungs- und
Heizung und Warmwasser:	Warmwasseraufbereitungsanlage (Fernwärme)
Aufzug:	Aufzugsanlage im Stiegenhausbereich von Block A
Außenanlagen:	begrünt bzw. befestigt

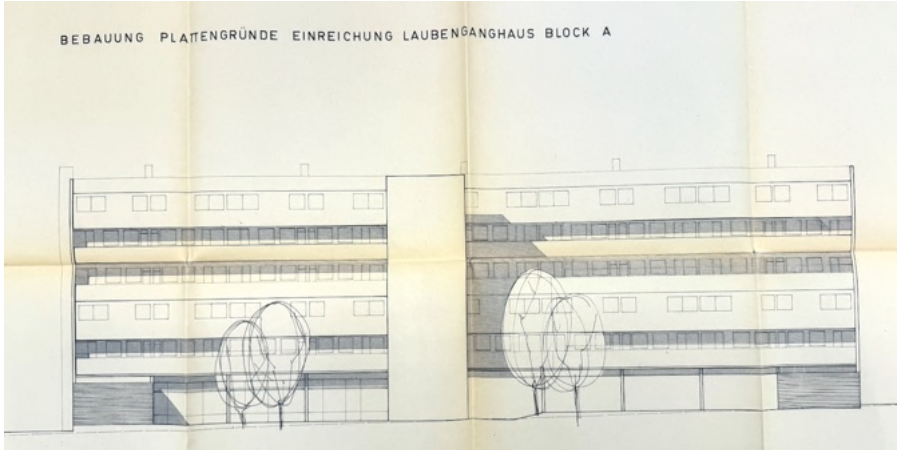
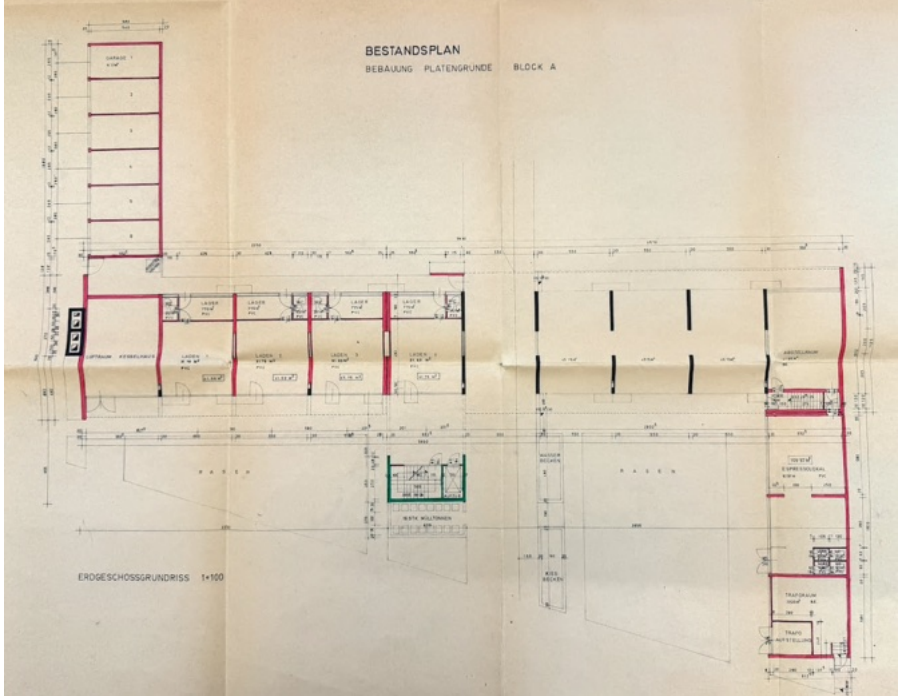
2.4.1. BAUAUFTRÄGE/ BAUBESCHEIDE

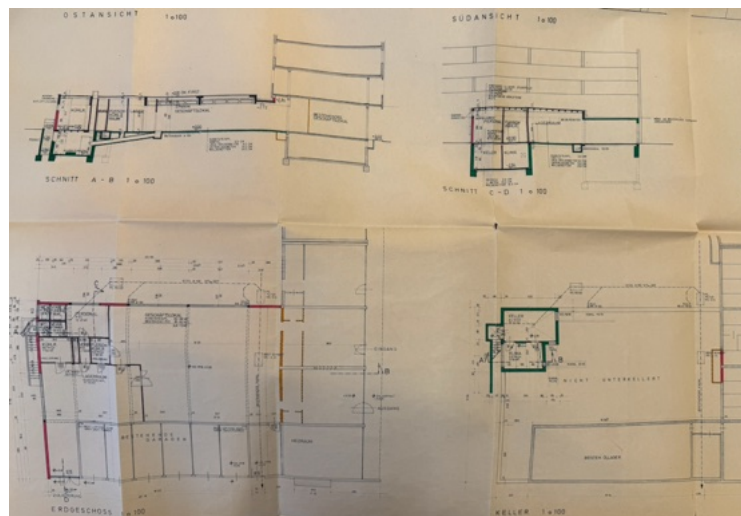
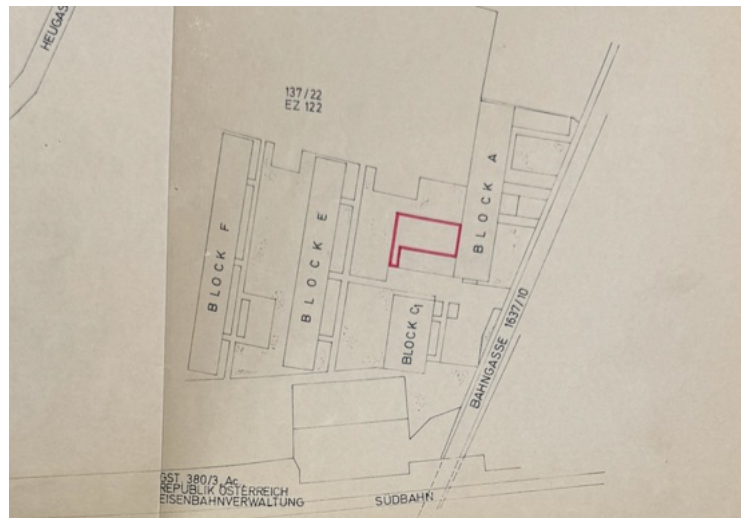
Laut Auskunft der Baubehörde liegt derzeit folgendes das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt betreffendes offenes Bauverfahren vor:

Datum	bewilligte Maßnahme
22.05.2025	Bescheid – Baubewilligung für die bauliche Änderung des Verwendungszwecks von Räumen und Türöffnungen
Ordnung Nr. Stefan Kerschik Bauweise GA/A3-A2 bewilligt vom Wohnungsbesitzer/Vermieter x begleitet vom Richter be Stefan Kerschik Dr. Stefan Kerschik Mr. David Dorn Dr. Stefan Kerschik  Wie im beiliegendem Plan ersichtlich werden laut Plan vom 7.4.2025 die in Blau gekennzeichneten Teile abgebrochen. Das sind: - der Durchgang zwischen den beiden Vorräumen (01) - und der Durchgang WR- Warteraum und O3- Ordinationsraum 3 (02-03) - die Wand zwischen WC und Abstellraum in der Wohnung A2 um ein Behinderten WC zu errichten. (13) Grün gekennzeichnete Teile werden errichtet. Das sind: - die Wandabänderung zwischen die Räumen 03 und 04 - Die Wände der Räume 19, 20 und 11. - die 4 Waschbecken mit x gekennzeichnet.	

Laut Auskunft der Baubehörde ist offiziell kein Baubeginn für die Arbeiten angezeigt worden. Es liegt auch keine Fertigstellungsanzeige vor.

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

Datum	bewilligte Maßnahme
29.03.1965	Bescheid – Baubewilligung Errichtung einer Wohnhausanlage mit ca. 219 Wohnungen (ua. Block A)  
21.03.1968	Baubewilligung – Herstellung einer Aufzugsanlage im Block A
25.02.1969	Bescheid – Bewohnungs- und Benützungsbewilligung
16.06.1969	Bescheid – Baubewilligung für die Errichtung eines Zubaues (Geschäftslokal)



07.06.1988	Bauanzeige – Erneuerung der Dachhaut und Aufbringung einer zusätzlichen Wärmedämmung, Aufbringen einer Vollwärmeschutzfassade an den Stirnseiten, Optimierung und Umbau der veralteten Heiz- und Warmwasseranlage
08.05.1991	Bescheid – nachträgliche Bau- und Benützungsbewilligung für die errichtete Ölfeuerungsanlage
05.10.2006	baubehördliche Bewilligung – bauliche Abänderung des bestehenden Geschäftslokales in drei Wohneinheiten

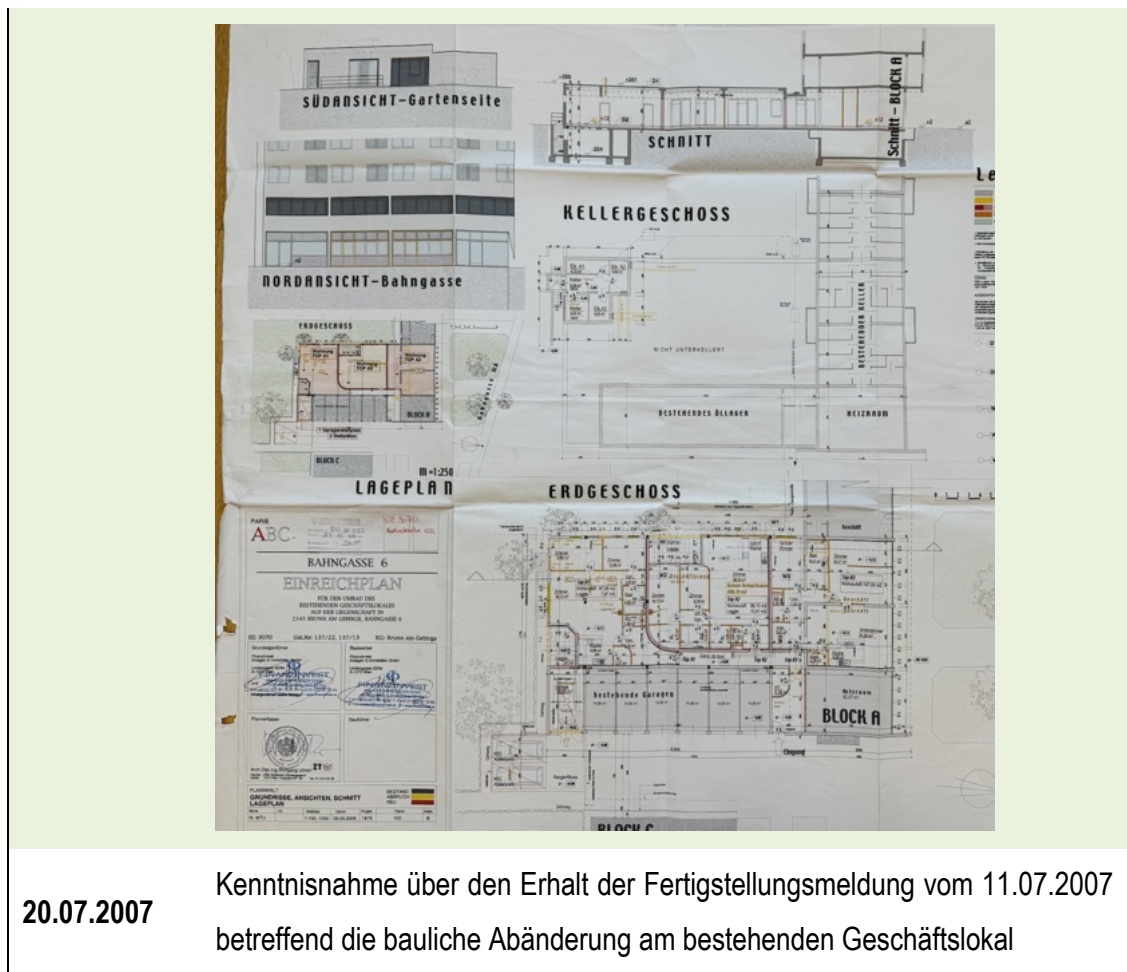
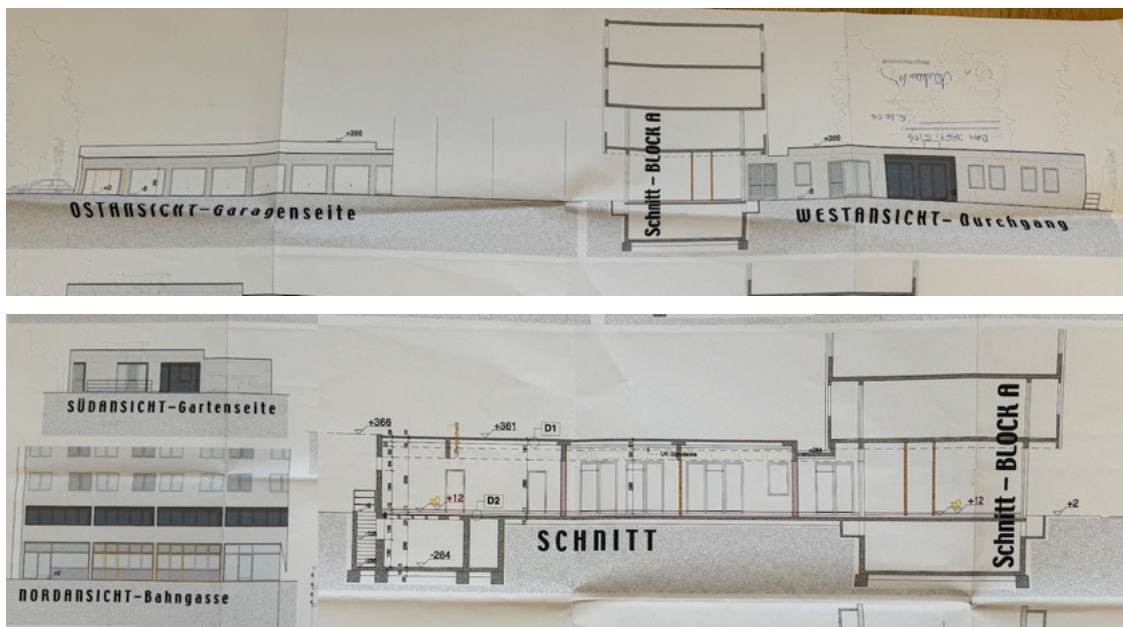


Abb. 13: Ansicht/Schnitt Einreichplan Umbau Geschäftslokal

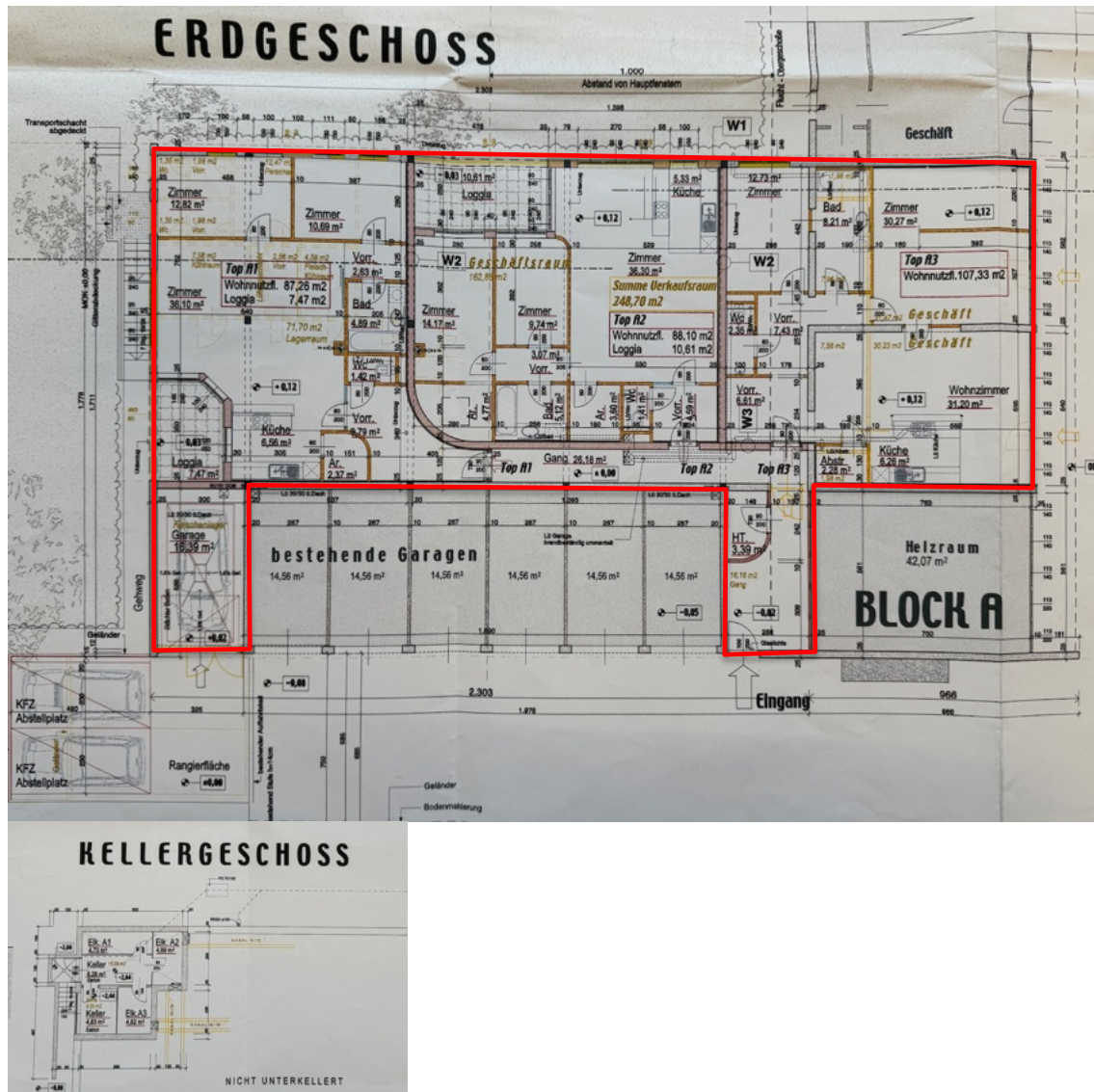


Quelle: Bauakt Gemeinde Brunn am Gebirge

2.4.2. WOHNUNGSEIGENTUM AN BETRIEBSRAUM 3 4, BLOCK A

Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt erstreckt sich über Bestandsflächen im Erdgeschoß sowie Kellergeschoß von Block A. In Natura besteht das Wohnungseigentumsobjekt aus 1 Wohneinheit, 1 Ordination, einer Garage sowie Kellerflächen. Das Objekt verfügt über Strom-, Wasser-, und Kanalanschluss. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Hauszentralheiz- und -warmwasseraufbereitungsanlage.

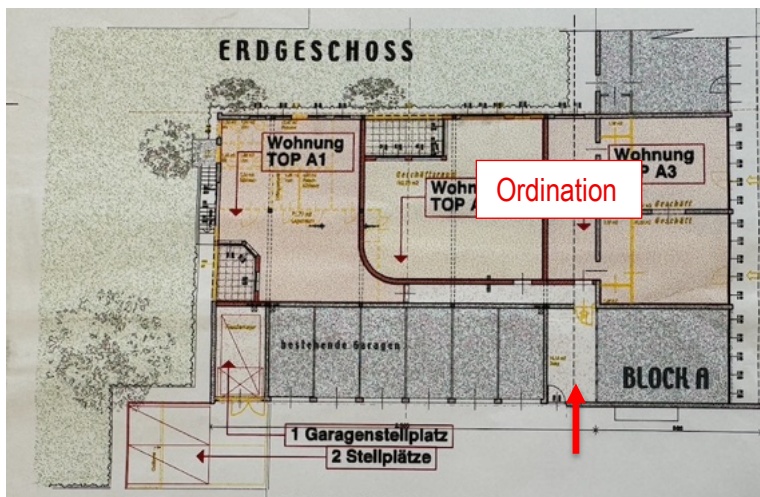
Abb. 14: Grundriss Wohnungseigentumsobjekt EG



Quelle: Bauakt (Einreichplan)

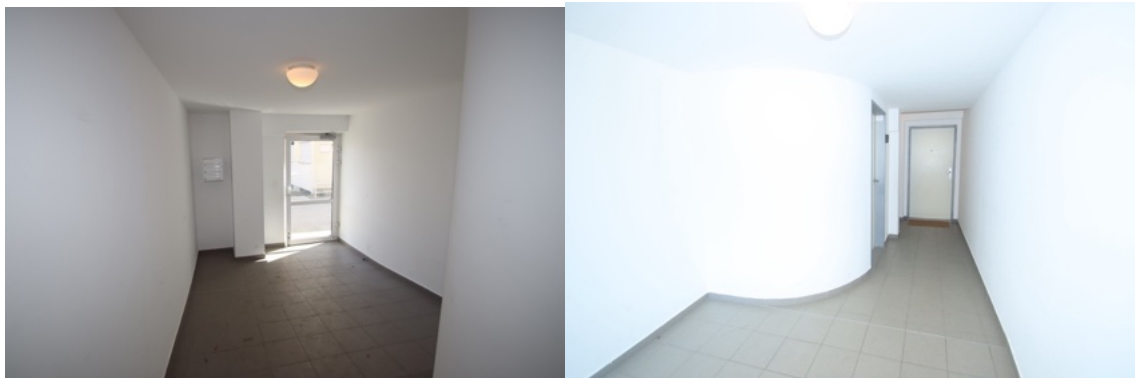
Im Erdgeschoß wurden im Bestandsobjekt mit der baubehördlichen Bewilligung vom 05.10.2006 drei Wohneinheiten, ein Haustechnikraum sowie eine Garage geschaffen. Die Wohnungen Top A2 und Top A3 wurden mit der Bewilligung vom 22.05.2025 zusammengelegt und in eine Ordination umgewidmet. Eine Baubeginnsanzeige bzw. Fertigstellungsmeldung ist laut Auskunft der Baubehörde jedoch nicht erfolgt.

Abb. 15: Einreichplan 2006



Quelle: Bauakt

Die Wohneinheit, die Ordination sowie der Haustechnikraum werden über einen gemeinsamen Zugang erschlossen.



Die Objekte können wie folgt beschrieben werden:

Die Wohneinheit Top A1 wird über einen gemeinsamen Zugang erschlossen. Ausgerichtet ist die Wohneinheit süd- sowie westseitig. Auf Grund der Konfiguration ist ein Querlüften bedingt möglich. Die Wohnung gliedert sich in einen Vorraum, eine Wohnküche, ein Abstellraum, ein Bad, ein WC zwei Zimmer sowie eine Loggia.

[illegible]

Wand in Natura nicht vorhanden

Abweichend zum baubehördlichen Planstand wurde das Bad baulich offen mit dem danebenliegenden Zimmer gestaltet. Die Ausstattung beschreibt sich wie folgt:

WOHNEINHEIT A1		
Räume:	Böden:	im Vorraum und Sanitärbereich Fliesenboden, in den Zimmern Parkettboden
	Wände:	gemalt, im Sanitärbereich tlw. verflies
	Decken:	gemalt
Fenster:	PVC-Isolierglasfenster, -türen	
Innentüren:	Holztüren in Stahlzargen tlw. mit Glaseinsatz sowie Glastüre	
Küche:	im Wohnbereich integriert, küchentypische Ober- und Unterschränke mit E-Herd, Abwasch	
Sanitär:	Bad offen im Zimmer, Waschbecken, große Dusche, WM- Anschluss, Sprossenradiator, separates WC mit Handwaschbecken	
Heizung:	Hauszentralheizung, Radiatoren in den Räumen	
Loggia:	Terrassenplatten, Metallzaun	
Zustand:	gut	

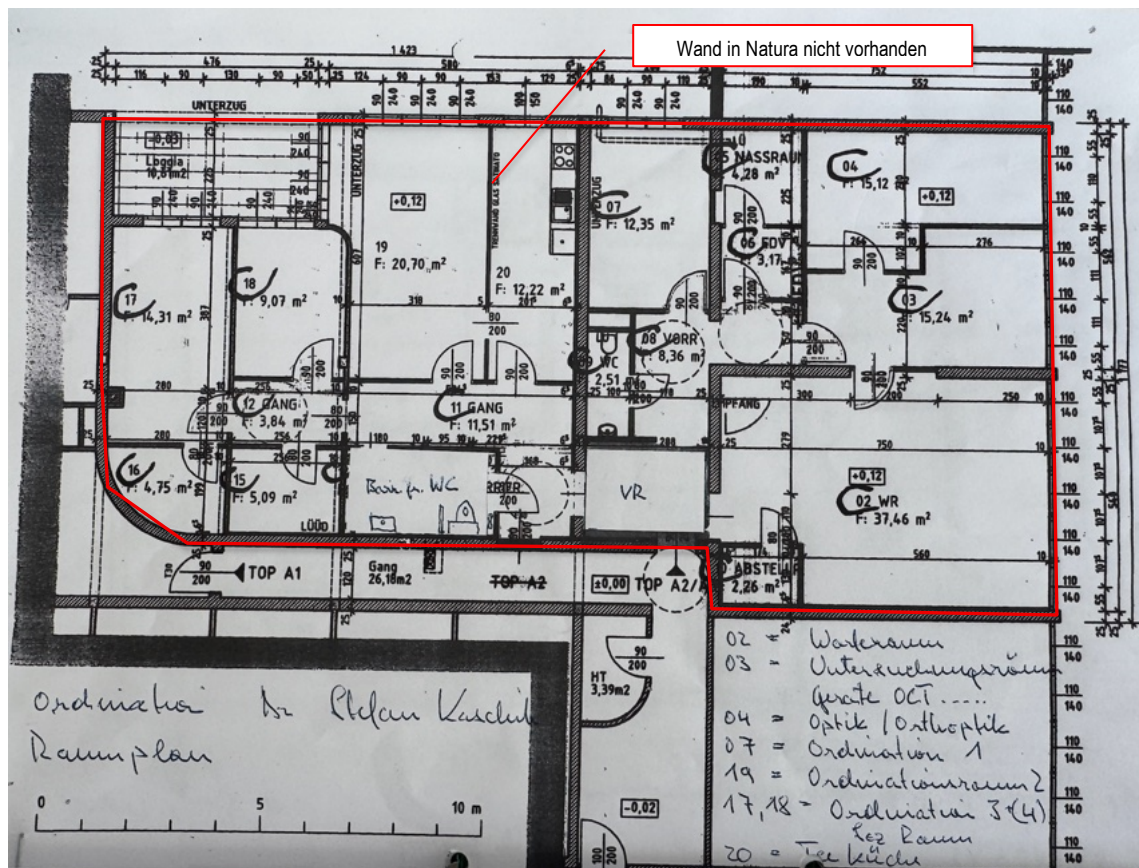




Top Ordination

Die Ordination wird über einen gemeinsamen Zugang mit Top A1 erschlossen. Ausgerichtet ist die Wohneinheit west- bzw. nordseitig. Auf Grund der Konfiguration ist ein Querlüften möglich. Das Objekt gliedert sich in einen Vorraum, einen Warteraum mit Abstellplatz, sechs Untersuchungs- bzw. Ordinationsräume, einer davon mit der Teeküche, zwei WC, ein Nassraum, sowie Abstellräume und eine Loggia.

Abb. 17: Grundriss Ordination (Polierplan)



Quelle: Bauakt

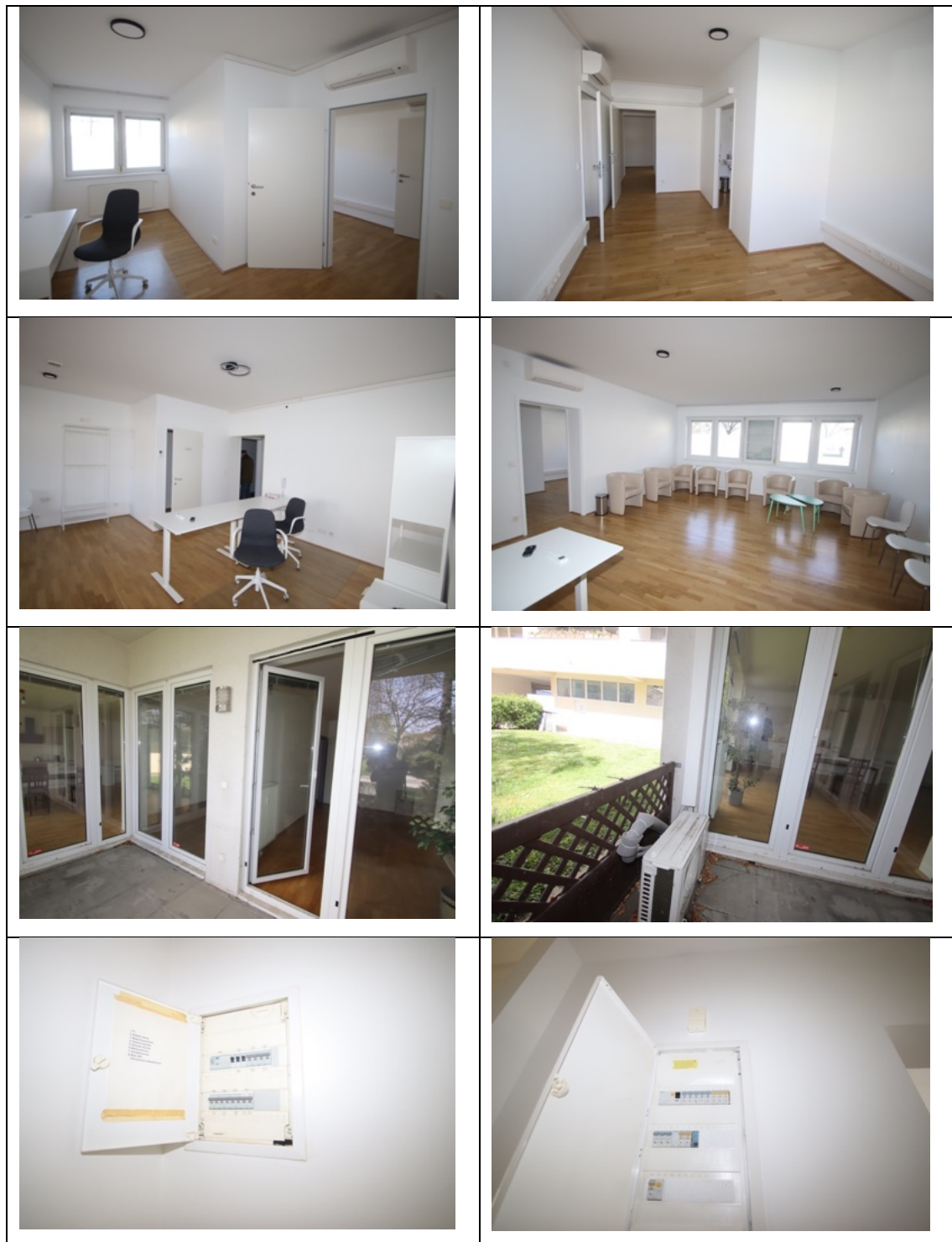
Die Ausstattung beschreibt sich wie folgt:

ORDINATION		
Räume:	Böden:	im Vorraum und Sanitärbereich Fliesenboden, in den Zimmern Parkettboden
	Wände:	gemalt, im Sanitärbereich tlw. verflies
	Decken:	gemalt
Fenster:	PVC-Isolierglasfenster, -türen	
Innentüren:	Holztüren in Stahlzargen tlw. mit Glaseinsatz	

Küche:	Teeküche mit küchentypische Ober- und Unterschränke mit E-Herd, Abwasch
Sanitär:	Bad mit Waschbecken, Dusche, WM- Anschluss, Sprossenradiator, Abluft, 2 separate WC mit Handwaschbecken bzw. Waschbecken,
Heizung:	Hauszentralheizung, Radiatoren in den Räumen, Klimatisierung in den Räumen
Loggia:	Betonplatten, Holzgeländer
Zustand:	gut, Verkabelung über Kabelkanäle augenscheinlich nicht fertiggestellt







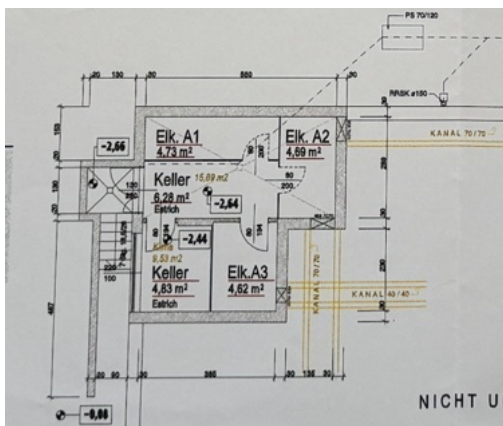
Die technischen Einrichtungen wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Eine Aussage über die Funktionsfähigkeit dieser ist somit nicht möglich. Insgesamt befindet sich das Objekt augenscheinlich in einem guten Erhaltungszustand. Ein aktueller E-Befund wurde nicht vorgelegt.

Weiters ist vom Wohnungseigentumsobjekt eine Garage umfasst.



Darüber hinaus werden die Kellerflächen unter dem Objekt als Lagerräume genutzt.

Abb. 18: Grundriss Kellergeschoß



Quelle: Bauakt

Der Zugang zu den Kellerflächen erfolgt über einen außenliegenden Stiegenabgang.



2.4.3. NUTZFLÄCHE

Gemäß den vorliegenden Planunterlagen weist das gegenständliche WE-Objekt folgende Fläche auf:

gem. Planstand	Top A1	Top Ordination	Summe	Keller	Garage
Nutzfläche	87,26 m ²	195,24 m ²	282,50 m ²	25,15 m ²	16,39 m ²
Loggia	7,47 m ²	10,61 m ²	18,08 m ²		
Summe	94,73 m ²	205,85 m ²	300,58 m ²	25,15 m ²	16,39 m ²

Entsprechend dem verbücherten Beschluss vom 16.03.1970 wird für das Objekt folgende Fläche ausgewiesen:

Betriebsräume Nr. 1	96,80 m ²	354 FK
Betriebsräume Nr. 2	109,97 m ²	1305 FK
Betriebsräume Nr. 3 und 4	393,82 m ²	4671 FK
Betriebsräume Nr. 5	41,75 m ²	495 FK
Betriebsräume Nr. 6	41,75 m ²	495 FK
Betriebsräume Nr. 7 - 12 je	14,31 m ²	51 FK
insgesamt		7.626 FK

Quelle: Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt

Die in Natura durchgeführten baulichen Änderungen und Umwidmungen wurden im Nutzwertgutachten nicht richtiggestellt. Seitens des Sachverständigen wurde das Objekt im Rahmen der Befundaufnahme nicht vermessen. Es wird von der Fläche gemäß Planstand ausgegangen.

2.4.4. BESTANDRECHTE/ RECHTE DRITTER

Über etwaige Bestandsrechte zum Stichtag liegen keine Informationen vor. Auftragsgemäß wird von einem bestandsfreien Zustand ausgegangen.

2.4.5. WOHNBEITRAGSVORSCHREIBUNG/ REPARATURRÜCKLAGE

Seitens der Hausverwaltung wurde folgende Wohnbeitragsvorschreibung übermittelt:

Wohnungen A1/A2/A3

Wohnhausanlage: 2345 Brunn am Gebirge, Bahnstraße 6
Die Rechnungslegung erfolgt im Auftrag der Eigentümergemeinschaft.

Mödling 05.12.2025

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
Betriebskosten	792,81	10,00
Verwaltungskosten	31,39	10,00
Heizkosten	392,53	20,00
Warmwasser	176,60	10,00
Rücklage	807,45	0,00
Netto	2.200,78	
+ 10,00% USt von 1.000,80	100,08	
+ 20,00% USt von 392,53	78,51	
Vorschreibung monatlich (Zwischensumme)	2.379,37	

Einstellplatz 7

Wohnhausanlage: 2345 Brunn am Gebirge, Bahnstraße 6
Die Rechnungslegung erfolgt im Auftrag der Eigentümergemeinschaft.

Mödling 05.12.2025

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
Betriebskosten	9,79	20,00
Verwaltungskosten	15,69	20,00
Rücklage	9,98	0,00
Netto	35,46	
+ 20,00% USt von 25,48	5,10	
Vorschreibung monatlich (Zwischensumme)	40,56	

Die Abrechnung der Betriebskosten sowie der Rücklage erfolgt lt. Auskunft der Hausverwaltung nach Anteilen, wobei der Wohnungen/Ordination 4614 Anteile und dem Einstellplatz 57 Anteile zugeordnet werden.

Laut Auskunft der Hausverwaltung gibt es für den Aufzug einen eigenen Aufteilungsschlüssel und für das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt werden keine Aufzugskosten verrechnet.

Der Stand der Reparaturrücklage beträgt zum 16.04.2026 laut Auskunft der Hausverwaltung rd. € 1.156.277,-.

2.5. ENERGIEAUSWEIS

Seitens der Hausverwaltung wurde folgender Energieausweis (gültig bis 13.06.2029) übermittelt:

Energieausweis für Wohngebäude

OiB

ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6

Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG

19-047_A_Wohnhaus WEG Bahnstraße 6

Gebäude(-teil)

Wohnhaus

Baujahr

1969

Nutzungsprofil

Mehrfamilienhaus

Letzte Veränderung

cca. 2015

Straße

Bahnstraße 6 / Block A

Katastralgemeinde

Brunn am Gebirge

PLZ/Ort

2345 Brunn am Gebirge

KG-Nr.

16105

Grundstücksnr.

137/22, 137/13

Seehöhe

229 m

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

HWB_{Ref, SK}

PEB_{SK}

CO_{2,SK}

f_{GEE}

A ++

A +

A

B

B

C

D

D

D

D

E

E

F

G

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

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

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

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

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

f_{GEE}: Der **Gesamtennergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) Anteil auf.

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

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

"Gebäudeprofi Duo 3D" Software, ETU GmbH, Version 5.1.2 vom 23.04.2019, www.etu.at

1

GA 2345 Brunn am Gebirge, Bahnstraße 6A

Seite 36

2.6. EINHEITSWERT

Gemäß Bekanntgabe des Finanzamt Baden Mödling stellt sich der maßgebliche Einheitswert für die Liegenschaftsanteile wie folgt dar:

	Feststellungs-stichtag besonderer Wert zum Stichtag	Einheitswert in Euro	Bodenwert pro m ²	Hektarsatz Landwirtschaft	Hektarsatz Forst
Grundvermögen	01.01.1988	1.098.958,60	14,5346		

Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet		Anteil
Thorn GmbH	€ 57.316,80	4671/89559

Der Grundsteuermessbetrag beträgt: € 2.192,47

3. GUTACHTEN

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

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

3.1. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

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

Die Erstellung des Gutachtens erfolgt auf Grundlage des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG 1992) unter der Maßgabe, zur Verbesserung von Transparenz, Plausibilität und Effizienz sind auch andere allenfalls nicht normierte Verfahren in Ansatz zu bringen. Anzuwenden sind nach LBG jedenfalls Wertermittlungsmethoden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Dazu ist anzumerken, dass das LBG an sich nur zwingend bei gerichtlichen Verfahren und in Verfahren auf Grund von bundesgesetzlichen Verwaltungsvorschriften anzuwenden ist und für alle übrigen Bewertungsanlässe daher nur Rahmenbedingungen im weitesten Sinne vorgeben kann.

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

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

in Betracht.

Allen Verfahren gemein ist, dass das Ergebnis kein mit mathematischer Genauigkeit errechneter Wert sein kann, sondern dass dieser vor dem Hintergrund der Gegebenheiten des Marktes kritisch zu prüfen und gegebenenfalls nach oben oder unten anzupassen ist. So normiert § 7 LBG, dass aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens) der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln ist, d.h., es ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Dies setzt eine kontinuierliche Marktbeobachtung voraus.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft ist aufgrund der Individualität der Liegenschaft und der dadurch fehlenden direkten Vergleichbarkeit mit gleichartigen Kauffällen lediglich bedingt möglich. In die Bewertung sind jedoch die allgemeinen Markttendenzen sowie mittelbare Vergleichswerte, wie sie dem Sachverständigen aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit bekannt sind, eingeflossen.

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

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

Da die gegenständliche Liegenschaft zur Vermietung geeignet ist und es sich primär um ein Ertragsobjekt handelt, gelangt im Zuge der Bewertung das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und wurde als Grundlage herangezogen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen

den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, oä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.

3.2. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Da es sich beim gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt um in Natura in mehrere in sich abgeschlossene Wohneinheiten handelt, die sich zur Vermietung eignen, gelangt im Zuge der Bewertung das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

3.3. ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.

Es ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Liegenschaft zu erzielen sind (Rohertrag). Der Rohertrag pro Jahr abzüglich des Bewirtschaftungsaufwands ergibt den Reinertrag der Liegenschaft pro Jahr.

Der Ertragswert wird in weiterer Folge durch Kapitalisierung des Reinertrags der Liegenschaft pro Jahr zuzüglich des auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinsten Bodenwertes wie folgt ermittelt:

$$\text{Ertragswert} = \text{Reinertrag der Liegenschaft} \times \text{Vervielfältiger} + \text{abgezinster Bodenwert}$$

Wertrelevante Mängel, Schäden oder ein rückgestauter Reparaturbedarf werden dabei entsprechend berücksichtigt.

3.3.1. BODENWERT

Der Bodenwert leitet sich aus den Vergleichswerten vergleichbarer Liegenschaften ab. Bei mehrgeschoßigen Objekten im dicht verbauten Gebiet ermittelt sich der Bodenwert aus jenem Wertansatz, den ein Bauträger bereit wäre, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter

erzielbare Nutzfläche zu bezahlen. Diesen Ansatz multipliziert mit der jeweiligen Nutzfläche ergibt den Grundwert des Objektes.

Bei der Erhebung der folgenden Vergleichspreise wird von Grundkostenanteilen unbebauter bzw. zur Neubebauung vorgesehenen Liegenschaften ausgegangen. Im Zuge der Gutachtenerstellung konnte auf folgende Bodenwerte zugegriffen werden:

Ort	Lage	KV Datum	Nutzfläche	GKA/m2
Brunn am Gebirge	Babenbergerstraße	2020	2.400,00 m ²	1.220,83 €
Brunn am Gebirge	Kesslerweg	2021	1.448,00 m ²	1.933,70 €
Maria Enzersdorf	Hauptstraße	2021	1.069,00 m ²	1.188,03 €
Maria Enzersdorf	Hauptstraße	2020	1.012,00 m ²	1.136,36 €
Brunn am Gebirge	Wiener Straße	2022	3.800,00 m ²	1.026,32 €

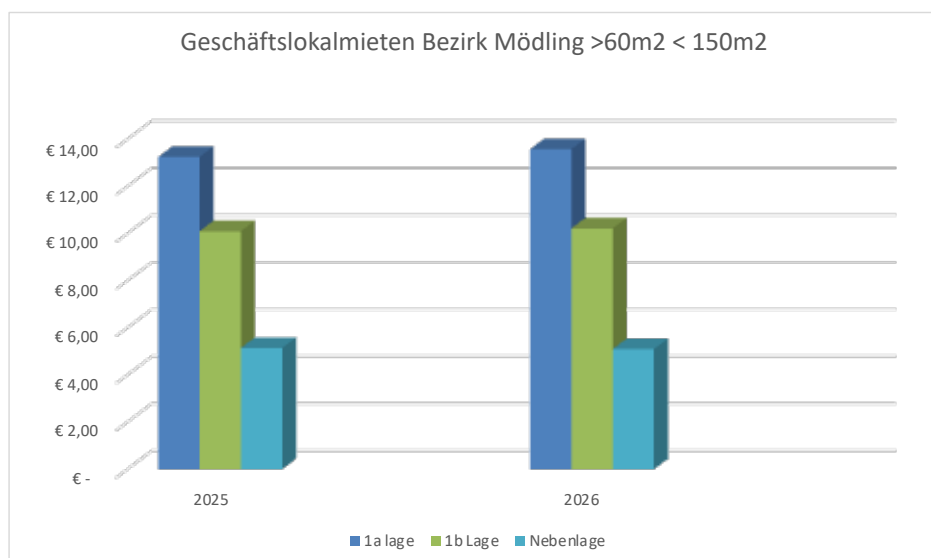
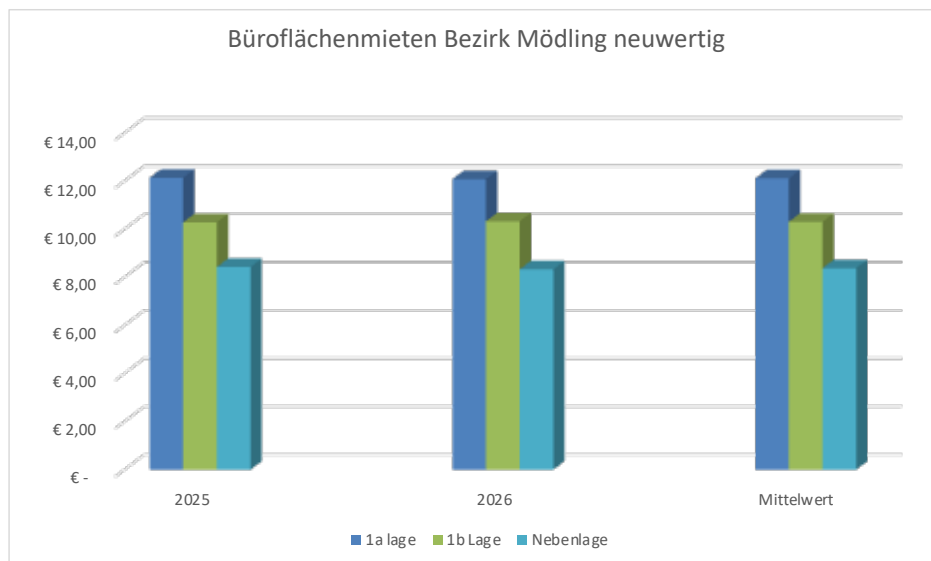
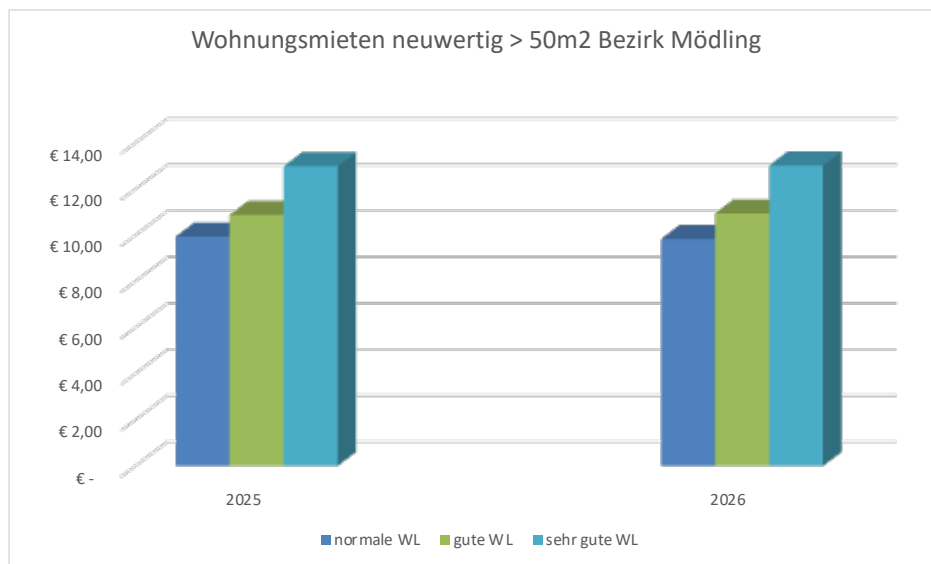
Ausgehend von den erhobenen Vergleichswerten kann für die gegenständliche Liegenschaft zum Stichtag auf den Quadratmeter Nutzfläche ein Grundkostenanteil in der Höhe von gerundet € 1.300,--/m² verifiziert und in Ansatz gebracht werden. Dieser Wertansatz wird über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontiert.

Der Bodenwert fließt in die Kalkulation als diskontierter Bodenwert ein.

$$BW_{diskontiert} = \frac{BW}{q^n}$$

3.3.2. ROHERTRAG

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge. Das Wohnungseigentumsobjekt wird augenscheinlich zu Wohnzwecken bzw. zu Ordinationszwecken genutzt. Im Immobilienpreisspiegel 2025 sowie 2026 herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich werden im Bezirk Mödling folgende Mieten für neuwertige Wohnungen sowie für Büroflächen bzw. Geschäftskoale ausgewiesen:



Ausgehend von den ausgewiesenen Mieten wird für die gegenständlichen Objekte von einem nachhaltigen Mietzins in der Höhe von € 9,-/m² für die als Wohnung Einheit und von € 14,-/m² für die Ordination ausgegangen. Für die Garage wird von einem pauschalen monatlichen Mietzins in der Höhe von € 50,- ausgegangen. Somit ergeben sich folgende monatlichen Roherträge:

kalkulierte Nettomiete		%	m ²	€ / m ²	pro Monat	pro Jahr
Objekt	Top A1		95	€ 9	€ 852,57	€ 10.230,84
Objekt	Ordination		206	€ 14	€ 2.881,90	€ 34.582,80
Objekt	Garage		16		€ 50,00	€ 600,00

Da bei der Ordination von einem unecht steuerbefreiten Mieter ausgegangen wird, wird davon ausgegangen dass in der Vermietung keine Umsatzsteuer in Rechnung gestellt wird und dementsprechend auch keine Vorsteuer geltend gemacht werden kann.

3.3.3. REINERTRAG

Die Kapitalisierung der Reinerträge mittels des Vervielfältigers ergibt sich aus folgender Formel:

$$\text{Reinertrag} \times \text{Vervielfältiger}$$

Der Reinertrag gestaltet sich wie folgt:

$$\text{Reinertrag} = \text{Rohertrag} - \text{Bewirtschaftungsaufwand}$$

3.3.4. BEWIRTSCHAFTUNGSAUFWAND

Unter dem Bewirtschaftungsaufwand wird die Gesamtheit aller marktüblichen Aufwendungen verstanden, die mit dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Liegenschaft verbunden sind (dazu zählen u.a. Betriebs- und Verwaltungskosten, Instandhaltungsaufwendungen, Mietausfallswagnis, bestandsbedingte Steuern und sonstige Abgaben).

3.3.5. MIETAUSFALLSWAGNIS

Das Mietausfallswagnis berücksichtigt das Risiko der Ertragsminderung durch Leerstand, Uneinbringlichkeit und sonstigen Vergütungen sowie allfälliger Folgekosten.

3.3.6. BETRIEBSKOSTEN

Ein Großteil der Betriebskosten, die durch die Nutzung der Liegenschaft entstehen, kann direkt auf den Mieter überwältzt werden. Neben diesen umlagefähigen Aufwendungen fallen Kosten an, die gegebenenfalls vom Liegenschaftseigentümer selbst zu tragen sind.

3.3.7. INSTANDHALTUNGSaufWENDUNGEN

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an. Unter Berücksichtigung der anteiligen Aufwendungen zur Rücklagendotierung werden € 3,-/m² Nutzfläche in Ansatz gebracht.

3.3.8. WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

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

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

- Wohn- und Geschäftsgebäude, Miet- und Eigentumswohngebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahre

in Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017 wird für Miet- und Eigentumswohngebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 70 Jahren ausgewiesen.

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer kann gewöhnlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag ermittelt werden

Für das gegenständliche Bestandsobjekt kann ausgehend vom Baujahr des Gebäudes sowie dem augenscheinlichen Zustand zum Stichtag von einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren ausgegangen werden.

3.3.9. KAPITALISIERUNGSFAKTOR

Der Vervielfältiger zur Kapitalisierung des Reinertrages ist identisch mit dem Kapitalisierungsfaktor für eine jährlich nachschüssig zu zahlende Rente. Dabei wird unterstellt, dass der Reinertrag während der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unverändert bleibt.

Der Vervielfältiger V errechnet sich wie folgt:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

q.....1+i

i.....p / 100

p..... Kapitalisierungszinsfuß

n.....Jahre Restnutzungsdauer

3.3.10. LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Unter Heranziehung des Liegenschaftszinssatzes werden die künftig erzielbaren, nachhaltigen Reinerträge einer Liegenschaft auf den Zeitraum ihrer angenommenen Zahlung (Restnutzungsdauer) barwertberechnet.

Je höher das Ertrags- und Verkaufsrisiko einzustufen ist, umso höher ist auch der Zinssatz zu wählen.

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat 2025 folgende, nach Objektarten und Lagekriterien gegliederte Empfehlung, zum Kapitalisierungszinssatz herausgegeben:

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

Es wird von marktüblichen nachhaltigen Mieterträgen ausgegangen. Die Objektqualität ist augenscheinlich als durchschnittlich zu bezeichnen. Der Standort in der Nähe zum Bahnhof ist als positiv zu erachten. Im aktuellen Marktgeschehen ist auf Grund der Finanzierungskosten sowie der erhöhten Aufmerksamkeit gegenüber dem energetischen Zustand von Bestandsobjekten nach wie vor eine Zurückhaltung bei den Marktteilnehmern erkennbar, die sich im speziellen auch auf die Renditenerwartung von Ertragsobjekten auswirkt. Für das Jahr 2026 wird von einer moderat steigenden Transaktionstätigkeit bei weitgehend stabilen bis leicht rückläufigen Spitzenrenditen ausgegangen. Ausgehend von einer für Wohnliegenschaften guten Lage sowie einer guten bis sehr guten Büro-, Geschäftslage lässt sich der Zinssatz für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wie folgt ermitteln:

Lage Wohnen gut	3,50%
Risiko Mietsituation / Drittverwendungsm.	0,00%
Objektqualität	0,00%
allgemeine wirtschaftliche Situation	0,50%
Entwicklungspotenzial	0,00%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz	4,00%
Lage Büro/Geschäft gut bis sehr gut	5,00%
Risiko Mietsituation / Drittverwendungsm.	0,00%
Objektqualität	0,00%
allgemeine wirtschaftliche Situation	0,50%
Entwicklungspotenzial	0,00%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz	5,50%

Somit lässt sich für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft zum Stichtag ein Zinssatz in der Höhe von 4% für Wohnimmobilien und 5,5% für gewerblich genutzte Immobilien verifizieren. Der Zinssatz wird im Verhältnis der Erträge in Ansatz gebracht.

3.3.11. SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

Die gegenständlichen baulich geschaffenen Objekte stimmen nicht mit dem parifizierten Zustand überein. Darüber hinaus weist die Ordination eine fehlende Fertigstellung auf. Dieser Umstand wird in der Verkehrswertermittlung mit einem Abschlag von -10% berücksichtigt.

3.3.12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Die nachhaltigen Mieterträge werden wie oben dargestellt in Ansatz gebracht. Die Restnutzungsdauer wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des

Hauses mit rund 40 Jahren bemessen. Der Verkehrswert unter Zuhilfenahme des Ertragswertverfahrens ermittelt sich wie folgt:

	%	m ²	€ / m ²	
Bodenwert		317	€ 1.300,00	€ 412.360,00
Liegenschaftszinssatz	5,16%			
Restnutzungsdauer	40 Jahre			
Diskontierungsfaktor	0,13			
Bodenwert diskontiert				€ 55.069,37

kalkulierte Nettomiete	%	m ²	€ / m ²	pro Monat	pro Jahr
Objekt Top A1		95	€ 9	€ 852,57	€ 10.230,84
Objekt Ordination		206	€ 14	€ 2.881,90	€ 34.582,80
Objekt Garage		16		€ 50,00	€ 600,00
Jahresrohertrag		317		€ 3.784,47	€ 45.413,64
Verwaltungskosten	2%				-€ 908,27
Mietausfallwagnis	4%				-€ 1.816,55
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)			€ 3		-€ 11.411,28
Jahresreinertrag					€ 31.277,54

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40 Jahre
Liegenschaftszinssatz	
Wohnen	4,00% 23% 0,90%
GL/Büro/Ord.	5,50% 77% 4,26%
Liegenschaftszinssatz gesamt	5,16%
Rentenbarwertfaktor V	16,78

kapitalisierter Reinertrag der baulichen Anlagen	€ 524.837
Summe	€ 579.907
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	-10% -€ 57.991
Ertragswert des WE Objektes	rd. € 520.000

Daraus lassen sich folgende marktübliche Kennzahlen ableiten:

Bruttoanfangsrendite	8,73%
Wert pro m ² (inkl. Allgemeinfl.)	€ 1.640,48

4. ZUSAMMENFASSUNG

Der

VERKEHRSWERT der BLNr. 313 (4671/89559 Anteile)

verbunden mit **Wohnungseigentum an Betriebsraum 3 4, Block A**

der Liegenschaft, inne liegend

im Grundbuch 16105 Brunn am Gebirge, EZ 3070, GST-Nr. 137/13, 137/22

per Adresse

2345 Brunn am Gebirge, Bahnstraße 6A

beträgt zum Stichtag, den 09. April 2026

gerundet

€ 520.000,-

(in Worten: Euro fünfhundertzwanzigtausend)

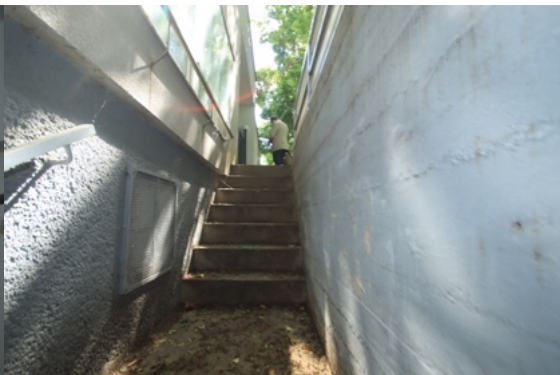
3. Juli 2026

Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag (FH) Daniel Ertl, MSc

5. FOTODOKUMENTATION







6. ANLAGEN

Anlage ./I	Unterlagen/Bescheide Baubehörde	13 Seiten
Anlage ./II	Übereinkommen über das Wohnungseigentum vom 16.03.1970 sowie Beschluss (Feststellung der Jahresmietwerte)	43 Seiten
Anlage ./III	Protokoll der Eigentümerversammlung vom 03.06.2025	4 Seiten