

An das  
Bezirksgericht Purkersdorf  
Hauptplatz 6  
3002 Purkersdorf  
**AZ 019 5 E 17/25m**

**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](mailto:regina.hemmer-halbwidl@gmx.at)

# Bewertungsgutachten



## Betreibende Partei

Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen,  
Hauptstraße 39, 2225 Zistersdorf,  
Firmenbuchnummer 055056s

## 1. Verpflichtete Partei

Michael Djordjevic, geb. 11.2.1998,  
Bahnhofstraße 11, 3002 Purkersdorf

## 2. Verpflichtete Partei

Zlatija Djordjevic, geb. 8.4.1978,  
Ernstbrunner Straße 16, 2000 Stockerau

## Bewertungsgegenstand

EZ 541 GB 01906, 1/1 Anteile B-LNR 2  
3002 Purkersdorf, Bahnhofstraße 11

## INHALTSVERZEICHNIS

Abkürzungsverzeichnis .....	4
Allgemeines .....	5
Auftrag .....	5
Zweck der Wertermittlung .....	5
Auftraggeber.....	6
Bewertungsstichtag .....	6
Qualitätsstichtag .....	6
Recherchezeitraum .....	6
Befundaufnahme .....	7
Bewertungsgrundlagen und Unterlagen .....	7
Bild-, Ton- und Videoaufzeichnung – DSGVO.....	8
Hinweise und allgemeine Bewertungsannahmen .....	9
Besondere Bewertungsannahmen .....	11
Unabhängigkeit der Gutachterin, Vertraulichkeitserklärung .....	11
Umsatzsteuer.....	11
Befund .....	12
Grundbuchsstand .....	12
Beschreibung der Liegenschaft .....	14
Grundstück.....	14
Bauwerksbeschreibung.....	29
Offenes Bauverfahren .....	42
Bestandrechte und Rechte Dritter .....	43
Zubehör .....	43
Grenzüberbau .....	44
Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben .....	44
Energieausweis .....	44
Immobilienmarktsituation .....	45
Bewertung .....	48
Beurteilung des Bewertungsgegenstands .....	48
Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	49
Wertermittlung im Ertragswertverfahren .....	54
Neubauwert des Wohngebäudes .....	54
Bodenwert der Liegenschaft.....	54
Ertragswertkalkulation .....	58
Wertermittlung im Vergleichswertverfahren (Kontrollkalkulation).....	61

Ermittlung des m <sup>2</sup> -Vergleichswerts der Wohnungen.....	61
Vergleichswert von Wohnungen.....	63
Verkehrswert .....	64
Lasten und Rechte .....	64
Zusammenfassung .....	65
Verkehrswert .....	65
Prämissen der Wertermittlung.....	65
Anmerkungen .....	66
Anhang .....	67
Unterlagen Bauamt.....	67
Grundstücksabgaben .....	85
Mietvertrag.....	86
Energieausweis .....	98
Naturgefahrenübersicht.....	101
Fotodokumentation.....	103
Aussenansichten Wohngebäude.....	103
Aussenansichten Garten .....	105
Innenansichten Wohngebäude Stiegenhaus - Allgemeinflächen .....	106
Innenansichten Wohnung Top 1 .....	112
Innenansichten Wohnung Top 2 .....	117
Innenansichten Wohnung Top 3 .....	122
Innenansichten Wohnung Top 4 .....	128
Innenansichten Wohnung Top 5 .....	134
Literaturverzeichnis .....	139

## 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
ETW	Eigentumswohnung
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
LGBl.	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 28.8.2025, ON 6, wurde ich im Exekutionsverfahren 5 E 17/25m zur Sachverständigen bestellt, und die Schätzung der 1/1 Anteile B-LNR 2 an der Liegenschaft EZ 541 GB 01906 angeordnet:

Als Termin für die Schätzung wurde der 29.9.2025 um 9:00 Uhr, in 3002 Purkersdorf, Bahnhofstraße 11, festgesetzt. Das Gutachten ist in elektronischer Form samt Kurzgutachten und in einfacher Ausfertigung binnen 6 Wochen nach diesem Termin zu erstatten. Da am angeordneten Schätztermin nur Top 1 sowie die Allgemeinflächen und Außenanlagen zugänglich waren, wurde für die weitere Befundaufnahme ein neuer Schätztermin unter Beiziehung von Gerichtsvollzieherin und Schlosser für den 15.1.2026 um 9:00 Uhr festgesetzt.

Die für die Schätzung benötigten Unterlagen anderer Behörden, die sich auf die zu versteigernde Liegenschaften beziehen, sind beizuschaffen insbesondere über den Einheitswert, den Grundsteuermessbetrag und (Abgaben)bescheide mit dinglicher Wirkung. Bei der Schätzung ist zu ermitteln, welchen Wert die Liegenschaft bei Aufrechterhaltung der Belastungen und welchen Wert sie ohne diese hat. Weiters sind die auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge zu berücksichtigen.

#### Auftragsbasis

- Gerichtsbeschluss Bezirksgericht Purkersdorf, Schätzungsanordnung Mag. Claudia Bouhafa, Richterin, vom 28.8.2025
- Gerichtsbeschluss Bezirksgericht Purkersdorf, Schätzungsanordnung unter Beiziehung einer Schlosserei Mag. Claudia Bouhafa, Richterin, vom 6.11.2025

### ZWECK DER WERTERMITTLUNG

#### EXEKUTIONSSACHE:

**Betreibende Partei**

Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen  
Hauptstraße 39  
2225 Zistersdorf  
Firmenbuchnummer 055056s

**vertreten durch**

Mag. Helmut Marschitz, Dr. Harald G. Beber  
& Mag. Marco Studeny, MSc Rechtsanwälte  
(GesbR)  
Oserstraße 19-21  
2130 Mistelbach  
Tel.: +43 2572 / 5060  
(Zeichen: 25/169)

**1. Verpflichtete Partei**

Michael Djordjevic  
geb. 11.02.1998  
Bahnhofstraße 11  
3002 Purkersdorf

**2. Verpflichtete Partei**

Zlatija Djordjevic  
geb. 08.04.1978  
Ernstbrunnerstraße 16  
2000 Stockerau

**Wegen:**

EUR 869.902,46 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

## AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Purkersdorf, Mag. Claudia Bouhafa, Richterin, Hauptplatz 6, 3002 Purkersdorf

## BEWERTUNGSSTICHTAG

Stichtag der Bewertung ist der Tag der zweiten Befundaufnahme, somit der 15.1.2026. Die Verkehrswertermittlung bezieht sich somit auf die an diesem Tag bestehenden Verhältnisse.

## QUALITÄTSSTICHTAG

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lage- und sonstigen Merkmale.

Neben dem Entwicklungszustand ist bei der Wertermittlung insbesondere zu berücksichtigen, ob

- eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist,
- Flächen auf Grund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können,
- Flächen von städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind,
- Flächen einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung unterliegen,
- Flächen für bauliche Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von erneuerbaren Energien bestimmt sind,
- Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzlich geschützte Biotope befinden.

Der Qualitätsstichtag in diesem Gutachten entspricht dem Wertermittlungsstichtag

## RECHERCHEZEITRAUM

Der Recherchezeitraum beginnt mit der Einholung oder Erteilung der ersten für die Erstellung des Gutachtens notwendigen Information und endet mit der Einholung der letzten für die Wertermittlung notwendigen Information.

Die Recherchen der beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Auftragserteilung und enden am Tag der Gutachtensfertigstellung. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekannt gegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.

## BEFUNDAUFNAHME

Teil-Befundaufnahme am 29.9.2025 von 9:00 bis 9:25 Uhr

Anwesenheit von:

- Herr Vladan Djordjevic
- Herr Edwin Strahner, Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen – in Vertretung der betreibenden Partei
- Frau Verena Kowanitsch, Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen – in Vertretung der betreibenden Partei
- Frau Mag. Regina Hemmer-Halbwidl, MSc., SV

Bei dem für den 29.9.2025 angeordneten Schätztermin konnte Wohnung Top 1 sowie die Allgemeinflächen und die Außenanlagen der Liegenschaft begangen und dokumentiert werden. Die übrigen Wohnungen Top 2 bis Top 5 waren vermietet und konnten nicht besichtigt werden.

Teil-Befundaufnahme am 15.1.2026 von 9:00 bis 9:25 Uhr

Anwesenheit von:

- Herr Vladan Djordjevic
- Herr Edwin Strahner, Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen – in Vertretung der betreibenden Partei
- Frau Saskia Hamberger, Gerichtsvollzieherin
- Frau Mag. Regina Hemmer-Halbwidl, MSc., SV

Beim Schätztermin am 15.1.2026 wurden die Wohnungen Top 2 bis 5 besichtigt.

## BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Gerichtsbeschluss BG Purkersdorf im Verfahren 5 E 17/25m Anordnung der Schätzung vom 28.8.2025
- Örtliche Besichtigungen am 29.9.2025 und am 15.1.2026
- Grundbuchsauszug EZ 541 vom 10.9.2025 und vom 21.1.2026
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe, abgefragt online <https://atlas.no.e.gv.at/> sowie unter <https://www.purkersdorf.at/Bauverwaltung>, [https://wo.gdn.at/NOE/synserver?project=purkersdorf\\_wc&client=flex](https://wo.gdn.at/NOE/synserver?project=purkersdorf_wc&client=flex) Stand September 2025 und Jänner 2026
- Auszug aus Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, abgefragt online unter <https://www.purkersdorf.at/Bauverwaltung>, [https://wo.gdn.at/NOE/synserver?project=purkersdorf\\_wc&client=flex](https://wo.gdn.at/NOE/synserver?project=purkersdorf_wc&client=flex), Stand September 2025 und Jänner 2026

- Erhebungen in der Urkundensammlung am Grundbuchsgericht (Internetabfragen Grundbuch: <https://dienste.manz.at/vst/> Stand vom September 2025 und Jänner 2026)
  - Grundbuchsauszüge der erhobenen Vergleichsliegenschaften
  - Urkunden (Kaufverträge) der Vergleichsobjekte
- Abfragen <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand September 2025 und Jänner 2026
- Internetabfragen Umweltbundesamt/Altlastenatlas <https://www.umweltbundesamt.at/altlasten/altlastenatlas> Stand vom 10.9.2025
- Internetabfragen Pläne <http://maps.google.de/> Stand vom 10.9.2025
- Abfragen <https://maps.laerminfo.at/> , Abfragedatum 10.9.2025
- Abfragen: <https://www.senderkataster.at/start>, Stand 10.9.2025
- Abfragen <https://www.hora.gv.at/> Stand 10.9.2025
- Unterlagen Baubehörde
  - Mailnachricht Bauamt Purkersdorf/Hr. Stefan Heschl vom 26.9.2025
  - Einreichplan Bauvorhaben Umbauarbeiten an einem Einfamilienhaus, 3002 Purkersdorf, Bahnhofstraße 11, Genehmigungsvermerk vom 11.1.2024, AZ B 131/9-Schw-3980/2-2023
  - Energieausweis Planung Bauvorhaben VH DJORDJEVIC - Umbauarbeiten an einem Einfamilienhaus, 3002 Purkersdorf, Bahnhofstraße 11, Genehmigungsvermerk vom 11.1.2024, AZ B 131/9-Schw-3980/2-2023
  - Bescheid nachträgliche baubehördliche Bewilligung für den Umbau des Bestandsgebäudes sowie nachträgliche Kenntnissnahme der Bauanzeige für Wärmedämmung, Stellplatznutzung und Veränderung der Grundstücksein- und -ausfahrt, AZ B 131/9-Schw-3980/2-2023
  - Mailnachricht Bauamt Purkersdorf/Hr. Thomas Hölzl vom 26.1.2026
  - Baubeschreibung
  - Baubewilligungsbescheid
  - Niederschrift zum Baubewilligungsbescheid
- Unterlagen Abgabenbehörden (Gemeindeamt Purkersdorf-Buchhaltung) laut Email vom 21.1.2026
  - Kontoblatt Kunde für Bahnhofstraße 11, 3002 Purkersdorf, vom 21.1.2026
- Eigene Vergleichspreissammlung
- Erhebungen bei Bauträgern, Maklern
- Fachliteratur lt. Literaturverzeichnis im Anhang

#### BILD-, TON- UND VIDEOAUFZEICHNUNG – DSGVO

Anlässlich der Besichtigung wurden Bildaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die Verarbeitung der Bildaufnahmen erfolgt auf Grundlage des Art 6 Abs 1 DSGVO zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten bzw. des gerichtlichen Auftrags.

## 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

KATASTRALGEMEINDE 01906 Purkersdorf EINLAGEZAHL 541  
 BEZIRKSGERICHT Purkersdorf

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 1297/2025

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.338	Bauf.(10)	169	Bahnhofstraße 11
611/1	GST-Fläche	909	
	Bauf.(10)	35	
	Gärten(10)	874	
GESAMTFLÄCHE		1078	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

1 a 2472/2005 Anmeldungsbogen 2005-05-04 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst  
 611/4 (9)aus EZ 2206, Einbeziehung in Gst 611/1

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

2 ANTEIL: 1/1

Michael Djordjevic

GEB: 1998-02-11 ADR: Tigergasse 14/11, Wien 1080

a 1123/2017 Schenkungsvertrag 2017-03-18 Eigentumsrecht

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

3 a 1551/2017 (Entscheidendes Gericht BG Korneuburg - 4415/2017)

Pfandurkunde 2017-06-22

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 420.000,--

für Raiffeisenkasse Zistersdorf - Dürnkrot registrierte

Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 55056s)

c 1551/2017 (Entscheidendes Gericht BG Korneuburg - 4415/2017)

Simultan haftende Liegenschaften

EZ 541 KG 01906 Purkersdorf C-LNR 3

EZ 4079 KG 11142 Stockerau C-LNR 9

d 643/2025 Klage (1 Cg 22/25s - LG Korneuburg)

e 1297/2025 Einleitung Versteigerungsverfahren im Rang C-LNR 3

siehe C-LNR 6

4 a 1721/2021 Pfandurkunde 2021-09-10

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 565.000,--

für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)

c 643/2025 Klage (1 Cg 22/25s - LG Korneuburg)

d 1297/2025 Einleitung Versteigerungsverfahren im Rang C-LNR 4

siehe C-LNR 6

5 a 632/2023 (Entscheidendes Gericht BG Korneuburg - 2122/2023)

Pfandurkunde 2023-04-19

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--

für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)

b 632/2023 (Entscheidendes Gericht BG Korneuburg - 2122/2023)

Simultan haftende Liegenschaften

EZ 541 KG 01906 Purkersdorf C-LNR 5

EZ 4079 KG 11142 Stockerau C-LNR 10

c 643/2025 Klage (1 Cg 22/25s - LG Korneuburg)

d 1297/2025 Einleitung Versteigerungsverfahren im Rang C-LNR 5

siehe C-LNR 6

6 a 1297/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr. EUR 869.902,46 samt 1,313 % pro  
 Vierteljahr (5,250 % p.a.) aus EUR 869.902,46 seit  
 2025-04-07, 1,5 % pro Vierteljahr (6 % p.a.) aus EUR  
 869.902,46 seit 2025-04-07 (bei vierteljährlicher  
 kontokorrentmäßiger Abrechnung und Kapitalisierung), Kosten  
 EUR 26.266,26 samt 4 % Z seit 2025-06-10, Antragskosten EUR  
 4.902,70 für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen  
 (FN 55056s) (5 E 17/25m)  
 IM RANG C-LNR 3 4 und 5

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

Quelle: <https://dienste.manz.at/> Stand September 2025

Gutsbestand (A-Blatt)

Die Liegenschaft in EZ 541 besteht laut Grundbuchsatzug aus den Grundstücken 611/1 und .338 im Gesamtausmaß von 1078 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksadresse lautet Bahnhofstraße 11.

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt L-Nr.2)

Als Eigentümer der 1/1 Anteile B-LNR 2 ist Herr Michael Djordjevic, geb. 11.2.1998, eingetragen. Das Eigentumsrecht wurde auf Basis des Schenkungsvertrags vom 18.3.2017 eingetragen.

Lasten (C-Blatt):

Im C-Blatt der Liegenschaft EZ 541 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

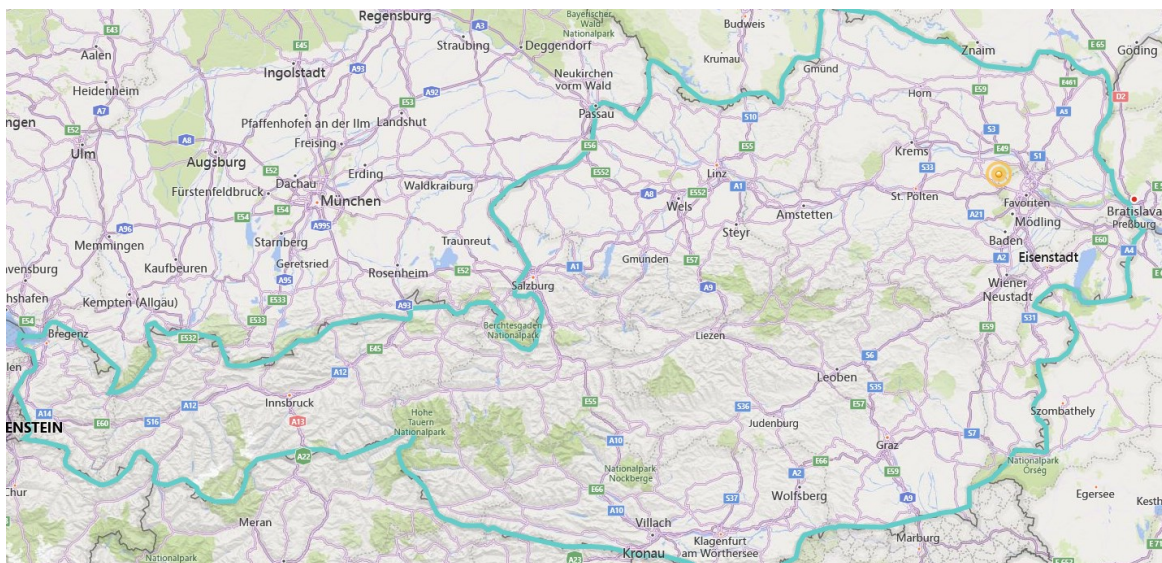
### GRUNDSTÜCK

Die zu bewertende Liegenschaft EZ 541 KG 01906 befindet sich in Purkersdorf, in Niederösterreich, im Nordosten des Bundesgebiets von Österreich.

### LAGE

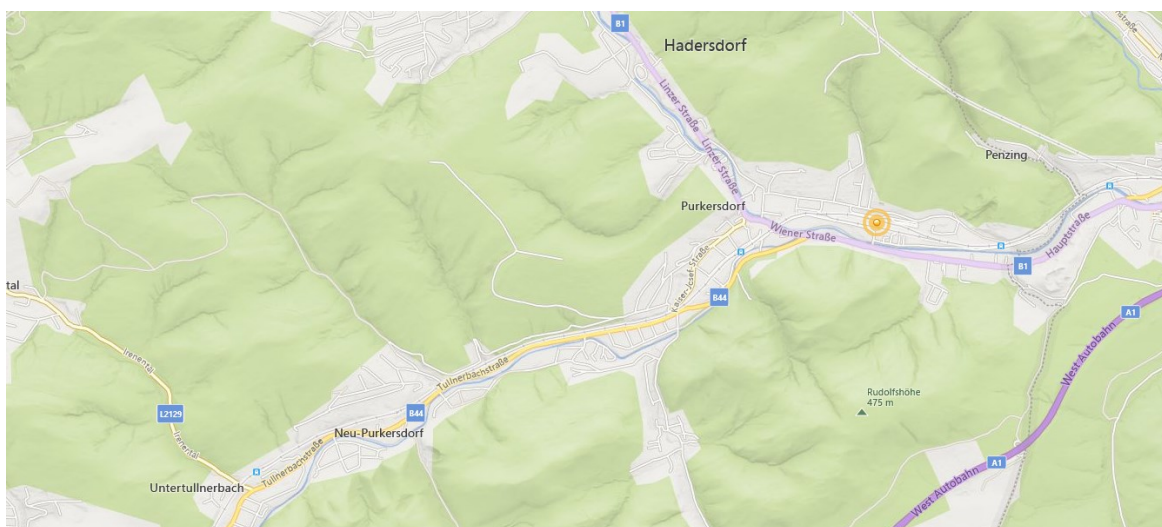
Purkersdorf (Bezirk St. Pölten – Land) liegt ca. 8 km westlich der Bundeshauptstadt Wien. Purkersdorf ist eine Stadtgemeinde mit annähernd 10.000 Einwohner (Stand 1. Jänner 2025) und eine flächenmäßige Ausdehnung von rund 30 km<sup>2</sup>. Die Lage der Stadtgemeinde Purkersdorf bzw. der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist in den folgenden Abbildungen mit gelbem Punkt gekennzeichnet:

Makrolage:



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/> Stand September 2025

Mikrolage



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/> Stand September 2025

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich nahe dem Zentrum von Purkersdorf.



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/> Stand September 2025

Das Grundstück befindet sich nördlich der Wiener Straße (B 1), welche in westlicher Fahrtrichtung via B 44 nach Tullnerbach und Pressbaum weiterführt und in östlicher Fahrtrichtung die Verbindung zur Bundeshauptstadt Wien darstellt.

Die Wohnumgebung wird durch die nördlich verlaufenden Gleisanlagen und dem Bahnhofsgebäude des Bahnhofs von Unterpurkersdorf dominiert. In der näheren Umgebung bestehen mehrgeschossige Wohnbauten und Wohnhausanlagen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser.

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

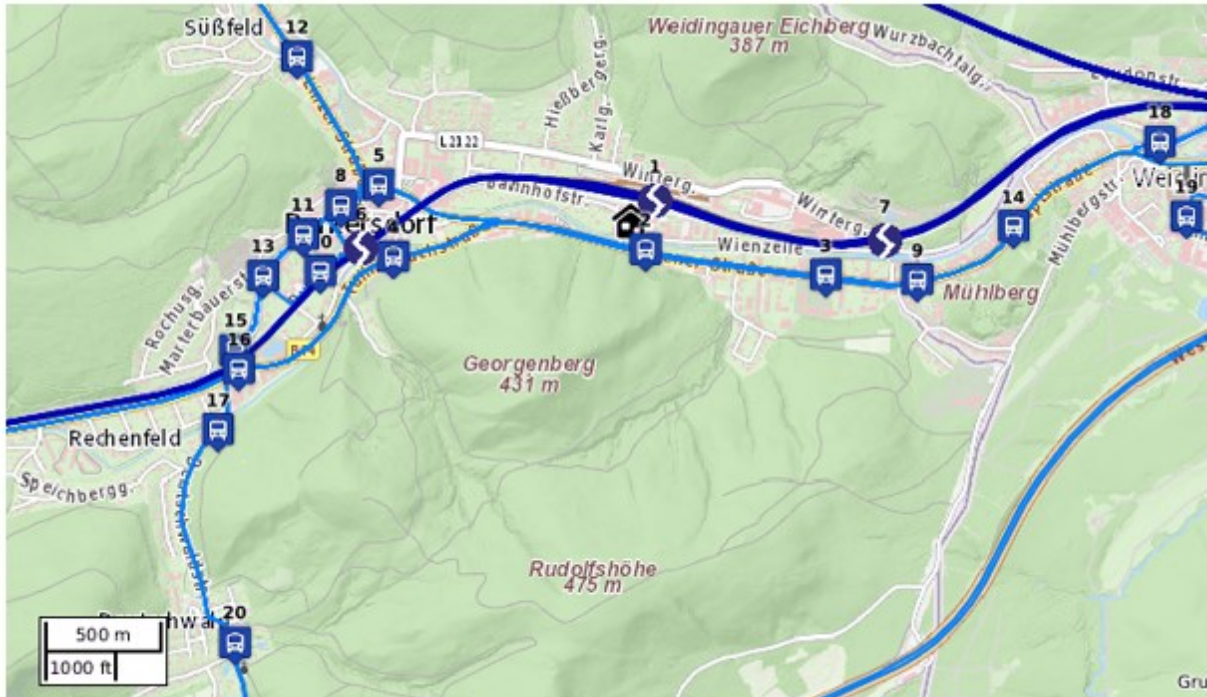
#### Anbindung an den Individualverkehr und Parkplatzsituation

Die Liegenschaft grenzt direkt an die Bahnhofstraße an und ist somit an das öffentliche Gut angebunden. Über die Bahnhofstraße gelangt man in wenigen Fahrminuten via Wiener Straße in westlicher Fahrtrichtung zum Stadtzentrum von Purkersdorf. In die Bundeshauptstadt Wien (westliche Stadtgrenze- Auhof) gelangt man über die B 1 in ca. 3-5 Minuten. Das Stadtzentrum von Wien ist in ungefähr 30 Minuten und 16 km Fahrstrecke erreichbar. Nach St. Pölten (Landeshauptstadt) beträgt die Fahrzeit etwa 40 Minuten (55 km).

Parkplätze sind im Bereich des öffentlichen Gutes (Bahnhofstraße) entlang der Fahrbahn in geringer Anzahl vorhanden. (Quelle: <https://www.google.com/maps/dir> Stand September 2025).

Anbindung an den öffentlichen Verkehr

Die Bahnhaltestelle für die S-Bahn mit dem Bahnhofsgebäude „Unter--Purkersdorf“ befindet sich gleich neben der Bewertungsliegenschaft. Der Bahnhof Purkersdorf Zentrum ist in ungefähr 980m Distanz gelegen. Bushaltestellen befinden sich beim Bahnhof Unter-Purkersdorf



### S-Bahn

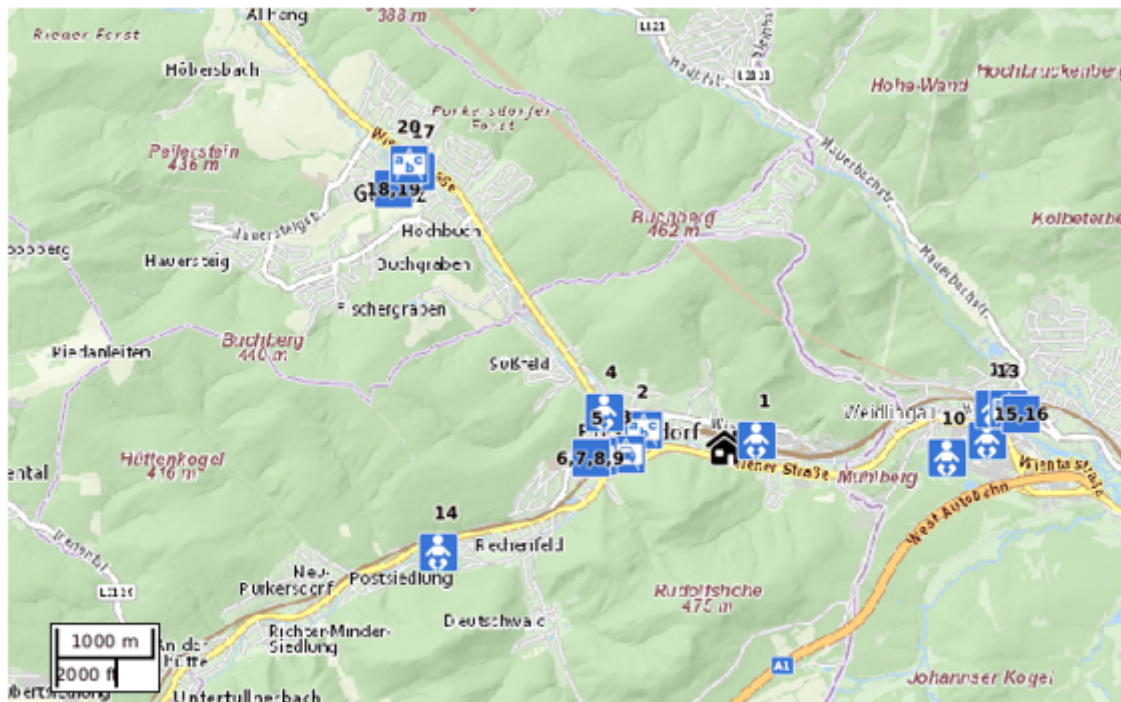
- 1 Unter Purkersdorf, Keine Adressinformation (114 m)
- 6 Purkersdorf Zentrum, Keine Adressinformation (984 m)
- 7 Purkersdorf Sanatorium, Keine Adressinformation (922 m)

### Bus

- 2 Unterpurkersdorf Bahnhof, Keine Adressinformation (124 m)
- 3 Purkersdorf Sanatorium Bahnhof, Keine Adressinformation (734 m)
- 4 Purkersdorf Zentrum Bahnhof, Keine Adressinformation (835 m)
- 5 Purkersdorf Bachgasse, Keine Adressinformation (922 m)
- 8 Purkersdorf Kirche, Keine Adressinformation (1,05 km)
- 9 Mooswiesengasse, Keine Adressinformation (1,06 km)
- 10 Purkersdorf Volksschule, Keine Adressinformation (1,14 km)
- 11 Purkersdorf Schwarzhubergasse, Keine Adressinformation (1,19 km)
- 12 Purkersdorf Süßfeldstraße, Keine Adressinformation (1,34 km)
- 13 Purkersdorf Schöffelgasse, Keine Adressinformation (1,35 km)
- 14 Ludwiggasse, Keine Adressinformation (1,38 km)
- 15 Purkersdorf Hellbrücke, Keine Adressinformation (1,46 km)
- 16 Purkersdorf Pestsäule, Keine Adressinformation (1,52 km)
- 17 Purkersdorf Deutschwaldstraße, Keine Adressinformation (1,68 km)
- 18 Herzmanskystraße, Keine Adressinformation (1,94 km)
- 19 Wolfgang-Pauli-Gasse, Keine Adressinformation (2,01 km)
- 20 Purkersdorf Robert-Hohenwarther-Gasse, Keine Adressinformation (2,10 km)

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com> Stand 10.9.2025

## Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in der Wohnumgebung



### Kindergarten

- 1 NÖ Landeskindergarten I, Keine Adressinformation (353 m)
- 4 Landeskindergarten II, Keine Adressinformation (1,01 km)
- 10 Kindergarten Stadt des Kindes-Weg - Auhof, Keine Adressinformation (1,96 km)
- 11 Privatkindergarten Auhof, Keine Adressinformation (2,31 km)
- 12 Kindergarten, Keine Adressinformation (2,39 km)
- 14 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (2,53 km)
- 17 Gablitzer Zwergerl, Linzer Straße 89, 3003 Gablitz (3,49 km)
- 18 NÖ. Landeskindergarten II, Keine Adressinformation (3,57 km)
- 19 Kindergarten II, Keine Adressinformation (3,57 km)

### Schule

- 2 BG|BRG Purkersdorf, Keine Adressinformation (710 m)
- 5 Neue Mittelschule Purkersdorf, Keine Adressinformation (1,08 km)
- 7 Sonderpädagogisches Zentrum, Schwarzhubergasse 5, 3002 (1,16 km)
- 8 Musikschule, Schwarzhubergasse 5, 3002 (1,15 km)
- 9 Volksschule Purkersdorf, Keine Adressinformation (1,12 km)
- 13 Sportmittelschule Hadersdorf, Keine Adressinformation (2,44 km)
- 15 Volksschule Hadersdorf, Keine Adressinformation (2,57 km)
- 16 SPZ, Keine Adressinformation (2,53 km)
- 20 Ferdinand Ebner Schule, Keine Adressinformation (3,61 km)

### Fahrschule

- 3 Fahrschule Leo, Keine Adressinformation (841 m)

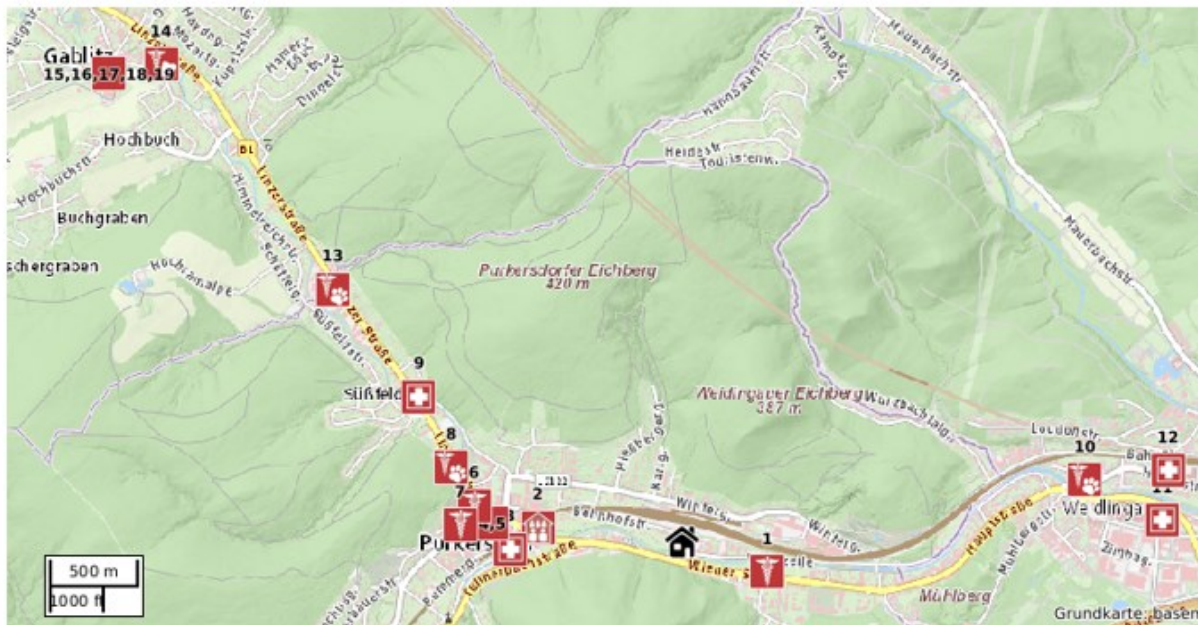
### Bibliothek

- 6 Stadtbibliothek, Keine Adressinformation (1,16 km)

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com> Stand 10.9.2025

## Versorgung mit Gesundheitseinrichtungen

In Purkersdorf ist die Versorgung durch Zahnarzt, Ärzte und Apotheke im Stadtzentrum in etwa 1 km Entfernung verfügbar.



### **Arzt**

- 1 Orthopädie Wienerwald, Wiener Straße 39, 3002 Purkersdorf (433 m)
- 4 Dr. Dvoran, Bachgasse 4, 3002 Purkersdorf (928 m)
- 6 Dr. Florian Honetz, Linzer Straße 3, (1,01 km)
- 7 Dr. Sascha Levnaic, Keine Adressinformation (1,07 km)
- 15 Dr. Gabriela Oberegger, Keine Adressinformation (3,53 km)
- 16 Dr. Paulina Haas, Keine Adressinformation (3,54 km)
- 17 Dr. Peter Balas, Bachgasse 2a, 3003 Gablitz (3,53 km)
- 18 Dr. med. Brigitte Zierhofer, Keine Adressinformation (3,53 km)
- 19 Mag. phil. Dr. med.univ. Susanne Tentschert, Keine Adressinformation (3,53 km)

### **Seniorenwohnheim**

- 2 SeneCura Sozialzentrum, Keine Adressinformation (695 m)

### **Apotheke**

- 3 Apotheke Zum Schutzengel, Keine Adressinformation (826 m)
- 9 Apotheke zum Eichberg, Linzer Straße 40, 3002 Purkersdorf (1,44 km)
- 11 Auhof Apotheke, Albert-Schweitzer-Gasse 6, 1140 Wien (2,30 km)
- 12 Marien-Apotheke, Keine Adressinformation (2,35 km)

### **Zahnarzt**

- 5 Dr. Fürhauser, Hauptplatz 11, 3002 Purkersdorf (899 m)
- 14 Dr. Kriz, Hauptstraße 3, 3003 Gablitz (3,37 km)

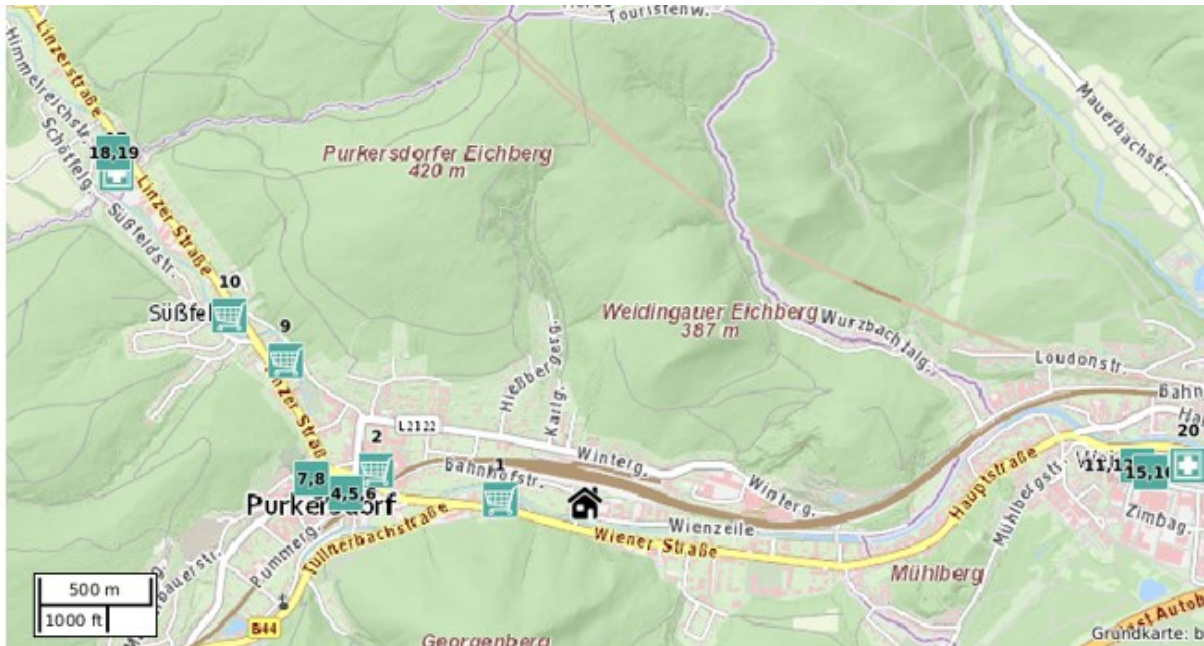
### **Tierarzt**

- 8 Tierarzt - Mag. Katharina Migl, Linzer Straße 15, 3002 Purkersdorf (1,16 km)
- 10 Tierklinik Wien West, Hauptstraße 114, 1140 Wien (1,95 km)
- 13 Tierarztpraxis Purkersdorf, Linzer Straße 63, 3002 Purkersdorf (2,06 km)

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com> Stand 10.9.2025

## Nahversorgung

Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Bäckerei, ...) für den täglichen Bedarf sind in ca. 300m bis 1000m Entfernung gelegen.



### Supermarkt

- 1 Lidl, Keine Adressinformation (315 m)
- 2 Eurospar, Keine Adressinformation (781 m)
- 7 Billa, Kaiser Josef-Straße 4, 3002 Purkersdorf (1,03 km)
- 9 Hofer, Keine Adressinformation (1,23 km)
- 10 Billa, Keine Adressinformation (1,49 km)
- 11 Billa, Albert-Schweitzer-Gasse 6, 1140 Wien (2,03 km)
- 19 Billa, Keine Adressinformation (2,16 km)

### Fleischer

- 3 Rudolf Ströbel KG, Hauptplatz 2, 3002 Purkersdorf (873 m)

### Drogerie

- 4 Bipa, Hauptplatz 11, 3002 Purkersdorf (887 m)
- 8 dm, Keine Adressinformation (1,01 km)
- 16 Bipa, Keine Adressinformation (2,11 km)
- 17 Bipa, Friedrich Lintner-Platz 1, 3003 Gablitz (2,12 km)
- 20 dm, Keine Adressinformation (2,25 km)

### Bäckerei

- 5 Der Mann, Hauptplatz 3, 3002 Purkersdorf (914 m)
- 12 Anker, Keine Adressinformation (2,04 km)
- 15 Ströck, Keine Adressinformation (2,09 km)
- 18 Bäckerei Simhofer, Linzer Straße 1a, 3003 Gablitz (2,19 km)

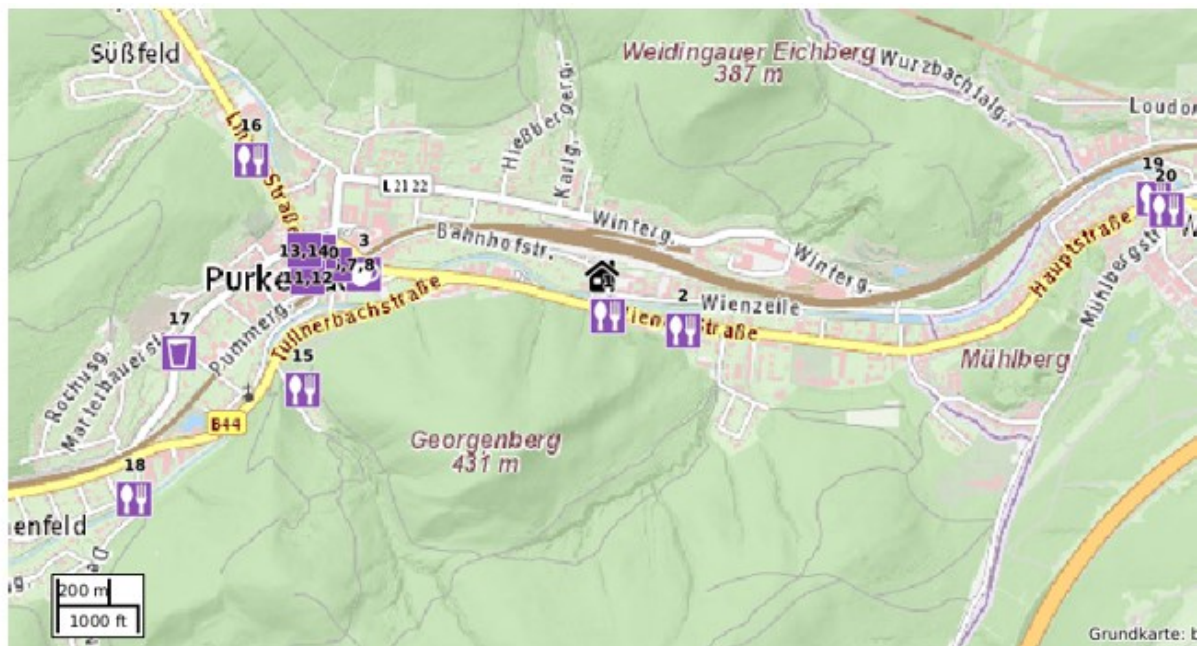
### Süßwaren

- 6 Zucker Wuschel, Keine Adressinformation (891 m)
- 13 Tortenwerkstatt, Keine Adressinformation (2,07 km)

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com> Stand 10.9.2025

## Gastronomie in der Wohnumgebung

Restaurants und Cafés sind in Unterpurkersdorf in etwa 100-300m sowie im Ortszentrum von Purkersdorf in ca. 800-1000m Entfernung gelegen.



### Restaurant

- 1 Mago dei Cuori, Wiener Straße 30, 3002 Purkersdorf (125 m)
- 2 Hotel-Restaurant Friedl, Keine Adressinformation (306 m)
- 9 Linkos Bachstüberl, Bachgasse 8, 3002 Purkersdorf (884 m)
- 11 Stradella, Karl-Kurz-Gasse 3, 3002 Purkersdorf (934 m)
- 12 Gelateria Mondì, Karl-Kurz-Gasse 3 - 5, 3002 Purkersdorf (926 m)
- 14 Nikodemus, Keine Adressinformation (937 m)
- 15 Heuriger Schebek, Keine Adressinformation (1,01 km)
- 16 Feng Sheng, Linzer Straße 15, (1,17 km)
- 18 La Linde, Rechenfeldstraße 1, 3002 Purkersdorf (1,64 km)
- 19 Pizza Angelo, Hauptstraße 120, 1140 Wien (1,76 km)
- 20 Ju Xin Yuan, Josef-Palme-Platz 1, 1140 Wien (1,79 km)

### Café

- 3 Salettl, Wiener Straße 12, 3002 Purkersdorf (751 m)
- 7 Cafe Zeit, Hauptplatz 14, 3002 Purkersdorf (822 m)
- 10 Stadtcafe, Hauptplatz 11, 3002 Purkersdorf (909 m)

### Fast-Food Restaurant

- 4 Anatolia, Keine Adressinformation (855 m)
- 13 Casa Papa Pizzadienst, Bachgasse 1, 3002 Purkersdorf (954 m)

### Bar

- 5 Drop In Café & Bar, Hauptplatz 13, 3002 Purkersdorf (840 m)

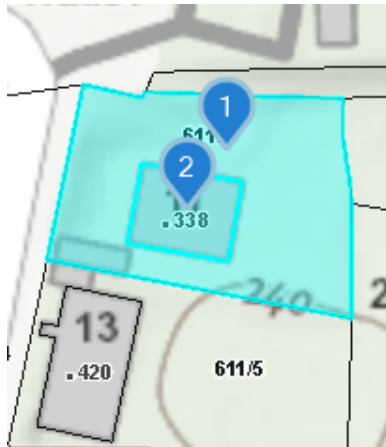
### Pub

- 6 Stehbeisl, Hauptplatz 13, 3002 Purkersdorf (848 m)
- 8 Klevonsky & Nikodemus, Keine Adressinformation (860 m)
- 17 Shakespeare Pub, Keine Adressinformation (1,36 km)

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com> Stand 10.9.2025



In der nachfolgenden Abbildung sind die Grundstücke blau gekennzeichnet:

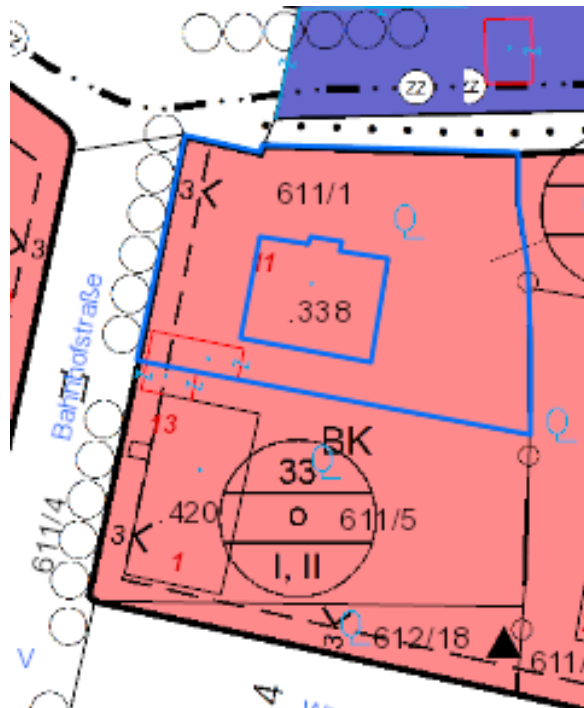


Grundstücksnummer	611/1	Grundstücksnummer	.338
Katastralgemeinde	Purkersdorf	Katastralgemeinde	Purkersdorf
Katastralgemeinde Nr.	1906	Katastralgemeinde Nr.	1906
Einlagezahl	541	Einlagezahl	541
Grundbuchsnummer	1906	Grundbuchsnummer	1906
Fläche aus Grafik [m <sup>2</sup> ]	941	Fläche aus Grafik [m <sup>2</sup> ]	168

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://atlas.noe.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map> NICHT MASSSTABGETREU. Stand 10.9.2025

Die Liegenschaft insgesamt ist unregelmäßig – annähernd trapezförmig - konfiguriert. Sie ist weitgehend horizontal-eben gelegen. Das Grundstück ist an das öffentliche Gut angebunden.

#### FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN



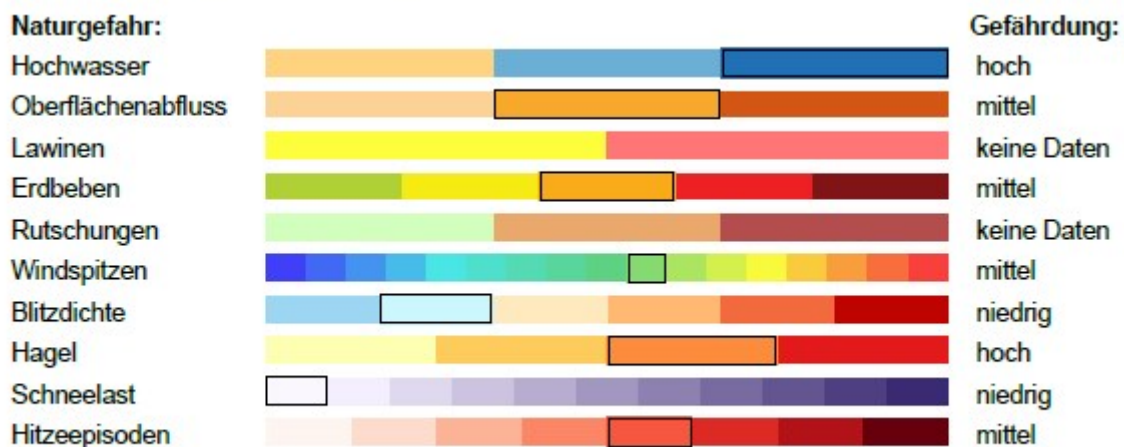
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://wo.gdn.at/NOE/> NICHT MASSSTABGETREU. Stand 10.9.2025, **Bewertungsgegenstand sind die Grundstücke 611/1 und .338 und blau umrandet**

Falle eines Grenzstreits die Zuständigkeit des Gerichtes ausgeschlossen. Der Grenzkataster bietet somit höchste Rechtssicherheit hinsichtlich des Grenzverlaufes (Quelle: <https://www.bev.gv.at/portal/page>)

<b>Widmung</b>	BK ... Bauland Kerngebiet
<b>Bebauungsbestimmungen</b>	33 - o - I,II ... 33 % Bebauungsdichte - offene Bauungsweise - Bauklasse I oder II; vordere Baufluchtlinie im Abstand von 3 m zur straßenseitigen Grundgrenze

### 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 HORA<sup>2</sup>-Pass dargestellt.



HORA-Pass 48,20701° N; 16,18895° O; Datum: 26.01.2026

Seite 1 / 2

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://www.hora.gv.at/> Stand 26.1.2026

<sup>2</sup> HORA ... Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

Für den Umkreis von 100m um den Standort Bahnhofstraße 11 ist aus dem HORA-Pass eine mittlere Gefährdung für Oberflächenabfluss, Erdbeben, Hitze und Windspitzen ersichtlich. Eine niedrige Gefährdung ist für Blitzdichte und Schneelast eingetragen. Für Hochwasser und Hagel ist eine hohe Gefährdung dargestellt und für Rutschungen und Lawinengefahr sind keine Daten vorhanden.

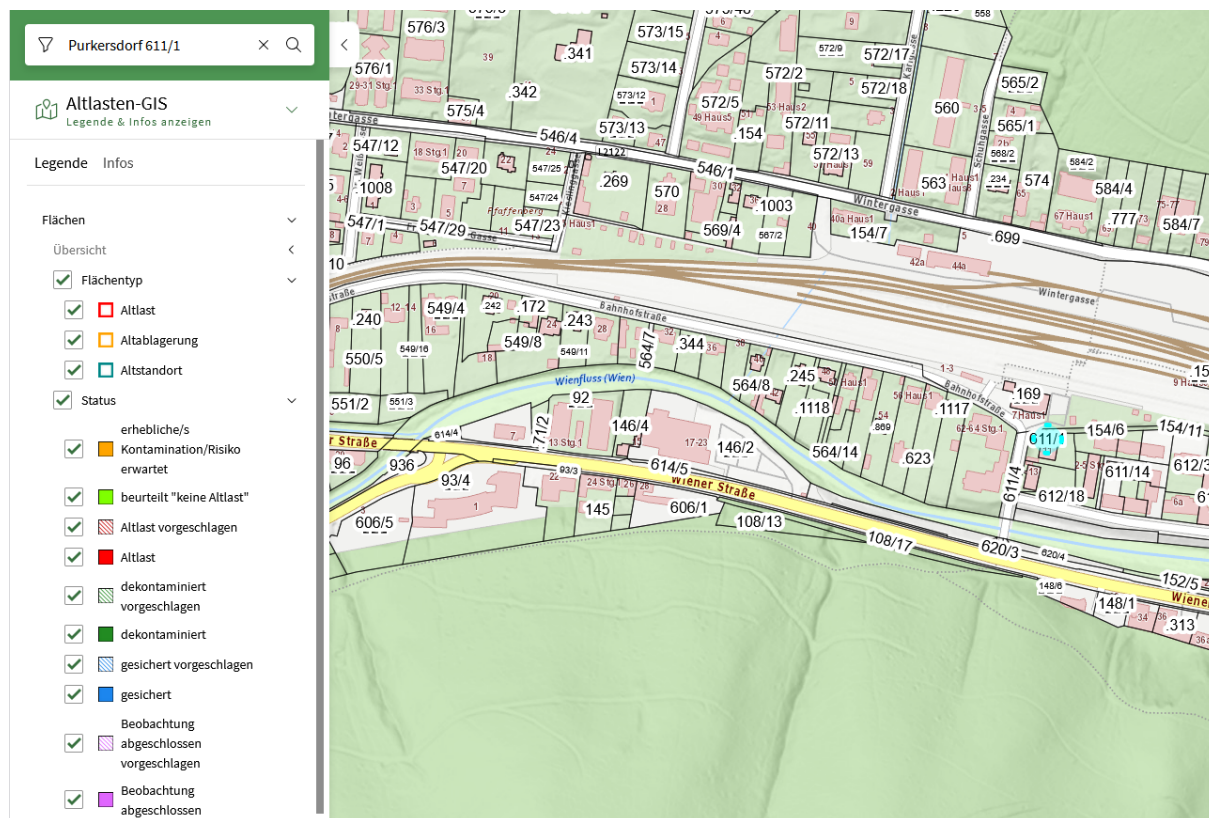
Bei Interpretation der o. a. Naturgefahren sind die nachfolgenden Punkte zu beachten: Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Die Gefährdung kann sich aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern. Das tatsächliche Risiko hängt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

Gemäß einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen und somit keinen Verdachtsflächenkataster mehr.

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 10.9.2025

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.

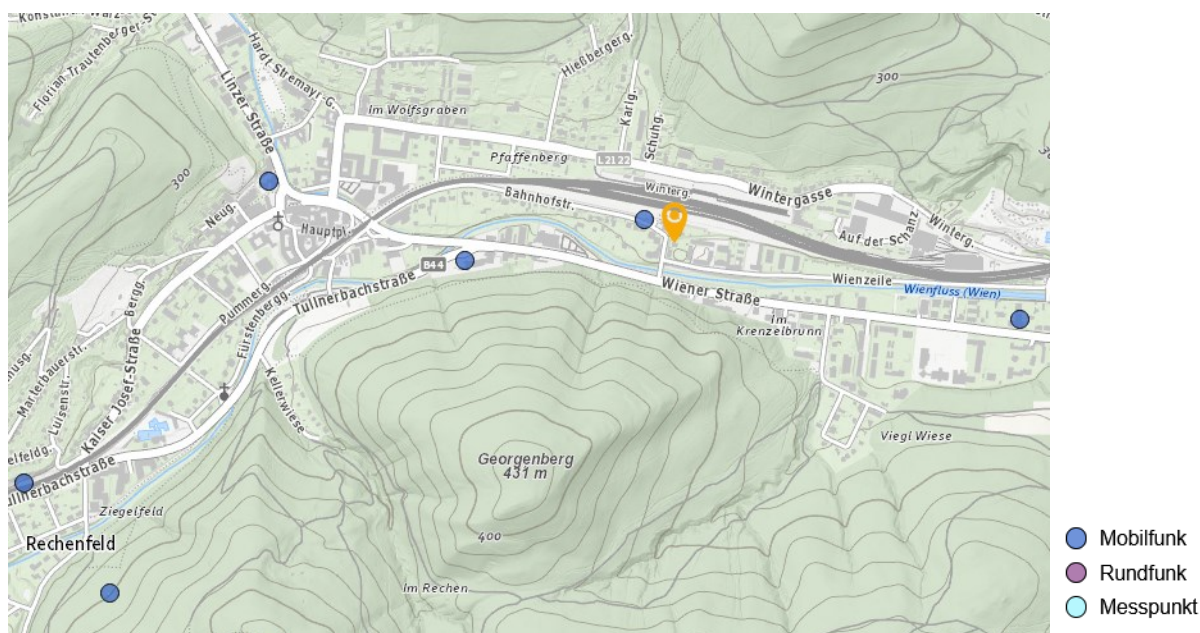
---

#### MOBILFUNKANLAGEN

Der Senderkataster Austria bietet einen Überblick zur funkbasierten allgemeinen Kommunikationsinfrastruktur sowie fachliche Informationen dazu. Der Senderkataster Austria wurde im Jahr 2003 eingerichtet und wird durch das Forum Mobilkommunikation betrieben. 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 10.9.2025

Ersichtlich ist aus der obigen Darstellung, dass es mehrere Mobilfunkanlagen in Purkersdorf und insbesondere im Nahbereich der Bahnhofstraße 11 gibt.

Aus dem Breitbandatlas sind die Infrastrukturanbieter für Internet via Mobilfunknetz und via Festnetz ersichtlich:

Die mittlere Downloadrate für das Mobilfunknetz beträgt zwischen ca. 350 und 1000 Mbit/s. Hinsichtlich der Internetversorgung mittels Festnetz zeigt sich aus dem Breitbandatlas, dass ein Infrastrukturanbieter mit Downloadraten von ca. 1000 Mbit/s (Magenta) verfügbar ist.

Festnetz				Mobilfunknetz		
Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload	Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Magenta	DOCSIS 3.1	1000 Mbit/s	100 Mbit/s	Drei	1000 Mbit/s	115 Mbit/s
A1	xDSL	507 Mbit/s	70 Mbit/s	A1	412 Mbit/s	185 Mbit/s
				Magenta	347 Mbit/s	72 Mbit/s

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://breitbandatlas.gv.at>, Stand 10.9.2025

### LÄRMINFORMATIONSKARTEN

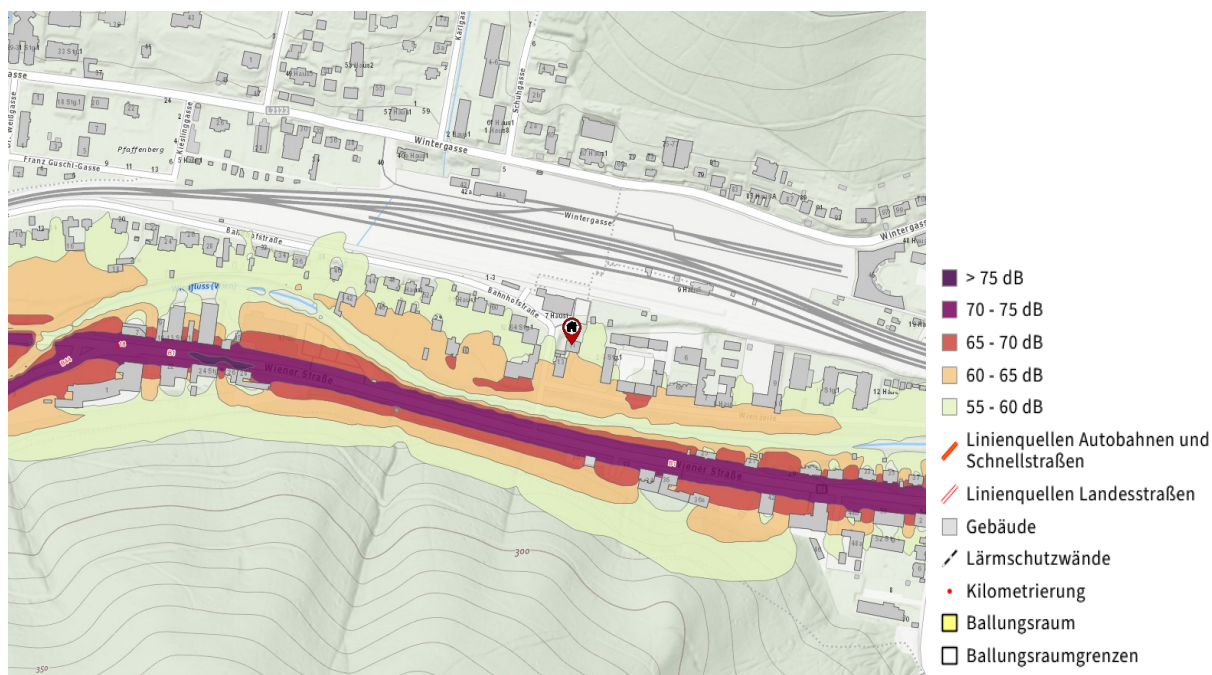
Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten.

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)

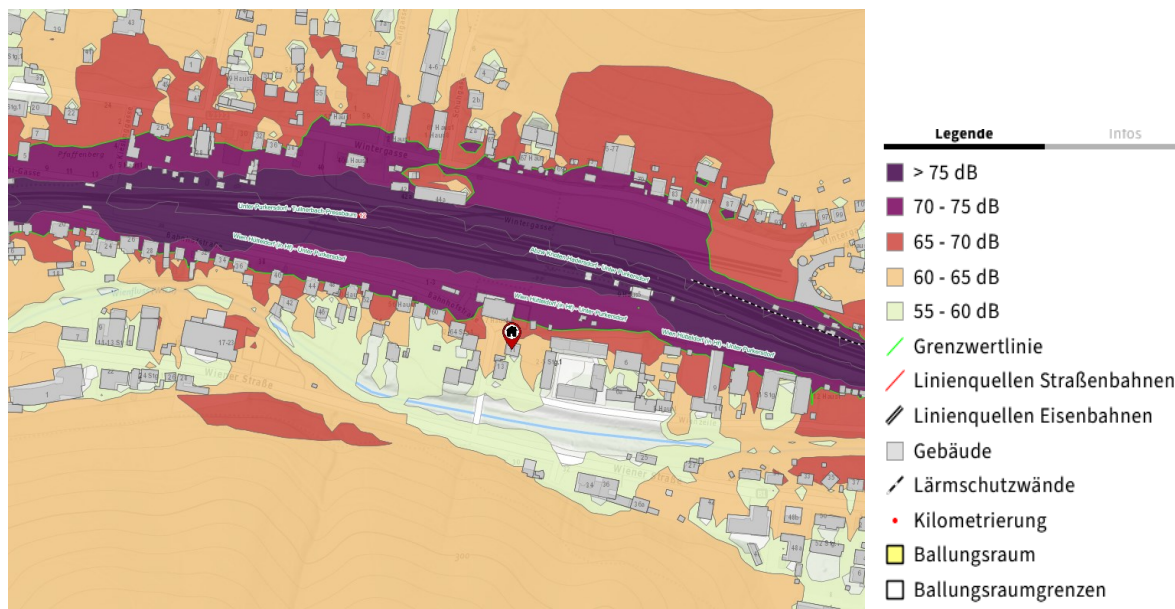
Aktuell liegen Karten aus den Erhebungen im Jahr 2022 vor, welche durch Überarbeitungen in den Jahren 2023/24 ergänzt wurden.

Für den Straßenverkehr sind Beeinträchtigungen von 55-65 dB verzeichnet.



Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 10.9.2025

Für den gleichen Messpunkt (Bahnhofstraße 11) sind beim analogen Index für den Schienenverkehr ebenfalls deutliche Beeinträchtigungen im Bereich von 60-70 dB eingetragen.



Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 10.9.2025

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.jaerminfo.at/>, Abfragedatum 10.9.2025

Mit den Karten für industrielle Tätigkeiten mit IPPC Anlagen<sup>3</sup> wird die Lärmbelastung durch diese Anlagen in Ballungsräumen dargestellt und ergeben sich aus dieser Karte keine Lärmbetrüchtigungen aus industrieller Tätigkeit.



Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.jaerminfo.at/>, Abfragedatum 10.9.2025

<sup>3</sup> 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/IPP-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

Auf den Grundstücken mit der Liegenschaftsadresse Bahnhofstraße 11 sind

- ein Wohnhaus
- eine Garage

errichtet. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die angrenzende öffentliche Straße (Bahnhofstraße). Vorgesehen sind auf dem Grundstück weiters vier PKW-Stellplätze sowie ein Spielplatz.

Das Wohnhaus besteht aus

- Erdgeschoss
- Obergeschoss
- Dachgeschoss

Den folgenden Plandarstellungen und Beschreibungen liegen insbesondere die erhobenen Unterlagen aus dem Bauakt der Gemeinde- siehe dazu Punkt Allgemeines - Bewertungsgrundlagen und Unterlagen - zugrunde:

- Mailnachricht Bauamt Purkersdorf/Hr. Stefan Heschl vom 26.9.2025
- Einreichplan Bauvorhaben Umbauarbeiten an einem Einfamilienhaus, 3002 Purkersdorf, Bahnhofstraße 11, Genehmigungsvermerk vom 11.1.2024, AZ B 131/9-Schw-3980/2-2023
- Energieausweis Planung Bauvorhaben VH DJORDJEVIC - Umbauarbeiten an einem Einfamilienhaus, 3002 Purkersdorf, Bahnhofstraße 11, Genehmigungsvermerk vom 11.1.2024, AZ B 131/9-Schw-3980/2-2023
- Bescheid nachträgliche baubehördliche Bewilligung für den Umbau des Bestandsgebäudes sowie nachträgliche Kenntnisnahme der Bauanzeige für Wärmedämmung, Stellplatznutzung und Veränderung der Grundstücksein- und -ausfahrt, AZ B 131/9-Schw-3980/2-2023

Laut Mitteilung des Bauamts (siehe oben angeführte Mailnachricht) wurde die nachträgliche Baubewilligung mit Bescheid vom 11.01.2024 erteilt. Der Baubeginn wurde von Amts wegen mit der Rechtskraft des Bewilligungsbescheides, also 01.02.2024, festgesetzt. Der Eigentümer hat bislang trotz Aufforderung der Baubehörde keinen Bauführer genannt, die Fertigstellungsanzeige und die Benützungsbewilligung stehen noch aus.

Baudaten

Errichtung Einfamilienhaus

Baubewilligung: unbekannt, Baujahr laut Angaben im Energieausweis 1980

Benützungsbewilligung: unbekannt

Umbau des Einfamilienhauses in ein Wohnhaus mit fünf Wohneinheiten

Baubewilligung (nachträglich): Bescheid vom 11.1.2024

Benützungsbewilligung: fehlt (Fertigstellungsanzeige und damit implizit Benützungsbewilligung stehen laut Baubehörde noch aus)

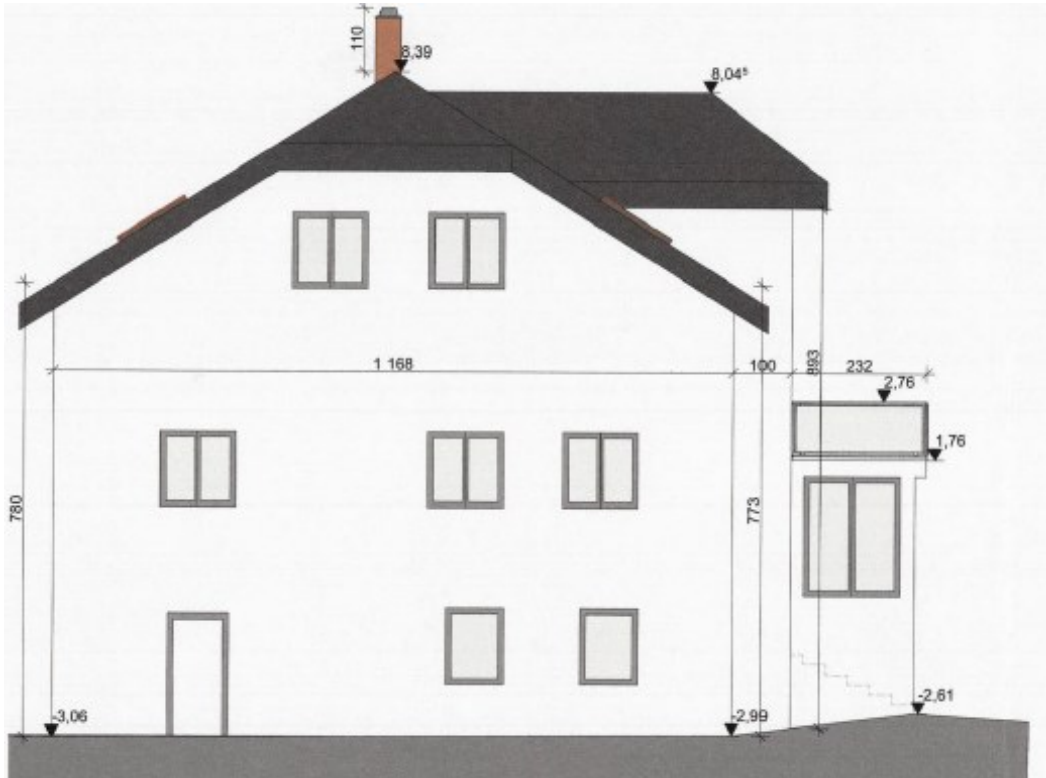


GEBÄUDEANSICHTEN

Nordansicht



Ostansicht

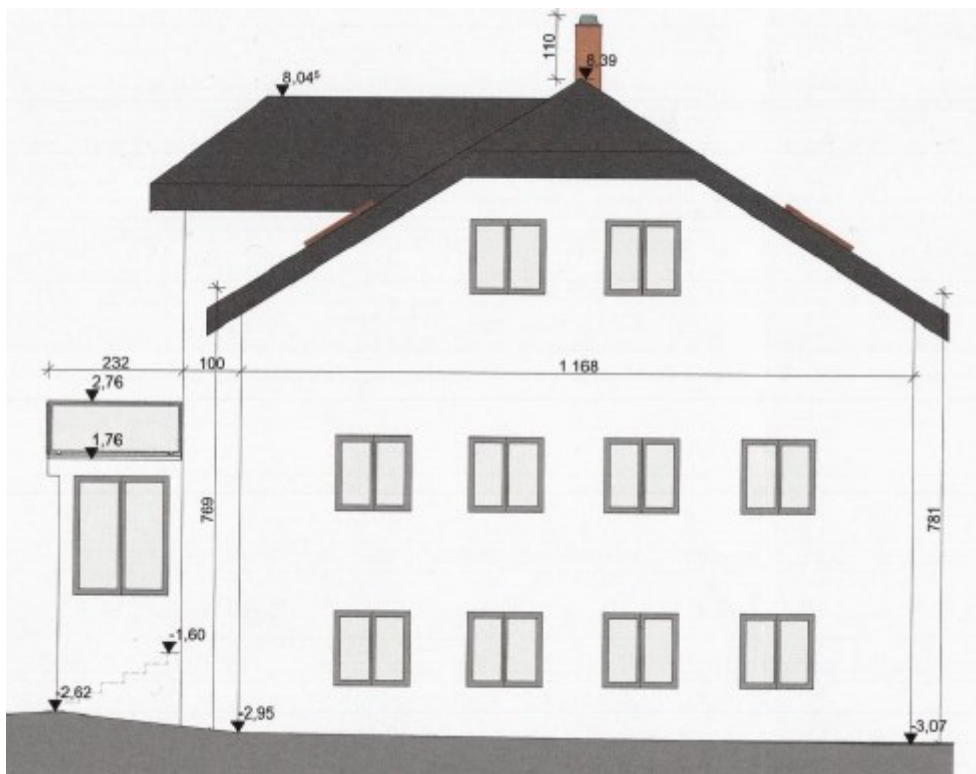


Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan Bauvorhaben Umbauarbeiten an einem Einfamilienhaus, 3002 Purkersdorf, Bahnhofstraße 11, Genehmigungsvermerk vom 11.1.2024, AZ B 131/9-Schw-3980/2-2023, NICHT maßstabgetreu

Südansicht

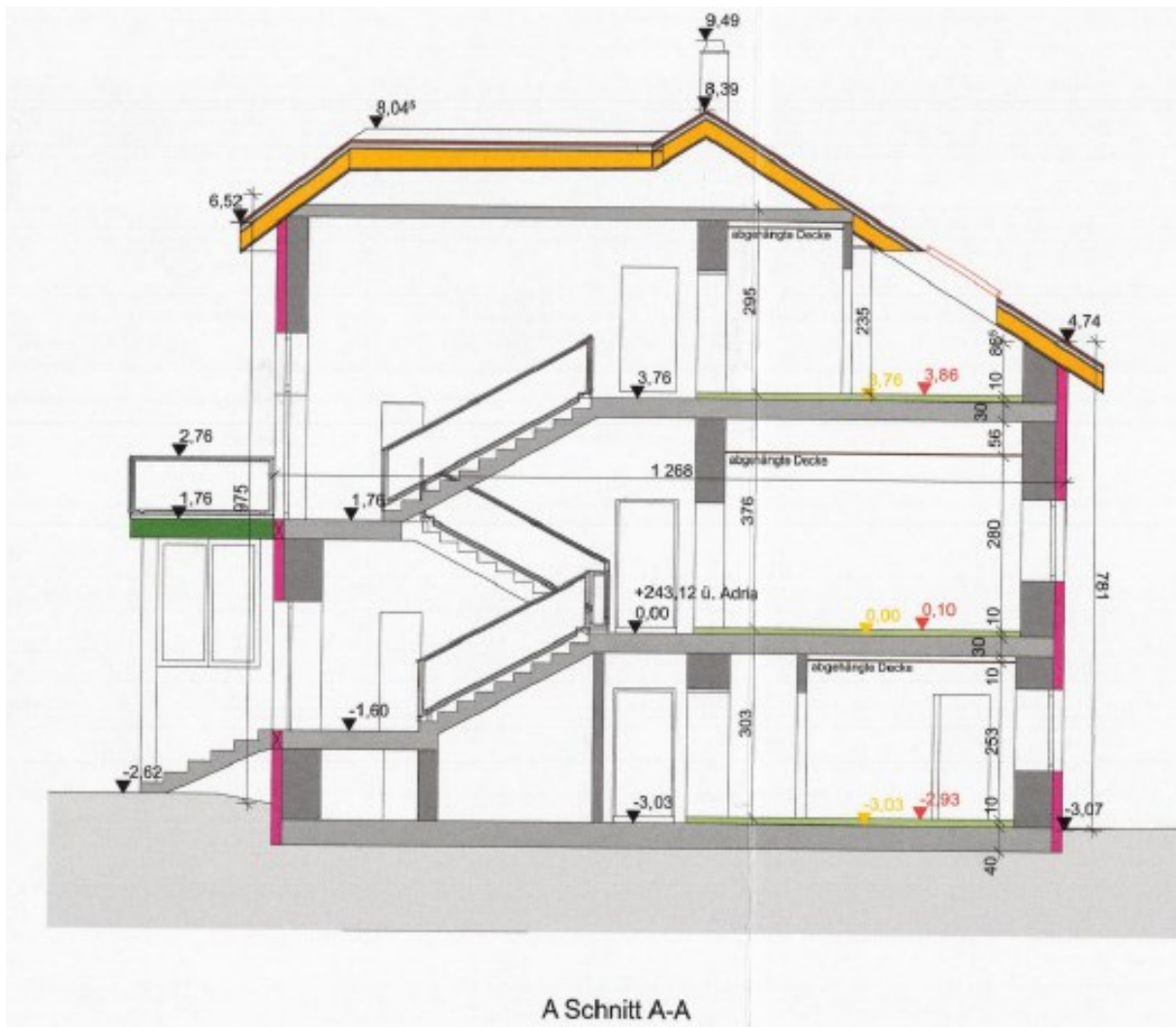


Westansicht



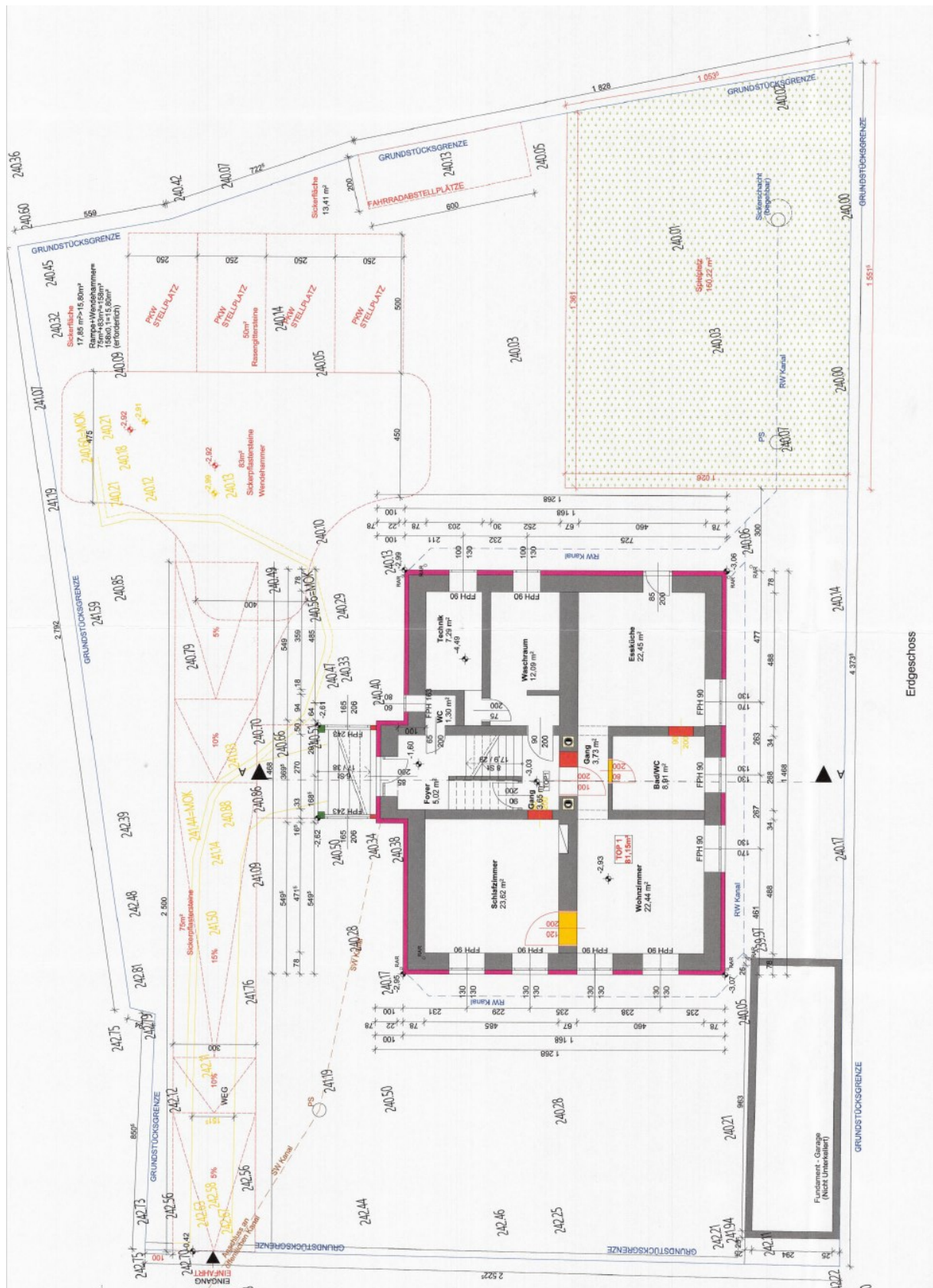
Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan Bauvorhaben Umbauarbeiten an einem Einfamilienhaus, 3002 Purkersdorf, Bahnhofstraße 11, Genehmigungsvermerk vom 11.1.2024, AZ B 131/9-Schw-3980/2-2023, NICHT maßstabgetreu

GEBÄUDESCHNITT



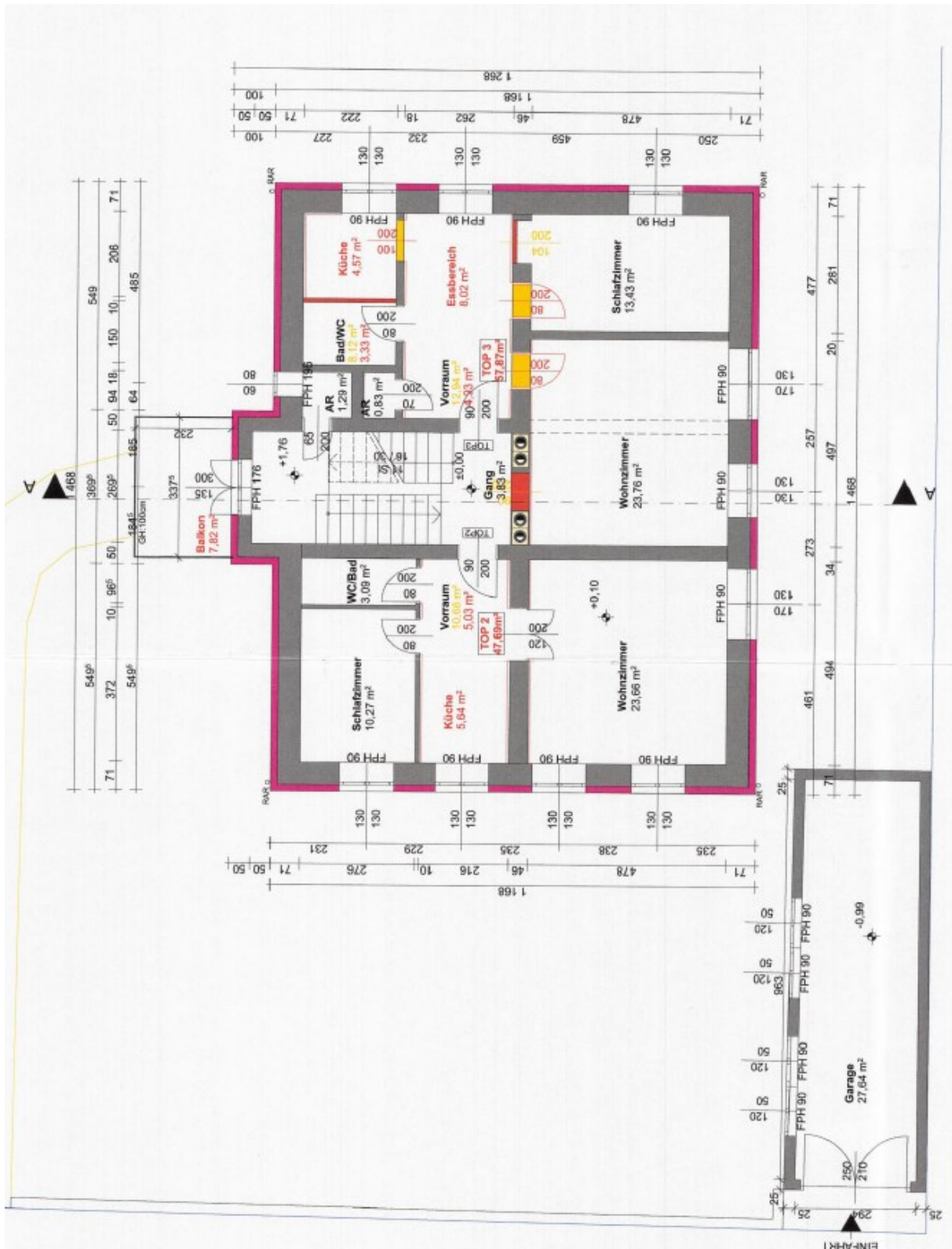
Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan Bauvorhaben Umbauarbeiten an einem Einfamilienhaus, 3002 Purkersdorf, Bahnhofstraße 11, Genehmigungsvermerk vom 11.1.2024, AZ B 131/9-Schw-3980/2-2023, NICHT maßstabgetreu

Grundrissplan Wohngebäude Erdgeschoss



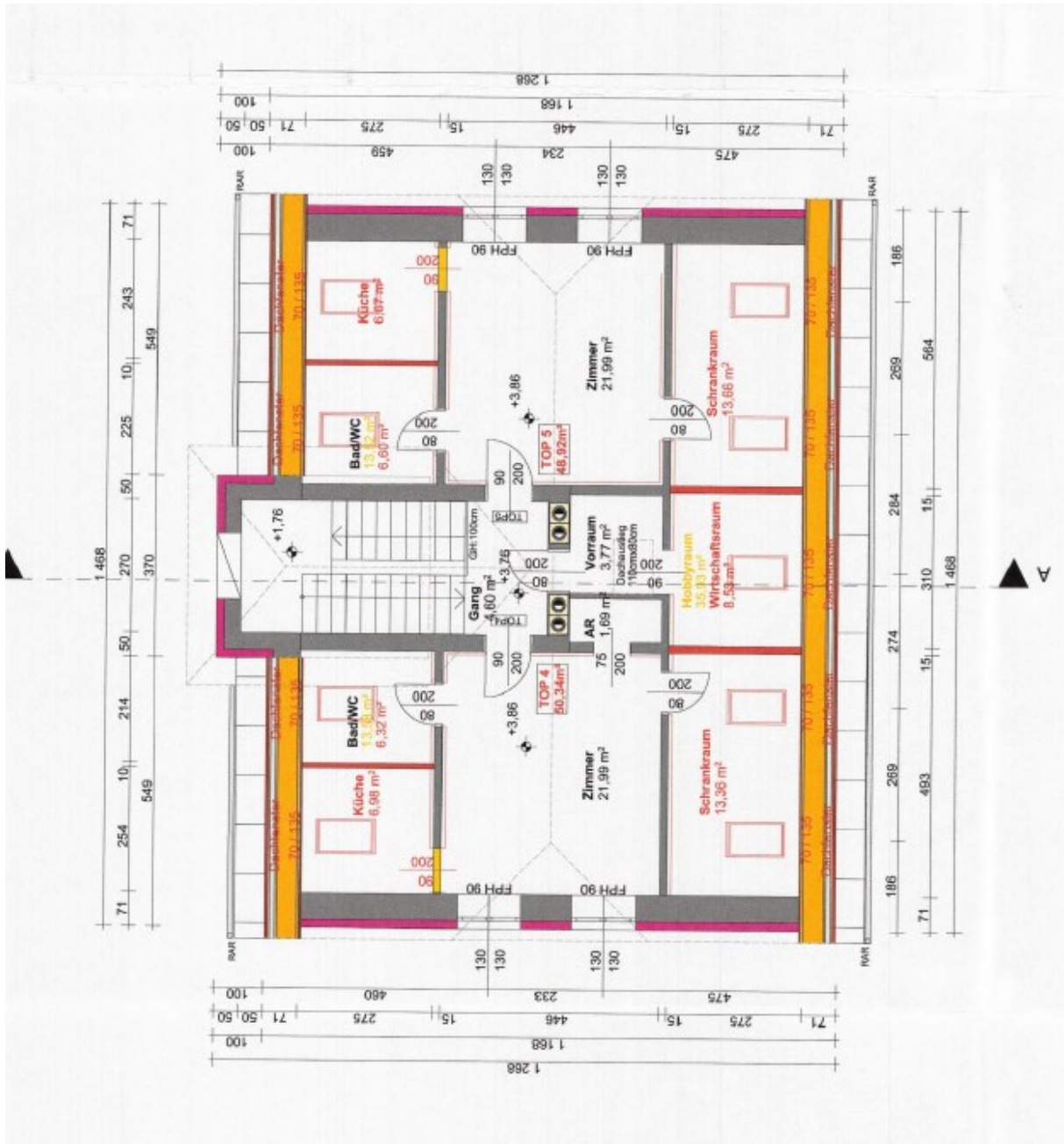
Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan Bauvorhaben Umbauarbeiten an einem Einfamilienhaus, 3002 Purkersdorf, Bahnhofstraße 11, Genehmigungsvermerk vom 11.1.2024, AZ B 131/9-Schw-3980/2-2023, NICHT maßstabgetreu

Grundrissplan Wohngebäude 1.Obergeschoss



Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan Bauvorhaben Umbauarbeiten an einem Einfamilienhaus, 3002 Purkersdorf, Bahnhofstraße 11, Genehmigungsvermerk vom 11.1.2024, AZ B 131/9-Schw-3980/2-2023, NICHT maßstabgetreu

Grundrissplan Wohngebäude Dachgeschoss



Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan Bauvorhaben Umbauarbeiten an einem Einfamilienhaus, 3002 Purkersdorf, Bahnhofstraße 11, Genehmigungsvermerk vom 11.1.2024, AZ B 131/9-Schw-3980/2-2023, NICHT maßstabgetreu

---

 NUTZFLÄCHEN
 

---

**FLÄCHENAUFSTELLUNG Wohngebäude**

Raumnutzung lt. Planangaben	m	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b>				
<b>Allgemeinflächen</b>				
Foyer		5,02		
WC		1,30		
Technik		7,29		
Waschraum		12,09		
Gang		3,65		
<b>Summe Allgemeinflächen</b>			<b>29,35</b>	
<b>Top 1</b>				
Gang		3,73		
Essküche		22,45		
Bad/WC		8,91		
Wohnzimmer		22,44		
Schlafzimmer		23,62		
<b>Summe Nutzfläche Top 1</b>			<b>81,15</b>	
<b>Nutzfläche Erdgeschoss in m<sup>2</sup></b>			<b>110,50</b>	
<b>Obergeschoss</b>				
<b>Allgemeinflächen</b>				
Abstellraum		1,29		
Gang		3,83		
<b>Summe Allgemeinflächen</b>			<b>5,12</b>	
<b>Top 2</b>				
Vorraum		5,03		
Küche		5,64		
WC/Bad		3,09		
Schlafzimmer		10,27		
Wohnzimmer		23,66		
<b>Summe Nutzfläche Top 2</b>			<b>47,69</b>	
<b>Top 3</b>				
Vorraum		4,93		
Essbereich		8,02		
Küche		4,57		
Bad/WC		3,33		
AR		0,83		
Schlafzimmer		13,43		
Wohnzimmer		23,76		
<b>Summe Nutzfläche Top 3</b>			<b>58,87</b>	
<b>Nutzfläche Obergeschoss in m<sup>2</sup></b>			<b>111,68</b>	

**Dachgeschoss****Allgemeinflächen**

Gang	4,60	
Vorraum mit Dachausstieg	3,77	
Wirtschaftsraum	8,53	
<b>Summe Allgmeinflächen</b>		<b>16,90</b>

**Top 4**

Zimmer	21,99	
Bad/WC	6,32	
Küche	6,98	
Schrankraum	13,36	
Abstellraum	1,69	
<b>Summe Nutzfläche Top 4</b>		<b>50,34</b>

**Top 5**

Zimmer	21,99	
Bad/WC	6,60	
Küche	6,67	
Schrankraum	13,66	
<b>Summe Nutzfläche Top 5</b>		<b>48,92</b>

---

<b>Nutzfläche Dachgeschoss in m<sup>2</sup></b>	<b>116,16</b>
---	---------------

---

<b>Nutzfläche UG, EG, DG gesamt in m<sup>2</sup></b>	<b>338,34</b>
--	---------------

---

<b>Nutzfläche Top 1-5 insgesamt</b>	<b>286,97</b>
-------------------------------------	---------------

---

**FLÄCHENAUFSTELLUNG Garagengebäude**

Raumnutzung lt. Planangaben	m	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b>				
Garage		27,64		
<b>Nutzfläche Garage in m<sup>2</sup></b>			<b>27,64</b>	

---

Die Flächen sind gerundet und entsprechen einem für die Liegenschaftsbewertung erforderlichen Genauigkeitsmaß. Die Maße sind Planmaße und basieren auf dem Einreichplan für Umbauarbeiten an einem Einfamilienhaus, 3002 Purkersdorf, Bahnhofstraße 11, Genehmigungsvermerk vom 11.1.2024, AZ B 131/9-Schw-3980/2-2023.

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 Angaben des Eigentümerversetzers sowie die Wahrnehmungen der gefertigten SV bei der Befundaufnahme.

<b>3002 Purkersdorf, Bahnhofstraße 11</b>	
<b>Gesamtkonstruktion</b>	Massivbauweise
<b>Tragwerk und Konstruktion</b>	Fundamentplatte Beton ; tragende Wände außen: Vollziegelmauerwerk 30-60cm, tragende Innenwände: Planziegel 25cm, nichttragende Innenwände: Trockenbauweise - C-Profilständerwände mit Gipskartonplatten; Decken: 30cm Betondecken
<b>Fassade</b>	Fassade mit Wärmedämmung (Vollwärmeschutzdämmsystem 16cm EPS ... extrudiertes Polysterol)
<b>Dach</b>	verschnittenes Walmdach/Krüppelwalmdach, Dachstuhl Holzkonstruktion - Sparren/Mineralwollgedämmung; Dachdeckung mit Rhombendachsteinen (Faserzement), Dachentwässerung über Saumrinnen und Regenfallrohre
<b>Stiege</b>	Außenstiege: einläufige gerade Stiege zum Hauseingang, mit Bodenbelag, Innenstiege: je Geschoss eine zweiläufige gerade Stiege (d.h. mit Zwischenpodest), belegt mit keramischen Fliesen, Absturzsicherung Metallkonstruktion
<b>Fenster</b>	Kunststofffenster weiß, doppelisoliertverglast, Dreh-Kippbeschlag
<b>Türen und Tore</b>	Innentüren: Holztürblätter in Holzzargen gehängt, Hauseingangstüre Kunststoffkonstruktion mit Holzdekor sowie Glaseinsätzen, Terrassentüre/Nebeneingangstüre analog Fensterkonstruktion
<b>Wandbeläge</b>	verputzt und gemalt, in Sanitärräumen keramische Fliesen
<b>Bödenbeläge</b>	im Stiegenhaus und allgemeinen Flächen/Räumen: keramischer Bodenbelag; in den Wohnungen: teils keramischer Bodenbelag (Vorraum/Küchen, Sanitärräumen sowie Gangflächen), teils Holzbodenbelag/Laminat in Aufenthaltsräumen
<b>Deckenbeläge</b>	verputzt und gemalt
<b>Haustechnik</b>	Strom- Wasser- und Kanalanschluss; Warmwasserbereitung Raumheizung: Wärmepumpe
<b>Sanitärraumausstattung</b>	je Wohnung; Badezimmer mit Hänge-WC, Waschtisch, Dusche verglast
<b>Einbauküchen</b>	je Wohnung: eine Einbauküche/Einbauküchenzeile mit Küchengeräten

## BAUTECHNISCHE MÄNGEL

Zum Befundaufnahmezeitpunkt befand sich das Gebäude in einem augenscheinlich gutem Bauzustand. Nach Angaben des Eigentümerversetzers wurde die Innenausstattung des Gebäudes, die Fenster, die Türen die haustechnischen Leitungen/Anlagen (Elektrik) vor etwa 2 Jahren neu hergestellt. Instandsetzungsbedarf ist per bloßem Augenschein nicht feststellbar .

Fertigstellungsbedarf ist hinsichtlich der Außenanlagen gegeben:

Laut Baubewilligungsbescheid sind Pflichtstellplätze zu errichten. Die dafür erforderlichen baulichen Maßnahmen wie Herstellung

- eines Einfahrtstors,
- einer Zufahrtsstraße samt Wendeplatz und
- vier PKW-Stellplätzen sowie Fahrradabstellplätzen auf dem Grundstück

sowie die Schaffung eines verpflichtenden

- Kinderspielplatzes

sind noch ausständig.

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.

## OFFENES BAUVERFAHREN

Laut Mailnachricht der Baubehörde (Mail von Herrn Thomas Hölzl vom 26.1.2026) stellt der Umbau ein noch nicht fertiggestelltes Bauvorhaben dar. Augenscheinlich wurde für die nachträgliche bewilligten Umbauten noch keine Fertigstellungsmeldung gemacht.

Dafür sind alle im Baubewilligungsbescheid angeführten Atteste samt Bauführerbescheinigung an die Baubehörde zu übermitteln.

### Zur Fertigstellung sind folgende Unterlagen vorzulegen:

- Eine Bescheinigung des befugten und genannten Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistung) des Bauvorhabens. Geringfügige Abweichungen sind darin anzuführen und in einem gesonderten Bestandsplan (zweifach) sichtbar darzustellen.
- Ein Lageplan (zweifach) mit der Bescheinigung des Bauführers über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des/r Bauvorhaben/s samt Einzeichnung der Ver- und

Entsorgungsleitungen (z.B. Kanal, Wasser, Strom etc.) für die Weiterleitung an das Vermessungsamt.

- Bau- und Eignungsbefunde für Abgas- und Lüftungsfänge, ausgestellt vom zuständigen Rauchfangkehrermeister.
- Elektroattest (bundeseinheitliches Sicherheitsprotokoll), ausgestellt von der ausführenden Firma, aus dem hervorgeht, dass die Elektroinstallationen entsprechend den derzeit geltenden Bestimmungen der ÖVE-EN 1 hergestellt wurden.
- Blitzschutzprotokoll, bei Errichtung einer Blitzschutzanlage (bei Nichterrichtung eine schriftliche Bestätigung mit Begründung darüber).
- Nachweis über die ordnungsgemäße Verlegung und Dichtheit der Kanalisationsanlage, ausgestellt von der bauausführenden Firma, mit Angaben über die angewendete Dichtheitsprobe und die bauliche Ausführung, sowie eine Bestätigung der bauausführenden Firma, dass die Kanalisationsanlage der Ö-Norm B 2501 entspricht.
- Bestätigung der ausführenden Firma über die ordnungsgemäße Ausführung der Versickerungsanlage nach vorliegender Berechnung.

Quelle: Eigene Darstellung – Niederschrift 23.11.2023 Stadtamt Bauverwaltung zu AZ B 131/9-Schw-3980/2-2023, übermittelt durch Mailnachricht vom 26.1.2026

Erst nach Fertigstellungsmeldung gilt ein Bauprojekt baubehördlich abgeschlossen, und ist die Benützung des Bauwerkes zulässig. Nach erfolgter Fertigstellung/Fertigstellungsmeldung könnte auch eine Ergänzungsabgabe zur Kanaleinmündungs- oder Wasseranschlussabgabe vorzuschreiben sein.

Die bei den beiden Befundaufnahmetermine ersichtliche Gebäudenutzung durch Kurzzeitvermietung ist somit aus baubehördlicher Sicht nicht gestattet.

Für die Fertigstellung gilt eine Fünf-Jahresfrist ab Baubeginn, welcher mit Rechtskraft des Baubewilligungsbescheids vom 11.1.2024 festgelegt wurde, und somit etwa im Jänner 2029 abläuft.

## BESTANDRECHTE UND RECHTE DRITTER

Die Liegenschaft 3002 Purkersdorf, Bahnhofstraße 11, ist mit einem Wohngebäude bebaut.

Seitens des Eigentümerversetzers wurde ein Hauptmietvertrag mit folgenden Eckdaten an mich übermittelt:

MIETVERTRAG	
<b>VERMIETER</b>	Michael Djordjevic, Bahnhofstr.11, 3002 Purkersdorf
<b>MIETER</b>	N.N.
<b>MIETGEGENSTAND</b>	Liegenschaft EZ 541 KG 01906 befindliche Objekt samt der im Objekt befindlichen Einrichtungsgegenstände, für die Einrichtungsgegenstände ist vom Mieter ein Ablösebetrag in Höhe von € 15.000,00 an den Vermieter zu bezahlen. Grundrissplan der Liegenschaft und des Zinshauses ist als Anlage dem Vertrag angeschlossen.
<b>ZWECK</b>	Verwendung zu Kurzzeitvermietung, Nutzung zu Wohnzwecken
<b>ZUSTAND DES WOHNHAUSES UND DER WOHNUNGEN</b>	Zustand und Ausstattung des Mietgegenstandes laut Besichtigung, bei Rückstellung des Mietgegenstandes anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mietgegenstand weiß auszumalen und allfällige Beschädigungen reparieren zu lassen.
<b>MIETDAUER</b>	Befristung vom 1.7.2025 bis 30.6.2031 (6 Jahre Mietdauer)
<b>MIEZINS</b>	Hauptmietzins € 4.800,00 netto zuzüglich Umsatzsteuer sowie zuzüglich Betriebskosten gem. § 21 MRG und zuzüglich sonstige Kosten der laufenden Bewirtschaftung des Mietgegenstandes, wie Wasser-, Abwasser- und Kanalgebühren, Rauchfahrkehrer, Müllabfuhr, Grundsteuer und sonstige die Liegenschaft belastenden öffentlichen Abgaben, sowie Kosten für die Pflege der Grünfläche und sonstigen Außenanlagen. Gesamtmietzins zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses € 4800,00 zuzüglich Umsatzsteuer Hauptmietzins € 960,00, zuzüglich Betriebs- und Nebenkosten € 200,00, somit insgesamt € 5.960,00
<b>WERTSICHERUNG DES HAUPTMIETZINSES</b>	VPI 2020, Basis ist Indexzahl für das Monat des Vertragsbeginns, jährliche Anpassung erstmals Jänner 2026 durch Vergleich mit Indexzahlen Juni 2025 (128,1) und September 2025 (128,5);
<b>KAUTION</b>	€ 15.000,00
<b>DATUM DES MIETVERTRAGS</b>	1./20. Juni 2025

Die Vertragskopie ist im Anhang des Gutachtens ersichtlich.

## ZUBEHÖR

Zum Bewertungsstichtag war kein zu bewertendes Zubehör vorhanden.

## GRENZÜBERBAU

Das Grundstück 611/1 und .338 ist unbebaut. Es wurde beim bewertungsgegenständlichen Grundstück auch kein Grenzüberbau durch Bebauungen der benachbarten Grundstücke festgestellt.

## EINHEITSWERTBESCHEID UND GRUNDSTÜCKSABGABEN

Der Einheitswertbescheid für die Liegenschaft 3002 Purkersdorf, Bahnhofstraße 11 wurde mir nicht übermittelt.

Mit Mailnachricht vom 21.1.2026 teilte die Finanzverwaltung der Gemeinde mit, dass auf dem Abgabekonto für die Liegenschaft kein Rückstand bei laufenden Grundabgaben besteht. Die Kopie des Kontoblatts ist im Gutachtensanhang ersichtlich.

Mit Nachricht vom 26.1.2026 wurde durch das Bauamt mitgeteilt, dass keine Aufschließungs- bzw. Ergänzungsabgabe iSd NÖ Bauordnung offen wären. Ebenso besteht bezüglich der Einmalabgaben zur Kanaleinmündungs- oder Wasseranschlussabgabe aktuell keine offene Abgabenschuld. Es gibt jedoch ein noch nicht fertiggestelltes Bauvorhaben. Hier könnte nach erfolgter Fertigstellung eine Ergänzungsabgabe zur Kanaleinmündungs- oder Wasseranschlussabgabe vorzuschreiben sein.

## ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS des Energieausweisvorlagegesetzes wurde durch das Bauamt vorgelegt. Für das Wohngebäude mit mehreren Nutzungseinheiten in 3002 Purkersdorf, Bahnhofstraße 11, wurde mit Energieausweis vom 22.6.2023 ein Referenz-Heizwärmebedarf von 39,7 kWh/m<sup>2</sup>a ermittelt, welcher der Energieklasse B entspricht der Gesamtenergieeffizienzfaktor beträgt 0,73 und entspricht der Energieklasse A.

Die Datenblätter zum Energieausweis sind im Gutachtensanhang enthalten.

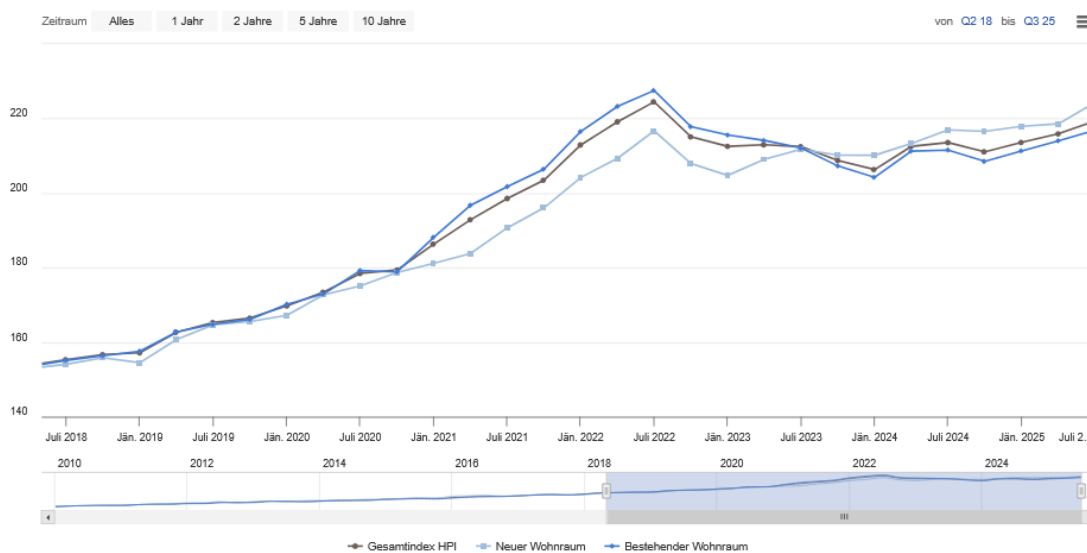
## IMMOBILIENMARKTSITUATION

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

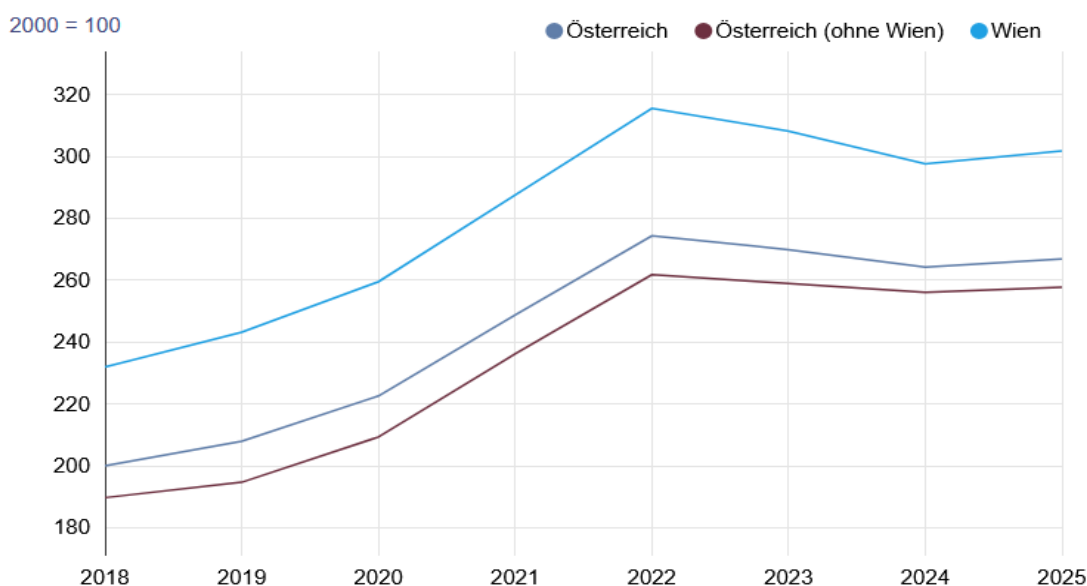
Quelle: Eigene Darstellung: Statistik Austria Häuserpreisindex von 2018 bis 2025:

<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](https://www.oenb.at/isawebstat/)

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



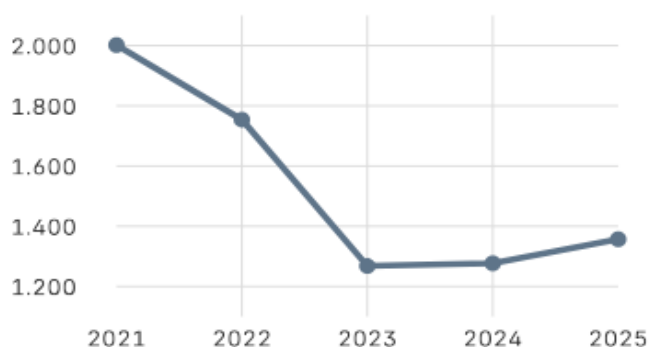
Bezirk Sankt Pölten (Land): Kaufverträge

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 im Bezirk rückläufig gewesen.

Ø Kaufpreis/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>-Preise 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 hat, auch den Immobilienmarkt ab Mitte 2025 leicht positiv beeinflusst.

## BEWERTUNG

### BEURTEILUNG DES BEWERTUNGSGEGENSTANDS

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 541 GB 01906

unter den Prämissen

- der Lastenfreiheit
  - der Kontaminationsfreiheit und
  - unter Berücksichtigung des vorliegenden Mietverhältnisses
  - unter Berücksichtigung des baurechtlichen Mangels der fehlenden Fertigstellungsmeldung
- per Stichtag der Befundaufnahme somit per 15.1.2026

festzustellen.

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.

Zu bewerten ist ein in der Stadtgemeinde Purkersdorf liegendes befristet vermietetes Wohngebäude, das aus fünf Wohnungen besteht. Da für die Wertbestimmung durch die Marktteilnehmer der Ertragswert ausschlaggebend ist, wird das Ertragswertverfahren zu verwenden sein.

Weiters ist zu berücksichtigen, dass es sich um ein befristetes Mietverhältnis handelt, und nach Beendigung des Mietverhältnisses allenfalls auch ein Verkauf der einzelnen Wohnungen relevant sein kann. Daher wird zu Kontrollzwecken ein Vergleichswertverfahren für die vorhandenen Wohnungen durchgeführt.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert die Verfahren wie folgt:

### Ertragswertverfahren

§ 5.(1) *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 (Ertragswert).*

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

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

*(4)Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung*

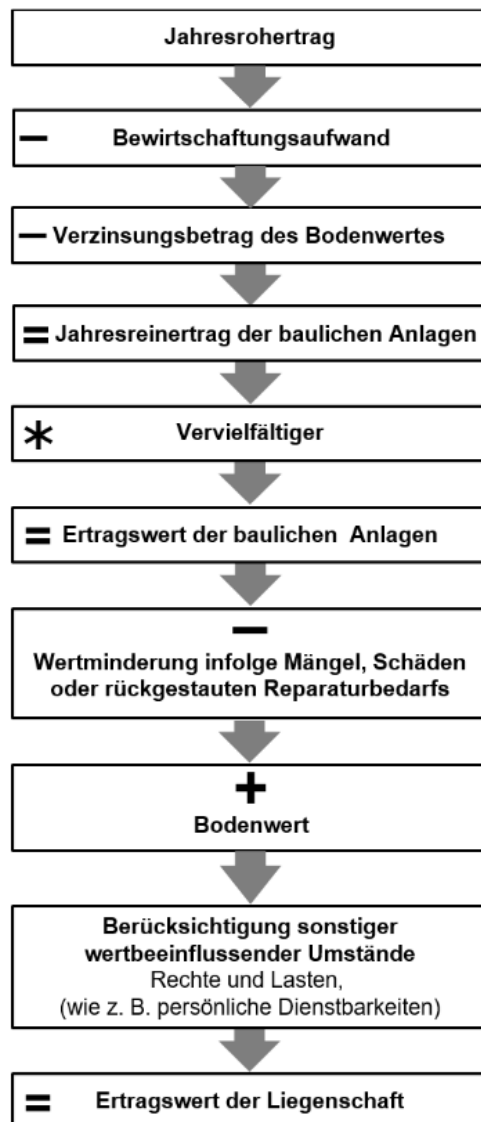
### Vergleichswertverfahren

§ 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.*

Für das Ertragswertverfahren sind laut Norm folgende Berechnungsschritte vorgesehen:



Quelle: Eigene Darstellung aus: Ablaufschema für Ertragswertverfahren ÖNORM 1802-1

Das Vergleichswertverfahren vollzieht sich in folgenden Phasen:

Phase 1 – Ausgangspunkt ist die Suche nach Kaufpreisen, die auf dem Immobilienmarkt für vergleichbare Objekte erzielt werden. Vergleichbarkeit bedeutet, dass hinsichtlich der wichtigsten wertbeeinflussenden Umstände Übereinstimmung mit der zu bewertenden Sache gegeben ist. Diese Umstände und Objektmerkmale sind neben der rechtlichen und tatsächlichen Beschaffenheit, die Lage des Grundstückes und des Bewertungsobjektes und die zeitliche Nähe des Verkaufsvorgangs zum Bewertungsstichtag.

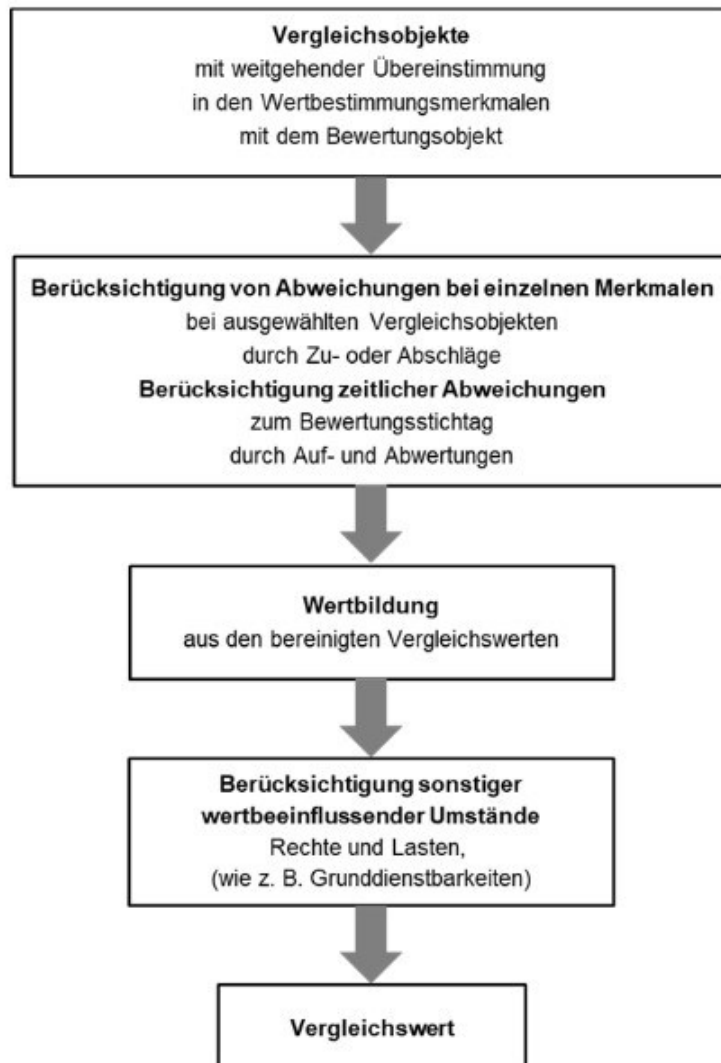
Phase 2 – Der Verkehrswert ist am gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu ermitteln. Daher müssen die Vergleichspreise auf allfällige ungewöhnliche Umstände überprüft werden. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände beeinflusst wurden, dürfen nur dann einbezogen werden, wenn das Maß dieses Einflusses wertmäßig erfasst werden kann, und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Phase 3 – Jede Liegenschaft ist individuell und weist mehr oder wenige große Unterschiede in seinen Merkmalen gegenüber den in Betracht kommenden Vergleichsobjekten auf. Diese qualitativen Unterschiede sind zu erheben und zu berücksichtigen. Weiters ist auch der zeitliche Unterschied zwischen Wertermittlungsstichtag einerseits und den Zeitpunkten, zu den die Vergleichspreise auf dem Markt ausgehandelt wurden, andererseits zu berücksichtigen. Soweit diese Preise vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Phase 4 – Nach erfolgter Abweichungsanalyse und quantitativer Erfassung der Merkmalsunterschiede ist zu berücksichtigen, dass diese adaptierten Kaufpreise in einer Streuungsbandbreite liegen. Nicht der höchste und nicht der niedrigste Preis innerhalb des Streuungsbereichs kann der Vergleichswert sein. Das gewogene Mittel der Vergleichspreise ist als der am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis als Vergleichswert anzusehen.

Phase 5 – Sind weitere wertbeeinflussende Umstände – wie Rechte und Lasten (beispielsweise Dienstbarkeiten) – gegeben oder ist die Lage auf dem Immobilienmarkt noch nicht hinreichend in die Vergleichswertermittlung einbezogen, ist aus dem ermittelten Vergleichswert der Verkehrswert durch Zu- oder Abschläge abzuleiten.

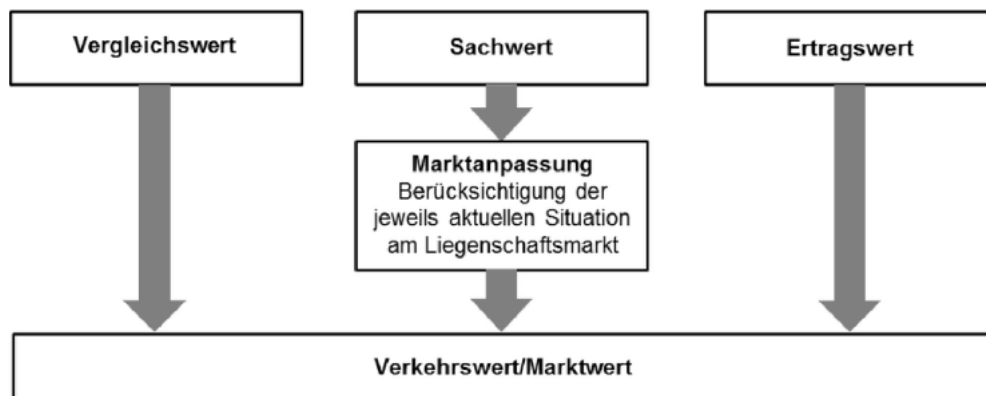
Die ÖNORM B 1802-1 (Grundlagen der Liegenschaftsbewertung) gibt für das Vergleichswertverfahren folgendes Ablaufschema an:



Quelle: ÖNORM 1802-1

Aus dem Ertragswert bzw. dem Vergleichswert ist der Verkehrswert gemäß ÖNORM wie folgt abzuleiten:

#### A.5 Wertermittlung



Quelle: ÖNORM 1802-1 -

## WERTERMITTLUNG IM ERTRAGSWERTVERFAHREN

Zur Ertragswertkalkulation sind insbesondere auch folgende Eingangsdaten zu ermitteln:

- der Neubauwert des Wohngebäudes
- der Bodenwert der Liegenschaft

### NEUBAUWERT DES WOHNGBÄUDES

	<u>€/m<sup>2</sup> WNFL</u>	<u>€/m<sup>2</sup> WNFL</u>
Baukosten normale Ausstattungsqualität - Kennwert 1.Qu.2025	3.000,00	
adaptiert für Preisänderung per Jänner 2026	3.040,00	
Baukosten Kellergeschoss	50%	1.520,00
Baukosten Balkon, Gartenterrasse	25%	760,00
110,50    3.040,00 EG		335.920,00
111,68    3040,00 OG		339.507,20
116,16    3040,00 DG		353.126,40
<b>NFL in EG OG DG</b>		<b>1.028.553,60</b>

Wie sich aus der obigen Kalkulation ergibt beträgt der Neubauwert gerundet € 1.029.000,00

### BODENWERT DER LIEGENSCHAFT

Der Bodenwert der Liegenschaft wird im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Der Vergleichspreis je m<sup>2</sup> Grundfläche wird mittels indirekten Preisvergleich durch 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.

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.

Zur Analyse der Grundstücksverkäufe von unbebauten Liegenschaften wurden Kauftransaktionen von Vergleichsliegenschaften aus der Urkundensammlung beim BG Purkersdorf erhoben.

Von den erhobenen Grundstücksverkäufen wurden jene mit folgenden Eigenschaften ausgewählt:

1. unbebaute Baugrundstücke oder solche mit Abbruchobjekten
2. mit Flächenwidmungsplan Bauland zur Wohnbebauung geeignet sowie
3. in vergleichbarer Lage gelegen.

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.

#### Vergleichsliegenschaften Bauland

GB	EZ	TZ	Lage	Gst	Kaufpreis in €	Kaufpr./ m <sup>2</sup> in €	Grundfl . In m <sup>2</sup>	KV-Datum	Fläwi/Beb.Bestimm.		
01906	1242	1020	2023	Hießberggasse	9	573/47	385000	511,28	753	30.06.2023	BW-2WE, 25-o,k-I,II
01906	489	1865	2025	Schuhgasse	6	565/2	670000	613,55	1092	31.10.2025	BW, 33-o-I,II
01906	101	2080	2022	Kaiser Josef Str.	33	623/1	450000	600,00	750	25.08.2022	BW, 25-o,k-I,II
01906	2366	1428	2025	Anton Gotsch-Gasse	9	282/3;980/2	300000	495,86	605	26.06.2025	BW-2WE, 33-o-I,II
01906	1345	1566	2025	Grillparzergasse	12	296/7	430000	426,16	1009	02.09.2025	BW-2WE, 25-o,k-I,II

GB...Grundbuch

EZ... Einlagezahl

TZ ...Tagebuchzahl

Gst...Grundstücksnummer

KV-Datum... Kaufvertragsdatum

Ausgehend von den tatsächlichen Verkaufspreisen werden nach Eliminierung allfälliger statistischer Ausreißer die verbleibenden m<sup>2</sup>-Preise nach den einzelnen wertbestimmenden Merkmalen durch Zu- bzw. Abschläge adaptiert.

#### ad Größe:

Die Grundstücksflächen der Vergleichstransaktionen liegen zwischen 605 m<sup>2</sup> und 1092 m<sup>2</sup>. Diejenigen Vergleichsliegenschaften, die stark von dem Bewertungsgrundstück (1078 m<sup>2</sup>) abweichen, sind hinsichtlich ihrer Größe zu adaptieren. Der m<sup>2</sup>-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 Purkersdorf. 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 mit einer Beschränkung auf 2 Wohneinheiten gewidmet.

Bezüglich Bebaubarkeit liegen bei den Vergleichsgrundstücken mit geringerer Bebauungsdichte Abweichungen vor, und ist ein Wertzuschlag zur Anpassung an die günstigeren Bebauungsbestimmungen bei der zu bewertenden Liegenschaft vorzunehmen.

#### 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 Bewertungsliegenschaft 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 2023 bis Ende 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 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 Q2	Differenz in % zu 2025 Q2
178,67						23,63%
	196,06					12,66%
		207,96				6,22%
			210,2			5,09%
				216,58		1,99%
					220,89	

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/hauserpreisindex-und-ooh-pi>, Stand Dez 2025

#### Adaptierung der m<sup>2</sup>-Preise nach wertbestimmenden Merkmalen:

GB	Gst.Nr.	KV	Größe in m <sup>2</sup>	Kaufpreis	m <sup>2</sup> -Preis	Größe Abw.	Lage Abw.	Abw. Beb.	Abw. Zeit	adapt.m <sup>2</sup> -Preis
1242	573/47	30.6.23	753	€ 385.000	511,29	-10,00%	-15,00%	10,00%	5,09%	460,60
489	565/2	31.10.25	1092	€ 670.000	613,55	0,00%	-15,00%	0,00%	0,00%	521,52
101	623/1	25.8.22	750	€ 450.000	600,00	-10,00%	-20,00%	10,00%	6,22%	517,31
2366	282/3;.980/2	26.6.25	605	€ 300.000	495,87	-10,00%	-5,00%	0,00%	0,00%	421,49
1345	296/7	2.9.25	1009	€ 430.000	426,16	0,00%	-5,00%	10,00%	0,00%	447,47
<b>arithm. Mittelwert - Baulandvergleichswert</b>					<b>529,37</b>					<b>473,68</b>
<b>gerundet</b>										<b>474,00</b>

Der Bodenwert des Liegenschaft errechnet sich daraus wie folgt:

## Berechnung des Bodenwerts der Liegenschaft

		€	€
<b>Vergleichswert je m<sup>2</sup> Bauland</b>		<b>474,00</b>	
	m <sup>2</sup>	€	€
Die Flächenangaben beruhen auf den Angaben im Grundbuchsauszug			
Gst. 611/1 und .338 gesamt	1078	474,00	510972,00
abzüglich Bebauungsabschlag ... wird nicht angesetzt		0%	0,00
zzgl Aufschließungsabgabe (Grundfläche <sup>0,5</sup> )*Bauklassenkoeffizient Bkl III*Einheitsatz)	1078	1.000,00 €	49.249,37
zuzüglich Anschlusskosten			20000,00
	2156		580221,37
<b>gerundet</b>			<b>580000,00</b>

## ERTRAGSWERTKALKULATION

### Jahresrohertrag

Ausgangsbasis ist der Jahresrohertrag der Liegenschaft. Dabei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Wohnungen erzielt werden können. Die Bewertung basiert auf den Angaben aus dem Mietvertrag wie im Befundteil dargestellt.

Der monatliche Mietertrag beträgt laut Mietvertrag € 4.800,00. (d.h. der Hauptmietzins exklusive Umsatzsteuer und Betriebskosten). Eine Preisanpassung ist im Mietvertrag ab Jänner 2026 mit dem Verbraucherpreisindex 2020 vorgesehen. Unter Berücksichtigung der relevanten Indexzahlen für Juni und September 2025 ergibt sich eine vernachlässigbar geringe Mietanpassung. Umgerechnet auf die Summe aller Wohnnutzflächen von ca. 287 m<sup>2</sup> entspricht dies einem monatlichen Nettohauptmietzins von etwa € 16,70 je m<sup>2</sup>. Dieser m<sup>2</sup>-Miete erscheint bei der zu bewertenden Liegenschaft nicht als marktgerecht und nachhaltig erzielbar. Vergleichbare Wohnungen sind in Purkersdorf mit etwa € 14,00 je m<sup>2</sup> verfügbar und erscheint dieser Nettomiettertrag als nachhaltig erzielbar.

<b>Mietangebote Vergleichswohnungen Purkerdorf</b>			
Dachgeschosswohnung neu	73,3	1027,90	14,02
moderne Neubauwohnung	53,1	762,58	14,36
Neubauwohnung mit Loggia zentrumsnah, neu	58	792,58	13,67
moderne Neubauwohnung	73,3	1027,18	14,01
<b>Durchschnitt</b>			<b>14,02</b>
multipliziert mit vermietbarer Nutzfläche	286,97	4022,10	
<b>gerundet</b>		<b>4020,00</b>	
Quelle: Abfrage Internet willhaben.at, Stand 26.1.2026			

Die voraussichtlich nachhaltig erzielbare Nettomiete für die Liegenschaft beträgt unter Berücksichtigung der Nutzflächensumme daher gerundet € 4020,00 je Monat (Jahresrohertrag).

### Jahresreinertrag

Aus dem Jahresrohertrag errechnet man den Jahresreinertrag, indem man jene Bewirtschaftungskosten, die nicht vom Mieter, sondern vom Vermieter getragen werden, vom Jahresrohertrag abzieht. Als solche weitere Bewirtschaftungskosten gelten neben nicht umlagefähigen Betriebskosten, der Instandhaltungsaufwand sowie das Mietausfallswagnis.

Als Instandhaltungsaufwand wird in der Regel 1% des Neubauwertanteils angesetzt.

Das Mietausfallswagnis (Bonitätsrisikos, Leerstehungsrisiko) wird in Höhe von 3,0% des Rohertrages angesetzt.

### Ertragswert der baulichen Anlagen und Ertragswert der Liegenschaft

Vom Jahresreinertrag wird die Bodenwertverzinsung abgezogen und durch Multiplikation mit dem Vervielfältiger der Ertragswert der baulichen Anlagen errechnet. Der Vervielfältiger spiegelt den Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer des Wohngebäudes in Jahren wider.

Im Allgemeinen richtet sich der Zinssatz nach der bei Liegenschaften dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung. Bei Wohnliegenschaften beträgt die empfohlene Zinssatzbandbreite je nach Risiko- und Marktsituation zwischen 2,0% und

4,0%. Bei der nachfolgenden Berechnung wird – insbesondere unter Berücksichtigung der volatilen Marktsituation - von einem Kapitalisierungszinssatz in der Höhe von 3,5 % ausgegangen.

Durch Kapitalisierung auf Basis des Zinssatzes und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und Hinzurechnung des Bodenwerts ergibt sich der Ertragswert wie folgt:

**Ertragswert = (Reinertrag der Liegenschaft – Bodenwertverzinsung) × Vervielfältiger + Bodenwert**

Alternativ lässt sich der Ertragswert durch Kapitalisierung des Reinertrags der Liegenschaft pro Jahr zuzüglich des auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinsten Bodenwertes wie folgt ermitteln:

**Ertragswert = Reinertrag der Liegenschaft × Vervielfältiger + abgezinster Bodenwert**

Liegen wertrelevante Mängel, Schäden oder ein rückgestauter Reparaturbedarf vor, so sind diese entsprechend zu berücksichtigen. Weitere wertbeeinflussende Umstände wie Rechte und Lasten (zB persönliche Dienstbarkeiten) sind zu berücksichtigen. Damit ergibt sich der Ertragswert der Liegenschaft.

In begründeten Fällen kann eine Trennung zwischen Gebäude- und Bodenertrag bei der Ermittlung des Ertragswertes der Liegenschaft unterbleiben, zB bei hoher wirtschaftlicher Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen oder bei geringem Bodenwert. Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen. Dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Liegenschaften oder allgemein anerkannte, statistische Daten herangezogen werden.

<b>ERTRAGSWERT</b>					
<b>Liegenschaftsdaten:</b>		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
Fläche des Wohngebäudes		338,34			
Fläche der Wohnungen insg.		286,97			
Mietvertrag pro Monat (Hauptmietzins exkl. USt und exkl. BK) lt. Mietvertrag Indexanpassung zwischen Juni 2025 und September 2025 vernachlässigbar					€ 4.800,00
gerundet					€ 4.800,00
Bodenwert			€ 580.000,00		
Neubauwert			€ 1.029.000,00		
Kapitalisierungszinssatz			3,50%		
Restnutzungsdauer - (Bj. 1980, Komplettsanierung 2020, kalk. Baujahr 2000, wirtsch. Gesamtnutzungsdauer 70J)			44,00		
Vervielfältiger -nachsüssig bei geg. Kapitalisierungszinssatz				22,282791	
<b>Ertragswertkalkulation:</b>				<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€</b>
Mietvertrag p.m. laut befristetem Mietvertrag				€ 16,73	€ 4.800,00
Mietvertrag p.m. nachhaltig erzielbar				€ 14,00	€ 4.017,58
gerundet					€ 4.020,00
Mietvertrag p.a.: entspricht Jahresrohertrag					€ 48.240,00
abzüglich Bewirtschaftungskosten:					
Instandhaltung %		1,00%	€ 10.290,00		
Mietausfallwagnis		3,00% v. Rohertrag	€ 1.447,20		
Bewirtschaftungskosten ergeben			-24,33% v. Rohertrag		-€ 11.737,20
Jahresreinertrag (Jahresrohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten):					€ 36.502,80
abzüglich Bodenwertverzinsung					-€ 20.300,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen					€ 16.202,80
multipliziert mit Vervielfältiger			22,2828		
ergibt vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen					€ 361.043,61
Abzug			0,0%		€ 0,00
ergibt Ertragswert der baulichen Anlagen					€ 361.043,61
zuzüglich Bodenwert					€ 580.000,00
ergibt Ertragswert der Liegenschaft					€ 941.043,61
<b>gerundet</b>					<b>€ 940.000,00</b>

## WERTERMITTLUNG IM VERGLEICHSWERTVERFAHREN (KONTROLLKALKULATION)

Wie bei der Methodenwahl erläutert ist zu berücksichtigen, dass es sich um ein befristetes Mietverhältnis handelt, und nach Beendigung des Mietverhältnisses allenfalls auch ein Verkauf der einzelnen Wohnungen relevant sein kann. Daher wird zu Kontrollzwecken ein Vergleichswertverfahren für die vorhandenen Wohnungen durchgeführt.

### ERMITTLUNG DES M<sup>2</sup>-VERGLEICHSWERTS DER WOHNUNGEN

Sowohl Anbieter als auch Nachfragende von Eigentumswohnungen orientieren sich in der Regel an Quadratmeterpreisen (pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche). Die Vergleichsobjekte sind hinsichtlich der wertbestimmenden Merkmale zu analysieren. Diese Analyse der Wertab- bzw. -zuschläge orientiert sich an den Informationen die

- aus den Kaufverträgen,
- aus der Nutzwertfestsetzung oder dem Wohnungseigentumsvertrag
- aus den Planunterlagen oder
- aus sonstigen Angaben der Hausverwaltung

gewonnen werden können. Dies ist methodisch gesehen zulässig, da auch die Kaufpreisbildung am Immobilienmarkt durch Verkaufs- und Kaufwillige in der Regel auf Informationen aufbaut, die allgemein zugänglich sind. Die Aufgabe des Immobilienbewerter bei der Ermittlung des Verkehrswerts besteht letztlich darin, einen wahrscheinlichen Verkaufspreis per Bewertungsstichtag zu ermitteln, und dabei das Marktverhalten und die Kaufpreisbildung am Markt abzubilden.

Als Vergleichswerte werden Kauftransaktionen für kürzlich errichtete Wohnungen in der Umgebung der Bewertungsliegenschaft herangezogen.

Der Vergleichswert für den m<sup>2</sup>-Preis wird wie folgt ermittelt:

Die m<sup>2</sup>-Preise sind nach ihren einzelnen wertbestimmenden Merkmalen durch Zu- bzw. Abschläge zu adaptieren, um zum Vergleichswert je m<sup>2</sup> Wohnfläche zu gelangen.

#### ad Zubehör und Ausstattung:

Die Wohnungen, die Freiflächen wie Balkone, Dachterrassen oder Gärten aufweisen werden durch Preisabschläge an die Verhältnisse der zu bewertenden Wohnungen angepasst. Umgekehrt würden Zuschläge bei Vergleichspreisen für Wohnungen mit kleineren Freiflächen gerechnet.

#### ad Zustand

Die zum Vergleich dienenden Wohnungen sind kürzlich errichtete Neubauwohnungen, im Vergleich zum Bewertungsobjekt werden Preisabschläge für den Gebäudezustand angesetzt.

#### ad Lage :

Die Vergleichswohnungen weisen eine vergleichbare Makrolage auf wie die Bewertungswohnung, sodass keine Anpassung erfolgt.

#### ad Größe

Grundsätzlich ist der m<sup>2</sup>-Preis von kleineren Objekten erfahrungsgemäß höher, daher sind Preise von größeren Wohnungen durch einen Größenaufschlag an das

Bewertungsobjekt anzupassen. Der m<sup>2</sup>-Preis von kleineren Wohnungen ist durch einen Größenabschlag anzupassen.

Die erhobenen Eigentumswohnungen weisen Wohnflächen zwischen etwa 62m<sup>2</sup> und 118 m<sup>2</sup> auf. Die zu bewertenden Wohnung haben mit Ausnahme von Top 1 Fläche von ca. 50 m<sup>2</sup>. Die Vergleichswohnungen mit einer größeren Nutzfläche werden durch einen Preiszuschlag adaptiert.

#### Ad Kaufvertragszeitpunkt:

Für die zeitliche Abweichung der Kaufvertragsabschlüsse zum Bewertungsstichtag wird eine Anpassung vorgenommen, die auf den aus dem Häuserpreisindex der Statistik Austria erhobenen Preisdifferenzen basiert.

Werte laut Häuserpreisindex (HPI) Statistik Austria						
jeweils HPI Bestehender Wohnraum - Indexwerte 4.Quartal						
Jahr 2020	Jahr 2021	Jahr 2022	Jahr 2023	Jahr 2024	2025 Q2	Differenz in % zu 2025 Q2
178,87						20,13%
	206,42					4,10%
		217,81				-1,35%
			207,28			3,67%
				208,51		3,06%
					214,88	

Adaptierung der m<sup>2</sup>-Preise nach wertbestimmenden Merkmalen:

Berechnung des m <sup>2</sup> -Vergleichswerts										Abweichung			
Tagebuchzahl (TZ)	Adresse	Top	Kaufvertragsdatum	Kaufpreis	Wohnungsgröße	m <sup>2</sup> -Preis	Ausstattung/Alter	Zustand	Lage	Größe	Zeitabstand	m <sup>2</sup> -Preis adaptiert	
5	2024 Wiener Straße 11-13	2	27.12.2023	325000	79,07	4110,28	-10,0%	-5,0%	0,0%	5,0%	3,7%	3849,96	
169	2024 Wiener Straße 11-13	1	28.11.2023	350000	74	4729,73	-10,0%	-5,0%	0,0%	5,0%	3,7%	4430,17	
1330	2024 Wiener Straße 11-13	3	28.05.2024	370000	79,36	4662,30	-10,0%	-5,0%	0,0%	5,0%	3,1%	4338,50	
1041	2025 Wiener Straße 11-13	10	17.04.2025	299947,1	74,69	4015,89	-10,0%	-5,0%	0,0%	5,0%	0,0%	3614,30	
1372	2022 Wienzeile 8	M4	14.06.2022	386000	98	3938,78	-15,0%	-10,0%	0,0%	10,0%	-1,3%	3294,97	
1777	2022 Wienzeile 8	13	29.08.2022	269000	76	3539,47	-10,0%	-10,0%	0,0%	5,0%	-1,3%	2960,94	
243	2023 Wienzeile 8	M2	09.01.2023	385000	98	3928,57	-15,0%	-10,0%	0,0%	10,0%	3,7%	3483,33	
1164	2023 Wienzeile 8	T1	06.07.2023	207000	62	3338,71	-15,0%	-10,0%	0,0%	0,0%	3,7%	2626,45	
151	2024 Wienzeile 8	T8	01.12.2023	320000	77	4155,84	-10,0%	-10,0%	0,0%	5,0%	3,7%	3684,84	
1065	2024 Wienzeile 8	M8	08.05.2024	417000	113	3690,27	-15,0%	-10,0%	0,0%	10,0%	3,1%	3249,46	
988	2024 Wienzeile 8	M6	27.05.2024	365000	118	3093,22	-15,0%	-10,0%	0,0%	10,0%	3,1%	2723,74	
426	2025 Wienzeile 8	T13	12.02.2025	330000	76	4342,11	-10,0%	-10,0%	0,0%	5,0%	0,0%	3690,79	
Bahnhofstr. 11 Wohnungsgrößen großteils zwischen ca. 48 und 50m <sup>2</sup>													
m <sup>2</sup> -Preis im Durchschnitt						3962,10						3495,62	
<b>gerundet</b>												<b>3500,00</b>	

Wie sich aus obiger Berechnung ergibt, beträgt der durchschnittliche Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche adaptiert für Ausstattung, Zustand, Lage, Größe und Kaufvertragszeitpunkt gerundet

**3.500,00 €**

## VERGLEICHSWERT VON WOHNUNGEN

Der zuvor ermittelte m<sup>2</sup>-Vergleichswert wird mit der Summe der Wohnnutzflächen aller vorhandenen Wohnungen multipliziert, um zu einem Wohnungsvergleichswert zu gelangen. Allerdings handelt es sich bei diesem Wert um einen Vergleichswert für fiktiv bestandfreie und bereits als Wohnungseigentum parifizierte Objekte.

Der Bewertungsgegenstand ist nicht bestandfrei, sondern bis 2031 befristet vermietet. Weiters befinden sich im Wohngebäude zwar Wohnungen, diese sind jedoch nicht als Eigentumswohnungen verbüchert. Daher ist der zuvor ermittelte Vergleichswert für die auf der Liegenschaft befindlichen Wohnungen um folgende Abschläge zu korrigieren.

- Abschlag für die fehlende Fertigstellungsmeldung
- Abschlag für Zeit- und Kostenaufwand zur Wohnungseigentumsbegründung
- Abschlag für geringere Marktakzeptanz wegen Vermietung

Der Umstand, dass die Wohnungen erst nach Mietvertragsende zum Verkauf an Eigennutzer zur Verfügung stehen wird wertmäßig dem Umstand gleichzuhalten sein, dass in dieser Phase Mieteinnahmen zufließen, sodass aus diesem Aspekt weder Ab- noch Zuschläge anzusetzen sind.

<b>Plausibilitätskontrolle der Wertermittlung</b>			
<b>Vergleichswert der Wohnungen in Purkersdorf, Bahnhofstraße 11</b>			
	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>EUR</b>
Wohnflächen Top 1-5 laut <u>Bauplan</u> gerundet	286,97		
durchschnittlicher m <sup>2</sup> -Vergleichswert adaptiert		3.500,00	
<b>Vergleichswert (fiktiv Wohnungseigentum begründet) per Ende MietV</b>			<b>1.004.395,00</b>
Abschlag eingeschränkte Marktakzeptanz aufgrund Vermietung		-5,0%	-50.219,75
Abschlag wegen fehlender Fertigstellungsmeldung		-2,5%	-25.109,88
Abschlag wegen Zeit-, Kostenaufwand für Wohnungseigentum		-2,5%	-25.109,88
<b>Vergleichswert nach Wohnungseigentumsbegründung per Ende MietV</b>			<b>903.955,50</b>
Abschlag für spätere Verfügbarkeit entspricht etwa			0,00
Zuschlag für Mieteinnahmen bis Verfügbarkeit daher keine Zu- oder Abschläge angesetzt			0,00
<b>ergibt Vergleichswert</b>			<b>903.955,50</b>
<b>gerundet</b>	<b>286,97</b>	<b>3.136,22</b>	<b>900.000,00</b>

Die Kontrollkalkulation mittels Vergleichswerten für Wohnungen zeigt, dass der zuvor im Ertragswertverfahren ermittelte Wert plausibel ist.

## VERKEHRSWERT

Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgt auf Basis des Ertragswerts. Die marktrelevanten Daten (Berechnungsparameter) zur Vermietung wurden zwar bereits bei der Ermittlung des Verkehrswerts berücksichtigt. Allerdings wurde seitens der Baubehörde bekannt gegeben, dass das Bauverfahren (Wohnhausumbau) baurechtlich nicht abgeschlossen ist, da bislang noch keine Fertigstellungsmeldung unter Vorlage aller erforderlichen Atteste erfolgte.

Daher wird ein Abschlag zur Marktanpassung für den baurechtlichen Mangel vorgenommen. Weiters ist für den Kautionsanspruch des Hauptmieters ein Abschlag nötig:

### Verkehrswert EZ 541 GB 01906

<b>Ertragswert kalkuliert</b>		<b>941.043,61</b>
zuzüglich Wert des Zubehörs - Sanitäreinrichtungen in Top1 -Top5*)		0,00
zuzüglich Wert des Zubehörs - Einbauküchen in Top1 -Top5*)		0,00
<b>ergibt Ertragswert der Liegenschaft</b>		<b>941.043,61</b>
Marktanpassung Abschlag für fehlende Fertigstellungsmeldung	-2,5%	-23.526,09
Abschlag wegen Kautionsanspruch des Hauptmieters		-15.000,00
<b>Verkehrswert</b>		<b>902.517,52</b>
<b>gerundet</b>		<b>900.000,00</b>
abzüglich offene Grundstücksabgaben**) per Jänner 2026 laut Kontoblatt Gemeinde		0,00
abzüglich allfällige Ergänzungsabgaben - Kanal, Wasser ***)		0,00
<b>ergibt Verkehrswert nach Abzügen</b>		<b>900.000,00</b>
<b>gerundet</b>		<b>900.000,00</b>

\*) Der Ertragswert wurde unter Berücksichtigung der nachhaltigen Mieterträge für die Wohnungen inklusive Sanitäreinrichtung und Einbauküchen kalkuliert. Somit wird kein gesonderter Verkehrswert für Zubehör angesetzt.

\*\*) Laut Angaben der für Grundstücksabgaben zuständigen Abteilung im Rathaus Purkersdorf sind keine Rückstände gegeben.

\*\*\*) Laut Bauamtsmitteilung könnte nach erfolgter Fertigstellungsmeldung eine Ergänzungsabgabe zur Kanaleinmündungs- oder Wasseranschlussabgabe vorgeschrieben werden. Ob und bejahendenfalls in welcher Höhe steht per Bewertungsstichtag allerdings noch nicht fest.

## LASTEN UND RECHTE

Im C-Blatt der Liegenschaft EZ 541 GB 01906 sind zum Bewertungsgegenstand mehrere Pfandrechte eingetragen. Weiters ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens vermerkt.

Die Versteigerungsanmerkung und die Pfandrechte sind bei der Bewertung nicht zu berücksichtigen, und versteht sich der Verkehrswert daher lastenfrei.

## ZUSAMMENFASSUNG

### VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert der 1/1 Anteile B-LNR 2 an der Liegenschaft EZ 541 GB 01906  
in natura befristet vermietete Wohnliegenschaft (Mehrfamilienhaus) mit der  
Liegenschaftsadresse

3002 Purkersdorf, Bahnhofstraße 11

beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände und Annahmen,  
zum Stichtag 15.1.2026 gerundet

**900.000,00 €**

**(in Worten: neunhunderttausend Euro)**

### PRÄMISSEN DER WERTERMITTLUNG

Die Wertermittlung versteht sich unter den Prämissen

- der Lastenfreiheit
  - der Kontaminationsfreiheit und
  - unter Berücksichtigung des vorliegenden Mietverhältnisses
  - unter Berücksichtigung des baurechtlichen Mangels der fehlenden  
Fertigstellungsmeldung
- 
- per Stichtag der Befundaufnahme somit per 15.1.2026

## ANMERKUNGEN

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

Der vorstehende Verkehrswert wurde unter der Voraussetzung ermittelt, dass mir alle für die Bewertung maßgeblichen Umstände wahrheitsgemäß 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 66 Seiten zuzüglich 74 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, 16.2.2026