An das

Bezirksgericht Baden

Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6

2500 Baden

GZ 040 5 E 23/26g

ALLG. BEEIDETE GERICHTLICH ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

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

2544 Siebenhaus-Schönau,

Rebschulgasse 4/26

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

Bewertungsgutachten



Betreibende Partei

TeamBank Österreich – Niederlassung der TeamBank AG Nürnberg, 1010 Wien, Fleischmarkt 1/6/12

Verpflichtete Partei

Gerhard Schier, geboren 23.5.1970, Herrengasse 548, 2534 Alland

Bewertungsgegenstand

Liegenschaft EZ 778 GB 04001
2534 Alland, Herrengasse 548

INHALTSVERZEICHNIS

Abkürzungsverzeichnis 4
Allgemeines 5
Auftrag 5
Zweck der Wertermittlung 5
Auftraggeber 6
Bewertungsstichtag 6
Qualitätsstichtag 6
Recherchezeitraum 6
Befundaufnahme 7
Angaben bei der Befundaufnahme 7
Bewertungsgrundlagen und Unterlagen 7
Bild-, Ton- und Videoaufzeichnung – DSGVO 9
Hinweise und allgemeine Bewertungsannahmen 9
Besondere Bewertungsannahmen 11
Unabhängigkeit der Gutachterin, Vertraulichkeitserklärung 11
Umsatzsteuer 12
Befund 13
Grundbuchsstand 13
Beschreibung der Liegenschaft 14
Grundstück 14
Bauwerksbeschreibung 28
Zubehör 39
Bestandrechte und Rechte Dritter 39
Grenzüberbau 40
Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben 40
Energieausweis 40
Flächenwidmung gemäss NÖ GVG 40
Immobilienmarktsituation 41
Bewertung 43
Bewertungsgegenstand 43
Wahl der Wertermittlungsverfahren 44
Wertermittlung 49
Bodenwert 49
Bauwert des Wohngebäudes 54
Bauwert der Außenanlagen 56

Sachwert 56
Verkehrswert Liegenschaft EZ 778 GB 04001 57
Lasten und Rechte 57
Zusammenfassung 58
Prämissen der Wertermittlung 58
Verkehrswert der Liegenschaft EZ 778 GB 04001 58
Sonstige Angaben 58
Bestandrechte und Rechte Dritter 58
Grenzüberbau 59
Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben 59
Energieausweis 59
Flächenwidmung gemäss NÖ GVG 59
Anmerkungen 60
Anhang 61
Naturgefahrenübersicht 61
Energieausweis (auszugsweise) 63
Abgabenrückstände 65
Gemeindeabgaben – Grundsteuer/Wasser/Kanal 65
Abfallwirtschaftsverband 68
Unterlagen aus dem Bauakt (auszugsweise) 69
Baubewilligung 69
Kenntnisnahme Teil-Fertigstellung 78
Fotodokumentation 80
Aussenansichten Wohngebäude 80
Aussenansichten Garten- und Terrassenbereich 86
Innenansichten Wohngebäude – Kellergeschoss 88
Innenansichten Wohngebäude – Erdgeschoss 96
Innenansichten Wohngebäude – Dachgeschoss 102
Innenansichten Wohngebäude – Dachboden (Spitzboden) 108
Literaturverzeichnis 111

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Anm.	Anmerkung
BDA	Bundesdenkmalamt
Beb.B.	Bebauungsbestimmungen
BGBl.	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
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 Baden vom 7.8.2026, wurde ich im Exekutionsverfahren 5 E 23/26g zur Sachverständigen bestellt, und die Schätzung der 1/1 Anteile B-LNR 3 an der Liegenschaft EZ 778 GB 04001 mit der Liegenschaftsadresse 2534 Alland, Herrengasse 548 angeordnet.

Als Termin für die Schätzung wurde der 3.9.2026 um 8:00 Uhr, in 2534 Alland, Herrengasse 548, festgesetzt.

Das Gutachten ist in einfacher Ausfertigung samt Kurzgutachten sowie elektronisch unter Anschluss der Gebührennote binnen zwölf Wochen zu erstatten.

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 sowie ein Baubescheid. Es soll auch erhoben werden, ob ein Grenzüberbau vorhanden ist, ob und welche Bestandverträge, die auf den Wert der Liegenschaften Einfluss haben, bestehen und ob bejahendenfalls Bestandzinse vorausbezahlt oder Bestandzinsforderungen abgetreten wurden. Zu bewerten sind die Liegenschaft und allenfalls vorhandenes Zubehör. Bilden mehrere Grundbuchseinlagen eine wirtschaftliche Einheit, so ist zu ermitteln, welchen Wert jeder Grundbuchskörper für sich allein und welchen alle zusammen als wirtschaftliche Einheit haben.

Weiters soll angegeben werden, ob es sich bei der Liegenschaft um ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück handelt und bejahendenfalls das katastrale Flächenmaß, weiters ob die Liegenschaft in einem verordneten Weinbauflur liegt.

Auftragsbasis

- Gerichtsbeschluss Schätzungsanordnung Christian Karnaus, LL.M. (WU), Richter, vom 7.8.2026

ZWECK DER WERTERMITTLUNG

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei
TeamBank Österreich - Niederlassung der
TeamBank AG Nürnberg
Fleischmarkt 1/6/12
1010 Wien
Firmenbuchnummer 305043v

vertreten durch
Dr. Peter Hauser Rechtsanwalt
Eberhard-Fugger-Straße 2a
5020 Salzburg
Tel.: 0662 870046, Fax: 0662 878462
(Zeichen: TeamAG/SchiGe23)

Verpflichtete Partei
Gerhard Schier
geb. 23.05.1970
Herrengasse 548
2534 Alland

Wegen:
EUR 22.292,97 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Baden, Christian Karnaus, LL.M. (WU), Richter, Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6, 2500 Baden

BEWERTUNGSSTICHTAG

Stichtag der Bewertung ist der Tag der Befundaufnahme, somit der 3.9.2026.

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 Bewertungsstichtag

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 relevanten 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

Befundaufnahme am 3.9.2026 von 8:00 bis 9:00 Uhr

Anwesenheit von:

- Herr Gerhard Schier, Verpflichtete Partei
- Frau Mag. Regina Hemmer-Halbwidl, MSc., SV

ANGABEN BEI DER BEFUNDAUFNAHME

Herr Gerhard Schier gibt bei der Befundaufnahme an, dass das Gebäude momentan gerade innen und außen renoviert wird, wobei im Erdgeschoss und im Dachgeschoss die Innenausstattung größtenteils fertig ist, im Kellergeschoss samt Garage stehen noch weitere Renovierungs- und Fertigstellungsarbeiten an. Es wurde anstelle der Ölheizung eine Wärmepumpe installiert. Die haustechnischen Anlagen sind hinsichtlich Elektrik, Wasser- Kanalleitungen sowie Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser) funktionstüchtig. Die Photovoltaik bestehend aus 38 Modulen am Dach ist noch nicht gänzlich fertig, es fehlt noch die Netzfreigabe sowie Elektrobefund und Anschuss des Wechselrichters. Zusätzlich zur Wärmepumpe besteht ein funktionstüchtiger Kamin, der sowohl das Wohnzimmer im Erdgeschoss als auch zwei Zimmer im Obergeschoss heizt. Die Fassade des Gebäudes wurde zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung nur teilweise hergestellt, nämlich wurden die Dämmplatten mit einer Stärke von etwa 5cm hergestellt sowie Netz und Spachtelung vorgenommen, jedoch wurde der Außenputz nie angebracht und fehlt bis heute.

BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Gerichtsbeschluss BG Baden im Verfahren 5 E 23/26g Anordnung der Schätzung Beschluss vom 7.8.2026
- Örtliche Besichtigung am 3.9.2026
- Grundbuchsauszug EZ 778 vom 26.8.2026
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe, abgefragt online https://atlas.noe.gv.at/ , Stand September 2026
- Erhebungen in der Urkundensammlung am Grundbuchsgericht (Internetabfragen Grundbuch: https://dienste.manz.at/vst/ Stand vom September 2026)
  - Grundbuchsauszüge der erhobenen Vergleichsliegenschaften
  - Urkunden (Kaufverträge) der Vergleichsobjekte
- Abfragen https://www.immomapping.com/immomapping/, Stand September 2026
- Internetabfragen Umweltbundesamt/Altlastenatlas https://www.umweltbundesamt.at/altlasten/altlastenatlas Stand vom 26.8.2026

- Internetabfragen Pläne
  http://maps.google.de/ Stand vom 26.8.2026
- Abfragen https://maps.laerminfo.at/ , Abfragedatum 26.8.2026
- Abfragen: https://www.senderkataster.at/start, Stand 26.8.2026
- Abfragen https://www.hora.gv.at/ Stand 26.8.2026
- Unterlagen der Baubehörde (Bauamt Gemeinde Alland) laut Mailnachricht vom 31.8.2026 – digitale Übermittlung des Bauakts: Nr. 2077/1996

• Fertigstellung des Wohnhauses

- Abgabenbescheid Marktgemeinde Alland vom 12.12.2007 Sachverständigengebühren Teilfertigstellung
- Schreiben Marktgemeinde Alland vom 12.12.2007 Kenntnisnahme Teil-Fertigstellungsanzeige Neubau Einfamilienhaus
- Lageplan Bau eines Einfamilienhauses Gst. 83/2 – Bestätigung der lagerichtigen Ausführung
- Niederschrift zu AZ 2077/1996 vom 11.12.2007 Bauverhandlung Teilfertigstellung (EG und KG) – Neubau Einfamilienwohnhaus
- Fertigstellungsanzeige zu AZ 2077/1996 vom 1.10.2007
- Bauführerbescheinigung über die bewilligungsgemäße Ausführung betreffend der fertiggestellten Geschosse (KG und EG) Neubau auf Parzelle 83/2, datiert mit 2.6.2007
- Dichtheitsgutachten betreffend Öltankraum Neubau auf Parzelle 83/2, datiert mit 2.6.2007
- Baubefund vom 26.11.2007 Rauchfangkehrermeister Karl Weber, 2534 Alland
- Eignungsbefund vom 26.11.2007 Rauchfangkehrermeister Karl Weber, 2534 Alland
- Prüfbefund Elektro Monika Westmayer, 2534 Alland bezüglich Alland Herrengasse 548, datiert mit 18.9.2007
- Auswechslungsplan für den Bau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück 83/2, Vorlagevermerk Baubehörde Gemeinde Alland vom 12.12.2007

Einbau Ölheizung

- Bescheid Bewilligung Einbau Ölfeuerungsanlage vom 27.7.2007, Zahl 2077/2007, samt Niederschrift Bauverhandlung vom 25.7.2007
- Sicherheits- und Druckprobenprotokoll vom 12.7.2007, erstellt durch Fa Gerhard Feigl, Installations Gmbh, 2534 Raisenmarkt
- Technische Beschreibung Heizungsanlage vom 18.7.2007, erstellt durch Fa Gerhard Feigl, Installations Gmbh, 2534 Raisenmarkt

Gebäudeerrichtung

- Baufortschrittsbestätigung Gemeindeamt Alland – Rohbau mit Dach – vom 27.3.1997
- Baufortschrittsbestätigung Gemeindeamt Alland – Keller mit Decke – vom 14.1.1997
- Baubeginnsanzeige vom 2.4.1997
- Bescheid Gemeinde Alland vom 21.6.1996 Baubewilligung Wohnhausneubau, Zahl 2077/1996

- Bescheid Gemeinde Alland vom 21.6.1996 Bewilligung Abbruch eines Nebengebäudes, Zahl 2077/1996
- Niederschrift Bauverhandlung vom 17.6.1996 zum Abbruch eines Nebengebäudes und zum Wohnhausneubau auf Grundstück 83, Zahl 2077/1996
- Baubeschreibung für den Bau eines Einfamilienhauses Grundstück Nr. 83
- Einreichplan Zaundetail, gezeichnet Baumeister Alexander Vasak, undatiert
- Einreichplan über den Umbau des Einfamilienhauses Grundstück 83/2, Genehmigungsvermerk vom 27.7.2007, Zl 2077/2007 betreffend Ölfeuerungsanlage
- Einreichplan zum Bau eines Einfamilienhauses auf Parz. 83, Genehmigungsvermerk vom 21.6.1996, Zl 2077/1996

- Unterlagen Abgabenbehörden (Gemeindeamt und Gemeindeverband)

- laut Mailnachricht Buchhaltung Gemeinde Alland vom 7.9.2026
- laut Mailnachricht Gemeindeabfallverband Bezirk Baden vom 8.9.2026, Kontoblatt GVA Baden (Abfallverband) vom 8.9.2026

- 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 ist 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 04001 Alland                                  EINLAGEZAHL   778
BEZIRKSGERICHT Baden

*****************************************************************************
Letzte TZ 3402/2026
Plombe 7406/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
    83/2   G GST-Fläche        *      718
             Bauf.(10)                231
             Gärten(10)               487  Herrengasse 548
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
************************************ A2 ************************************
   1  a gelöscht
************************************ B ************************************
   3 ANTEIL: 1/1
     Gerhard Schier
     GEB: 1970-05-23 ADR: Herrengasse 548, Alland   2534
      a 6573/1996 Schenkungsvertrag 1996-05-21 Eigentumsrecht
      b 531/2017 Scheidungsübereinkommen 2016-12-12 Eigentumsrecht
      c 531/2017 Zusammenziehung der Anteile
************************************ C ************************************
  11  a 6581/2024 Pfandbestellungsurkunde 2024-08-14
          PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 443.600,--
          für Münchener Hypothekenbank eG (GnR 396 Amtsgericht
          München)
  12  a 3402/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr EUR 22.292,97
          Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2026-07-08 für TeamBank
          Österreich - Niederlassung der TeamBank AG Nürnberg
          (FN 305043v) (5 E 23/26g)

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

*****************************************************************************
```

Quelle: https://dienste.manz.at/ Stand 26.8.2026

Gutsbestand (A-Blatt)

Die Liegenschaft in EZ 778 besteht laut Grundbuchsauszug vom 26.8.2026 aus dem Grundstück Nr. 83/2 im Gesamtausmaß von 718 m². Die Grundstücksadresse lautet Herrengasse 548.

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt L-Nr.3)

Als Eigentümer der 1/1 Anteile B-LNR 3 ist Herr Gerhard Schier, geboren am 23.5.1970, eingetragen.

Lasten (C-Blatt):

Im C-Blatt der Liegenschaft ist zu den bewertungsgegenständlichen Anteilen ein Pfandrecht eingetragen. Weiters ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens vermerkt.

Da die Versteigerungsanmerkung und das Pfandrecht bei der nachfolgenden Bewertung nicht zu berücksichtigen sind, versteht sich der Verkehrswert daher lastenfrei.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

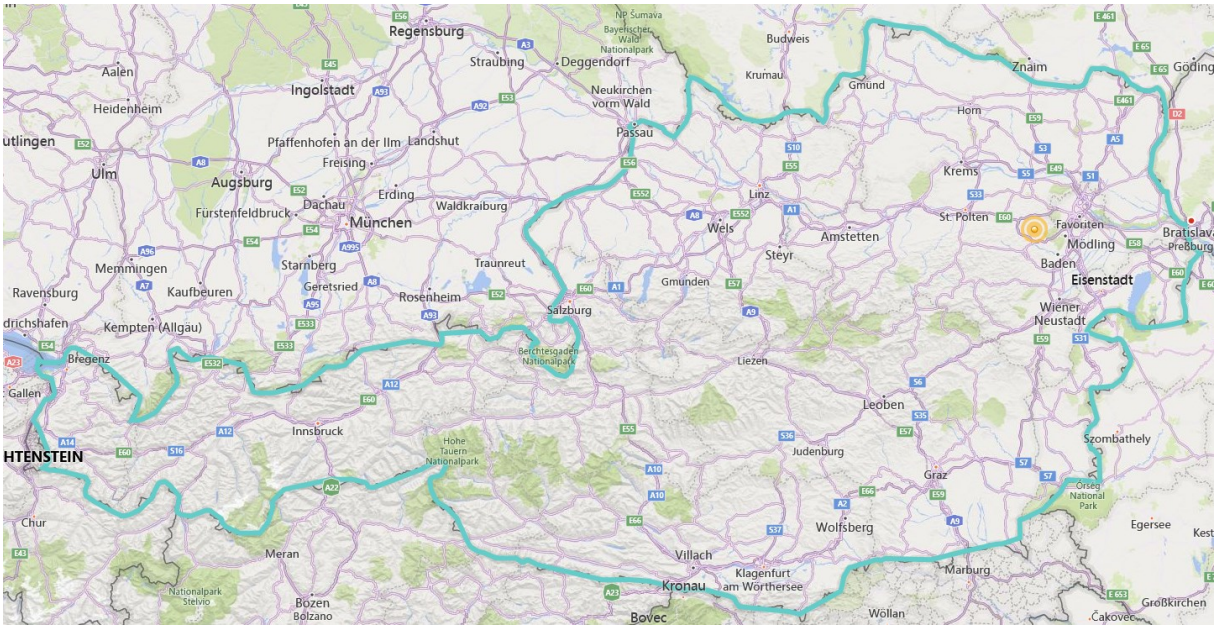
Die zu bewertende Liegenschaft EZ 778 KG 04001 befindet sich in Alland, in Niederösterreich, im Osten des Bundesgebiets von Österreich. Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude (Einfamilienhaus) bebaut.

GRUNDSTÜCK

LAGE

Makrolage:

Die Gemeinde Alland liegt im Bezirk Baden, im südöstlichen Niederösterreich, etwa 20 Kilometer südwestlich von Wien und ca. 18 km von der Bezirkshauptstadt Baden entfernt. Alland befindet sich im sogenannten Industrieviertel von Niederösterreich und liegt im westlichen Teil des Helenentals innerhalb des Erholungsgebiets Wienerwald. Di Gemeinde grenzt an die Wiener Außenringautobahn A21.

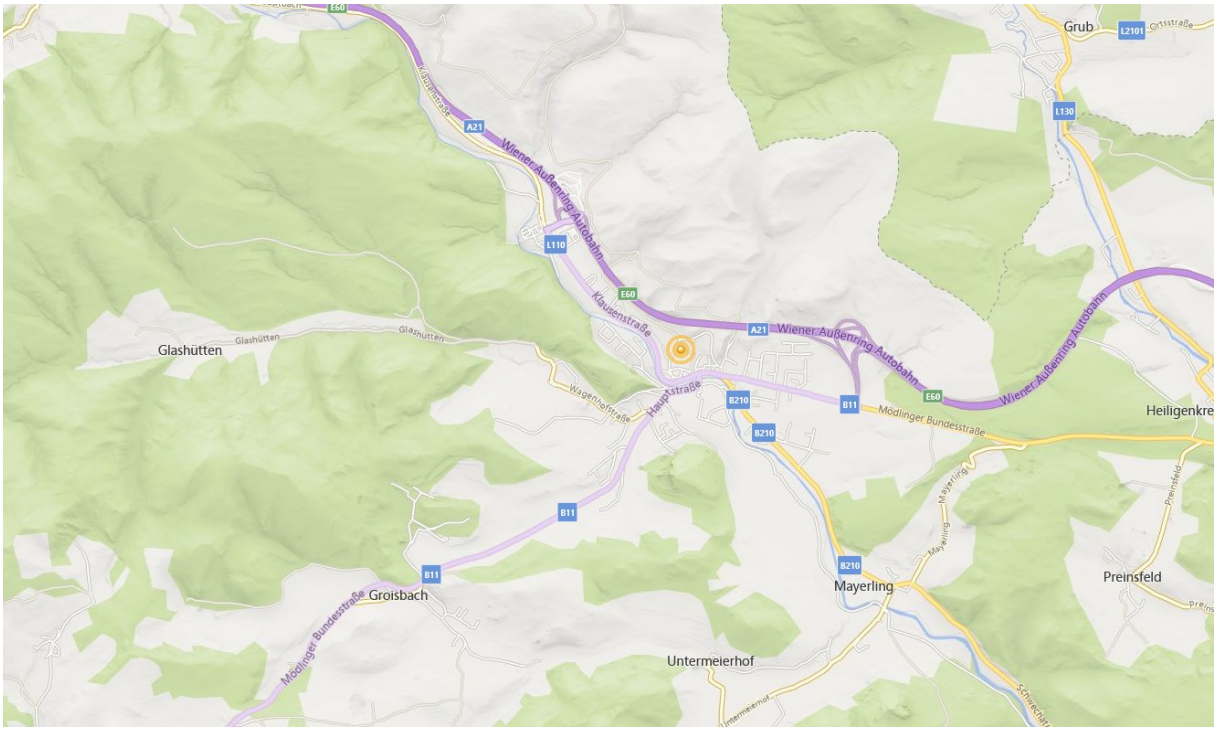


Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: https://immobase.immounited.com NICHT MASSSTABGETREU. Stand 26.8.2026– **Lage von Alland gelb markiert**

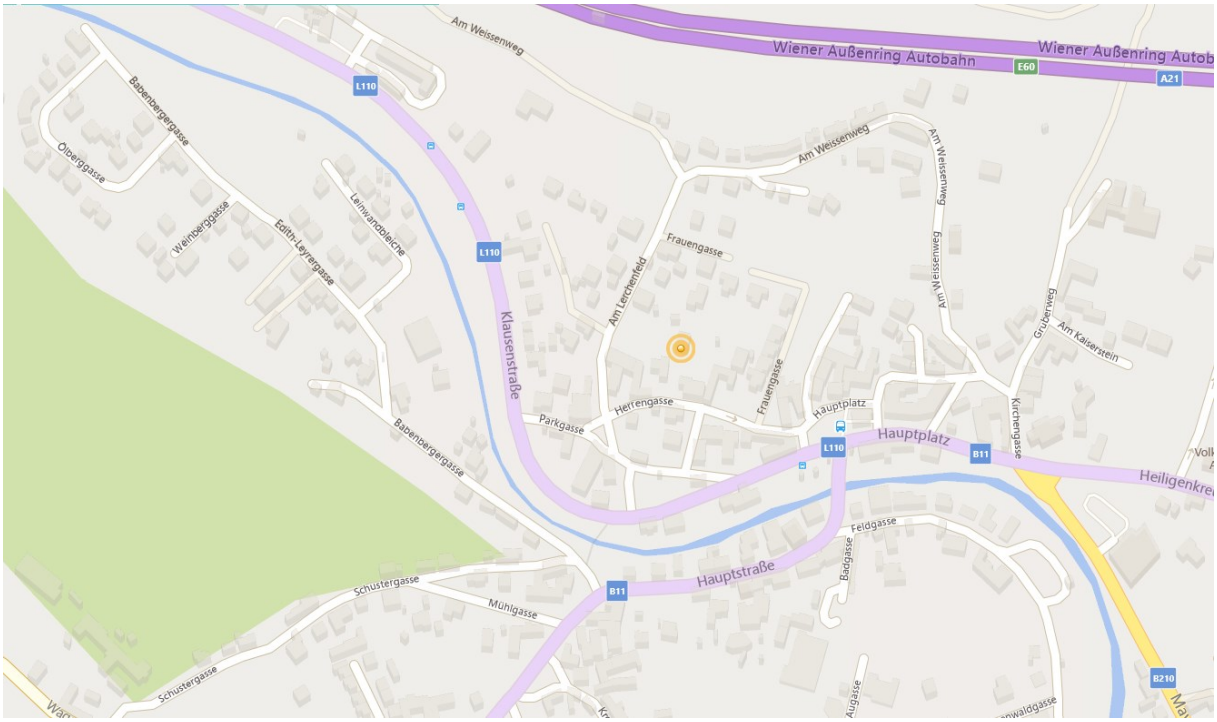
Die Gemeinde Alland hat laut Angaben der Statistik Austria 2693 Einwohner (Stand 1.1.2026) und eine Gemeindefläche von rund 69 km² und besteht aus mehreren Katastralgemeinden..

Mikrolage:

Die Liegenschaft EZ 778 befindet sich in der Herrengasse unweit des Hauptplatzes in zentraler Lage von Alland.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: https://immobase.immounited.com NICHT MASSSTABGETREU. Stand 26.8.2026– **Lage im Ortsgebiet gelb markiert**



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: https://immobase.immounited.com NICHT MASSSTABGETREU. Stand 26.8.2026– **Lage im Ortsgebiet gelb markiert**

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

Anbindung an den Individualverkehr und Parkplatzsituation

Das Grundstück liegt direkt an der Herrengasse im Zentrum der Gemeinde. Durch die unmittelbare Nähe zur A21 Wiener Außenring-Autobahn ist die PKW-Verkehrsanbindung sehr gut. Die Anschlussstellen Alland und Mayerling sind vom Ortszentrum in kurzer Distanz gelegen und rasch erreichbar.

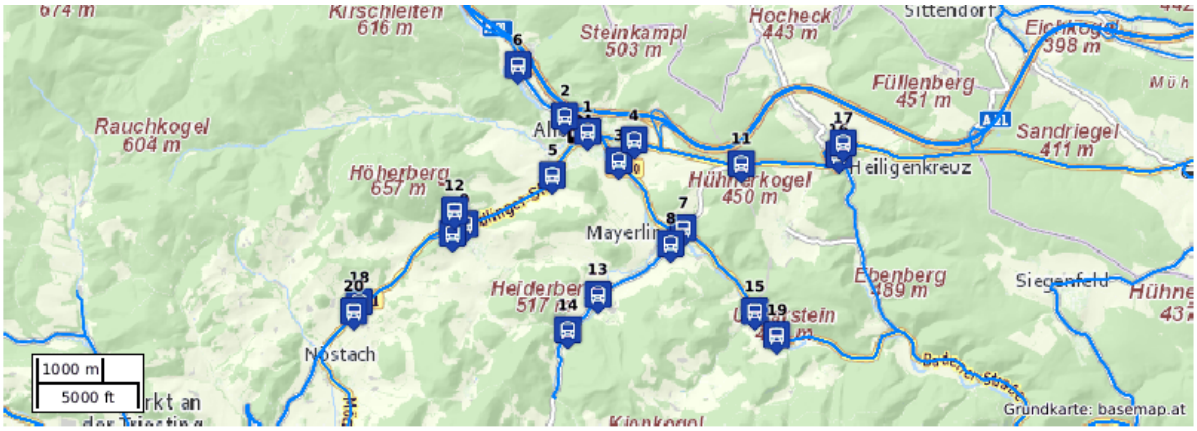
Nach Baden führt die Verbindung über die Herrengasse zum Hauptplatz und zur B11 (Heiligenkreuzer Straße) sowie B210 (Mayerlinger Straße). Mit dem PKW benötigt man etwa 15-20 Minuten (18km).

Nach Wien (Zentrum) beträgt die Fahrzeit über die Autobahn A21 und A2 etwa 40 Fahrminuten oder ca. 40 km.

In die Landeshauptstadt St. Pölten erfolgt die Anfahrt ebenfalls über die Wiener Außenring-Autobahn A21 sowie die A1 in etwa 50 km oder 45-50 Minuten Fahrzeit.

Parkplätze sind in der Herrengasse auf öffentlichem Grund in geringer Zahl vorhanden.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr



Bus

Nr.	Haltestelle	Entfernung
1	Alland Hauptplatz	144 m
2	Alland P+R	279 m
3	Alland Birkenweg	788 m
4	Alland Fichtengasse	858 m
5	Alland Neuhof	833 m
6	Alland Gewerbestraße	1,34 km
7	Mayerling Altes Jagdschloss	2,21 km
8	Mayerling Schwechatbrücke	2,26 km
9	Alland Abzweigung Reha-Zentrum	2,3 km
10	Alland Groisbach	2,53 km
11	Heiligenkreuz Mayerlinghöhe	2,54 km
12	Alland Reha-Zentrum	2,29 km
13	Maria Raisenmarkt Abzw. Untermeierhof	2,56 km
14	Maria Raisenmarkt Ortsmitte	3,1 km
15	Schwechatbach Hotel	3,88 km
16	Heiligenkreuz Stift/Badner Tor	3,99 km
17	Heiligenkreuz Volksschule	4,04 km
18	Nöstach Oberdörfl	4,3 km
19	Schwechatbach Brücke	4,38 km
20	Nöstach Dörfl	4,45 km

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/ Stand 26.8.2026

Überblick über die Nahversorgung



Supermarkt

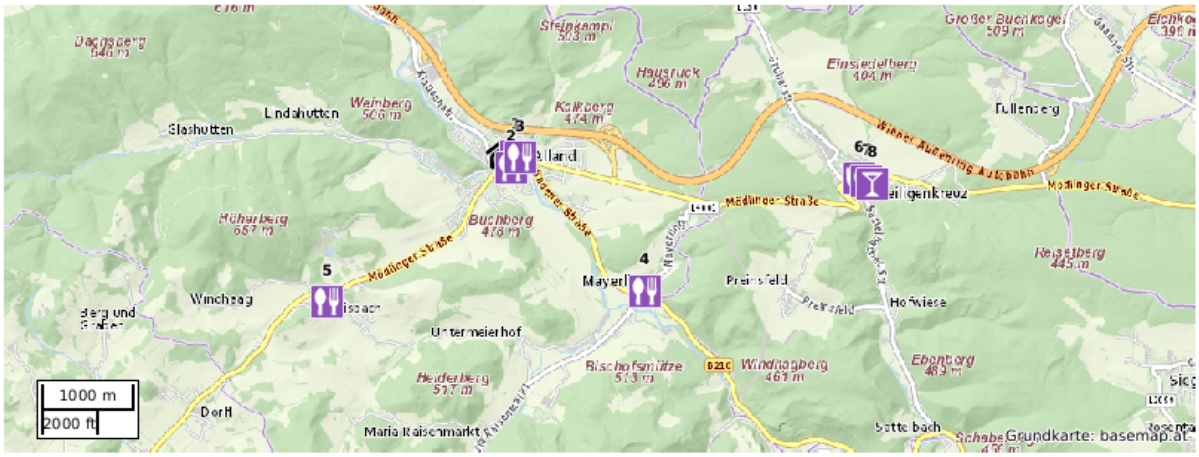
Nr.	Bezeichnung	Entfernung
1	Spar	437 m
2	Billa	934 m

Gemischtwaren

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
3	Kaufhaus Edelbacher	3,97 km

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/ Stand 26.8.2026

Überblick über Gastronomie



Restaurant

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
1	Zum Silbertalerwirt	156 m
2	Alfonso	185 m
3	Gasthof zur Alten Mühle	205 m
4	Gasthof zum Alten Jagdschloss	2,19 km
5	Gasthaus VALO	2,54 km
7	Klostergasthof	4,06 km

Bar

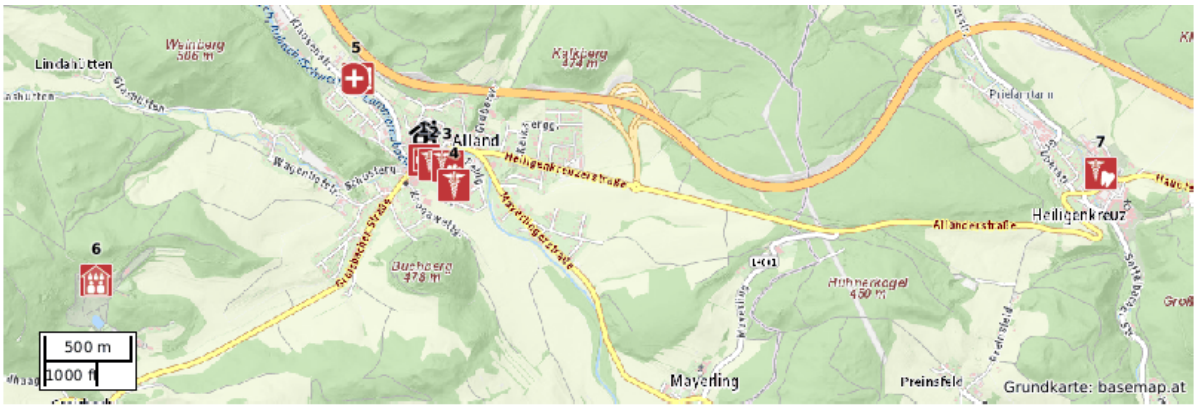
Nr.	Bezeichnung	Entfernung
8	K.A.V. Sanctottensis zu Heiligenkreuz	4,12 km

Café

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
6	Café Sabrina	3,97 km

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/ Stand 26.8.2026

Überblick über Gesundheitseinrichtungen



Zahnarzt

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
2	Meller	176 m
7	Dr.Schmid-Renner Zahnarzt	3,97 km

Apotheke

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
1	Buchenapotheke	139 m

Arzt

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
4	Dr. Gregor Pal	337 m

Rettungsstützpunkt

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
5	Rotes Kreuz Dienststelle Alland	516 m

Seniorenwohnheim

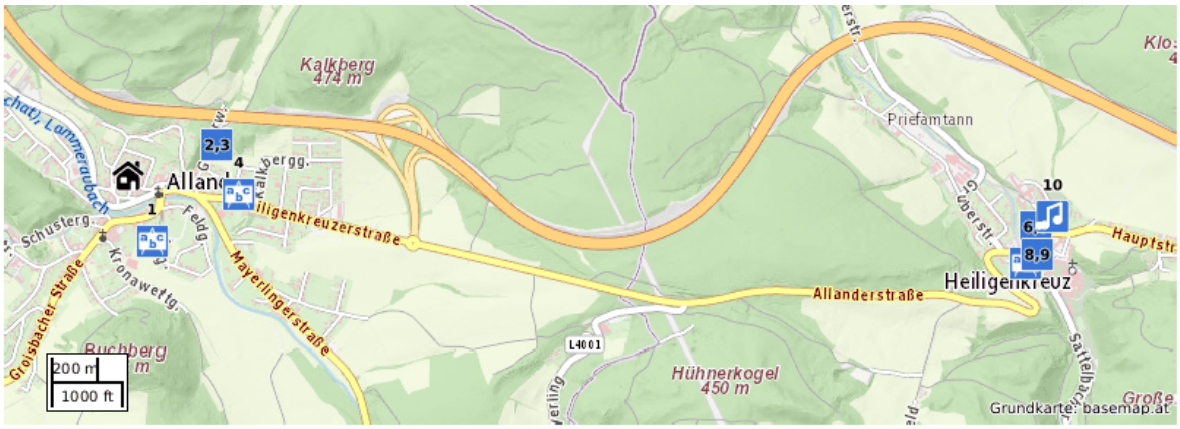
Nr.	Bezeichnung	Entfernung
6	Sonderkrankenanstalt RZ Alland	2,1 km

Tierarzt

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
3	Tierarztpraxis Alland	221 m

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/ Stand 26.8.2026

Überblick über Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen



Schule

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
1	NMS Alland	304 m
4	Volksschule Alland	489 m
5	Leopoldinum	3,93 km
6	Volksschule	3,97 km

Kindergarten

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
2	Zubau Landeskindergarten	400 m
3	Landeskindergarten	420 m
7	Kindergarten Heiligenkreuz	3,96 km

Universität / Hochschule

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
8	Priesterseminar Leopoldinum	3,98 km
9	Philosophisch-theologische Hochschule Ben...	3,98 km

Musikschule

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
10	Musikheim	4,03 km

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/ Stand 26.8.2026

Überblick über Finanzeinrichtungen



Sonstiges

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
1	Volksbank	122 m
2	Raiffeisenbank Alland	179 m

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/ Stand 26.8.2026

MAßE, FORM UND TOPOGRAPHIE

Die Liegenschaft EZ 778 besteht aus dem Grundstück Nr. 83/2 mit einer Grundfläche von insgesamt 718 m² gemäß Angaben im Grundbuchsauszug. In der nachfolgenden Abbildung ist das Grundstück blau gekennzeichnet:

Grundstücksnummer	83/2
Katastralgemeinde	Alland
Katastralgemeinde Nr.	4001
Einlagezahl	778
Grundbuchsnummer	4001
Fläche aus Grafik [m²]	718



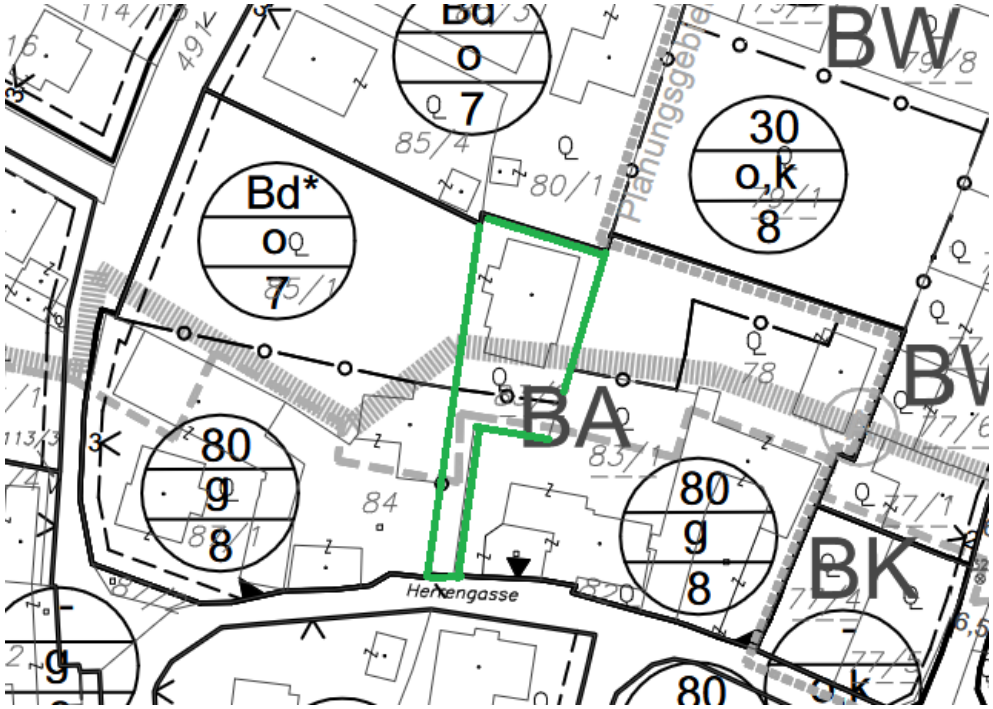
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: https://atlas.noe.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map NICHT MASSSTABGETREU. Stand 26.8.2026

Die Liegenschaft befindet sich bereits im Grenzkataster[1], sodass ihre Grundstücksgrenzen und ihre Größe rechtlich gesichert sind.

Die Liegenschaft insgesamt ist eine Fahnenparzelle und unregelmäßig konfiguriert. Sie ist in Hanglage von Norden nach Süden deutlich abfallend gelegen und an die Herrengasse durch den zum Grundstück zugehörigen Zufahrtstreifen angebunden.

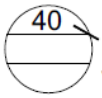
[1] Im Gegensatz zum Grundsteuerkataster dient der Grenzkataster zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Grenzpunkte von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken sind durch Maßzahlen (Koordinaten) in cm-Genauigkeit festgelegt. Eine exakte Rückübertragung von unkenntlich gewordenen Grenzen in die Natur ist somit durch das Vermessungsamt (Grenzwiederherstellung) sowie durch Vermessungsbefugte bzw. Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen (IKV) jederzeit möglich. Die Ersitzung von Teilen von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken ist ausgeschlossen. Des Weiteren ist auch im 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)

FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: https://www.ortsplanung.at/wp-content/uploads/2025/11/Alland_BBPL_Blatt-1-Alland-Druck.pdf NICHT MASSSTABGETREU. Stand 26.8.2026, **Bewertungsgegenstand ist Grundstück 83/2 grün markiert**

Widmung	teilweise: BW ... Bauland Wohngebiet, teilweise BA ... Bauland Agrargebiet
Bebauungsbestimmungen/Angaben Bebaubarkeit	im nördlichen Bereich: Bd* - o - 7 .... Bd* - offene Bebauungsweise - maximale Gebäudehöhe 7m; im südlichen Bereich (entspricht weitgehend dem Zufahrtsstreifen): 80 - g - 8 ... 80% Bebauungsdichte - geschlossene Bebauungsweise - maximale Gebäudehöhe 8m
Anschlüsse (gemäß Angaben des Eigentümers)	Wasser, Kanal, Strom



BEBAUUNGSDICHTE
Verhältnis der bebauten Fläche der Gebäude zur Gesamtfläche
zur Gesamtfläche des Grundstücks bzw. jenes Grundstücks-
teils, für den diese Bestimmung des Bebauungsplanes gilt (NÖ BO 2014 §4 Z 10)

Bd*: Berechnung der Bebauungsdichte aufgrund einer Formel (siehe auch Verordnung):
Die Bebauungsdichte ist bei einer Grundstücksgröße bis 1500m² in den mit Stern (*)
gekennzeichneten Bereichen (Grundstücke bzw. Grundstücksteile) im Wohnbauland
über folgende Formel zu ermitteln:

$$\text{Bebauungsdichte in \%} = \frac{\sqrt{240^2-((\text{Bauplatzfläche*in m}^2 - 1500)^2 \times 240^2/1500^2)} \times 100}{\text{Bauplatzfläche* in m}^2}$$

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf:https://www.ortsplanung.at/wp-content/uploads/2019/11/Legende.pdf NICHT MASSSTABGETREU. Stand 26.8.2026

ERLÄUTERUNGEN ZUM ALTLASTENPORTAL

Der Sachverständigen liegen keine 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.

Auf dem Altlastenportal wird 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

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten".



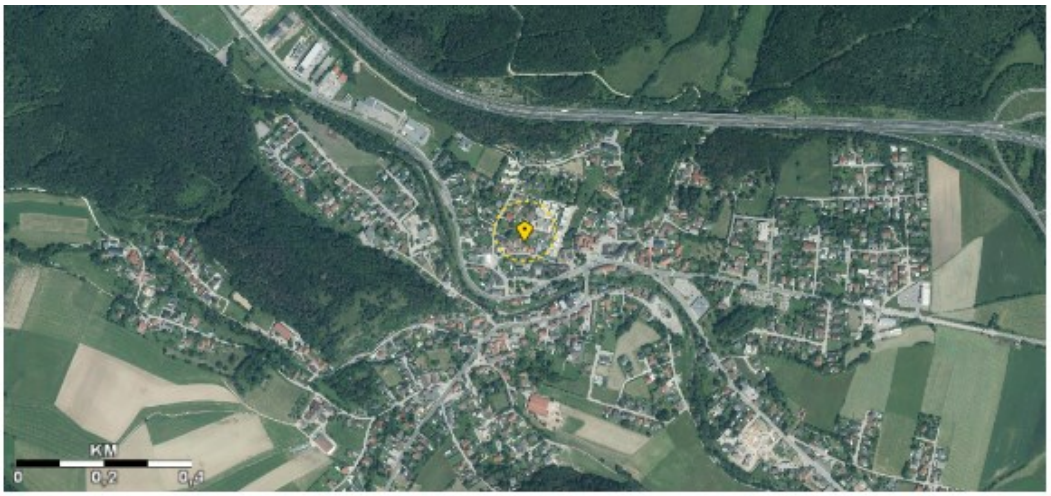


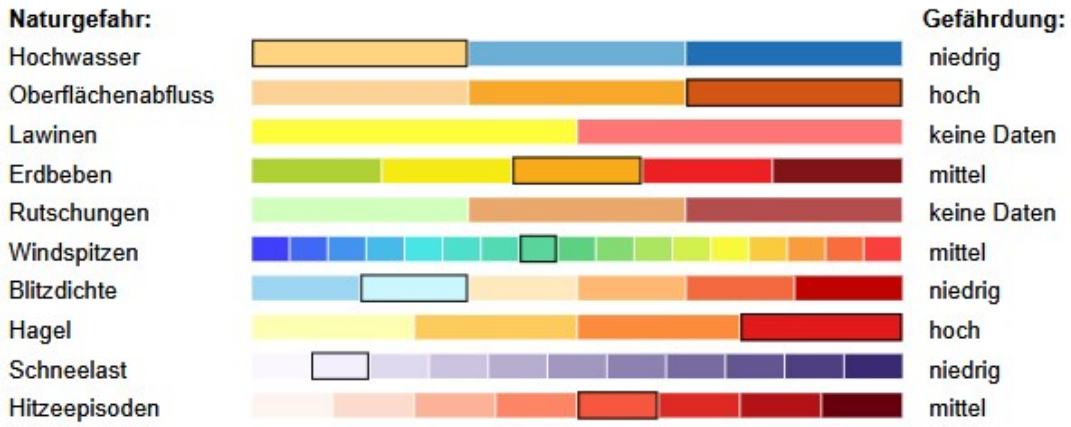
Quelle: Eigene Darstellung: https://secure.umweltbundesamt.at/altlasten/ Stand 26.8.2026, **Liegenschaft mit schwarzem Pfeil markiert**

Das vorliegende Gutachten wird unter der Annahme, dass für die Bewertungsliegenschaft keine wertmindernde Bodenkontamination gegeben ist, erstellt.

RISIKO DURCH NATURGEFAHREN

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-Pass dargestellt.





Quelle: Eigene Darstellung basierend auf http://www.hora.gv.at/ Stand 26.8.2026

Für den Umkreis von 70 m um den Standort Herrengasse 548 ist aus dem HORA-Pass eine hohe Gefährdung für Hagel und Oberflächenabfluss, mittlere Gefährdung bezüglich Hitze, Erdbeben und Windspitzen ersichtlich. Niedrige Gefährdung ist für Hochwasser, Blitzdichte und Schneelast eingetragen. Für Lawinengefahr und Rutschungen 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.

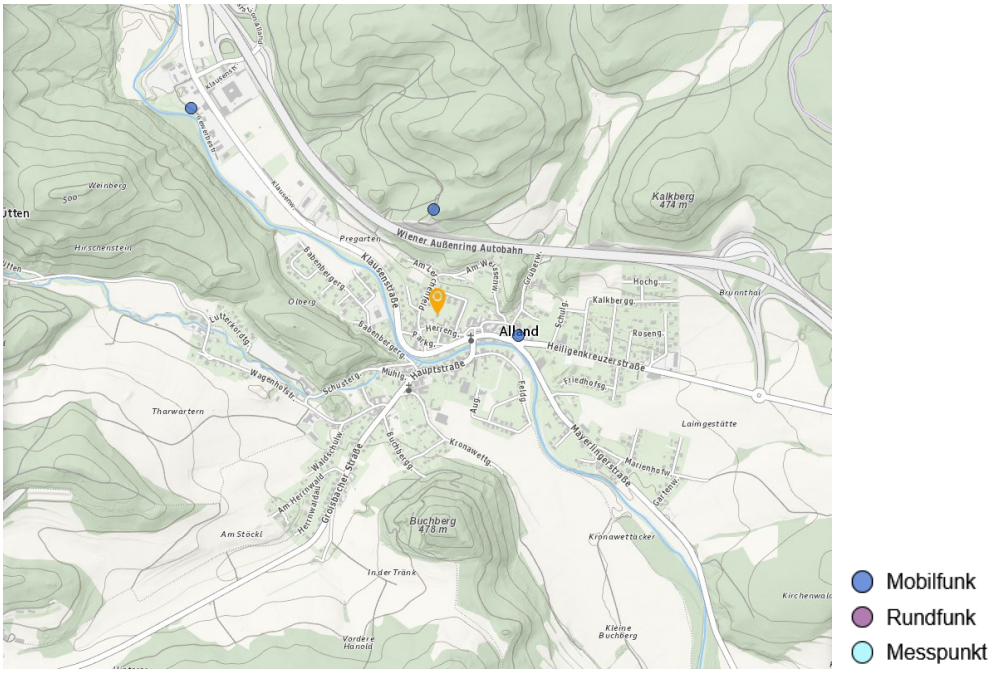
• Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab.

• Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar.

Aus der Tatsache, dass in den verschiedenen Hochwasserkarten ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwasser-gefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überschwemmungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse). Darüber hinaus sind vorhandene, insbesondere erst kürzlich errichtete Hochwasserschutzanlagen nicht überall berücksichtigt und dargestellt.

Erläuterungen zum Senderkataster

Im Senderkataster Austria sind die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen eingetragen. Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden regelmäßig aktualisiert. Es ist in der Praxis aus erfassungstechnischen Gründen nicht unbedingt möglich, einen konkreten Standort anhand des in der Karte angezeigten Punktes exakt zu identifizieren.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: https://www.senderkataster.at/start, Stand 26.8.2026

Mobilfunkanlagen sind gemäß obiger Plandarstellung nördlich und östlich der Liegenschaft in mittlerer Distanz und geringer Anzahl vorhanden.

Festnetz

ISPs	Netz	Download	Upload
	FTTH: A1 Telekom Austria AG	≥ 1000 Mbit/s	≥ 1000 Mbit/s
	xDSL: A1 Telekom Austria AG	518 Mbit/s	72 Mbit/s

Mobilfunknetz

ISPs	Netz	Download	Upload
	4G: A1 Telekom Austria AG	300 Mbit/s	135 Mbit/s
	4G: T-Mobile Austria GmbH	299 Mbit/s	34 Mbit/s
	4G: Hutchison Drei Austria GmbH	290 Mbit/s	36 Mbit/s
	5G: Hutchison Drei Austria GmbH	253 Mbit/s	17 Mbit/s

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: https://breitbandatlas.gv.at/ Stand 26.8.2026

Aus den obigen Abfragen zum Breitbandatlas ist ersichtlich, dass am Standort Herrengasse beim Mobilfunknetz mehrere Infrastrukturanbieter – wie A1, Drei, T-Mobile - zur Verfügung stehen. Beim Festnetz steht nur A1-Telekom mit durchschnittlicher bis hoher Download- und Upload-Geschwindigkeit zur Verfügung.

LÄRMINFORMATIONSKARTEN

Aktuell liegen Karten aus den Erhebungen im Jahr 2022 vor, welche durch Überarbeitungen im Jahr 2023 ergänzt wurden. Wenn der dargestellte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt. 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.

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 dem Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) stehen verschiedene Karten zur Verfügung

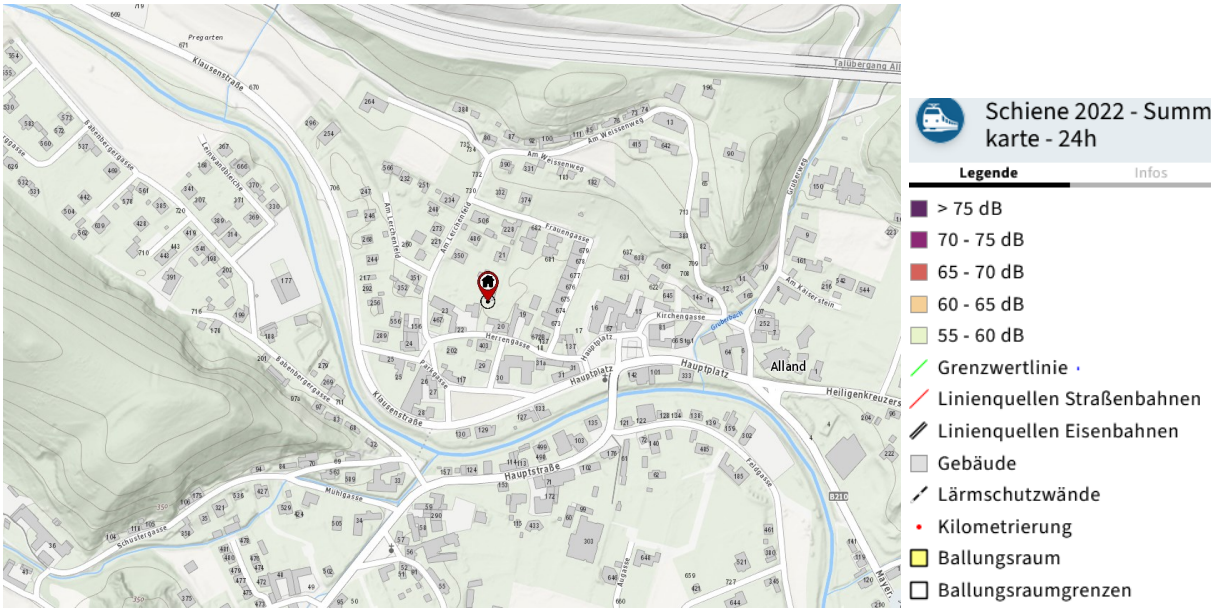
- Straßenverkehr
- Schienenverkehr (Eisenbahnstrecken, Straßenbahnstrecken)
- Flugverkehr
- Industrie (IPPC)

Für den Straßenverkehr sind in der Herrengasse 548 keine Beeinträchtigungen über 55dB verzeichnet. Allerdings wird bei der Abfrage angeführt, dass es keine Detailinformationen für den Standort gibt. Hohe Lärmbeeinträchtigungen sind nördlich des Gemeindezentrums durch die Emissionen der Wiener Außenring-Autobahn A21 gegeben.



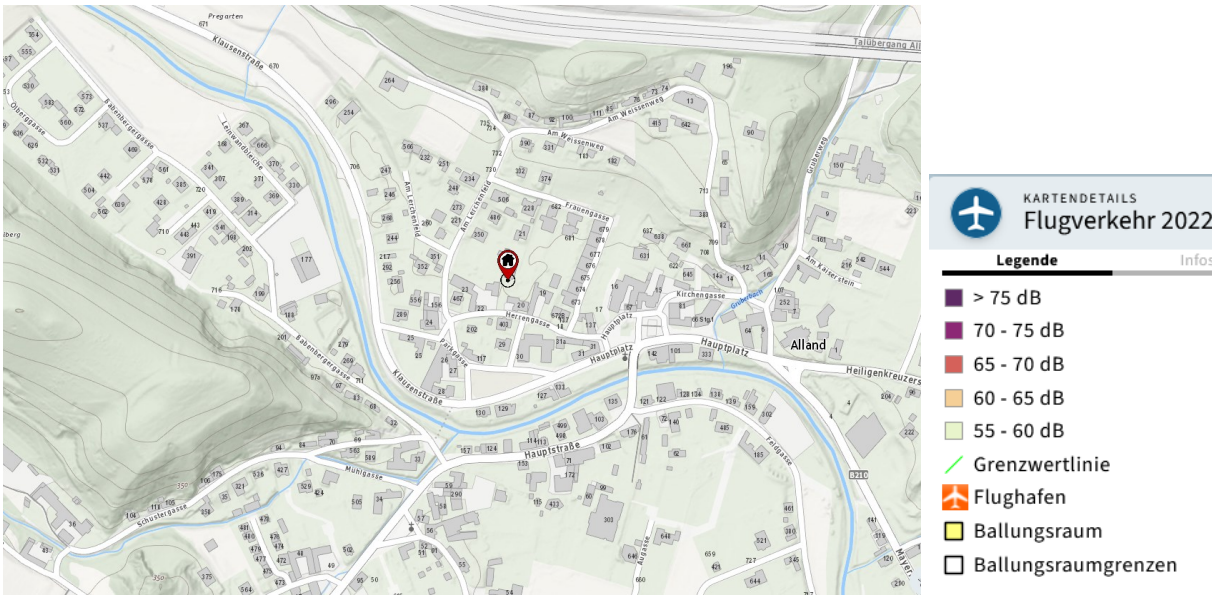
Quelle: Eigene Darstellung https://maps.laerminfo.at/, Abfragedatum 26.8.2026

Für den gleichen Messpunkt (Herrengasse 548) sind beim analogen Index für den Schienenverkehr keine Beeinträchtigungen eingetragen. Auf der Lärmkarte ist ein Hinweis vorhanden, dass keine Detailinformationen für den Ort vorliegen.



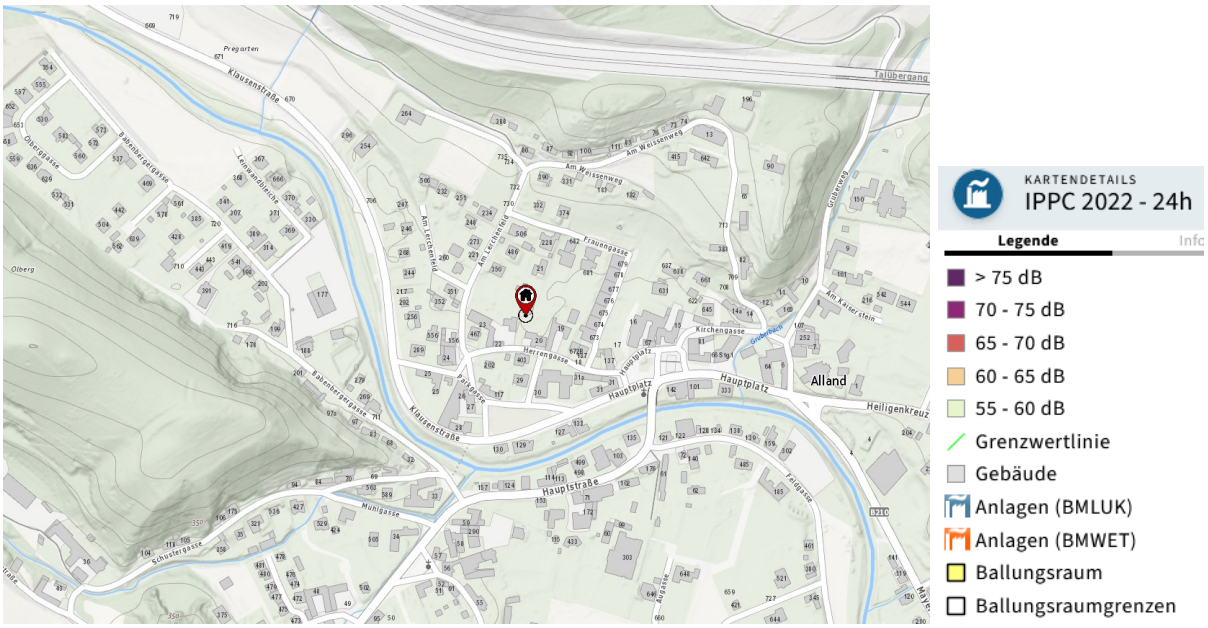
Quelle: Eigene Darstellung https://maps.laerminfo.at/, Abfragedatum 26.8.2026

Auch hinsichtlich Flugverkehrs sind gemäß der Lärminformationskarte keine Detailinformationen vorhanden.



Quelle: Eigene Darstellung https://maps.laerminfo.at/, Abfragedatum 26.8.2026

Mit den Karten für Gelände für industrielle Tätigkeiten mit IPPC Anlagen wird die Lärmbelastung durch diese Anlagen in Ballungsräumen dargestellt. Laut Darstellung sind für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in dieser Hinsicht keine Lärmwerte verzeichnet. Vermerkt ist, dass keine Detailinformationen zum Standort vorhanden sind.



Quelle: Eigene Darstellung https://maps.laerminfo.at/, Abfragedatum 26.8.2026

BAUWERKSBESCHREIBUNG

Auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück Nr.83/2 mit der Liegenschaftsadresse Herrengasse 548 ist ein Wohngebäude (Einfamilienhaus) errichtet worden.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die südlich angrenzende öffentliche Straße (Herrengasse), von der aus die private Grundstückszufahrt zum Wohngebäude besteht.

Den folgenden Plandarstellungen und Beschreibungen liegen die erhobenen Pläne und Bescheide aus dem Bauakt der Gemeinde zugrunde – siehe dazu unter Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens.

Gebäudedaten – Chronologie von Bewilligungen

- Gebäudeerrichtung Wohnhaus

Baubewilligung: Baujahr 1996

Fertigstellungsmeldung (i.e. Benützungsbewilligung):

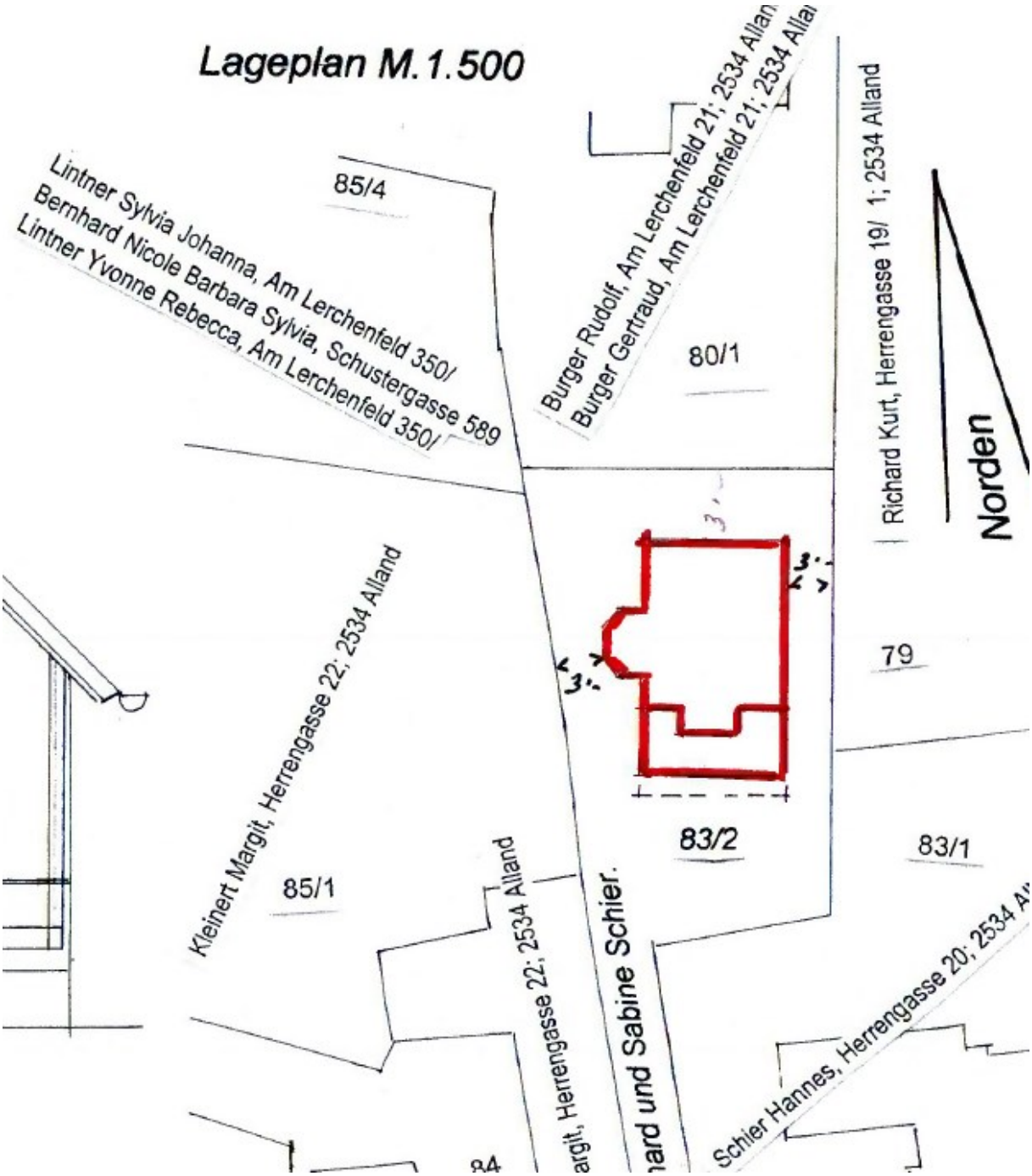
für EG und KG: 2007

für DG: laut Bauaktsunterlagen: nicht vorhanden

Anmerkung: Laut Telefonat mit Bauamt, Hr. Georg Denner am 7.9.2026 ist nicht auszuschließen, dass Unterlagen durch die Überflutung des Bauamts-Archivs im September 2024 in Verlust geraten sind.

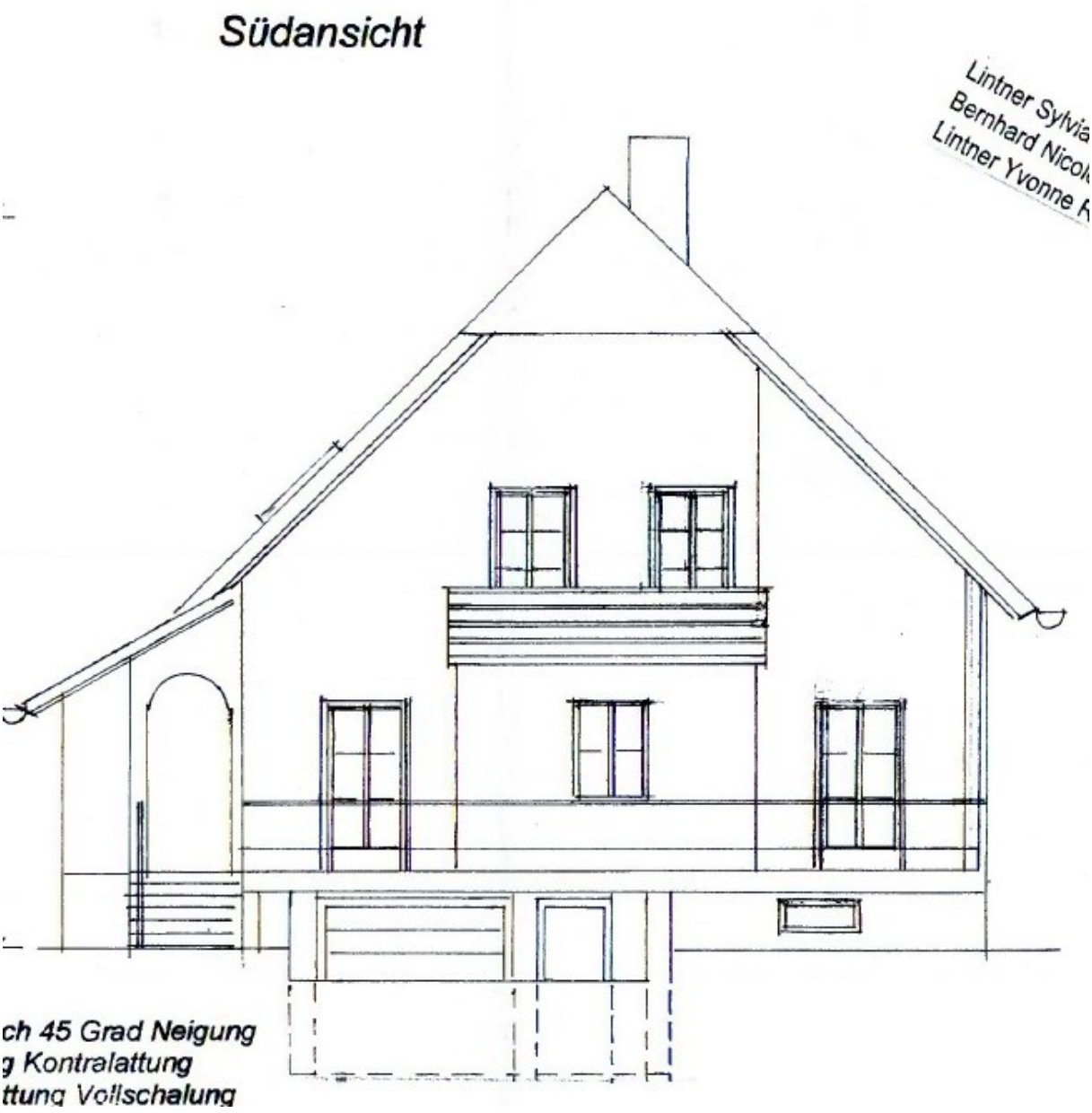
Hinsichtlich der fehlenden Fertigstellungsanzeige für das Dachgeschoss wurde mitgeteilt, dass eine nachträgliche Fertigstellungsmeldung voraussichtlich möglich sein wird.

LAGEPLAN

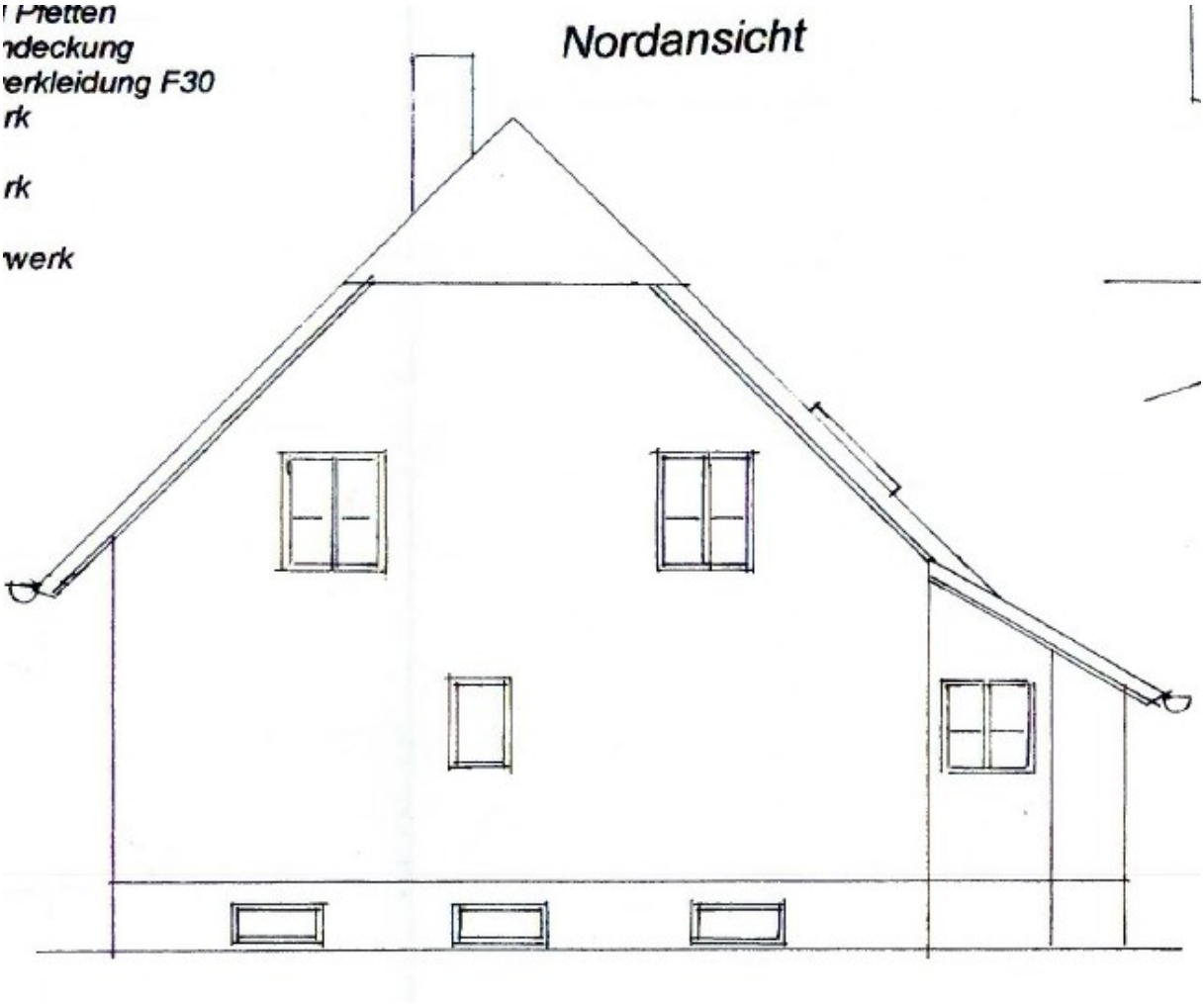


Quelle: Eigene Darstellung Auswechslungsplan für den Bau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück 83/2, Vorlagevermerk Baubehörde Gemeinde Alland vom 12.12.2007, NICHT maßstabgetreu

GEBÄUDEANSICHTEN WOHNGEBÄUDE

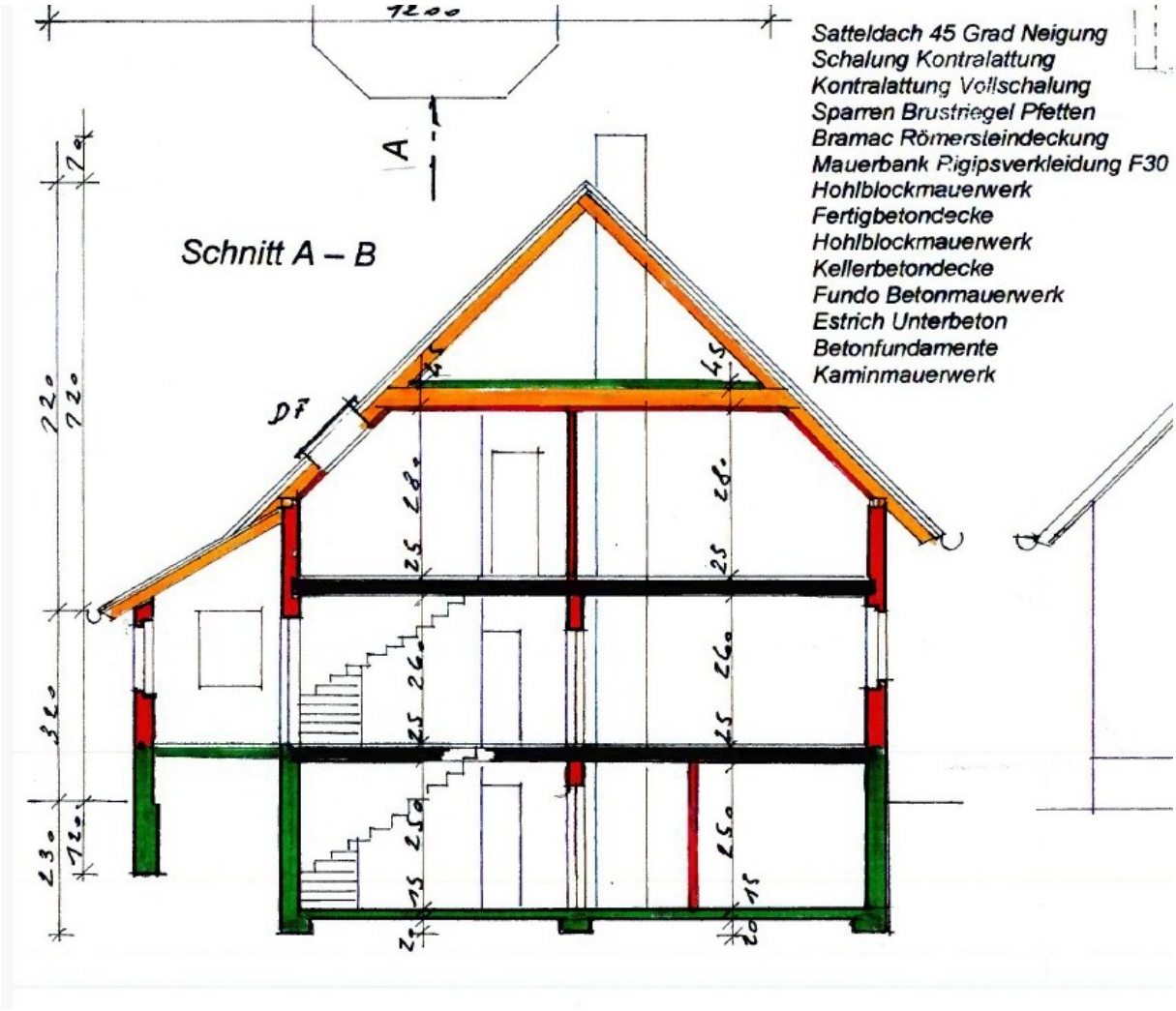


Quelle: Eigene Darstellung Auswechslungsplan für den Bau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück 83/2, Vorlagevermerk Baubehörde Gemeinde Alland vom 12.12.2007, NICHT maßstabgetreu



Quelle: Eigene Darstellung Auswechslungsplan für den Bau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück 83/2, Vorlagevermerk Baubehörde Gemeinde Alland vom 12.12.2007, NICHT maßstabgetreu

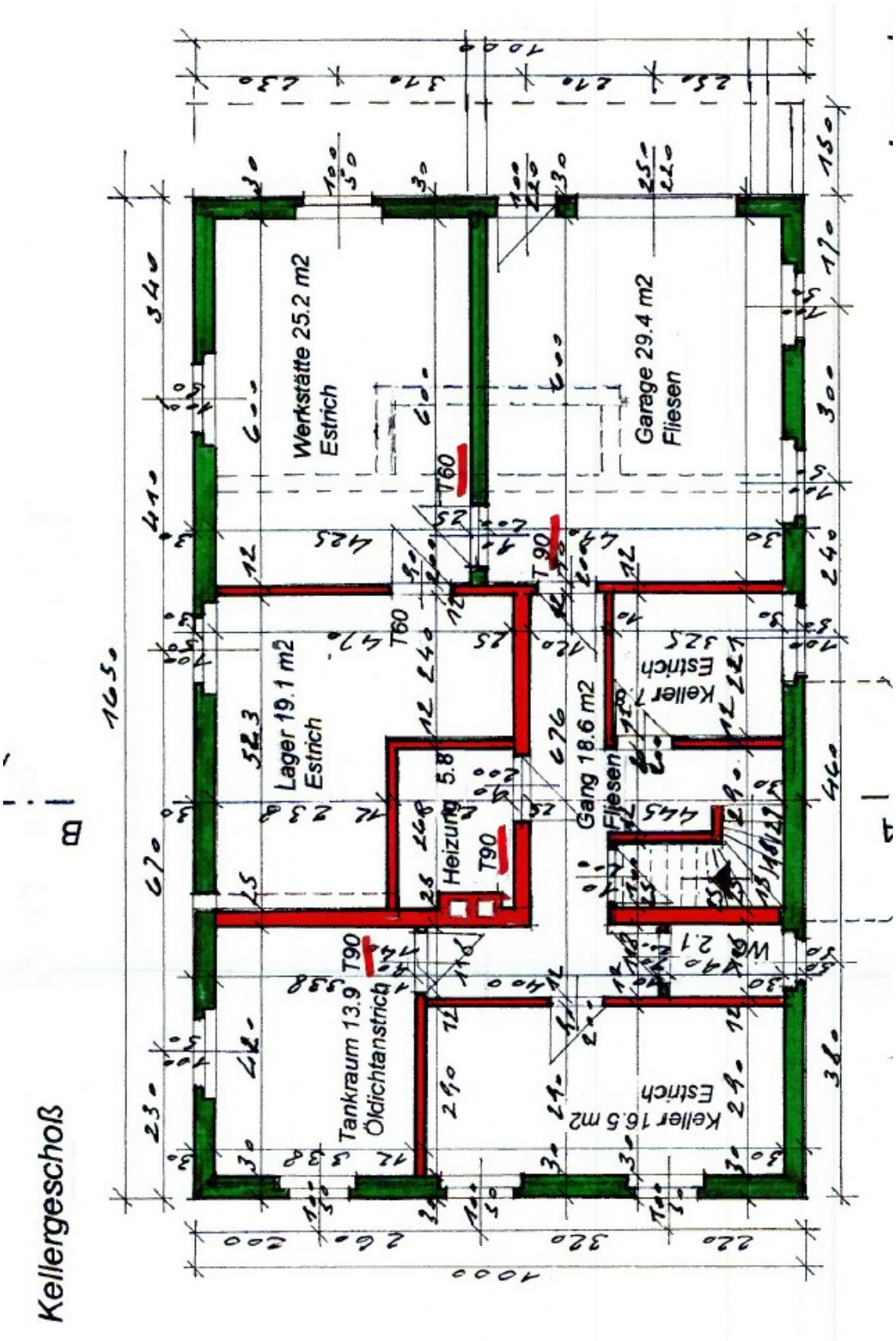
GEBÄUDESCHNITT WOHNGEBÄUDE



Quelle: Eigene Darstellung Auswechslungsplan für den Bau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück 83/2, Vorlagevermerk Baubehörde Gemeinde Alland vom 12.12.2007, NICHT maßstabgetreu

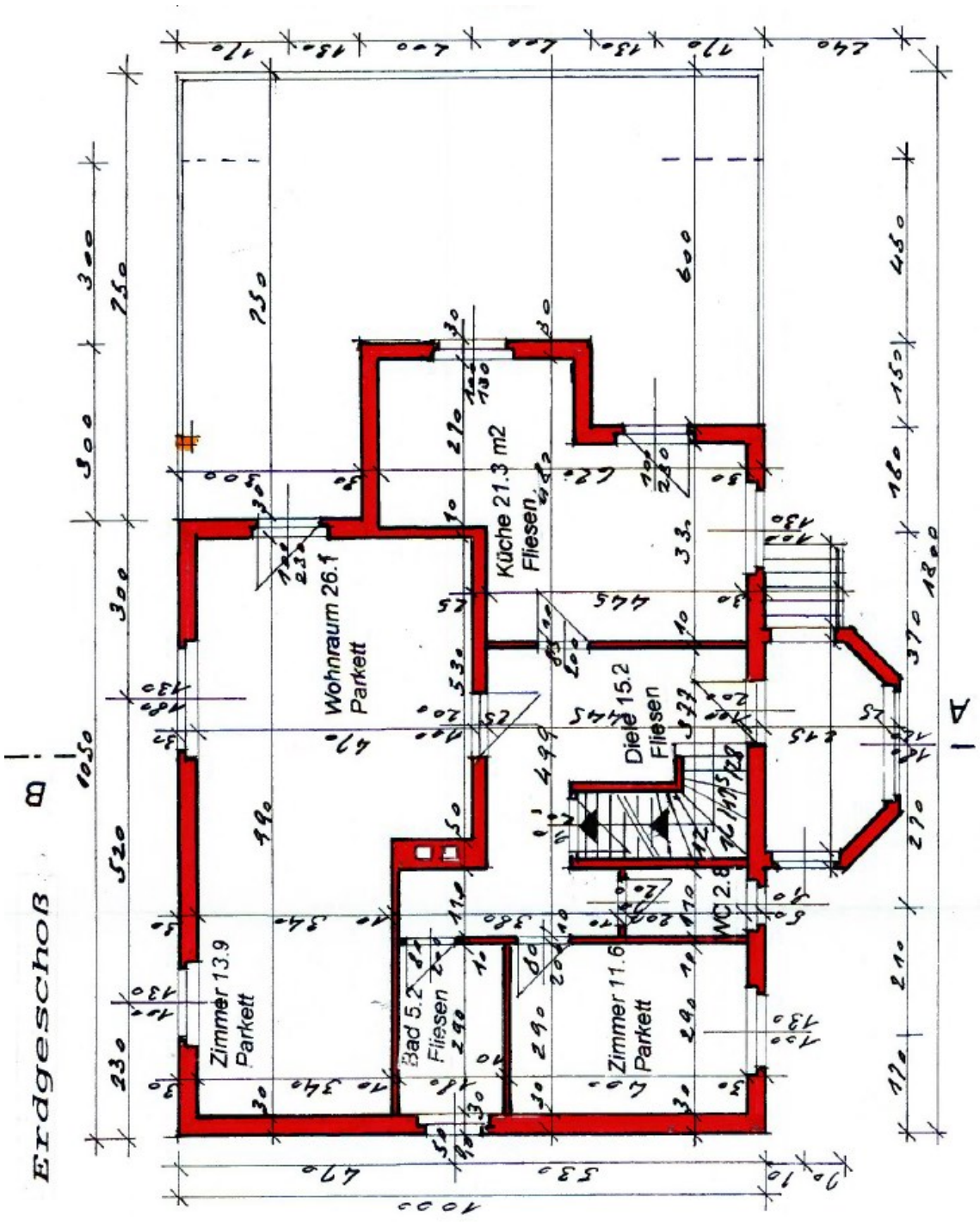
GRUNDRISSE WOHNGEBÄUDE

Grundrissplan Kellergeschoss



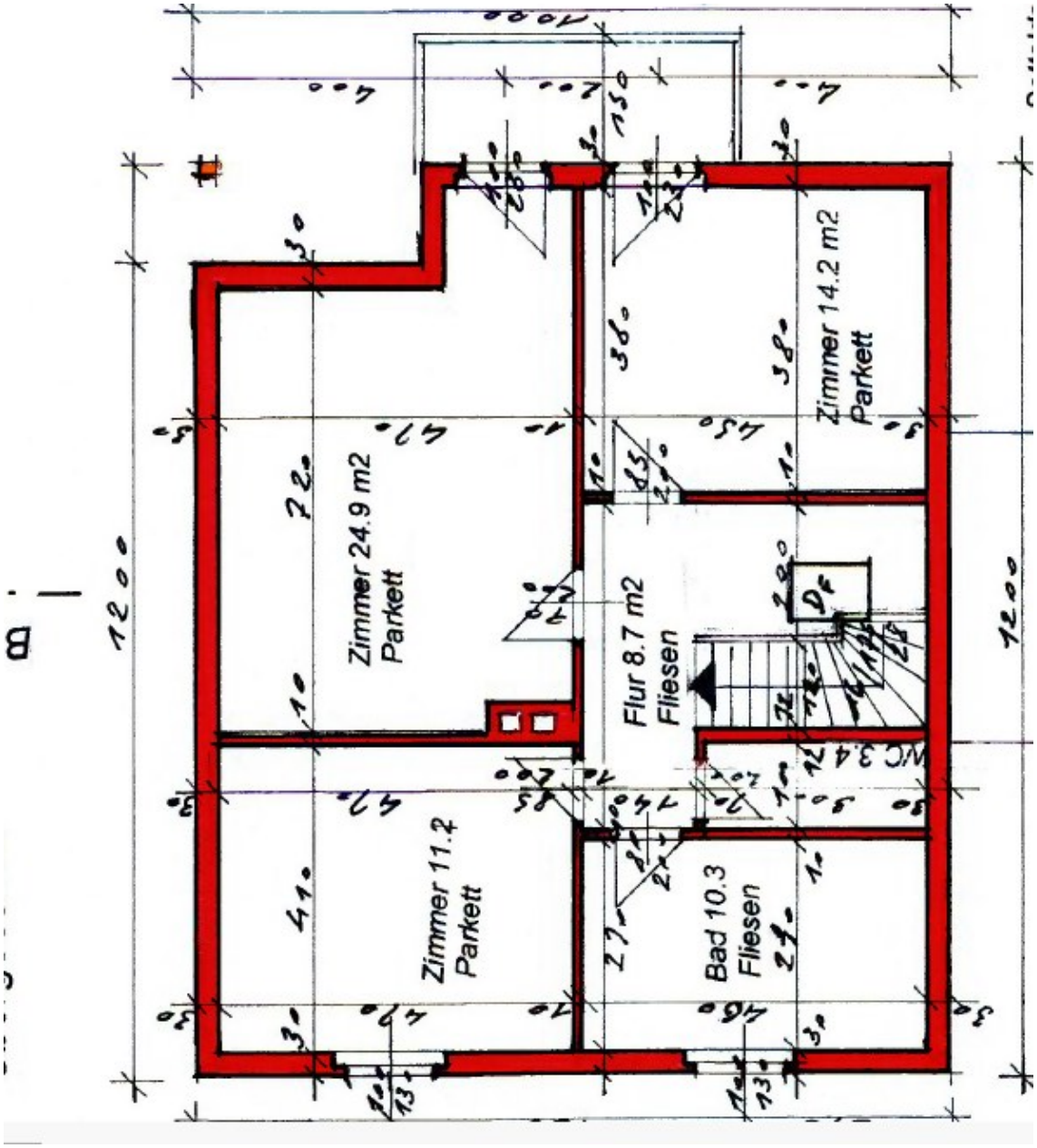
Quelle: Eigene Darstellung Auswechslungsplan für den Bau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück 83/2, Vorlagevermerk Baubehörde Gemeinde Alland vom 12.12.2007, NICHT maßstabgetreu

Grundrissplan Erdgeschoss



Quelle: Eigene Darstellung Auswechslungsplan für den Bau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück 83/2, Vorlagevermerk Baubehörde Gemeinde Alland vom 12.12.2007, NICHT maßstabgetreu

Grundrissplan Dachgeschoss



Quelle: Eigene Darstellung Auswechslungsplan für den Bau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück 83/2, Vorlagevermerk Baubehörde Gemeinde Alland vom 12.12.2007, NICHT maßstabgetreu

NUTZFLÄCHEN WOHNGEBÄUDE

FLÄCHENAUFSTELLUNG Wohngebäude				
Raumnutzung lt. Planangaben*)	**m**	**m**	**m²**	**m²**
Kellergeschoss				
Garage			29,40	
Gang			18,60	
Tankraum			13,90	
Lager			19,10	
Heizung			5,80	
Werkstätte			25,20	
Kellerraum			7,80	
Keller			16,5	
WC			2,10	
Nutzfläche Kellergeschoss in m²				**138,40**
Erdgeschoss				
Diele			15,20	
WC			2,80	
Küche			21,30	
Wohnraum			26,10	
Zimmer - In natura nicht getrennt vom Wohnraum			13,90	
Zimmer			11,60	
Bad			5,20	
Wohnnutzfläche Erdgeschoss in m²				**96,10**
Terrasse - keine Flächenangabe im Plan - ca.	6,00	10,00	**60,00**	
Dachgeschoss				
Flur			8,70	
Zimmer			14,20	
Zimmer			24,90	
Zimmer			11,20	
Bad			10,30	
WC			3,40	
Wohnnutzfläche Dachgeschoss in m²				**72,70**
Balkon- keine Flächenangabe im Plan - ca.	1,50	4,00	**6,00**	
Wohnnutzfläche in EG DG insgesamt in m²				**168,80**
Nutzfläche KG, EG, DG gesamt in m²				**307,20**

*)Quelle: Auswechslungsplan für den Bau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück 83/2, Vorlagevermerk Baubehörde Gemeinde Alland vom 12.12.2007

Die Flächen sind gerundet und entsprechen einem für die Liegenschaftsbewertung erforderlichen Genauigkeitsmaß. Die Maße sind Planmaße und basieren auf dem vorliegenden Auswechslungsplan. Hinsichtlich der Grundrisse und Flächen wurde von der gezeichneten SV keine eigene Vermessung vor Ort vorgenommen.

GEBÄUDEAUSSTATTUNG

	WOHNGEBÄUDE
Gesamtkonstruktion	Massivbauweise
Tragwerk und Konstruktion	Streifenfundamente; tragende Wände: im KG 30 cm Betonmauern, im EG 30cm Hohlblöcke sowie 25cm Ziegelmauerwerk (tragende Mittelmauer), Beton-Fertigteildecke oberhalb von KG und EG, Holz
Fassade	Fassade - mit angeblich 5cm Dämmplatten versehen, sowie genetzt und gespachtelt, jedoch ohne Reibputz (laut Plan und Baubeschreibung zur Baubewilligung Wärmedämmfassade)
Dach	Krüppelwalmdach, Dachstuhl Holzkonstruktion; Dachdeckung mit Betondachsteinen (BRAMAC), Dachentwässerung über Saumrinnen und Regenfallrohre
Stiege	vom EG ins KG: einläufige viertelgewendelte Betonstiege; vom EG ins DG: eine viertelgewendelte einläufige Holzwangenstiege
Fenster sowie Balkontüren	doppelisolierverglaste Kunststofffenster, mit Dreh- Kippbeschlag
Türen und Tore	Hauseingangstüre: massive Holzkonstruktion, teilweise verglast; Innentüren im EG und im KG: keine Türstöcke, keine Türblätter; im DG: Holztürstöcke und Türblätter (glatt) in weiß
Wandbeläge	im KG: teilweise verputzt, keine Malerei, teilweise Wandverfliesung, zum Teil verputzt und gemalt; EG und DG: verputzt und gemalt, in Sanitäräumen teilweise keramischer Plattenbelag;
Bödenbeläge	im KG: teilweise keramischer Fliesenbelag, Betonsteinbelag; teilweise kein Bodenbelag vorhanden; im EG: Diele und Zimmer und Badezimmer und WC: jeweils ohne Bodenbelag; Wohnraum und Küche: Holzboden; im DG: Sanitärräume: keramischer Fliesenbelag; Wohn-Schlafräume: Parkett/Laminatboden
Deckenbeläge	im KG: bei abgehängter Deckenkonstruktion unfertig; im EG und DG: verputzt und gemalt
Haustechnik	Strom- Wasser- und Kanalanschluss jeweils an öffentliches Versorgungssystem; Warmwasserbereitung und Raumheizung: Wärmepumpe, im Wohnzimmer/EG befindet sich ein Kachelofen zur Versorgung von EG und DG; im KG im Haustechnikraum: NIBE Wärmepumpe, vorbereitete Installationen sowie SOLAX-Wechselrichter für Photovoltaikanlage mit 38 Stück Solarmodulen am Dach, Netzfreigabe und E-Befund sowie Anschluss des Systems sind noch ausständig; Wasserenthärtungsanlage im Haustechnikraum; der Im Haustechnikraum befindliche Hausbrunnen wurde stillgelegt, das Hauswasserwerk entfernt;
Sanitärraumausstattung	im KG: Hänge-WC (Vorwandinstallation) - unfertig; im EG: WC-Raum: Hänge-WC in weißer Sanitärkeramik,; Badezimmer: Einbaubadewanne, Waschtisch wurde entfernt, Waschmaschinenanschluss; im DG: WC-Raum: Hänge-WC in weißer Sanitärkeramik, im Badezimmer: Eckbadewanne verfliest, verglaste, viertelkreisförmige Eckdusche, Waschtischverbau mit Unterschrank

BAUTECHNISCHE MÄNGEL - WOHNGEBÄUDE

Zum Befundaufnahmezeitpunkt (i.e. Bewertungsstichtag) befand sich das Gebäude in einem deutlich renovierungsbedürftigen Bauzustand. Dies unter Berücksichtigung der in den letzten Jahren begonnenen und nur teilweise durchgeführten Instandsetzungen, die im gesamten Gebäude noch fertig zu stellen sind.

Folgender Reparatur-/Fertigstellungsbedarf ist – soweit per bloßem Augenschein feststellbar - erforderlich.

- In der Garage und in einigen Kellerräumen ist die Innenausstattung (Beläge, Anschlüsse, ….) teilweise noch herzustellen
- Boden- Wand- Deckenbeläge sind im Keller- und Erdgeschoss teilweise noch fertig zu stellen, teilweise erneuerungsbedürftig, teilweise wurden die Bodenbeläge vor wenigen Jahren erneuert, Beläge im Dachgeschoss vorhanden
- Innentüren (Zargen und Türblätter) sind im DG vorhanden, in den übrigen Geschossen fehlen die Innentüren
- Außenliegende Holzbauteile sind instandsetzungsbedürftig (Holzschutzanstrich)
- Die Fassade wurde seit der Gebäudeerrichtung (1997-2007) nicht vollständig fertiggestellt, sondern wurden Dämmplatten aufgebracht, die Fassade genetzt und gespachtelt aber ohne Außenputz belassen
- Außenanlagen -Zufahrt, Zugangswege, Terrassensitzplatz, Gartengestaltung etc. - in instandsetzungsbedürftigem und weitgehend vernachlässigten Zustand
- Die haustechnischen Anlagen und Leitungen sind laut den bei der Befundaufnahme gemachten Angaben des Eigentümers im Wesentlichen funktionstüchtig, allerdings ist die zentrale Heizanlage mittels Wärmepumpe als Ersatz zur vorherigen zentralen Ölheizung eingebaut worden, ohne dafür eine baubehördliche Genehmigung einzuholen. Die Photovoltaikanlage ist noch fertigzustellen – Solarmodule auf dem Dach sind vorhanden und angeblich einsatzbereit, die nötige Verkabelung ist angeblich auch vorhanden, der im KG vorhandene Wechselrichter ist noch nicht angeschlossen (Netzfreigabe, E-Befund und Systemanschluss noch offen).
- Eine Überprüfung von Haustechnik und Sanitäraustattung durch die Sachverständige ist nicht erfolgt, sodass diesbezügliche Mängel nicht ausgeschlossen werden können.
- Gebäudehülle (Außenmauern, Dach, Decken) ist hinsichtlich bauphysikalischer Eigenschaften – Schall-, Wärme- Brandschutz - nicht zeitgemäß

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.

BAURECHTLICHE MÄNGEL

- Laut den Unterlagen im Bauakt der Gemeinde wurde das Wohngebäude im Jahr 1996 baubewilligt und im Jahr 2007 hinsichtlich Keller- und Erdgeschoss die Teil-Fertigstellung zur Kenntnis genommen. Somit besteht für das Wohngebäude hinsichtlich Keller- und Erdgeschoss der baurechtliche Konsens, hinsichtlich Dachgeschoss ist im Bauakt keine Fertigstellungsmeldung enthalten. (Für den Dachgeschossbereich wurde zum Zeitpunkt der Teilfertigstellung im Jahr 2007 durch das Bauamt darauf hingewiesen, dass der Dachgeschossausbau noch zukünftig fertig zu stellen sein wird und dafür eine Fertigstellungsanzeige zu erfolge haben wird).

- Für die Entfernung der Ölheizung (Heizkessel und Tankraum) und für den Einbau der Wärmepumpe, die laut Eigentümerangabe im Jahr 2021 erfolgt ist, liegt keine Meldung an die Baubehörde im Bauakt auf. Die Installation der Wärmepumpe ist laut Angaben am Bauamt (Hr. Denner) keine Melde-, Anzeige- oder Bewilligungspflicht im Jahr 2021 gegeben gewesen. Für die Entfernung der Ölheizung wäre für geförderte Wohnhäuser ein Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung von Heizung und Öltank nötig.

ZUBEHÖR

Zum Bewertungsstichtag war das Wohngebäude mit Sanitäreinrichtungsgegenständen sowie Einbauküchen in den beiden Wohnungen ausgestattet.

Sanitärraumausstattung:

- Im KG: WC-Raum: Hänge-WC weiß, Vorwandinstallation vorhanden, Drückerplatte fehlt, Raumverfliesung fehlt
- im EG: WC-Raum: Hänge-WC in weißer Sanitärkeramik, Verfliesung des Raums fehlt; Badezimmer: Einbaubadewanne, kein Waschtisch (nur Anschlüsse), Waschmaschinenanschluss;
- im DG: WC-Raum: Hänge-WC in weißer Sanitärkeramik, im Badezimmer: Eckbadewanne verfliest, verglaste Eckdusche Waschtischverbau mit Unterschrank

Einbauküche:

- im EG: Einbauküche mit Ober- Unterschränken sowie Hochschränken, Einbaugeräten, Einbaumöbel Holz-Oberflächen

Siehe dazu auch die Fotodokumentation im Anhang des Gutachtens.

BESTANDRECHTE UND RECHTE DRITTER

Auf der Liegenschaft 2534 Alland, Herrengasse 548, ist ein Wohnhaus errichtet. Laut Eigentümerangaben ist die Liegenschaft durch die Familie genutzt und bestehen keine Miet- Pacht- oder sonstige Nutzungsverträge.

Für die folgende Wertermittlung wird von Bestandfreiheit ausgegangen.

GRENZÜBERBAU

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und den durch die gefertigte SV gemachten Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme ist augenscheinlich kein Grenzüberbau durch die vorhandene Bebauung gegeben. Es wurde kein Grenzüberbau bei den bewertungsgegenständlichen Grundstücke durch Bebauungen der benachbarten Grundstücke augenscheinlich festgestellt.

Das zur Liegenschaft zugehörige Grundstück befindet sich bereits im Grenzkataster. Eine abschließende Aussage über einen allfälligen Grenzüberbau kann jedenfalls nur von einem dazu befugten Vermessungstechniker (Geometer) im Zuge einer Vermessung festgestellt werden.

EINHEITSWERTBESCHEID UND GRUNDSTÜCKSABGABEN

Aus der übermittelten Mailnachricht der Abgabenbuchhaltung der Gemeinde Alland vom 7.9.2026, ergibt sich ein erhöhter Einheitswert von € 21.220,47 und ein Grundsteuermessbetrag von € 44,55. Ein Bescheid wurde durch das Gemeindeamt nicht übermittelt, da ein aktueller Einheitswertbescheid dort nicht aufliegt, weil es seit 2008 keine Änderungen gegeben hat. Seitens des Gemeindeamts und des Gemeindeabfallverbands wurden mir die Abgabenrückstände zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mitgeteilt. Laut Mailnachricht der Buchhaltungsabteilung der Gemeinde vom 7.9.26 (Grundsteuer, Wasser- und Kanalgebühren) sind per September 2026 Abgabenforderungen in Höhe von 5.253,15 offen.

Seitens des GVA Baden (Abfallverband Baden) wurde mitgeteilt, dass Forderungen in Höhe von € 208,30 bestehen. Diese Angaben sind stichtagsbezogen und können sich zum Zeitpunkt des Liegenschaftsverkaufs oder der Zwangsversteigerung geändert haben.

ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS des Energieausweisvorlagegesetzes wurde im Jahr 2019 erstellt.

Demnach beträgt der spezifische Heizwärmebedarf 105,3 kWH/m²a, was der Energieklasse D entspricht. Der Gesamt-Energieeffizienzfaktor liegt bei 1,35 und entspricht ebenfalls der Energieklasse D. Ein Auszug aus dem Energieausweis ist im Gutachtensanhang zu finden.

FLÄCHENWIDMUNG GEMÄSS NÖ GVG

Im Sinne des Gerichtsbeschlusses zur Anordnung der Schätzung soll auch angegeben werden, ob es sich bei der Liegenschaft um ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne § 3 Z 1 NÖ GVG 2007 handelt. Bejahendenfalls ist das katastrale Flächenmaß anzugeben und weiters ob die Liegenschaft in einem verordneten Weinbauflur (§ 5 Abs 1 Z 7 MNÖ GVG 2007) liegt.

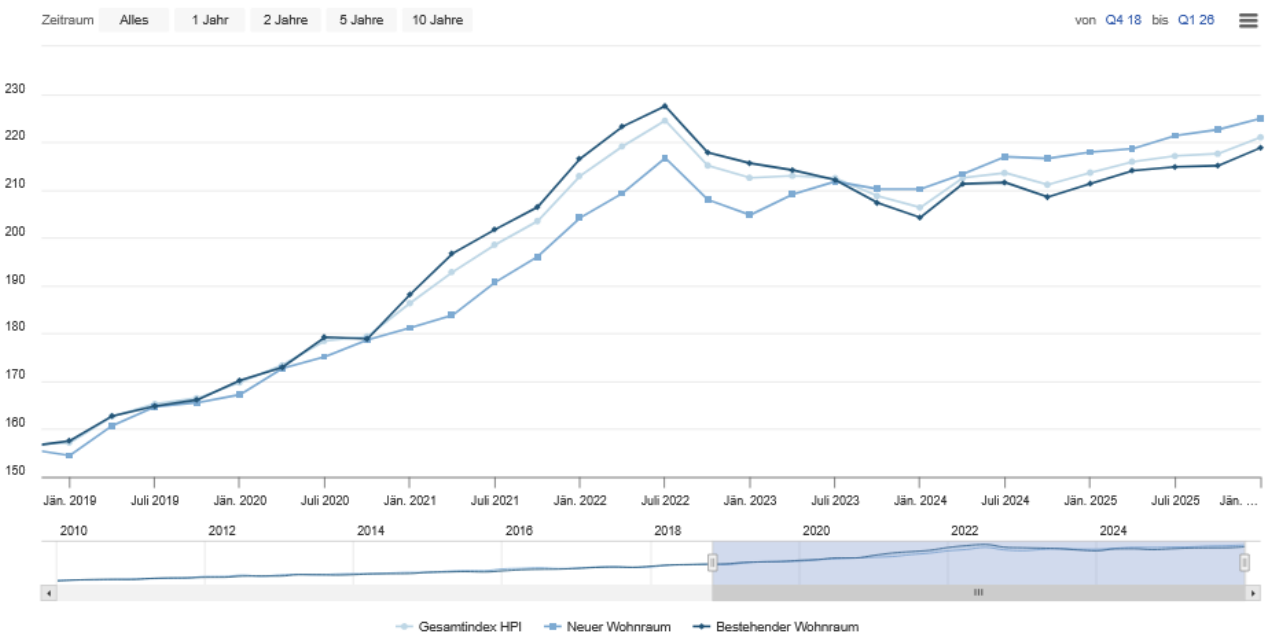
Aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Marktgemeinde Alland ergibt sich für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft die Widmung als Bauland. Es handelt sich

somit NICHT um ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück iSd § 3 Z 1 NÖ GVG 2007.

IMMOBILIENMARKTSITUATION

Während in den Jahren bis 2022 ein überdurchschnittlich starker Anstieg bei den Preisen von Wohnimmobilien festzustellen war ist seit Mitte 2022 ein dämpfender Effekt auf die Kreditvergabe und die Immobiliennachfrage in Österreich gegeben. Die Abschwächung der Marktaktivitäten haben am Immobilienmarkt zu Preisrückgängen geführt. 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 und seit 2025 wieder ein leichter Aufwärtstendenz feststellbar ist:

Quartalsweise Indexentwicklung seit 2010 (Grafik)

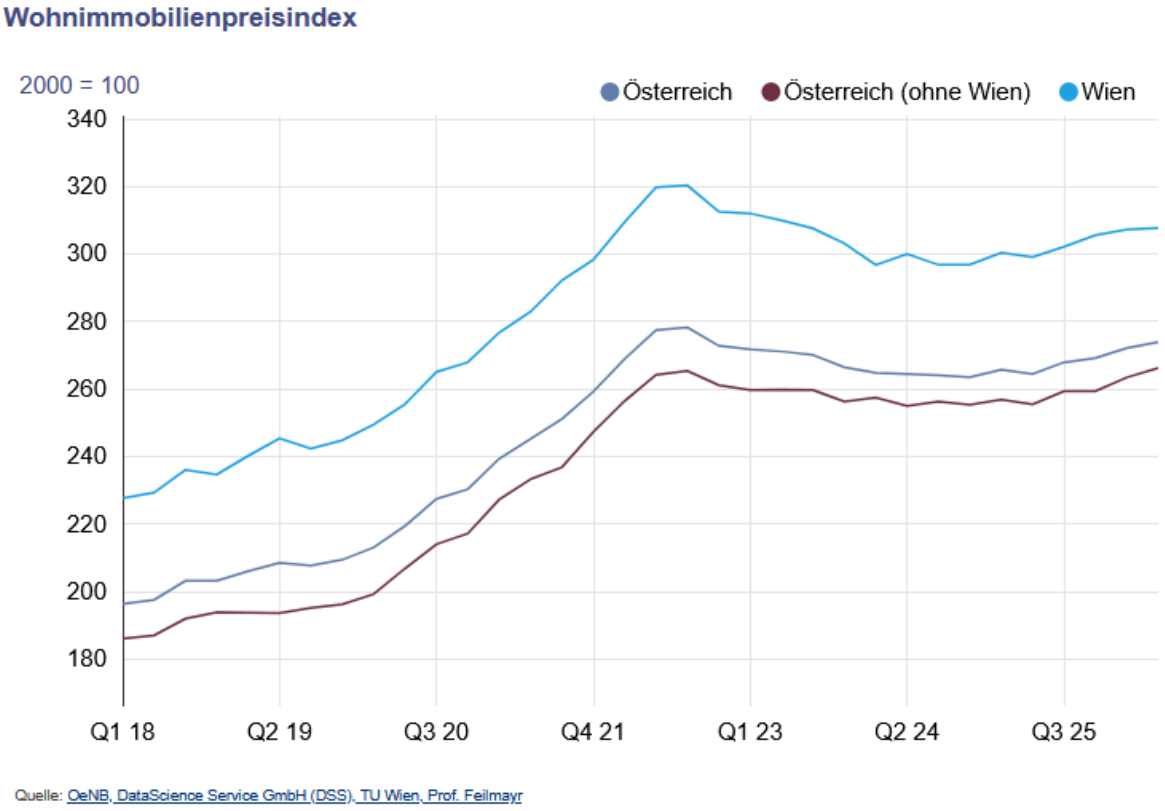


STATISTIK AUSTRIA, Häuserpreisindex. Erstellt am 24.06.2026

Neuer Wohnraum Bestehender Wohnraum Gesamtindex HPI

Quelle: Eigene Darstellung: Statistik Austria Häuserpreisindex von 2018 bis 2026: https://www.statistik.at/statistiken/ Stand September 2026

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



Quelle: Eigene Darstellung: https://www.oenb.at/isawebstat/ Stand September 2026

Gemessen am Grunderwerbssteueraufkommen konnten seit Herbst 2024 wieder positive Wachstumsraten verzeichnet werden. Eine ähnlich Entwicklung zeigt sich auch bei den Neukreditvergaben, die seit 2024 wieder etwas über den jeweiligen Vorjahresvolumina liegen.

Seit Ende 2025 erhöhten sich die Wohnimmobilienpreise kontinuierlich und haben sich in den meisten Regionen wieder nahezu auf das Niveau des bisherigen Höchststandes Mitte 2022 bewegt.

BEWERTUNG

BEWERTUNGSGEGENSTAND

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 778 GB 04001

- unter den Prämissen
  - der Bestandsfreiheit,
  - der Kontaminationsfreiheit und
  - der Lastenfreiheit

- per Stichtag der Befundaufnahme somit per 3.9.2026

festzustellen.

Der Verkehrswert lässt sich auch mit den Begriffen des Marktpreises oder des Marktwertes gleichsetzen, da gemäß Verkehrswertdefinition grundsätzlich ein Liegenschaftsmarkt mit freier Preisbildung im Rahmen des redlichen Geschäftsverkehrs vorauszusetzen ist.

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 DER WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens, welche grundsätzlich dem Wertermittler obliegt, hat danach zu erfolgen, welche Methode am besten den Umständen des Einzelfalles gerecht wird, unter Berücksichtigung des jeweiligen Standes der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

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

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

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

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

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

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

Bei der zur Bewertung vorliegenden Liegenschaft handelt es sich um ein Einfamilienhaus, das vom Eigentümer nach dessen Angaben selbst genutzt wird und nicht vermietet ist. Für solche Objekte geht es für den potenziellen Käufer in erster Linie um den Wert der Substanz von Grundstück und Baulichkeiten. Für die Wertbestimmung durch die Marktteilnehmer ist daher der Sachwert ausschlaggebend.

Somit ist das Sachwertverfahren zu verwenden und wird dabei zur Bodenwertermittlung das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert diese Verfahren wie folgt:

Vergleichswertverfahren

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

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

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

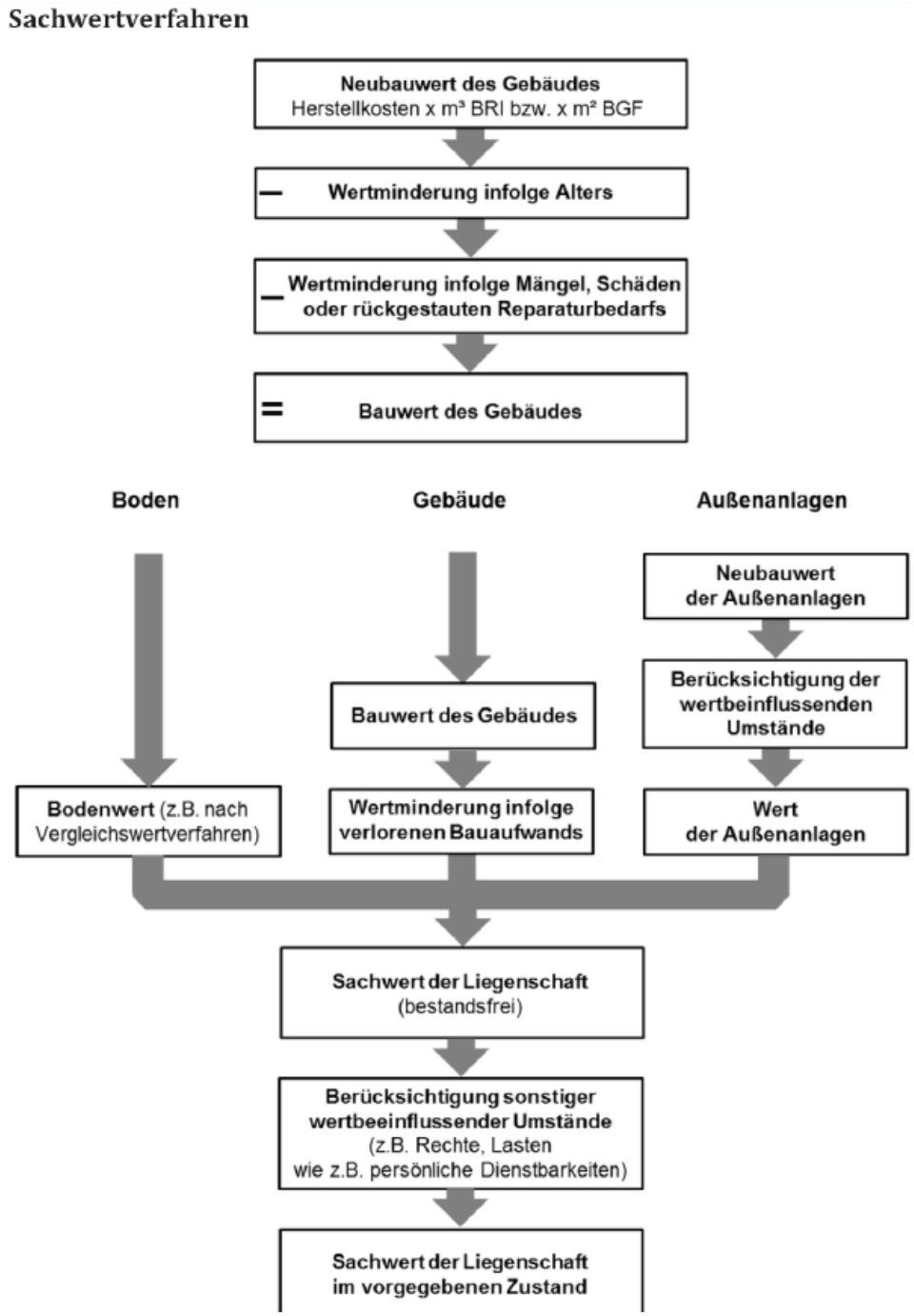
Sachwertverfahren

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

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

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

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



Quelle: ÖNORM B 1802-1

Für das Vergleichswertverfahren ist folgender Ablauf relevant:

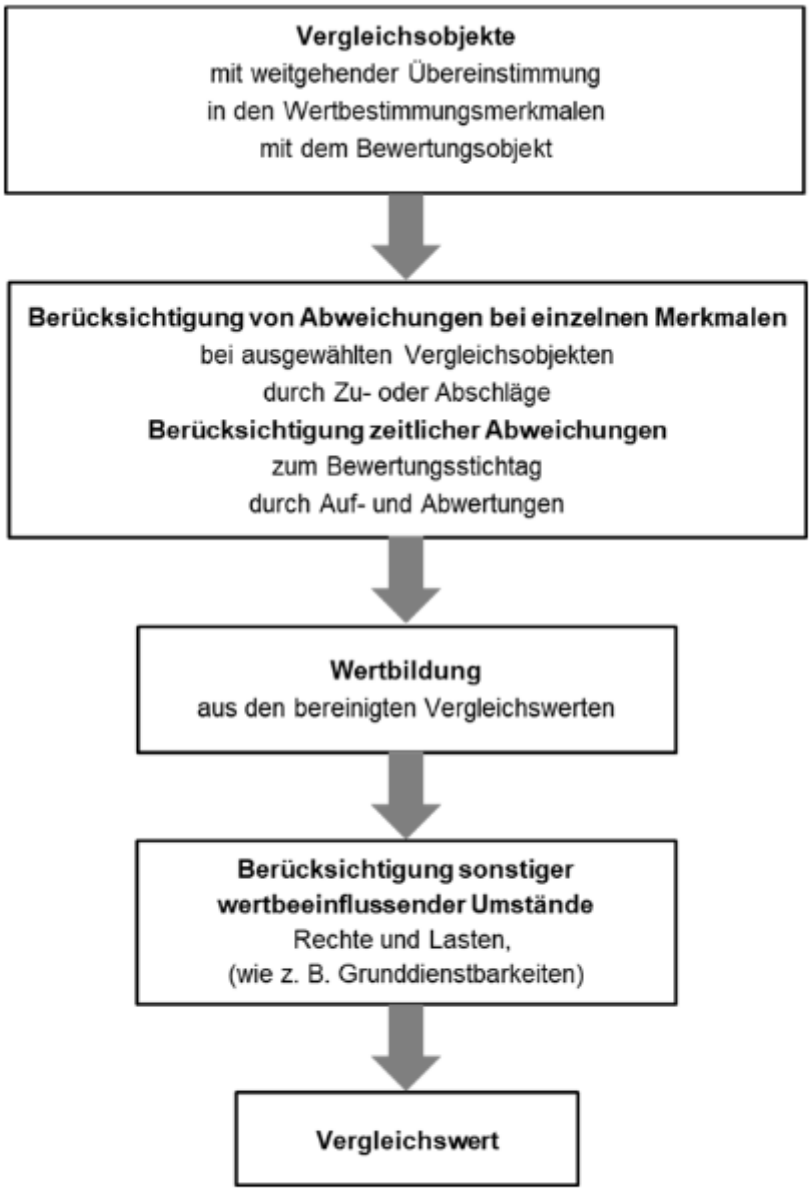


Bild A.1 — Vergleichswertverfahren – Ablaufschema

Quelle: ÖNORM B 1802-1

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

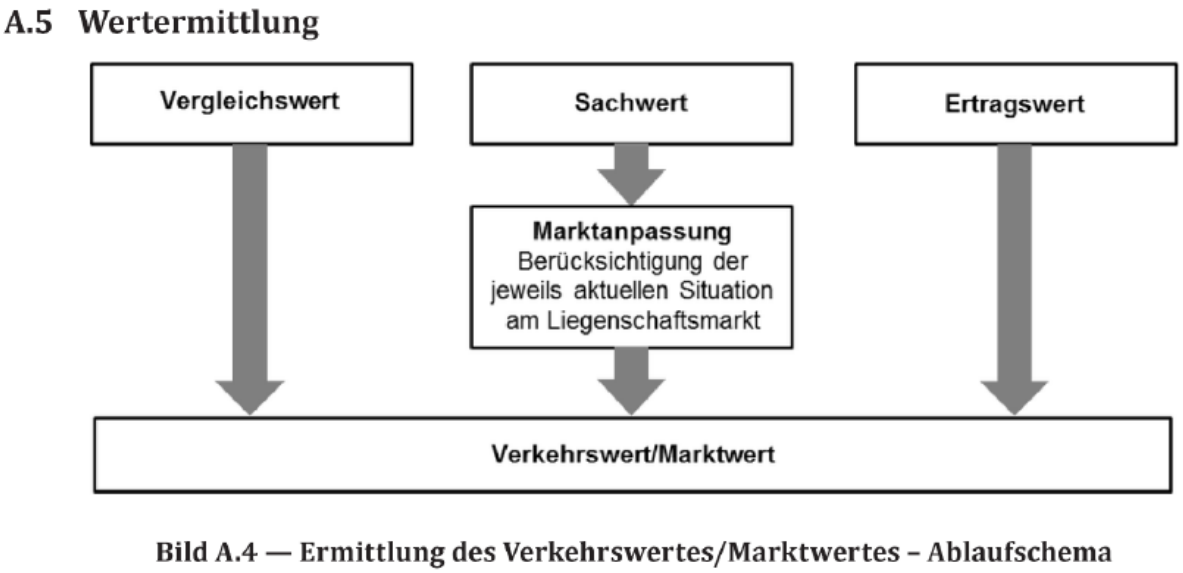


Bild A.4 — Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes – Ablaufschema

Quelle: ÖNORM B 1802-1

WERTERMITTLUNG

BODENWERT

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

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

Zur Analyse der Grundstücksverkäufe von unbebauten Liegenschaften wurden Kauftransaktionen für Grundstücke in der Gemeinde Alland aus der Urkundensammlung beim BG Baden im Zeitraum von 2025 bis 2026 erhoben. Von diesen wurden jene ausgewählt, die sich

1. auf unbebaute Baugrundstücke oder auf solche mit Abbruchobjekten bezogen,
2. die gemäß Flächenwidmungsplan als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen sind sowie
3. in vergleichbarer Lage gelegen sind

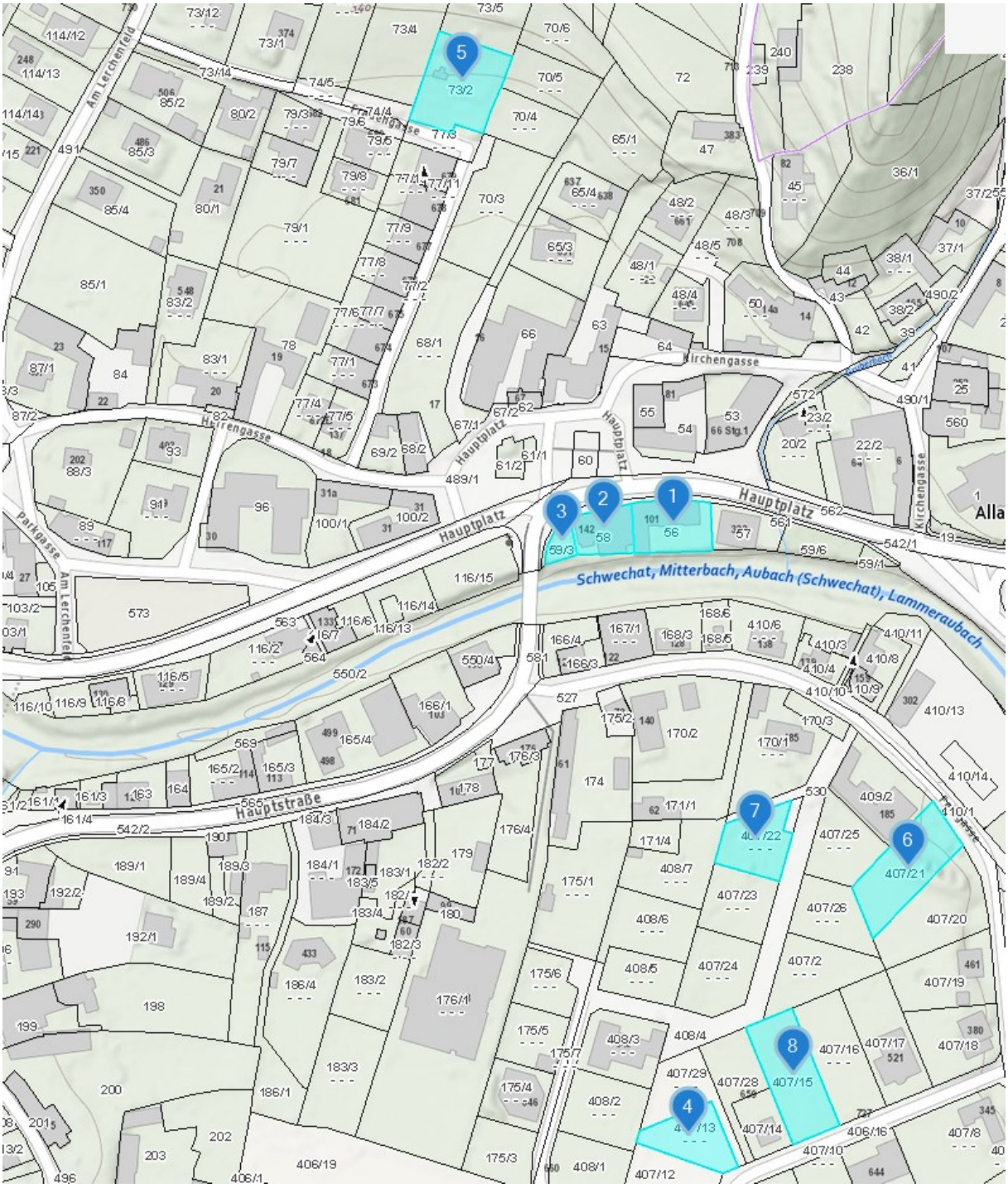
Vergleichsliegenschaften Baugrundstücke

GB	EZ	TZ		Lage		Gst	Kaufpreis in €	Kaufpr./ m² in €	Grundfl. In m²	KV-Datum
04001	131	3397	2025			407/15	349000	349,00	1000	04.04.2025
04001	131	4823	2025			407/21	320000	318,41	1005	04.04.2025
04001	131	5947	2025			407/22	180000	286,62	628	29.04.2025
04001	132	6672	2025	Hauptplatz	142	58;59/3	190665	340,47	560	24.06.2025
04001	83	6672	2025	Hauptplatz	101	56	259335	398,36	651	24.06.2025
04001	1036	10808	2025	Föhrenwaldgasse		407/13	219000	359,02	610	20.10.2025
04001	1040	2665	2026			73/2	260000	246,68	1054	23.03.2026

GB…Grundbuch
EZ… Einlagezahl
TZ …Tagebuchzahl
Gst…Grundstücksnummer
KV-Datum… Kaufvertragsdatum

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

Planansichten der einbezogenen Vergleichsliegenschaften:



1 Grundstück 56, KG Alland, EZ 83

2 Grundstück 58, KG Alland, EZ 132

3 Grundstück 59/3, KG Alland, EZ 132

4 Grundstück 407/13, KG Alland, EZ 1036

5 Grundstück 73/2, KG Alland, EZ 1040

6 Grundstück 407/21, KG Alland, EZ 1031

7 Grundstück 407/22, KG Alland, EZ 1032

8 Grundstück 407/15, KG Alland, EZ 1028

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: https://atlas.noe.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map NICHT MASSSTABGETREU. Stand 7.9.2026

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

- Aufschließungsabgabe/Anschlusskosten
- die Größe
- die Lage
- die Bebauungsmöglichkeiten/Konfiguration
- Grad der infrastrukturellen/technischen Erschließung
- dem Kaufvertragszeitpunkt

durch Zu- bzw. Abschläge adaptiert.

ad Aufschließungsabgabe- und Anschlusskosten:

Für die Vergleichsgrundstücke gilt, dass es sich bei den Kaufpreisen um solche für unbebaute Grundstücke handelt. Bei den unbebauten Liegenschaften sind in der Regel die Aufschließungsabgabe und Anschlusskosten noch nicht bezahlt worden. Auch sind in den Kaufvertragsurkunden keine Hinweise auf bereits vorgenommene Auszahlung dieser Gebühren vorhanden.

ad Größe:

Die Grundstücksflächen der Vergleichsgrundstücke liegen zwischen 660 m² und 1054 m². Diejenigen Vergleichsliegenschaften, die stark von dem Bewertungsgrundstück (718 m² abzüglich ca. 100m² Zufahrtsstreifen ergibt ca. 618m² bebaubare Grundfläche) abweichen, sind hinsichtlich ihrer Größe zu adaptieren. Der m²-Preis für überdurchschnittlich große Liegenschaften ist erfahrungsgemäß niedriger als jener für kleinere Grundflächen und vice versa. Zu berücksichtigen ist dabei die allfällige Teilbarkeit von großen Grundstücken.

ad Lage:
Hinsichtlich ihrer Lage sind Anpassungen nötig. Jene Vergleichsgrundstücke, die direkt an relativ stark befahrenen Verkehrsrouten liegen, werden durch einen Wertaufschlag an die vergleichsweise geringer lärmbelastete Lage der Bewertungsliegenschaft angepasst. Liegenschaften, die eine günstigere Lage aufweisen sind durch einen Abschlag zu adaptieren.

ad Widmung/Bebaubarkeit/Konfiguration

Alle Vergleichsgrundstücke weisen gleiche Flächenwidmung, nämlich Bauland Wohngebiet auf. Hinsichtlich der Konfiguration sind die Vergleichsgrundstücke nicht direkt mit der annähernd fahnenförmig gestalteten Bewertungsliegenschaft vergleichbar, da sie rechteckähnlich und somit günstiger konfiguriert sind. Die Vergleichsobjekte werden durch einen Abschlag an die hinsichtlich Grundstücksform ungünstigeren Verhältnisse bei der Bewertungsliegenschaft angepasst. Bei einem der Vergleichsgrundstücken ist die Grundstücksform annähernd dreieckig und somit ungünstiger als die zu bewertende Liegenschaft geformt. Hier wird ein Aufschlag vorgenommen.

ad Grad der Erschließung:

Preise von Liegenschaften, die zum Kaufvertragszeitpunkt nicht bereits durch das öffentliche Gut erschlossen sind, enthalten einen prozentuellen Wertabschlag für die Wartezeit zur Erlangung der sogenannten Anbaureife und müssen daher, um sie mit den übrigen Vergleichsobjekten und der 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

Für die zeitliche Abweichung der Kaufvertragsabschlüsse zum Bewertungsstichtag wird eine Anpassung durch die Preisdifferenzen, die aus dem Immobilienpreisspiegel ermittelt wurden, zugrunde gelegt.

Werte laut Immobilienpreisspiegel (IPS)
Baugrundstücke Durchschnittspreis Bezirk Baden

IPS 2021	IPS 2022	IPS 2023	IPS 2024	IPS 2025	IPS 2026	Differenz in % zu 2026
305,51						54,75%
	369,69					27,89%
		432,1				9,42%
			461,93			2,35%
				481,49		-1,81%
					472,79	

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Immobilienpreisspiegel Wirtschaftskammer Österreich Ausgabe 2026

GB	Gst.Nr.	KV	Größe in m²	Kaufpreis	nach Abzug A.Abg.	m²-Preis	Größe Abw.	Lage Abw.	Abw. Konfig./Beb.	Abw. Zeitabstand	adapt.m²-Preis
04001	407/15	4.4.25	1000	€ 349.000	€ 349.000	349,00	10,00%	-10,00%	-10,00%	-1,81%	307,79
04001	407/21	4.4.25	1005	€ 320.000	€ 320.000	318,41	10,00%	-10,00%	-10,00%	-1,81%	280,81
04001	407/22	29.4.25	628	€ 180.000	€ 180.000	286,62	0,00%	-10,00%	-10,00%	-1,81%	224,12
04001	58;59/3	24.6.25	560	€ 190.665	€ 190.665	340,47	0,00%	5,00%	-10,00%	-1,81%	317,30
04001	56	24.6.25	651	€ 259.335	€ 259.335	398,36	0,00%	5,00%	-10,00%	-1,81%	371,25
04001	407/13	20.10.25	610	€ 219.000	€ 219.000	359,02	0,00%	-10,00%	-10,00%	-1,81%	280,73
04001	73/2	23.3.26	1054	€ 260.000	€ 260.000	246,68	10,00%	10,00%	10,00%	0,00%	320,68
	Mittelwert					**328,37**					**300,38**
	gerundet										**300,00**

Als Vergleichspreis je m² Bauland wird daher

300,00 €

per 3.9.2026 angesetzt.

BODENWERT GESAMT

Um zum Wert des fiktiv unbebauten Grundes zu gelangen, wird der oben ermittelte m²-Preis mit der Grundfläche multipliziert. Zu berücksichtigen ist dabei, dass der Grundstücksteil, der als Zufahrtsweg dient, nicht bebaubar ist und für den Grundeigentümer nur den Nutzen der Hauszufahrt bedeutet. Die zusätzliche Strecke zum Wohngebäude bedeutet jedoch höhere Aufwendungen für die Gebäudeerschließung für Anschlüsse an Versorgungsleitungen wie Strom, Wasser, Kanal etc. Somit ist die Fläche der Zufahrt nicht mit dem zuvor ermittelten m²-Baulandpreis zu bemessen. Die Mehrkosten für eine Bauführung halten sich mit dem Mehrnutzen für größeren Straßenabstand die Waage, sodass für die Grundstückszufahrt kein gesonderter Verkehrswert anzusetzen ist. In die Bodenwertkalkulation wird daher die um den Zufahrtsstreifen verminderte Grundfläche einbezogen. Die Fläche des Zufahrtsstreifens wurde anhand der Messinstrumente laut der Internetanwendung NÖ-Atlas näherungsweise bestimmt und kann in natura abweichen.

Aus dem fiktiv unbebauten Bodenwert wird der Wert des bebauten, aufgeschlossenen Grundstücks berechnet, indem ein Aufschlag für geleistete Wasser-, Kanal- und Stromanschlussgebühren[2] sowie für die Aufschließungsabgabe gemäß NÖ Bauordnung angesetzt wird.

Bodenwert

	m²	EUR/m²	EUR
	laut Grundbuchsauszug		
Grundfläche gesamt - im Grenzkataster	718,00		
hievon Grundstückszufahrtbereich	-100,00	0,00	0,00
Fläche ohne Zufahrtsstreifen	618,00	300,00 €	185.400,00
Bodenwert fiktiv unbebautes Grundstück insgesamt			185.400,00
abzüglich Bebauungsabschlag			0,00
zuzüglich Aufschließungsabgabe*) (Grundfläche^0,5)*Bauklassenkoeffizient*Einheitssatz)		755,00 €	20.230,62
zuzüglich geschätzte Anschlusskosten - Strom, Wasser, Kanal			7.000,00
ergibt Bodenwert			212.630,62
gerundet			**213.000,00**

Der Bewertung wurden die aus dem Grundbuch ersichtlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt. Laut Grundbuchsauszug befindet sich die Liegenschaft bereits im Grenzkataster, und gilt ihre Fläche damit als rechtlich gesichert.

[2] Schätzungsweise Werte für den Baubestand unter Berücksichtigung der angeschlossenen Wohnebenen und deren Größe, der Ansatz in der angegebenen Höhe schließt zukünftige Ergänzungsabgaben bei baulichen Änderungen nicht aus.

BAUWERT DES WOHNGEBÄUDES

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

Neubauwert (Herstellungswert):

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

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

Der Richtpreis für die Herstellungskosten inklusive Baunebenkosten für ein Wohngebäude beträgt gemäß den Empfehlungen des Sachverständigenverbands (Stand 2025) bei normaler Ausstattung in Niederösterreich etwa € 2.900 je m² Wohnnutzfläche. Valorisiert mit dem Baupreisindex ergibt sich eine Preissteigerung von 2,1% und somit ein Richtpreis in der Höhe von gerundet € 2960,00.

Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs

Zur Bauwertberechnung sind in der Regel allfällige Bauschäden und Reparaturbedarf zu berücksichtigen. Diese werden entweder als Prozentsatz von durchschnittlichen Herstellungskosten angesetzt, oder der Wertabschlag wird auf Basis der ungefähren zu erwartenden Schadensbeseitigungskosten bestimmt.

Das Gebäude wurde ab 1996 (Jahr der Baubewilligung) errichtet. Für den seither verbliebenen Fertigstellungsbedarf (beispielsweise Fassade, Kellerbereich etc.) sowie den mittlerweile entstandenen Instandsetzungsbedarf wird ein Wertabschlag vorgenommen.

Wertminderung infolge Alters

Diese ist grundsätzlich nach dem Verhältnis des Gebäudealters zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 70 Jahren bei Einfamilienwohnhäusern zu bestimmen. Das Wohnhaus wurde im Jahr 1996 baubewilligt und ist somit im Bewertungsjahr 2026 bereits ca. 30 Jahre alt.

Wirtschaftliche Wertminderung

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

Für das Wohnhaus wird wegen der baulichen Risiken für die Fertigstellung der Renovierungsarbeiten sowie für die unzeitgemäßen Bauphysik ein Abschlag für wirtschaftliche Wertminderung angesetzt.

BERECHNUNG DES BAUWERTS DES WOHNGEBÄUDES

Normalherstellungskosten		€/m² WNFL	€/m² WNFL	
inkl. Ust und Nebenkosten (NK)				
Baukosten normale Ausstattungsqualität - Kennwert 2025		2.900,00		
wertadaptiert um Preissteigerung 2,1% gerundet		2.960,00		
Baukosten Keller (einfache Bauweise)	50%	1.480,00		
Normalherstellungswert (basierend auf Nutzflächen)				
138,40	1.480,00	Kellergeschoss	204.832,00	
168,80	2960,00	Erdgeschoss und Dachgeschoss insg.	499.648,00	
307,20	**NFL in KG EG DG**			
Normalherstellungswert (Baukosten inkl Baunebenkosten) berechnet nach NFL				**704.480,00**
Teilabweichungen				0,00
ergibt: Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag				**704.480,00**
abzüglich Wertminderung wegen Baumängel/Renovierungs- und Fertigstellungsbedarf			-20,00%	-140.896,00
ergibt gekürzten Herstellungswert				**563.584,00**
abzüglich Wertminderung wegen Alters:				
Bewertungsjahr			2026	
Baujahr			1996	
Alter			30	
n ...wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer			70	
a ... relatives Alter = Alter/wirtsch. Gesamtnutzungsdauer:			0,429	
Alterswertminderung linear in %			-42,85714%	-241.536,00
ergibt Bauwert (vorläufig)				**322.048,00**
abzügl. wirtschaftliche Wertminderung wegen wegen baulicher Risiken/unfertiger Gesamtzustand			-10,00%	-32.204,80
abzügl. wirtschaftliche Wertminderung wegen ungünstiger Energieeffizienz/Bauphysik			-10,00%	-32.204,80
ergibt Bauwert				**257.638,40**
gerundet				**258.000,00**
Bauwert in Prozent des Normalherstellungswerts			36,62%	

BAUWERT DER AUßENANLAGEN

Die Außenanlagen umfassen in der Regel die Einfriedung des Grundstücks, die Zugangswege, Zu- und Ableitungen, sowie sonstige bauliche Anlagen im Außenbereich. Altersbedingt und aufgrund des gegebenen Fertigstellungs- bzw. Erhaltungszustands ist dafür kein gesonderter Verkehrswert anzusetzen.

SACHWERT

Der Sachwert der Liegenschaft wird durch Addition von Bodenwert, Bauwert (Wohngebäude, Nebengebäude und Außenanlagen), Wert des Zubehörs und der sonstigen Anlagen ermittelt. Das vorhandene Zubehör in Sanitärräumen und Küchen hat altersbedingt und wegen der individuellen Gestaltung keinen gesonderten Verkehrswert. „Sonstige Anlagen" sind nicht vorhanden.

SACHWERT

	€
Bodenwert	212.630,62
Bauwert Wohngebäude	257.638,40
Bauwert Nebengebäude	0,00
Bauwert Außenanlagen pauschal	0,00
Sachwert der Liegenschaft ohne Zubehör	**€ 470.269,02**
Zubehör (Einbauküche)	0,00
Zubehör (Sanitäreinrichtung in Bädern/WC)	0,00
Sachwert der Liegenschaft mit Zubehör	**€ 470.269,02**
gerundet	**€ 470.000,00**

VERKEHRSWERT LIEGENSCHAFT EZ 778 GB 04001

Aus dem Sachwert wird der Verkehrswert wie folgt ermittelt:

Die wesentlichen und maßgeblichen verkehrswertrelevanten Daten sind zwar grundsätzlich bereits bei der Bodenwert- und Bauwertermittlung berücksichtigt und somit im Sachwert abgebildet. Allerdings sind dabei die baurechtlichen Mängel – wie insbesondere die fehlende Fertigstellungsanzeige für das Dachgeschoss sowie die fehlende Meldung zur Heizungsumstellung- noch unbeachtet. Aus diesem Aspekt wird eine Marktanpassung zur Verkehrswertermittlung vorgenommen.

Verkehrswert

Bodenwert		212.630,62
Bauwert Wohngebäude		257.638,40
Bauwert Nebengebäude		0,00
Bauwert Außenanlagen pauschal		0,00
Sachwert der Liegenschaft ohne Zubehör		**470.269,02**
Zubehör (Einbauküche)		0,00
Zubehör (Sanitäreinrichtung in Bädern/WC)		0,00
Sachwert der Liegenschaft mit Zubehör		**470.269,02**
Marktanpassung wegen baurechtlicher Mängel	-5%	-23.513,45
Verkehrswert		**446.755,57**
gerundet		**447.000,00**

abzüglich offene Grundstücksabgaben*) per Sept. 2026	
laut Mitteilung Gemeinde (Grundsteuer/Wasser/Kanal)	-5.253,15
laut Mitteilung Gemeindeabfallverband (Müllgeb.)	-208,30
ergibt Verkehrswert nach Abzügen	441.538,55
gerundet	441.500,00

*) Die seitens der Gemeinde und der Gemeindeverbände bekanntgegebenen Rückstände sind stichtagsbezogene Werte und können zum Zeitpunkt der Versteigerung/Veräußerung abweichen.

LASTEN UND RECHTE

Im C-Blatt der Liegenschaft ist zu den bewertungsgegenständlichen Anteilen ein Pfandrecht eingetragen. Weiters ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens vermerkt.

Da die Versteigerungsanmerkung und das Pfandrecht bei der Bewertung nicht zu berücksichtigen sind, versteht sich der Verkehrswert daher lastenfrei

ZUSAMMENFASSUNG

PRÄMISSEN DER WERTERMITTLUNG

Die Wertermittlung versteht sich unter den Prämissen

- der Kontaminationsfreiheit
- der Bestandfreiheit sowie
- der Lastenfreiheit

VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT EZ 778 GB 04001

Der Verkehrswert der 1/1Anteile B-LNR 3 an der Liegenschaft EZ 778 GB 04001, in natura ein Einfamilienhaus mit der Liegenschaftsadresse 2534 Alland, Herrengasse 548, beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände und Annahmen, bewertet zum Stichtag 3.9.2026 gerundet

447.000,00 €

(in Worten: vierhundertsiebenundvierzigtausend Euro)

Die durch Gemeindeamt und Gemeindeverbände bekanntgegebenen Rückstände an grundstücksbezogenen Abgaben sind im obigen Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der bekanntgegebenen Abgabenrückstände beträgt der Verkehrswert der obigen Liegenschaft

441.500,00 €

(in Worten: vierhunderteinundvierzigtausendfünfhundert Euro)

Kein verkehrswertrelevantes Zubehör vorhanden.

SONSTIGE ANGABEN

BESTANDRECHTE UND RECHTE DRITTER

Auf der Liegenschaft 2534 Alland, Herrengasse 548, ist ein Wohnhaus errichtet. Laut Eigentümerangaben ist die Liegenschaft durch die Familie genutzt und bestehen keine Miet- Pacht- oder sonstige Nutzungsverträge. Für die Wertermittlung wird von Bestandfreiheit ausgegangen.

GRENZÜBERBAU

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und den durch die gefertigte SV gemachten Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme ist augenscheinlich kein Grenzüberbau durch die vorhandene Bebauung gegeben. Es wurde kein Grenzüberbau bei den bewertungsgegenständlichen Grundstücke durch Bebauungen der benachbarten Grundstücke augenscheinlich festgestellt. Das zur Liegenschaft zugehörige Grundstück befindet sich bereits im Grenzkataster. Eine abschließende Aussage über einen allfälligen Grenzüberbau kann jedenfalls nur von einem dazu befugten Vermessungstechniker (Geometer) im Zuge einer Vermessung festgestellt werden.

EINHEITSWERTBESCHEID UND GRUNDSTÜCKSABGABEN

Aus der übermittelten Mailnachricht der Abgabenbuchhaltung der Gemeinde Alland vom 7.9.2026, ergibt sich ein erhöhter Einheitswert von € 21.220,47 und ein Grundsteuermessbetrag von € 44,55. Ein Bescheid wurde durch das Gemeindeamt nicht übermittelt, da ein aktueller Einheitswertbescheid dort nicht aufliegt, weil es seit 2008 keine Änderungen gegeben hat.

Seitens des Gemeindeamts und des Gemeindeabfallverbands wurden mir die Abgabenrückstände zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mitgeteilt. Laut Mailnachricht der Buchhaltungsabteilung der Gemeinde vom 7.9.26 (Grundsteuer, Wasser- und Kanalgebühren) sind per September 2026 Abgabenforderungen in Höhe von 5.253,15 offen.

Seitens des GVA Baden (Abfallverband Baden) wurde mitgeteilt, dass Forderungen in Höhe von € 208,30 bestehen.

Diese Angaben sind stichtagsbezogen und können sich zum Zeitpunkt des Liegenschaftsverkaufs oder der Zwangsversteigerung geändert haben.

ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS des Energieausweisvorlagegesetzes wurde im Jahr 2019 erstellt.Demnach beträgt der spezifische Heizwärmebedarf 105,3 kWH/m²a, was der Energieklasse D entspricht. Der Gesamt-Energieeffizienzfaktor liegt bei 1,35 und entspricht ebenfalls der Energieklasse D.

Ein Auszug aus dem Energieausweis ist im Gutachtensanhang zu finden.

FLÄCHENWIDMUNG GEMÄSS NÖ GVG

Im Sinne des Gerichtsbeschlusses zur Anordnung der Schätzung soll auch angegeben werden, ob es sich bei der Liegenschaft um ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne § 3 Z 1 NÖ GVG 2007 handelt. Bejahendenfalls ist das katastrale Flächenmaß anzugeben und weiters ob die Liegenschaft in einem verordneten Weinbauflur (§ 5 Abs 1 Z 7 MNÖ GVG 2007) liegt. Aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Marktgemeinde Alland ergibt sich für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft die Widmung als Bauland. Es handelt sich somit NICHT um ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück iSd § 3 Z 1 NÖ GVG 2007.

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.

Weiters wird jedem Interessenten geraten, vor einem eventuellen Erwerb von der allenfalls gegebenen Möglichkeit Gebrauch zu machen, das Objekt selbst zu besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen.

Das Bewertungsgutachten umfasst 60 Seiten zuzüglich 52 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.

SIGNATURINFORMATIONEN	**Unterzeichner**	Regina Evelyne Hemmer-Halbwidl
	Datum/Zeit-UTC	2026-09-10T20:44:04+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	

.....

Mag. Regina E. Hemmer-Halbwidl, MSc., CIS ImmoZert

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Sachverständige zertifiziert nach EN-ISO/EC 17024

Siebenhaus-Schönau, 10.9.2026