[Bereitgestellt: 16.02.2026 09:24]

[immobewertung]5

Oberfucha, am 29.04.2025

Gutachten GZ 1969-1/24

Gutachten

zur Ermittlung des **Verkehrswertes** an der Liegenschaft

Einfamilienhaus samt freistehender Garage

Schwanenweg 1, 2514 Traiskirchen

KG 04033 Traiskirchen EZ 2200 GstNr. 3266/21 1/1 Anteil

wegen: Konkursverfahren

[immobewertung]5 Gmbh ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

(FN 272606t) HG Wien. UID: ATU 62256445

Altgasse 21, 1130 Wien Telefon +43 1 966 32 81

www.immobewertung.at office@immobewertung.at

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Anlass und Auftrag 3

2. Grundlagen und Befundaufnahme 4

3. Befund 10

3.1 Grundbuch 10
3.2 Grundstück 12
3.3 Bebauung 17
3.3.1 Baubeschreibung 17
3.3.2 Bau- und Erhaltungszustand, Ausbaumängel und Schäden 21
3.3.3 Fotodokumentation 22
3.3.4 Energieausweis 23
3.3.5 Bestandrechte 23
3.3.6 Bruttorauminhalte 23
3.3.7 Einbaumöbel 24
3.4 Vergleichspreise 25

4. Gutachten (Verkehrswertermittlung) 27

4.1 Allgemeines 27
4.2 Verkehrswert 29
4.2.1 Sachwert 29
4.2.2 Lastenfreier Verkehrswert 33
4.2.3 Bestehende Lasten 34
4.2.4 Verkehrswert 37
4.3 Einbaumöbel 38
4.4 Zusammenfassung 39

5. Anhang 41

1. Anlass und Auftrag

Anlass:	Konkursverfahren Mag. Gerald GÖLLNER, geb. 28.09.1972
Auftraggeber:	Rechtsanwalt MMag. Lukas GRILL, Rechtsanwalt Esslinggasse 7 1010 Wien als Masseverwalter im Konkursverfahren über das Vermögen von Herrn Mag. Gerald GÖLLNER, geb. 28.09.1972, wohnhaft: Leopoldstraße 21/18/9, 3400 Klosterneuburg
Auftragserteilung:	- Beschluss GZ 5 S 201/24 d – ON 22 vom 23.01.2025 des Handelsgerichtes Wien betreffend die Beiziehung als Sachverständiger - Vollmacht vom 24.01.2025 vom Masseverwalter RA MMag. Lukas GRILL
Auftrag:	Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert der Liegenschaft **Einfamilienhaus und freistehende Garage** Schwanenweg 1, 2514 Traiskirchen KG 04033 Traiskirchen EZ 2200 GstNr. 3266/21 1/1 Anteil
Verwendung des Gutachtens:	Vorliegendes Gutachten soll bei der Abwicklung gegenständlichen Konkursverfahrens Verwendung finden.
Qualitäts- und Bewertungsstichtag:	25.02.2025; Tag der Befundaufnahme

2. Grundlagen und Befundaufnahme

- **Übergebene Grundlagen:**

  + Auftragsschreiben von Rechtsanwalt MMag. Lukas GRILL, E-Mail vom 27.01.2025
  + Vollmacht von Rechtsanwalt MMag. Lukas GRILL vom 24.01.2025
  + Beschluss des Handelsgerichtes Wien, GZ 5 S 201/24 d vom 23.01.2025, Bestätigung der Beizung als Sachverständiger
  + Grundbuchsauszug, Abfragedatum: 04.11.2024

- **Erhobene Grundlagen:**

  + Digitales Orthofoto der betroffenen Liegenschaften
  + Kopie der aktuell gültigen Flächenwidmungspläne der Stadtgemeinde Traiskirchen
  + Auskünfte der Stadtgemeinde Traiskirchen betreffend offene Vorschreibungen /Anliegerleistungen
  + Auskünfte der Stadtgemeinde Traiskirchen betreffend Bauakt, Bau- und Benützungsbewilligungen
  + Vergleichsausfertigung über die Aufteilung des ehelichen Vermögens nach §§ 81 ff EheG TZ 1332/2020 vom 21.01.2020 (Wohnungsgebrauchsrecht)
  + Kaufvertrag TZ 9972/2022 vom 01.06.2022
  + Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes
  + Erhebung von Vergleichspreisen in der digitalen Sammlung des ZT-Datenforum (Quelle: http://www.immonetzt.at/login.aspx)

- **Liternaturnachweis:**

  + BAUER, F. (2012): Servitute und Reallasten in der Bewertung, Brandlhof
  + BAUER, F. (2015): Rechte und Lasten, Liegenschaftsbewertungsakademie, Graz
  + BGBl. 1992/150 idgF (1992): Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
  + BIENERT/FUNK (2022): Immobilienbewertung Österreich, Wien
  + BIENERT/WAGNER (2018): Bewertung von Spezialimmobilien, Hamburg
  + BMNT (2023): Pauschalkostensätze, Baukosten im landwirtschaftlichen Bauwesen, 14. Beilage zur Sonderrichtlinie
  + BOBKA (2014): Spezialimmobilien von A - Z, 2. neu bearbeitete Auflage 2014
  + DIRNBACHER, Dr. W. (2013): Mietrechtsgesetz 2013 idF des ZahlungsverzugesG 2013, Wien
  + FISCHER/BIEDERBECK (2019): Bewertung im ländlichen Raum, Köln
  + GMUHOLD/SCHMIED (2022): Kompendium Wohnungseigentum Österreich, Das WEG idF der Novelle 2022, Graz
  + Hauptverband der allg. beeid.u.gerichtl. zert. Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten (2020): Der Nutzungsdauerkatalog, Graz

+ Hauptverband der allg. beeid.u.gerichtl. zert. Sachverständigen Österreichs (2024): Stand der Technik, Wien
+ HAUSWURZ/PRADER (2014): Liegenschaftsbewertungsgutachten; Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens, LexisNexis Verlag Wien
+ KERSCHNER/KLEIBER/ERTL (2021) Merkantiler Minderwert von Liegenschaften, Wien/Berlin/Linz
+ KLEIBER (2020) Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Köln
+ KOTHBAUER (2021): Mietrecht Österreich, Praxishandbuch, Wien
+ KOTHBAUER/REITHOFER (2013): Liegenschaftsbewertungsgesetz
+ KOTHBAUER/SAMMER/BERGER/HOLZAPFEL (2017): DIRNBACHER Praxiskommentar WEG 2017, Das Wohnungseigentumsgesetz idF der WRN 2015
+ KRANEWITTER, H. (2017): Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien
+ KRÖLL/HAUSMANN (2011) Rechte und Belastungen bei Verkehrswertermittlungen von Grundstücken, 4. überarbeitete und erweiterte Auflage, Köln
+ KURZ (2011), Hecken, Geschichte und Ökologie, Anlage, Erhaltung und Nutzung
+ ORLAINSKY/STEPPAN (2018): Vorschläge für Richtwerte von Baukosten, Bewertungstabellen samt Erläuterung, Entwurf Fassung 2018
+ Österreichisches Normeninstitut (2002) ÖNORM B1800, Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
+ Österreichisches Normeninstitut (2008): ÖNORM B1802-2, Liegenschaftsbewertung; Teil 2: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren), Wien
+ Österreichisches Normeninstitut (2014): ÖNORM B1802-3, Liegenschaftsbewertung; Teil 3: Residualwertverfahren, Wien
+ Österreichisches Normeninstitut (2022): ÖNORM B1802-1, Liegenschaftsbewertung; Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs- Sach- und Ertragswertverfahren, Wien
+ PALLITSCH/PALLITSCH/KLEEWEIN (2019): NÖ Baurecht, 11. Auflage, Wien
+ PINETZ/SCHAFFER/KRIST/UITZ (2021): Baurechtsgesetz, Wien
+ REITHOFER/STOCKER (2016): Residualwertverfahren, Wien
+ RICS Bewertung - Global Standards 2022 einschließlich Internationalen Bewertungsstandards des IVSC, "Red Book", Nov 2021, London
+ RUMMEL/GURTNER/SAGL (1984): Enteignungsentschädigung in der Land- und Forstwirtschaft
+ SEISER F. (2020): Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 1. Auflage, Feldkirchen bei Graz
+ SEISER/KAINZ (2011): Der Wert von Immobilien, 1. Auflage, Graz
+ SOMMER/KRÖLL (2016): Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln
+ STABENTHEINER, J. (2005): Das Liegenschaftsbewertungsgesetz, Wien
+ TEGoVA (2016): Europäische Bewertungsstandards, "Blue Book", 8. Auflage, Bonn
+ TROFF (2022): Bewertung von Grundstücken mit Anlagen erneuerbarer Energien, 3. Auflage
+ UNGLAUBE (2021): Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Köln

- **Befundaufnahme:**

Datum: 15.11.2024

Anwesende Personen: Mag. Gerald GÖLLNER, Schuldner
Christoph GÖLLNER, Bruder des Schuldners
Der gefertigte Sachverständige

Besichtigung der Liegenschaft, Erhebung aller wertrelevanten Merkmale und Anfertigung einer Fotodokumentation.

Beginn der Befundaufnahme: 14:00 Uhr
Ende der Befundaufnahme: 15:00 Uhr

- **Annahmen:**

~ **Wohnungsgebrauchsrecht**

Im Punkt 2. des Scheidungsvergleiches TZ 1332/2020 vom 21.01.2020 wurde an gegenständlichem Wohnhaus ein befristetes Wohnungsgebrauchsrecht für Martina BRANDNER, geb. am 22.01.1978, vereinbart. Im bezeichneten Scheidungsvergleich ist nicht angeführt, ob es sich dabei um ein entgeltloses oder ein entgeltliches Wohnungsgebrauchsrecht handelt.

Der fertigende Sachverständige hat mit Schreiben vom 13.03.2025 diese Frage an den Masseverwalter herangetragen. Im E-Mail vom 27.03.2025 hat der Masseverwalter mitgeteilt, dass für ihn kein Grund ersichtlich sei, aus dem Frau BRANDNER gegenüber einem neuen Eigentümer der Liegenschaft bei einer freihändigen Veräußerung im Insolvenzverfahren verpflichtet sein sollte, diesem ein Entgelt für die Nutzung der Liegenschaft zu bezahlen. Aus diesem Grund wurde in vorliegender Bewertung unterstellt, dass es sich bei gegenständlichem Wohnungsgebrauchsrecht um ein befristet, entgeltloses Wohnungsgebrauchsrecht handle. Eine Kopie der Schreiben des fertigenden Sachverständigen vom 13.03.2025 an den Masseverwalter sowie die Antwort des Masseverwalters (E-Mails vom 27.03.2025) finden sich im Anhang vorliegenden Gutachtens.

~ **Fotos von den Innenräumen des Einfamilienhauses**

Anlässlich der Befundaufnahme hat der Gemeinschuldner Mag. GÖLLNER angegeben, dass die Wohnungsberechtigte nicht haben möchte, dass Fotos von den Innenräumen des Objekts im Gutachten enthalten sind. Dies deshalb, weil die Wohnungsberechtigte nicht Beteiligte im gegenständlichen Verfahren ist und demnach einer Veröffentlichung von Fotos ihrer privaten Fahrnisse nicht zustimmt.

Diese Frage wurde mit Schreiben dem fertigenden Sachverständigen am 13.03.2025 an den Masseverwalter herangetragen. Im Schreiben (E-Mail) vom 27.03.2025 hat der Masseverwalter geantwortet, dass es für ihn in Ordnung sei, auf die Fotos der Innenräume im Gutachtensentwurf zunächst zu verzichten. Dies müsse jedoch noch mit dem Vertreter der betreibenden Partei abgestimmt werden.

Aus diesem Grund hat der Masseverwalter dem fertigten Sachverständigen aufgefordert, ihm die Fotos der Innenräume des Objektes jedenfalls nach Fertigstellung des Gutachtens zu übermitteln.

Die Kopie des Schreibens des fertigenden Sachverständigen vom 13.03.2025 sowie eine Kopie des E-Mails des Masseverwalters vom 27.03.2025 finden sich im Anhang.

~ Bestandverhältnisse

Anlässlich der Befundaufnahme hat der Schuldner angegeben, dass gegenständliches Objekt zur Gänze von der Wohnungsberechtigten genutzt werden würde und dass keine Bestandrechte bestehen würden. Dies wurde vorliegender Bewertung unterstellt. Sollte dies nicht zutreffen, so könnte sich der ausgewiesene Verkehrswert verändern.

~ Flächenangaben, Nutzflächen

Für die Zwecke der Erarbeitung gegenständlichen Gutachtens wurden die Längen- und Flächenangaben des Wohnhauses aus dem, seitens der Stadtgemeinde Traiskirchen, übergebenen Einreichplan vom November (Jahreszahl nicht ersichtlich), welcher sich auf den Bescheid der Stadtgemeinde Traiskirchen GZ 105 005-01/01 vom 13.02.2002 bezieht, entnommen. Für die Richtigkeit der Längen- und Flächenmaße dieses Planes kann vom Autor keine Haftung übernommen werden.

~ Anschlüsse, Hauszu- und Ableitungen

Anlässlich der Befundaufnahme hat der Gemeinschuldner angegeben, dass sich sämtliche Hauszu- und Ableitungen in einem funktionstüchtigen Zustand befinden würden. Der Gemeinschuldner hat weiters angegeben, dass das Ablaufniveau des Kanals im Keller derart niedrig gelegen ist, dass ausgehend vom Kellerniveau kein Ablauf gemacht werden kann, sondern für die Abwasserentsorgung im Keller eine Hebeanlage errichtet werden müsste. Dies wurde vorliegender Bewertung unterstellt. Sollte dies nicht zutreffen, so würde sich der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert allenfalls entsprechend verändern

~ **Sanierungskosten**

Die erforderlichen Kosten für die Sanierungen wurden für vorliegendes Gutachten pauschal, ohne detaillierte Kalkulation, angesetzt. Dies deshalb, weil ein präsumtiver Käufer gegenständlicher Liegenschaft mit großer Wahrscheinlichkeit bei seinen Kaufpreisüberlegungen in ähnlicher Weise vorgehen würde. Der gefertigte Sachverständige kann demnach für die Höhe der Sanierungs- und Abbruchkosten, welche tatsächlich anfallen werden, keine Haftung übernehmen.

~ **Energieausweis**

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz der Gebäude laut Energieausweisvorlage-Gesetz (EAV-G) vom 03.08.2006 liege entsprechend der Auskunft des Gemeinschuldners nicht vor und konnte somit auch nicht vorgelegt werden.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wird daher seitens des Autors eine Gesamtenergieeffizienz, welche der Art des Gebäudes und dem Gebäudealter entspricht, unterstellt. Die Bewertung des Objektes erfolgt somit nach üblichen Grundsätzen und ohne Berücksichtigung einer allfällig energetisch erforderlichen Sanierung, jedoch unter Bedachtnahme auf Maßnahmen, die den üblichen Instandsetzungen zuzuordnen sind.

~ **Bodenkontamination**

Es war nicht Auftrag vorliegenden Gutachtens, die gegenständlichen Liegenschaften auf allfällig vorhandene Bodenkontaminationen zu untersuchen und deren möglichen Einfluss auf den Verkehrswert zu ermitteln.

~ **Umsatzsteuer und Bewertung**

Da ein präsumtiver Käufer gegenständlicher Liegenschaft diese zukünftig mit großer Wahrscheinlichkeit für eigene Wohnbedürfnisse nutzen wird, wurden folgend alle Werte der Kalkulation als Bruttobeträge einschließlich der gesetzlich vorgeschriebenen Umsatzsteuer angesetzt.

~ **Umsatzsteuer und Verkehrswert**

Der Verkehrswert wird im Hinblick darauf ermittelt, dass ein Veräußerungsvorgang ohne Fakturierung von Umsatzsteuer unterstellt wird.

- **Weitere Angaben:**

  ~ **Bauliche Untersuchungen**

  Es wurde eine ausschließlich optische Überprüfung des Bau- und Erhaltungszustandes durchgeführt; weitergehende Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Auftrages.

  ~ **Weitergabe des Gutachtens, Urheberrecht**

  Gegenständliches Gutachten darf ausschließlich für den im Punkt 1. genannten Zweck verwendet werden, eine anderwärtige Verwendung bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Autors. Weiters ist das Gutachten urheberrechtlich geschützt. Eine auszugsweise bzw. gesamte Veröffentlichung oder Vervielfältigung vorliegenden Gutachtens bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Autors.

3. Befund

3.1 Grundbuch

+ Grundbuchsauszug

Auf eine Erfassung des Grundbuchsauszuges an dieser Stelle wird aus Gründen der besseren Übersicht verzichtet. Der Grundbuchsauszug befindet sich unter Punkt 5. Anhang.

- Anmerkung:

Der Bewertung wurden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen. Eine Verifizierung würde allenfalls eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.

+ Rechte und Lasten:

Dingliche Rechte: grundbücherlich sichergestellt

~ **KG 04033 Traiskirchen EZ 2200, Stand 04.11.2024**
A2-LNr.2: Ergänzungsabgabe hins Gst 3266/21 entrichtet

Dingliche Lasten: grundbücherlich sichergestellt

~ **KG 04033 Traiskirchen EZ 2200, Stand 04.11.2024**
C-LNr.12: Wohnungsgebrauchsrecht gem. Punkt 2. Vergleich 2020-01-21 für Martina BRANDNER geb 1978-01-22; eine Kopie des Vergleiches findet sich im Anhang vorliegenden Gutachtens
C-LNr.13: Pfandrecht für Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG (FN 203160s)
C-LNr.14: Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 717.450,-- (Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2024-09-11) für Raiffeisenkasse Orth a.d. Donau eGen (FN 95604w) (5 E 53/24s)

Rechte/Lasten: außerbücherlich

~ **Offene Vorschreibungen bei der Stadtgemeinde Traiskirchen**
Entsprechend dem E-Mail der Stadtgemeinde Traiskirchen vom 28.01.2025 haben zum 28.01.2025 keine offenen Vorschreibungen bestanden.

~ **Offene Vorschreibungen beim GVA Baden**
Entsprechend dem E-Mail einer Mitarbeiterin des GVA Baden vom 30.01.2025 haben zum 30.01.2025 keine offenen Vorschreibungen betreffend die Abfallwirtschaftsgebühr bestanden.

~ **Offene Vorschreibungen beim Wasserleitungsverband der Triestingtal- und Südbahngemeinden**
Entsprechend dem E-Mail einer Mitarbeiterin des Wasserleitungsverbandes der Triestingtal- und Südbahngemeinden vom 30.01.2025 haben zum 30.01.2025 offenen Vorschreibungen für Wasserbezugsgebühr und Bereitstellungsgebühr (inkl. Mahngebühr und Säumniszuschlag) in der Höhe von € 334,84 bestanden.

Weitere Rechte/Lasten sind dem Autor nicht bekannt bzw. wurden diesem nicht bekannt gegeben.

3.2 Grundstück

+ Allgemeine Beschreibung:

Das Grundstück ist rechteckig geformt. Die Straßenfrontlänge im Westen, hin zum Schwanenweg beträgt ca. 18,30 m.

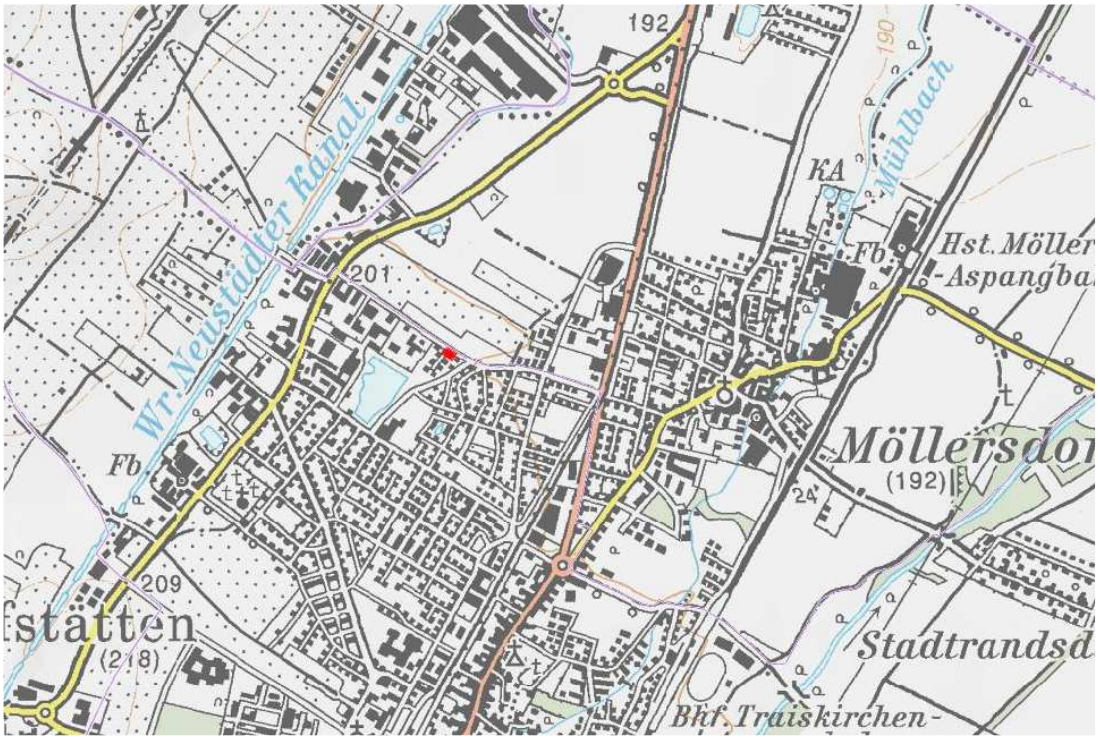
KG 04033 Traiskirchen

EZ	GstNr.	Nutzung	Fläche in m²
2200	3266/21	Bfl. (Geb.) Gärten	506
	Gesamtfläche		506

GB-Auszug siehe unter Punkt 5. Anhang

+ Lage:

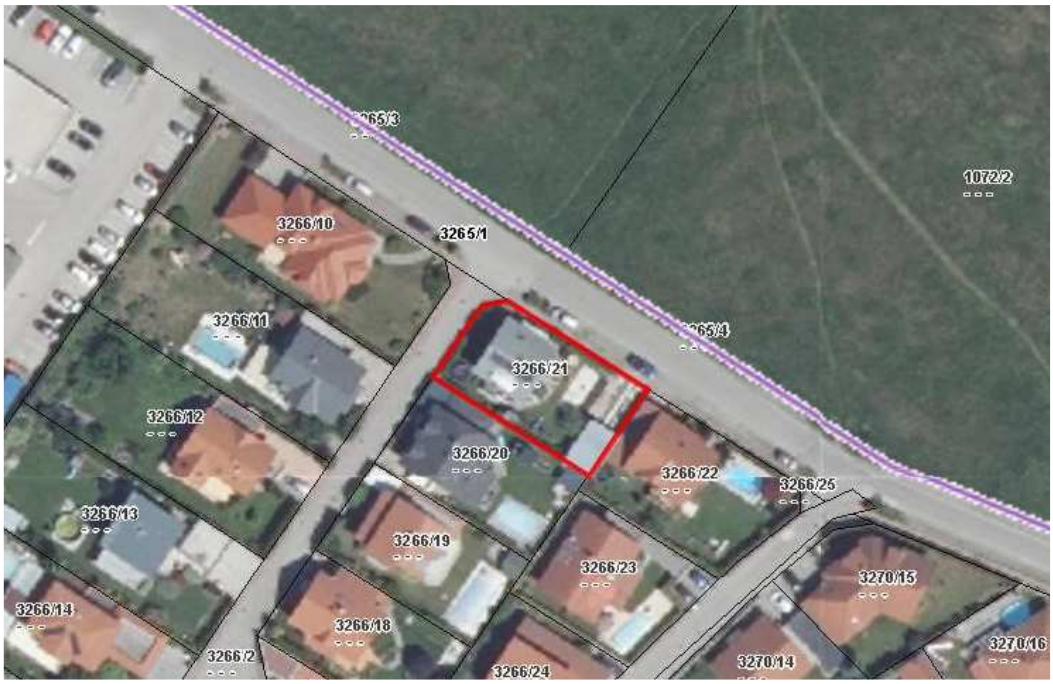
Bundesland: Niederösterreich
Region: Industrieviertel
Bezirk: Baden
Gemeinde: Traiskirchen
Katastralgemeinde: Traiskirchen



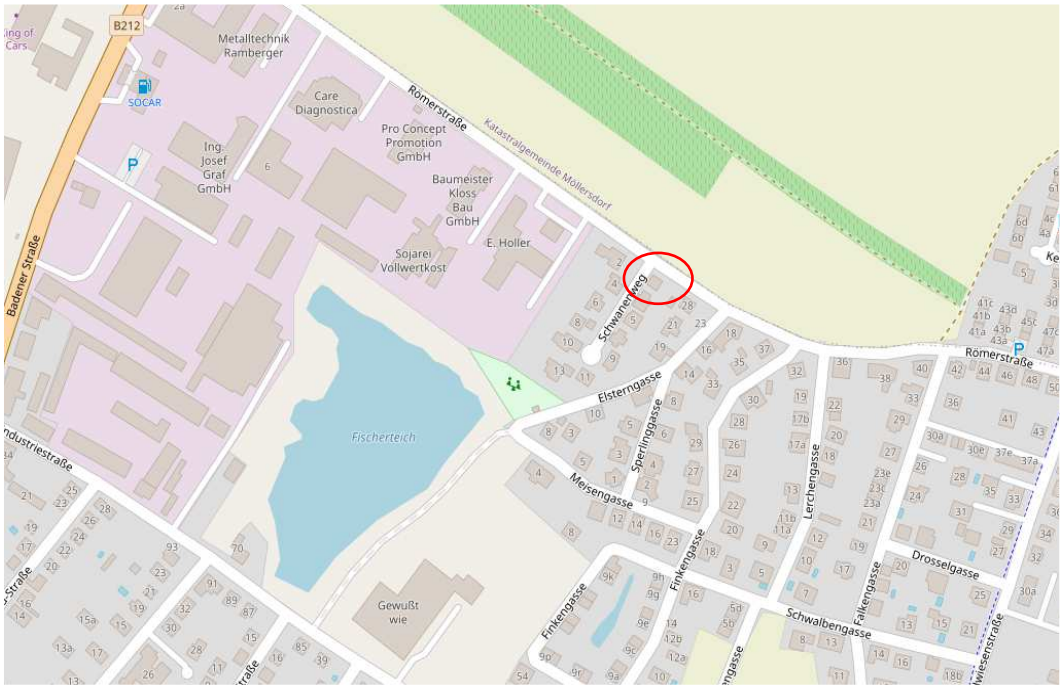
Lage der Wohnhausanlage auf Basis der ÖK 1:15000

+ **Kleinräumige Lage:**

  - **Lage zu Straßen und Kreuzungen**
    Gegenständliche Liegenschaft liegt nördlich des Stadtzentrums von Traiskirchen im Kreuzungbereich des Schwanenweges mit der Römerstraße.



Lage der Liegenschaft auf Basis des digitalen Orthofotos



Lage auf Basis der Openstreetmap (Quelle: www.openstreetmap.at)

- **Infrastruktur**

  Entfernungen (1 Mikroraster = 1.000 m)

Schulen und Kinder	
Kinderbetreuung	757 m
Kindergärten	499 m
Volksschulen	922 m
Sonderschulen	1030 m
Hauptschulen / Neue Mittelschulen	1019 m
Allgemeinbildende Höhere Schulen	3280 m
Universitäten, (Fach-)Hochschulen, Akademien	3466 m

Gesundheit	
Ärzte für Allgemeinmedizin	834 m
Altenheime	3280 m
Rettungsdienste	821 m

Nahversorgung	
Bäckereien	828 m
Lebensmittel/Supermärkte	589 m
Apotheken	765 m
Postämter	1485 m

Sonstiges	
Friseure und Frisiersalons	726 m
Drogerien	331 m
Banken und Sparkassen	1355 m
Polizei (Bund, Land, Bezirk)	1040 m
Rechtsanwälte	1485 m
Tankstellen	418 m

Übersicht Infrastruktur (Quelle: www.immomapping.com)

Ruhig / laut:

Im Kreuzungsbereich des Schwanenweg mit der Römerstraße gelegen, ruhige Wohnstraße.

Parkplatzsituation:

Parkplätze sind auf der Liegenschaft und in unmittelbarer Umgebung des Objektes an öffentlichen Verkehrsflächen in ausreichendem Ausmaß verfügbar.

Verkehrsanbindung:

Das überregionale Straßenverkehrsnetz sowie Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Umgebung erreichbar. Eine Haltestelle der öffentlichen Verkehrsmittel befindet sich östlich der Liegenschaft in der Walther-von-der-Vogelweide-Straße in ca. 2,7 km entfernt und ist fußläufig (6 Min.) erreichbar.

Grüne Umgebung, Parkanlagen, Spielplätze:

Nördlich der Liegenschaft befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Im Süden liegt der Spielplatz Elsterngasse sowie eine Teichanlage. .

Verbauung der Umgebung:

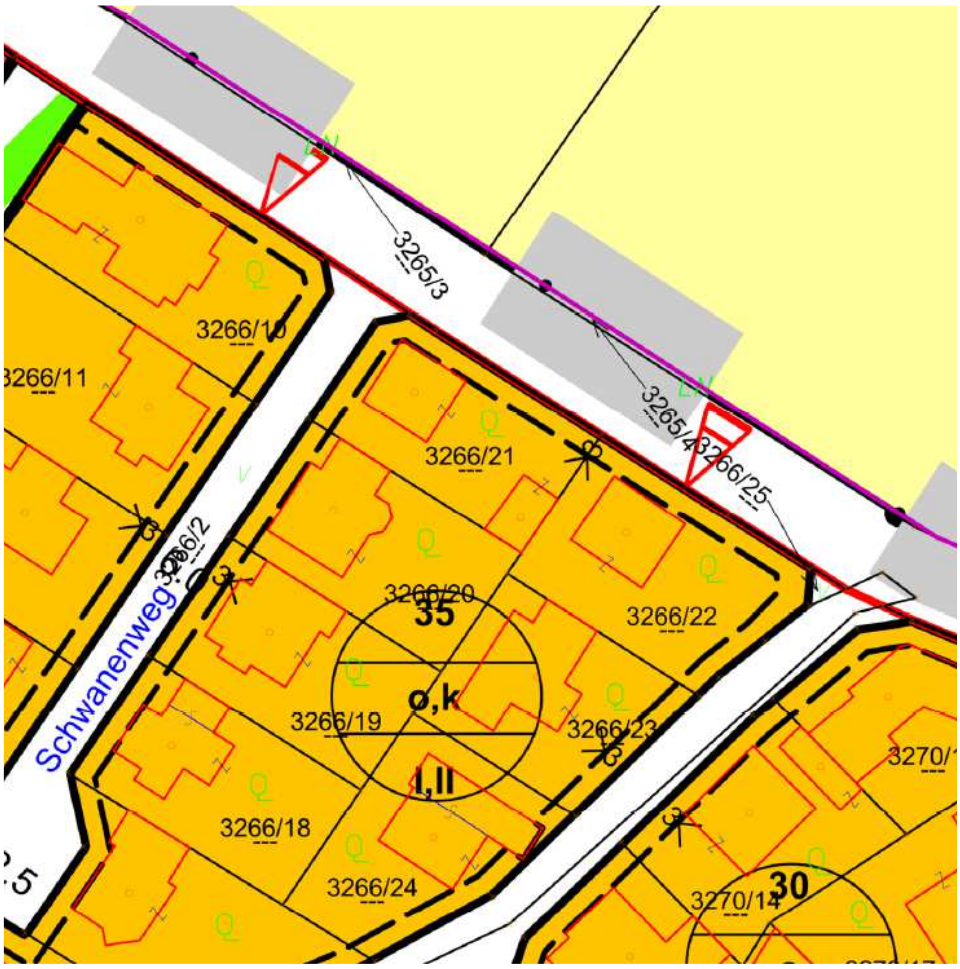
Um bewertungsgegenständliche Liegenschaft befinden sich weitere wohnbaulich genutzte Objekte.

+ **Demographische Daten:**

Folgende Tabelle beinhaltet die demografischen Daten des gegenständlichen Zählsprengels (*Mikrorasterzelle = 1.000 m), als Vergleich werden die Daten des gesamten Bezirks Baden abgebildet (Quelle: http://www.immomapping.com):

Demographische Daten	Traiskirchen*	Baden
Anzahl Einwohner mit Hauptwohnsitz	209	150.203
Anzahl der Staatsangehörigkeit in Österreich	60,77 %	83,66 %
Anzahl der Staatsangehörigkeit in der EU	91,39 %	91,72 %
Anzahl der Staatsangehörigkeit nicht in der EU	8,61 %	8,28 %
Kaufkraftindex im Österreichvergleich (Österreich = 100)	---	104,50

+ **Flächenwidmungs-/Bebauungsplan:**



Aktuell gültiger Flächenwidmungs-/Bebauungsplan der Stadtgemeinde Traiskirchen

Widmung: Bauland-Wohngebiet, mit Beschränkung auf drei Wohneinheiten (BW-3WE)

Bebauungsvorschriften:

Bebauungsdichte:	35
Bauweise:	offen, gekuppelt
Bauklasse:	I, II
Baufluchtlinie:	im Norden und Westen 3 m

+ **Hochwasser, Gefahrenzonen WLV, Schutzgebiete:**
  - Hochwasser: Keine
  - Gefahrenzone WLV: Keine
  - Schutzgebiete: Keine

+ **Anschlüsse:**
  - Stromanschluss
  - Wasserversorgung, angeschlossen an das öffentliche Wasserversorgungsnetz
  - Abwasserentsorgung, angeschlossen das öffentliche Kanalsystem
  - Gas

+ **Kontaminierung:**

  Die bei einer Immobilienbewertung übliche Befundung hat keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie selbst oder die benachbarte Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlich oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen könnte, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern. Gegenständliches Grundstück ist nicht im Altlastenportal des Umweltbundesamtes eingetragen.

  Aufgrund der besseren Übersichtlichkeit befindet sich der Auszug aus dem Altlastenportal unter Punkt 5. Anhang.

  s wird darauf hingewiesen, dass im Altlastenportal nur ein geringer Anteil der in Österreich registrierten Altablagerungen und Altstandorte eingetragen sind. Aus dem Umstand, dass gegenständliche Liegenschaft nicht im Altlastenportal eingetragen ist kann demnach nicht geschlossen werden, dass keine Kontaminationen vorliegen.

+ **Freiflächen:**

  Freiflächen tlw. befestigt und tlw. begrünt

3.3 Bebauung

Gegenständliche Liegenschaft ist mit einem Einfamilienhaus und einer freistehenden Garage bebaut.

3.3.1 Baubeschreibung

~ Einfamilienhaus

+ **Allgemeines:**	Bestehend aus dem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß. Das Erdgeschoß befindet sich ca. einen halben Meter über Baugrundniveau und ist über eine Stahlbetonstiege mit Terrazzofliesen verkleidet und einer Dachkonstruktion erreichbar.
+ **Baubewilligungen:**	
o Errichtung:	GZ 301001-01/01 vom 13.02.2002
+ **Benützungsbewilligung/Fertigstellungsanzeige:**	
o Errichtung:	GZ 301001-01/01 vom 03.07.2003
+ **offene Bauaufträge:**	Offene Bauaufträge wurden seitens der Stadtgemeinde Traiskirchen nicht bekannt gegeben.
+ **Konstruktionen:**	Massivbauweise
+ **Dach:**	Satteldach, eingedeckt mit Betondachsteinen, Verbelchungen und Abfallrohre mit verzinktem Eisenblech
+ **Fassaden:**	Vollwärmeschutz aufgebracht, einfärbig gemalt, abgesetzter Sockel
+ **Stiegenanlage:**	
o In das Kellergeschoß:	Zweiarmige Stahlbetonstiege mit verfliesten Trittstufen und Zwischenpodest, hölzerner Handlauf
o In das Dachgeschoß:	Zweiarmige Stahlbetonstiege mit massiven Holztrittstufen und Zwischenpodest, Geländer aus Nirosta-Stahl und hölzerner Handlauf
o In den Dachraum:	Klappbare Dachbodentreppe
+ **Fenster:**	Überwiegend einflügelige, dreh-kippbare Kunststofffenster mit Isolierverglasung, eine dreiteilige Schiebetüre ebenso Kunststoff mit Isolierverglasung, führt auf die vorgelagerte Terrasse

+ **Türen:**
  - Eingangstüre: Kunststofftüre mit eingearbeiteter Isolierglastafel
  - Innentüren: Überwiegend Spanplattentüren mit Kunststoff beschichtet; im KG ebenso Spanplattentüren mit Kunststoff beschichtet und Stahlzargen

+ **Heizung:** Fußbodenheizung mit Gastherme (Zentralheizung)

+ **Warmwasser:** Mit Zentralheizungsanlage; es gibt auch eine Solaranlage, diese ist jedoch undicht und nicht in Betrieb

+ **Energieausweis:** Keiner vorhanden

+ **Geschoß- und Raumbeschreibung:**

Kellergeschoß
Bestehend aus einem Vorraum, einem Kellerraum (einfache Werkstätte), einem Abstellraum, einem weiteren kleineren Abstellraum, einem Waschraum und einem Heizraum.

- Böden: Fliesenboden, Korkboden, Parkettboden
- Wände: verputzt und. Gemalt, tlw. mit Steinverkleidung; beim kleinen Abstellraum: mit Gipskartonplatten innenseits verkleidet und verspachtelt, jedoch nicht gemalt
- Decken: verputzt und gemalt

Beim Vorraum wurde ebenso eine Fußbodenheizung errichtet und im Aufenthaltsraum wurde ein Heizkörper eingebaut.
Im Waschraum wurde ein PVC-Rohr als Wäscheabwurf eingebaut.
Im Heizraum befindet sich die Terme, der Wasserboiler und der Speicher der Solaranlagen.

Erdgeschoß
Bestehend aus einem Vorraum, einer Wohnküche samt angrenzenden Wohnraum und einem WC sowie einer nach Terrasse.

- Böden: Fliesenboden
- Wände: verputzt und gemalt, tlw. verputzt und gemalt und tlw. verfliest
- Decken: verputzt und gemalt

Die Terrasse befinden an der Südfassade des Objektes und ist vom Wohnraum aus erreichbar. Diese in Holzbauweise errichtet mit Geländer aus Nirosta Stahlgeländer und Flächen mit Glas ausgefacht.

Ausgebautes Dachgeschoß
Bestehend aus einem Vorraum, einem Badezimmer, zwei Kinderzimmer und einem Schlafzimmer.

- Böden: Parkettboden, Fliesenboden, Laminatboden
- Wände: verputzt und gemalt, verfliest
- Decken: verputzt und gemalt

Im Dachgeschoß sind teilweise Dachschrägen vorhanden.

Im Badezimmer sind eine eingebaute Badewanne, ein Waschtisch mit zwei Waschbecken sowie eine WC-Musche eingebaut.

Dachraum
Giebelmauern innenseits unverputzt, Kaltdach mit Brettern verschalt; dachseitige Wärmedämmung und darauf Holzbretter aufgebracht

~ Freistehende Garage

+ **Allgemeines:**	Im Südosten des Wohnobjektes gelegen und von der Römerstraße (im Norden) befahrbar.
+ **Baubewilligungen:**	
o Errichtung:	GZ 301001-01/01 vom 13.02.2002
+ **Benützungsbewilligung/Fertigstellungsanzeige:**	
o Errichtung:	GZ 301001-01/01 vom 03.07.2003
+ **offene Bauaufträge:**	Offene Bauaufträge wurden seitens der Stadtgemeinde Traiskirchen nicht bekannt gegeben.
+ **Konstruktionen:**	Massivbauweise
+ **Dach:**	Flachdach, Blecheindeckung, Stahlbetondecke
+ **Fassaden:**	Einfärbig gemalt
+ **Tor:**	einflügeliges sektionales Hubtor, elektrisch betätigbar
+ **Beschreibung:**	Innenseits die Decke mit Gipskartonplatten verkleidet und verspachelt; diese Verspachtelung tlw. abbrechend bzw. herunterfallend, Wände verputzt, Betonboden

+ Außenanlagen

~ Bauliche Außenanlagen:

○ Gehwege:	Mit Betonverbundsteinen befestigt.
○ Swimmingpool:	Ca. 4 x 7 m, ca. 1,50 m tief
○ Einfriedung:	Im Südosten ein massiver Gartenzaun auf Streifenfundament mit aufgesetzten Metallstehern und die Felder mit beschichtetem Metall ausgefacht. Auf der Straßenseite ein Massivzaun, gemauert, ca. 0,5 m mit einzelnen gemauerten Säulen, Fächer dazwischen mit Holzzaun ausgefacht und Holzgehtürchen.
○ Grünflächen:	Tlw. Thujenhecke, einzelne Solitärpflanzen
○ Holzterrasse:	Auf der anderen Seite, eben ausgehend, hin zu den anderen Objekten eine Holzterrasse im Niveau des Erdgeschoßes mit Nirostageländer und Flächen mit Glas ausgefacht
○ Zufahrt zur Garage:	Mit betonierten Spurstreifen und dazwischen Schotter aufgebracht

~ Sonstige Außenanlagen:

○ Grünflächen:	Tlw. Thujenhecke, einzelne Solitärpflanzen, gepflegt

3.3.2 Bau- und Erhaltungszustand, Ausbaumängel und Schäden

+ **Bau- und Erhaltungszustand**
  Die Objekte sind überwiegend in einem guten Erhaltungszustand; es sind nur geringe über die normalen Instandhaltungen hinausgehende Instandsetzungen notwendig.

+ **Ausbaumängel**
  Allfällig bestehende weitere Ausbaumängel wurden in obiger Beschreibung bereits ausgeführt und werden an dieser Stelle nicht mehr gesondert beschrieben.

+ **Schäden**
  - geringfügiger Wassereintritt bei der Dachbodentreppe im Dachgeschoß, Ursache unbekannt

  Weitere Schäden wurden in obiger Beschreibung bereits ausgeführt und werden an dieser Stelle nicht mehr gesondert beschrieben.

3.3.3 Fotodokumentation

Einfamilienhaus

Außenansichten

West- und Nordfassade

Nord- und Ostfassade

Ost- und Südfassade

Aufgang in das Erdgeschoß

Freistehende Garage

Außenansichten

Nordfassade

3.3.4 Energieausweis

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz der Gebäude laut Energieausweisvorlage-Gesetz (EAV-G) vom 03.08.2006 liegt entsprechend der Auskunft des Gemeinschuldners nicht vor und konnte somit auch nicht vorgelegt werden

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wird daher seitens des Autors eine Gesamtenergieeffizienz, welche der Art des Gebäudes und dem Gebäudealter entspricht, unterstellt. Die Bewertung des Objektes erfolgt somit nach üblichen Grundsätzen und ohne Berücksichtigung einer allfällig energetisch erforderlichen Sanierung, jedoch unter Bedachtnahme auf Maßnahmen, die den üblichen Instandsetzungen zuzuordnen sind.

3.3.5 Bestandrechte

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war gegenständliches Objekt zur Gänze von der Wohnungsberechtigten genutzt.

3.3.6 Bruttorauminhalte

Objekt	Gebäudeteil	Nutzfläche (m²) Wohnung	sonstige
Wohnhaus			
KG	Vorraum, Aufenthaltsraum, Heizraum, div. Kellerräume		57,36
EG	Diele, Wohnküche, Bad/WC etc.	57,21	
DG	Gang, 3 Zimmer, Bad/WC, Schrankraum	56,09	
freistehende Garage			
	Garage		33,75
Summe		**113,30**	**91,11**

3.3.7 Einbaumöbel

Pos. Nr.	Gegenstand	Marke	Beschreibung
		Wohnhaus	
		Erdgeschoß	
Küche			
1	Einbauküche		Bestehend aus Spanplatten mit Kunststoff beschichtet, mit Kunststoff beschichtete Arbeitsplatte und tlw. eine Granitplatte; mehrere Unterkästchen, Hochschränke und Hängekästchen;
2	Einbaugeräte		
	~ Elektroherd	SIEMENS	Mit Ceranfeld, vierflammig, mit Backrohr
	~ Dunstabzug		Nirosta
	~ Geschirrspüler	SIEMENS	
	~ ein Kühlschrank		

3.4 Vergleichspreise

Erhebung von Vergleichspreisen in der digitalen Sammlung des ZT-Datenforum (Quelle: http://www.immonetzt.at/login.aspx).

Id	BG	TZ	Jahr	Datum	KG-Nr.	KG	EZ	KG-Nr. - GstNr.	m²	Adresse	€ je m²	FläWi	€ gesamt	Verkäufer	Käufer	Anmerkung
gewidmetes Bauland (BW)																
1	Baden	10142	2024	13.09.2024	4033	Traiskirchen	2595	4033 - 3213	1.597	Grundwiesenstraße 7-9 2514 Traiskirchen	**532,25**	BW	850.000	Hansal	Weber	großes, gut geformtes Grundstück
2	Baden	10253	2020	20.10.2020	4033	Traiskirchen	1976	4033 - 93/7	715	Robert Musil-Gasse 22 2514 Traiskirchen	**363,64**	BW-2WE	260.000	Schafler	Heinz | Brandstötter	Grundstück mit kurzer Zufahrtsfahne
3	Baden	9170	2022	24.08.2022	4033	Traiskirchen	2310	4033 - 794/4	759	Oskar Kokoschka Gasse 2514 Traiskirchen	**342,56**	BW	260.000	Aumann	Kotulecki	
4	Baden	9296	2021	14.07.2021	4038	Wienersdorf	545	4038 - 138/3	601	Pfaffstättner Strasse 57a+b 2514 Wienersdorf	**457,57**	BW	275.000	Schlosser	Nikolic | Nikolic | Kristo | Kristo	Auslandstransaktion; K wird Doppelhaus errichten lassen
5	Baden	3425	2023	10.03.2023	4038	Wienersdorf	713	4038 - 113/1	713	Prof. Dr. Erwin Ringel-Gasse 14 2514 Wienersdorf	**300,00**	BW	213.900	Zsulits	Longin | Longin	
6	Baden	7653	2022	23.05.2022	4023	Pfaffstätten	3623	4023 - 250/19	652	Fassbinderweg 8 2511 Pfaffstätten	**600,00**	BW	391.200	Strasser	Kantner | Schwarz	Konkurs/Verlassenschaft; unbebautes, aufgeschlossenes Grundstück, EZ NEU
7	Baden	4552	2024	11.06.2024	4023	Pfaffstätten	3632	4023 - 250/45	704	Hausackerstraße 21 2511 Pfaffstätten	**532,67**	BW-3WE	375.000	Kernbichler	Beibl	Grundstück ist aufgeschlossen;
8	Baden	8375	2024	17.09.2024	4023	Pfaffstätten	3632	4023 - 250/46	1.000	Hausackerstraße 23 2511 Pfaffstätten	**530,00**	BW-3WE	530.000	Kernbichler	Reithner | Lotterstätter	
9	Baden	5916	2024	24.06.2024	4023	Pfaffstätten	3615	4023 - 250/61	612	An der Schleuse 8 2511 Pfaffstätten	**571,90**	BW-3WE	350.000	Stadlmann | Stadlmann	Bacher | Bacher	Widmung: Bauland; EZ neu
10	Baden	4436	2024	07.06.2024	4038	Wienersdorf	577	4038 - 945/3	1.432	Flurgasse 2514 Wienersdorf	**349,16**	BW	500.000	Dworczak	Dworczak	Grundstück ist aufgeschlossen;
11	Baden	4682	2021	22.04.2021	4034	Tribuswinkel	1032	4034 - 325 | 4034 - 326/1	607	Afritsch-Gasse 3 2512 Tribuswinkel	**350,00**	BW	212.450	Bankl	Kalcher | Bacca	Auslandstransaktion
12	Baden	12063	2022	06.10.2020	4023	Pfaffstätten	2526	4023 - 363/3	392	Mozartgasse 18a 2511 Pfaffstätten	**395,41**	BW	155.000	Neulinger	Ribel	Auslandstransaktion; Transaktion gesplittet
13	Baden	1445	2024	15.01.2024	4034	Tribuswinkel	2318	4034 - 167/24	500	Josefsthaler Straße 2512 Tribuswinkel	**340,00**	BW	170.000	Zaharia | Zaharia	Braimaj	Preis inkl. Aufschließungskosten;
gewidmetes Bauland überwiegend mit Einfamilienhäuser bebaut.																
14	Baden	3435	2023	15.02.2023	4033	Traiskirchen	2206	4033 - 3266/23	501	Elsterngasse 21 2514 Traiskirchen	-		**675.000**	Mayer | Mayer-Himstedt	Popescu	BauFlGeb: 149 m2; Terrasse ; Preis inkl. Inventar; EFH, Terrasse und Wintergarten
15	Baden	10018	2020	12.10.2020	4033	Traiskirchen	2080	4033 - 3272/6	513	Finkengasse 32 2514 Traiskirchen	-		**380.000**	Winkler	Winkler	BauFlGeb: 130 m2;

Id	BG	TZ	Jahr	Datum	KG-Nr.	KG	EZ	KG-Nr. - GstNr.	m²	Adresse	€ je m²	FläWi	€ gesamt	Verkäufer	Käufer	Anmerkung
16	Baden	11003	2022	09.08.2022	4033	Traiskirchen	2251	4033 - 3270/2	495	Elsterngasse 8 2514 Traiskirchen	-		**500.000**	Vollmann	Vollmann | Vollmann	BauFlGeb: 164 m2;
17	Baden	8417	2021	17.06.2021	4033	Traiskirchen	2084	4033 - 3270/19	515	Finkengasse 29 2514 Traiskirchen	-		**350.000**	Weissenhofer | Schöberl | Schöberl	Stefan	BauFlGeb: 141 m2;
18	Baden	2120	2022	03.02.2022	4033	Traiskirchen	2094	4033 - 3270/22	549	Meisengasse 10 2514 Traiskirchen	-		**577.500**	Open House Immobilien GmbH	Sabo | Sabo	BauFlGeb: 97 m2; stark sanierungsbedürftiges Haus
19	Baden	8150	2023	01.09.2023	4033	Traiskirchen	2031	4033 - 3270/4	574	Meisengasse 5 2514 Traiskirchen	-		**350.000**	Winkler	Nguyen | Luong	BauFlGeb: 142 m2; inkl. Wohnungsgebrauchsrecht bis 31.10.2028, bewertet mit € 75.754,99
20	Baden	7773	2024	25.07.2024	4033	Traiskirchen	1834	4033 - 3236/1	543	Drosselgasse 1 2514 Traiskirchen	-		**502.000**	Pusam	Apfel-Rötzer | Rötzer	BauFlGeb: 93 m2;
21	Baden	6578	2022	25.04.2022	4033	Traiskirchen	772	4033 - 3215	686	Grundwiesenstraße 11 2514 Traiskirchen	-		**790.000**	Briza	Weber	NutzFl: 145 m2BauFlGeb: 215 m2; Einfamilienhaus
22	Baden	8298	2024	26.09.2024	4033	Traiskirchen	1330	4033 - 129/162	462	Nikolaus Lenau-Gasse 3 2514 Traiskirchen	-		**259.000**	Frolik	Füreder | Füreder	BauFlGeb: 136 m2;
23	Baden	8912	2023	06.10.2023	4033	Traiskirchen	1144	4033 - 129/40	472	Franz Liszt-Straße 9 2514 Traiskirchen	-		**402.500**	Hauser	Neudorfer	BauFlGeb: 101 m2;
24	Baden	2102	2025	25.02.2025	4033	Traiskirchen	1119	4033 - 129/47	476	Oskar Helmer-Straße 66 2514 Traiskirchen	-		**375.000**	Breuer	Koyun | Koyun	BauFlGeb: 94 m2; renovierungsbedürftig, BJ 1961
25	Baden	8196	2024	25.09.2024	4033	Traiskirchen	1209	4033 - 129/93	547	Oskar Helmer-Straße 57 2514 Traiskirchen	-		**375.000**	Nejdl	Kainz | Kainz	BauFlGeb: 125 m2;
26	Baden	4973	2024	23.05.2024	4033	Traiskirchen	2229	4033 - 116/7	266	Bertha von Suttner-Gasse 11 2514 Traiskirchen	-		**515.000**	Stumpf	Steineck | Neubauer	BauFlGeb: 71 m2;
27	Baden	6352	2024	04.07.2024	4033	Traiskirchen	497	4033 - .566 | 4033 - 768/139	421	Sportplatzstraße 37 2514 Traiskirchen	-		**326.000**	De Georgi	Shefkedov	BauFlGeb: 118 m2; Auslandstransaktion;
28	Baden	6729	2024	23.05.2024	4033	Traiskirchen	1942	4033 - 789/6	648	Oskar Kokoschka-Gasse 4 2514 Traiskirchen	-		**550.000**	Paul | Paul	Meissner | Schmiedberger	BauFlGeb: 172 m2;
29	Baden	8933	2023	05.09.2023	4021	Möllersdorf	924	4021 - 1437/13	554	Carl Michael Ziehrer-Gasse 7 2514 Möllersdorf	-		**360.000**	Welsch | Welsch | Welsch	Öztorun | Öztorun	BauFlGeb: 146 m2; Konkurs/Verlassenschaft;

4. Gutachten (Verkehrswertermittlung)

4.1 Allgemeines

+ **Allgemeine Bewertungsgrundlagen:**

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der **Verkehrswert jener Preis**, der bei einer Veräußerung der **Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr** für sie erzielt werden kann. Dabei sind ideelle Wertzumessungen einzelner Personen wie auch andere ungewöhnliche Verhältnisse außer Acht zu lassen.

Für die Wertermittlung von **unbebauten Liegenschaften** wird üblicherweise das **Vergleichswertverfahren** herangezogen. Dies deshalb, weil das Vergleichswertverfahren nach Harmonisieren der Vergleichswerte in der Regel direkt zum Verkehrswert führt und deshalb Marktanpassungen entfallen können.

Der Verkehrswert von **bebauten Liegenschaften** wird in der Regel nach dem **Sachwertverfahren oder nach dem Ertragswertverfahren** abgeleitet. Das Vergleichswertverfahren scheidet für die Bewertung von bebauten Liegenschaften in der Regel aus, da bei den unterschiedlichen Immobilien üblicherweise die Bebauung stark voneinander abweicht.

Beim **Vergleichswertverfahren** wird der Verkehrswert der Liegenschaft aus den Kaufpreisen vergleichbarer Sachen, welche in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag veräußert wurden und in vergleichbaren Gebieten gelegen sind, ermittelt. Abweichende Eigenschaften der Vergleichsliegenschaften und geänderte Marktverhältnisse sind durch entsprechende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Im **Sachwertverfahren** ist der Verkehrswert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes besonderer Bestandteile abzuleiten. Während der Bodenwert im Vergleichswertverfahren abgeleitet wird, versteht sich der Bauwert als die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Zu deren Ermittlung ist vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Weiters sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen. Aus dem errechneten Sachwert ist sodann mittels Marktanpassung der Verkehrswert abzuleiten.

Beim **Ertragswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer zu ermitteln. Es ist zunächst der Rohertrag abzuleiten und sodann durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache der Reinertrag zu ermitteln. Auch ein Ausfallwagnis ist entsprechend zu berücksichtigen. Als Kapitalisierungszinssatz ist der Liegenschaftszinssatz anzuwenden.

+ **Wahl des Wertermittlungsverfahren:**

Die Bewertung der **bebauten und bestockten Liegenschaften** wird folgend nach dem **Sachwertverfahren** durchgeführt. Das Vergleichswertverfahren scheidet, da hinsichtlich der Bebauung und Bestockung vergleichbare Liegenschaften in zeitlicher und in vergleichbaren Gegenden nicht gehandelt wurden, bzw. bei den getätigten Verkäufen die Bau- bzw. Zustandsverhältnisse nicht bekannt sind. Auch ist das Ertragswertverfahren bei der Bewertung von Wohnhäusern bzw. von kleinen land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften nicht zielführend, da die präsumtiven Käufer derartiger Liegenschaften ihre Kaufentscheidungen nicht an den nachhaltig erzielbaren Reinerträgen orientieren.

+ **Beurteilung der Lage**

Zur Beurteilung und Klassifizierung der Lage werden folgende Kriterien herangezogen:

Stadt/Land, Siedlungslage/Einzellage, Infrastruktur (Geschäfte, Lokale), Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Verkehrsaufkommen und Straßennetz.

Kriterium	**hochwertig**	**sehr gut**	**gut**	**mäßig**
Erreichbarkeit öffentlich			X	
Erreichbarkeit individual		X		
Parksituation öffentlich		X		
Infrastruktur, Nahversorgung			X	
Demographie, Kaufkraft		X		
Standortimage		X		
Wohnlage		X		

4.2 Verkehrswert

4.2.1 Sachwert

~ BODENWERT

Flächenwidmung: Bauland - Wohngebiet (BW)

~ Bauland (BW)
Abgeleitet aus den erhobenen Vergleichspreisen und unter Berücksichtigung der erforderlichen Anpassungen für Lage, Valorisierung, und sonstiger wertbeeinflussender Eigenschaften errechnet sich die angepassten Vergleichswerte für Bauland (BW) wie folgt:

~ gesamte Stichprobe

Id	TZ	Jahr	Datum	KG	EZ	KG-Nr. - GstNr.	m²	€ je m²	Anm.	Zu- und Abschläge			korr. Preis in € je m²
										Lage	Valor.	sonst.	
gewidmetes Bauland (BW) - unbebaut													
1	10142	2024	13.09.2024	Traiskirchen	2595	4033 - 3213	1.597	**532,25**	BW	0%	6,78%	0%	**568,31**
2	10253	2020	20.10.2020	Traiskirchen	1976	4033 - 93/7	715	**363,64**	BW-2WE	0%	65,25%	0%	**600,91**
3	9170	2022	24.08.2022	Traiskirchen	2310	4033 - 794/4	759	**342,56**	BW	0%	37,61%	0%	**471,40**
4	9296	2021	14.07.2021	Wienersdorf	545	4038 - 138/3	601	**457,57**	BW	-10%	54,29%	0%	**635,37**
5	3425	2023	10.03.2023	Wienersdorf	713	4038 - 113/1	713	**300,00**	BW	-10%	29,48%	0%	**349,61**
6	7653	2022	23.05.2022	Pfaffstätten	3623	4023 - 250/19	652	**600,00**	BW aufgeschlossen	-30%	41,43%	-5%	**564,32**
7	4552	2024	11.06.2024	Pfaffstätten	3632	4023 - 250/45	704	**532,67**	BW-3WE aufgeschlossen	-30%	10,64%	-5%	**391,90**
8	8375	2024	17.09.2024	Pfaffstätten	3632	4023 - 250/46	1.000	**530,00**	BW-3WE	-30%	6,61%	0%	**395,53**
9	5916	2024	24.06.2024	Pfaffstätten	3615	4023 - 250/61	612	**571,90**	BW-3WE	-30%	10,10%	0%	**440,77**
10	4436	2024	07.06.2024	Wienersdorf	577	4038 - 945/3	1.432	**349,16**	BW aufgeschlossen	-10%	10,80%	-5%	**330,77**
11	4682	2021	22.04.2021	Tribuswinkel	1032	4034 - 325 |	607	**350,00**	BW	-10%	57,69%	0%	**496,74**
12	12063	2022	06.10.2020	Pfaffstätten	2526	4023 - 363/3	392	**395,41**	BW	-10%	65,82%	0%	**590,11**
13	1445	2024	15.01.2024	Tribuswinkel	2318	4034 - 167/24	500	**340,00**	BW aufgeschlossen	0%	16,71%	-5%	**376,98**

Valorisierung in Anlehnung an Immobilienpreisspiegel; Bezirk: Baden — Mittelwert: 477,90
Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser - normale Wohnlage — **Mittelwert - gerundet: 478,00**

Preis IPS 2024	€ 345,46 je m²
Preis IPS 2020	€ 197,60 je m²
Jahre	4
mittlere Preissteigerung p.a.	15,0%
Bewertungsstichtag	25.02.2025

ausreißerverdächtige Werte (MW-35%)

Mittelwert -35%	310,70
Mittelwert +35%	645,30
Ausreißer	keine

Der Mittelwert der mittels Zu- und Abschlägen angepassten Vergleichswerte errechnet sich, wie oben dargestellt, gerundet mit € 478,00 je m². Daraus abgeleitet wird der Freigrundwert gegenständlicher Liegenschaft mit **€ 480,00 je m²** angesetzt.

Ein Abschlag für die vorhandene Bebauung ist nicht sachgerecht, da dieser einen vorgezogenen Marktanpassungsabschlag darstellt und daher bei der Ermittlung des Sachwertes nicht angesetzt werden darf.

~ Bodenwert - Bauland (BW)

KG 04033 Traiskirchen EZ 2200		
Gst.Nr. 3266/21	506 m²	
Summe	506 m²	
Wert in € / m²:	€ 480,00	€ 242.880

~ Zuschlag für vorhandene Aufschließung

Diese berechnen sich nach der Formel:

$$A = \sqrt{BF} \times ES \times BKK$$

Bauplatzfläche m² (BF):	506	
Einheitssatz (ES):	€ 676,86	
Bauklassenkoeffizient (BKK):	1,25	
Aufschließungskosten (A):		€ 19.032

BODENWERT **€ 261.912**

~ BAUWERT

> Normalherstellungskosten (NHK)

Herstellungskosten für Wohngebäude 2024 lt. POPP; Wertbasis: I. Quartal 2024
Valorisierung der Baukosten mit Baupreisindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau

Preisbasis	BPI 2020
I.Qu. 2024	135,6
IV.Qu. 2024	135,1
Steig.-Fak.	**0,9963**

	Preisbasis	NHK-netto veröffentl.	NHK-brutto veröffentl.	NHK-brutto valor.
Wohngeschosse				
Ausstattungsqualität: normal	I.Qu. 2024		2.900	
Zuschlag für überdurchschnittliche Raumhöhen	0%			
Berichtigung - kleines Objekt	10%			
Stadt-Land-Gefälle	-10%			
angepasster Wert			2.871	2.860

> Herstellungskosten (HK)

Normalherstellungskosten des gegenständlichen Objektes berichtigt um Teilabweichungen

- Berücksichtigung der Teilabweichungen

Obj.	Begründung d. Abweichung	NHK €/m²	%	HK €/m²
Wohnräume - EG; normal, keine Teilabweichung		2.860	0,0%	2.860
Wohnräume - DG		2.860	0,0%	2.860
Kellerräume, tlw. ausgebaut; 60% vom Wohng.		2.860	-40,0%	1.716
Garage, einfach ausgebaut; 40% vom Wohng.		2.860	-60,0%	1.144

> Herstellungswert (Neubauwert)

Herstellungskosten mal Nutzfläche abzüglich Ausbaumängel

Obj.	Gebäudeteil	Nutzfläche (m²)	HK € / m²	HW € gesamt
Wohnhaus				
KG	Vorraum, Aufenthaltsraum, Heizraum, div. Kellerrä	57,36	1.716	98.444
EG	Diele, Wohnküche, Bad/WC etc.	57,21	2.860	163.644
DG	Gang, 3 Zimmer, Bad/WC, Schrankraum	56,09	2.860	160.441
freistehende Garage				
	Garage	33,75	1.144	38.616

vorläufiger Herstellungswert - gesamt € 461.144

- Berücksichtigung des besonderen Ausbaues und der Ausbaumängel

besonderer Ausbau:
keiner € 0
Ausbaumängel:
keiner € 0

Herstellungswert (Neubauwert) € 461.144

> gekürzter Herstellungswert

Herstellungswert abzüglich Wertminderung durch Mängel und Schäden.

- Wertminderung wegen Mängel und Schäden

Fertigstellung Abstellraum im Keller	pauschal	5.000
Sanierung Solaranlage, Feuchteschaden im DG	pauschal	4.000

Wertminderung wegen Mängel und Schäden - gesamt -€ 9.000

gekürzter Herstellungswert € 452.144

> Gebäude - Sachwert

gekürzter Herstellungswert abzüglich der gemeinsamen technischen Wertminderung

- Alterswertminderung (linear)

Bewertungsjahr	2025
Baujahr	2002
Alter (J.) zum Stichtag	23
gewöhnliche Nutzungsdauer (J.)	80
Aufgrund der gegebenen Baumaterialien, des Zustandes der tragenden Bauteile und des angenommenen Erhaltungszustandes sowie der Nutzungsmöglichkeit gegenständlichen Objektes wird die Restnutzungsdauer (RND) in Anlehnung an die Nutzungsfaktoren nach SEISER (2020) wie folgt	50
angesetztes Alter (J.)	30
relatives Alter	0,3750
Restwert (RW)	0,6250
Alterswertminderung - linear	-37,50%

Wertminderung wegen Alters -€ 169.554

Gebäude - Sachwert € 282.590

> Gebäudewert

Gebäude-Sachwert abzüglich Kosten für umgehend zu behebender Schäden, Abbruchkosten und wirtschaftlicher Wertminderung

- Kosten der umgehend anfallende Kosten

keine	0

- Abbruch- und Entsorgungskosten

keine	0

- Wirtschaftliche Wertminderung

Da die gegebenen Grundrisse sowie die Raumorhanisation bei der Ableitung der RND anahnd der Nutzungsfaktoren nach SEISER (2020) bereits berücksichtigt worden sind, darf gegenständlich keine wirtschaftliche Wertminderung mehr angesetzt werden.

keine	0

Gebäudewert - Objekte	**€ 282.590**

> Wert der baulichen Außenanlagen

Einfriedung, Pool, Terrassen, div. Befestigungen etc.
Diese werden abgeleitet aus Vergleichsobjekten pauschal angesetzt

5,0%	Zeitwert des Wohnhauses	also von	€ 282.590

Wert der baulichen Außenanlagen	**€ 14.130**

BAUWERT

Gebäudewert und Wert der baulichen Außenanlagen ergibt den Bauwert

Gebäudewert - Objekte	€ 282.590
Wert der baulichen Außenanlagen	€ 14.130
BAUWERT	**€ 296.720**

~ WERT DER SO. ANLAGEN

keine weiteren so. Anlagen	€ 0
WERT DER SO. ANLAGEN	**€ 0**

~ S A C H W E R T

Bodenwert	**€ 261.912**
Bauwert	**€ 296.720**
Wert der so. Anlagen	**€ 0**
Sachwert gesamt	**€ 558.632**

4.2.2 Lastenfreier Verkehrswert

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (§ 7) ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des gewählten Bewertungsverfahrens unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzuleiten. Es ist also der Verkehrswert aus dem errechneten Sachwert über Marktanpassung herzuleiten. Marktanpassungsabschläge sind einerseits von der Höhe des Sachwertes und andererseits von der Marktgängigkeit der Liegenschaft abhängig.

~ Beurteilung der Marktgängigkeit/Marktanpassung:

Gegenständliches Objekt liegt nördlich des Stadtzentrums von Traiskirchen, im Kreuzungsbereich des Schwanenweges mit der Römerstraße. Neben der Beurteilung der Marktgängigkeit sind für den Ansatz der Marktanpassung insbesondere folgende Merkmale von Bedeutung:

+ ruhige Lage am Siedlungsrand, ca. 2,0 km nördlich des Stadtzentrums von Traiskirchen
+ hoher Bodenwert
+/- mittlere Infrastruktur, für täglichen Bedarf tlw. PKW erforderlich
+ überdurchschnittliche Kaufkraft im Bezirk
- Gasheizungsanlage

Abgeleitet aus diesen Eigenschaften kann die Marktgängigkeit des gegenständlichen Objektes als **gut** bezeichnet werden.

Daraus abgeleitet und unter Berücksichtigung der lokalen Marktkenntnis des Autors kann zusammengefasst beim gegenständlichen Sachwert von € 558.632.745,00 die Marktanpassung mit einem **Abschlag von 5 %** festgesetzt werden.

~ lastenfreier Verkehrswert

Der lastenfreie Verkehrswert errechnet sich daher wie folgt:

Sachwert		€ 558 632
Marktanpassung	-5% vom Sachwert	-€ 27 932
lastenfreier Verkehrswert		**€ 530 700**
lastenfreier Verkehrswert - gerundet		**€ 531 000,00**

Dieser fiktiv lastenfreie Verkehrswert versteht sich als Verkehrswert ohne Berücksichtigung der bestehenden bücherllichen und außerbücherlichen Rechte und Lasten

4.2.3 Bestehende Lasten

+ Allgemeines

Folgend wird das Wohnungsgebrauchsrecht als Last der Liegenschaft bewertet. Da es bei der Bewertung der Lasten um die Ermittlung des Barwertes im Hinblick auf die Wertminderung der Liegenschaft geht, wird folgend der Liegenschaftszinssatz für eine Wohnbauliegenschaft verwendet. Dieser wird für gegenständliche Liegenschaft, insbesondere unter Berücksichtigung der gegebenen Nutzung und Lage, mit 3,0 % als angemessen erachtet.

+ Wohnungsgebrauchsrecht - Martina BRANDNER

Frau Martina BRANDNER
geb. 22.01.1978

Entsprechend den Bestimmungen gem. Punkt 2. im Scheidungsvergleich vom 21.01.2020 steht der Berechtigten ein befristetes Wohnungsgebrauchsrecht an der Liegenschaft EZ 2200 KG 04033 Traiskirchen, bestehend aus dem Grundstück Nr. 3266/21 mit einer Gesamtfläche von 506 m² bis zum vollendeten 18. Lebensjahr von Loreen und Larissa Brandner geb. 05.08.2013, also bis zum 05.08.2031 zu.

Im Punkt 2e wurde eine mögliche Verlängerung bzw. Übertragung des Wohnungsgebrauchsrechtes zugunsten der drei gemeinsamen ehelichen Kinder vereinbart. Darin wurde festgelegt, dass nach dem Erreichen des 18. Lebensjahres von Loreen und Larissa BRANDNER, also nach dem 05.08.2031, bei Bestehen eines dringenden Wohnbedarfes eines der drei ehelichen Kinder, diese bis zur Beseitigung dieses Umstandes, unter Berücksichtigung deren Lebenssituation sowie eines angemessenen Zeitraumes, weiter im Haus wohnen dürfen."

Entsprechend der Rechtsauskunft des Masseverwalters (E-Mail vom 27.03.2025) wird folgend ein entgeltloses Wohnungsrecht unterstellt. Unter Punkt 2b. Des Scheidungsvergleiches vom 21.01.2020 wurde vereinbart, dass der Berechtigten die uneingeschränkte Nutzung des Vertragsobjektes unter Schonung der Substanz zusteht. Die Berechtigte hat sämtliche verbrauchsabhängige Kosten des Objektes wie Strom, Heizung, Telefon etc. alleine zu bezahlen, die Kosten für Grundsteuern, Kanal, Wasser und Müll hat der Eigentümer der belasteten Liegenschaft zu tragen.

Betreffend die Bewertung wird zunächst das Wohnungsgebrauchsrecht für Martina BRANDNER bis 05.08.2031 errechnet. Die mögliche Verlängerung des Wohngebrauchsrechtes zugunsten der ehelichen Kinder im Falle eines dringenden Wohnbedarfes wird in der Form berücksichtigt, als mit einer 60 % Eintrittswahrscheinlichkeit bis zum vollendeten 24.Lebensjahr eines der beiden jüngeren Kinder Larissa und Loreen geb. 05.08.2013 gerechnet wird. Dies deshalb, weil laut einer Erhebung der Statistik Austria im Jahr 2020-2021 das durchschnittliche Alter beim ersten Auszug in Österreich 24 Jahre betragen hat. Da der Wert dieser derart errechneten Verlängerungsmöglichkeit des Wohnungsgebrauchsrechtes erst nach dem 05.08.2031 entsteht, wird dieser Wert um 6 Jahre auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

Demnach errechnet sich:

+ Wohnungsgebrauchsrecht für Martina Brandner bis 05.08.2031

Zinssatz:	3,00%
Restnutzungsdauer (Jahre):	6,5
Barwertfaktor (Vervielfältiger):	5,8267

Unter Berücksichtigung der gegebenen Lage, Größe und Ausstattung des Einfamilienhauses, der Garage und des Gartens wird die angemessene Miete wie folgt angesetzt:

Objekt	NFl. (m²)	Miete/m² pm	Miete pm	Miete pa
Wohnräume EG, DG	113,30 m²	€ 9,00	€ 1.019,70	€ 12.236,40
Kellerräume	57,36 m²	€ 4,00	€ 229,44	€ 2.753,28
div. Kosten (Grd.-Steuer, Kanal, Wasser, Müll)			€ 150,00	€ 1.800,00
Garage		pauschal	€ 100,00	€ 1.200,00
Garten		pauschal	€ 120,00	€ 1.440,00
Zwischensumme			€ 1.619,14	€ 19.429,68
Barwertfaktor				5,8267
Barwert				€ 113.211,72
Wohnungsgebrauchsrecht - Maria Brandner (gerundet)				**€ 113.200,00**

+ Verlängerung des Wohnungsgebrauchsrecht für die gemeinsamen Kinder

Zinssatz:	3,00%
Restnutzungsdauer (Jahre):	6,00
Barwertfaktor (Vervielfältiger):	5,4172

Unter Berücksichtigung der gegebenen Lage, Gößе und Ausstattung des Einfamilienhauses, der Garage und des Gartens wird die angemessene Miete wie folgt angesetzt:

Objekt	NFl. (m²)	Miete/m² pm	Miete pm	Miete pa
Wohnräume EG, DG	113,30 m²	€ 9,00	€ 1.019,70	€ 12.236,40
Kellerräume	57,36 m²	€ 4,00	€ 229,44	€ 2.753,28
div. Kosten (Grd.-Steuer, Kanal, Wasser, Müll)			€ 150,00	€ 1.800,00
Garage		pauschal	€ 100,00	€ 1.200,00
Garten		pauschal	€ 120,00	€ 1.440,00
Zwischensumme			€ 1.619,14	€ 19.429,68
Barwertfaktor				5,4172
Barwert				€ 105.254,30
Eintrittswahrscheinlichkeit				60,0%
Diskontierungsfaktor (3,0%, 6,5 Jahre)				0,8252
Barwert der Verlängerung zum Bewertungsstichtag				€ 52.113,51
Wohnungsgebrauchsrecht - Verlängerung (gerundet)				**€ 52.100,00**

+ Wohnungsgebrauchsrecht gesamt

Wohnungsgebrauchsrecht - Martina BRANDNER (gerundet)	€	113.200,00
Wohnungsgebrauchsrecht - Verlängerung (gerundet)	€	52.100,00
Wohnungsgebrauchsrecht – gesamt	**€**	**165.300,00**

4.2.4 Verkehrswert

Entsprechend den Bestimmungen des § 143 (1) der Exekutionsordnung idgF sind bei der Schätzung auch die auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge zu berücksichtigen, soweit der Gläubiger für diese Belastung kein Vorzugspfandrecht genießt.

Die Rückstände für die Grundsteuer samt Nebengebühren sind daher nicht zu berücksichtigen, da der Grundsteuer samt Nebengebühren gem. § 11 Grundsteuergesetz ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zukommt.

Nach **Angaben der Stadtgemeinde Traiskirchen** waren zum 28.01.2025 **keine Gebühren** Grundwasser und Schmutzwasser-/Kanalgebühren offen.

Seitens des **GVA Baden** wurde mitgeteilt, dass zum 30.01.2025 **keine Gebühren** betreffend Abfallwirtschaft offen waren.

Der **Wasserleitungsverband der Triestingtal- und Südbahngemeinden** hat mittels E-Mail vom 30.01.2025 **offene Gebühren** in der Höhe von **€ 334,84** (inkl. Mahngebühr und Säumniszuschlag) mitgeteilt

Der Gesamtbetrag der aufgrund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge, ausschließlich der Grundsteuer, beträgt demnach **€ 334,84.** Da dieser Betrag der Höhe nach bei einer Verkehrswertermittlung innerhalb des Rundungsbereiches gelegen ist, kann in weiterer Folge auf eine Berücksichtigung dieses Geldbetrages verzichtet werden.

Folgend wird vom lastenfreien Verkehrswert unter Berücksichtigung des bestehenden Wohnungsrechtes der fiktiv geldlastenfreie Verkehrswert, also der Verkehrswert ohne Berücksichtigung allfällig bestehender Geldlasten, ermittelt.

Da eine mit einem Wohnungsgebrauchsrecht belastete Liegenschaft in vergleichbaren Regionen hinsichtlich ihres Verkehrswertes stärker wertgemindert ist, wie sich dies aus dem rechnerischen Barwert des Wohnungsgebrauchsrechtes ergibt, ist eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich. Unter Berücksichtigung der restlichen Laufzeit des Wohnungsgebrauchsrechtes, der Eintrittswahrscheinlichkeit der Verlängerung durch die Kinder und unter Beachtung der gegebenen Nutzung und Lage der Liegenschaft, erscheint gegenständlich eine Marktanpassung mit einem Abschlag von 15,0 % angemessen.

Demnach errechnet sich:

Liegenschaft - Einfamilienhaus - Schwanenweg 1, 2514 Traiskirchen

Lastenfreier Verkehrswert			€ 531.000	
abzüglich offener Forderungen mit dinglicher Wirkung ohne Grundsteuer (Stand 30.01.2025)			€ 0	
abzüglich Wohnungsgebrauchsrecht - gesamt			-€ 165.300	
Zwischensumme			€ 365.700	
Marktanpassung	Abschlag	-15,0%	-€ 54.855	
Verkehrswert - mit Wohnungsrecht				€ 310.845
Verkehrswert - gerundet				**€ 311.000,00**

Da betreffend gegenständliche Liegenschaft außer dem Wohnungsgebrauchsrecht und den bestehenden Pfandrechten keine weiteren bücherlichen Rechte und Lasten bestehen und auch keine außerbücherlichen Rechte/Lasten bekannt sind, kann der oben ausgewiesene Verkehrswert auch als fiktiv geldlastenfreier Verkehrswert, also als Verkehrswert ohne Berücksichtigung allfällig bestehender bücherlicher oder außerbücherlicher Geldlasten bezeichnet werden.

4.3 Einbaumöbel

Pos. Nr.	Gegenstand	EURO
	Wohnhaus	
	Erdgeschoß	
Küche		
1	Einbauküche	€ 2.000,00
2	Einbaugeräte	€ 400,00
	Summe	€ 2.400,00
	Wert – Zubehör, 1/1 Anteil	**€ 2.4000,00**

4.4 Zusammenfassung

Entsprechend obigen Ableitungen und Begründungen beträgt der **Verkehrswert** der Liegenschaften zum Qualitäts- und Bewertungsstichtag, dem 15.11.2024:

Einfamilienhaus samt freistehender Garage
Schwanenweg 1, 2514 Traiskirchen

KG 04033 Traiskirchen EZ 2200 GstNr. 3266/21 1/1 Anteil

Lastenfreier Verkehrswert	**€ 531.000,00**
Wert des Wohnungsrechtes	**€ 165.300,00**
Verkehrswert - mit Wohnungsrecht	**€ 311.000,00**
Wert der Einbauküche	**€ 2.400,00**

Oben ausgewiesene Verkehrswerte wurden unter Berücksichtigung der zum Bewertungsstichtag auf der Liegenschaft lastenden Beträge mit dinglicher Wirkung, und zwar nur jener, welchen kein Vorzugspfandrecht zukommt, ausgewiesen. Das heißt, dass diese lastenden Beträge mit dinglicher Wirkung in Abzug gebracht wurden. Alle anderen, allfällig bestehende bücherliche oder außerbücherliche Geldlasten wurden nicht berücksichtigt.

Da sich die Höhe der auf der Liegenschaft lastenden Geldbeträge mit dinglicher Wirkung laufend verändert, kommt gegenständlicher Liegenschaft zu einem späteren Zeitpunkt möglicherweise auch ein anderer Verkehrswert zu.

Anmerkungen:

1) Aufgrund des Umstandes, dass bei einer Immobilienbewertung betreffend einzelne wertrelevante Faktoren die Notwendigkeit besteht, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen bzw. gewisse Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der von dem Autor oben ausgewiesene Verkehrswert wurde entsprechend den zum Bewertungsstichtag bekannten Eigenschaften und Umständen nach bestem Wissen angesetzt.

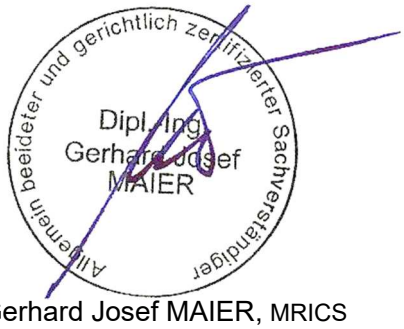
2) Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der Verkehrswert jener Wert, der für eine Liegenschaft üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Das bedeutet nicht, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußern Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

3) Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass sich der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert als fiktiv geldlastenfreier Verkehrswert, also ohne Berücksichtigung allfällig bestehender bücherlicher oder außerbücherlicher Geldlasten versteht.

4) Oben ausgewiesene Verkehrswerte berücksichtigen nicht, dass bei dem Erfordernis einer raschen Veräußerung der Verkehrswert unterschritten und bei Verfügung eines langen Vermarktungszeitraumes dieser Überschritten werden kann. Weiters bleiben entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetztes besondere ideelle Wertzumessungen unberücksichtigt.

5) Die bei einer Immobilienbewertung übliche Befundung hat keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie selbst oder die benachbarte Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlich oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen könnte, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

Oberfucha, am 29.04.2025



DI Gerhard Josef MAIER, MRICS
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyor
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung; CIS-IMMOZERT

5. Anhang

+ Grundbuchsauszug, Stand 04.11.2024
+ Vergleichsausfertigung TZ 1332/2020 vom 21.01.2020
+ Schreiben des fertigenden Sachverständigen vom 13.03.2025
+ E-Mail des Masseverwalters vom 27.03.2025
+ Einreichplan vom November
+ Auszug aus dem Altlastenportal des Umweltbundesamtes

Grundbuchsauszug, Stand 04.11.2024

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 04033 Traiskirchen EINLAGEZAHL 2200
BEZIRKSGERICHT Baden

****
Letzte TZ 8355/2024
Plombe 9040/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
3266/21	G	GST-Fläche	*	506	
		Bauf.(10)		119	
		Gärten(10)		387	Schwanenweg 1

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
2 a 2622/2002 Ergänzungsabgabe hins Gst 3266/21 entrichtet
********** B **********
6 ANTEIL: 1/1
Mag. Gerald Göllner
GEB: 1972-09-28 ADR: Leopoldstraße 21/18/9, Klosterneuburg 3400
a 9972/2022 Kaufvertrag 2022-06-01 Eigentumsrecht
b 8355/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-10-17
********** C **********
12 a 1332/2020
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
gem. Punkt 2. Vergleich 2020-01-21 für
Martina Brandner geb 1978-01-22
b 10711/2022 VORRANG von LNR 13 vor 12
13 a 10711/2022 Pfandurkunde 2022-10-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 248.000,--
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
(FN 203160s)
b 10711/2022 VORRANG von LNR 13 vor 12
14 a 7347/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 717.450,-- (Zinsen und
Kosten siehe Beschluss 2024-09-11) für Raiffeisenkasse Orth
a.d. Donau eGen (FN 95604w) (5 E 53/24s)

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

****

Grundbuch 04.11.2024 12:06:47

Seite 1 von 1

Vergleichsausfertigung TZ 1332/2020 vom 21.01.2020

[Bereitgestellt: 22.01.2020 11:42]

REPUBLIK ÖSTERREICH
BEZIRKSGERICHT BADEN

2 Nc 1/20m-6
(Bitte in allen Eingaben anführen)

Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6
2500 Baden

Tel.: +43 2252 86500 58

Die Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer wurde gemäß § 11 GrEStG unter ErfNr. 107/13..6541/2020 vorgenommen und wir gemäß § 13 GrEStG abgeführt.

DIE RECHTSANWÄLTE
AUTHERITH ■ SAMEK ■ IMRE ■ HACKL

VERGLEICHSAUSFERTIGUNG

RECHTSSACHE:

Antragsteller/in
Thomas Brandner
Jura-Soyfer-Gasse 1/21/15
1100 Wien

vertreten durch
Die Rechtsanwälte - Autherith Samek Imre Hackl
Utzstraße 13
3500 Krems
Tel.: 02732 83485, Fax: 02732 8348510
(Zeichen: 114/2019)

Antragsgegner/in
Martina Brandner
geb. 22.01.1978
Schwanenweg 1
2514 Traiskirchen

Wegen:
Aufteilung §§ 81 - 96 EheG

Die Parteien haben in der Tagsatzung am 21.1.2020 hinsichtlich der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse nachstehenden

VERGLEICH

geschlossen:

über die Aufteilung des ehelichen Vermögens nach §§ 81 ff EheG

abgeschlossen zwischen

1. Thomas Brandner, geb. 1.11.1968
   Jura-Soyfer-Gasse 1/21/15
   1100 Wien

BG 040 TZ 1332/2020

und

2. Martina Brandner, geb. 22.1.1978
   2514 Traiskirchen
   Schwanenweg 1

wie folgt:

Präambel

Die zwischen den Parteien am 20.7.2007 vor dem Standesamt Mödling zu Familienbuchnummer 572/2007 geschlossene Ehe wurde mit Urteil des Bezirksgerichts Baden zu GZ 20 C 12/18g, rechtskräftig seit 25.1.2019 geschieden.

Mit Beschluss des Bezirksgerichts Baden vom 6.5.2019 zu GZ 2 Ps 178/18t wurde der Hauptaufenthalt des mj. Louis Brandner geb. 9.5.2008 und Loreen und Larissa Brandner geb. jeweils 5.8.2013 bei weiter bestehender gemeinsamer Obsorge beider Eltern im Haushalt der Mutter festgelegt.

1. Eheliches Haus

1.a. Die Parteien sind je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ 2200 KG 04033 Traiskirchen, Bezirksgericht Baden mit der Liegenschaftsadresse Schwanenweg 1.

Aus dem Titel der Ehescheidung überträgt Martina Brandner, geb. 22.1.1978 ihren Hälfteanteil an der Liegenschaft EZ 2200 KG 04033 Traiskirchen, Bezirksgericht Baden (BlNr 4) an Thomas Brandner geb.1.11.1968 mit allen Rechten und Pflichten, mit denen sie Martina Brandner bisher besessen und benützt hat bzw. zu besitzen und benützen berechtigt gewesen ist, sodass Thomas Brandner, geb. 1.11.1968 Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 2200 KG 04033 Traiskirchen, Bezirksgericht Baden wird.

1.b. Sämtliche mit der Übertragung der Liegenschaftsanteile verbundenen Kosten, Abgaben und Gebühren jedweder Art übernimmt der Ehemann zur Alleinzahlung und hält die Ehefrau diesbezüglich schad- und klaglos.

BG 040 TZ 1332/2020

1.c. Aufsandungserklärung

Martina Brandner, geb. 22.1.1978

erteilt sohin aufgrund dieses Aufteilungsvergleichs ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, ob ihres Anteils an der Liegenschaft EZ 2200 KG 04033 Traiskirchen, Bezirksgericht Baden, bestehend aus dem Grundstück Nr. 3266/21 mit einer Gesamtfläche von 506 m² und der Liegenschaftsadresse Schwanenweg 1 das Eigentumsrecht zugunsten

Thomas Brandner, geb. 1.11.1968

grundbücherlich einverleibt werde, sodass Thomas Brandner Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 2200 KG 04033 Traiskirchen, Bezirksgericht Baden bestehend aus dem Grundstück Nr. 3266/21 mit einer Gesamtfläche von 506 m²wird.

1.d. Angaben zu Gebührenzwecken

Festgehalten wird, dass der Einheitswert der Liegenschaft EZ 2200, KG 04033 Traiskirchen, Bezirksgericht Baden, gemäß Einheitswertabfrage vom 22.10.2019 € 22.200,00 beträgt. Der 3-fache Einheitswert für für den zu übertragenden Liegenschaftsanteil des Ehemannes beträgt sohin € 33.000,00 (Hälfte von 3 mal € 22.200,00).

Festgehalten wird weiters, dass der durchschnittliche Bodenwert, laut Bekanntgabe des Finanzamtes zu EW-AZ 170-2-2200/0 vom 22.10.2019 € 7,2673 / m² beträgt.

Die Wohnnutzfläche des gegenständlichen Wohnhauses, das Wohnzwecken dient, beträgt 120 m². Die Grundfläche beträgt 506 m². Der Keller hat eine Fläche von 40m².

Der Grundstückswert der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile beträgt sohin

€

201.609,4035

Die Eintragungsgebühr beträgt dementsprechend **€ 330,00** (1,1% vom 3-fachen Einheitswert), die Grunderwerbssteuer **€ 1.008,10** (0,5 % von € 201.609,4035), die Nebengebühren also

gesamt **€ 1.338,10**

Da es sich bei den Vertragspartnern um (geschiedene) Ehegatten handelt und der gegenständliche Erwerbsvorgang im Zuge der Auflösung ihrer Ehe (Aufteilung nach §§ 81 EheG innerhalb der gesetzlichen Jahresfirst) stattfindet, liegt einerseits ein begünstigter Erwerbsvorgang gemäß § 26a GGG vor und gilt andererseits dieser Erwerbsvorgang zwischen ihnen gemäß § 7 Abs 1 Z 1 lit c GrEStG iVm § 26a Abs 1 Z 1 GGG als unentgeltlich.

2. Wohnrecht

2.a. Thomas Brandner als Alleineigentümer der Liegenschaft EZ räumt für sich und seine Rechtsnachfolger Martina Brandner ein befristetes Wohnungsgebrauchsrecht an der Liegenschaft EZ 2200 KG 04033 Traiskirchen, Bezirksgericht Baden bestehend aus dem Grundstück Nr. 3266/21 mit einer Gesamtfläche von 506 m² nach § 521 ABGB bis zum vollendeten 18. Lebensjahr von Loreen und Larissa Brandner geb. 5.8.2013 ein und Martina Brandner als Berechtigte erklärt durch Unterfertigung dieses Vergleichs die ausdrückliche Annahme dieser Rechtseinräumung. Die Dienstbarkeit ist auch zu verbüchern, wozu die Parteien ihr ausdrückliches Einverständnis erklären.

Das Wohnrecht ist gegenüber den Hypotheken jedenfalls nachrangig.

Aufsandungserklärung

Thomas Brandner, geb. 1.11.1968

erteilt sohin aufgrund dieses Aufteilungsvergleichs seine ausdrückliche Einwilligung, dass ohne sein weiteres Wissen und Einvernehmen, nach Zusammenziehung der Anteile gemäß Punkt 1.c. dieses Vergleichs ob der Liegenschaft EZ 2200 KG 04033 Traiskirchen, Bezirksgericht Baden, bestehend aus dem Grundstück Nr. 3266/21 mit einer Gesamtfläche von 506 m² und der Liegenschaftsadresse Schwanenweg 1 das bis 5.8.2031 befristete Wohnrecht zugunsten

Martina Brandner, geb. 22.1.1978

grundbücherlich einverleibt werde.

2.b. Martina Brandner als Berechtigter steht die uneingeschränkte Nutzung des Vertragsobjektes unter Schonung der Substanz zu. Zur Änderung der Art der Bewirtschaftung oder rechtlichen Verfügung ist die Berechtigte aber nicht befugt. Sie ist auch nicht befugt, das Vertragsobjekt zu vermieten.

Sämtliche auf die Liegenschaft entfallenden Kosten sowie sämtliche weitere verbrauchsabhängige Kosten des Vertragsobjektes wie Strom, Heizung, Telefon etc trägt allein die Berechtigte, mit Ausnahme der Grundsteuern, Kosten für Kanal, Wasser und Müll, die Thomas Brandner zur alleinigen Zahlung übernimmt.

2.d. Mit Erreichen des 18. Lebensjahres von Loreen und Larissa Brandner verpflichtet sich Martina Brandner die Liegenschaft binnen 1 Monats unter Verzicht auf jeglichen Räumungsaufschub zu räumen. Sämtliche verbaute Einrichtungsgegenstände in Küche (inkl. Elektrogeräte) und Badezimmer und sämtliche Geräte betreffend Heizungs-, Elektro- und Wasserinstallationen verbleiben im vormals ehelichen Haus.

Fahrnisse, die Martina Brandner im Haus belässt gehen in das Eigentum von Thomas Brandner über.

Die Liegenschaft ist bei Auszug frei von Gerümpel und Unrat zu hinterlassen.

Nach Auszug von Martina Brandner entweder mit Erreichen des 18. Lebensjahres von Loreen und Larissa Brandner oder nach eigenem Wunsch früher wird die Liegenschaft EZ 2200 KG 04033 Traiskirchen, Bezirksgericht Baden bestehend aus dem Grundstück Nr. 3266/21 mit einer Gesamtfläche von 506 m² verkauft. Thomas Brandner verpflichtet sich, die Liegenschaft EZ 2200 KG 04033 Traiskirchen, Bezirksgericht Baden bestehend aus dem Grundstück Nr. 3266/21 mit einer Gesamtfläche von 506 m²nicht vor Jänner 2022 zu verkaufen.

Für den Fall, dass alle Kinder versterben so erlischt das Wohnrecht und steht Martina Brandner ab diesem Zeitpunkt das Recht zu, die Liegenschaft für ein Jahr zu bewohnen, längstens jedoch bis 5.8.2031.

2.e. Sollte nach dem Erreichen des 18. Lebensjahres von Loreen und Larissa Brandner ein dringender Wohnbedarf seitens eines der drei ehelichen Kinder bestehen, so sind die Kinder bis zur Beseitigung dieses Umstandes unter Berücksichtigung deren Lebenssituation sowie eines angemessenen Zeitraums berechtigt, weiter dort wohnen zu bleiben und der Verkauf erfolgt, wenn das letzte Kind ausgezogen ist.

Der Fahrzeugänhänger, der im Eigentum von Thomas Brandner steht und verbleibt wird in der Garage eingestellt bleiben.

2.f. Thomas Brandner verpflichtet sich, die Kreditraten (zu den beiden Krediten bei der Bank Austria mit den Kontonummern 53211208987 und 53781228985) zur alleinigen Rückzahlung zu übernehmen.

2.g. Bis zum Auszug von Martina Brandner wird beim von Thomas Brandner zu zahlenden Kindesunterhalt eine fiktive Miete in Höhe von 25% des errechneten Unterhalts in Abzug gebracht.

2.h. Reparaturkosten betreffend die Elektro- und Wasserinstallationen sowie die Heizungsanlage werden bis zum Verkauf des Hauses von Thomas Brandner alleine getragen. Diese Kosten – sofern diese nicht von der Haushaltsversicherung übernommen werden – werden nach Verkauf des Hauses aus dem Verlaufserlös an Thomas Brandner zusätzlich zur Aufteilungszahlung gemäß Punkt 4. Ausbezahlt.

2.i. Martina Brandner hält Thomas Brandner für sämtliche Schäden an Elektrogeräten jedweder Art, Einrichtungsgegenständen, Möbeln, Wasserhähnen, Toiletteschüsseln und Wachbecken, Lampen, Bodenbelägen etc. schad- und klaglos.

Martina Brandern verpflichtet sich, die Heizungsanlage jährlich zu warten und einen Wartungsvertrag mit der Firma Krobath abzuschließen, damit die Funktion der Heizungsanlage gewährleistet ist. Die Kosten werden von den Parteien je zur Hälfte getragen. Martina Brandner hat Thomas Brandner die Rechnung vorzulegen, Die Verpflichtung zur Zahlung der Hälfte der Rechnung durch Thomas Brandner entsteht erst nach Vorlage der Rechnung durch Martina Brandner.

2.j. Martina Brandner verpflichtet sich, auf eigene Kosten eine Haushaltsversicherung abzuschließen und den Abschluss dieser Versicherung nachzuweisen. Thomas Brandner verpflichtet sich, eine Gebäudeversicherung abzuschließen und den Abschluss der Versicherung nachzuweisen.

2.k. Thomas Brandner verpflichtet sich, die Liegenschaft nicht ohne vorherige Ankündigung zu betreten.

3. Ausgleichszahlung

Thomas Brandner verpflichtet sich, eine Ausgleichszahlung in Höhe von € 50.000,00 an Martina Brandner wie folgt zu leisten:

€ 3.000,00 Zug um Zug bei Unterschrift des Vergleichs vor Gericht

€ 12.000,00 binnen 14 Tagen ab Rechtswirksamkeit des Vergleichs

€ 15.000,00 binnen 14 Tagen nach Räumung des ehelichen Hauses

€ 20.000,00 nach Verkauf der Liegenschaft durch Thomas Brandner spätestens jedoch binnen eines Jahres nach Auszug von Martina Brandner und Verzicht auf das Wohnrecht.

4. Verkaufserlös

Nach Verkauf der Liegenschaft EZ 2200 KG 04033 Traiskirchen, Bezirksgericht Baden bestehend aus dem Grundstück Nr. 3266/21 mit einer Gesamtfläche von 506 m². wird der über die letzte Rate der Ausgleichszahlung gemäß Punkt 3. erzielte Verkaufserlös wie folgt aufgeteilt:

Sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit dem Verkauf stehen werden aus dem Verkaufserlös bezahlt.

Die aushaftenden Kredite (bei der Bank Austria mit den Kontonummern 53211208987 und 53781228985) werden abgedeckt.

€ 80.000,00 werden an Thomas Brandner ausgezahlt.

Der darüber hinausgehende Erlös wird zu je einem Drittel auf die gemeinsamen Kinder aufgeteilt und/oder bis zum Erreichen der Volljährigkeit mündelsicher angelegt.

5. Sonstiges Vermögen

5.a. Die PKW der Parteien, allfällige Konten, Sparkonten, Sparbücher, Wertpapiere, Bausparverträge, Versicherungen (Pensions-, Lebens-, Sach-, Krankenzusatzversicherungen, etc.), Wertanlagen und dergleichen, also sämtliche sonstigen Ersparnisse sowie sämtliches sonstiges eheliches Gebrauchsvermögen und alle Vermögenswerte, welcher Art und Natur auch immer, die nur auf den Namen einer der Parteien lauten, und betreffend derer in diesem

Vergleich nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart worden ist, wurden zwischen den Parteien bereits aufgeteilt und verbleiben im (alleinigen) Eigentumsrecht und in der (alleinigen) Verfügungsbefugnis des jeweils Berechtigten.

Die Parteien sind also insbesondere auch berechtigt, über ihre jeweiligen auf ihren Namen lautenden Versicherungsverträge alleine zu disponieren und hat die jeweils andere Partei diesbezüglich keine wie immer gearteten Ansprüche.

5.b. Sollten wider Erwarten noch Sachen bestehen, die nach Scheidung der Ehe im Einvernehmen im gemeinsamen Miteigentum der Parteien stehen, so werden diese, soweit möglich und tunlich, zwischen den Vergleichsteilen mit dem Ziel einer ausgewogenen Vermögensteilung real aufgeteilt werden; sofern eine Realteilung ausgeschlossen ist, wird ein Partner dem anderen die Sache gegen eine angemessene Ausgleichszahlung überlassen.

Beide Parteien halten fest, dass abgesehen von den auf der ehelichen Liegenschaft einverleibten Hypotheken keine ehelichen Schulden bestehen, für die beide gemeinsam haften. Allfällige Schulden, für die nur einer der Ehegatten alleine haftet, sind auch von diesem Ehegatten alleine rückzuführen. Thomas Brandner wird sämtliche Schritte unternehmen, dass Martina Brandner im Zuge der Übertragung des Hälfteanteils auf Thomas Brandner aus der Haftung für die Kredite zur Gänze entlassen wird, sodass Thomas Brandner alleiniger Kreditnehmer wird. Thomas Brandner hält Martina Brandner hinsichtlich etwaiger Rückforderungsansprüche schad- und klaglos.

In Einem wird der Antrag nach § 98 EheG gesetzt, sodass Martina Brandner für den Fall der fehlenden Zustimmung seitens der kreditgebenden Bank zur gänzlichen Entlassung aus den Krediten bei der Bank Austria (mit den Kontonummern 53211208987 und 53781228985) nur mehr als Ausfallsbürgin haftet.

Derzeitig aushaftender Saldo:

53211208987	€ 58.399,93
53781228985	€ 47.901,22

6. Ehegattenunterhalt

Die Vergleichsteile verzichten wechselseitig auf nachehelichen Ehegattenunterhalt auch für den Fall geänderter Verhältnisse, einer geänderten Rechtslage, bei unverschuldeter Not oder Krankheit, sohin unter allen Umständen absolut.

7. Generalklausel/ Anspruchsverzicht

Mit diesem Vergleich sind sämtliche sonstigen wechselseitigen Ansprüche der Ehegatten nach den

§§ 81 ff Ehegesetz endgültig bereinigt und verglichen, sodass kein Teil mehr vom anderen etwas zu fordern hat.

Die Ehegatten erklären daher auf weitere Ansprüche gegeneinander hinsichtlich des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse, hinsichtlich der Abgeltung der Mitwirkung eines Ehegatten im Betrieb des anderen, sowie auf allfällige sonstige wechselseitige Forderungen, aus welchem Titel auch immer, endgültig zu verzichten.

8. Kosten

Die Kosten der rechtsfreundlichen bzw. steuerlichen Vertretung trägt jeder Ehegatte selbst.

Die Kosten für die Errichtung dieses Vergleiches und für die gerichtlichen Pauschalgebühren für den Vergleichsabschluss trägt Thomas Brandner alleine.

Bezirksgericht Baden, Abteilung 2
Baden, 21. Jänner 2020
Dr. Felicitas Parapatits, LL.M., Richterin

Diese Ausfertigung ist rechtswirksam und vollstreckbar
seit 21. Jänner 2020

Bezirksgericht Baden, Abt. 2
Baden, 21. Jänner 2020
Dr. Felicitas Parapatits, LL.M., Richterin
Elektronische Ausfertigung
gemäß § 79 GOG

Schreiben des fertigenden Sachverständigen vom 13.03.2025

[immobewertung]5

DIPL.-ING. GERHARD JOSEF MAIER
DIPL.-ING. (FH) MANUELA TAPPLER
ING. ANDREAS WOLLEIN

MMag. Lukas GRILL
Rechtsanwalt
p.A. STAPF NEUHAUSER Rechtswälte
Esslinggasse 7, 1010 Wien
per E-Mail: wien@snwlaw.at

Oberfucha, am 13.03.2025

unsere GZ 1969-1/24
Insolvenzverfahren Mag. Gerald GÖLLNER, geb. 28.09.1972

Sehr geehrter Herr Masseverwalter,

nach einer etwas schwierigen Terminkoordinierung habe ich die Befundaufnahme beim Einfamilienhaus Schwanenweg 1, 2514 Traiskirchen durchgeführt. Dabei war sowohl Herr Mag. GÖLLNER wie auch dessen Bruder, Herr Christoph GÖLLNER, anwesend.

Betreffend die Bewertung für dieses Objekt ergeben sich für mich zwei Fragen, um deren Beantwortung ich Sie ersuche:

1. **Fotos von den Innenräumen des Einfamilienhauses:**

   Herr Mag. GÖLLNER hat gesagt, dass die Wohnungsberechtigte nicht haben möchte, dass Fotos von den Innenräumen des Objektes im Gutachten enthalten sind. Für mich stellt dies grundsätzlich kein Problem dar, ich würde das im Gutachten entsprechend vermerken und darauf hinweisen, dass die Fotos in meinem Akt gespeichert sind. Bitte teilen Sie mir mit, ob Sie darin ein Problem sehen.

[immobewertung]5 Gmbh ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE
(FN 272606t) HG Wien. UID: ATU 62256445
1130 Wien, Altgasse 21 Telefon +43 1 966 32 81
www.immobewertung.at office@immobewertung.at

2. Wohnungsgebrauchsrecht für Frau Martina BRANDNER:

Im Scheidungsvergleich vom 21.01.2020 unter Punkt 2. wurde ein Wohnungsgebrauchsrecht für Frau Martina BRANDNER vereinbart.

Unter Punkt 2.a. ist festgehalten, dass es sich um ein befristetes Wohnungsgebrauchsrecht handelt. Aus dem Text geht jedoch nicht hervor, ob dieses entgeltlich oder entgeltlos ist.
Unter Punkt 2.g. dieses Vergleiches ist festgehalten, dass sich bis zum Auszug der Wohnungsberechtigten der von Herrn Thomas BRANDNER zu zahlende Kindesunterhalt für eine fiktive Miete in der Höhe von 25 % des errechneten Unterhaltes verringert.

Nun hat Herr Mag. GÖLLNER dieses Objekt erworben und die Liegenschaft ist nach wie vor mit dem Wohnungsgebrauchsrecht belastet.

Der Punkt 2.g. des Vergleiches entfaltet jetzt wohl keine Rechtskraft mehr, für mich stellt sich nun die Frage, ob dieses Wohnungsgebrauchsrecht als entgeltloses oder als entgeltliches Wohnungsgebrauchsrecht zu qualifizieren ist.
Ich bitte, auch diese Frage rechtlich zu klären und mir dies kurz mitteilen.

Herzlichen Dank und beste Grüße

DI Gerhard Josef MAIER

Seite 2 von 2

E-Mail des Masseverwalters vom 27.03.2025

Petra Schenk

Von: Stapf Neuhauser Rechtsanwälte | Wien <wien@snlaw.at>
Gesendet: Donnerstag, 27. März 2025 18:34
An: petra.schenk@zt-maier.at
Betreff: Konkurs Mag. Gerald Göllner, ehem. Rechtsanwalt, geb. 28.09.1972, Friedrichstraße 7/Top 3, 1010 Wien, wohnhaft: Leopoldstraße 21/18/9, 3400 Klosterneuburg, Konkurseröffnung: 31.10.2024, 5 S 201/24d des HG Wien

Sehr geehrter Herr DI Maier!

Ich darf in obiger Sache auf Ihr Schreiben vom 13.03. zurückkommen.

Zur 1. Frage: Für mich ist es in Ordnung, auf die Fotos der Innenräume im Gutachten zunächst im Entwurf zu verzichten. Da dies auch mit dem Vertreter der RLB abzustimmen ist, könnte es sein, dass in die Ausfertigung auch die Fotos des Innenraums aufzunehmen sind. Ich bitte aber darum, mir diese jedenfalls nach Fertigstellung des Gutachtens zu übermitteln.

Zur 2. Frage: Wie bereits telefonisch besprochen, ist für mich kein Grund ersichtlich, aus dem Frau Brandner gegenüber einem neuen Eigentümer der Liegenschaft bei einer freihändigen Veräußerung im Insolvenzverfahren verpflichtet sein sollte, diesem ein Entgelt für die Nutzung der Liegenschaft zu bezahlen. Allerdings wäre es möglich, dass der Wert des Wohnrechtes im Falle einer Zwangsversteigerung vom Meistbot abzuziehen ist, wenn die Versteigerung aufgrund der exekutiven Betreibung eines Hypothekargläubigers durchgeführt wird, das im Grundbuch in einem Rang vor dem Wohnungsgebrauchsrecht eingetragen ist. Gegenständlich ist ein solches vorrangiges Pfandrecht zugunsten der Raiffeisenbank eingetragen.

Ich ersuche Sie daher, den Gegenwert des Wohnungsgebrauchsrechts (wohl bis 2031) zu schätzen und den Verkehrswert der Immobilie sowohl unter Anrechnung dieser Summe als auch ohne Anrechnung anzuführen.

Mit freundlichen Grüßen

Lukas Grill
als Masseverwalter

Paul Traar LL.M., i.A.
Rechtsanwaltsanwärter

MMag. Lukas Grill,
Rechtsanwalt

A-1010 Wien, Eßlinggasse 7
Tel.: +43 1 90333, Fax: +43 1 90333-66
wien@snlaw.at
www.snlaw.at

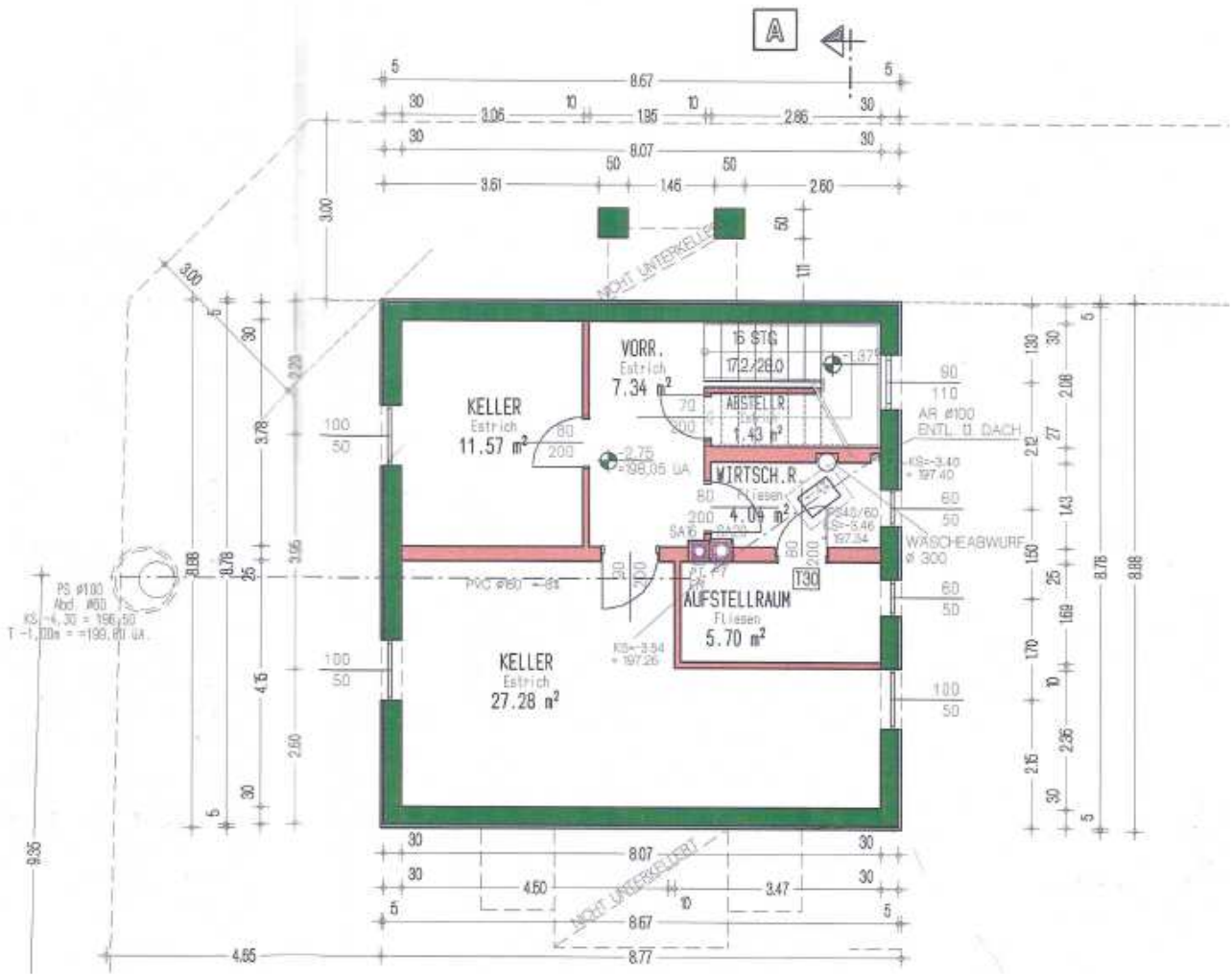
Der Inhalt dieser Nachricht unterliegt der Geheimhaltung. Das Verteilen oder die Verbreitung der darin enthaltenen Informationen an jemanden anderen als den Empfänger ist streng verboten. Sollte es nicht möglich sein, diese Nachricht an den Empfänger weiterzuleiten, verständigen Sie uns bitte umgehend. Löschen Sie bitte diese Ihnen versehentlich zugegangene Nachricht. Herzlichen Dank für Ihre Mitarbeit.

Von: Petra Schenk petra.schenk@zt-maier.at
Gesendet: Donnerstag, 13. März 2025 10:28
An: Stapf Neuhauser Rechtsanwälte | Wien wien@snlaw.at
Betreff: unsere GZ 1969-1/24, Insolvenzverfahren Mag. Gerald GÖLLNER, geb. 28.09.1972, Liegenschaft Schwanenweg 1, 2514 Traiskirchen

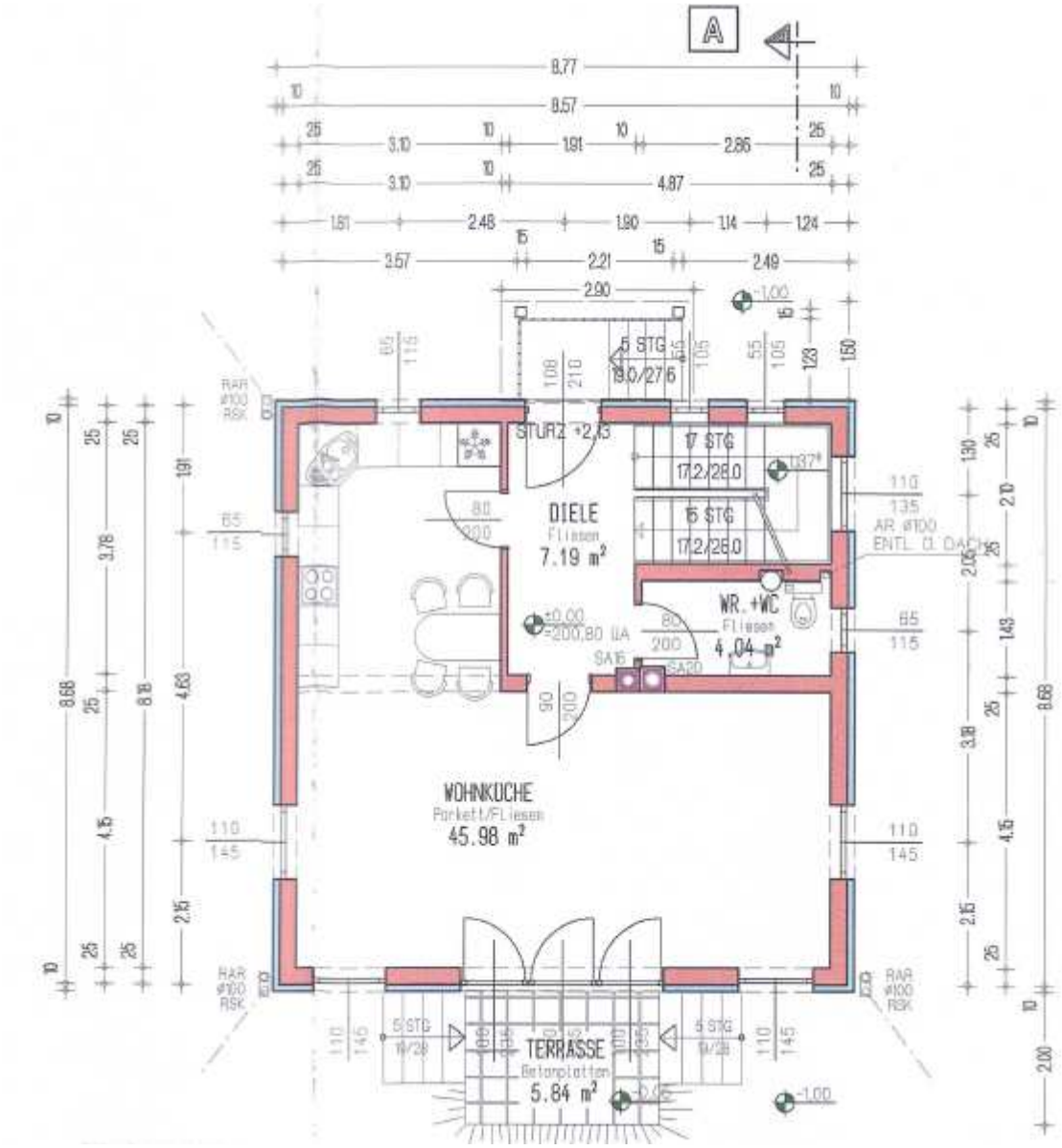
1

Einreichplan vom November

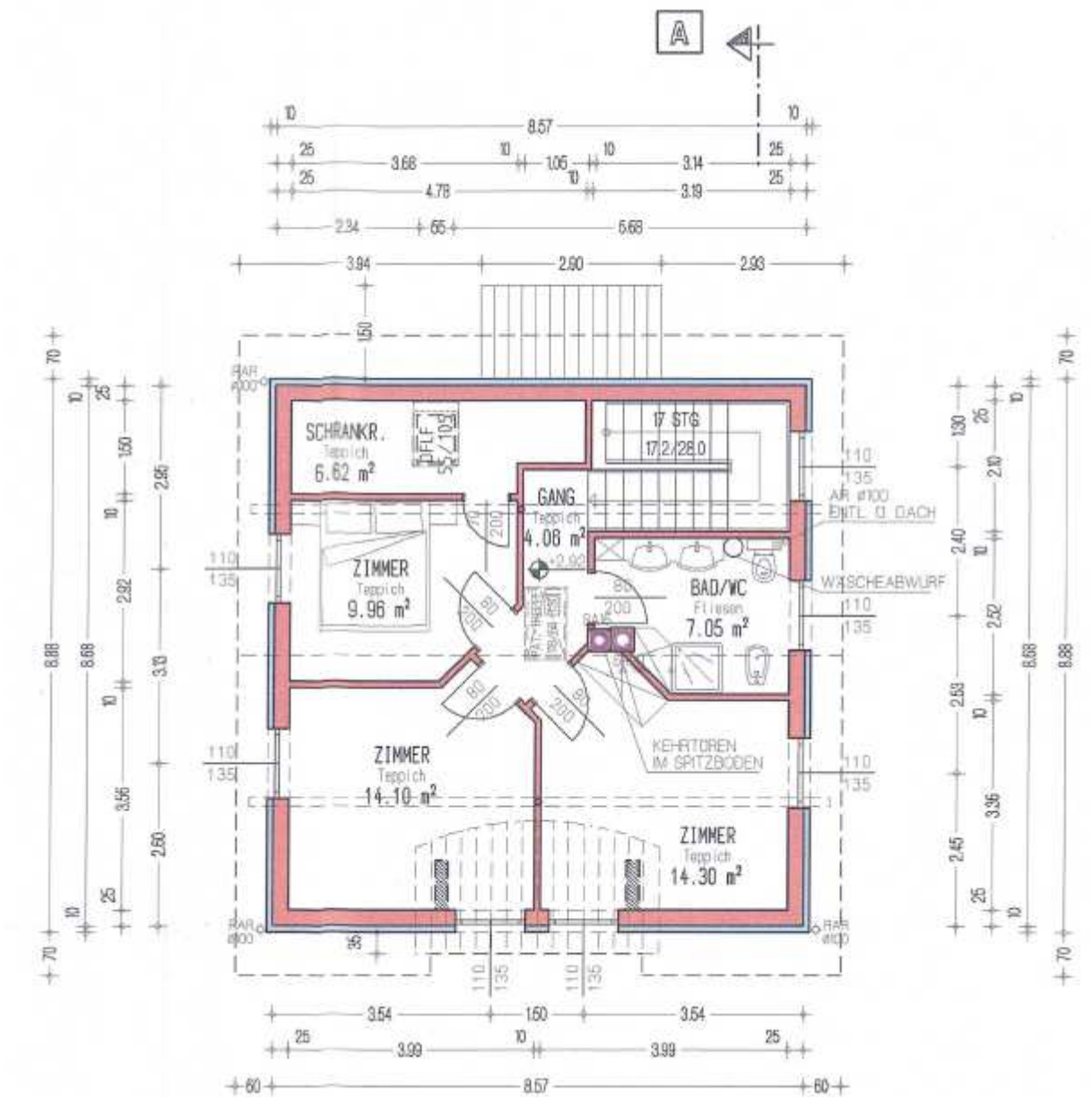
Grundriss Einfamilienhaus



Kellergeschoß

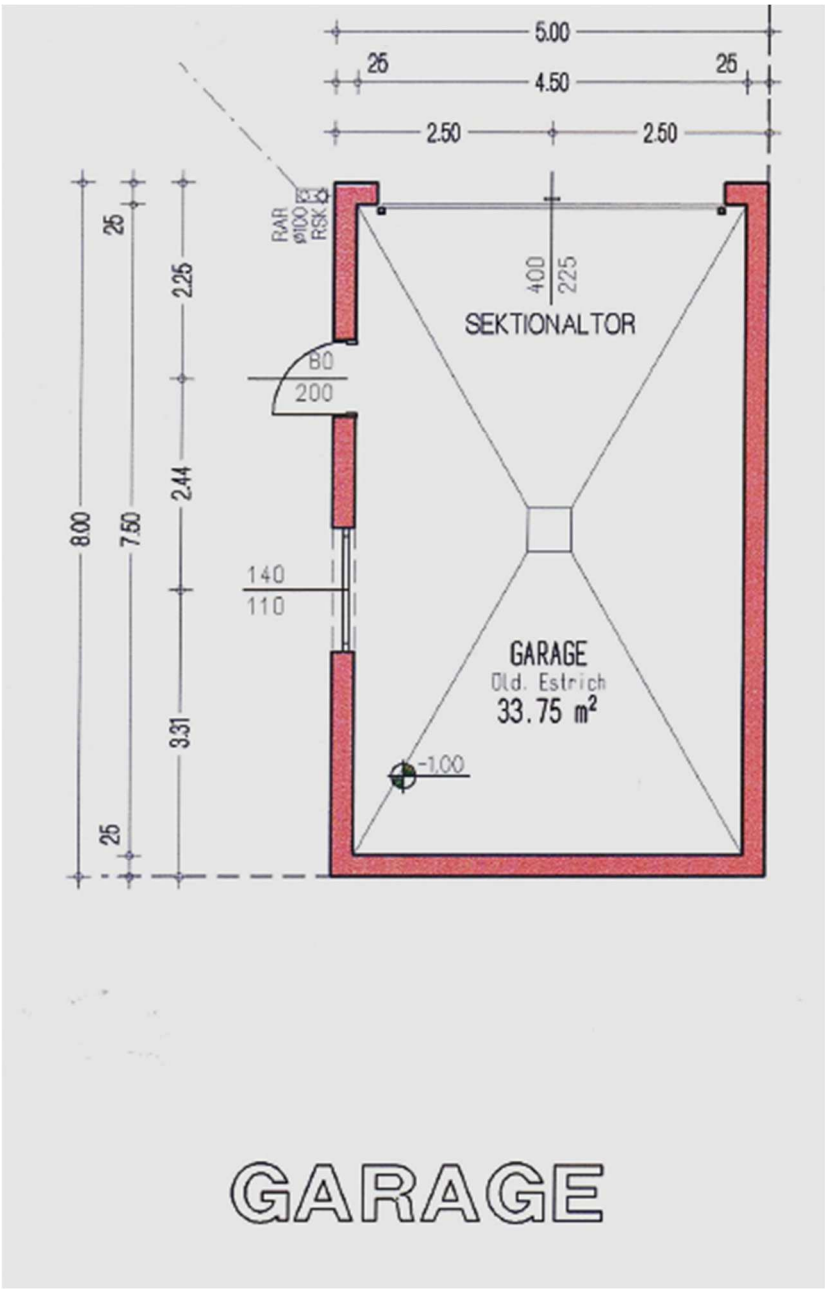

A
DIELE
Fliesen
7.19 m²
WOHNKÜCHE
Parkett/Fliesen
45.98 m²
WR.+WC
Fliesen
4.04 m²
TERRASSE
Betonplatten
5.84 m²
STURZ +2,43
17 STG
17,2/28,0
16 STG
17,2/28,0
5 STG
19,0/27,6
AR ø100
ENTL. D. DACH
RAR
ø100
RSK

Erdgeschoß



Ausgebautes Dachgeschoß

Grundriss Garage

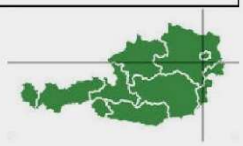


Auszug aus dem Altlastenportal des Umweltbundesamtes

umweltbundesamt

Altlastenportal

Bundesministerium
Klimaschutz, Umwelt,
Energie, Mobilität,
Innovation und Technologie



Legende

Flächen

Flächentyp

- Altlast
- Altablagerung
- Altstandort

Status

- erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet
- beurteilt "keine Altlast"
- Altlast vorgeschlagen
- Altlast
- Altlastenmaßnahmen abgeschlossen

Verwaltungslayer

- Grundstücke
- Administrative Grenzen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden,
die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.
Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt
Traiskirchen 3266/21 (Grundstück)"

Verwendete Grundlagendaten: © bmk.gv.at, © BEV 2002, Zl. 6843/2002 - Datenquelle: basemap.at

Dienstag, 28. Januar 2025

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Seite: 1 / 1