

VERKEHRSWERTERMITTLUNG

der Liegenschaft
in 2345 Brunn am Gebirge
Grohestraße 2, 2a
Leopold Gattringer-Straße 45
Bezirksgericht Mödling, Grundbuch 16120
EZ 26, Gst.Nr. .19



Mag. Robert Sziveli
Akademischer Immobilienmanager
zertifizierter Liegenschaftsbewerter, LBA

Julius-Horvath Gasse 10
2482 Münchendorf
Tel: 0650 450 20 50
e-mail: robert@sziveli-immobilien.at
www.sziveli-immobilien.at

19.05.2023



Dieses Unternehmen wurde von Kunden bewertet
und von FINDMYHOME.AT ausgezeichnet als

QUALITÄTSMAKLER 2020 | 3. PLATZ

Allgemeine Daten

Kunde	Peter Lang Jubiläumsstraße 33 2345 Brunn am Gebirge
Liegenschaft	Gebäudeanteile 2345 Brunn am Gebirge Grohestraße 2, 2a Leopold Gattringer-Straße 45
Stichtag	17.04.2023
Sachbearbeiter	Mag. Robert Sziveli
Eigentümer mit Anteilen	Peter Lang Anteile: 315/513 Darmin Buljubasic Anteile: 93/1026 Maja Buljubasic Anteile:93/1026 Ioan Vrincianu Stoica Anteile:210/1026

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

Haftungsausschluss: Alle Informationen und Definitionen dieser Verkehrswertermittlung wurden sorgfältig erstellt, dennoch kann keine wie immer geartete Garantie für die inhaltliche Richtigkeit übernommen werden. Eine Haftung für Personen-, Sach- oder Vermögensschäden ist ausgeschlossen.

1. Auftrag

Der **Auftrag** zur Erstellung der Verkehrswertermittlung wurde von Peter Lang, für seine Anteile, erteilt.

Zweck ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Anteile des Peter Lang für die oben näher beschriebene Liegenschaft.

Es wird der Verkehrswert gemäß § 2 LBG ermittelt:

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

2. Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist 17.04.2023. Auf diesen Zeitpunkt bezieht sich die Bewertung.

3. Leistungsumfang

Soweit nicht ausdrücklich anderslautend dargestellt, wird bei der Wertermittlung von üblichen privat- und öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen ausgegangen. Die Wertermittlung versteht sich geldlastenfrei. Es wird keine rechtliche und steuerliche Beurteilung vorgenommen. Es wird des Weiteren angenommen, dass gegebenenfalls wertbeeinflussende Abgaben, Beiträge oder Gebühren zum Stichtag beglichen sind, und Grundstücksabtretungen, Sonderumlagen oder Ähnliches nicht mehr anfallen. Es wurde nicht geprüft, ob zugunsten der Bewertungsliegenschaft irgendwelche nicht im Grundbuch eingetragenen Rechte, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen, oder dinglich nicht gesicherte Verpflichtungen der Liegenschaftseigentümer bestehen.

Die vorliegende Wertermittlung wurde ausschließlich zu dem oben genannten Zweck erstellt. Es wird gegenüber dritten Parteien keine Haftung übernommen für den Fall, dass sich diese darauf berufen. Dieses Dokument darf ohne schriftlich vorab erteilte Zustimmung weder in Teilen noch im Ganzen in veröffentlichten Unterlagen Erwähnung finden, noch in einer anderen Weise veröffentlicht werden.

4. Grundlagen

Die Wertermittlung wurde nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl 1992/150, sowie der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung, in der Fassung vom 01.12.1997, vorgenommen.

Folgende Erhebungen und Unterlagen wurden bei der Wertermittlung berücksichtigt:

- Befundaufnahme vor Ort am 27.04.2022 um 15:00 Uhr, unter Anwesenheit von Sabri Tek und Mag. Robert Sziveli
- Grundbuchauszug der Liegenschaft, online abgefragt bei, elektronischem Grundbuch
- Angaben der Auftraggeber bzw. Liegenschaftseigentümer
- Literatur: Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage
Bienert-Funk, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage
Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, 2010

5. Grundbuch

Die zu bewertende Liegenschaft ist im Grundbuch mit folgender Grundbucheinlage abgebildet.



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 16105 Brunn am Gebirge EINLAGEZAHL 26
BEZIRKSGERICHT Mödling

Letzte TZ 7080/2022

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.19	GST-Fläche	382	
	Bauf.(10)	355	
	Bauf.(20)	27	Grohestraße 2 Grohestraße 2a Leopold Gattringer-Straße 45

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

***** B *****

13 ANTEIL: 28/513

Peter Lang

GEB: 1956-05-08 ADR: Jubiläumstr. 33, Brunn am Gebirge 2345

c 7245/1998 Wohnungseigentum an Lager 2b und Keller

h 5233/2008 IM RANG 1406/2006 Beschluss 2008-07-18 Eigentumsrecht
(5 E 100/05f)

i 5268/2008 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

14 ANTEIL: 39/513

Peter Lang

GEB: 1956-05-08 ADR: Jubiläumstr. 33 2345

a 7245/1998 Urkunde 1998-01-22 Eigentumsrecht

b 7245/1998 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

c 7245/1998 Wohnungseigentum an Wohnung 3

d 5268/2008 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

15 ANTEIL: 76/513

Peter Lang

GEB: 1956-05-08 ADR: Jubiläumstr. 33 2345

a 7245/1998 Urkunde 1998-01-22 Eigentumsrecht

b 7245/1998 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

c 7245/1998 Wohnungseigentum an Wohnung 4

d 5268/2008 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

16 ANTEIL: 172/513

Peter Lang

GEB: 1956-05-08 ADR: Jubiläumstr. 33 2345

a 7245/1998 Urkunde 1998-01-22 Eigentumsrecht

b 7245/1998 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

c 7245/1998 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 5

d 5268/2008 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

19 ANTEIL: 93/1026

Darmin Buljubasic

GEB: 1988-01-19 ADR: Enzersdorferstraße 44/5, Mödling 2340

a 7245/1998 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 2a
b 24266/2012 IM RANG 22294/2012 Kaufvertrag 2012-07-19 Eigentumsrecht
c 24266/2012 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

20 ANTEIL: 93/1026
Maja Buljubasic
GEB: 1988-06-11 ADR: Enzersdorferstraße 44/5, Mödling 2340
a 7245/1998 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 2a
b 24266/2012 IM RANG 22294/2012 Kaufvertrag 2012-07-19 Eigentumsrecht
c 24266/2012 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

21 ANTEIL: 210/1026
Ioan Vrincianu Stoica
GEB: 1981-03-23 ADR: Columbusg. 17/15, Wien 1100
a 7245/1998 Wohnungseigentum an Wohnung 1/2 und Balkon 1. St.
b 132/2012 IM RANG 10447/2011 Kaufvertrag 2011-12-16 Eigentumsrecht
c 7080/2022 Vergleich 2022-06-30 Eigentumsrecht
d 7080/2022 Zusammenziehung der Anteile

***** C *****

11 a 7245/1998 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG gem Vertragspunkte XI. (2) und (3), XIII.,
XIV. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1994-07-12 und
Vertragspunkt IX. Kaufvertrag 1996-12-04

24 auf Anteil B-LNR 19 20
a 24266/2012 Pfandbestellungsurkunde 2012-07-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 60.000,--
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
(FN 205340x)

b 24266/2012 Kautionsband

25 auf Anteil B-LNR 19 20
a 1579/2018 Pfandbestellungsurkunde 2018-02-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 18.000,--
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
(FN 205340x)

b 1579/2018 Kautionsband

26 auf Anteil B-LNR 19 20
a 3545/2020 Pfandbestellungsurkunde 2020-04-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 121.200,--
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
(FN 205340x)

b 3545/2020 Kautionsband
c 3545/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1068 KG 16118 Maria Enzersdorf C-LNR 160
EZ 26 KG 16105 Brunn am Gebirge C-LNR 26

27 auf Anteil B-LNR 14 15
a 5891/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-07-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 502.000,--
für BKS Bank AG (FN 91810s)

b 5891/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 764 KG 16111 Guntramsdorf C-LNR 31
EZ 26 KG 16105 Brunn am Gebirge C-LNR 27

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

6. Befundaufnahme

Flächen

Grundstückfläche Gesamt: 382m²

Bauteil	Grundanteil in m ²
Wohnung 3	38,83
Wohnung 4	73,58
Lager 2b	18,80
Keller zu Lager 2b	50,47
Geschäftslokal 5	136,99

Siehe Anhang 1 (Nutzflächenaufstellung)

Beschreibung

Zufahrt¹:	Öffentlicher Weg
Grundstücksform²:	Rechteckig
Anschlüsse³:	Gas, Wasser, Kanal, Strom, SAT
Baujahr:	1996
Bauweise⁴:	Massivbau
Bauzustand⁵:	Normale Unterhaltung geringen Umfangs
Raumaufteilung⁶:	Mittelmäßig
Anzahl der Geschosse:	3
Anzahl KFZ-Abstellplätze:	0
Art der KFZ-Abstellplätze⁷:	Garage
Außenanlagen⁸:	durchschnittlich
Nutzung⁹:	Durch Mieter

Ausstattung

Heizungsart¹⁰:	Zentralheizung, Etagenheizung
Heizungsquelle¹¹:	Gas
Anschlüsse¹²:	Kabel-TV
Fenster¹³:	Holz
Fußböden¹⁴:	Parkett, Fliesen
Sanitärausstattung¹⁵:	mittelmäßig

Lage

Wohnlage¹⁶:	Gut
Lärmbelästigung¹⁷:	Gering

1 Privatweg, Öffentlicher Weg, Landesstrasse, Bundesstraße, Genossenschaftsweg

2 quadratisch, rechteckig, regelmäßig, Fahnenparzelle

3 Wasser, Kanal, Gas, Strom, Fernwärme, Telefon, Kabelfernsehen

4 Massivbau, Fertigteilbau

5 Neu (ohne Reparaturen), normale Unterhaltung geringen Umfangs, reparaturbedürftig, große Reparaturen erforderlich, wertlos

6 schlecht, mittelmäßig, gut, sehr gut

7 Carport, Einzelgarage, Doppelgarage, Tiefgarage, im Freien

8 einfach, durchschnittlich, aufwändig

9 Durch Eigentümer, vermietet, Wohnrecht, Fruchtgenussrecht

10 Zentralheizung, Etagenheizung, Fußbodenheizung, Einzelofen, Sonstige

11 Öl, Fossile Brennstoffe, Holz, Erdwärme, Solar, Strom, Fernwärme, Sonstige

12 Fernwärme, SAT, Internet, Kabel, Telefon, Sonstige

13 Holz, Alu, Kunststoff, Holz/Alu, Holz/Kunststoff, Sonstige

14 Parkett, Fliesen, Laminat, Stein, Estrich, Sonstige

15 einfach, mittelmäßig, gehoben

16 schlecht, mittelmäßig, gut, sehr gut

17 Ruhelage, gering, mittelmäßig, hoch

Infrastruktureinrichtungen

Folgende Luftlinien-Entfernungen des Bewertungsobjektes zur nächstgelegenen Versorgungsinfrastruktur wurden ermittelt:

Bildungseinrichtungen:

Bibliothek:	1,92 km
Fahrschule:	483 m
Kindergarten:	168 m
Musikschule:	121 m
Schule:	413 m
Sprachschule:	10,76 km
Universität / Hochschule:	4,08 km

Nahversorgung:

Bäckerei:	200 m
Drogerie:	1,43 km
Fleischer:	238 m
Gemischtwaren:	2,45 km
Getränkverkauf:	1,64 km
Konditorei:	1,64 km
Supermarkt:	571 m
Süßwaren:	306 m

Gesundheitsversorgung:

Apotheke:	518 m
Arzt:	140 m
Klinik:	7,07 km
Krankenhaus:	2,39 km
Rettungstützpunkt:	533 m
Seniorenwohnheim:	2,16 km
Tierarzt:	458 m
Zahnarzt:	235 m

Sonstiges:

Bank:	228 m
Bankomat:	304 m
Friseur:	100 m
Polizeidienststelle:	465 m
Postamt:	221 m
Rechtsanwalt:	2,04 km
Versicherung:	2,43 km
Wechselstube:	12,57 km

Datenquelle: © OpenStreetMap contributors
Datenstand: halbjährlich aktuell

7. Bewertung

Wahl des Bewertungsverfahrens

Bei der Wahl des Bewertungsverfahrens stehen dem Liegenschaftsbewerter mehrere Optionen zur Verfügung, deren Auswahl abhängig ist von der Immobilienart (Haus, Wohnung, Grundstück, Gewerbeobjekt, etc.) und der Nutzungsart (Eigentum, Vermietung)

In vorliegender Bewertung ist der Bewerter mit folgenden Immobilien -bzw. Nutzungsarten konfrontiert:

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1. Wohnungen zur Eigennutzung:
oder Vermietung: | Vergleichswertverfahren
Ertragswertverfahren |
| 2. Grundstücksanteile: | Vergleichswertverfahren |
| 3. Lager - und Kellerräumlichkeiten zur
Eigennutzung oder Vermietung | Sachwert – oder Ertragswertverfahren |
| 4. Geschäftslokal zur Vermietung | Ertragswertverfahren |

Auf Grund aktueller Leerstände ohne Mieterträge scheidet das Ertragswertverfahren aus.

Folgende Bewertungsverfahren werden in der vorliegenden Liegenschaftsbewertung angewandt:

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

Bodenwert

Die **Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren**, durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften, die auch zeitlich gesehen in einem entsprechenden Bezug zum Bewertungsstichtag stehen. In vorliegender Verkehrswertermittlung wurde für die Wertermittlung der Grundstücksanteile das Vergleichswertverfahren entsprechend Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG und ÖNORM B-1802-1 durchgeführt:

§ 4 Abs 1 LBG: 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.

§ 4 Abs 2 LBG: 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.

§ 4 Abs 3 LBG: 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.

Grundfläche: 382,00 m²

Als Quelle für das Flächenausmaß des Grundstücks dient der Grundbuchsauszug (siehe anbei). Die Qualität der Flächenangabe im Grundbuch ist von folgenden Umständen abhängig: Wurde das Grundstück bereits in den Grenzkataster überführt, befindet sich neben der Grundstücksnummer im A1-Blatt des Grundbuchs ein "G". Ist ein Grundstück im Grenzkataster enthalten, sind seine Grenzen rechtsverbindlich festgelegt. Scheint neben der Nutzungsangabe der Flächenindikator mit einem Stern (*) auf, bedeutet das, dass die Fläche dieses Grundstücks auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde. Im Grenzkataster kann in diesem Fall auf die Richtigkeit der Flächenangabe aus numerischer Sicht vertraut werden.

Aus der Ersichtlichmachung des Flächenausmaßes im Grundbuch leitet sich jedoch in keinem Fall eine verbindliche Rechtsfolge ab. Auf die Flächenangabe im Grundsteuerkataster kann nicht vertraut werden.

Widmung:

Widmungskategorie: Bauland

Entwicklungszustand: baureifes Land, dh das Grundstück ist als Bauland gewidmet und ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar. Eine Bauplatzerklärung muss nicht zwingend vorliegen, der Erteilung einer Baubewilligung steht aber kein öffentlich-rechtliches Hindernis entgegen.

Grundstückseigenschaften:

Erschließung: gut, dh es kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch Aufschließungskosten oder Anliegerleistungen anfallen können.

Lage: gut, dh die Lage des Grundstücks ist durch Nutzungen auf Nachbargrundstücken oder sonstigen Immissionen nur gering belastet und der Boden ist mit geringen finanziellen Aufwendungen zur Bebauung geeignet (geringe Baukosten).

Zuschnitt: durchschnittlich, dh das Grundstück ist zweckmäßig geschnitten, die Nutzbarkeit jedoch geringfügig beeinträchtigt.

Hangneigung: eben

Ausrichtung: keine Angabe.

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren, da in der näheren Umgebung genügend vergleichbare Transaktionen stattgefunden haben, die auch zeitlich gesehen in einem entsprechenden Bezug zum Bewertungsstichtag stehen. Das Vergleichswertverfahren

ist insbesondere bei der Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten Liegenschaften und bei Bewertungsobjekten mit hinreichender Übereinstimmung in den wertrelevanten Merkmalen anzuwenden, wie das bei Eigentumswohnungen und Grundstücken der Regelfall ist. Das Vergleichswertverfahren ist anderen Verfahren vorzuziehen, da der Vergleich mit Kaufpreisen am nächsten am tatsächlichen Marktgeschehen ist.

Das Vergleichswertverfahren wurde entsprechend Liegenschaftsbewertungsgesetz und ÖNORM B 1802-1 durchgeführt:

§ 4 Abs 1 LBG: 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.

§ 4 Abs 2 LBG: 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.

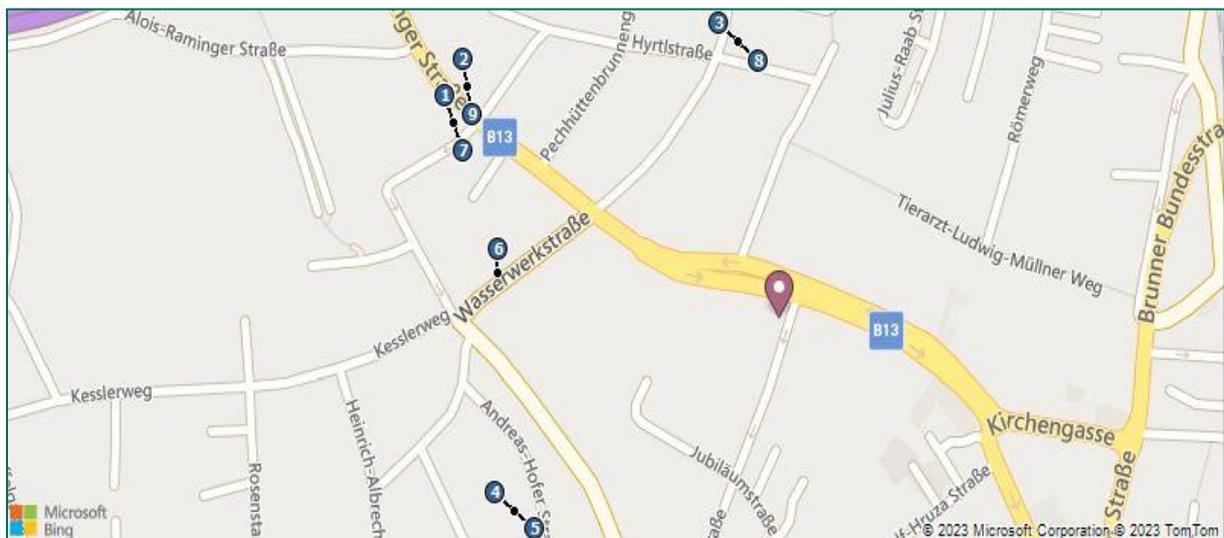
§ 4 Abs 3 LBG: Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Die zum Vergleich herangezogenen Transaktionsinformationen stammen aus Kaufverträgen, die in der Urkundensammlung des Grundbuchs verbüchert sind. Die Daten wurden von der IMMOUnited GmbH erhoben und zur Verfügung gestellt und können für die Vergleichswertermittlung herangezogen werden, da wesentliche Determinanten des zugrunde liegenden Kaufpreises der Vergleichsobjekte, wie das Baujahr der Liegenschaft, der Bau- und Erhaltungszustand sowie die Ausstattung bekannt sind.

Auswahl der Vergleichsobjekte

Die Auswahl der Vergleichsobjekte erfolgt durch den Bewerter und erfordert eine hohe Sach- und Fachkenntnis. Allgemein ist in der Bewertung eine hohe Marktkenntnis von besonderer Bedeutung. Für die Wertermittlung kritische Daten sind oft nicht aus dem Kaufvertrag unmittelbar ersichtlich. Details der Transaktionsumstände von Vergleichsobjekten können aber auf die Wertbildung einen entscheidenden Einfluss haben, weshalb eine kontinuierliche Marktbeobachtung für die Einschätzung der Eignung eines Kaufvertrages als Vergleichstransaktion unerlässlich ist.

Die zum Vergleich herangezogenen Kaufpreise sind im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag und in vergleichbaren Gebieten erzielt worden. Folgende Vergleichstransaktionen wurden für die Bewertung herangezogen:



1	04.06.2010	2345 Brunn am Gebirge KG Brunn am Gebirge, KGNr. 16105, EZ 3782, GStNr. 474/6	€ 65.000,00	509 m ²	€ 127,70/m ²
2	20.09.2011	2345 Brunn am Gebirge KG Brunn am Gebirge, KGNr. 16105, EZ 2641, GStNr. 471/4	€ 170.000,00	464 m ²	€ 366,38/m ²
3	17.09.2014	2345 Brunn am Gebirge KG Brunn am Gebirge, KGNr. 16105, EZ 2145, GStNr. 1104/37	€ 234.000,00	451 m ²	€ 518,85/m ²
4	23.12.2014	2345 Brunn am Gebirge KG Brunn am Gebirge, KGNr. 16105, EZ 418, GStNr. 490/3	€ 410.000,00	895 m ²	€ 458,10/m ²
5	14.09.2015	2345 Brunn am Gebirge KG Brunn am Gebirge, KGNr. 16105, EZ 4416, GStNr. 490/3	€ 465.000,00	895 m ²	€ 519,55/m ²
6	25.10.2019	2345 Brunn am Gebirge KG Brunn am Gebirge, KGNr. 16105, EZ 2392, GStNr. 487/6	€ 175.109,48	234 m ²	€ 748,33/m ²
7	25.11.2020	2345 Brunn am Gebirge KG Brunn am Gebirge, KGNr. 16105, EZ 3782, GStNr. 474/6	€ 35.000,00	254,5 m ²	€ 137,52/m ²
8	10.02.2021	Viktor Adler-Straße 20, 2345 Brunn am Gebirge KG Brunn am Gebirge, KGNr. 16105, EZ 2145, GStNr. 1104/37	€ 380.000,00	453 m ²	€ 838,85/m ²
9	03.02.2022	2345 Brunn am Gebirge KG Brunn am Gebirge, KGNr. 16105, EZ 2641, GStNr. 471/4	€ 400.000,00	466 m ²	€ 858,37/m ²
durchschnittlicher Preis:			€ 259.345,50		€ 508,18/m ²

Anpassung durch Zu- und Abschläge

Abweichende Eigenschaften der Vergleichsobjekte zum Bewertungsobjekt wurden nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge in der Wertermittlung wie folgt berücksichtigt:

Nr	Begründung für Zu- bzw. Abschläge	m ² -Preis lt. Kaufvertrag	Zu- bzw. Abschlag	harmonisierter m ² -Preis
1		€ 127,70/m ²	0%	€ 127,70/m ²
2		€ 366,38/m ²	0%	€ 366,38/m ²
3		€ 518,85/m ²	0%	€ 518,85/m ²
4		€ 458,10/m ²	0%	€ 458,10/m ²
5		€ 519,55/m ²	0%	€ 519,55/m ²
6		€ 748,33/m ²	0%	€ 748,33/m ²
7		€ 137,52/m ²	0%	€ 137,52/m ²
8		€ 838,85/m ²	0%	€ 838,85/m ²
9		€ 858,37/m ²	0%	€ 858,37/m ²
durchschnittlicher m²-Preis:		€ 508,18/m ²		€ 508,18/m ²

Preisvalorisierung

Da die Kaufpreise nicht zum Bewertungsstichtag vereinbart wurden, ist eine Preisvalorisierung zu berücksichtigen. Entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes wurden die harmonisierten Preise für den Zeitraum zwischen dem jeweiligen Kaufvertragsdatum und dem Bewertungsstichtag auf- bzw. abgewertet. Zur Bestimmung der Höhe der Preisschwankung wurde anhand der ausgewählten Vergleichswerte eine Regressionsanalyse durchgeführt bzw. wurde ein allgemein verfügbarer Preisindex dafür herangezogen.

Statistische Auswertung

Statistische Methoden bieten beim Vergleichsverfahren eine Hilfestellung, um die Aussagekraft der herangezogenen Vergleichswerte besser einschätzen zu können. Folgende Werte wurden statistisch ermittelt:

Anzahl der statistisch ausgewerteten Vergleichsobjekte: 9

In der Bewertungsliteratur wird empfohlen, dass aufgrund statistischer Erfahrungswerte rund sieben bis acht Vergleichswertpreise vorliegen sollten.

Arithmetisches Mittel: € 508,18

Das wichtigste Maß in der Anwendung des Vergleichsverfahrens ist der Mittelwert. Es erfolgt keine Gewichtung der einzelnen Vergleichsobjekte in Abhängigkeit ihrer Aussagekraft, da alle gleichermaßen dem gleichen Teilmarkt angehören.

Median: € 518,85

Der Zentralwert gibt den Wert an, bei dem 50% der Werte darüber und 50% der Werte darunter liegen.

Standardabweichung: € 272,64

Die Standardabweichung des arithmetischen Mittels gibt an, um wie viel die Vergleichswerte (als mutmaßliche Mittelwerte eines großen Datensatzes) vom tatsächlichen Mittelwert abweichen. Die geringe Standardabweichung deutet auf eine hohe Treffsicherheit des abgeleiteten Verkehrswertes mit Hilfe des arithmetischen Mittels hin.

90%-Konfidenzintervall: € 8,41 – € 1.007,96

Die in der Liegenschaftsbewertung anzuwendende Student-Verteilung führt zum Ergebnis, dass mit einer Wahrscheinlichkeit von 90% ausgesagt werden kann, dass sich der Verkehrswert innerhalb dieser Bandbreite bewegt.

Bereichsgrenzen Ausreißertest: € 330,32 – € 686,05

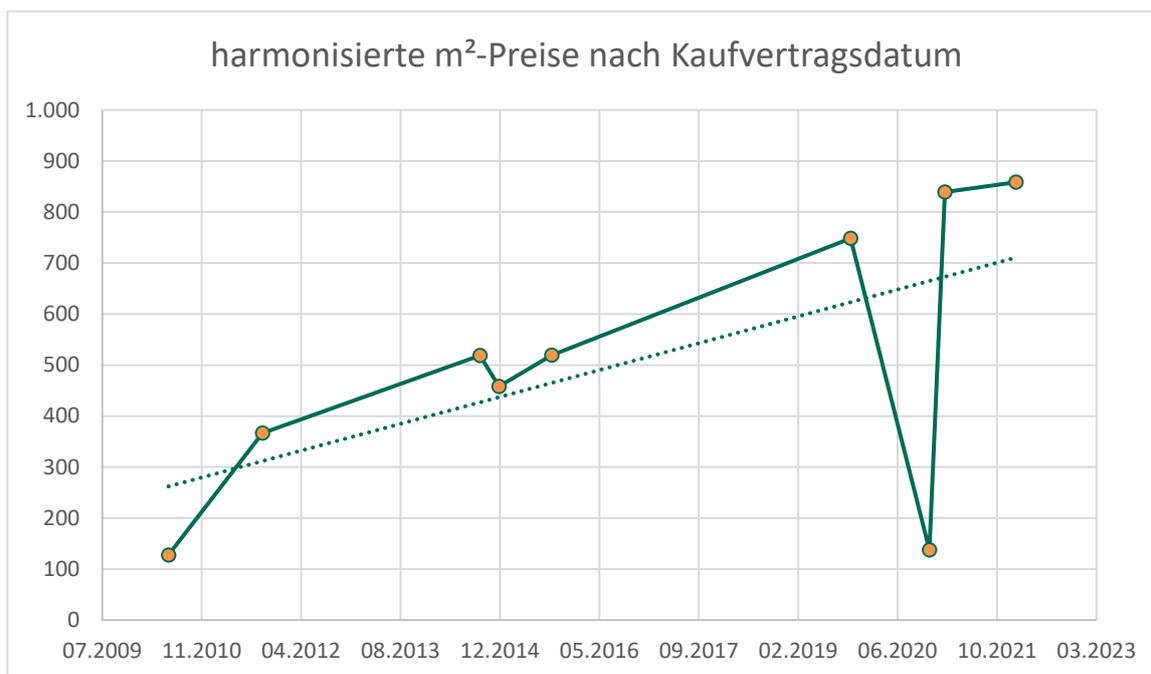
Die Anwendung der in der Bewertungsliteratur empfohlenen Bereichsgrenzen von +/- 35% des arithmetischen Mittels ergibt, dass keine Vergleichswerte außerhalb dieses Bereiches liegen und daher aufgrund ungewöhnlicher Umstände oder persönlicher Verhältnisse auszuschneiden gewesen wären.

Variationskoeffizient v: 0,536

Der Variationskoeffizient misst die relative Streuung der Vergleichswerte. Ein Variationskoeffizient von 0,00 bis 0,05 wird in der Bewertungsliteratur als „sehr guter Bereich“, 0,05 bis 0,10 als „noch guter Bereich“, 0,10 bis 0,15 als „unter Umständen noch ordentlicher Bereich“, 0,15 bis 0,20 als „noch unbedenklicher Bereich“ und über 0,20 als „zu verwerfender Bereich“ eingestuft.

Korrelationskoeffizient r: 0,606

Die Anwendung einer Regressionsanalyse zeigt die Kaufpreisentwicklung der harmonisierten Vergleichsobjekte in Form einer Regressionsgeraden (Trendlinie). Je näher der Korrelationskoeffizient bei 1 bzw. -1 (bei einer negativen Entwicklung) liegt, desto höher ist der Zusammenhang zwischen Kaufpreisen und Kaufzeitpunkten.



Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Marktanpassung

In der gegenständlichen Wertermittlung wurden keine sonstigen wertbeeinflussenden Umstände berücksichtigt.

Schließlich ist in einem letzten Schritt gemäß ÖNORM B 1802-1 der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren. In der gegenständlichen Wertermittlung war keine Marktanpassung erforderlich.

Angewendete Preissteigerung pro Jahr: + 5,66 %

Der harmonisierte, preisvalorisierte Verkehrswert ermittelt sich rechnerisch daraus mit:
€ 264.103,62 (€ 691,37/m²)

Ermittlung Verkehrswert

für das Bewertungsobjekt:

Grundstück Grohestraße 2, 2345 Brunn am Gebirge

Fläche: 382 m²

Wertermittlungsschritte im Vergleichsverfahren	Preis	m ² -Preis
aufgrund Durchschnittspreis der ausgewählten Vergleichsobjekte	€ 194.126,38	€ 508,18/m ²
inkl. Anpassung durch Zu- und Abschläge	€ 194.126,38	€ 508,18/m ²
inkl. Preisvalorisierung (Zinssatz: +5,66% pro Jahr)	€ 264.103,62	€ 691,37/m ²
inkl. sonstige wertbeeinflussende Umstände (€ 0,00)	€ 264.103,62	€ 691,37/m ²
inkl. Marktanpassung (0%)	€ 264.103,62	€ 691,37/m ²

Das Ergebnis der Verkehrswertermittlung für die Grundstück Nummer .19 mit 382m² beträgt rund 264.000 €

Anteilswerte

Für die Zuordnung der Grundstückanteile zu den Liegenschaftsteilen (Lager, Keller, Wohnung, Geschäftslokal) wurde die Nutzflächenaufstellung herangezogen (siehe Anhang 1)

Ermittlung Verkehrswert Grundstückanteile

Verkehrswert Grundstück	264.000 €
Anteile Gesamt	513
Anteilswert	515 € /Anteil

Anteilswerte lt. Grundbuch

Eigentümer	B-LNR	Anteile	Gesamtanteil
Lang	13,14,15,16	315	513
Darmin Buljubasic	19	93	1026
Darmin Buljubasic		46,5	513
Maja Buljubasic	20	93	1026
Maja Buljubasic		46,5	513
Ioan Vrincianu Stoica	21	210	1026
Ioan Vrincianu Stoica		105	513

Grundanteilswert Peter Lang

Bauteil	Fläche m ²	Nutzwertanteile lt.		Wert Grundanteil
		Grundbuch		
Lager 2b	18,80	28 /	513	14.409 €
Keller zu Lager 2b	50,47			
Wohnung 3	38,83	39 /	513	20.070 €
Wohnung 4	73,58	76 /	513	39.111 €
Geschäftslokal 5	136,99	172 /	513	88.515 €
		315 /	513	162.105 €

Verkehrswert des anteiligen, gebundenen Bodenwertes	€ 162.105
------------------------------------------------------------	------------------

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).

Richtwerte Neuherstellungskosten

Richtwerte Neuherstellungskosten - Bewertungstabellen *

Gebietsfaktor		
Region	Stadt	Land
Wien	100%	
Niederösterreich	100%	80%
Burgenland	85%	70%

Neuherstellungskosten inkl. Ust														
Flächen	lichte Raumhöhe m	NFI ohne Ausstattung	Ausstattung u. Bauweise f. Wohnzwecke				Hauptgeschosse							
			einfach	Gebietsfaktor	Ergebnis	normal	Gebietsfaktor	Ergebnis	gehoben	Gebietsfaktor	Ergebnis	hochwertig	Fgebietfaktor	Ergebnis
NGF	2,60	875,00	1.242,50		0,00	1.547,50	80%	1.238,00	2.035,00		0,00	2.637,50		0,00
	2,80	940,00	1.335,00		0,00	1.665,00		0,00	2.180,00		0,00	2.835,00		0,00
	3,20	1.070,00	1.520,00		0,00	1.900,00		0,00	2.470,00		0,00	3.230,00		0,00
	3,40	1.135,00	1.612,40		0,00	2.017,40		0,00	2.615,00		0,00	3.427,00		0,00

einfache Ausstattung: Mindestausstattung f. Wohnzwecke, keine automatische Heizung, keine zeitgemäße Sanitärausstattung

normale Ausstattung: Standard nach Wohnbauförderungs-RL, keine Individual-Ausstattung, noch zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte, *Normalverbraucher

gehobene Ausstattung: gediente Ausführung jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten u. Designerelemente; sehr gute aktuelle Bauphysik, wirtschaftlicher Energiebedarf

hochwertige Ausstattung: Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide u. umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten

Ansätze für Nebenflächen bzw. sonstige untergeordnete Bauteile

Keller, Garagen, Nebengebäude: rd. 40% bis 70% v. Hauptrichtwert

Mansarden, Dachgeschosse, je nach Ausstattung: rd. 70% bis 100% v. Hauptrichtwert

unausgebaute Dachböden (begehrbar): rd. 10% bis 20% v. Hauptrichtwert

Erforderlichenfalls weitere Anpassung des Basiswertes nach Größe u. Art des Gebäudes

Großbauten: bis -10% v. gewählten Richtwert

Kleinbauten: bis +10% v. gewählten Richtwert

Baupreisindex* Stand	1. Quartal 2023
BPI Wohnhaus - und Siedlungsbau insgesamt 2015	102,00
3. Quartal 2016 Basis	153,10
1. Quartal 2023	50,10%
Veränderungsrate	
* Quelle: www.statistik.at/indexrechner	

Neuherstellungskosten - Geschossfläche			
	Wohnung	Lager / Keller	Geschäftslokal
% vom Hauptrichtwert	100%	55%	70%
Hauptrichtwert inkl Ust	1.548	851	1.083,25
BPI	50,10%	50,10%	50,10%
Zwischensumme	2.323	1.278	1.626
Hauptrichtwert (NHK/m²)	2.323	1.278	1.626

* Quelle: Kranewitter, Liegenschaftsbewertung (2017) | Seiten 305-313

Ermittlung der Neuherstellungskosten

Bauteil	Fläche m ²	Neuherstellungskosten/m ²	NHK EUR
Lager 2b	18,80	1.278 €	24.026
Keller zu Lager 2b	50,47	1.278 €	64.501
Wohnung 3	38,83	2.323 €	90.202
Wohnung 4	73,58	2.323 €	170.926
Geschäftslokal 5	136,99	1.626 €	222.746
Neuherstellungskosten			572.401

Ermittlung der Alterswertminderung

Wesentlicher Faktor des Sachwertverfahrens ist das Baujahr des Bewertungsgegenstandes. In vorliegender Bewertung war der Bewerter, nach Einsicht in den bei der Gemeinde aufliegenden Bauakt, mit mehreren Jahreszahlen konfrontiert. Die erstmalige Erwähnung des Gebäudes erfolgte 1898, Umbau des Gebäudes 1996, Nutzwertermittlung 1998, 2014 Anbringung Wärmeschutzverkleidung

Dem auf der Gemeinde aufliegenden Bauakt wurde als letztes Jahr des Umbaus/Modernisierung der Gemeinde das Jahr 1996 entnommen und als fiktives Baujahr für die Bewertung herangezogen.

Lager 2b	
Bewertungsstichtag	17.04.2023
Baujahr	1996
Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Alter des Objektes in Jahren	27
Restnutzungsdauer in Jahren	53
Wertminderung wegen Alter	33,75%

Keller zu Lager 2b	
Bewertungsstichtag	17.04.2023
Baujahr	1996
Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Alter des Objektes in Jahren	27
Restnutzungsdauer in Jahren	53
Wertminderung wegen Alter	33,75%

Geschäftslokal 5	
Bewertungsstichtag	17.04.2023
Baujahr	1996
Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	60
Alter des Objektes in Jahren	27
Restnutzungsdauer in Jahren	33
Wertminderung wegen Alter	45,00%

Wohnung 3	
Bewertungsstichtag	17.04.2023
Baujahr	1996
Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Alter des Objektes in Jahren	27
Restnutzungsdauer in Jahren	53
Wertminderung wegen Alter	33,75%

Wohnung 4	
Bewertungsstichtag	17.04.2023
Baujahr	1996
Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Alter des Objektes in Jahren	27
Restnutzungsdauer in Jahren	53
Wertminderung wegen Alter	33,75%

Ermittlung Verkehrswert Gebäudeanteile

Lager 2b	Euro
Neuherstellungskosten	24.017
- Wertminderung wegen Fertigstellungsarbeiten	0
+ Werterhöhung wegen besonderer Gebäudeeinrichtungen	0
gekürzte/erhöhte Herstellungskosten	24.017
33,75% Wertminderung wegen Alter	-8.106
Sachwert des Gebäudeteils	15.911
0,00% Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwand (von den Herstellungskosten)	0
Bauwert des Gebäudeteils	15.911
Bauwert der Außenanlagen (x% der NHK des Gebäudes)	0
Bauwert der Liegenschaft	15.911
Marktanpassung wegen negativem Standortmerkmal	0
Verkehrswert der baulichen Anlagen	15.911

Keller zu Lager 2b	Euro
Neuherstellungskosten	64.477
- Wertminderung wegen Fertigstellungsarbeiten	0
+ Werterhöhung wegen besonderer Gebäudeeinrichtungen	0
gekürzte/erhöhte Herstellungskosten	64.477
33,75% Wertminderung wegen Alter	-21.761
Sachwert des Gebäudeteils	42.716
0,00% Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwand (von den Herstellungskosten)	0
Bauwert des Gebäudeteils	42.716
Bauwert der Außenanlagen (x % der NHK des Gebäudes)	0
Bauwert der Liegenschaft	42.716
Marktanpassung wegen negativem Standortmerkmal	0
Verkehrswert der baulichen Anlagen	42.716

Geschäftslokal 5	Euro
Neuherstellungskosten	222.737
- Wertminderung wegen Fertigstellungsarbeiten	0
+ Werterhöhung wegen besonderer Gebäudeeinrichtungen	0
gekürzte/erhöhte Herstellungskosten	222.737
0,00% Wertminderung wegen Alter	0
Sachwert des Gebäudeteils	222.737
0,00% Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwand (von den Herstellungskosten)	0
Bauwert des Gebäudeteils	222.737
Bauwert der Außenanlagen (x % der NHK des Gebäudes)	0
Bauwert der Liegenschaft	222.737
Marktanpassung wegen negativem Standortmerkmal	0
Verkehrswert der baulichen Anlagen	222.737

Verkehrswert der baulichen Anlagen	€ 460.320
-------------------------------------------	------------------

Zusammenfassung

Verkehrswert der Anteile an der baulichen Anlagen	€ 460.320
----------------------------------------------------------	------------------

Verkehrswert des anteiligen, gebundenen Bodenwertes	€ 162.105
------------------------------------------------------------	------------------

VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFTSANTEILE ZUM STICHTAG 17.04.2023 GERUNDET € 622.000

Anhang 1: Nutzflächenaufstellung

7245/98 E

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

für die Liegenschaft in

Grohegasse 2
2345 Brunn am Gebirge
GSt.Nr. 19 EZ 26 KG Brunn am Gebirge

Grundlagen:

- 1) Plan und Bescheid vom 5.2.1993, Zl. B 834/92
- 2) Plan vom 3.11.1994, Zl. B 971/94
- 3) Bescheid vom 12.4.1995, Zl. B 971/94
- 4) Plan und Bescheid vom 8.7.1996, Zl. B 338/96

Flächenberechnungen:

Rechteck: Länge x Breite (A x B)
Dreieck: Seite A x Höhe A : 2 (A x B : 2)



Grohegasse 2
2345 Brunn am Gebirge

Seite 1
Wien, 14.11.1997

EZ 26
KG Brunn am Gebirge
GSt.Nr. 19

OG/DG
T. 1/2
Wohnung

	Rechteck oder Dreieck			m2	m2	m2
	A	B	: 2	Einzel-	Raumfl.	Gesamtfl.
Anteil OG						
Gang	lt. Plan B 971/94			20,82	20,82	
WC	lt. Plan B 971/94			1,65	1,65	
Waschküche	lt. Plan B 971/94			2,39	2,39	
Dusche	lt. Plan B 971/94			5,07	5,07	
Zimmer	lt. Plan B 971/94			12,25	12,25	
Zimmer	lt. Plan B 971/94			12,25	12,25	
Zimmer	lt. Plan B 971/94			12,25	12,25	
Kochnische	lt. Plan B 971/94			12,50	12,50	
Büro	lt. Plan B 971/94			19,43	19,43	98,61
Anteil DG						
Wohnküche	lt. Plan B 971/94			45,26	45,26	
Abstellraum	lt. Plan B 971/94			1,12	1,12	
Flur	lt. Plan B 971/94			3,06	3,06	
Bad	lt. Plan B 971/94			3,69	3,69	
Zimmer	lt. Plan B 971/94			11,58	11,58	
Zimmer	lt. Plan B 971/94			10,90	10,90	
Zimmer	lt. Plan B 971/94			17,74	17,74	93,35
Gesamtnutzfläche der Wohnung 1/2						191,96
Balkon 1.Stock	lt. Plan B 971/94			6,29	6,29	6,29

Erdgeschoß
T. 2a
Geschäftslokal

	Rechteck oder Dreieck			m2	m2	m2
	A	B	: 2	Einzel-	Raumfl.	Gesamtfl.
Ordination	lt. Plan B 971/94			28,37	28,37	
Warteraum	lt. Plan B 971/94			31,01	31,01	
WC	lt. Plan B 971/94			1,58	1,58	
Waschraum	lt. Plan B 971/94			1,65	1,65	
Anmeldung	lt. Plan B 971/94			12,58	12,58	
Windfang	lt. Plan B 971/94			2,25	2,25	77,44

Erdgeschoß
T. 2b
Lager

	Rechteck oder Dreieck			m2	m2	m2
	A	B	: 2	Einzel-	Raumfl.	Gesamtfl.
Lager	lt. Plan B 971/94			18,80	18,80	18,80

Keller zu T. 2b:

Stiegenhaus	lt. Plan B 971/94	20,20	20,20	
Kellerraum	lt. Plan B 971/94	8,40	8,40	
Kellerraum	lt. Plan B 971/94	10,20	10,20	
Kellerraum	lt. Plan B 971/94	25,96	25,96	
Kellerraum	lt. Plan B 971/95	5,91	5,91	70,67 ★

Grohegasse 2
2345 Brunn am Gebirge

Seite 2
Wien, 14.11.1997

EZ 26
KG Brunn am Gebirge
GSt.Nr. 19

★ 50,47m²

1. Stock
T. 3
Wohnung

	Rechteck oder Dreieck			m2	m2	m2
	A	B	: 2	Einzel-	Raumfl.	Gesamtfl.
Vorraum	lt. Plan B 834/92			7,65	7,65	
WC	1,30	0,95		1,24	1,24	
Zimmer	lt. Plan B 834/92			25,81	25,81	
Bad	1,10	1,00		1,10		
	1,45	1,40		2,03	3,13	37,83

1. Stock
T. 4
Wohnung

	Rechteck oder Dreieck			m2	m2	m2
	A	B	: 2	Einzel-	Raumfl.	Gesamtfl.
Vorraum	lt. Plan B 834/92			8,31	8,31	
Bad	lt. Plan B 834/92			5,61	5,61	
WC	lt. Plan B 834/92			1,70	1,70	
Küche	lt. Plan B 834/92			15,30	15,30	
Zimmer	lt. Plan B 834/92			10,00	10,00	
Zimmer	lt. Plan B 834/92			32,66	32,66	73,58

Erdgeschoß
T. 5
Geschäftslokal

	Rechteck oder Dreieck			m2	m2	m2
	A	B	: 2	Einzel-	Raumfl.	Gesamtfl.
Gastzimmer 1	lt. Plan B 338/96			35,49	35,49	
Gastzimmer 2	lt. Plan B 338/96			31,87	31,87	
Gastzimmer 3	lt. Plan B 338/96			37,95	37,95	
Kühlraum	lt. Plan B 338/96			2,70	2,70	
Vorraum	lt. Plan B 338/96			1,75	1,75	
WC	lt. Plan B 338/96			1,50	1,50	
Vorraum	lt. Plan B 338/96			2,40	2,40	
WC	lt. Plan B 338/96			1,50	1,50	
Vorraum	lt. Plan B 338/96			1,00	1,00	
Pissoir	lt. Plan B 338/96			1,30	1,30	
WC	lt. Plan B 338/96			1,50	1,50	
Lager	lt. Plan B 338/96			5,32	5,32	
Personalraum	lt. Plan B 338/96			10,65	10,65	
Getränkelerager	lt. Plan B 338/96			2,06	2,06	136,99

4U 6,25

Anhang 2 - Vergleichsgrundstücke

1 | 2345 Brunn am Gebirge (KG Brunn am Gebirge, KGNr. 16105, EZ 3782, GStNr. 474/6)

- ▶ KGName: Brunn am Gebirge
- ▶ TZ: 7395/2010
- ▶ Gerichts-Nr.: 161
- ▶ Gerichts-Name: Mödling
- ▶ GSt-Fläche: 509 m²
- ▶ Baufl. (Gebäude): k.A.
- ▶ Baufl. (begrünt): 509 m²
- ▶ B-Blatt L-Nr: k.A.
- ▶ B-Blatt-Anteile: 1/1
- ▶ Baurechtseinlage: Nein

- ▶ Auslandstransaktion: Nein
- ▶ Verwandtschaftsverhältnis: Nein
- ▶ Bauträger: Nein
- ▶ Wohnungseigentum wurde begründet im Jahr: -

- ▶ Grundfläche: 509,00 m²
- ▶ Kaufvertragsdatum: 04.06.2010
- ▶ Nutzfläche: 509 m²

Flächenwidmung: 2016 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2017 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2018 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2019 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2020 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2021 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2022 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung

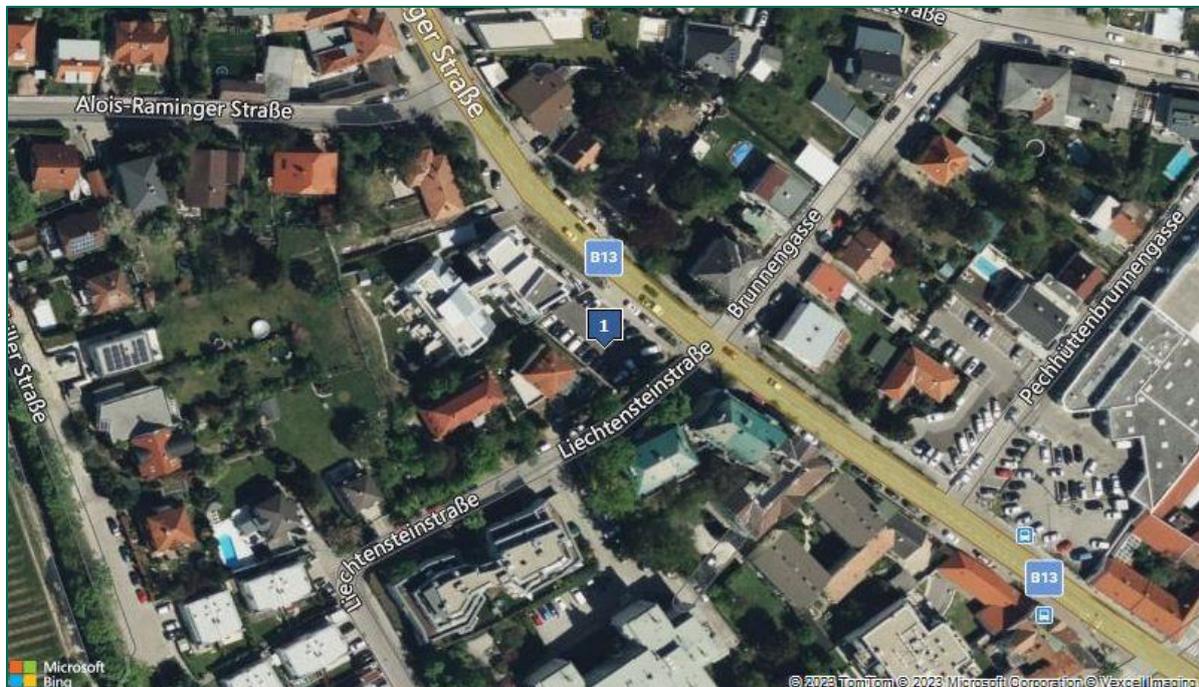
Bemerkungen:

Kaufpreis, netto (€):

€ 65.000,00

m²-Preis (€/m²):

€ 127,70/m²



2 | 2345 Brunn am Gebirge (KG Brunn am Gebirge, KGNr. 16105, EZ 2641, GStNr. 471/4)

- ▶ KGName: Brunn am Gebirge
- ▶ TZ: 7765/2011
- ▶ Gerichts-Nr.: 161
- ▶ Gerichts-Name: Mödling
- ▶ GSt-Fläche: 464 m²
- ▶ Baufl. (Gebäude): k.A.
- ▶ Baufl. (begrünt): 464 m²
- ▶ B-Blatt L-Nr: k.A.
- ▶ B-Blatt-Anteile: 1/1
- ▶ Baurechtseinlage: Nein
- ▶ Auslandstransaktion: Nein
- ▶ Verwandtschaftsverhältnis: Nein
- ▶ Bauträger: Nein
- ▶ Wohnungseigentum wurde begründet im Jahr: -
- ▶ Grundfläche: 464,00 m²
- ▶ Kaufvertragsdatum: 20.09.2011
- ▶ Nutzfläche: 464 m²

Flächenwidmung: 2016 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2017 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2018 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2019 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2020 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2021 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2022 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung

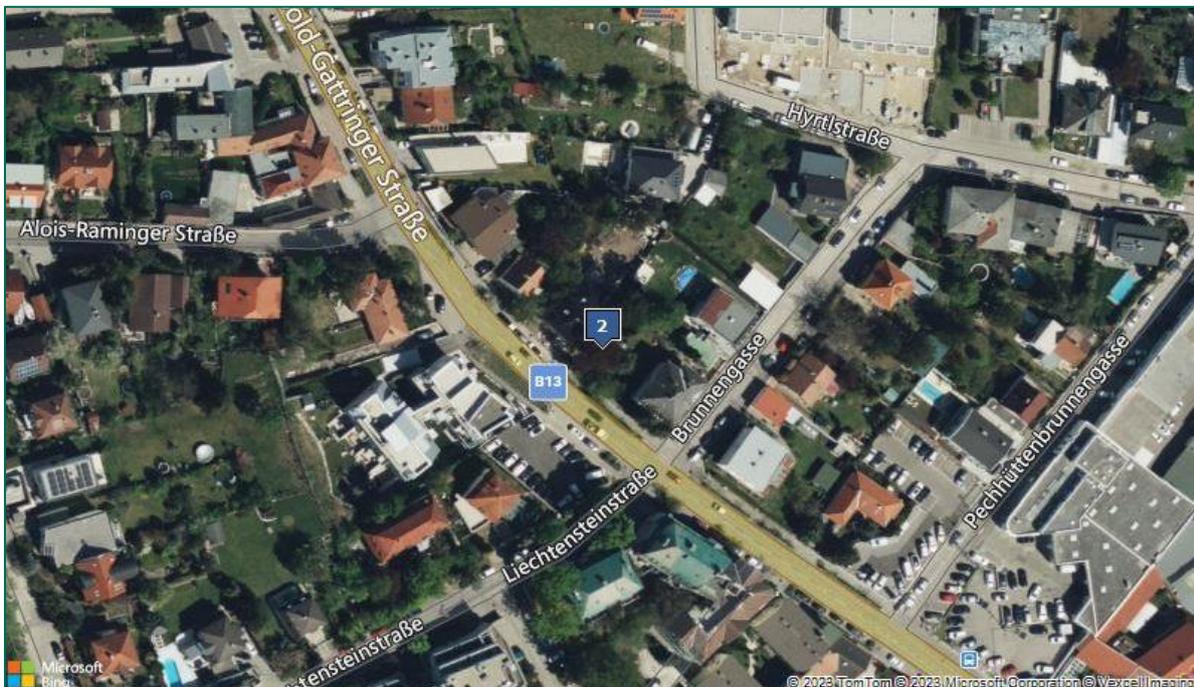
Bemerkungen:

Kaufpreis, netto (€):

€ 170.000,00

m²-Preis (€/m²):

€ 366,38/m²



3 | 2345 Brunn am Gebirge (KG Brunn am Gebirge, KGNr. 16105, EZ 2145, GStNr. 1104/37)

- ▶ KGName: Brunn am Gebirge
- ▶ TZ: 8233/2014
- ▶ Gerichts-Nr.: 161
- ▶ Gerichts-Name: Mödling
- ▶ GSt-Fläche: 451 m²
- ▶ Baufl. (Gebäude): k.A.
- ▶ Baufl. (begrünt): k.A.
- ▶ B-Blatt L-Nr: 2
- ▶ B-Blatt-Anteile: 1/1
- ▶ Baurechtseinlage: Nein
- ▶ Auslandstransaktion: Nein
- ▶ Verwandtschaftsverhältnis: Nein
- ▶ Bauträger: Nein
- ▶ Wohnungseigentum wurde begründet im Jahr: -
- ▶ Grundfläche: 451,00 m²
- ▶ Kaufvertragsdatum: 17.09.2014
- ▶ Nutzfläche: 451 m²

Flächenwidmung: 2016 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2017 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2018 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2019 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2020 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2021 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2022 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung

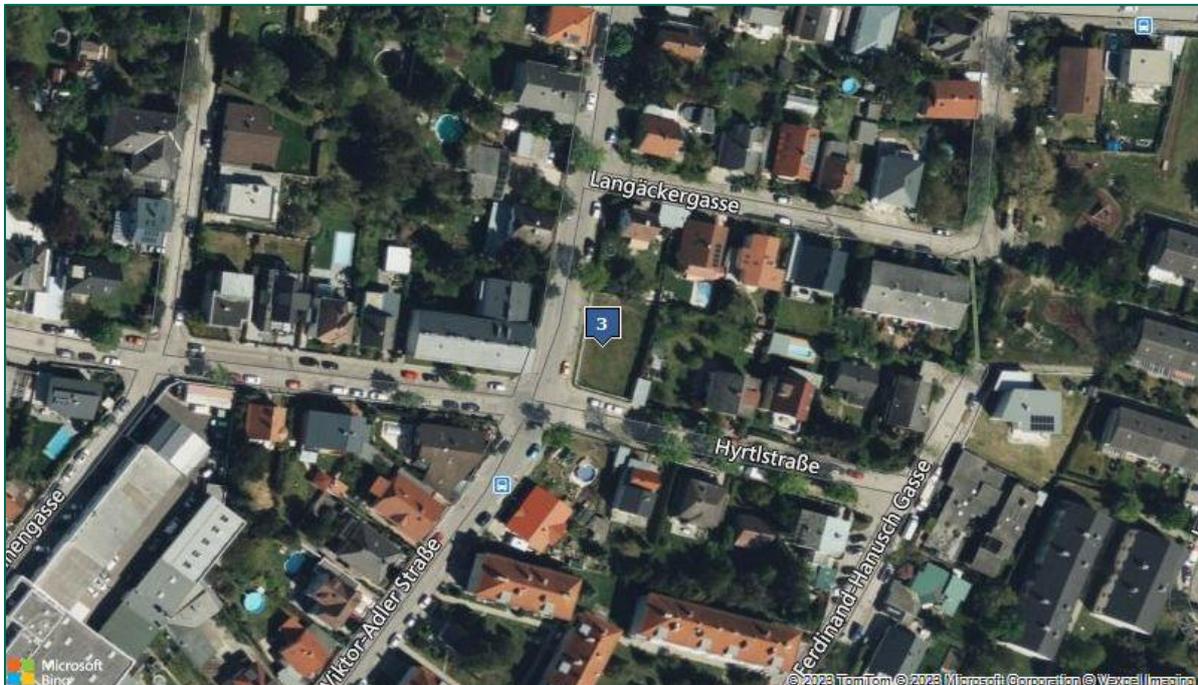
Bemerkungen: Bauland

Kaufpreis, netto (€):

€ 234.000,00

m²-Preis (€/m²):

€ 518,85/m²



4 | 2345 Brunn am Gebirge (KG Brunn am Gebirge, KGNr. 16105, EZ 418, GStNr. 490/3)

- ▶ KGName: Brunn am Gebirge
- ▶ TZ: 669/2015
- ▶ Gerichts-Nr.: 161
- ▶ Gerichts-Name: Mödling
- ▶ GSt-Fläche: 895 m²
- ▶ Baufl. (Gebäude): k.A.
- ▶ Baufl. (begrünt): k.A.
- ▶ B-Blatt L-Nr: 1
- ▶ B-Blatt-Anteile: 1/1
- ▶ Baurechtseinlage: Nein
- ▶ Grundfläche: 895,00 m²
- ▶ Kaufvertragsdatum: 23.12.2014
- ▶ Verwandtschaftsverhältnis: Nein
- ▶ Nutzfläche: 895 m²
- ▶ Bauträger: Nein
- ▶ Wohnungseigentum wurde begründet im Jahr: -

Flächenwidmung: 2016 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2017 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2018 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2019 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2020 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2021 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2022 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung

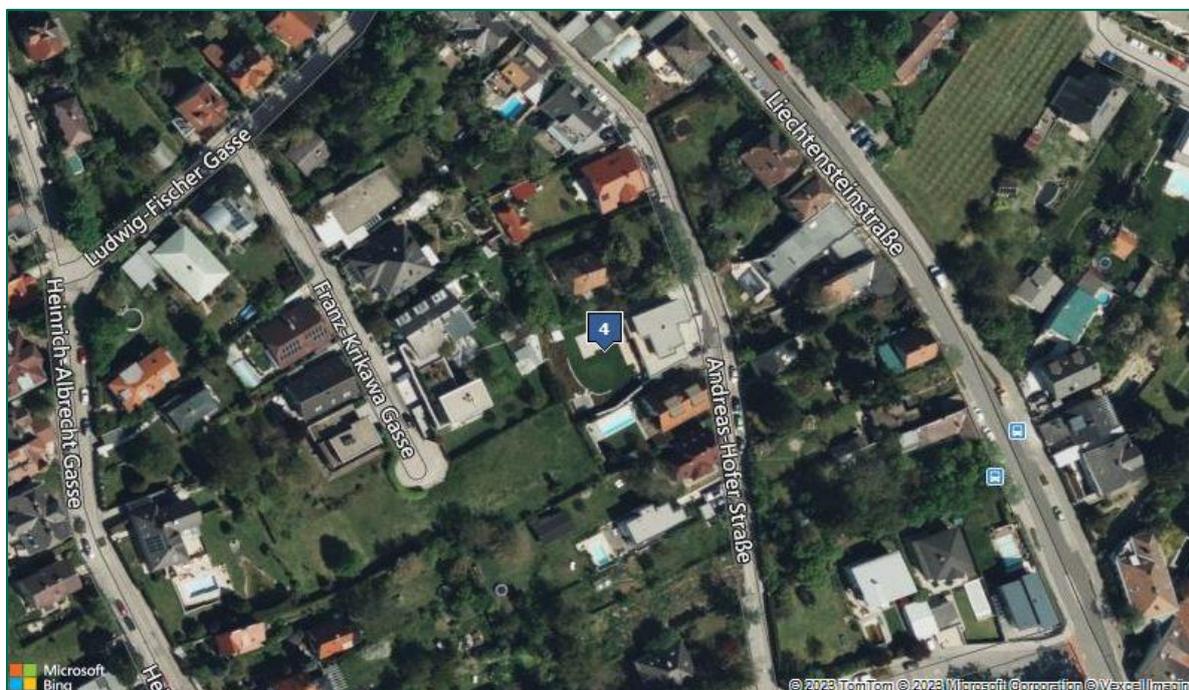
Bemerkungen: Bauland

Kaufpreis, netto (€):

€ 410.000,00

m²-Preis (€/m²):

€ 458,10/m²



5 | 2345 Brunn am Gebirge (KG Brunn am Gebirge, KGNr. 16105, EZ 4416, GStNr. 490/3)

- ▶ KGName: Brunn am Gebirge
- ▶ TZ: 8569/2015
- ▶ Gerichts-Nr.: 161
- ▶ Gerichts-Name: Mödling
- ▶ GSt-Fläche: 895 m²
- ▶ Baufl. (Gebäude): k.A.
- ▶ Baufl. (begrünt): k.A.
- ▶ B-Blatt L-Nr: 1
- ▶ B-Blatt-Anteile: 1/1
- ▶ Baurechtseinlage: Nein

- ▶ Auslandstransaktion: Nein
- ▶ Verwandtschaftsverhältnis: Nein
- ▶ Bauträger: Nein
- ▶ Wohnungseigentum wurde begründet im Jahr: -

- ▶ Grundfläche: 895,00 m²
- ▶ Kaufvertragsdatum: 14.09.2015
- ▶ Nutzfläche: 895 m²

Flächenwidmung: 2016 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2017 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2018 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2019 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2020 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2021 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2022 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung

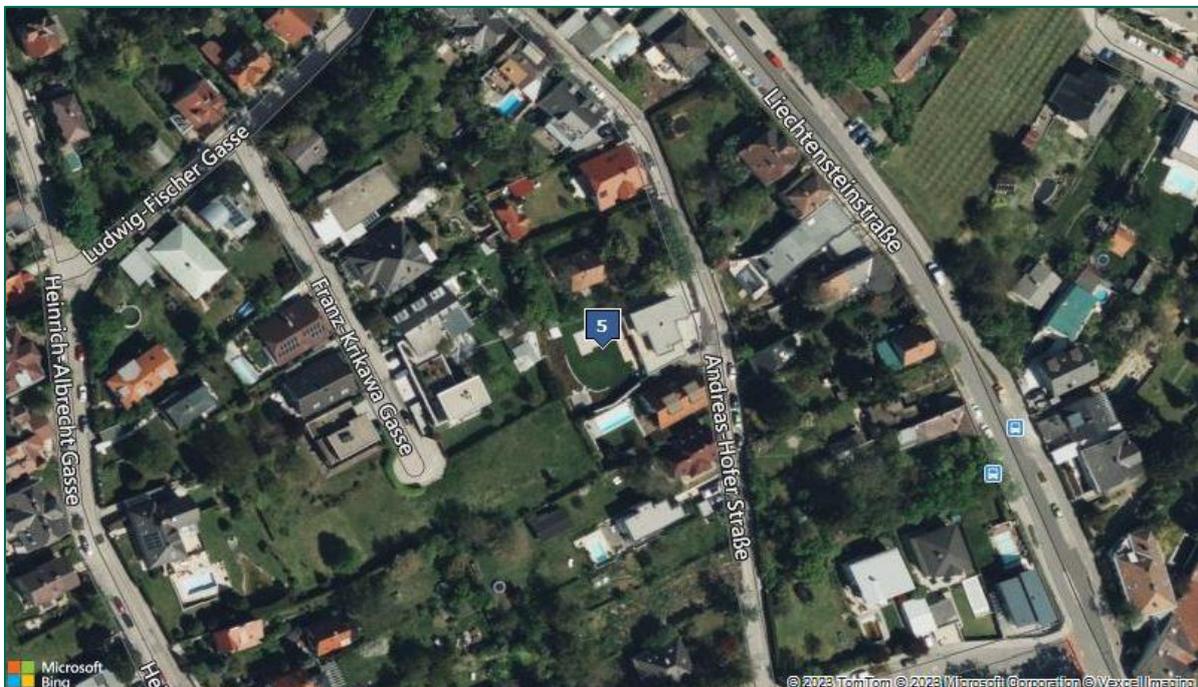
Bemerkungen:

Kaufpreis, netto (€):

€ 465.000,00

m²-Preis (€/m²):

€ 519,55/m²



6 | 2345 Brunn am Gebirge (KG Brunn am Gebirge, KGNr. 16105, EZ 2392, GStNr. 487/6)

- ▶ KGName: Brunn am Gebirge
- ▶ TZ: 7854/2019
- ▶ Gerichts-Nr.: 161
- ▶ Gerichts-Name: Mödling
- ▶ GSt-Fläche: 234 m²
- ▶ Baufl. (Gebäude): k.A.
- ▶ Baufl. (begrünt): k.A.
- ▶ B-Blatt L-Nr: k.A.
- ▶ B-Blatt-Anteile: 1/1
- ▶ Baurechtseinlage: Nein
- ▶ Grundfläche: 234,00 m²
- ▶ Kaufvertragsdatum: 25.10.2019
- ▶ Verwandtschaftsverhältnis: Nein
- ▶ Nutzfläche: 234 m²
- ▶ Bauträger: Nein
- ▶ Wohnungseigentum wurde begründet im Jahr: -

Flächenwidmung: 2018 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2019 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2020 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2021 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2022 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung

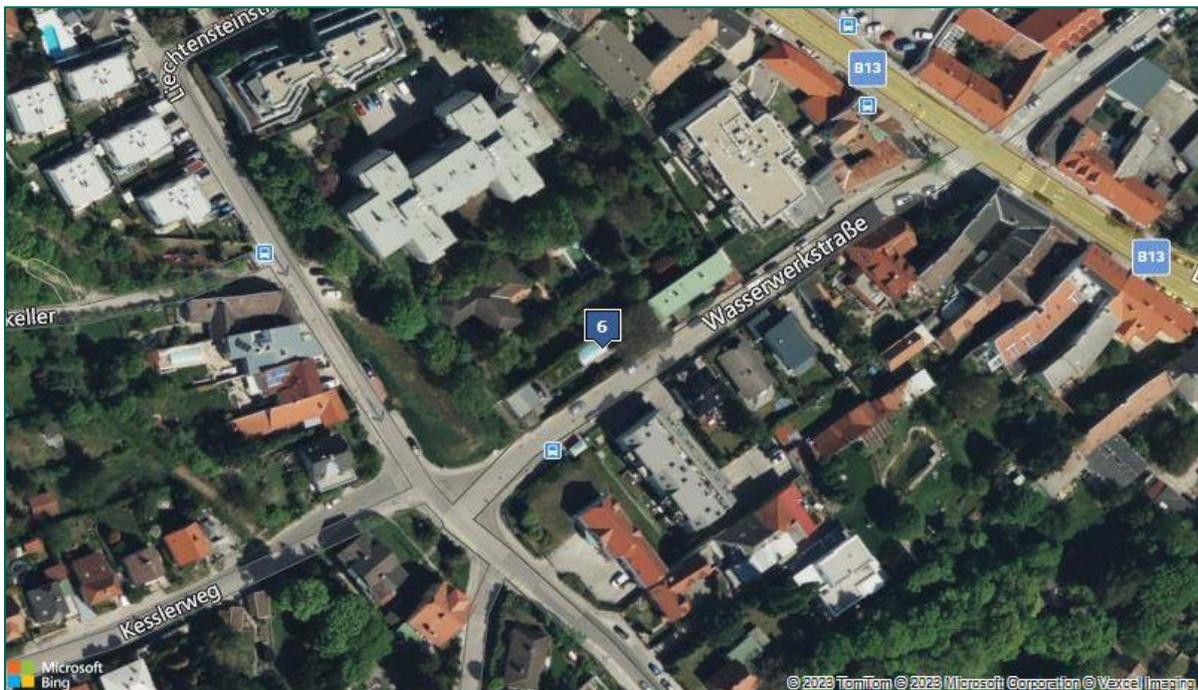
Bemerkungen:

Kaufpreis, netto (€):

€ 175.109,48

m²-Preis (€/m²):

€ 748,33/m²



7 | 2345 Brunn am Gebirge (KG Brunn am Gebirge, KGNr. 16105, EZ 3782, GStNr. 474/6)

- ▶ KGName: Brunn am Gebirge
- ▶ TZ: 10777/2020
- ▶ Gerichts-Nr.: 161
- ▶ Gerichts-Name: Mödling
- ▶ GSt-Fläche: 509 m²
- ▶ Baufl. (Gebäude): k.A.
- ▶ Baufl. (begrünt): k.A.
- ▶ B-Blatt L-Nr: k.A.
- ▶ B-Blatt-Anteile: 1/2
- ▶ Baurechtseinlage: Nein
- ▶ Grundfläche: 254,50 m²
- ▶ Kaufvertragsdatum: 25.11.2020
- ▶ Verwandtschaftsverhältnis: Nein
- ▶ Nutzfläche: 254,5 m²
- ▶ Bauträger: Nein
- ▶ Wohnungseigentum wurde begründet im Jahr: -

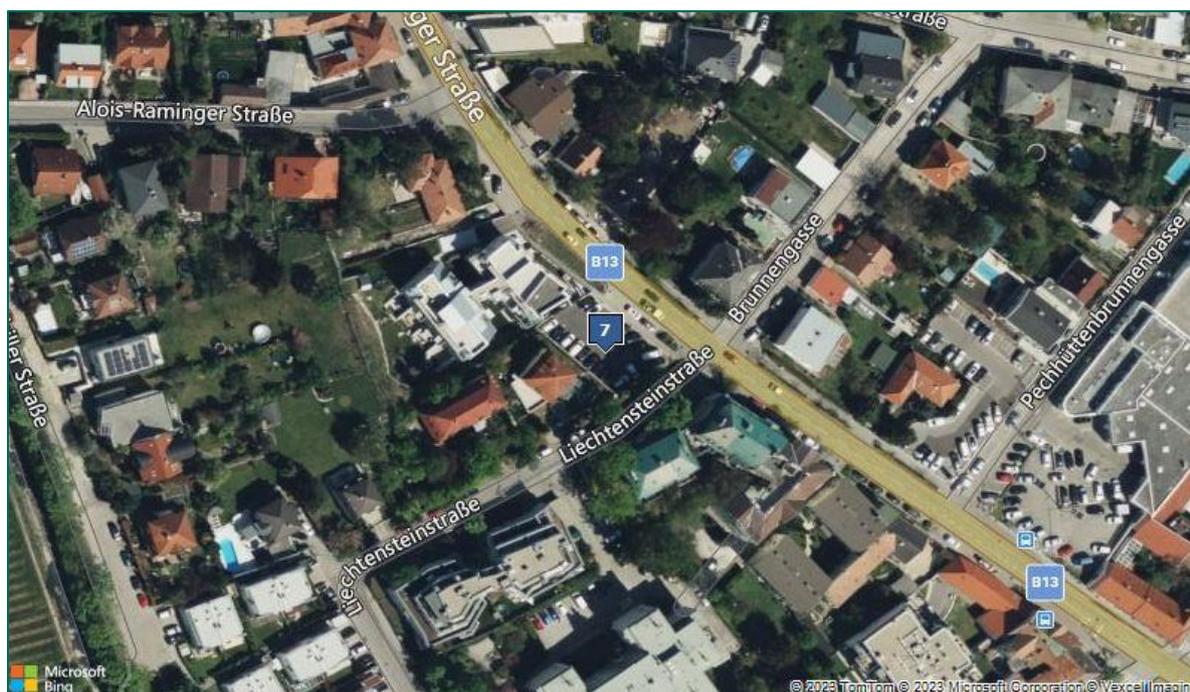
Flächenwidmung: 2021 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2022 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung
Bemerkungen:

Kaufpreis, netto (€):

€ 35.000,00

m²-Preis (€/m²):

€ 137,52/m²



8 | Viktor Adler-Straße 20, 2345 Brunn am Gebirge (KG Brunn am Gebirge, KGNr. 16105, EZ 2145, GStNr. 1104/37)

- ▶ KGName: Brunn am Gebirge
- ▶ TZ: 2226/2021
- ▶ Gerichts-Nr.: 161
- ▶ Gerichts-Name: Mödling
- ▶ GSt-Fläche: 453 m²
- ▶ Baufl. (Gebäude): k.A.
- ▶ Baufl. (begrünt): k.A.
- ▶ B-Blatt L-Nr: k.A.
- ▶ B-Blatt-Anteile: 1/1
- ▶ Baurechtseinlage: Nein
- ▶ Grundfläche: 453,00 m²
- ▶ Kaufvertragsdatum: 10.02.2021
- ▶ Nutzfläche: 453 m²
- ▶ Auslandstransaktion: Nein
- ▶ Verwandtschaftsverhältnis: Nein
- ▶ Bauträger: Nein
- ▶ Wohnungseigentum wurde begründet im Jahr: -

Flächenwidmung: 2020 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2021 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2022 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung

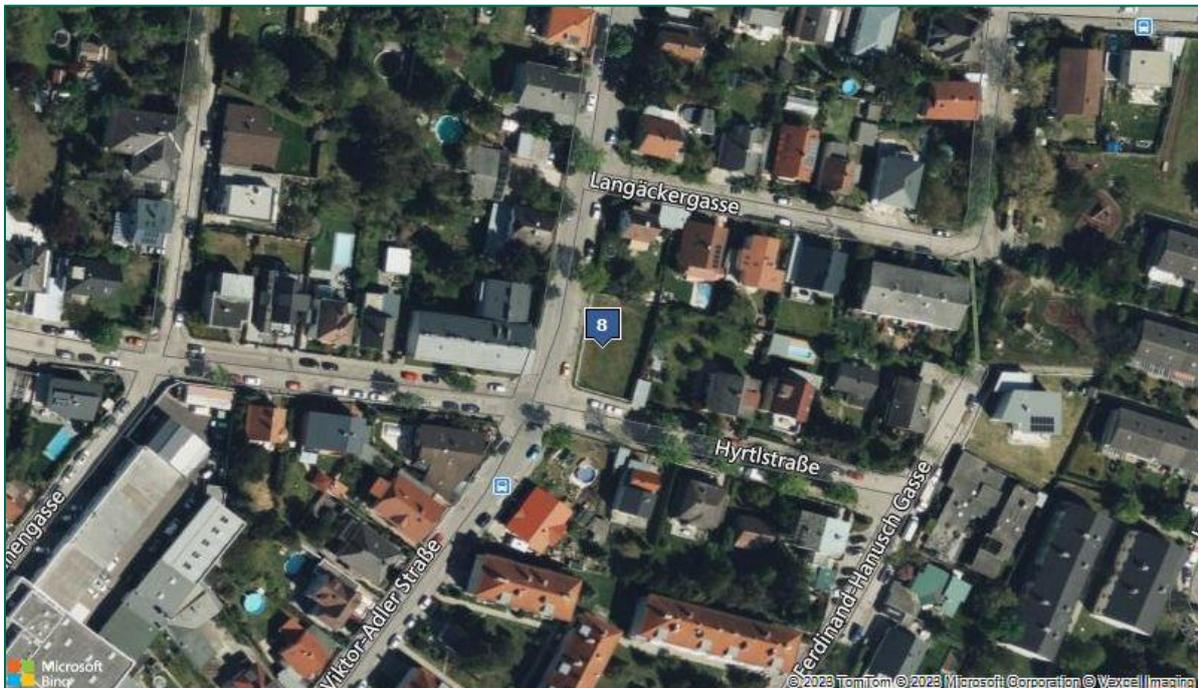
Bemerkungen:

Kaufpreis, netto (€):

€ 380.000,00

m²-Preis (€/m²):

€ 838,85/m²



9 | 2345 Brunn am Gebirge (KG Brunn am Gebirge, KGNr. 16105, EZ 2641, GStNr. 471/4)

- ▶ KGName: Brunn am Gebirge
- ▶ TZ: 2060/2022
- ▶ Gerichts-Nr.: 161
- ▶ Gerichts-Name: Mödling
- ▶ GSt-Fläche: 466 m²
- ▶ Baufl. (Gebäude): k.A.
- ▶ Baufl. (begrünt): k.A.
- ▶ B-Blatt L-Nr: k.A.
- ▶ B-Blatt-Anteile: 1/1
- ▶ Baurechtseinlage: Nein

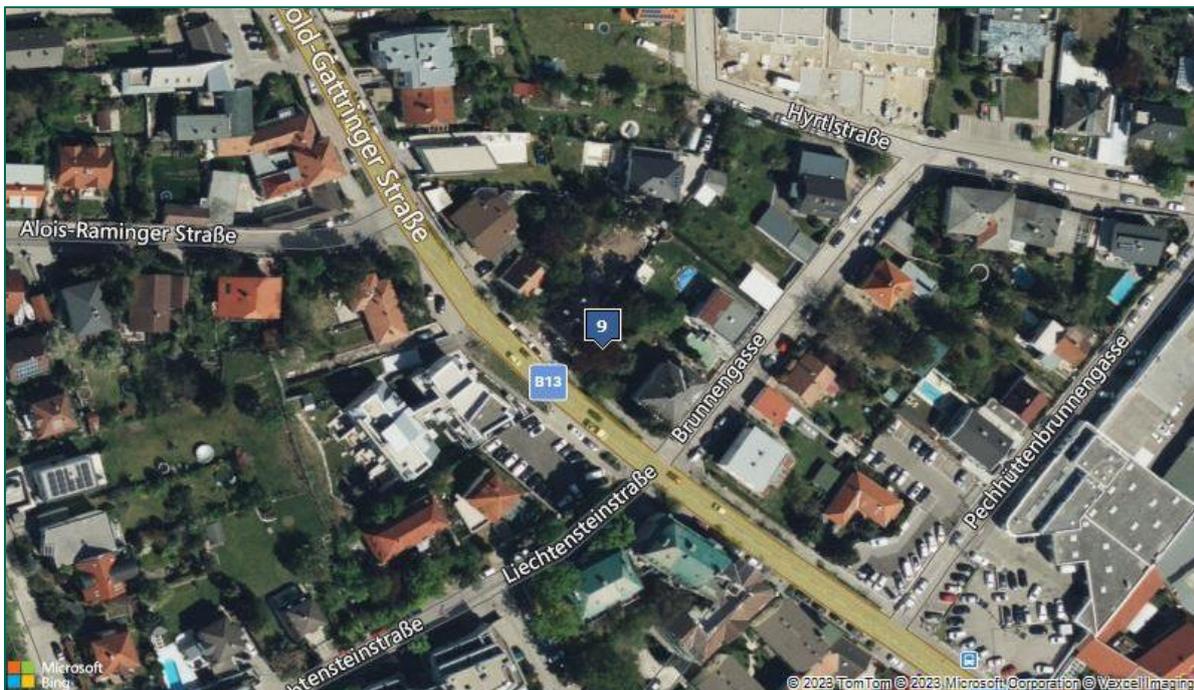
- ▶ Auslandstransaktion: Nein
- ▶ Verwandtschaftsverhältnis: Nein
- ▶ Bauträger: Nein
- ▶ Wohnungseigentum wurde begründet im Jahr: -

- ▶ Grundfläche: 466,00 m²
- ▶ Kaufvertragsdatum: 03.02.2022
- ▶ Nutzfläche: 466 m²

Flächenwidmung: 2021 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2022 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung
Bemerkungen: Baugrundstück

Kaufpreis, netto (€):
€ 400.000,00

m²-Preis (€/m²):
€ 858,37/m²



Bitte beachten Sie, dass dieses Dokument ausschließlich für den eigenen Gebrauch bestimmt ist. Der eigene Gebrauch umfasst auch die Nutzung im Unternehmen für Tätigkeiten als gerichtlicher und außergerichtlicher Sachverständiger. In diesem Zusammenhang können daher alle Informationen (inkl. Bildmaterial) mit Verweis auf die Quelle in Gutachten und Publikationen verwendet werden, auch wenn diese

Bitte beachten Sie, dass dieses Dokument ausschließlich für den eigenen Gebrauch bestimmt ist. Der eigene Gebrauch umfasst auch die Nutzung im Unternehmen für Tätigkeiten als gerichtlicher und außergerichtlicher Sachverständiger. In diesem Zusammenhang können daher alle Informationen (inkl. Bildmaterial) mit Verweis auf die Quelle in Gutachten und