

**Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An

Rechtsanwalt

**Mag. Volker Leitner**

Wiener Straße 3

3100 St. Pölten

Wien, 14.06.2024

24062-3204

## BEWERTUNGSGUTACHTEN

### EINFAMILIENHAUS (ROHBAU)



Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** der Liegenschaft

**Grundbuch:** 19207 Kirchberg an der Pielach

**Einlagezahl:** 522

**Bezirksgericht:** St. Pölten

**Adresse:** 3204 Kirchberg an der Pielach, Schwerbach 26

# INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben  
Befund  
Beschreibung der Liegenschaft  
Gutachten und Bewertung  
Sachwert  
Rechte und Lasten  
Verkehrswert

## Beilagen

Beilage 1 Grundbuchsauszug  
Beilage 2 Plandokumentation  
Beilage 3 Fotodokumentation  
Beilage 4 Energieausweis (Auszug)

## **Literatur:**

- + Liegenschaftsbewertungsgesetz ( LBG )
- + ÖNorm B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3
- + ÖNorm B 1800
- + Vergleichswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz  
Kainz, 08/2004
- + Vergleichswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz  
Hubner, 09/2010
- + Sachwertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz  
Kainz, 10/2004
- + Sachwertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz  
Steppan, 10/2010
- + Ertragswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz  
Seiser, 11/2004
- + Ertragswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz  
Roth, 09/2010
- + Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010  
Heimo Kranewitter
- + Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2002  
Kleiber - Simon - Weyers
- + Nutzungsdauerkatalog  
Landesverband Steiermark und Kärnten, 3.Auflage 2006

## ALLGEMEINE ANGABEN

<b>Liegenschaft</b>	<b>EINFAMILIENHAUS (ROHBAU)</b> <b>Grundbuch 19207 Kirchberg an der Pielach EZ 522</b> 3204 Kirchberg an der Pielach, Schwerbach 26
<b>Auftrag und Zweck der Bewertung</b>	Feststellung des <b>Verkehrswertes</b> der Liegenschaft Grundbuch 19207 Kirchberg an der Pielach EZ 522 3204 Kirchberg an der Pielach, Schwerbach 26 Bewertung erfolgt <b>ohne Inventar</b>
<b>Bewertungsstichtag</b>	22.05.2024
<b>Befundaufnahme / Besichtigungstag</b>	22.05.2024
<b>Grundlagen und Unterlagen der Bewertung</b>	
Grundbuchsatzzug vom:	05.03.2024
Besichtigung vom:	22.05.2024
Erhebungen:	Abfrage Marktgemeinde Kirchberg/Pielach und GvU St. Pölten (Abgaben) v. 22.05.2024 Abfrage Flächenwidmungsplan am 05.06.2024 Abfrage Umweltbundesamt - Verdachtsflächenkataster am 05.06.2024 Erhebungen der Vergleichspreise
Unterlagen / Dokumente:	Einreichplan Um- und Zubau am bestehenden Wohnhaus vom 17.02.2022 Baubeschreibung Um- und Zubau am bestehenden Wohnhaus vom 17.02.2022 Bescheid Baubehördliche Bewilligung Um- und Zubau, AZ: BW-BV-010/2022 vom 30.03.2022 Angebot Fenster vom 21.07.2022 Kaufvertrag vom 25.08.2021 Schreiben Marktgemeinde Kirchberg/Pielach (Abgaben) vom 31.05.2024 Energieausweis vom 14.02.2022

# BEFUND

## Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 19207 Kirchberg an der Pielach  
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

EINLAGEZAHL 522

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 1062/2024

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1857/2	GST-Fläche	698	
	Bauf.(10)	164	
	Gärten(10)	534	Schwerbach 26

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

2 gelöscht

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

2 ANTEIL: 1/2

- a 5714/2021 Kaufvertrag 2021-08-25 Eigentumsrecht
- b 5714/2021 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- c 1062/2024 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens  
am 2024-02-22 (12 S 11/24h)

3 ANTEIL: 1/2

- a 5714/2021 Kaufvertrag 2021-08-25 Eigentumsrecht
- b 5714/2021 Belastungs- und Veräußerungsverbot

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

- 1 a 457/1904 3094/1986  
DIENSTBARKEIT des Fahrens über Gst 1857/2 gem Abs Drittiens  
Kaufvertrag 1904-08-30 für Gst 1855/9 1855/10
- 2 a 457/1904 3094/1986  
REALLAST der Verpflichtung, das Gst 1857/2 gem Abs Drittiens  
Kaufvertrag 1904-08-30 einzufrieden, für Gst 1855/10
- 7 auf Anteil B-LNR 2
  - a 5714/2021  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT  
gem Punkt V. Kaufvertrag 2021-08-25  
für
  - b 5714/2021 VORRANG von LNR 9 vor 7
  - c 2198/2022 VORRANG von LNR 10 vor 7
- 8 auf Anteil B-LNR 3
  - a 5714/2021  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT  
gem Punkt V. Kaufvertrag 2021-08-25  
für
  - b 5714/2021 VORRANG von LNR 9 vor 8
  - c 2198/2022 VORRANG von LNR 10 vor 8

- 9 a 5714/2021 Pfandurkunde 2021-08-31  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 70.000,--  
 für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST  
 AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)  
 c 5714/2021 VORRANG von LNR 9 vor 7 8
- 10 a 2198/2022 Pfandurkunde 2022-04-11  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 174.500,--  
 für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST  
 AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)  
 c 2198/2022 VORRANG von LNR 10 vor 7 8

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

## BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

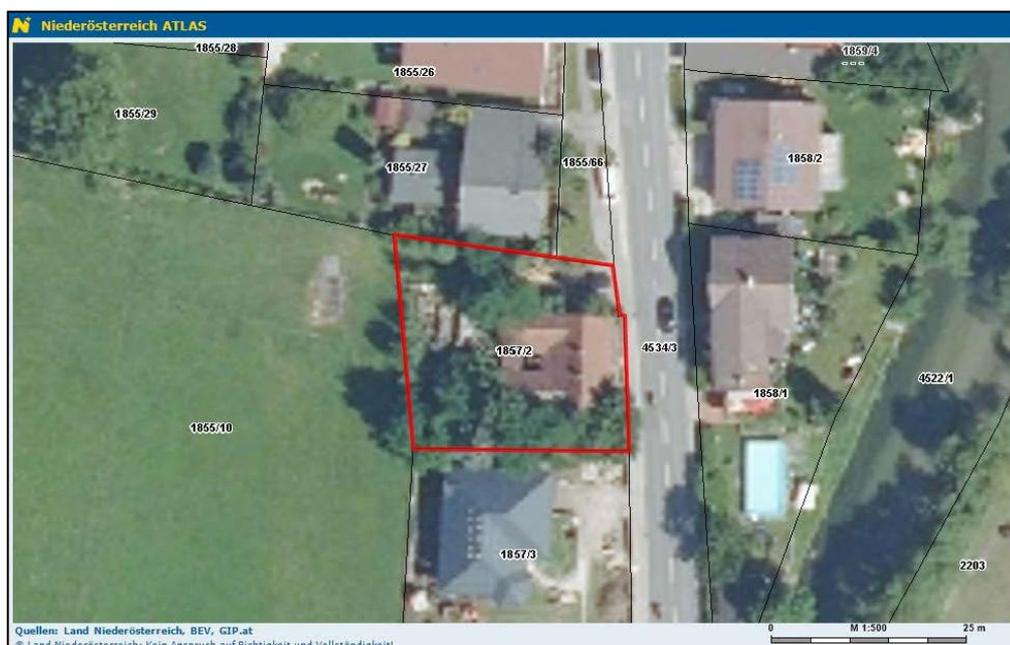
### Gebäudebeschreibung

Der Gebäudealtbestand im Erdgeschoss ist rund 100 Jahre alt, der Um- und Zubau des Einfamilienhauses wurde aufgrund der Baubewilligung aus dem Jahr 2022 begonnen und ist bis dato nicht fertiggestellt, das Gebäude ist im Rohbauzustand vorhanden. Das Gebäude besteht aus einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss und ist nicht unterkellert. Teilweise sind Grundrissänderungen vorhanden (z.B. Zubau Abstellraum im Erdgeschoss).

Das Gebäude ist in Massivbauweise (Ziegelbauweise) errichtet, im Dachgeschoss ist die westseitige Außenwand zur Terrasse aus einer Holzkonstruktion ausgeführt. Das Dach ist als Satteldach ausgebildet. Die Dachlattung ist vorhanden, die Dachziegel befinden sich vor Ort, sind jedoch noch nicht verlegt. Die Dachinnenverkleidung ist nicht vorhanden. Der Fassadenaufbau fehlt zur Gänze.

Im Gebäudeinneren besteht ein Rohbau, die Zwischenwände im Altbestand im Erdgeschoss sind vorhanden. Der Rohbau ist ohne Zwischenwände im Dachgeschoss, ohne Fußbodenaufbau, ohne Wand- und Deckenoberflächen, ohne Fenster (im Altbestand im Erdgeschoss sind noch die alten Fenster vorhanden) sowie ohne elektrotechnische und sanitärtechnische Ausbauten und Ausstattungen vorhanden. Die Fenster sind laut Auskunft des Eigentümers bereits bezahlt und im Lagerhaus St. Pölten gelagert/abholbereit. Zur Beheizung und Warmwasserversorgung des Gebäudes ist eine Zentralheizungsanlage mittels Holzpellets geplant, jedoch nicht ausgeführt.

Im Freibereich sind keine baulichen Arbeiten durchgeführt, die geplante Garage und das Carport sowie die Einfriedungen sind nicht vorhanden. Der Garten ist ungepflegt und mit Gestrüpp bewachsen. Im Garten sind Baumaterialien, Bauschutt und Gerümpel abgelagert.



**Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).**

### Topographie

Nutzfläche Erdgeschoss:	rund	121,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Dachgeschoss:	rund	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche gesamt:</b>	<b>rund</b>	<b>214,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche Pelletslager EG:</b>	<b>rund</b>	<b>5,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche Abstellraum EG:</b>	<b>rund</b>	<b>7,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Garage - nicht vorhanden</b>		
<b>Carport - nicht vorhanden</b>		
Terrasse DG:	rund	41,00 m <sup>2</sup>

Die Nutzflächen sind dem Einreichplan Um- und Zubau vom 17.02.2022 entnommen.

**Eine vermessungstechnische Überprüfung der Nutzflächen in Bezug auf die Planmaße ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt (Angabe Nutzflächen ohne geodätische Überprüfung des Bestandes).**

### Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. 1857/2 in der EZ 522 und grenzt ostseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 24m an die Bundesstraße B39-Pielachtal Straße.

Die Grundstücksfläche ist als nahezu eben und waagrecht zu bezeichnen.

**Das Bestandsgebäude grenzt direkt an die Bundesstraße B39-Pielachtal Straße und weist keinen Vorgarten auf.**

**Im nordseitigen Bereich der Liegenschaft besteht ein Wegerecht (Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen) für den Eigentümer der westseitig angrenzenden Grundstücke (Zugang und Zufahrt zu einem Bauwerk der Gemeinde Kirchberg an der Pielach für Ortskanalleitung).**

### Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und verfügt über Strom-, Wasser- und Kanalanschluss.

### Gebühren - öffentliche Abgaben

Gemäß Schreiben der Marktgemeinde Kirchberg an der Pielach vom 31.05.2024 werden für die Liegenschaft aufgrund der nicht fertiggestellten Bauarbeiten derzeit noch keine Wasser- und Kanalgebühren vorgeschrieben.

### Baubehördliche Bewilligung

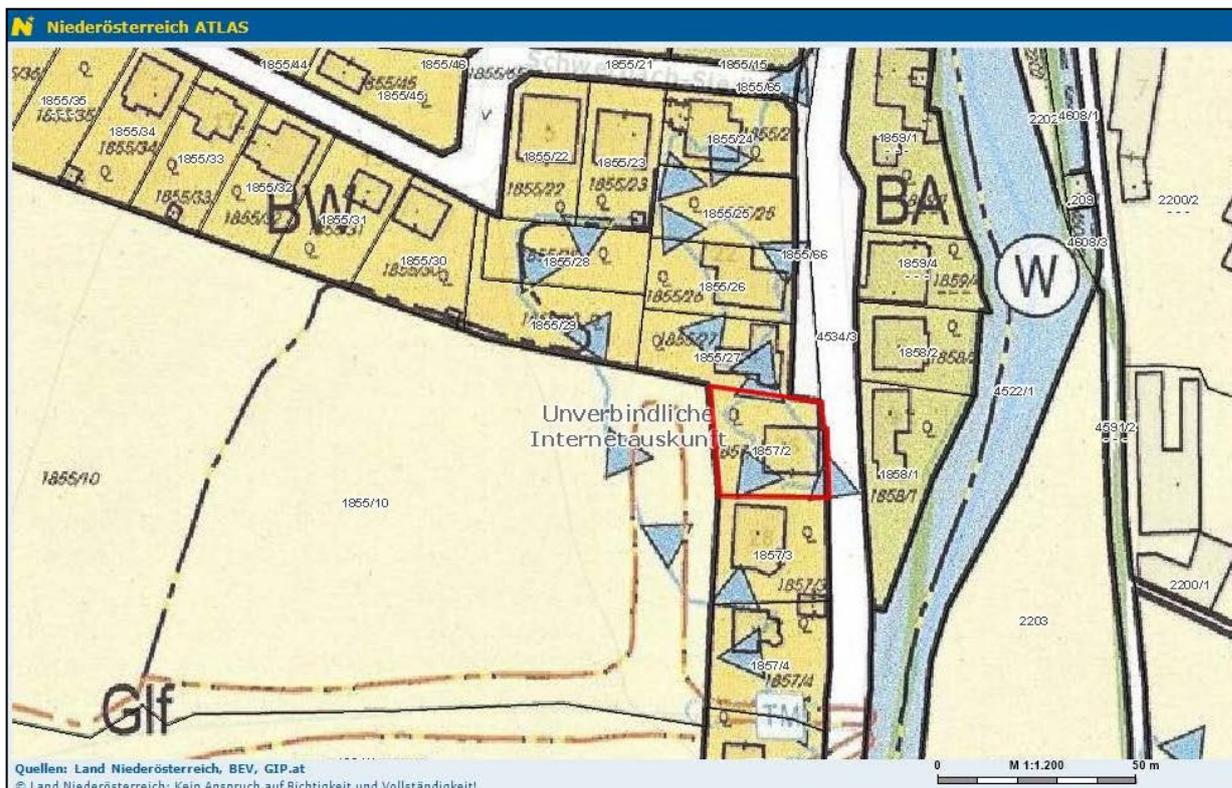
Der Um- und Zubau wurde aufgrund der Baubewilligung AZ: BW-BV-010/2022 vom 30.03.2022 begonnen.

### Energieausweis

Der **spezifische Heizwärmebedarf** für das fertiggestellte Gebäude beträgt gemäß Energieausweis vom 14.02.2022 **40 kWh/m<sup>2</sup>a**.

## Flächenwidmung

Gemäß Flächenwidmungsplan des Landes Niederösterreich befindet sich die Liegenschaft im "Bauland Wohngebiet - BW".



Quelle: <https://atlas.noel.gv.at/atlas>

## Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 522	698 m <sup>2</sup>
------------------------------------	--------	--------------------

Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand, eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung in der Natur wurde nicht durchgeführt.

## Bestandsrechte

Die Liegenschaft ist gemäß Auskunft des Eigentümers bestandfrei.

## Kontaminierung

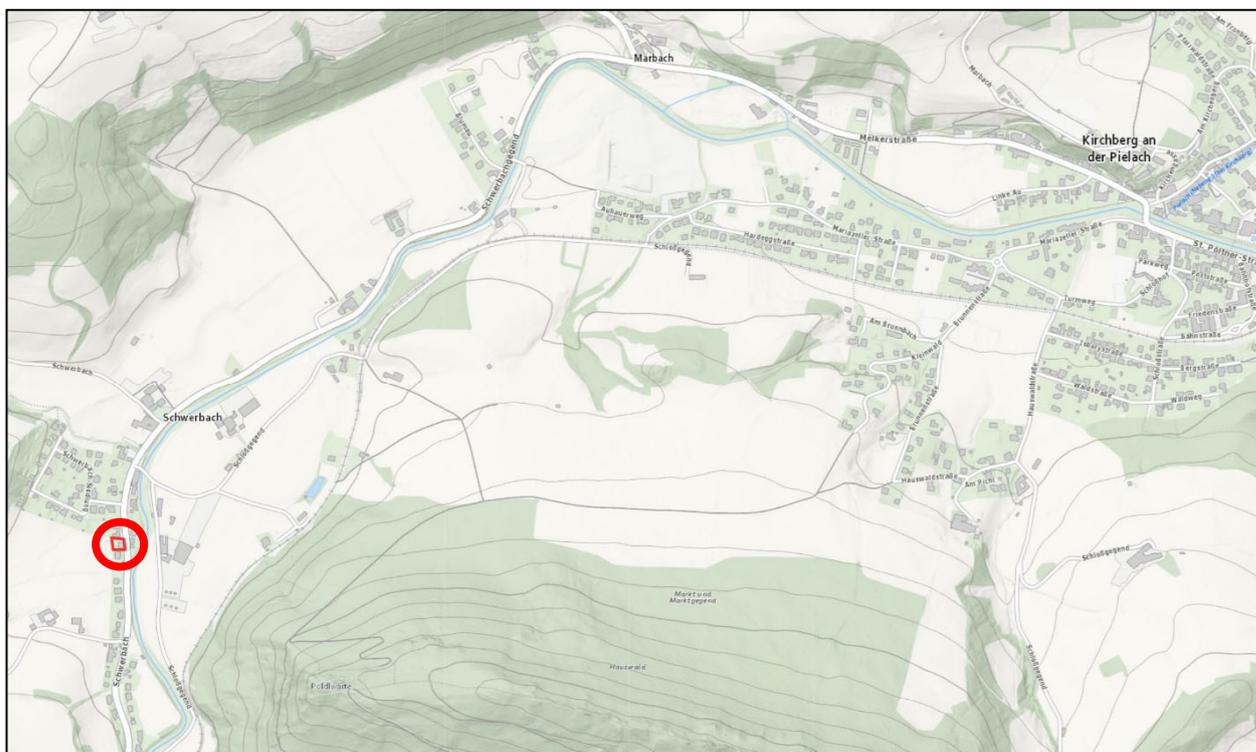
Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 05.06.2024 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes nicht auf. Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

## Lage, Verkehrsverhältnisse

Das Einfamilienhaus liegt im Ortsgebiet von Schwerbach in der Marktgemeinde Kirchberg an der Pielach, das Ortszentrum von Kirchberg an der Pielach ist in nordöstlicher Richtung in rund 3km zu erreichen.

Die Landes- und Bezirkshauptstadt St.Pölten liegt in nördlicher Richtung in einer Entfernung von rund 30km.

Der nächstgelegene Autobahnanschluss der A1-Westautobahn (St.Pölten Süd) ist in rund 28km erreichbar. An öffentlichen Verkehrsmitteln steht am Bahnhof Schwerbach (Entfernung rund 600m) die Mariazeller Bahn zwischen St. Pölten und Mariazell zur Verfügung.



Quelle: <https://atlas.noel.gv.at/atlas>

## Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, die wichtigsten Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen, ein Kindergarten, eine Volksschule und eine Neue Mittelschule sind in der Marktgemeinde Kirchberg an der Pielach vorhanden.

## Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Das Ziel der vorzunehmenden Bewertung ist der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich der Preis nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt.

## Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

**das Vergleichswertverfahren  
das Sachwertverfahren  
und das Ertragswertverfahren**

zur Verfügung.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt.

Für die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft wird das **Sachwertverfahren** als das für Einfamilienwohnhäuser geeignete Wertermittlungsverfahren angewendet.

## Der Sachwert

Setzt sich aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert, dem Wert der Außenanlagen und dem Wert der vorhandenen Anschlüsse zusammen.

## Der Bodenwert

Wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Dieser wird aus valorisierten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ähnlicher Lage, Größe und Beschaffenheit und Ausnutzungsmöglichkeit abgeleitet, wobei abweichende Verhältnisse durch Zu- und Abschläge Berücksichtigung finden.

Der Wert bebauter Grundstücke vermindert sich um die Freimachungs- bzw. Demolierungskosten der darauf befindlichen Objekte.

## Der Herstellungswert (Neubauwert)

Errechnet sich nach der verbauten Fläche bzw. dem umbauten Raum der Objekte, wofür als Ausgangswert der Neubauwert zum Stichtag der Gutachtenserstellung dient. Dieser Neubauwert ergibt, um den verlorenen Bauaufwand sowie die technische und wirtschaftliche Entwertung infolge des Baualters und der Kosten der notwendigen Instandsetzung vermindert, den Gebäudewert als Zeitwert.

## Der Wert der baulichen Außenanlagen

Wird für abnutzbare Bauteile und Gegenstände wie der Gebäudewert ermittelt bzw. werden aus Vereinfachungsgründen meist nur Erfahrungswerte, den Zustand der Anlagen berücksichtigend, verwendet.

## Der Wert der sonstigen Anlagen

Gärtnerische Anlagen werden nach Erfahrungssätzen bewertet, wobei die Vergütungssätze der Richtlinien der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

## Der Wert der vorhandenen Anschlüsse

Richtet sich nach den zum Stichtag der Gutachtenserstellung geltenden Sätzen und Gebühren.

## Hinweise zur Bewertung

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

## Sachwert

### Bodenwert

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG.

Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes unbebauter Grundstücke das geeignete Verfahren.

### Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Liegenschaften in der Katastralgemeinde Kirchberg an der Pielach aus den Jahren 2021 bis 2024 erhoben.

Die zu bewertende Liegenschaft und die Vergleichsgrundstücke haben die Widmung Bauland - Wohngebiet. Die Vergleichsgrundstücke sind in der Lage vergleichbar.

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

### Bodenwert als Vergleichswert

Vergleichsgrundstücke - Kaufvorgänge 2021 bis 2024

Nr	Datum KV	F m <sup>2</sup>	y €/m <sup>2</sup>	( y - yl ) <sup>2</sup>	Kaufpreis
1	Mai.21	710	75,0	27,0	53.250
2	Feb.22	703	59,0	116,6	41.477
3	Dez.22	750	80,0	104,0	60.000
4	Feb.24	720	65,0	23,0	46.800
			279,0	270,8	
			yl =	69,8	
Standardabweichung ( s ) =					9,5
			yl + 2s =	88,8	€/m <sup>2</sup>
			yl - 2s =	50,8	€/m <sup>2</sup>

Es befinden sich alle Werte innerhalb der Bereichsgrenzen, womit kein Ausreißer festzustellen ist.

Nr	Datum KV	F m <sup>2</sup>	y €/m <sup>2</sup>	F * y
1	Mai.21	710	75,0	53.250
2	Feb.22	703	59,0	41.477
3	Dez.22	750	80,0	60.000
4	Feb.24	720	65,0	46.800
Summen		2.883	279,0	201.527
arithmetisches Mittel			69,8	

Abschlag für Lage direkt an der Bundesstraße B39 rund:  $\frac{25\%}{\text{ergibt rund}} = \frac{-17,4 \text{ €/m}^2}{52,4 \text{ €/m}^2}$

### Vergleichspreis zum Stichtag:

**ist rund            50 €/m<sup>2</sup>**

### Ermittlung Bodenwert

berechnen:  $698 \text{ m}^2 \times 50 = 34.900 \text{ €}$

### Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung

( **Bebauungsabschlag** ):  $15\% \text{ Abschlag} = -5.235 \text{ €}$

### Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

0 €

### Berücksichtigung des Wegerechts (Dienstbarkeit) an der nordseitigen Grundgrenze

Das im Grundbuch eingetragene Wegerecht (rund 3m breiter Streifen an der nordseitigen Grundgrenze) als Last für die Liegenschaft wird mit einem Abzug in der Höhe von rund

$10\% \text{ berücksichtigt. ergibt } -2.967 \text{ €}$

Der Bodenwert der Liegenschaft entspricht somit dem ermittelten Vergleichswert.

## Bodenwert

**26.698 €**

## Ermittlung des Bauwertes

### Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten für das Wohngebäude werden die Richtpreise für Wohnhäuser aus der Literatur (Empfehlungen für Herstellungskosten aus der Sachverständige 2/2020) mit durchschnittlicher Ausstattung (Ausstattungsqualität normal) zugrunde gelegt.

Die Normalherstellungskosten sind aufgrund der überwiegend privaten Nutzungsmöglichkeit **inklusive Umsatzsteuer** berücksichtigt.

Normalherstellungskosten inkl. Ust	pro m <sup>2</sup> NGF	
für Wohngebäude:	€ 2.320,00	Stand 2020
Abschlag für ländliche Lage:	€ 1.740,00	25%
BPI 2020	100,0	
BPI I/2024	136,9	
<u>    </u>	<u>    </u>	
Valorisierungsfaktor=	1,369	€ 2.382,00
(Baupreisindex für den Hochbau / BPI 2020)		
Wohnnutzfläche gerundet (nach Fertigstellung):	€ 2.380,00	
Anteil für vorhandenen Rohbau gemäß Beschreibung rund:	€ 600,00	25%

### Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

<b>Wohnnutzfläche:</b>	rund	214 m <sup>2</sup>	x	600 €/m <sup>2</sup>	=	128.400 €
<b>Pelletslager:</b>	rund	5 m <sup>2</sup>	x	600 €/m <sup>2</sup>	=	3.000 €
<b>Abstellraum:</b>	rund	7 m <sup>2</sup>	x	600 €/m <sup>2</sup>	=	4.200 €

<b>Normalherstellungswert per 05/2024</b>	<b>135.600 €</b>
---	------------------

<b>Berücksichtigung von Teilabweichungen</b>	0 €
--	-----

<b>Gebäude-Sachwert</b>	<b>135.600 €</b>
-------------------------	------------------

<b>Wirtschaftliche Wertminderung</b>	0 €
--------------------------------------	-----

### Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Für die Lage des Wohngebäudes direkt an der Bundesstraße B39 wird ein Abzug in der Höhe von rund	25%	berücksichtigt.	
		ergibt	-33.900 €

<b>Gebäudewert</b>	<b>101.700 €</b>
--------------------	------------------

<b>Wert der baulichen Außenanlagen</b>	<i>keine vorhanden</i>	0 €
--	------------------------	-----

<b>Bauwert</b>	<b>101.700 €</b>
----------------	------------------

<b>Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen</b>	<i>keine vorhanden</i>	0 €
--	------------------------	-----

<b>Wert der sonstigen Anlagen</b>	<b>0 €</b>
-----------------------------------	------------

<b>Ermittlung des Wertes des Zubehörs</b>	<i>keines vorhanden</i>	0 €
---	-------------------------	-----

<b>Wert des Zubehörs</b>	<b>0 €</b>
--------------------------	------------

## Ermittlung des Sachwertes

Bodenwert	26.698 €
Bauwert	101.700 €
Wert der sonstigen Anlagen	0 €
Wert des Zubehörs	0 €

**Sachwert** **128.398 €**

## Rechte und Lasten

### Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 522 mit Abfragedatum 05.03.2024 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

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

- 1 a 457/1904 3094/1986  
DIENSTBARKEIT des Fahrens über Gst 1857/2 gem Abs Drittens  
Kaufvertrag 1904-08-30 für Gst 1855/9 1855/10
- 2 a 457/1904 3094/1986  
REALLAST der Verpflichtung, das Gst 1857/2 gem Abs Drittens  
Kaufvertrag 1904-08-30 einzufrieden, für Gst 1855/10
- 7 auf Anteil B-LNR 2  
a 5714/2021  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT  
gem Punkt V. Kaufvertrag 2021-08-25  
für Manuela Prokesch geb 1980-10-15  
b 5714/2021 VORRANG von LNR 9 vor 7  
c 2198/2022 VORRANG von LNR 10 vor 7
- 8 auf Anteil B-LNR 3  
a 5714/2021  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT  
gem Punkt V. Kaufvertrag 2021-08-25  
für Wolfgang Prokesch geb 1976-06-11  
b 5714/2021 VORRANG von LNR 9 vor 8  
c 2198/2022 VORRANG von LNR 10 vor 8
- 9 a 5714/2021 Pfandurkunde 2021-08-31  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 70.000,--  
für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST  
AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)  
c 5714/2021 VORRANG von LNR 9 vor 7 8
- 10 a 2198/2022 Pfandurkunde 2022-04-11  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 174.500,--  
für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST  
AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)  
c 2198/2022 VORRANG von LNR 10 vor 7 8

*Die DIENSTBARKEIT ist bei der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt.*

*Die REALLAST ist bei der Fertigstellung der Um- und Zubauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen und stellt keine wertbeeinflussende Last dar.*

*Die BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOTE stellen keine wertbeeinflussende Last dar.*

*PFANDRECHTE stellen keine wertbeeinflussenden Lasten dar, sind jedoch im Zuge eines Verkaufs entsprechend zu berücksichtigen.*

**Rechte und Lasten** **0 €**

## Verkehrswert

Sachwert		128.398 €	
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €	
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		128.398 €	
Rechte und Lasten		0 €	
		128.398 €	
Verkehrswert mit Rechte und Lasten		gerundet	128.000 €

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Einfamilienhäusern und Wohnimmobilien mit Eigennutzung ist auf Basis des errechneten Sachwertes abzuleiten. Da bei der Ermittlung des Sachwertes alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Sachwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

## Verkehrswert mit Rechte und Lasten

**128.000 €**

( in Worten Euro Einhundertachtundzwanzigtausend )

**Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert  
der Liegenschaft EZ 522 Grundbuch 19207 Kirchberg an der Pielach.**

***Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).***

**Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 14 Seiten.

24062-3204

## **BEILAGENSAMMLUNG**

### **ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN EINFAMILIENHAUS (ROHBAU)**

Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** der Liegenschaft

<b>Grundbuch:</b>	<b>19207 Kirchberg an der Pielach</b>
<b>Einlagezahl:</b>	<b>522</b>
<b>Bezirksgericht:</b>	<b>St. Pölten</b>
<b>Adresse:</b>	<b>3204 Kirchberg an der Pielach, Schwerbach 26</b>

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>Beilage 1</b>	<b>Grundbuchsauszug</b>
<b>Beilage 2</b>	<b>Plandokumentation</b>
<b>Beilage 3</b>	<b>Fotodokumentation</b>
<b>Beilage 4</b>	<b>Energieausweis (Auszug)</b>

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 19207 Kirchberg an der Pielach  
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

EINLAGEZAHL 522

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 1062/2024

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1857/2	GST-Fläche	698	
	Bauf.(10)	164	
	Gärten(10)	534	Schwerbach 26

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

2 gelöscht

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

2 ANTEIL: 1/2

- a 5714/2021 Kaufvertrag 2021-08-25 Eigentumsrecht
- b 5714/2021 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- c 1062/2024 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens  
am 2024-02-22 (12 S 11/24h)

3 ANTEIL: 1/2

- a 5714/2021 Kaufvertrag 2021-08-25 Eigentumsrecht
- b 5714/2021 Belastungs- und Veräußerungsverbot

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

- 1 a 457/1904 3094/1986  
DIENSTBARKEIT des Fahrens über Gst 1857/2 gem Abs Dritzens  
Kaufvertrag 1904-08-30 für Gst 1855/9 1855/10
- 2 a 457/1904 3094/1986  
REALLAST der Verpflichtung, das Gst 1857/2 gem Abs Dritzens  
Kaufvertrag 1904-08-30 einzufrieden, für Gst 1855/10
- 7 auf Anteil B-LNR 2
  - a 5714/2021  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT  
gem Punkt V. Kaufvertrag 2021-08-25  
für
  - b 5714/2021 VORRANG von LNR 9 vor 7
  - c 2198/2022 VORRANG von LNR 10 vor 7
- 8 auf Anteil B-LNR 3
  - a 5714/2021  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT  
gem Punkt V. Kaufvertrag 2021-08-25  
für
  - b 5714/2021 VORRANG von LNR 9 vor 8
  - c 2198/2022 VORRANG von LNR 10 vor 8

- 9 a 5714/2021 Pfandurkunde 2021-08-31  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 70.000,--  
für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST  
AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)  
c 5714/2021 VORRANG von LNR 9 vor 7 8
- 10 a 2198/2022 Pfandurkunde 2022-04-11  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 174.500,--  
für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST  
AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)  
c 2198/2022 VORRANG von LNR 10 vor 7 8

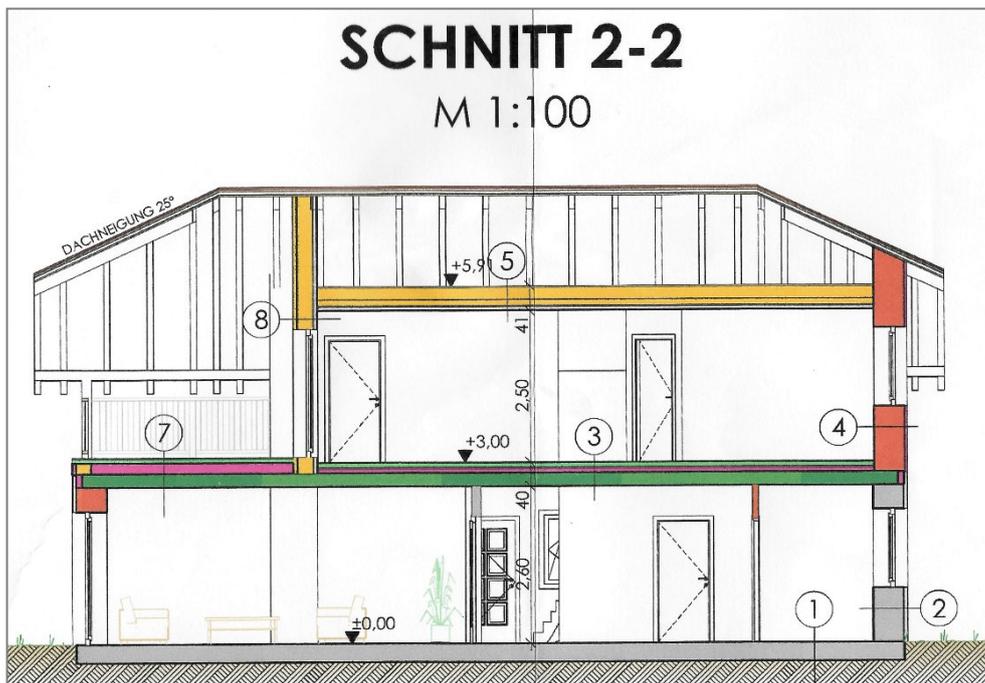
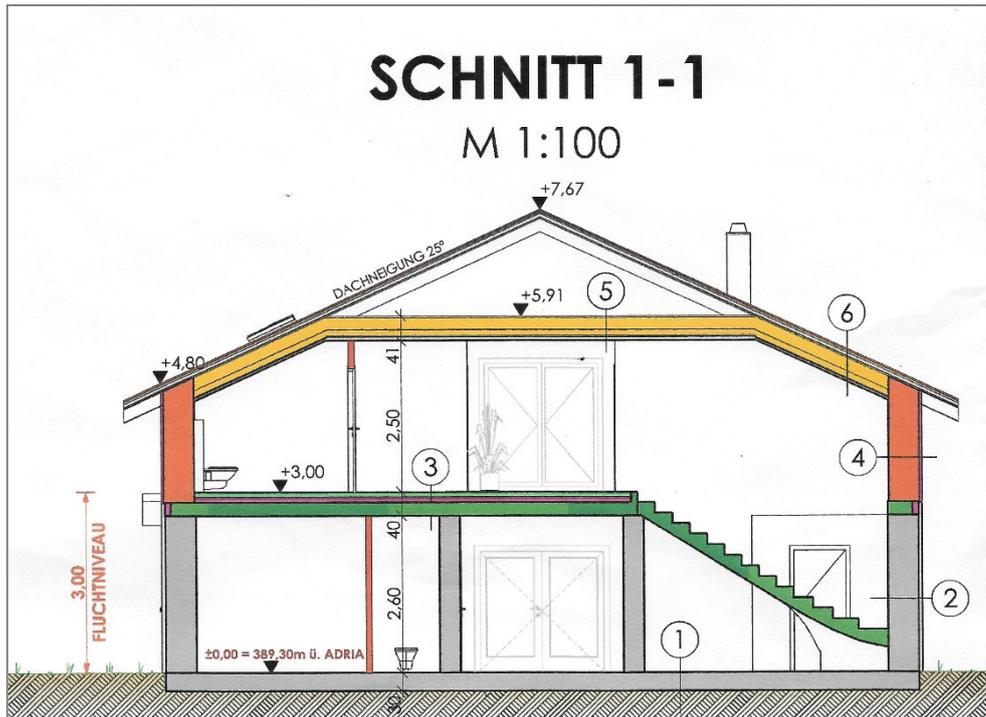
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.







**Schnitte**



FOTODOKUMENTATION



Ansicht nordostseitig



Ansicht ostseitig



Ansicht nordwestseitig



Zufahrt - Servitut



Garten

## ERDGESCHOSS





**DACHGESCHOSS**



## AUSZUG AUS DEM ENERGIEAUSWEIS nach Fertigstellung

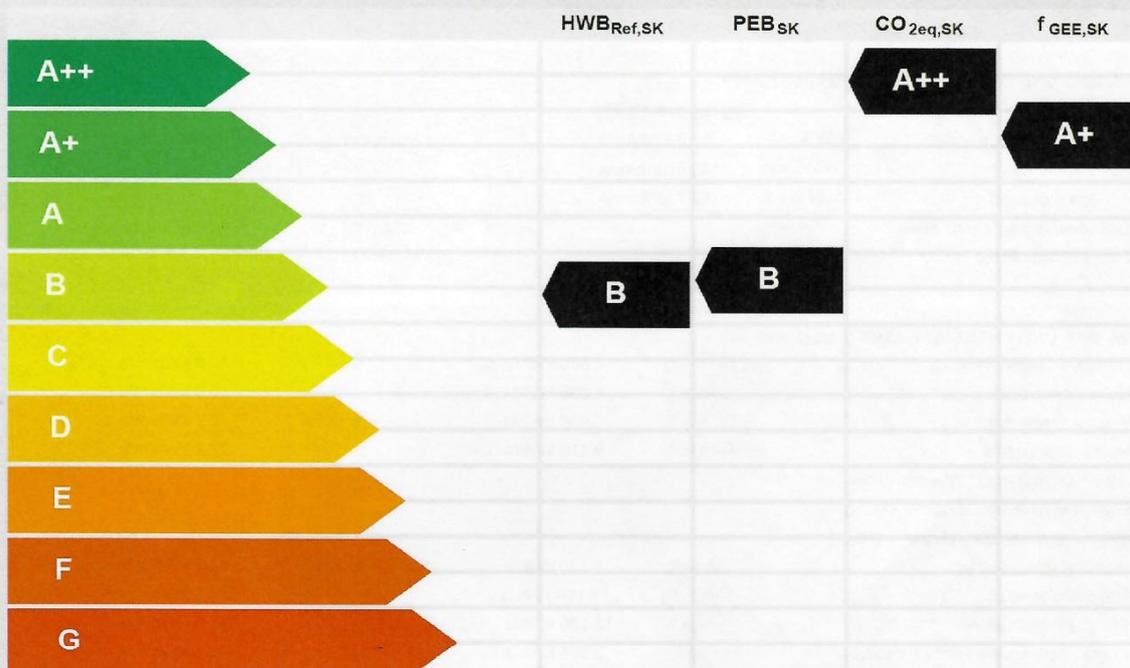
### Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

<b>BEZEICHNUNG</b>	WH Fam. Prokesch	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude (-teil)	kond. Wohnbereich	Baujahr	
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Schwerbach 26	Katastralgemeinde	Kirchberg an der Pielach
PLZ, Ort	3204 Kirchberg an der Pielach	KG-Nummer	19207
Grundstücksnummer	1857/2	Seehöhe	357,00 m

**SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen**



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

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

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

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

**RK**: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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

**f<sub>GEE</sub>**: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB**: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nm</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>**: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

**SK**: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorfage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2015-09 – 2016-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

## Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** OSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	122,1 m <sup>2</sup>	Heiztage	230 d	Art der Lüftung	Fensterlüft
Bezugsfläche (BF)	97,7 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3.838 Kd	Solarthermie	(
Brutto-Volumen (VB)	372,5 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	0,0 l
Gebäude-Hüllfläche (A)	245,5 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-15,6 °C	Stromspeicher	0,0 l
Kompaktheit A/V	0,66 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heiz
charakteristische Länge (lc)	1,52 m	mittlerer U-Wert	0,21 W/(m <sup>2</sup> K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	17,91	RH-WB-System (primär)	Kessel/The
Teil-BF	0,0 m <sup>2</sup>	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m <sup>3</sup>				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)				Nachweis über f <sub>GEE</sub>	
Ergebnisse					
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>ref,RK</sub> =	33,0 kWh/m <sup>2</sup> a	entspricht	HWB <sub>ref,RK, zul</sub> =	66,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> =	33,0 kWh/m <sup>2</sup> a			
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> =	82,7 kWh/m <sup>2</sup> a			
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE, RK</sub> =	0,63	entspricht	f <sub>GEE, RK, zul</sub> =	0,95
Erneuerbarer Anteil			entspricht	Punkt 5.2.3 a, b und c	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)					
Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>n, ref, SK</sub> =	4 886 kWh/a	HWB <sub>ref, SK</sub> =	40,0 kWh/m <sup>2</sup> a	
Heizwärmebedarf	Q <sub>n, SK</sub> =	4 886 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> =	40,0 kWh/m <sup>2</sup> a	
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>WW</sub> =	936 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m <sup>2</sup> a	
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB, SK</sub> =	9 418 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> =	77,2 kWh/m <sup>2</sup> a	
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>SAWZ, WW</sub> =	3,10	
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>SAWZ, RH</sub> =	1,33	
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>SAWZ, H</sub> =	1,62	
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> =	1 696 kWh/a	HHSB <sub>SK</sub> =	13,9 kWh/m <sup>2</sup> a	
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB, SK</sub> =	11 114 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> =	91,0 kWh/m <sup>2</sup> a	
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB, SK</sub> =	13 506 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> =	110,6 kWh/m <sup>2</sup> a	
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn, em, SK</sub> =	2 855 kWh/a	PEB <sub>n, em, SK</sub> =	23,4 kWh/m <sup>2</sup> a	
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBem, SK</sub> =	10 651 kWh/a	PEB <sub>em, SK</sub> =	87,3 kWh/m <sup>2</sup> a	
Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2, SK</sub> =	587 kg/a	CO2 <sub>SK</sub> =	4,8 kg/m <sup>2</sup> a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GEE, SK</sub> =	0,60	
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE, SK</sub> =	0 kWh/a	PV <sub>Export, SK</sub> =	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a	

ERSTELLT		ErstellerIn	
GWR-Zahl			
Ausstellungsdatum	14.02.2022		
Gültigkeitsdatum	14.02.2032	Unterschrift	
Geschäftszahl			