



KommR. Mag. Georg Edlauer MRICS REV

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für die Fachgruppe Immobilien

Recognised European Valuer

Immobilientreuhänder

Chartered Surveyor

Univ. Lektor

BG St. Pölten - 32 E 5/26f

An das
Bezirksgericht St. Pölten
Abteilung 3
Schießstattring 6
3100 St. Pölten

St. Pölten, 18.08.2026
Mag. E / rs

Gutachten

Zweck	Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 375 KG 19456 Göblasbruck Zwirnereigasse 12, 3150 Göblasbruck
Betreibende Partei vertreten durch	Steiermärkische Bank und Sparkassen AG DSC Doralt Seist Csoklich Rechtsanwälte GmbH
1. Verpflichtete Partei	Frau Barbara Gaidora
2. Verpflichtete Partei	Herr Leopold Gaidora
Wegen	€ 127.794,67 samt Anhang (Exekutionsantrag)



Ausfertigung elektronisch

D:\Gutachten\Verkehrswert\VW Zwirnereigasse 12, 3150 Göblasbruck

Gutachten Nr.: 1989/26

3100 St. Pölten • Josefstraße 19 • Tel: +43 2742 352438 • Fax: +43 2742 351895
3100 St. Pölten • Unterwagramerstraße 29 • Tel + Fax: +43 2742 255505
www.edlauer.com • g.edlauer@edlauer.com • UID: ATU 47997805
Sparkasse Niederösterreich Mitte West AG 0000-000091
IBAN: AT50 2025 6000 0000 0091 • BIC: SPSPAT21XXX



AUSTRIAN ASSOCIATION
OF REAL ESTATE EXPERTS



THE ROYAL INSTITUTION
OF CHARTERED SURVEYORS



ÖSTERREICHISCHER VERBAND
DER IMMOBILIENTREUHÄNDER



FREIWILLIG DER EHRENGESCHIEDS-
GERICHTSORDNUNG UNTERWORFEN



INTERNATIONALER VERBAND
DER IMMOBILIENTREUHÄNDER



HAUPTVERBAND
DER SACHVERSTÄNDIGEN

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines.....	3
1.1. Auftrag und Auftraggeber	3
1.2. Befundaufnahme	3
1.3. Bewertungsstichtag	3
1.4. Grundlagen.....	3
1.5. Bewertungszweck.....	4
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen	4
1.7. Umsatzsteuer	6
1.8. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht.....	6
1.9. Unabhängigkeit des Gutachters, Vertraulichkeitserklärung.....	7
2. Befund.....	8
2.1. Makrolage	8
2.1.1. Statistische Daten	10
2.2. Mikrolage	11
2.2.1. Lageplan, Luftbild, Orthofoto.....	12
2.2.2. Hochwasserabflussbereich	14
2.2.3. Lärminfo	16
2.3. Grundbuchstand.....	18
2.3.1. Grundstücksgröße	20
2.3.2. Eigentumsverhältnisse	20
2.3.3. Rechte und Lasten	20
2.4. Digitale Katastermappe und Figuration	21
2.5. Flächenwidmungsplan und Bebauungsbestimmungen.....	22
2.5.1. Textliche Bebauungsbestimmungen	25
2.6. Kontaminierungen	27
2.7. Anschlüsse	28
2.8. Objektbeschreibung	28
2.8.1. Bewilligungsstand.....	28
2.8.2. Baubeschreibung vom 18.01.1991.....	29
2.8.3. Einreichplan, worauf sich der Bescheid vom 20.02.1991 bezieht.....	31
2.8.4. Beschreibung des Wohnhauses und der Außenanlagen	39
2.8.5. Fotodokumentation.....	41
2.9. Baumängel, Bauzustand, rückgestauter Reparaturbedarf.....	51
2.10. Vermietungen, sonstige Verträge.....	51
2.11. Nutzfläche	52
2.12. Einheitswertbescheid und Grundsteuermessbetrag.....	53
2.13. Rückstände an Grundbesitzabgaben	56
2.13.1. Abgabenbescheid Kanalbenützungsgebühr ab 01.10.2025	57
2.13.2. Abgabenbescheid Wasserbereitstellungsgebühr ab 01.10.2025.....	59
2.13.3. Abgabenbescheid Abfallwirtschaftsgebühr ab 01.01.2024	61
3. Gutachten	63
3.1. Bewertungsmethode zur Ermittlung des Verkehrswertes	63
3.2. Sachwert.....	66
3.2.1. Bodenwert.....	66
3.2.2. Bauwert des Wohnhauses.....	71
3.2.3. Wert der Außenanlagen	72
3.2.4. Sachwert.....	72
3.3. Verkehrswert	73
3.4. Zusammenfassung	74
4. Literaturverzeichnis	75

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag und Auftraggeber

Mit Beschluss des Bezirksgerichts St. Pölten vom 22.04.2026 wurde ich mit der Schätzung der Liegenschaft EZ 375 KG 19456 Göblasbruck mit der Liegenschaftsadresse Zwirnergasse 12, 3150 Göblasbruck beauftragt.

1.2. Befundaufnahme

Die Befundaufnahme fand am 03.06.2026 in der Zeit von 13⁰⁰ – 13⁵⁰ Uhr statt.

An der Befundaufnahme nahmen außer dem unterfertigten SV teil:

- Herr Leopold Gaidora
- Frau Angela Schumy
- Frau Ramona Sturzeis, REV
Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für die Fachgruppe Immobilien, Recognised European Valuer, Immobilientreuhänderin
(SV-Büro Edlauer|Sturzeis)

1.3. Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wird der Tag der Befundaufnahme, sohin der 03.06.2026, herangezogen.

1.4. Grundlagen

- Örtliche Besichtigung am 03.06.2026
- Auftrag des Bezirksgerichts St. Pölten vom 22.04.2026
- Grundbuchauszug vom 03.06.2026
- Erteilte Auskünfte anlässlich der Befundaufnahme
- Einsichtnahme in die Urkundensammlung des Grundbuches des BG St. Pölten

- Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.
- Auskünfte hinsichtlich allfälliger Rückstände an Grundbesitzabgaben wurden eingeholt.
- Einsichtnahme in den Bauakt aufliegend bei der Stadtgemeinde Wilhelmsburg.
- Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlamentes wurde nicht vorgelegt.
- Protokolle betreffend Überprüfung der elektrischen Anlagen (Elektroattest) sowie gemäß ÖNORM B 1300 bzw. B 1301 (Objektsicherheitsüberprüfung) wurden nicht übergeben.
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt
- Eigene Vergleichspreissammlung aufgrund beruflicher Tätigkeit
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF.
- Ö-NORM B 1802 (Teile 1 – 3), soweit nicht in Widerspruch zum LBG
- Eigene Fotodokumentation
- Literaturverzeichnis laut Anhang

1.5. Bewertungszweck

Das Gutachten dient der Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 375 KG 19456 Göblasbruck mit der Liegenschaftsadresse Zwirnergasse 12, 3150 Göblasbruck in der anhängigen Exekutionssache vor dem Bezirksgericht St. Pölten, GZ: 32 E 5/26f.

1.6. Allgemeine Vorbemerkungen

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802 (Teile 1 bis 3) – soweit nicht in Widerspruch zum LBG - erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs. 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Diese Bewertung steht in voller Übereinstimmung mit den Europäischen Bewertungsstandards (EVS) mit einem Vorbehalt: Soweit sie für die Bewertung zum Zwecke der Beleihungswertermittlung dient, steht diese nicht in Übereinstimmung mit den EVGN 2 (European valuation Guidance Notes 2) Valuation for Mortgage Lending – Prudently Conservative Valuation Criteria („Beleihungswertermittlung, Valuation for Mortgage Lending“) der EVS 2025. Der Grund hierfür liegt in der Anweisung ausschließlich den Marktwert/Verkehrswert zu ermitteln, obwohl die Verordnung (EU) 2024/1623 ab dem 01.01.2025 vorschreibt, einen „Immobilienwert (property value)“ unter Berücksichtigung von „vorsichtig konservativen Bewertungskriterien“ zu ermitteln.
- Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Dem gefertigten Sachverständigen wurden

solche nicht bekanntgegeben, daher basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- 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. Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden nicht mitbewertet.
- 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.
- 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.

- Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlamentes wurde nicht vorgelegt.
- 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.

1.7. Umsatzsteuer

Mit Wirksamkeit 19.06.1998 trat das Budgetbegleitgesetz 1998 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt traten neue umsatzsteuerliche Bestimmungen bei Immobilientransaktionen in Kraft. Daher ist folgender Hinweis nötig:

Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig.

Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge von baulichen Maßnahmen zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

1.8. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

(ÖNORM B 1802 Pkt. 4.4.)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer Bandbreite von bis zu 15 % nach oben und unten abweichen.

Sollte eine sehr kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, ist vom festgesetzten Verkehrswert ein noch höherer Abschlag in Kauf zu nehmen. (Diese Kurzfristigkeit der Verwertung bspw. nach den Bestimmungen der Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist idR durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt).

1.9. Unabhängigkeit des Gutachters, Vertraulichkeitserklärung

Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat.¹

Die Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA definieren den unabhängigen Gutachter wie folgt:

Ein unabhängiger Gutachter ist ein externer Gutachter, der weder direkt noch indirekt über Partner oder Mitgeschäftsführer oder enge Familienangehörige ein erhebliches finanzielles Interesse am Unternehmen des Auftraggebers (oder umgekehrt) hat und der mit Ausnahme des aktuellen Honorars weder derzeit noch in den letzten 24 Monaten vom Unternehmen des Auftraggebers aus einem Arbeitsverhältnis Honorar bezogen hat.

Der gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

¹ Europäische Bewertungsstandards der TEGoVA, 9. deutsche Ausgabe, S 2.10

2. BEFUND

2.1. Makrolage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich innerhalb der Stadtgemeinde Wilhelmsburg, welche dem Bezirk St. Pölten-Land zugehörig ist.

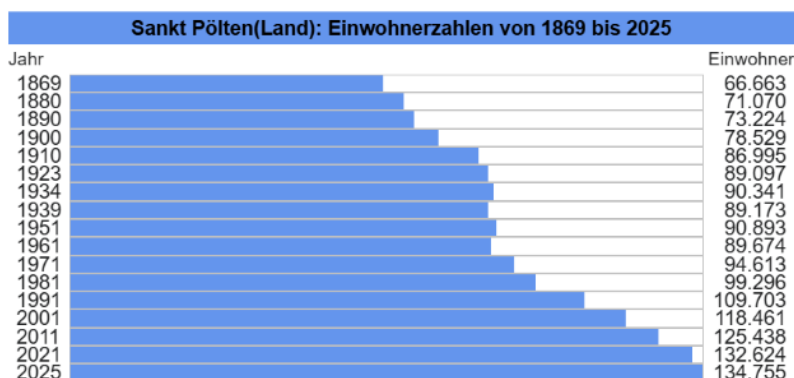
Der **Bezirk St. Pölten-Land**² umfasst eine Fläche von ca. 1.288 km². Er liegt unmittelbar westlich von Wien, südlich der Donau und gliedert sich seit 01.01.2017 in 45 Gemeinden, darunter 6 Städte und 25 Marktgemeinden.



Übersicht Bezirksgrenzen in NÖ; Quelle: geoland.at

² Quelle: wikipedia.org

Der Bezirk St. Pölten-Land zählt ca. 134.770 Einwohner (Stand zum 01.01.2026) und weist damit ein stetiges Bevölkerungswachstum auf.



Quelle(n): [Statistik Austria](#), Gebietsstand 1.1.2021

Einwohnerentwicklung St. Pölten-Land, Quelle: Statistik Austria (statistik.at)

Die **Stadtgemeinde Wilhelmsburg** ³ liegt im Mostviertel und zählt zum 01.01.2026 ca. 6.620 Einwohner.



Bezirksübersicht St. Pölten-Land, Quelle: noe.gv.at

³ Quelle: wikipedia.org

Wilhelmsburg befindet sich etwa zwölf Kilometer südlich des Stadtzentrums von St. Pölten. Die Stadtgemeinde wird von Süden nach Norden von der Traisen durchflossen. Das östliche Stadtgebiet gehört zu den Ausläufern des Wienerwaldes, das westliche Stadtgebiet zu den Ausläufern der Türnitzer Alpen.

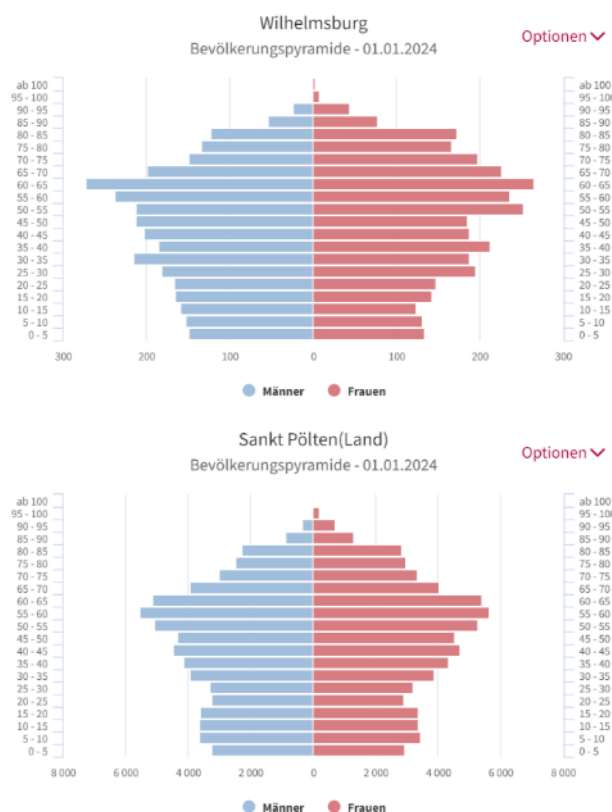
Die Stadtgemeinde erstreckt sich über eine Fläche von ca. 46 km² und umfasst die folgenden Katastralgemeinden: Altenburg, Göblasbruck, Handelberg, Kanzling, Kreisbach, Pömmern, Wegbach, Wielandsberg, Wilhelmsburg und Wolkersberg.

In Wilhelmsburg befinden sich drei Kindergärten, zwei Volksschulen, eine neue Mittelschule mit angeschlossenem polytechnischen Lehrgang sowie eine allgemeine Sonderschule.

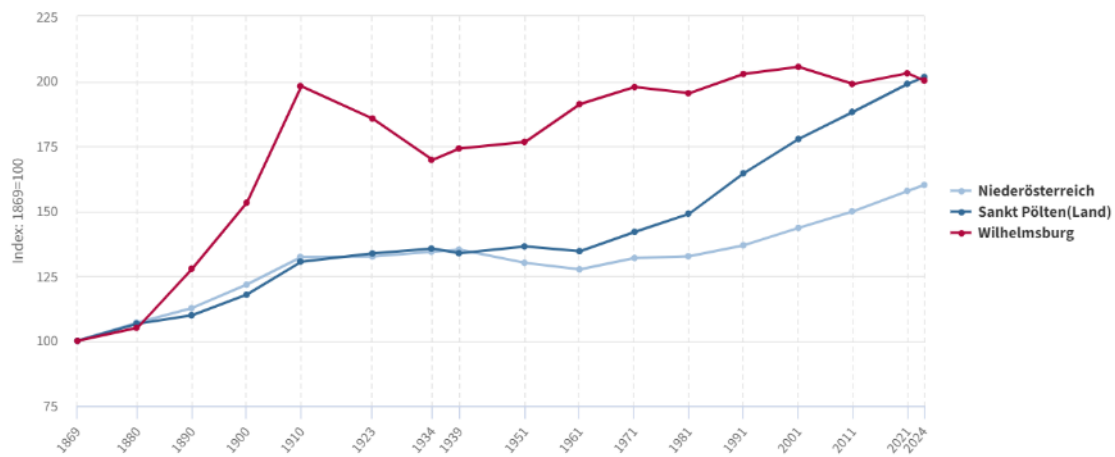
Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Ärzte für Allgemeinmedizin und Zahnärzte sowie unterschiedlicher Fachärzte gegeben. Darüber hinaus stehen in der nur unweit entfernten Landeshauptstadt St. Pölten zahlreiche weitere Fachärzte sowie das Landeskrankenhaus zur Verfügung.

Wilhelmsburg liegt an der Mariazeller Straße B20. Der öffentliche Verkehr ist durch den Bahnhof Wilhelmsburg sowie diverse Autobuslinien gegeben.

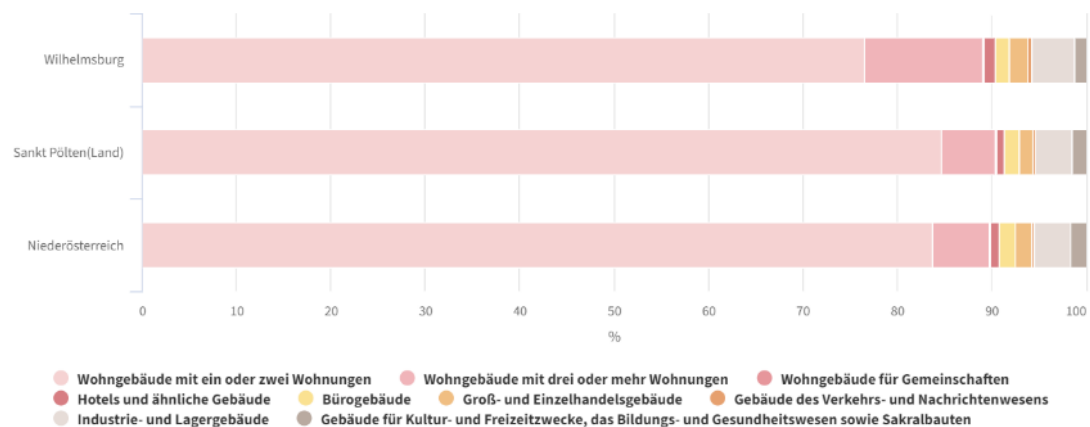
2.1.1. Statistische Daten



Bevölkerungspyramide; Quelle: Statistik Austria (statistik.at)



Bevölkerungsentwicklung; Quelle: Statistik Austria (statistik.at)



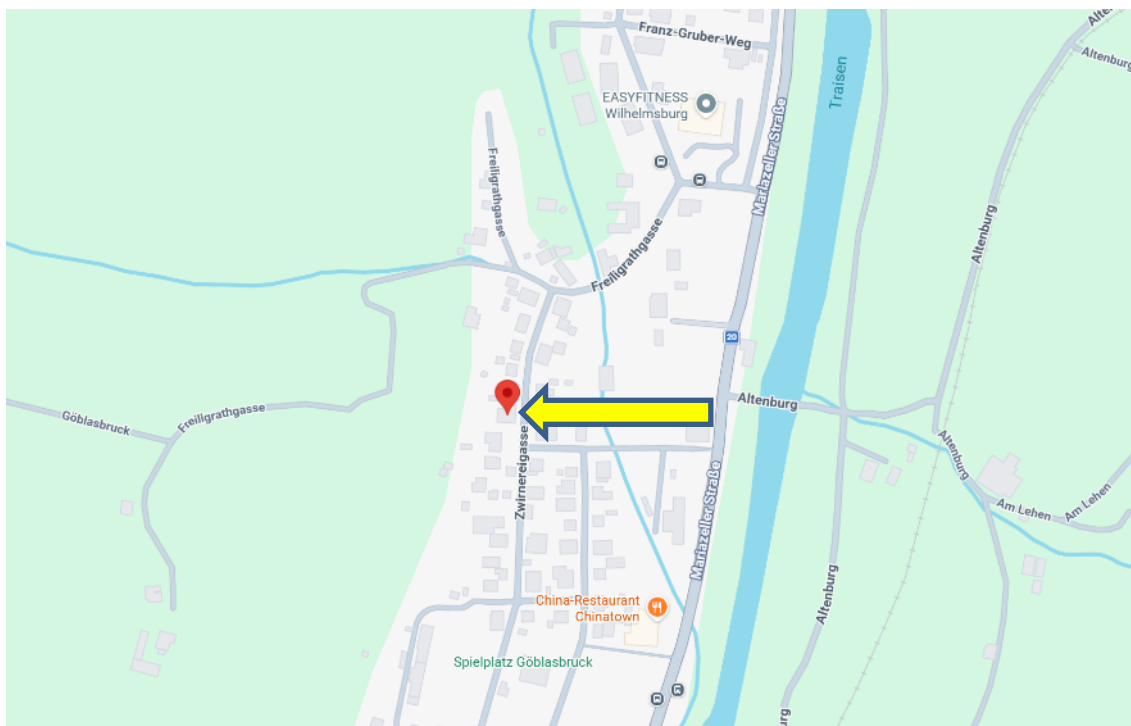
Gebäudeeigenschaft; Quelle: Statistik Austria (statistik.at)

2.2. Mikrolage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in Göblasbruck in einer Siedlungslage, westlich der Zwirnergasse. Östlich fließt ein kleiner Bach. Noch weiter östlich verlaufen die Mariazeller Straße, der Fluss „Traisen“ und die Bahnstrecke.

Die umliegenden Grundstücke sind überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Die Zwirnergasse ist in beide Richtungen befahrbar; anlässlich der Befundaufnahme ist wenig Verkehr feststellbar.

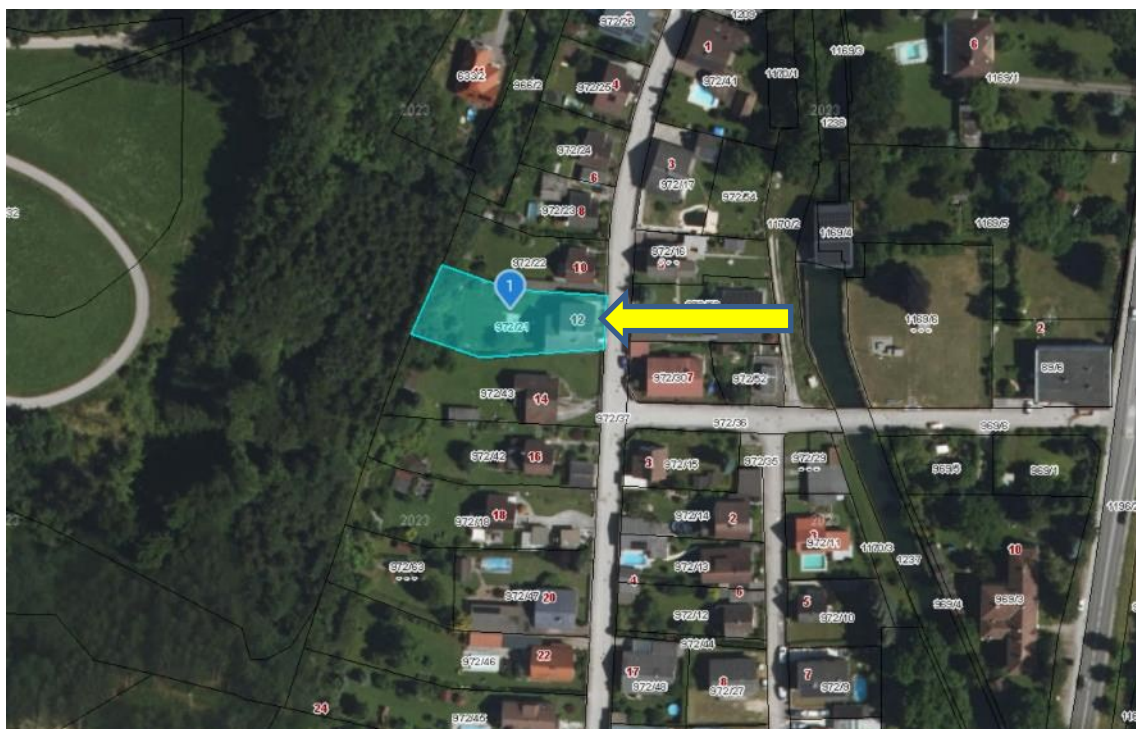
2.2.1. Lageplan, Luftbild, Orthofoto



Lageplan; Quelle: maps.google.at



Luftbild; Quelle: bing.com



Orthofoto, Quelle: atlas.noel.gv.at

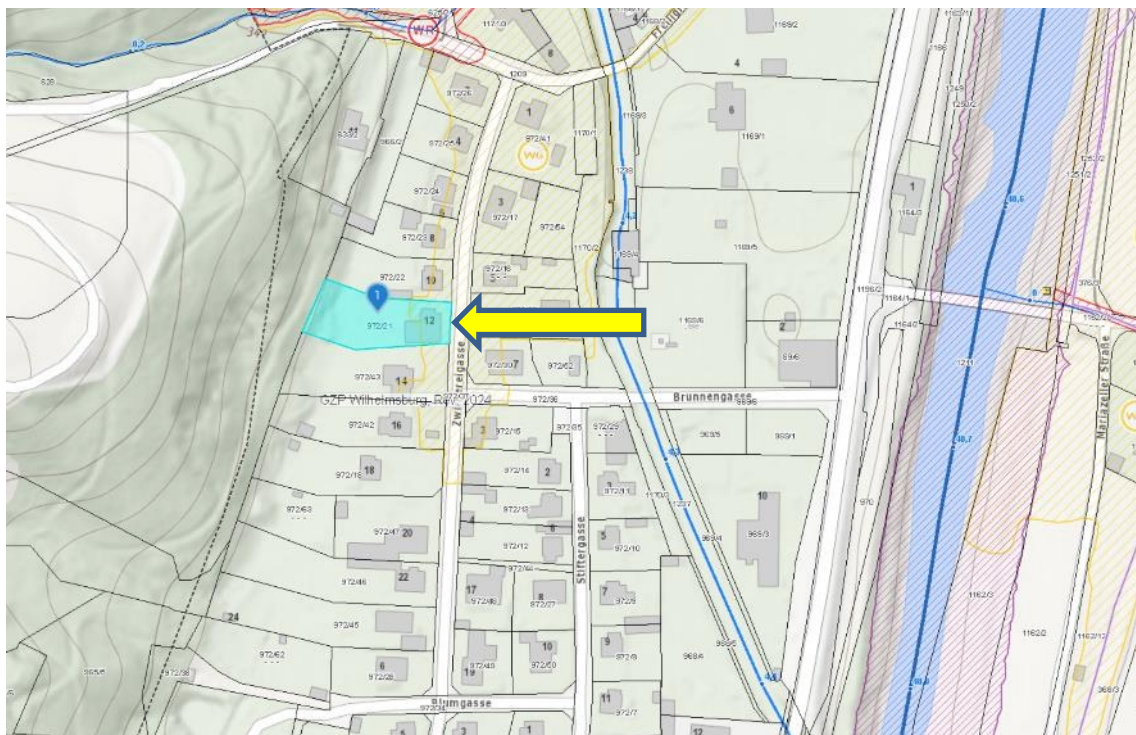
2.2.2. Hochwasserabflussbereich

Hochwasserabflussbereiche sind jene Flächen, die bei verschiedenen großen Hochwässern überflutet werden. Meistens werden die Abflussbereiche für 30-, 100- und 300-jährige Hochwässer dargestellt. Das sind Hochwasserereignisse die statistisch alle 30/100/300 Jahre auftreten können.

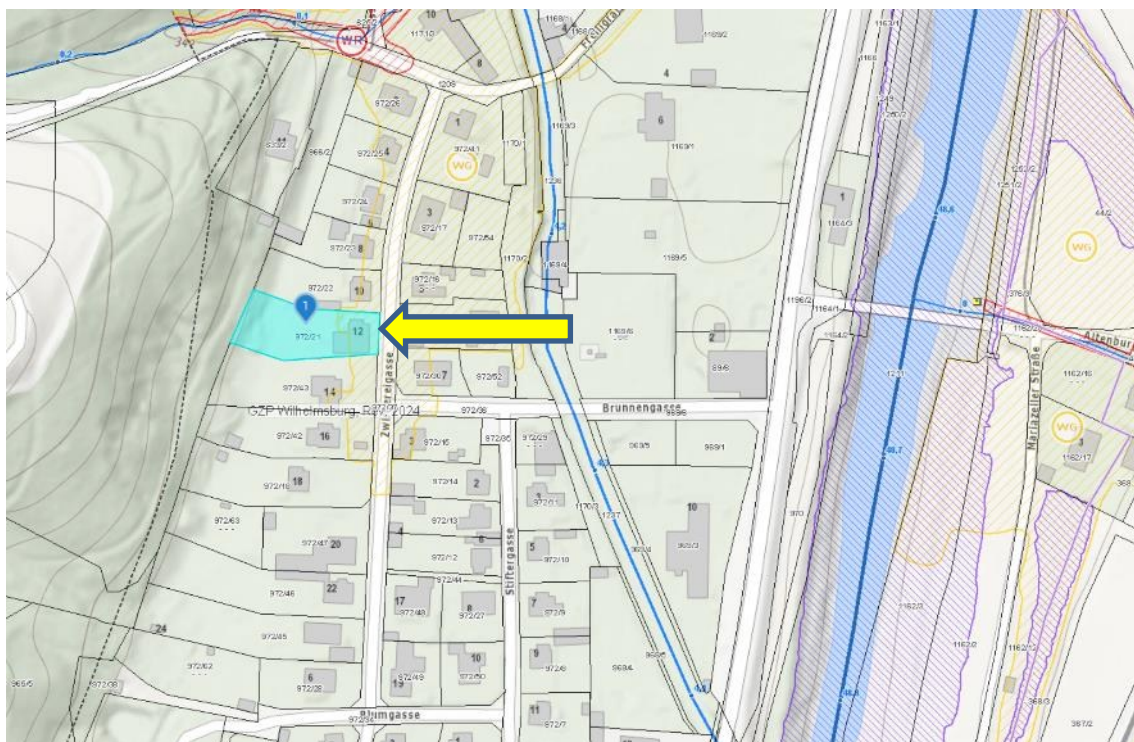
Die Hochwasserverhältnisse an einem Fluss können sich im Lauf der Zeit verändern. Die Abflussbereiche im Wasserdatenverbund NÖ sind daher nur eine vorläufige Information.

Wie in nachstehenden Grafiken ersichtlich, befindet sich die gegenständliche Liegenschaft laut Abfrage beim Wasserdatenverbund auf der Homepage des Landes NÖ derzeit nicht im Hochwasserabflussbereich HQ 30 / 100 / 300, jedoch teilweise innerhalb der gelben Gefahrenzone Wildbach.

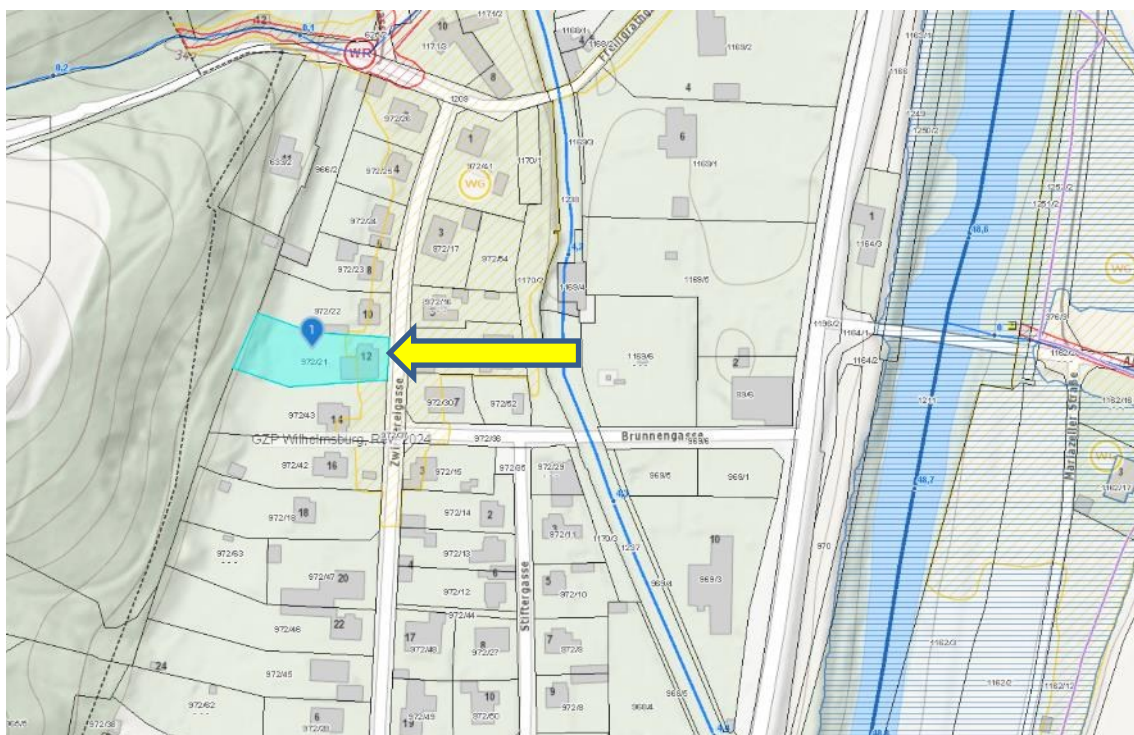
Legende:



Hochwasserabflussbereich HQ30; Quelle: atlas.noegv.at



Hochwasserabflussbereich HQ100; Quelle: atlas.no.e.gv.at



Hochwasserabflussbereich HQ300; Quelle: atlas.no.e.gv.at

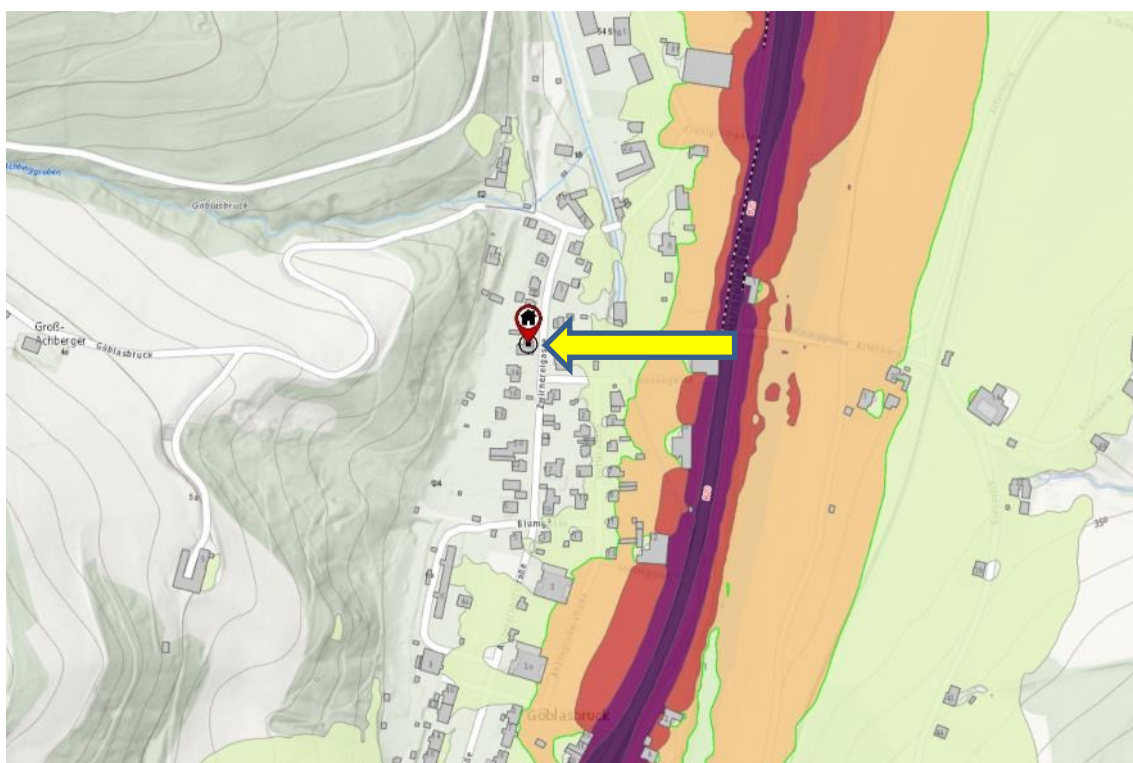
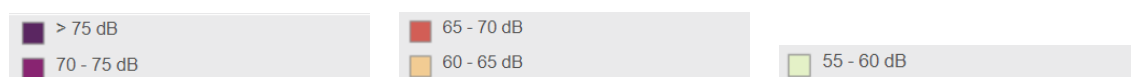
Seitens des Verpflichteten wurde im Zuge der Befundaufnahme angegeben, dass früher gelegentlich in den Jahren von 2000 bis 2020 Überschwemmungen durch den nahe vorbeifließenden Bach verursacht wurden.

Eine Hochwassergefährdung über die Traisen sei nicht gegeben. Durch den Bau eines Retentionsbeckens durch die Gemeinde vor kurzer Zeit dürfte die Hochwassergefahr durch den Bach gebannt sein. Die Liegenschaft sei auch vom Hochwasser im Herbst 2024 nicht betroffen gewesen.

2.2.3. Lärminfo

Die Liegenschaft befindet sich westlich der vielbefahrenen Mariazeller Straße sowie der Bahnstrecke. Es werden daher im Folgenden die erhobenen Lärmkarten abgebildet.

Legende



Lärmkarte Straßenverkehr; Quelle: laerminfo.at



Lärmkarte Schienenverkehr; Quelle: laerminfo.at

Die Liegenschaft befindet sich demnach nicht in einem Gebiet mit einer erhöhten Lärmbeeinträchtigung durch Straßen- und/oder Schienenverkehr.

2.3. Grundbuchstand

Die EZ 375 besteht aus dem Grundstück Nummer 972/21 und liegt in der Katastralgemeinde 19456 Göblasbruck.

Die Abfrage des nachfolgenden Grundbuchsatzes erfolgte am 03.06.2026.

KATASTRALGEMEINDE 19456 Göblasbruck EINLAGEZAHL 375
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

Letzte TZ 1136/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
972/21 GST-Fläche 1173
Bauf.(10) 164
Gärten(10) 1009 Zwirnergasse 12

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
***** B *****

1 ANTEIL: 1/2

Leopold Gaidora

GEB: 1958-01-19 ADR: Zwirnergasse 12, Wilhelmsburg 3150

c 332/1991 Übergabsvertrag 1990-10-25 Eigentumsrecht

d 332/1991 Veräußerungsverbot

e 332/1991 Belastungs- und Veräußerungsverbot

f 9325/1991 Veräußerungsverbot

g gelöscht

2 ANTEIL: 1/2

Barbara Gaidora

GEB: 1961-10-24 ADR: Zwirnergasse 12, Wilhelmsburg 3150

c 332/1991 Übergabsvertrag 1990-10-25 Eigentumsrecht

d 332/1991 Veräußerungsverbot

e 332/1991 Belastungs- und Veräußerungsverbot

f 9325/1991 Veräußerungsverbot

g gelöscht

***** C *****

3 a 332/1991 2112/2010

WOHNUNGSRECHT

gem Pkt Zweitens Übergabsvertrag 1990-10-24 für

Theresia Gaidora geb 1931-06-17

c 4514/1998 VORRANG von LNR 10 vor 3

d 805/2004 VORRANG von LNR 11 vor 3

e gelöscht

4 a 332/1991 2112/2010

VERÄUSSERUNGSVERBOT

gem Pkt Fünftens Übergabsvertrag 1990-10-24 für

Theresia Gaidora geb 1931-06-17

c 4514/1998 VORRANG von LNR 10 vor 4

d 805/2004 VORRANG von LNR 11 vor 4

e gelöscht

5 auf Anteil B-LNR 1

a 332/1991

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für

Barbara Gaidora geb 1961-10-24

c 4514/1998 VORRANG von LNR 10 vor 5

d 805/2004 VORRANG von LNR 11 vor 5

- 6 auf Anteil B-LNR 2
a 332/1991
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Leopold Gaidora geb 1958-01-19
c 4514/1998 VORRANG von LNR 10 vor 6
d 805/2004 VORRANG von LNR 11 vor 6
8 a 9325/1991 Schuldschein 1991-12-03
PFANDRECHT 430.000,--
9 % VZ, NGS 43.000,-- für Land Niederösterreich
9 a 9325/1991
VERÄUSSERUNGSVERBOT für Land Niederösterreich
10 a 4514/1998 Schuldschein und Pfandurkunde 1998-07-31
PFANDRECHT 1,340.000,--
6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NGS 268.000,-- für
Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft mbH
b 4514/1998 VORRANG von LNR 10 vor 3 4 5 6
c 5308/2022 Hypothekarklage (4 Cg 95/22d LG St. Pölten)
d 7085/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens C-LNR 12
11 a 805/2004 Pfandurkunde 2004-01-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 140.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
b 805/2004 VORRANG von LNR 11 vor 3 4 5 6
c 1045/2025 Hypothekarklage (LG St. Pölten, 31 Cg 14/25w)
d 1136/2026 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe LNR 14
13 a 6145/2025 Exekutionsbewilligung 2025-12-15
PFANDRECHT vollstr EUR 7.679,33
samt Z und Kosten gem Exekutionsbewilligung 2025-12-15
Antragskosten: EUR 904,82 für
Verlassenschaft nach Herta Punz vertreten durch
Mag. Michael Sedlacek, LL.M. (31 E 3515/25y)
14 a 1136/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 127.794,67
4 % Z ab 2025-04-09
Antragskosten: EUR 2.042,19 für
Steiermärkische Bank und Sparkasse AG, FN 34274d
(32 E 5/26f)
b 1136/2026 Pfandrecht siehe LNR 11
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2.3.1. Grundstücksgröße

Das Grundstück Nummer 972/21 weist laut vorangeführtem Grundbuchsatzug eine unverbindliche Fläche von insgesamt 1.173 m² auf.

Es ist anzumerken, dass die im Grundbuch eingetragenen Nutzungsarten nicht der Flächenwidmung gemäß niederösterreichischem Raumordnungsgesetz entsprechen.

Ein Ausweis im Grenzkataster erfolgte bisher noch nicht. Die Grundstücksgrenzen (und damit auch das Ausmaß) gelten somit als nicht gesichert.⁴

2.3.2. Eigentumsverhältnisse

Laut vorangeführtem Grundbuchsatzug befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft zum Abfragezeitpunkt im schlichten (ideellen) Miteigentum von Herrn Leopold Gaidora (1/2-Anteil) und Frau Barbara Gaidora (1/2-Anteil).

2.3.3. Rechte und Lasten

Das A2-Blatt weist keine Eintragungen aus. Dem C-Blatt sind – neben Pfandrechten und der Einleitung des Versteigerungsverfahrens – ein Wohnungsverbot sowie ein Veräußerungsverbot für Frau Theresia Gaidora, geboren am 17.06.1931, und ein wechselseitiges Belastungs- und Veräußerungsverbot für Frau Barbara Gaidora bzw. Herrn Leopold Gaidora zu entnehmen.

Hinsichtlich des Wohnungsverbots der Frau Theresia Gaidora wurde durch Herrn Leopold Gaidora angegeben, dass diese am 08.01.2012 in Kirchstetten verstorben sei. Eine Löschung sei noch nicht erfolgt. Die Sterbeurkunde wird dem SV nachgereicht.

Auf nochmalige Nachfrage durch den SV teilte Herr Gaidora am 13.07.2026 telefonisch mit, dass die Sterbeurkunde nicht auffindbar ist. Er bestätigte das Ableben nochmals ausdrücklich. Eine telefonische Anfrage an das Standesamt der Stadtgemeinde Wilhelmsburg ergab, dass Frau Theresia Gaidora am 08.01.2012 verstorben ist. Das Wohnungsverbot sowie das Veräußerungsverbot für Frau Theresia Gaidora sind sohin mittlerweile obsolet und werden in der Bewertung nicht berücksichtigt.

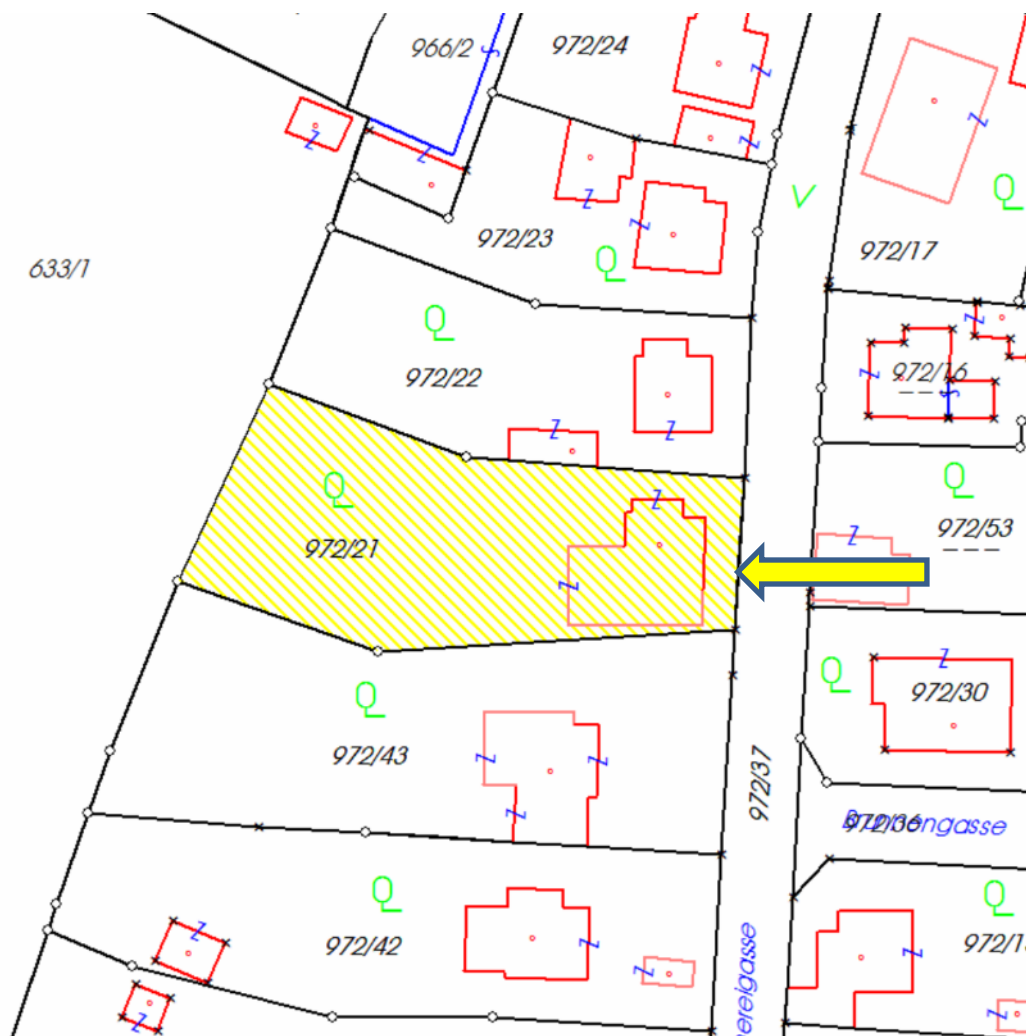
Es wird zum Zwecke dieser Gutachtenserstellung davon ausgegangen, dass die Verfügungsbeschränkungen (wechselseitiges Belastungs- und Veräußerungsverbot) bei einer Veräußerung aufgehoben werden, weswegen sie in der Bewertung vorerst ebenso keine Berücksichtigung finden.

⁴ Gemäß § 8 Vermessungsgesetz ist der Grenzkataster bestimmt

1. zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke
2. zur Ersichtlichmachung
 - a. der Benützungsarten
 - b. der Flächenmaße
 - c. der vermessungsbehördlich bescheinigten Änderungen des Katasters
 - d. sonstiger Angaben zur leichteren Kenntlichmachung der Grundstücke und
 - e. zur Ersichtlichmachung der geocodierten (raumbezogenen) Adressen der Grundstücke und der darauf befindlichen Gebäude

2.4. Digitale Katastermappe und Figuration

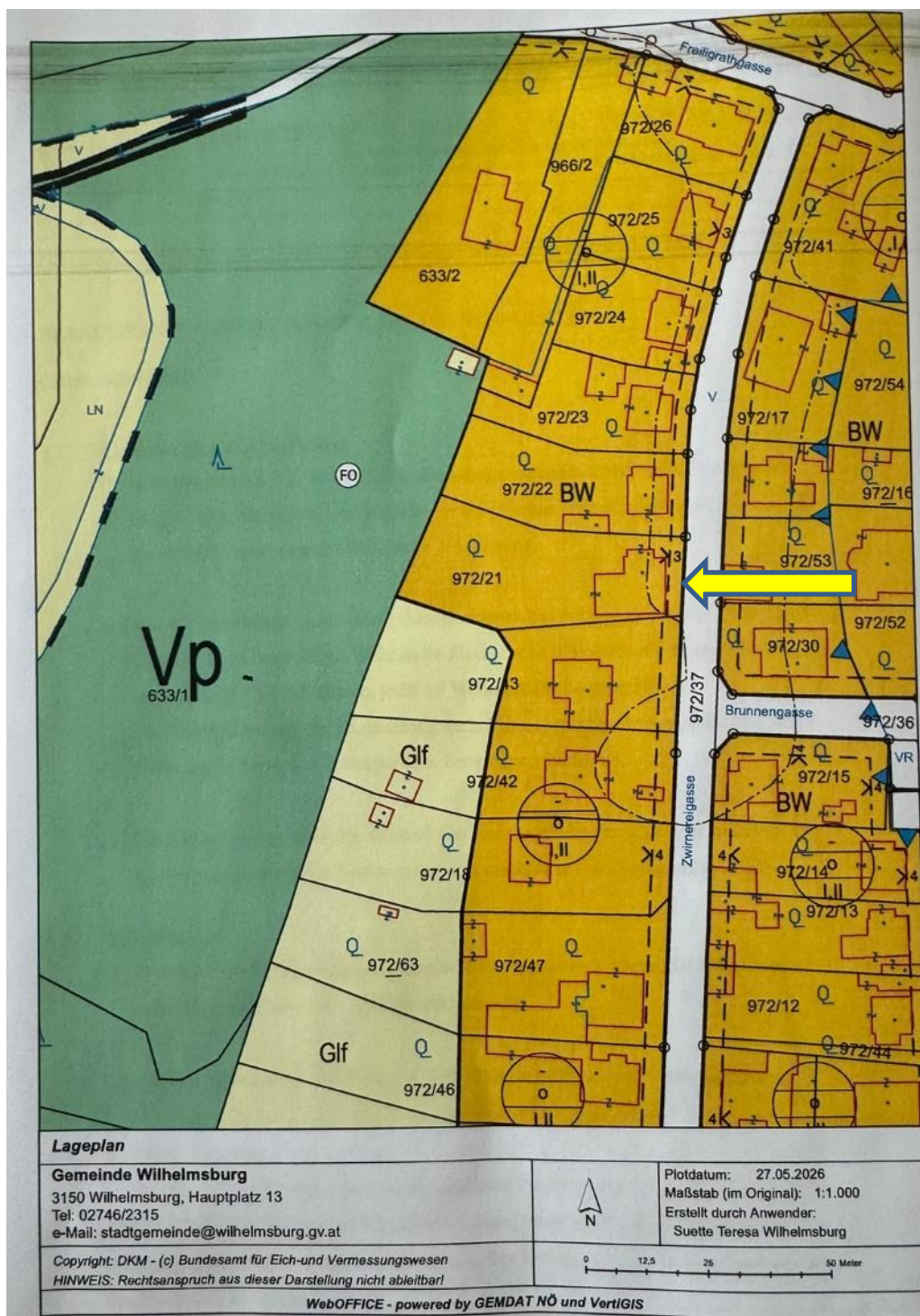
Wie in nachfolgendem Auszug aus der digitalen Katastermappe ersichtlich, ist das Grundstück Nummer 972/21 unregelmäßig vieleckig figuriert. Das Geländenniveau steigt Richtung Westen an.



Auszug aus der DKM - nicht maßstabgetreu

2.5. Flächenwidmungsplan und Bebauungsbestimmungen

Der folgende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wurde am 27.05.2026 bei der Stadtgemeinde Wilhelmsburg erhoben.



Demnach weist die Liegenschaft die folgenden **Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen** auf:

- Bauland-Wohngebiet
- Keine Angabe einer Bebauungsdichte
- Offene Bebauungsweise
- Bauklasse I oder II
- Straßenfluchtlinie ohne Anbauverpflichtung entlang der Zwirnereigasse mit einem Bauwisch von 3 Meter

Widmungsart Bauland-Wohngebiet:

§ 16 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes idgF.

(1) Das Bauland ist entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:

1. **Wohngebiete, die für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) darf nicht über 1 betragen.**
2. Kerngebiete, die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) darf nicht über 1 betragen.
3. Betriebsgebiete, die für Bauwerke solcher Betriebe bestimmt sind, die keine übermäßige Lärm- oder Geruchsbelästigung und keine schädliche, störende oder gefährliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen und sich – soweit innerhalb des Ortsbereiches gelegen – in das Ortsbild und die bauliche Struktur des Ortsbereiches einfügen. Betriebe, die einen Immissionsschutz beanspruchen oder voraussichtlich mehr als 100 Fahrten von mehrspurigen Kraftfahrzeugen pro ha Baulandfläche und Tag – abgestellt auf den jährlich durchschnittlichen täglichen Verkehr an Werktagen – erzeugen, sind unzulässig.
4. Industriegebiete, die für betriebliche Bauwerke bestimmt sind, die wegen ihrer Auswirkungen, ihrer Erscheinungsform oder ihrer räumlichen Ausdehnung nicht in den anderen Baulandwidmungsarten zulässig sind. Betriebe, die einen Immissionsschutz gegenüber ihrer Umgebung beanspruchen oder voraussichtlich mehr als 100 Fahrten von mehrspurigen Kraftfahrzeugen pro ha Baulandfläche und Tag – abgestellt auf den jährlich durchschnittlichen täglichen Verkehr an Werktagen – erzeugen, sind unzulässig.
5. Agrargebiete, die für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt sind; andere Betriebe, welche keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen und sich in ihrer Erscheinungsform in das Ortsbild und in die dörfliche bauliche Struktur einfügen, sowie Wohnnutzungen mit höchstens vier Wohneinheiten pro Grundstück sind zuzulassen.
6. Sondergebiete, die für bauliche Nutzungen bestimmt sind, deren besonderer Zweck im Flächenwidmungsplan durch einen Zusatz zur Signatur ausdrücklich festgelegt ist. Das sind Nutzungen,
 - die einen besonderen Schutz (Krankenanstalten, Schulen u. dgl.) erfordern oder
 - denen ein bestimmter Standort (Asphaltemischanlagen u. dgl.) zugeordnet werden soll oder
 - die sich nicht in die Z 1 bis 5 (Kasernen, Sportanlagen u. dgl.) einordnen lassen.
7. Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen, die für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und für Kleinwohnhäuser sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich in Erscheinungsform und Auswirkungen in den erhaltenswerten Charakter der betreffenden Ortschaft einfügen.
8. Wohngebiete für nachhaltige Bebauung, die für die in der Z 1 aufgezählten Nutzungen bestimmt sind, wobei die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) über 1 betragen darf. Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl ist anzugeben und muss größer als 1 sein.
9. Kerngebiete für nachhaltige Bebauung, die für die in der Z 2 aufgezählten Nutzungen bestimmt sind, wobei die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) über 1 betragen darf. Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl ist anzugeben und muss größer als 1 sein.
10. Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiete, die für die in der Z 3 aufgezählten Nutzungen bestimmt sind sowie für Bauwerke von Betrieben, von denen mehr als 100 Fahrten von mehrspurigen Kraftfahrzeugen pro ha

Baulandfläche und Tag – abgestellt auf den jährlich durchschnittlichen täglichen Verkehr an Werktagen – erzeugt werden dürfen. Die Anzahl der maximal zulässigen Fahrten pro Baulandfläche und Tag ist anzugeben.

11. Verkehrsbeschränkte Industriegebiete, die für die in der Z 4 aufgezählten Nutzungen bestimmt sind sowie für Bauwerke von Betrieben, von denen mehr als 100 Fahrten von mehrspurigen Kraftfahrzeugen pro ha Baulandfläche und Tag – abgestellt auf den jährlich durchschnittlichen täglichen Verkehr an Werktagen – erzeugt werden dürfen. Die Anzahl der maximal zulässigen Fahrten pro Baulandfläche und Tag ist anzugeben.

Bebauungsdichte und Bebauungsweise:

§ 31 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes idgF.

(1) Die Bebauungsweise regelt die Anordnung der Hauptgebäude auf dem Grundstück. Sind auf dem Grundstück mehrere Baulandflächen abgegrenzt, dürfen dafür unterschiedliche Bebauungsweisen festgelegt werden. Die Bebauungsweise kann auf eine der folgenden Arten festgelegt werden:

1. geschlossene Bebauungsweise

die Bebauung ist überwiegend durch Hauptgebäude straßenseitig in einer geschlossenen Flucht von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze vorzunehmen. Weiters kann die Bebauung bis zu einer Baufluchtlinie (z. B. Eckbauplätze) oder einer Abgrenzung im Sinn des § 4 Z 3 der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes, LGBl. 8200/1-3, erfolgen. Grundstücke, die vor Inkrafttreten der NÖ Bauordnung 1996 mit einer Reiche (max. 1,20 m Gebäudeabstand) errichtet wurden, gelten als geschlossen bebaut.

2. gekuppelte Bebauungsweise

Die Hauptgebäude auf zwei Bauplätzen sind an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze überwiegend aneinander anzubauen und an den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwuch einzuhalten.

3. einseitig offene Bebauungsweise

Alle Hauptgebäude sind an eine für alle Bauplätze gleich festgelegte seitliche Grundstücksgrenze überwiegend anzubauen, wobei dies auch für einen einzelnen Bauplatz festgelegt werden kann. An der anderen seitlichen Grundstücksgrenze ist ein Bauwuch einzuhalten.

4. offene Bebauungsweise

An beiden Seiten ist ein Bauwuch einzuhalten.

Die Bebauungsweise darf wahlweise als offene oder gekuppelte festgelegt werden. Der Bauwerber darf ein Wahlrecht zwischen offener und gekuppelter Bebauungsweise nur unter Bedachtnahme auf die bereits bestehenden und bewilligten Gebäude ausüben, sofern das Wahlrecht nicht schon durch frühere Bauvorhaben verbraucht ist.

Bauklasse:

§ 31 Abs. 2 des NÖ Raumordnungsgesetzes idgF.

(2) Die Bebauungshöhe ist die im Geltungsbereich der Bebauungsweisen nach Abs. 1 Z 1 - 4 in Bauklassen festgelegte Höhe der Hauptgebäude.

Die Bauklassen werden unterteilt in

Bauklasse I
Bauklasse II

Bauklasse III
Bauklasse IV
Bauklasse V
Bauklasse VI
Bauklasse VII
Bauklasse VIII
Bauklasse IX (Hochhaus)

über 5 m

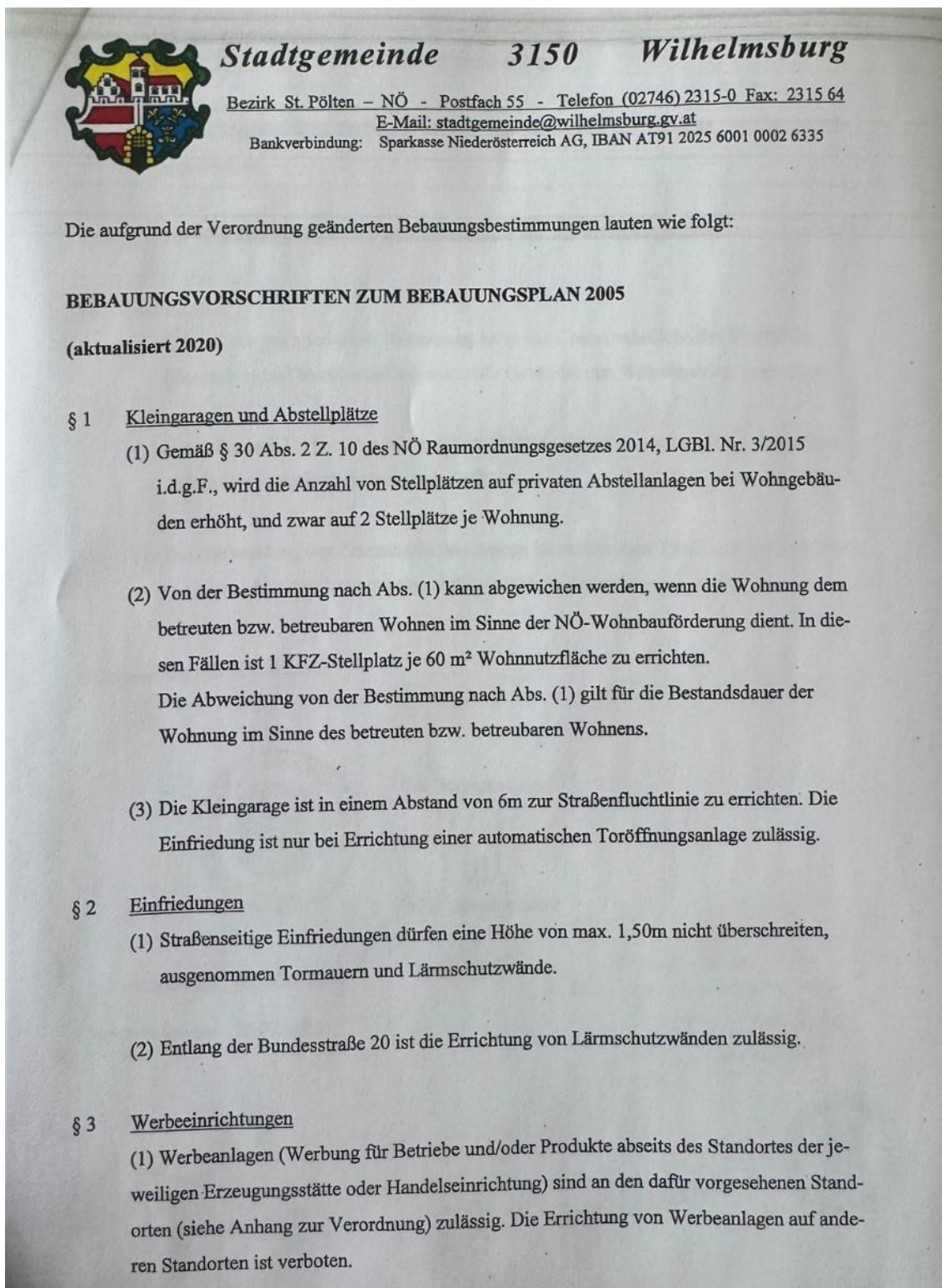
über 8 m
über 11 m
über 14 m
über 17 m
über 20 m
über 23 m
über

bis 5 m
bis 8 m

bis 11 m
bis 14 m
bis 17 m
bis 20 m
bis 23 m
bis 25 m
25 m

Die Bebauungshöhe darf mit zwei aufeinanderfolgenden Bauklassen festgelegt werden. Bei der Festlegung der Bebauungshöhe ist auf die Möglichkeit der Rettung von Personen und der Brandbekämpfung Bedacht zu nehmen.

2.5.1. Textliche Bebauungsbestimmungen



(2) Werbeanlagen sind so anzuordnen und zu errichten, dass durch ihre Gestaltung keine Beeinträchtigung des Ort- und Landschaftsbildes erfolgt.

(3) Durch Werbeanlagen darf die Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.

(4) Für Werbeanlagen gilt eine maximale Größe von 8,5 m² Anzeigefläche.

§ 4 Schutzzone

(1) Leitziel der gestalterischen Festsetzung ist es das Charakteristische des Stadtbildes (Ensembles und baukünstlerisch wertvolle Gebäude) von Wilhelmsburg zu erhalten.

(2) Neu-, Zu- und Umbauten sowie anzeigespflichtige Vorhaben sind zulässig, wenn diese sich in ihre Umgebung harmonisch einfügen.

(3) Die Verwendung von Gemeinschaftsantennen ist anzustreben. Die Antennen sind so anzuordnen, dass eine harmonische Einfügung in das Ortsbild gegeben ist.

Wilhelmsburg, am 7. Juli 2020



Der Bürgermeister:

Rudolf Ameisbichler

Angeschlagen am: 08.07.2020

Abgenommen am: 23.07.2020

Geprüft gemäß
§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973

St. Pölten, am 23.10.2020
NÖ Landesregierung
Im Auftrage

Handwritten signature



Erhebungen des SV im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ des Umweltbundesamtes haben ergeben, dass keine Hinweise auf Altlasten wie Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse bekannt sind.

Die Abfrage im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ des Umweltbundesamtes wurde am 04.08.2026 mit dem folgenden Ergebnis durchgeführt: ⁵



5 Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkaster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkaster steht nicht mehr zur Verfügung. Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALASG): Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist, Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und Altlasten. Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Abfallagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.

Die Karte zeigt jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind. Aufgrund der großen Anzahl von Altlasten in einigen Gebieten von Österreich (z.B. Landeshauptstädte) können in höheren Zoomstufen nicht alle Altlasten angezeigt werden. Die Größe der Kreise hängt von der Anzahl der Altlasten im betroffenen Gebiet ab.

2.7. Anschlüsse

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist an die üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen bzw. sind Anschlussmöglichkeiten gegeben.

2.8. Objektbeschreibung

2.8.1. Bewilligungsstand

Folgende bewertungsrelevante Bescheide und Dokumente konnten am 27.05.2026 anlässlich der Einsichtnahme in den im Bauarchiv der Stadtgemeinde Wilhelmsburg aufliegenden Bauakt der gegenständlichen Liegenschaft erhoben werden.

- Plan vom 26.09.1956 zur Errichtung eines Einzelhauses – Sondertype 2 mit Windfang.
- Bescheid der Gemeinde Wilhelmsburg, Zahl B 37, vom Jahr 1958 zur Erteilung der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung.
- Baubeschreibung vom 18.01.1991 zum Zu- und Umbau des bestehenden Wohnhauses.
- Einreichplan, worauf sich der Bescheid vom 20.02.1991 bezieht.
- Bescheid der Stadtgemeinde Wilhelmsburg, ZL. B 6/91/A/R, vom 20.02.1991 zur Erteilung der Bewilligung zum Zubau sowie Aufstockung (Einbau einer 2. Wohnung), zur Aufstellung von Wärmeerzeugern von Zentralheizungsanlagen Einbau einer Gasetagenheizung und zur Versickerung von Niederschlagswässern des Wohnhauses.
- Bescheid der Stadtgemeinde Wilhelmsburg, ZL. B 6/91-1/A/R, vom 12.11.1997 zur Erteilung der Benützungsbewilligung. Die geringfügigen, in der Niederschrift angeführten Abweichungen werden nachträglich genehmigt.

2.8.2. Baubeschreibung vom 18.01.1991

<u>Baubeschreibung</u>	
<u>Bauwerber und Grundeigentümer</u>	: Leopold und Barbara GAIDORA Gutenbergstraße 7 3100 St.Pölten
<u>Bauplatz</u>	: 3150 Wilhelmsburg Zwirnereigasse 12 Parz.Nr.972/2, EZ.375 KG.Göblasbruck
<u>Art des Bauvorhabens</u>	: Zu- und Umbau des bestehenden Wohnhauses in ein Zweifamilienhaus mit getrennten Eingängen
<u>Lage des Baues</u>	: Vorgartentiefe 4,00 m Südseitiger Anbau an das best.Wohnhaus Kleinster Abstand zum südlichen Anrainer (Stadtgem.Wbg.) : 1,50 m Aufstockung des best.Wohnhauses Kleinster Abstand zur 20 kV-Leitung (EVN) : 28,00 m Kleinster Abstand zum nördlichen Anrainer (Köttner Helene) : 2,95 m
<u>KONSTRUKTION</u>	
<u>Fundament</u>	: Stampfbeton-Streifenfundamente, dimensioniert nach statischem Erfordernis, auf tragfähigen Grund geführt
<u>Kellermauerwerk</u>	: Betonsteinmauerwerk 30 cm stark
<u>Horizontale Mauerwerksisolierung</u>	: 2 Lagen Isolierpappe, heiß geklebt mit Deckanstrich
<u>Umfassungsmauern</u>	: Im EG: Wienerberger Hohlblockmauerwerk 30 cm stark Im 1.Stock: Wienerberger Hohlblockmauerwerk 38 cm stark, Porotherm 38 S mit Isoliermörtel gemauert
<u>Decken</u>	: Fertigteildecken eines zugelassenen Systems, dimensioniert und bewehrt nach statischem Erfordernis gemäß den Nutzlasten lt.ÖNORM
<u>Trennwände</u>	: Düwa - Zwischenwandsteine 10 cm stark in allen Geschoßen
<u>Dach</u>	: Der bestehende Dachstuhl wird abgetragen und ein neuer hölzerner Satteldachstuhl, Dachneigung 30° über Zu- und Altbau aufgesetzt

- 2 -	
Dacheindeckung	: Well eternit Profil 9, Farbe dunkelgrau
Fenster	: Hölzerne Isolierglasfenster mit Zweischeibenverglasung
Türen	: Hölzerne Außentüren mit Isolierverglasung und Holzsprossen Innentüren: Hölzerne Vollbautürblätter in Stahlzargen
Innenputz	: Glatter Kalkzementmörtelputz
Außenputz	: Im EG: 5 cm Vollwärmeschutz mit Kratzputzstruktur Im OG: Terranova - Kratzputz
Fußböden	: Keller: Betonestrich 5 cm stark EG: Teppich- und Holzböden OG: Teppich- und Holzböden, im Vorraum und Bad keramisches Pflaster
Außenstiege	: Überdachte Außenstiege in das 1. OG aus Stahlbeton, Tritt u. Setzstufen mit keramischem Pflaster belegt
Abwasserbeseitigung	: Kunststoffrohre Ø 150 mm in den best. Anschluß an die Ortskanalisation
Regenwasserabführung	: Über Hängerinne und Regensinkkasten in Sickerschächte zur Versickerung auf Eigengrund
Stromversorgung	: Durch best. Hausanschluß gegeben, Installationen nach Vorschriften der ÖVE
Wasserversorgung	: Durch best. Hausanschluß gegeben
Heizung	: Wohnung 1: Erweiterung der best. Zentralheizungsanlage Wohnung 2: Zentral liegender Kachelofen und Gasetagenheizung
Verbaute Fläche	: 128,94 m ²
Wohnnutzfläche	: Wohnung 1: 92,27 m ² , Wohnung 2: 100,35 m ²
Umbauter Raum	: 1.309,95 m ³
Bauwerber und Grundeigentümer:	Bauführer und Planverfasser:
<i>Isidora Leopold</i> <i>Isidora Barbara</i>	STADTBAUMEISTER ING. FRANZ NUTZ GESELLSCHAFT M.B.H. FRIEDHOFSTRASSE 13 1190 WILHELMSBURG TEL. 02748 / 24 28
Wilhelmsburg, am 18.1.1991	

2.8.3. Einreichplan, worauf sich der Bescheid vom 20.02.1991 bezieht

BAUVORHABEN
GAIDORA
3150 WILHELMSBURG

EINREICHPLAN 1:100
ANSICHTEN
SCHNITT

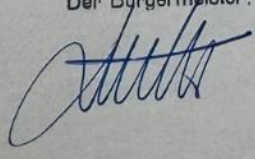
BAUWERBER UND GRUNDEIGENTÜMER : GAIDORA LEOPOLD U. BARBARA
GUTENBERGSTRASSE 7
3100 ST. PÖLTEN

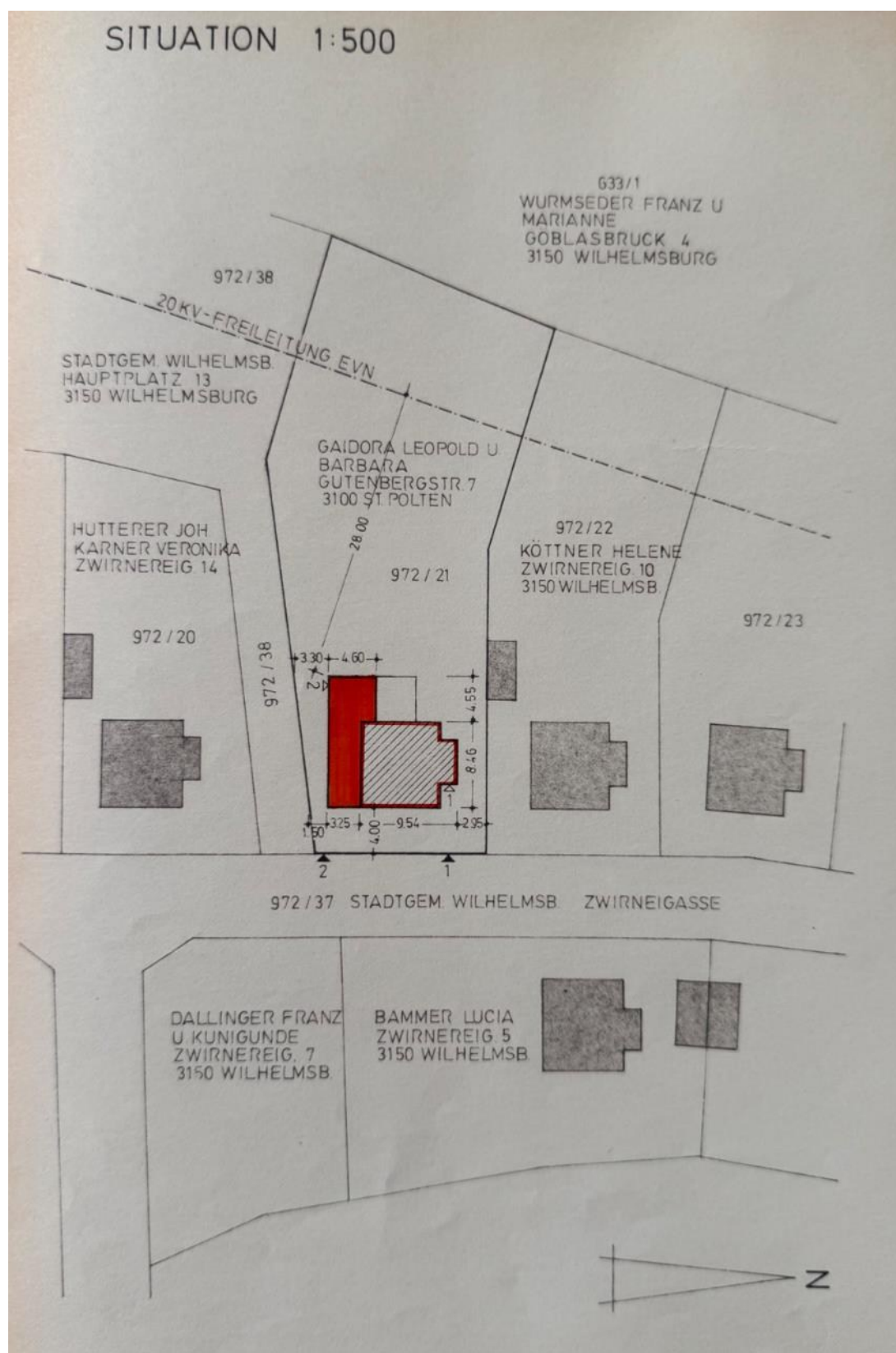
BAUPLATZ : 3150 WILHELMSBURG
ZWIRNEREGASSE 12
PARZ. NR. 972/21 EZ. 375
KG. GOBLASBRUCK

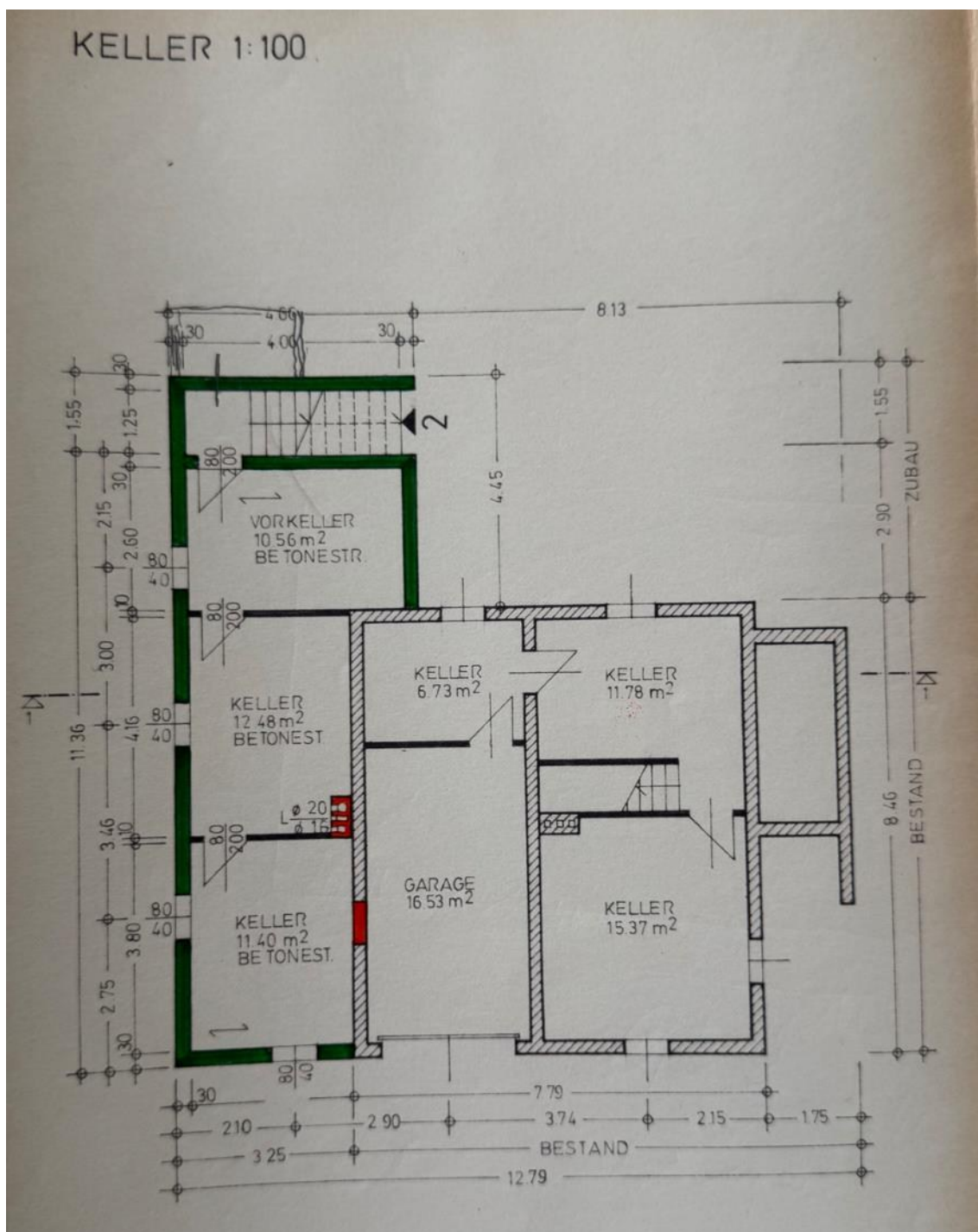
BAUWERBER UND GRUNDEIGENTÜMER :
Gaidora Leopold
Gaidora Barbara

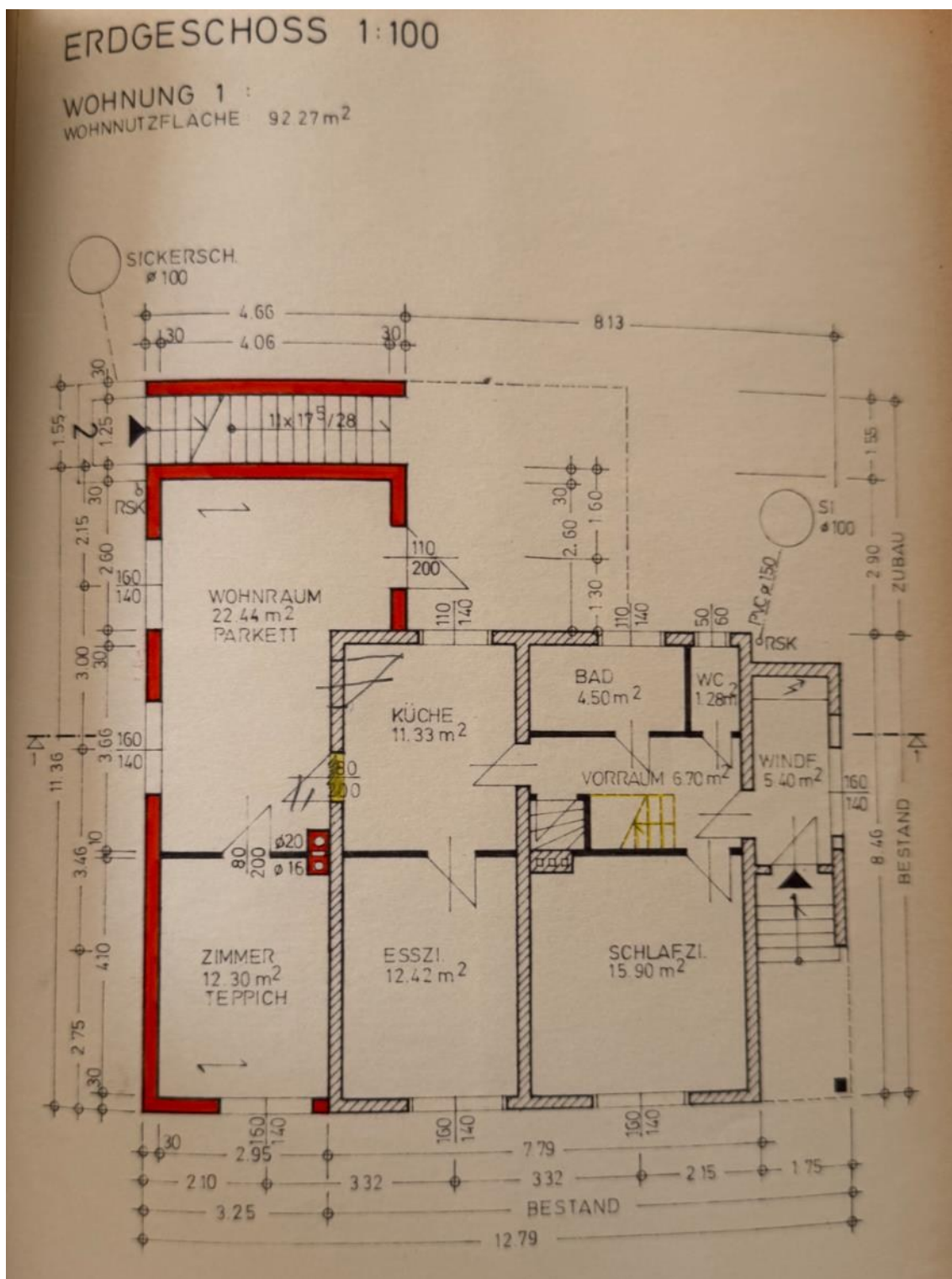
BAUFÜHRER UND PLANVERFASSER :
STADTBAUMEISTER
ING. FRANZ NUTZ
GESELLSCHAFT M. B. H.
FRIEDHOFSTRASSE 13
3150 WILHELMSBURG
TEL. 02746 / 24 28

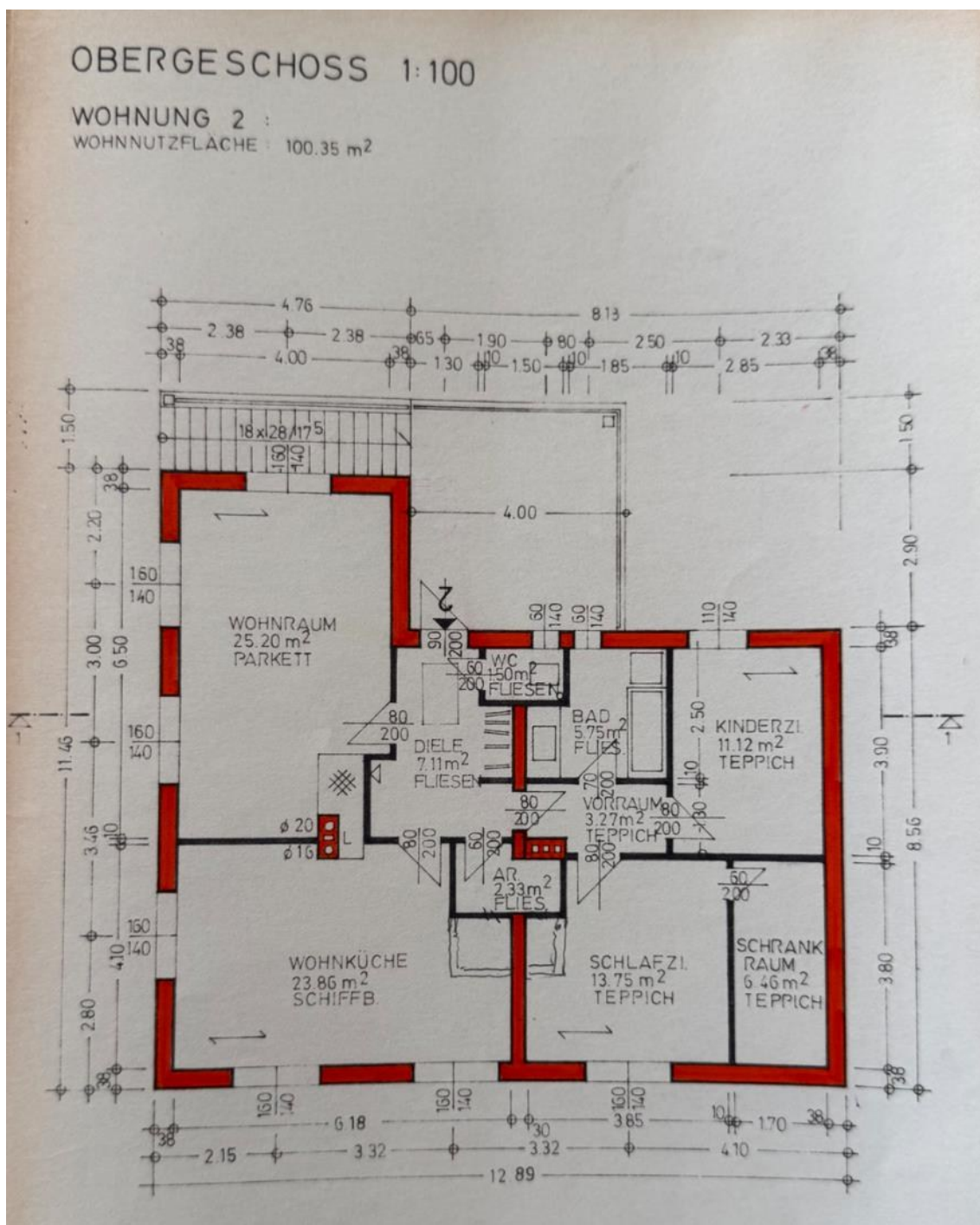
BEHÖRDE :

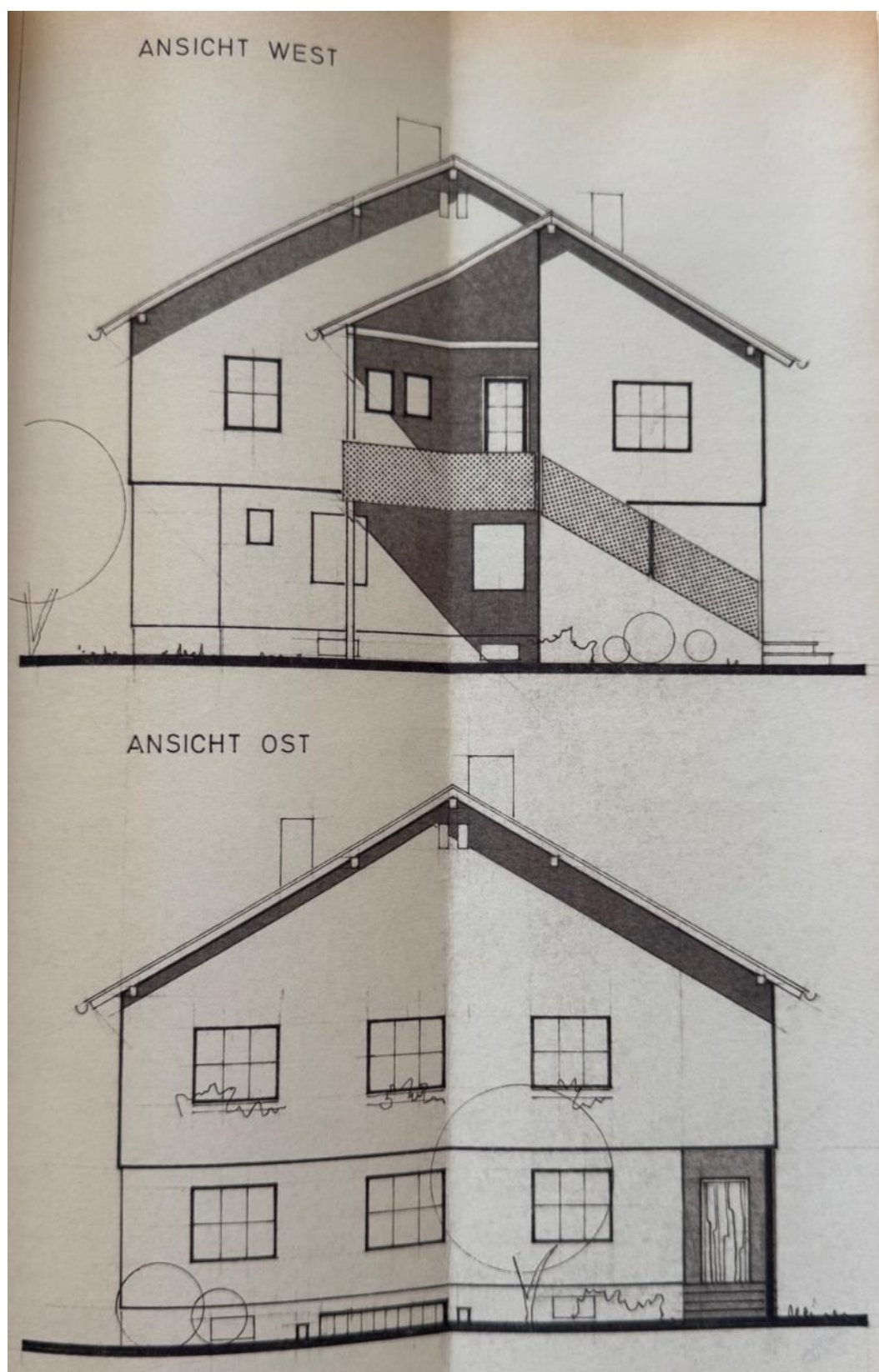

STADT WILHELMSBURG, N. Ö.
Der gegenständliche Bauplan hat der
Bauverhandlung vom 6.2.1991
zu Grunde gelegen und wird von der
Baubehörde genehmigt.
Hierauf bezieht sich der ha. Bescheid
vom 20.2.1991 Zahl: 3091/H/R
Der Bürgermeister:


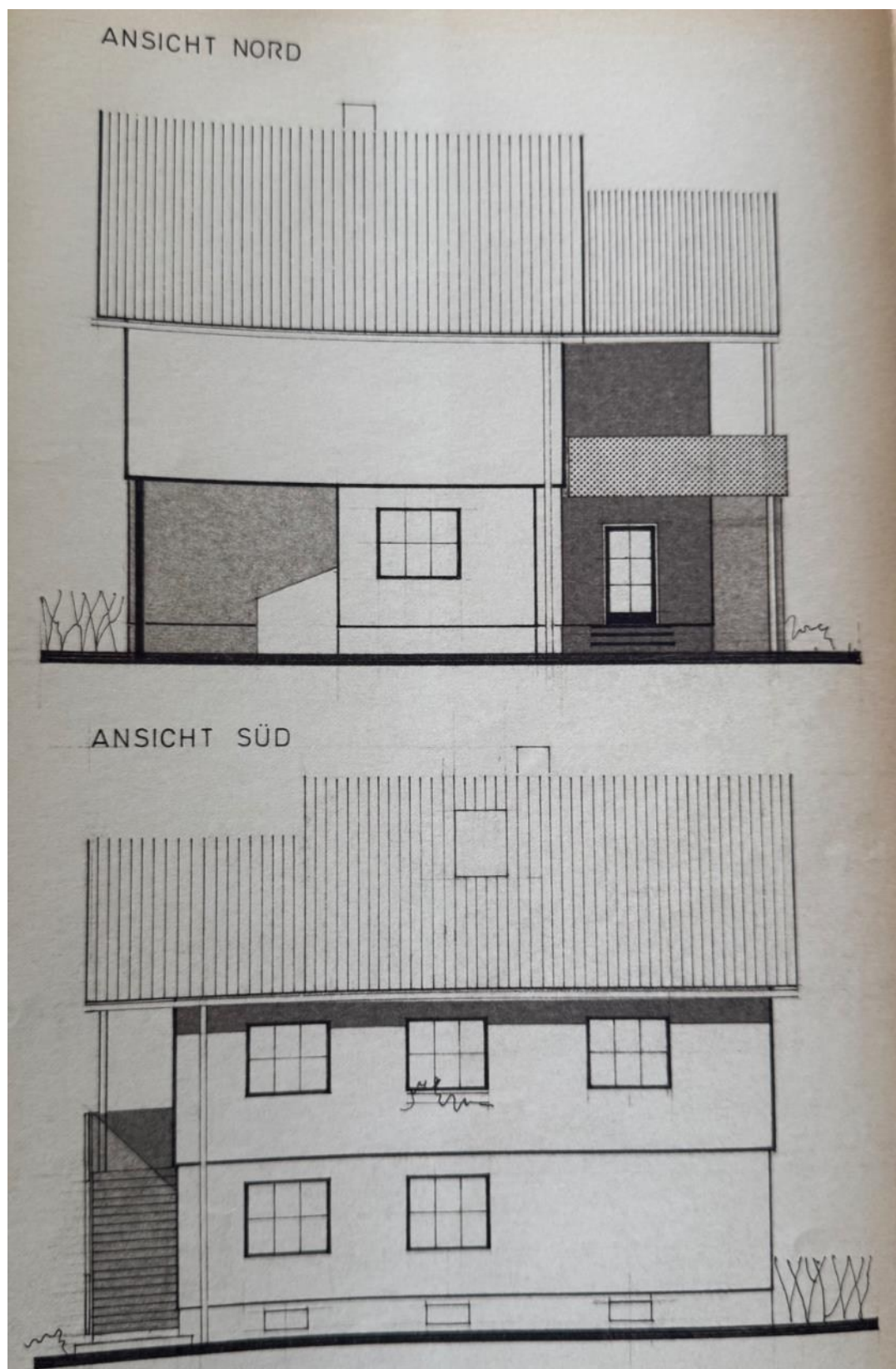



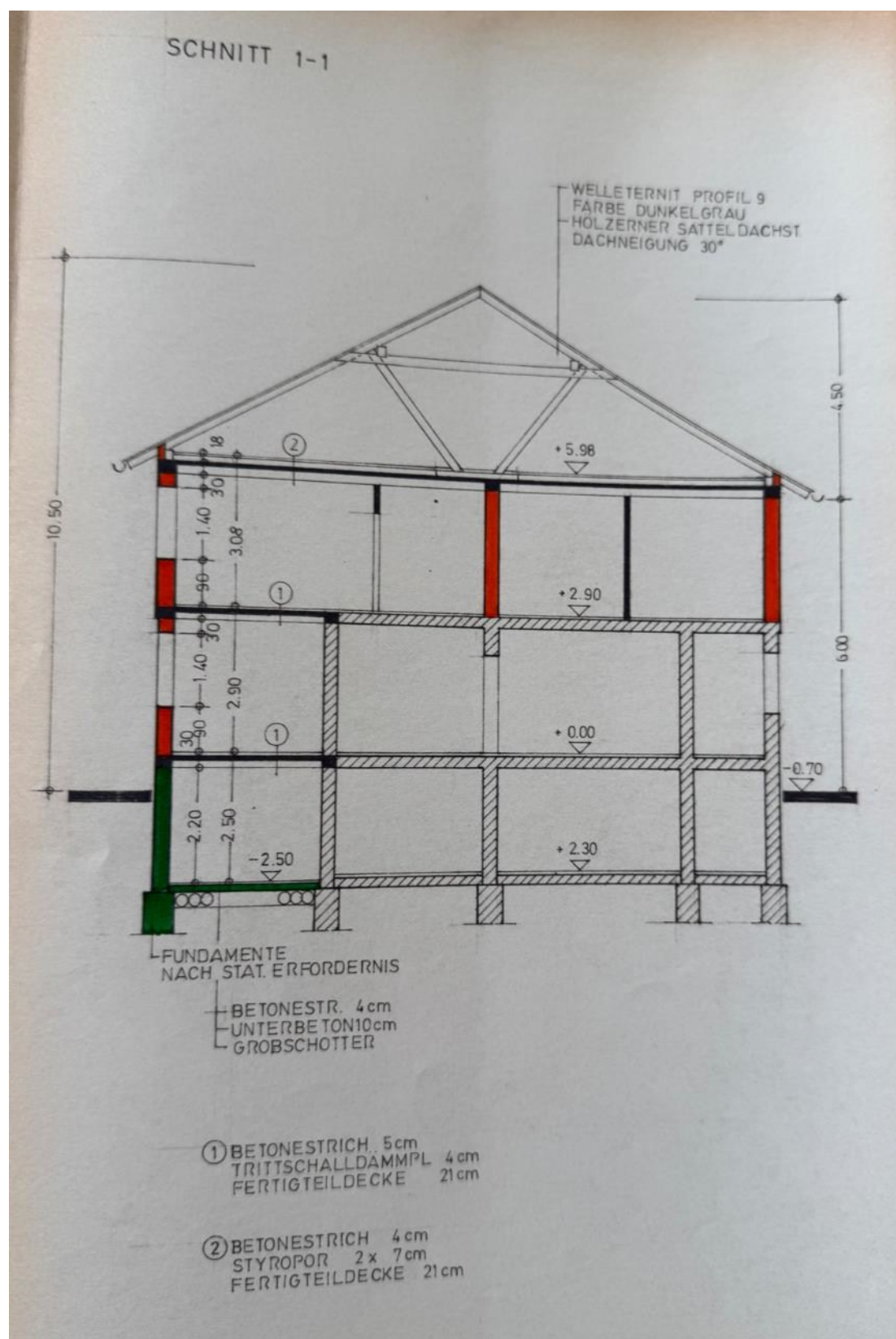












2.8.4. Beschreibung des Wohnhauses und der Außenanlagen

Die straßenseitige Einfriedung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt über einen Natursteinsockel mit Säulen und Metall-Zaunfeldern, die stark übergehungsbedürftig sind. Seitlich ist ein Maschendrahtzaun errichtet bzw. ein Gebäude des nördlich angrenzenden Nachbargrundstücks.

Auf der Liegenschaft ist ein Wohnhaus in massiver Bauweise, bestehend aus Kellergeschoß, Erdgeschoß, 1. Obergeschoß und Spitzboden errichtet. Südlich des Wohnhauses wurde das Traufenpflaster augenscheinlich entfernt und mit Grobschotter versehen. Es sind Lichtschächte eingebaut. Das aufgehende Mauerwerk ist teilweise sichtbar, teilweise mit einfachem Styropor oder XPS-Platten versehen. Die Vertikalisolierung ist augenscheinlich nicht vollständig gegeben bzw. stark schadhaft.

An der Fassade ist Vollwärmeschutz aufgebracht. Ein Satteldach mit harter Eindeckung ist gegeben. Die Verblechung befindet sich augenscheinlich in einem altersadäquaten Erhaltungszustand.

Westseitig sind Granitplatten im Bereich der Wege sowie der ausgebildeten Terrasse verlegt. Der westlich angrenzende Grundstücksteil ist einfachst gärtnerisch gestaltet. Einfacher Rasen und einfachste Sträucher sind gegeben. Ein kleiner Bereich ist mit Waschbetonplatten belegt. Die westliche Grundstücksgrenze kann in der Natur nicht eindeutig festgestellt werden, befindet sich jedoch etwa im Anfangsbereich der Böschung.

Der Zugang zum **Erdgeschoß** erfolgt von der Straße aus über eine einfache Gekör und in der Folge über einige Differenzstufen aufwärts bzw. über die nordwestseitig gelegene (überdachte) Terrasse. Der Bereich des Zugangs sowie der Stufenanlage ist mit Waschbetonplatten belegt.

Wohnraum	Riemen-Parkettboden, abgenutzt. Die Wände sind gemalt. Die Deckenuntersicht ist mit Profilholz verkleidet. 2 Fensterachsen mit Holz-Isolierglasfenstern. Radiatoren.
Zimmer	Ausstattung wie vor. 1 Fensterachse. Radiator. Dieser Raum wird als Abstellraum verwendet.
Küche	Holz-Parkettboden. Die Wände sowie die Deckenuntersicht sind gemalt. Dieser Raum wurde vormals als Küche verwendet. Entsprechend sind in Teilbereichen der Wände Fliesen sowie eine erhebliche Anzahl an Bohrlöcher sichtbar. Fenster. Heizungsrohre sind vorhanden, der Radiator wurde demontiert.
Esszimmer	Laminatboden. Die Wände sind gemalt. Die Deckenuntersicht ist mit Profilholz verkleidet. 1 Fensterachse. Radiator. Dieser Raum wird als Schlafzimmer genutzt. Feststellbar sind vereinzelt Bohrlöcher an den Wänden.
Vorraum	Keramische Bodenbeläge. Die Wände sowie die Deckenuntersicht sind gemalt. Radiator.
Bad	Keramische Boden- und Wandbeläge. Im Bereich der Decke sind provisorische Baumaßnahmen feststellbar, bedingt durch einen vormaligen Schaden im Bereich des darüberliegenden WC. Die Fertigstellungsarbeiten sind noch ausstehend. Kunststoff-Isolierglasfenster. Einbaubadewanne. Waschbecken. Radiator.

WC	Keramische Boden- und Wandbeläge, teilweise schadhaft. Einfache Verkleidung der Decke mit Profilholz. Kunststoff-Isolierglasfenster. Radiator. Stand-WC.
Schlafzimmer	Laminatboden. Die Wände sowie die Deckenuntersicht sind gemalt. Holz-Isolierglasfenster. Radiator.
Windfang	Keramische Bodenbeläge. Die Wände sowie die Deckenuntersicht sind mit Profilholz verkleidet. Kunststoff-Isolierglasfenster. Radiator. Massive hölzerne Eingangstür.

Der Zugang in das **Kellergeschoß** erfolgt sowohl von außen über eine massive, betonierte Treppe ohne Oberflächenbeläge als auch über den Vorraum des Erdgeschoßes. Bei letzterer Treppe handelt es sich um eine sehr enge, steile, massive Stufenanlage. Die Wände sind verputzt, jedoch schadhaft. Die Deckenuntersicht ist im Bereich des Abganges mit Profilholz verkleidet.

Die interne Treppe führt in den sogenannten „alten Keller“. Dieser ist einfachst ausgestattet mit Raumhöhen von teilweise unter 2 Meter. Es ist einfachster Betonboden gegeben. Die Wände sind schadhaft. Die Decken sind überwiegend unverputzt. Einfachste Metall-Kellerfenster sind versetzt. Es sind Niveauunterschiede vorhanden. Im Keller (15,37 m²) ist die Gas-Kombitherme der Marke Junkers eingebaut, die nach Angaben des Erdgeschoß beheizt.

Der „neue Keller“ ist über die Außentreppe begehbar. Im vorliegenden Plan nicht enthalten ist ein rechts vom Kellerabgang gelegener kleiner Raum, der ursprünglich den Vorraum für einen Erdkeller darstellen sollte, welcher jedoch eingestürzt sei. Es wurde deshalb eine Abmauerung vorgenommen, verblieben ist dieser Abstellraum mit unverputzten Wänden.

Linkerhand befindet sich ein einziger großer Kellerraum (die im Plan eingezeichneten 2 Zwischenwände sind nicht vorhanden). Roher Betonboden. Das aufgehende Mauerwerk sowie die Deckenuntersicht sind nicht verputzt. Die Installationen verlaufen auf Putz, teilweise provisorisch verlegt. 3 Kunststoff-Isolierglasfenster mit vorgesetzten Lichtschächten.

Der Zugang in das **1. Obergeschoß** ist an der Westseite des Gebäudes von Süden aus über eine Holz-Treppenkonstruktion gegeben. Es ist eine in Holzkonstruktion überdachte Terrasse im Ausmaß von ca. 4 Meter x 4,40 Meter vorgelagert.

Diele	Keramischer Bodenbelag. Die Wände sowie die Deckenuntersicht sind gemalt. Dachboden-Ausziehleiter. Sicherungskasten mit Fehlerstromschutzschalter.
WC	Keramische Boden- und Wandbeläge bis auf eine Höhe von ca. 1,50 Meter. Im Deckenbereich sind teilweise unverputzte Stellen ersichtlich. Holz-Isolierglasfenster. Einfaches Stand-WC.
Vorraum	Keramischer Bodenbelag. Die Wände sowie die Deckenuntersicht sind gemalt. Geringfügige Rissbildung im Wandbereich feststellbar. Radiator.
Bad	Keramische Boden- und Wandbeläge. Die Deckenuntersicht ist gemalt. Holz-Isolierglasfenster. Einbaubadewanne. Waschmaschinenanschluss. Waschbecken. Radiator.
Kinderzimmer	Holz-Schiffboden. Die Wände sowie die Deckenuntersicht sind gemalt. Teilweise sind Schäden an der Malerei feststellbar. Im nordwestlichen Ichenbereich sind deckennah die Auswirkungen eines (ehemaligen)

	Feuchtigkeitsschadens feststellbar. Dieser resultiert nach erteilten Angaben aus Kondensatbildung durch das Abluftrohr, das vor einiger Zeit isoliert worden sei, weshalb keine weitere Feuchtigkeit entstehe. Holz-Isolierglasfenster. Radiator.
Schrankraum	Entgegen der planlichen Darstellung erschließt vom Kinderzimmer eine Tür den Schrankraum. Holz-Schiffboden. Die Wände sowie die Deckenuntersicht sind gemalt.
Schlafzimmer	Holz-Schiffboden. Die Wände sowie die Deckenuntersicht sind gemalt. Holz-Isolierglasfenster. Radiator.
Abstellraum	Estrich. Die Wände sowie die Deckenuntersicht sind gemalt. Eingebaut ist eine Gastherme der Marke Junkers älteren Baujahrs sowie ein Warmwasserspeicher. Diese Geräte sind nach erteilten Angaben außer Betrieb, da ohnehin eine weitere Heizmöglichkeit gegeben sei. Das Datum für die nächste Überprüfung der Heiztherme laut aufgebrachtem Aufkleber ist im Jahr 2019. Aufgrund der defekten Heizung im 1. Obergeschoß wird dort derzeit kein Warmwasser produziert.
Wohnküche	Laminatboden. Die Wände sowie die Deckenuntersicht sind gemalt, teilweise schadhaft. In den Arbeitsbereichen sind kleinformatige Fliesen an den Wänden angebracht. Holz-Isolierglasfenster. Einfachste Küchenzeile (nicht Gegenstand der Bewertung). Radiator.
Wohnraum	Holz-Schiffboden. Die Wände sowie die Deckenuntersicht sind gemalt. Drei Fensterachsen. Speckstein-Ofen für feste Brennstoffe. Radiatoren.
Spitzboden	Der Aufgang in den Spitzboden erfolgt über eine einfache ausziehbare Dachbodenleiter. Holz-Dachstuhl. Volle Schalung. Fenster in der Giebelmauer. Laut erteilten Angaben ist eine 15 cm starke Fußbodendämmung mit begehbarem Belag aufgebracht. Der Dachboden wird für Lagerzwecke verwendet.

2.8.5. Fotodokumentation



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Garten



Garten



Garten



Terrasse



Wohnraum (EG)



Wohnraum (EG)



Zimmer (EG)



Küche (EG)



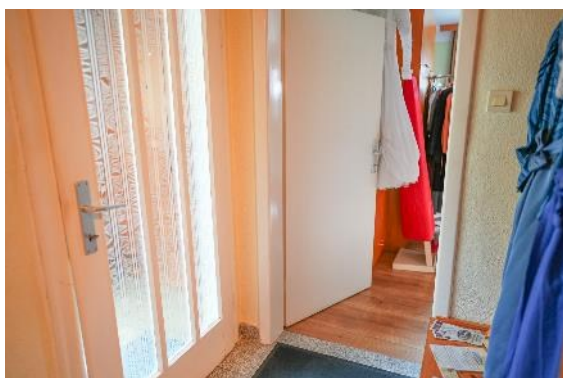
Küche (EG)



Esszimmer (EG)



Vorraum (EG)



Vorraum (EG)



Bad (EG)



Bad (EG)



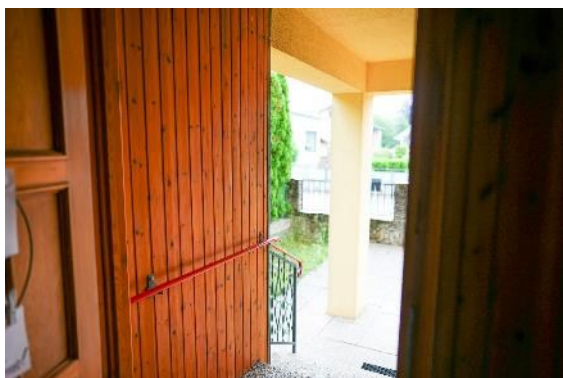
WC (EG)



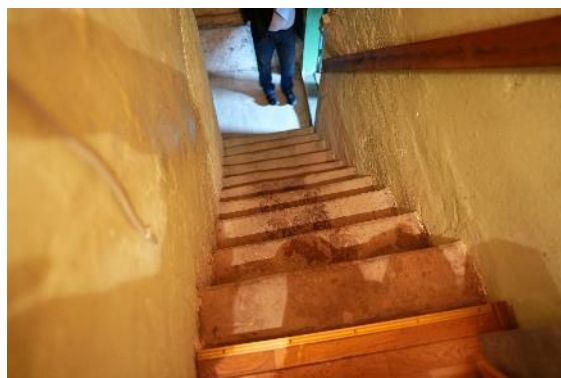
Schlafzimmer (EG)



Schlafzimmer (EG)



Windfang (EG)



Abgang in das KG (interne Treppe)



Kellergeschoß



Kellergeschoß



Kellergeschoß



Kellergeschoß



Kellergeschoß



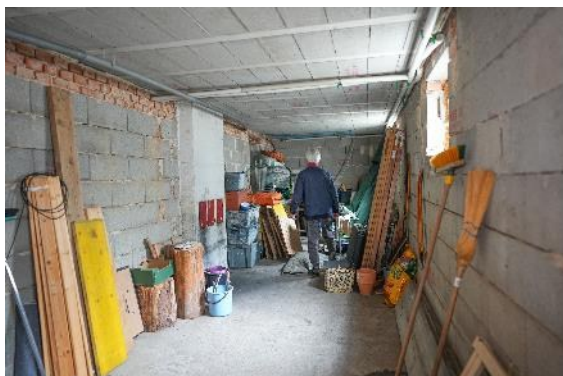
Kellergeschoß



Außentreppe ins KG



Kleiner Raum



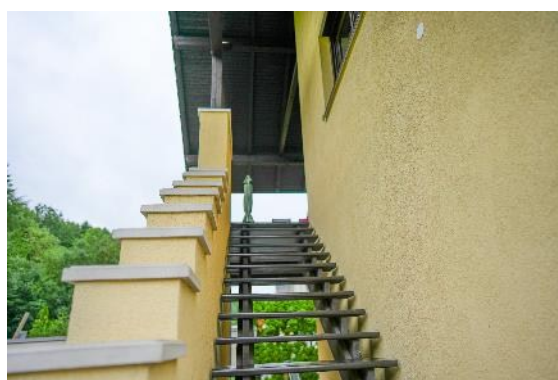
Kellergeschoß



Kellergeschoß



Kellergeschoß



Treppe ins 1. Obergeschoß



Terrasse (1. OG)



Diele (1. OG)



Diele (1. OG)



Diele (1. OG)



WC (1. OG)



Vorraum (1. OG)



Bad (1. OG)



Bad (1. OG)



Kinderzimmer (1. OG)



Kinderzimmer (1. OG)



Schrankraum (1. OG)



Schlafzimmer (1. OG)



Abstellraum (1. OG)



Abstellraum (1. OG)



Wohnküche (1. OG)



Wohnküche (1. OG)



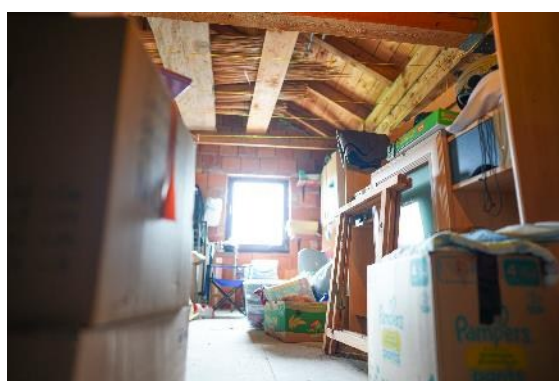
Wohnküche (1. OG)



Wohnraum (1. OG)



Wohnraum (1. OG)



Spitzboden

2.9. Baumängel, Bauzustand, rückgestauter Reparaturbedarf

Es ist ausdrücklich festzuhalten, dass eine Liegenschaftsbewertung keinesfalls ein bautechnisches Gutachten darstellt oder ersetzen kann.

Es handelt sich hierbei um zwei voneinander zu trennende Disziplinen; dies ist auch durch die Nomenklatur im österreichischen Sachverständigenwesen (Fachgruppe Immobilien einerseits und Fachgruppe Hochbau/Architektur, Bautechnik etc. andererseits) entsprechend dokumentiert. Gegenstand einer Liegenschaftsbewertung ist auch niemals eine technische Due Diligence.

Ebenso wenig obliegt dem Gutachter für Liegenschaftsbewertung eine Untersuchung des Bauwerks in statischer Hinsicht. Es ist darauf hinzuweisen, dass für derartige Überprüfungen ein entsprechender Sonderfachmann beizuziehen wäre, dessen Tätigkeit entsprechende Kosten nach sich ziehen würde.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes sowie der rückgestaute Reparaturbedarf wurden ausschließlich durch äußeren Augenschein und ohne zerstörende Untersuchung anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.

Detaillierte sowie zerstörende Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt, 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.

Das Wohnhaus sowie die Außenanlagen präsentieren sich in einem dem Alter sowie der Nutzungsart entsprechend unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand.

Die laufende Instandhaltung in der jüngeren Vergangenheit wurde überwiegend lediglich im unbedingt notwendigen Ausmaß durchgeführt. Insgesamt sind eine erhebliche Abnutzung und diverser rückgestauter Reparaturbedarf bzw. Instandsetzungsbedarf (zB. defekte Heizung im Obergeschoß) feststellbar.

2.10. Vermietungen, sonstige Verträge

Erteilten Angaben zufolge dient die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ausschließlich der Eigennutzung.

Zum Zwecke dieser Bewertung wird daher vorerst von Bestandsfreiheit ausgegangen.

2.11. Nutzfläche

Aus gutachtensökonomischen Gründen wurden anlässlich der Befundaufnahme keine Kontrollmessungen durch den fertigenden SV durchgeführt.

Die folgenden in Quadratmetern gelisteten Flächen wurden dem Einreichplan, worauf sich der Bescheid vom 20.02.1991 bezieht (siehe Punkt 2.8.3. dieses Gutachtens) entnommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund von allfälligen Abweichungen in der tatsächlichen Ausführung zu Differenzen gegenüber der plangemäßen Flächen kommen kann.

Damit in Zusammenhang stehende Ungenauigkeiten könnten lediglich mit einer exakten Vermessung durch einen Sonderfachmann ausgeräumt werden, welche allerdings aus gutachtensökonomischen Gründen einstweilen unterbleibt. Marginale Abweichungen sind jedenfalls in der jeder Bewertung innewohnenden Unschärfe gedeckt.

Kellergeschoß

Abstellraum	keine Angabe
Vorkeller	10,56 m ²
Keller	12,48 m ²
Keller	11,40 m ²
Garage	16,53 m ²
Keller	6,73 m ²
Keller	11,78 m ²
Keller	15,37 m ²
Kellergeschoß Gesamt	84,85 m²

Erdgeschoß

Windfang	5,40 m ²
Vorraum	6,70 m ²
WC	1,28 m ²
Bad	4,50 m ²
Küche	11,33 m ²
Esszimmer	12,42 m ²
Schlafzimmer	15,90 m ²
Wohnraum	22,44 m ²
Zimmer	12,30 m ²
Erdgeschoß Gesamt	92,27 m²

Obergeschoß

Diele	7,11 m ²
WC	1,50 m ²
Vorraum	3,27 m ²
Bad	5,75 m ²
Kinderzimmer	11,12 m ²
Schrankraum	6,46 m ²
Schlafzimmer	13,75 m ²
Abstellraum	2,33 m ²
Wohnküche	23,86 m ²
Wohnraum	25,20 m ²
Obergeschoß Gesamt	100,35 m²

2.12. Einheitswertbescheid und Grundsteuermessbetrag

Auf Anfrage des fertigenden SV wurde vom zuständigen Finanzamt der nachfolgende Feststellungsbescheid zum 01.01.1998 übermittelt.

Finanzamt St. Pölten
3100, Daniel Granstr. 8
EW-AZ 026-2-0178/9 Ref 81

DVR 0009296 1999 07 28
Tel. (02742) 304-0
Zweitschrift für den EW-Akt Blatt-Nr. 1

29/81

GAIDORA LEOPOLD JUN
UND GAIDORA BARBARA
ZWIRNEREIG 12
3150 WILHELMSBURG AN DER TRAISEN

AB 1. JÄNNER 1998

A1. FESTSTELLUNGSBESCHEID zum 1. Jänner 1998 Artfortschreibung (§ 21 (1) Z. 2 BewG)		
Auf Grund des Bewertungsgesetzes in der geltenden Fassung wird für den Grundbesitz 3150 ZWIRNEREIG 12 Grdst.Nr. 972/21 KG GOEBLASBRUCK EZ 375 festgestellt:		
1. Art des Steuergegenstandes MIETWOHNGRUNDSTÜCK		
2. Einheitswert		S 273.000 =====
Zurechnung		
Name	Anteil	Anteil in S
diese Angaben erfolgen lediglich informativ		
GAIDORA LEOPOLD JUN	1/2	136.500
GAIDORA BARBARA	1/2	136.500
Hinweis: Mit diesem Bescheid wird über die geänderte Art des Steuergegenstandes abgesprochen. Die nicht geänderten Feststellungen früherer Bescheide können daher nicht angefochten werden.		
<u>B e g r ü n d u n g</u>		
Die Fortschreibung war erforderlich, weil ein Zubau (Zubauten) errichtet wurde(n).		
Rechtsmittelbelehrung siehe umseitig Punkt A.		

A2. BESCHEID über die Erhöhung des Einheitswertes zum 1. Jänner 1998		
Für den in Punkt A1 angeführten Grundbesitz wird		
der zum 1. Jänner 1998 geltende Einheitswert in Höhe von	S	273.000
mit Wirksamkeit ab 1. Jänner 1998 um 35 v.H., das sind	S	95.550
auf (gerundet gemäß § 25 BewG)	S	368.000 =====
erhöht. Sind am Grundbesitz mehrere Personen beteiligt, so richtet sich die Verteilung des erhöhten Einheitswertes nach dem aus dem maßgeblichen Einheitswertbescheid ersichtlichen Verteilungsschlüssel.		
Folgt Blatt-Nr. 2		

Finanzamt St. Pölten

DVR 0009296

1999 07 28

EW-AZ 026-2-0178/9 Ref 81

Zweitschrift für den EW-Akt

Blatt-Nr. 2

B e g r ü n d u n g

Die Erhöhung des nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes 1955 ermittelten Einheitswertes, dem die Wertverhältnisse zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.1973 zugrundeliegen, um 35 v.H. erfolgte auf Grund des Abschnittes XII Artikel II Abs. 1 des AbgÄG 1982.

Hiebei hatte die Rundungsbestimmung des § 25 BewG Anwendung zu finden.

Rechtsmittelbelehrung siehe umseitig Punkt A.

B. GRUNDSTEUERMESSBESCHEID auf den 1. Jänner 1998
Fortschreibungsveranlagung (§ 21 GrStG)

Der Grundsteuermeßbetrag wird auf Grund des Grundsteuergesetzes 1955 in der geltenden Fassung für den (nach bundesgesetzlichen Vorschriften nicht grundsteuerbefreiten Teil des) in Punkt A1 angeführten Grundbesitz(es)

und den (die) im maßgeblichen Einheitswertbescheid angeführten Eigentümer (Miteigentümer)

festgesetzt mit (ab- oder aufgerundet gemäß § 18 GrStG)

Steuermeßbetrag	S	661
	=====	

B e g r ü n d u n g

Berechnung des Steuermeßbetrages

Steuermeßzahl	1,0 v.T. von S	50.000 S	50,00
Steuermeßzahl	1,5 v.T. von S	50.000 S	75,00
Steuermeßzahl	2,0 v.T. von S	268.000 S	536,00
	(ungerundeter) Grundsteuermeßbetrag	S	661,00

Dem Grundsteuermeßbescheid liegt der erhöhte Einheitswert zu Grunde.

Rechtsmittelbelehrung siehe umseitig Punkt A.

ERLÄUTERUNGEN:

1. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß bei Vorliegen von Miteigentum mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen gilt; dies gründet sich hinsichtlich der (des) Einheitswertbescheide(s) bzw. Feststellungsbescheide(s) und der (des) Bescheide(s) über die Erhöhung des Einheitswertes auf § 101 Abs. 3 BAO und gegebenenfalls hinsichtlich des Grundsteuermaßbescheides auf § 101 Abs. 1 BAO.
2. Auf Grund dieses (dieser) Bescheide(s) sind keine Zahlungen zu leisten.
3. Zum Grundsteuermaßbescheid:
Auf Grund dieses Steuermaßbescheides werden die Grundsteuer, gegebenenfalls die Beiträge und Abgabe von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben nach einem Prozentsatz (Hebesatz), der für jedes Kalenderjahr festgesetzt wird, erhoben. Über die Höhe der Grundsteuer wird Ihnen ein gesonderter Grundsteuerbescheid durch die Gemeinde, über die Beiträge und Abgabe von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben ein gesonderter Bescheid durch das Finanzamt erteilt.
4. Der Bescheid über die Erhöhung des Einheitswertes gemäß Artikel III der BewG-Nov., gemäß Artikel II des BewAG 1979 bzw. gemäß Abschnitt XII Artikel II des AbgAG 1982 tritt nicht an die Stelle des maßgeblichen Einheitswertbescheides, sondern entfaltet neben dieser Rechtswirkung, weshalb die im Einheitswertbescheid getroffenen Feststellungen nicht durch eine Berufung gegen diesen Bescheid über die Erhöhung des Einheitswertes angefochten werden können.
5. Wirksamkeit: Die Hauptfeststellungsbescheide werden gemäß § 20 Abs. 3 BewG erst mit Beginn des dem Stichtag folgenden Jahres wirksam.

ABKÜRZUNGEN:

AbgAG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570
BAO	Bundesabgabenordnung, BGBl. Nr. 194/1961, in der für den Bescheid maßgeblichen Fassung
BewAG 1979	Bewertungsänderungsgesetz 1979, BGBl. Nr. 318
BewAG 1984	Bewertungsänderungsgesetz 1984, BGBl. Nr. 210
BewAG 1987	Bewertungsänderungsgesetz 1987, BGBl. Nr. 649
BewG	Bewertungsgesetz 1955, BGBl. Nr. 148, in der für den Bescheid maßgeblichen Fassung
BewG-Nov.	Bewertungsgesetznovelle 1972, BGBl. Nr. 447
BGBI.	Bundesgesetzblatt
GrStG	Grundsteuergesetz 1955, BGBl. Nr. 149, in der für den Bescheid maßgeblichen Fassung

GR-FBE

RECHTS(MITTEL)BELEHRUNG:

Für diese(n) Bescheid(e) trifft nur die umseits bezeichnete Rechts(mittel)belehrung zu.

A. Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diese(n) Bescheid(e) kann innerhalb eines Monats nach Zustellung bei dem umseits bezeichneten Amt das Rechtsmittel der Berufung schriftlich oder telegraphisch eingebracht werden. Die Berufung ist zu begründen.

Durch Einbringung einer Berufung wird die Wirksamkeit des (der) angefochtenen Bescheide(s) gemäß § 254 BAO nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der Grundsteuer durch die Gemeinde nicht aufgehalten.

B. Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diese(n) Bescheid(e) kann nur hinsichtlich der Berichtigung(en) innerhalb eines Monats nach Zustellung bei dem umseits bezeichneten Amt das Rechtsmittel der Berufung schriftlich oder telegraphisch eingebracht werden. Die Berufung ist zu begründen.

Durch Einbringung einer Berufung wird die Wirksamkeit des (der) angefochtenen Bescheide(s) gemäß § 254 BAO nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der Grundsteuer durch die Gemeinde nicht aufgehalten.

C. Rechtsbelehrung:

Diese Berufungsvorentscheidung wirkt gemäß § 276 BAO wie eine Entscheidung über die Berufung, es sei denn, daß innerhalb eines Monats nach Zustellung der Berufungsvorentscheidung bei dem umseits bezeichneten Amt der Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz gestellt wird. Bei rechtzeitiger Einbringung dieses Antrages gilt die Berufung von der Einbringung des Antrages an wiederum als unerledigt; im übrigen bleiben aber die Wirkungen der Berufungsvorentscheidung bis zur abschließenden Berufungserledigung erhalten.

2.13. Rückstände an Grundbesitzabgaben

Eine Anfrage an die Stadtgemeinde Wilhelmsburg ergab, dass die Grundbesitzabgaben vom Gemeindeverband für Umweltschutz und Abgabeneinhebung (GVU) eingehoben werden.

Seitens des GVU wurde das nachfolgende Kontoblatt übermittelt, demnach derzeit keine Rückstände bestehen.

Gemeindeverb. für Umweltschutz und Abgabeneinhebung

Hötzendorfstrasse 13, 3100 St.Pölten

UID: ATU 52636704

Kontoblatt Kunde

Homepage: <https://stpoeltenland.umweltverbaende.at/>

E-Mail: gemeindeverband@gvu-stpoelten.at

Telefon: 02742/71117

Fax: 02742/71117-13

Person: 570423, Gaidora Leopold, Zwirnergasse 12, 3150 Wilhelmsburg

Objekt: 1, Zwirnergasse 12, 3150 Wilhelmsburg

Jahr: 2026

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
57	1/	2/ 1	SA/18	28.01.2026	15.02.2026	Grundsteuer B 1. Quartal 2026	60,05				
57	1/	70/ 1	SA/18	28.01.2026	15.02.2026	Wasserbezugsgeb. Wilhelmsburg 1. Quartal 2026	70,92			6,45 10,00 %	
57	1/	71/ 1	SA/18	28.01.2026	15.02.2026	Wasserbereitstellungsgebühr 1. Quartal 2026	49,50			4,50 10,00 %	
57	1/	72/ 1	SA/18	28.01.2026	15.02.2026	Kanalbenützgeb. Wilhelmsburg 1. Quartal 2026	200,84			18,26 10,00 %	
57	1/	104/ 1	SA/18	28.01.2026	15.02.2026	Müllgebühr 1. Halbjahr 2026	92,95			8,45 10,00 %	
57	1/	110/ 1	SA/18	28.01.2026	15.02.2026	Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2026	7,50				
57	1/	2/ 1	SA/47	09.03.2026	15.02.2026	Grund B, Bel: 18 1. Quartal 2026		60,05			SPKO
57	1/	70/ 1	SA/47	09.03.2026	15.02.2026	Wasserbezug, Bel: 18 1. Quartal 2026		70,92		6,45 10,00 %	SPKO
57	1/	71/ 1	SA/47	09.03.2026	15.02.2026	Wasser, Bel: 18 1. Quartal 2026		49,50		4,50 10,00 %	SPKO
57	1/	72/ 1	SA/47	09.03.2026	15.02.2026	Kanal, Bel: 18 1. Quartal 2026		200,84		18,26 10,00 %	SPKO
57	1/	104/ 1	SA/47	09.03.2026	15.02.2026	Müllgebühr, Bel: 18 1. Halbjahr 2026		92,95		8,45 10,00 %	SPKO
57	1/	110/ 1	SA/47	09.03.2026	15.02.2026	Seuchenvorsorge, Bel: 18 1. Halbjahr 2026		7,50			SPKO
57	1/	2/ 1	SA/79	23.04.2026	15.05.2026	Grundsteuer B 2. Quartal 2026	60,05				
57	1/	70/ 1	SA/79	23.04.2026	15.05.2026	Wasserbezugsgeb. Wilhelmsburg 2. Quartal 2026	70,92			6,45 10,00 %	
57	1/	71/ 1	SA/79	23.04.2026	15.05.2026	Wasserbereitstellungsgebühr 2. Quartal 2026	49,50			4,50 10,00 %	
57	1/	72/ 1	SA/79	23.04.2026	15.05.2026	Kanalbenützgeb. Wilhelmsburg 2. Quartal 2026	200,84			18,26 10,00 %	
57	1/	2/ 1	SA/98	22.05.2026	15.05.2026	Grund B, Bel: 79 2. Quartal 2026		60,05			SPKO
57	1/	70/ 1	SA/98	22.05.2026	15.05.2026	Wasserbezug, Bel: 79 2. Quartal 2026		70,92		6,45 10,00 %	SPKO
57	1/	71/ 1	SA/98	22.05.2026	15.05.2026	Wasser, Bel: 79 2. Quartal 2026		49,50		4,50 10,00 %	SPKO
57	1/	72/ 1	SA/98	22.05.2026	15.05.2026	Kanal, Bel: 79 2. Quartal 2026		200,84		18,26 10,00 %	SPKO
Gesamt							Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen								863,07	863,07		
Konto								863,07	863,07		

Darüber hinaus wurden seitens des GVU die auf den nächsten Seiten dargestellten Abgabenbescheide übermittelt.

2.13.1. Abgabenbescheid Kanalbenützungsgebühr ab 01.10.2025



Gemeindeverb. für Umweltschutz und Abgabeneinhebung
Hötzendorfstrasse 13, 3100 St. Pölten

UID: ATU 52636704

Homepage: <https://stpoeltenland.umweltverbaende.at/>

E-Mail: gemeindeverband@gvu-stpoelten.at

Telefon: 02742/71117

Fax: 02742/71117-13

Absender: Gemeindeverb. für Umweltschutz und Abgabeneinhebung, 3100 St

Herr/Frau/Firma
Leopold Gaidora
Zwirnereigasse 12
3150 Wilhelmsburg

Abgabenbescheid

Datum: 31.07.2025
Kundennummer: 570423/1/57/72/1

**Kanalbenützgeb. Wilhelmsburg
Ab 01.10.2025**

Spruch

Gemäß § 5 des NÖ. Kanalgesetzes LGBL. 8230 in der derzeit geltenden Fassung und der geltenden Kanalabgabenordnung der Stadtgemeinde Wilhelmsburg wird Ihnen für Ihre

Liegenschaft Zwirnereigasse 12, 3150 Wilhelmsburg

eine jährliche Kanalbenützungsgebühr für die Benützung des öffentlichen Kanals wie folgt vorgeschrieben:

Gebühr für Schmutzwasserentsorgung:

Berechnungsfläche:	230,38 m ²	x	Einheitssatz	3,1700	EUR	730,30
				Jahresbetrag	EUR	730,30

Diese Gebühr ist jährlich in 4 gleichen Teilbeträgen (fällig am 15.2., 15.5., 15.8. und 15.11.) **zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von 10%** zu entrichten und wird rechtzeitig vor dem Fälligkeitstermin mittels Lastschriftanzeige zur Zahlung vorgeschrieben.

Die in diesem Bescheid festgesetzten Gebühren sind solange zu entrichten, bis ein neuer Bescheid ergeht. Wenn der Beginn der Abgabepflicht während des Jahres eintritt, ist die Gebühr für dieses Jahr nur in dem verhältnismäßigen Anteil der Jahresgebühr zu entrichten. Dasselbe gilt auch sinngemäß im Falle einer Veränderung der bisherigen Gebühr.

Hinweis

Bei Vorliegen von Miteigentum gilt mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen (§ 101 Abs 1 Bundesabgabenordnung), wenn kein Zustellungsbevollmächtigter bekanntgegeben wurde.

Begründung

Der Anteil für die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Multiplikation der Berechnungsfläche mit dem Einheitssatz. Die Schmutzwasserberechnungsfläche ergibt sich aus der Summe aller an die Kanalanlage angeschlossenen Geschoßflächen. (Geschoßfläche = die sich aus den äußersten Begrenzungen jedes Geschoßes ergebende Fläche)

Gebäudebezeichnung	Flächenbezeichnung	Fläche
Gebäude	Wohnhaus	106,24 m ²
Gebäude	Wohnhaus	124,14 m ²
Berechnungsfläche gesamt		230,38 m ²
mal Einheitssatz	3,1700	ergibt Jahresbetrag EUR 730,30

Die Vorschreibung der Umsatzsteuer gründet sich auf die Bestimmungen des Umsatzsteuergesetzes 1994, BGBl.Nr. 663 in der derzeit geltenden Fassung.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats, vom Tag der Zustellung an gerechnet, schriftlich, fernschriftlich, elektronisch oder telegrafisch Berufung an den Gemeindeverband für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten eingebracht werden.

Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten. Durch die Einbringung der Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der fälligen Abgabe nicht aufgehalten (§ 254 Bundesabgabenordnung).

Für den Verbandsobmann:

Amtsleiter Johann Freiler, MA, MMSc

	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: https://www.a-trust.at/ bzw. https://stpoeltenland.umweltverbaende.at/signatur
--	--

2.13.2. Abgabenbescheid Wasserbereitstellungsgebühr ab 01.10.2025



Gemeindeverb. für Umweltschutz und Abgabeneinhebung
Hötendorfstrasse 13, 3100 St. Pölten

UID: ATU 52636704

Homepage: <https://stpoeltenland.umweltverbaende.at/>

E-Mail: gemeindeverband@gvu-stpoelten.at

Telefon: 02742/71117

Fax: 02742/71117-13

Absender: Gemeindeverb. für Umweltschutz und Abgabeneinhebung, 3100 St

Herr/Frau/Firma
Leopold Gaidora
Zwirnereigasse 12
3150 Wilhelmsburg

Abgabenbescheid

Datum: 30.07.2025
Kundennummer: 570423/1/57/71/1

**Wasserbereitstellungsgebühr
Ab 01.10.2025**

Spruch

Gemäß § 9, 10, 11 NÖ Gemeindewasserleitungsgesetz 1978, LGBl. 6930-7 i.d.g.F. wird Ihnen für die Bereitstellung der Gemeindewasserleitung auf der Liegenschaft

Zwirnereigasse 12, 3150 Wilhelmsburg

unter Zugrundelegung

einer Verrechnungsgröße des Wasserzählers von

3 m³/h und

eines Bereitstellungsbetrages von

60,000 EUR / m³/h

eine jährliche Bereitstellungsgebühr im Betrag von EUR **180,00** vorgeschrieben.

Hinsichtlich der geleisteten bzw. neu zu entrichtenden Teilbeträge der Bereitstellungsgebühr gelten die Bestimmungen des § 11 des NÖ Gemeindewasserleitungsgesetzes 1978 und der Wasserabgabenordnung der Stadtgemeinde Wilhelmsburg.

Die jährliche Wasserbereitstellungsgebühr ist vom Eigentümer/Mieter/Pächter/Gebrauchnehmer in gleichen Teilbeträgen am 15.2., 15.5., 15.8., und 15.11. zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer zu entrichten und wird rechtzeitig vor dem Fälligkeitstag mittels Lastschriftanzeige zur Zahlung vorgeschrieben.

Begründung

Gemäß § 9 NÖ Gemeindewasserleitungsgesetz 1978 ist für die Bereitstellung der Gemeindewasserleitung eine Bereitstellungsgebühr zu entrichten. Die Bereitstellungsgebühr ist das Produkt der Verrechnungsgröße des Wasserzählers (in m³ pro Stunde) mal einem Bereitstellungsbetrag. Der Bereitstellungsbetrag wurde gemäß der Wasserabgabenordnung der Stadtgemeinde Wilhelmsburg mit EUR 60,00 pro m³/h festgesetzt.

Formel:	Verrechnungsgröße		Bereitstellungsbetrag		Bereitstellungsgebühr
	3 m³/h	X	60,000 EUR / m³/h		EUR 180,00

Die Vorschreibung der angeführten Bereitstellungsgebühr erfolgt mit der Abgabenvorschreibung. Die Vorschreibung der Umsatzsteuer gründet sich auf die Bestimmungen des Umsatzsteuergesetzes 1994 in der geltenden Fassung.

Hinweis

Bei Vorliegen von Miteigentum gilt mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen (§ 101 Abs. 1 Bundesabgabenordnung), wenn kein Zustellbevollmächtigter bekanntgegeben wurde.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats, vom Tag der Zustellung an gerechnet, schriftlich, fernschriftlich, elektronisch oder telegrafisch Berufung an den Gemeindevorstand (Stadtrat) beim hiesigen Gemeindeamt eingebracht werden. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten. Durch die Einbringung der Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der fälligen Abgabe nicht aufgehalten (§ 254 Bundesabgabenordnung).

Für den Verbandsobmann:

Amtsleiter Johann Freiler, MA, MMS



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: <https://www.a-trust.at/> bzw. <https://stpoeltenland.umweltverbaende.at/signatur>

2.13.3. Abgabenbescheid Abfallwirtschaftsgebühr ab 01.01.2024



Gemeindeverb. für Umweltschutz und Abgabeneinhebung
Hötendorfstrasse 13, 3100 St. Pölten

UID: ATU 52636704

Homepage: www.abfallverband.at/stpoeltenland

E-Mail: gemeindeverband@gvu-stpoelten.at

Telefon: 02742/71117

Fax: 02742/71117-13

Herr/Frau/Firma
Leopold Gaidora
Zwirnereigasse 12
3150 Wilhelmsburg

Abgabenbescheid

Datum: 01.01.2024
Kundennummer: 570423/1/57

**Abfallwirtschaftsgebühr
Abfallwirtschaftsabgabe
Ab 01.01.2024
Rechnung gem. § 11 UStG 1994**

Spruch

Gemäß § 23 bis 27 NÖ Abfallwirtschaftsgesetz 1992 (NÖ AWG 1992), LGBl 8240, in der dzt. geltenden Fassung und der Abfallwirtschaftsverordnung des Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten und § 101 Bundesabgabenordnung (BAO), BGBl. Nr. 194/1961, jeweils in der derzeit geltenden Fassung, wird die jährliche Abfallwirtschaftsgebühr und die jährliche Abfallwirtschaftsabgabe wie folgt festgesetzt:

Grundstück: **Zwirnereigasse 12, 3150 Wilhelmsburg, Wilhelmsburg**

Anzahl und Art der Behälter	Abfahren	Abfallwirtschaftsgebühr		Abfallwirtschaftsabgabe		Wert	Gesamt
		je Abfuhr	Wert	Prozent			
1 x Restmülltonne 120 l / 13 Abf.	13	10,00	130,00	30 % v. Abfallwirtschaftsg.		39,00	169,00
1 x Papiertonne 240 l/8 Abf.	8	0,00	0,00				0,00
			169,00				169,00

Die jährliche Abfallwirtschaftsgebühr und Abfallwirtschaftsabgabe sind vom Eigentümer in gleichen Teilbeträgen am 15.2. und 15.8. **zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von 10%** zu entrichten und werden rechtzeitig vor dem Fälligkeitstag mittels Lastschriftanzeige zur Zahlung vorgeschrieben. Bei Entstehung bzw. Änderung der Gebührenschuld während des Jahres wird ein allfälliger Differenzbetrag mit Zahlschein vorgeschrieben. Die Berechnung erfolgt bei Verwendung von Müllbehältern für eine wiederkehrende Benützung durch Multiplikation der Grundgebühr mit der Zahl der Abfuhrtermine, bei Verwendung von Müllsäcken durch Multiplikation der Grundgebühr mit der Anzahl der jährlich zugeteilten Müllsäcke.

Gemäß § 27 Abs. 2 NÖ. Abfallwirtschaftsgesetz sind die festgesetzte jährliche Abfallwirtschaftsgebühr und Abfallwirtschaftsabgabe bis zur Erlassung eines neuen Abgabenbescheides in unveränderter Höhe zu entrichten. Gleichzeitig ist auch die darauf entfallende gesetzliche Umsatzsteuer zu bezahlen.

Sie erhalten in den nächsten Tagen einen Zahlschein mit dem ausgewiesenen Betrag!

Wenn bis zum Fälligkeitsdatum der Abgaben keine Lastschriftanzeige (Zahlschein) eingetroffen ist, ist eine Einzahlung auf untenstehende Bankverbindung durchzuführen.

SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST AG
IBAN: AT23 2025 6000 0002 2111
BIC: SPSPAT21XXX

Begründung

Die Vorschreibung der Abfallwirtschaftsgebühr und der Abfallwirtschaftsabgabe erfolgt nach den Bestimmungen der §§ 23, 24 Abs. 1 und 2, 25, 26 und 27 Abs. 1 bis 4 des NÖ AWG 1992 in Verbindung mit der auf Rechtsgrundlage des § 28 des NÖ AWG 1992 erlassenen Abfallwirtschaftsverordnung des Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten. Die Berechnung der Abfallwirtschaftsgebühr erfolgt bei Grundstücken im Pflichtbereich, wozu auch das im Spruch angeführte Grundstück gehört, bei Verwendung von Müllbehältern für die wiederkehrende Benutzung (Tonnen) durch Multiplikation der Grundgebühr mit der Anzahl der aufzustellenden Müllbehälter und mit der Zahl der Abfuhrtermine sowie bei Verwendung von Müllsäcken durch Multiplikation der Grundgebühr mit der Anzahl der jährlich zugeteilten Müllsäcke.

Die Höhe der Abfallwirtschaftsabgabe ist von der jährlichen Abfallwirtschaftsgebühr in dem in der Abfallwirtschaftsverordnung des Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung festgesetzten Prozentsatz zu entrichten. Die Abfallwirtschaftsabgabe und die Abfallwirtschaftsgebühr sind auch dann zu entrichten, wenn die Müllbehälter nicht oder nicht ständig benutzt werden. Die in diesem Bescheid festgesetzten Abgaben sind bis zur Erlassung des neuen Abgabenbescheides in unveränderter Höhe zu entrichten.

Art und Anzahl der Müllbehälter gründen sich auf den Verpflichtungsbescheid des Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten für die gegenständliche Liegenschaft.

Hinweis

Bei Vorliegen von Miteigentum gilt mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen (§ 101 Abs. 1 Bundesabgabenordnung (BAO), BGBl. 194/1961, wenn kein Zustellbevollmächtigter bekanntgegeben wurde.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeindeverband f. Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten eingelegt werden. Die Berufung ist schriftlich, telegrafisch, fernschriftlich oder mit Telefax beim Gemeindeverband f. Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten. Durch die Einbringung der Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der fälligen Abgabe nicht aufgehalten.

Für den Verbandsobmann:

Amtsleiter Johann Freiler, MA, MMSc

	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: https://www.a-trust.at/ bzw. https://stpoeltenland.umweltverbaende.at/signatur
---	--

3. GUTACHTEN

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen Feststellungen sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Merkmale und Voraussetzungen.

3.1. Bewertungsmethode zur Ermittlung des Verkehrswertes

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt. Der Verkehrswert gemäß § 2 LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz) ist definiert wie folgt:

§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht dem market value (Marktwert).

Dieser ist gemäß den Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA wie folgt definiert:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder allenfalls die Kombination von solchen bleibt gemäß § 7 LBG dem Sachverständigen überlassen, dabei ist auch Bedacht auf den Stand der Wissenschaft zu nehmen.

§ 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Da Objekte dieser Art üblicherweise zur Befriedigung des eigenen Wohnbedürfnisses eines Familienverbandes und nicht in Ertragserzielungsabsicht angeschafft werden, erfolgt die Wertermittlung der gegenständlichen Liegenschaft ausschließlich über das 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.

Bei der Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren wird sohin der Wert der Liegenschaft durch Addition des Bodenwertes, des Bauwertes sowie des Wertes sonstiger Bestandteile errechnet. Bei der Ermittlung des Bauwertes ist von den Neuerstellungskosten unter Berücksichtigung der Ausstattung, des Fertigstellungsgrades und der Ausführung auszugehen. Davon ist in der Folge die technische und wirtschaftliche Wertminderung in Abzug zu bringen. Die Berechnung des Herstellungswertes erfolgt aus der Nutzfläche, wobei die vorliegenden Pläne herangezogen werden; daraus resultierende marginale Flächenunterschiede sind aus gutachtensökonomischen Gründen nicht auszuschließen und somit in Kauf zu nehmen.

Eine Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren im Sinne § 4 LBG setzt voraus, dass ein Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen möglich ist. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Heranzuziehen sind lediglich solche Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten (das muss jedoch nicht zwingend das gleiche Gemeindegebiet sein) erzielt wurden, wobei bei einer solchen Wertermittlung unredliche Verkaufsvorgänge außer Acht zu lassen bzw. gegebenenfalls zu korrigieren sind.

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

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

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

Eine Bewertung der gesamten bebauten Liegenschaft nach dem Vergleichswertverfahren muss unterbleiben, da vom SV Verkaufsvorgänge von im Sinne des LBG größtmöglich (unmittelbar) vergleichbaren Gesamtobjekten nicht erhoben werden konnten und solche mit größter Wahrscheinlichkeit aufgrund der Individualität des Objektes auch nicht oder – wenn überhaupt – nur bedingt vergleichbar gegeben sind.

Jedoch fließen entsprechend korrigierte Marktpreise bzw. Tendenzen sowie mittelbare Vergleichsobjekte, wie sie dem SV aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit in erheblicher Anzahl bekannt sind, in die Bewertung ein.

Insbesondere bei der Verkehrswertermittlung nach der Sachwertmethode ist es notwendig, den Rechenwert vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und gegebenenfalls zu berücksichtigen. Solche Berücksichtigungen sind insbesondere wegen der Marktlage, individueller Planung, verlorenem Bauaufwand, ungünstiger Objektgröße, Zweckgebundenheit, Standort, sonstiger Einschränkungen etc. vorzunehmen.

Zur Berücksichtigung der Marktlage ist generell anzumerken, dass in zumindest mittelbar vergleichbaren Gebieten nur innerhalb eines bestimmten Normalbereiches die Sachwerte von derartigen Objekten bei Bestandfreiheit in etwa den Kaufpreisen entsprechen. Bei außerhalb dieses Normalbereichs liegenden Sachwerten bzw. sachwertorientierten Verkehrswerten ist zu beobachten, dass die erzielten Kaufpreise die Tendenz haben, sich am Preis innerhalb der „Normalzone“ anzunähern.

Dies bedeutet bei steigenden Sachwerten eine progressiv zunehmende Abminderung bzw. bei sinkenden Sachwerten eine progressiv zunehmende Aufwertung.

Je höher die errechneten Sachwerte bzw. sachwertorientierten Verkehrswerte liegen, desto stärker nimmt die Zahl der Kaufwilligen ab. Dies nicht zuletzt deshalb, da der Käuferkreis für höherpreisige Objekte den Bau von eigenen, nach individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen konzipierten Gebäuden, vorzieht.

Allerdings kompensiert eine Lage in einem Gebiet, in welchem gleichwertige Grundstücke bzw. Immobilien nicht oder nur sehr vereinzelt auf dem Markt sind, teilweise diese Marktgegebenheit.

3.2. Sachwert

3.2.1. Bodenwert

Da der Bodenwert im Sachwertverfahren durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln ist, konnten in der näheren Umgebung die folgenden, in ihrer Figuration, Größe und Lage, annähernd vergleichbaren Grundstücksverkäufe rund um den Bewertungsstichtag erhoben werden.

Die Verkäufer- und Käuferdaten werden aus Vertraulichkeitsgründen nicht angeführt, können jedoch bei Notwendigkeit selbstverständlich dem Gericht nachgewiesen werden.

Vergleichstransaktionen									
Vergleichsgrundstück	TZ	KV-Datum	Gst Nr	KG	Widmung	Sonstiges	Grundstücksfläche	Kaufpreis	KP/m ²
1	2106/2023	24.03.2023	972/60	19456 Göblasbruck	Bauland	Keine Angabe, ob die Aufschließungsabgabe bereits entrichtet ist	7877 m ²	1.102.780,00 €	140,00 €
2	1906/2024	18.03.2024	830/6	19621 Wilhelmsburg	Bauland	Keine Angabe, ob die Aufschließungsabgabe bereits entrichtet ist	861 m ²	77.490,00 €	90,00 €
3	5432/2025	07.10.2025	528/49	19456 Göblasbruck	Bauland	Keine Angabe, ob die Aufschließungsabgabe bereits entrichtet ist	837 m ²	90.000,00 €	107,53 €
4	3527/2026	09.04.2026	540/2 540/6	19621 Wilhelmsburg	Bauland	Keine Angabe, ob die Aufschließungsabgabe bereits entrichtet ist	1928 m ²	290.000,00 €	150,41 €

3.2.1.1. Mittelbarer Preisvergleich - Immobilienpreisspiegel

Um den Immobilien-Preisspiegel jährlich herausgeben zu können, werden vom Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder alle Mitgliedsbetriebe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder sowie die gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen in ganz Österreich eingeladen, sich mit Hilfe von Datenerfassungsbögen an dieser Marktstudie zu beteiligen.

Die Studie reflektiert nicht die erzielbaren Preise, bezogen auf das Einzelobjekt, sondern zeigt als Marktstudie einen statistisch errechneten Durchschnittswert, der jeweils im Vorjahr erzielten Immobilienpreise.

Die in den Tabellen aufscheinenden Durchschnittspreise stellen jeweils den Durchschnitt der ermittelten Einzelpreise dar; es wurde jeweils das arithmetische Mittel errechnet. In der Praxis können natürlich auch höhere und niedrigere Preise für ein Einzelobjekt erzielt werden. Extremwerte wurden bei der Auswertung der Erhebungen ausgeschieden.

Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser									
Jahr	Bezirk	Mäßige Wohnlage €/m ²	Veränderung in Prozent	Normale Wohnlage €/m ²	Veränderung in Prozent	Gute Wohnlage €/m ²	Veränderung in Prozent	Sehr gute Wohnlage €/m ²	Veränderung in Prozent
2022	St. Pölten - Land	65,46	25,36	89,90	19,50	110,42	23,24	161,55	22,76
2023	St. Pölten - Land	72,12	13,78	96,73	11,06	111,95	21,55	182,49	8,67
2024	St. Pölten - Land	79,04	3,82	102,65	4,66	121,93	11,61	190,73	3,98
2025	St. Pölten - Land	80,44	2,01	103,93	3,37	128,79	5,66	189,40	4,71
2026	St. Pölten - Land	82,06	-	107,43	-	136,08	-	198,32	-

3.2.1.2. Mittelbarer Preisvergleich – Gewinn-Grundstückspreis-Übersicht

Die Gewinn-Grundstückspreis-Übersicht ist eine Mischung aus Preisangaben von Gemeinden, Kaufpreisdaten aus den Grundbüchern, Maklerangaben und der statistischen Berechnung der Technischen Universität (TU) Wien, jeweils aus dem Vorjahr.

Die angeführten Preise gelten für ein- und zweifamilienhaustaugliche Baugrundstücke, aber nicht für Bauträger-, Büro- und Gewerbegrundstücke sowie Grünland. An- und Aufschließungskosten sind in der Regel nicht enthalten.

Die Von-bis-Preise beziehen sich auf Grundstücke in guten Lagen. Schlechte Lagen können bis zu 30 Prozent darunter liegen.

Datenherkunft: Rund 60 Prozent aller Angaben werden „Gewinn“ direkt aus den Gemeindeämtern gemeldet. Ergänzend liefert Data Science Service Kaufpreisdaten aus dem Grundbuch. Zusätzlich fließen Angaben von Immobilienmaklern mit ein. Basierend auf den Gemeinde-, Makler- und Kaufpreisdaten hat die Technische Universität Wien mittels Regressionsanalyse die Durchschnittspreise für alle anderen Gemeinden berechnet. Die Analyse resultiert unter anderem aus Statistiken zur Kaufkraft, Bevölkerungsdichte und Infrastruktur.

Gewinn-Grundstückspreis-Übersicht			
Jahr	Gemeinde	Veröffentlichte Preise in €/m ²	
		von	bis
2022	Wilhelmsburg	80,00 €	150,00 €
2023	Wilhelmsburg	80,00 €	150,00 €
2024	Wilhelmsburg	80,00 €	150,00 €
2025	Wilhelmsburg	80,00 €	150,00 €
2026	Wilhelmsburg	90,00 €	150,00 €

3.2.1.3. Anpassung durch Zu- und Abschläge

Die erhobenen Vergleichstransaktionen (siehe auch Punkt 3.2.1. dieses Gutachtens) werden im Folgenden angeführt und durch Zu- und Abschläge an die zu bewertende Liegenschaft angepasst.

Anmerkungen:

- Die Harmonisierung der Vergleichswerte berücksichtigt sämtliche wertbestimmende Unterschiede, wie beispielsweise die Lage, die Figuration bzw. Größe, die Topografie sowie sonstige Umstände.
- Hinsichtlich einer allfällig bereits entrichteten Aufschließungsabgabe der Vergleichsgrundstücke ist festzuhalten, dass eine Prüfung lediglich aufgrund der Kaufvertragsinhalte erfolgen konnte. Sofern Ergänzungsabgaben fällig werden sollten, kann keine Berücksichtigung von allenfalls bereits entrichteten Aufschließungsabgaben erfolgen, zumal die Höhe der Ergänzungsabgabe nicht bekannt ist.

Harmonisierung und Valorisierung der Vergleichstransaktionen:

Nr.	m ² -Preis	Lage	Größe	Figuration	Zeitliche Wertanpassung	Summe Anpassung	angepasster m ² -Preis
1	140,00 €	-5,00%	0,00%	-5,00%	12,00%	2,00%	142,80
2	90,00 €	-5,00%	5,00%	0,00%	6,00%	6,00%	95,40
3	107,53 €	-5,00%	5,00%	0,00%	2,00%	2,00%	109,68
4	150,41 €	5,00%	0,00%	-5,00%	0,00%	0,00%	150,41

Ermittlung des Vergleichswertes:

Ermittlung des Vergleichswertes		VGL 1	VGL 2	VGL 3	VGL 4	
Valorisierte und harmonisierte Transaktionspreise		142,80 €	95,40 €	109,68 €	150,41 €	
Anzahl der Vergleichsobjekte		4 Vergleichsobjekte				
arithm. Mittelwert der VK-Preise	100 %	124,57 €/m²				
Bereichsgrenze in % (Ausreißertest)	+/- 30 %	+/- 30 %				
obere Bereichsgrenze	130 %	161,95 €/m²				
untere Bereichsgrenze	70 %	87,20 €/m²				
Transaktionspreise innerhalb der Bereichsgrenzen		142,80 €	95,40 €	109,68 €	150,41 €	
Anzahl der berechnungsrelevanten Vergleichsobjekte		4 Vergleichsobjekte				
bereinigter arithmetischer Mittelwert		124,57 €/m²				
Bodenwert / m² Grundstücksfläche gerundet	auf 1 €	125 €/m²				
Vergleichswert des Bodenwertes		1.173 m²		146.625 €		
Bodenwert gerundet		146.625 €				

Unter Berücksichtigung der Vergleichsgrundstücke 1 bis 4 konnte zum Bewertungsstichtag 03.06.2026 ein gerundeter **Vergleichswert in der Höhe von € 125,00** pro Quadratmeter Grundfläche ermittelt werden.

Für das bewertungsgegenständliche Grundstück ist somit unter besonderer Berücksichtigung der Lage, der Flächenwidmung, der Bebauungsbestimmungen, der Figuration, der Größe, der Immissionen, etc. ein angemessener Bodenwert von gerundet € 125,00 anzusetzen.

Bodenwert	1.173 m ²	x	€ 125,00	€	146.625,00
-----------	----------------------	---	----------	---	------------

Das Grundstück ist mit einem unbefristet bewilligten Gebäude bebaut. Es gilt daher grundsätzlich als aufgeschlossen.

Aufgrund der Bestimmungen der NÖ Bauordnung ist eine Ergänzungsabgabe vorzuschreiben, wenn mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Baubehörde nach § 3 eine Baubewilligung für den Neu- oder Zubau eines Gebäudes erteilt wird und bisher ein niedrigerer Bauklassenkoeffizient angewendet wurde als jener, der der im (allfällig verordneten) Bebauungsplan nunmehr höchstzulässigen Bauklasse oder Gebäudehöhe bzw. der Bauklasse II entspricht.

Da dem vorgelegten Akt der Stadtgemeinde Wilhelmsburg der seinerzeit vorgeschriebene Bauklassenkoeffizient nicht entnommen werden konnte, wird vorerst in der Bewertung jener für Bauklasse I berücksichtigt.

Sollte sich herausstellen, dass die Aufschließungsabgabe unter Berücksichtigung eines Bauklassenkoeffizienten von 1,25 bezahlt wurde, so wäre allenfalls eine Neubewertung durch Erhöhung vorzunehmen.

Die Aufschließungsabgabe ist werterhöhend anzusetzen und berechnet sich zum Bewertungsstichtag wie folgt:

$\sqrt{1.173} \times 1,00 \times € 640,00 =$ gerundet	€	21.919,00
---	---	-----------

Kaufpreise für bebaute Liegenschaften werden üblicherweise nicht nach Boden und baulichen Anlagen getrennt vereinbart und ausgewiesen, weswegen der jeweilige Anteil und somit ein Rückschluss auf eine allfällige Wertminderung des Bodens aufgrund der bestehenden Baulichkeit nicht möglich ist und sich daher aus dem Markt nicht ableiten lässt. Es entspricht sohin nicht mehr dem Stand der Wissenschaft, lediglich aufgrund des bloßen Vorhandenseins von Baulichkeiten einen generellen Abschlag von 10/20 % vom Bodenwert in Abzug zu bringen.

Vielmehr ist es die tatsächliche Ausnutzung des Bauplatzes im Verhältnis zur möglichen Bebauung infolge der verordneten baurechtlichen Vorgaben in Verbindung mit einer schwer oder unmöglich durchzuführenden adäquaten Erweiterung der Baukörper, welche allenfalls eine Korrektur des Bodenwertes erforderlich macht.

Ein präsumtiver Erwerber wird bei einer Minderausnutzung des Grundes einen geringeren Preis bezahlen als etwa bei voller Ausnutzung, es sei denn, dass die baurechtlichen und technischen Rahmenbedingungen die volle Nutzung (zB. Zubau, Aufstockung, etc.) ermöglichen.

Bei der Wertermittlung im Sachwertverfahren treten derartige Wertänderungen wesentlich seltener auf als im Ertragswertverfahren, zumal typische Sachwertobjekte beispielsweise Ein- und Zweifamilienhäuser darstellen, deren zulässige Ausnutzungsmaße ohnedies selten erreicht werden.

Entsprechend jüngerer Literatur ist daher ein Bebauungsabschlag nur dann in Abzug zu bringen, wenn eine nicht behebbare und untypische Minderausnützung der zu bewertenden Liegenschaft vorliegt. Da eine solche nicht vorliegt, ist kein Bebauungsabschlag anzusetzen.

Bebauungsabschlag daher € 0,00

Gebundener Grundwert (Bodenwert) sohin € 168.544,00

3.2.2. Bauwert des Wohnhauses

Zur Ermittlung der Herstellkosten wurden die Flächen gemäß Punkt 2.11. dieses Gutachtens herangezogen. Im Wertansatz berücksichtigt sind die unterschiedlichen Ausgestaltungen der Räumlichkeiten und sämtliche im Befund beschriebenen Einbauten, soweit sie üblicherweise als Bestandteil des Gebäudes zu werten sind.

Das vorhandene Inventar, einschließlich der Küchenmöbel, ist nicht Gegenstand des Auftrages, weswegen es in der Wertermittlung nicht berücksichtigt wird.

Die Werte verstehen sich - wie bei derartigen Objekten üblich - einschließlich der gesetzlichen Umsatzsteuer⁶. Die anteiligen Herstellkosten für die Terrassen sowie die im Plan nicht ausgewiesenen Flächen sind in den Wertansätzen bereits berücksichtigt.

Neuherstellkosten Wohnhaus:

(alle Beträge sind auf volle Euro gerundet):

Kellergeschoß	84,85 m ²	x	€ 1.492,00	€	126.596,00
Erdgeschoß	92,27 m ²	x	€ 3.730,00	€	344.167,00
1. Obergeschoß	100,35 m ²	x	€ 3.730,00	€	374.306,00
Zwischensumme				€	845.069,00
- 0 % für Eigenleistungsanteil				€	- 0,00
- 10 % für verlorenen Bauaufwand				€	- 84.507,00
Korrigierter Gebäudewert				€	760.562,00

Darüber hinaus ist ein Abschlag für technisch-wirtschaftliche Abnutzung in Abzug zu bringen. Die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung des Wohnhauses wurde ursprünglich im Jahr 1958 erteilt. In den 1990er Jahren wurden ein umfangreicher Zubau bzw. eine Aufstockung durchgeführt. Entsprechend dem Stand der Wissenschaft ist daher ein fiktives Alter in der Wertermittlung zu berücksichtigen, das im bewertungsgegenständlichen Fall angemessen mit 50 Jahren in Ansatz gebracht wird.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist objektadäquat aufgrund der Bauweise mit 80 Jahren anzusetzen.

Unter Anwendung der Formel für lineare Wertminderung, welche aufgrund der Objektart zur Anwendung kommt,

$$W = \frac{A}{D} \times 100$$

wobei

W = Wertminderung in Prozent.

A = Gebäudealter

D = übliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes

⁶ Vgl. ÖNORM B 1802

errechnet sich eine Alterswertminderung von gerundet 63 % € - 479.154,00

Bauzeitwert I € 281.408,00

Der Bauzeitwert ist um die rückgestauten Reparaturaufwendungen zum Bewertungsstichtag zu reduzieren.

Bei der Beurteilung von rückgestauten Reparaturaufwendungen kann kein absoluter Zustand als Basis für die Bewertung von Abweichungen dienen, sondern handelt es sich immer um einen durchschnittlichen, marktüblichen Zustand vergleichbarer Bauwerke.

Bei einem älteren Gebäude ist naturgemäß nie der mängelfreie oder neuwertige Zustand als Referenz eines Gebäudes maßgeblich, sondern immer nur der durchschnittliche, ordnungsgemäß instandgehaltene Zustand eines gleichartigen Gebäudes.

Es ist daher der rückgestaute Reparaturaufwand in Abzug zu bringen, jedoch nur soweit er nicht altersadäquat und damit in der Wertminderung wegen Alters ohnehin berücksichtigt ist.

Der Ansatz hierfür beträgt € 300,00 einschließlich Umsatzsteuer je Quadratmeter Nutzfläche einschließlich Kellergeschoß.

€ 300,00 x 277,47 m² = rund € - 83.241,00

Bauzeitwert II € 198.167,00

3.2.3. Wert der Außenanlagen

Der Zeitwert der Außenanlagen (befestigte Flächen, Einfriedung, etc.) ist unter Berücksichtigung der Ausgestaltung und Ausführung sowie des vorliegenden Erhaltungszustandes zum Bewertungsstichtag pauschal mit 3 % vom Bauzeitwert I anzusetzen und beträgt daher gerundet

€ 8.442,00

Zeitwert der Außenanlagen gerundet € 8.442,00

3.2.4. Sachwert

Bodenwert (3.2.1. dieses Gutachtens) € 168.544,00

Bauwert des Wohnhauses (3.2.2. dieses Gutachtens) € 198.167,00

Wert der Außenanlagen (3.2.3. dieses Gutachtens) € 8.442,00

Sachwert somit € 375.153,00

Sachwert gerundet € 375.000,00

3.3. Verkehrswert

Nach Abschluss der Anwendung eines oder mehrerer Bewertungsverfahren ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen abzuleiten.

Auch die dann vorliegende Größe stellt nicht zwingend einen Endwert dar, weil insbesondere das aktuell bestehende Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage möglicherweise noch nicht ausreichend in die Bewertungsergebnisse eingeflossen ist.

Zentrale Anforderung ist, dass der Verkehrswert immer unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienteilmarkt herzuleiten ist. Kern der Ableitung von Verkehrswerten aus den Ergebnissen von Sachwerten oder Ertragswerten ist die Anpassung an die gegenwärtige Marktlage gem. § 7 Abs. 2 LBG.

Werden auf dem örtlichen Immobilienmarkt Kaufpreise für vergleichbare Liegenschaften am Wertermittlungstichtag nicht zum rechnerischen Wert gehandelt, so müssen die Zwischenergebnisse – jeweils verbunden mit einer Begründung – angepasst werden.

Es darf sich hierbei grundsätzlich nur um Zu- oder Abschläge handeln, die sachlich nicht bereits bei den Eingangsparametern der Bewertung berücksichtigt wurden; es ist also besonders auf die Vermeidung von Redundanzen zu achten.

Das Sachwertverfahren wird oft als „nicht-marktbezogen“ bezeichnet. Kritiker führen bei ihrer Argumentation gerne ins Feld, dass diese Behauptung auch dadurch zu belegen sei, dass, ausgehend vom ermittelten Sachwert oft noch große Marktanpassungen notwendig sind, um den Verkehrswert herzuleiten. Dies sei bei den anderen beiden Verfahren viel weniger häufig der Fall.

Allerdings basiert das Sachwertverfahren ebenso auf Marktdaten, nämlich Marktdaten über die aktuellen Herstellungskosten für vergleichbare Gebäude. Darüber hinaus wird der im Sachwert enthaltene Bodenwert auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens hergeleitet.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass das Sachwertverfahren auf folgender Grundüberlegung fußt: Der Preis des erstellten Gutes ergibt sich aus der Summe der für die Herstellung aufgewendeten Kosten.

Dieses Ideal unterstellt jedoch weitgehend effiziente Märkte, die sofort reagieren, bei denen alle Marktteilnehmer gleiche Informationen haben usw. Tatsächlich funktionieren Immobilienmärkte in der Realität aber nicht nach diesem Muster.

Im Gegenteil: Der Berufszweig der Projektentwickler lebt von der Chance, dass zwischen tatsächlichem Marktpreis und der Summe der aufgewendeten Herstellungskosten eine (positive) Differenz besteht.⁷

Der ermittelte rechnerische Verkehrswert entspricht den Marktgegebenheiten zum Bewertungsstichtag vollkommen (vgl. Punkt 3.1. dieses Gutachtens).

Eine weitere Anpassung an die Marktlage ist demnach nicht vorzunehmen.

⁷ Vgl. Bienert Sven, Immobilienbewertung in Österreich, 3. Auflage, S. 446 ff

3.4. Zusammenfassung

Der **Verkehrswert**
der Liegenschaft
EZ 375 KG 19456 Göblasbruck
mit der Liegenschaftsadresse
Zwirnereigasse 12, 3150 Göblasbruck
beträgt, unter Zugrundelegung des erteilten Auftrages, der Informationen,
der Beschreibungen und Ausführungen im Gutachten selbst,
zum **Bewertungsstichtag 03.06.2026**,
lasten- und bestandsfrei
gerundet **€ 375.000,00**



eingetragen beim Landesgericht St. Pölten für die Fachgebiete
94.04; 94.10; 94.15; 94.17; 94.20; 94.23;
94.30; 94.35; 94.60; 94.65; 94.70.

4. LITERATURVERZEICHNIS

- Bauer F.
Seminarunterlagen Der Einfluss von Dienstbarkeiten auf den Verkehrswert von Liegenschaften, 2001
- Diettrich | Tades
ABGB, Manz-Verlag
- Dirnbacher W
MRG 2002 Das Mietrechtsgesetz idF der Mietrechtsnovelle 2009, ÖVI
WEG 2002 Wohnungseigentumsgesetz idF WRN 2009, ÖVI
- Edlauer G. | Muhr H. | Reinberg M.
Die Begründung von Wohnungseigentum im Teilungsverfahren, S. 290 ff, Immolex, Manz-Verlag, Oktober 2020
- Edlauer G. | Muhr H. | Reinberg M.
Die Gewichtung von Werten in der Verkehrswertermittlung von Immobilien, Immolex, Manz-Verlag, Dezember 2014
- Edlauer G. | Muhr H. | Reinberg M.
Die Chimäre des Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG, Immolex, Manz-Verlag, Juni 2012
- Funk | Bienert | Reinberg
Immobilienbewertung Österreich, Verlag ÖVI Immobilienakademie, 4. Auflage
- Gerardy | Möckel | Troff
Praxis der Grundstücksbewertung, Verlag Moderne Industrie
- Kleiber | Simon | Weyers
Verkehrswertermittlung von Grundstücken 3. Auflage 1998, Bundesanzeiger Verlag
- Knöll R.
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand Verlag
- Kranewitter H.
Liegenschaftsbewertung; 7. überarbeitete Auflage, Manz-Verlag
- Loderer | Jörg | Pichler | Zraggen
Handbuch der Bewertung, Verlag Frankfurter Allgemeine
- Mohr F. und Strassegger O.
Seminarunterlagen „Verwertung von Liegenschaften durch den Masseverwalter“, 2003
- Müller M. H.
Liegenschaftsbewertung in der Praxis
- Naegeli W.
Handbuch des Liegenschaftenschätzers, Schulthess Verlag, Zürich

- Petersen
Marktorientierte Immobilienbewertung 5. Auflage, Iboorberg
- Powell C. Spencer
The Appraisal of Real Estate 11. Edition, Appraisal Institute
- Reinberg M. | Stägel J.
Seminarunterlagen Immobilienbewertung als Grundlage für Bilanzpositionen, 2001
- Reinberg M. u a
Seminarunterlage „Liegenschaftsbewertung“; ARS Wien 2026
- Ross | Brachmann | Holzner
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
28. Auflage, Theodor Oppermann Verlag
- Simon J. und Reinhold W.
Wertermittlung von Grundstücken 4. überarbeitete und erweiterte Auflage,
Luchterhand Verlag
- Stabentheiner J.
Liegenschaftsbewertungsgesetz, Manz Verlag
- Stingl | Nidetzky
Handbuch Immobilien & Steuern, Manz Verlag
- Würth | Zingher | ua
Wohnrecht idF WRN 2015, Manz-Verlag
-
- Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
Aktuelles Immobilienhandbuch, WEKA Verlag Wien
- IVSC - International Valuation Standards Committee
International Valuation Standards, Sixth Edition, 2003
- TEGoVA - The European Group of Valuers Association
Europäische Bewertungsstandards, 9. deutsche Ausgabe, 2021
- RICS - The Royal Institution of Chartered Surveyors
RICS Appraisal and Valuation Standards, 5th Edition