

# **Bewertungsgutachten**

über die Liegenschaft

**EZ 395, KG 19026 Rainfeld**

**Einfamilienhaus in 3161 St. Veit an der Gölsen, Parkweg 7**

Auftraggeber:

Bezirksgericht Lilienfeld

3180 Lilienfeld, Babenbergerstr. 18

wegen:

Verkehrswertfeststellung wegen bewilligter Zwangsversteigerung

**GZ: 193 2 E 1008/23 h**

Bewertungsstichtag: 27.9.2023

## **A) ALLGEMEINES**

### **1) Auftrag**

Schriftlicher Auftrag des Bezirksgerichtes Lilienfeld, 3180 Lilienfeld, Babenbergerstraße 18 vom 27. Juli 2023, zur Feststellung der Verkehrswerte der der Frau Manuela Gadinger, geb. 22.10.1963, gehörenden Liegenschaften wegen bewilligter Zwangsversteigerung.

### **2) Bewertungstichtag**

27.9.2023, als Tag des Lokalaugenscheins

### **3) Grundlagen**

- Grundbuchs- und NÖ-Atlasauszüge mit Abfragedatum vom 1.8.2023
- Lokalaugenschein am 27.9.2023 von 9:30h bis 10:00h, unter Anwesenheit der Eigentümerin Frau Manuela Gadinger und Frau Hermine Bilek.
- Erhebungen am Gemeindeamt St. Veit vom 17.8. und 27.9.2023
- Abfrage Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas vom 21.9.2023
- Immobilienpreisspiegel der Immobilien- und Vermögenstreuhänder 2023
- Immobilien - Durchschnittspreise der Statistik Austria
- Literatur:
  - Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage
  - Johannes Stabentheiner, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2. Auflage (Verlag Manz)
  - Ö-Norm B 1802

**B) BEFUND****1) Grundbuchstand**

KATASTRALGEMEINDE 19026 Rainfeld  
 BEZIRKSGERICHT Lilienfeld

EINLAGEZAHL 395

```

*****
Letzte TZ 744/2023
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
      GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
      51/40   G Gärten(10)           *      842   Parkweg 7
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
1  a gelöscht
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
  Manuela Gadinger
  GEB: 1963-10-22 ADR: Hüffelstraße 2/2/3, Hainfeld 3170
    a 5/2012 Kaufvertrag 2011-12-07 Eigentumsrecht
    b 467/2018 Belastungs- und Veräußerungsverbot
***** C *****
4  a 101/2016 Pfandurkunde 2016-01-14
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 150.000,--
    für Sparkasse Pottenstein N.Ö. (FN 110081i)
    b 101/2016 Simultanhaftung mit EZ 396
5  a 173/2016 Pfandurkunde 2016-01-14
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 150.000,--
    für Sparkasse Pottenstein N.Ö. (FN 110081i)
    b 173/2016 Simultanhaftung mit EZ 396
13 a 467/2018
    BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
    Natalie Gadinger geb 1985-09-04
14 a 744/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 299.114,49, Antragskosten
    EUR 2.450,76 für Sparkasse Pottensein N.Ö. (2E 1008/23h)
    im Range wie C-LNR.4a und 5a

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

```

Auftragsgemäß sind Geldlasten von mir nicht zu bewerten. Zum Stichtag 27.9.2023 bestand bei der Gemeinde St. Veit kein Abgaberrückstand.

Die Liegenschaft wird derzeit von Frau Hermine Bilek bewohnt, der auch das Haus – nicht jedoch der Grund - gehören soll.

## **2) Flächenwidmung - Bebauungsvorschriften**

Das Grundstück 51/40 der EZ 395 mit einem Ausmaß von gesamt 842m<sup>2</sup> liegt im Bauland – Kerngebiet, Bebauung nach NÖ - Bauordnung.

Das Grundstück ist weder im Altlastenatlas noch im Verdachtsflächenkataster enthalten.

## **3) Lage**

Die ungefähr rechteckige Liegenschaft mit einer Tiefe von ca. 33m und einer Breite von ca. 26m liegt horizontal nordwestlich des Parkweges. Es handelt sich um eine Wohnsiedlungslage ca. 100m südlich der Bundesstraße 18, Luftlinie ca. 4km in östlicher Richtung vom Zentrum von St. Veit entfernt.

St. Veit an der Gölsen ist eine Marktgemeinde im Bezirk Lilienfeld mit ca. 3.800 Einwohnern, mit Kindergarten, Volksschule und neuer Mittelschule. Güter des täglichen Bedarfs können in St. Veit alle besorgt werden. Höhere Schulen, Spitäler, Behörden etc. sind in der Bezirkshauptstadt Lilienfeld (13 km) sowie in der Landeshauptstadt St. Pölten (28 km) anzufinden.

## **4) Objektbeschreibung**

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um ein 2020/21 errichtetes, nicht unterkellertes eingeschossiges Einfamilienhaus in Holzriegelbauweise. Das Erdgeschoss hat einen niveaugleichen westseitigen Ausgang auf die vorgelagerte Terrasse, betreten wird das Haus von der der Straße zugewandten Südostseite. Der Garten ist noch nicht angelegt, an der nordwestseitigen Grundstücksgrenze gibt es ein betoniertes Schalsteinfundament. Eine Arrondierung wurde noch nicht hergestellt.

Die Liegenschaft ist mit Kanal, Wasser und Strom an die öffentlichen Netze angeschlossen.

Im Bauakt finden sich:

3.8.2020: Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit der AZ: 018-Bau/2020, eine Fertigstellungsmeldung ist noch nicht erfolgt.

## 5) Nutzflächen und Ausstattungsmerkmale

(Die angegebenen Flächen wurden den aufliegenden Plänen entnommen. Im Erdgeschoss wurde noch ein Windfang vor dem Vorraum angebaut, der planlich nicht erfasst ist.)

### Erdgeschoss:

Windfang	~ 3,00m <sup>2</sup>
Vorraum	10,18m <sup>2</sup>
Wohn-/Essraum	23,24m <sup>2</sup>
Küche	9,38m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	12,86m <sup>2</sup>
Garderobe	3,62m <sup>2</sup>
Bad	7,54m <sup>2</sup>
WC	2,73m <sup>2</sup>
<u>Zimmer</u>	<u>10,30m<sup>2</sup></u>
Wohnnutzfläche	82,85m <sup>2</sup>

Mauerwerk: Fundament Stahlbetonplatte, aufgehendes Mauerwerk gedämmtes Holzriegelmauerwerk, mit Gipskartonplatten beplankt, VWS-Fassade mit Glasfasernetz verspachtelt, noch keine Färbelung, noch kein Traufenpflaster

Dach: Satteldach auf Holzdachstuhl mit Betonsteindeckung, Verblechungen Aluminium pulverbeschichtet

Heizung: Gebäudezentralheizung über Luft – Wasser – Wärmepumpe, chinesisches Fabrikat FAD-3, Heizleistung 11,5 kW, Wärmeverteilung über Fußbodenheizung, ein Holz – Schwedenofen im Wohnraum

Warmwasserbereitung: Elektroboiler AUSTRIA EMAIL mit 100 Liter im Badezimmer

Türen: beschichtete Türblätter, in ebensolchen Zargen versetzt, Eingangstür: Holz - Isolierglastür

Fenster: Kunststoff – Alu – Isolierglasfenster dreifachverglast

Bodenbeläge: Vinylbodenbelag in Eichenholzoptik, in den Sanitärräumen keram. Bodenbeläge

Wandbeläge: Wände gemalt

Decken: gemalt, teilweise mit Einbauspots

Weitere Ausstattungen: siehe Fotodokumentation

Außenanlagen: Garten noch nicht angelegt, an der nordwestlichen Grenze ein betoniertes Schalsteinfundament für einen noch zu errichtenden Gartenzaun

## **6) Erhaltungszustand und Baumängel**

Die Liegenschaft hinterlässt innen einen modernen und gepflegten Eindruck, außen sind noch Fertigstellungsarbeiten wie z.B. gesamte Gartenanlage, Terrassenboden, Fassade, Gartenzaun, etc. notwendig. Es sind keine Baumängel und daraus resultierende Bauschäden erkennbar und damit keine über die übliche Alterswertminderung hinausgehenden Wertminderung vorzunehmen.

## **C) BEWERTUNG**

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann (§2 Absatz 2 LBG). Nach § 3 (1) LBG sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche kommen insbesondere

das Vergleichswertverfahren § 4

das Ertragswertverfahren § 5

das Sachwertverfahren § 6

zur Anwendung. Es ist Aufgabe des Sachverständigen (§ 7 LBG), das der jeweiligen Problemstellung entsprechende Verfahren auszuwählen.

Das Sachwertverfahren ist die Basis bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern, da diese fast ausschließlich dem eigenen Bedarf und nur selten als Ertragsobjekte dienen. Dessen ungeachtet ist beim Sachwertverfahren bei der Komponente Grundwert auf der Basis von Vergleichswerten zu ermitteln.

Bei dieser Liegenschaft war es mir nicht möglich eine genügend große Anzahl von Vergleichsliegenschaften, die zum Stichtag verkauft wurden, zu finden. Der derzeitige Wert von Baugründen in dieser Gegend beträgt nach meiner Erfahrung und Marktbeobach-

tung, sowie den Auskünften des Gemeindeamtes St. Veit ca. € 65,--/m<sup>2</sup> - nicht abgeschlossen.

Die gewöhnliche Lebensdauer von Einfamilienhäusern beträgt entsprechend den Literaturhinweisen 60 bis 80 Jahre, ich setze hier den Mittelwert mit 70 Jahren an.

Die lineare Wertminderung ist ein mathematisches Modell, das den gewöhnlichen Lebenszyklus von Einfamilienhäusern nachbildet. Die Formel lautet:

$$\frac{\text{Gebäudealter}}{\text{gewöhnliche Lebensdauer}} \times 100\% = \frac{2}{70} \times 100\% = 3\% \text{ Alterswertminderung}$$

Der Abschlag wegen verlorenem Bauaufwand berücksichtigt, dass ein Käufer eines Gebäudes dieses nach seinem Sinn etwas anders gebaut hätte und somit das vom Verkäufer errichtete Haus den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen des nachfolgenden Käufers nicht zur Gänze entspricht.

### Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren:

#### a) Bodenwert

842m<sup>2</sup> Bauland á € 65,-- € 54.730,--

#### b) Gebäudewert

82,85m<sup>2</sup> Nutzfläche im EG á € 2.600,-- € 215.410,--

Herstellungskosten € 215.410,--

abzgl. 10% ausstehende Fertigstellungsarbeiten - € 21.541,--

gekürzte Herstellungskosten € 193.869,--

abzgl. lineare Alterswertminderung 3% - € 5.816,--

Gebäudesachwert € 188.053,--

abzgl. 5% der Herstellungskosten

wegen verlorenem Bauaufwand - € 10.771,--

abzgl. Fertigstellungsmeldung pauschal - € 1.500,--

zzgl. Außenanlagen pauschal € 300,--

Wert der Baulichkeiten € 176.082,--

Sachwert der Liegenschaft € 230.812,--

Auf Grund der Tatsache, dass doch noch einige Fertigstellungsarbeiten notwendig sind, und dieser Umstand einige Kaufinteressenten abschreckt, nehme ich noch einen Abschlag von 10% vor, um den Sachwert an den Verkehrswert anzupassen:

Sachwert	€ 230.812,--
<u>abgl. 10% Marktanpassung</u>	<u>€ 23.081,--</u>
Verkehrswert der Liegenschaft	€ 207.731,--

**Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 395, KG 19026 Rainfeld, Einfamilienhaus mit der Adresse 3161 St. Veit/Gölsen, Parkweg 7 beträgt, ohne Berücksichtigung von Geldlasten, somit gerundet**  
**€ 207.700,--.**

St. Pölten, am 29. September 2023

Der Sachverständige:



Beilagen: Nö-Atlasausdruck  
 Fotodokumentation  
 Plankopien

**Anmerkungen:**

Dieses Gutachten beruht auf den mir bekannten Fakten, erhaltenen Unterlagen und erteilten Auskünften. Sollten sich diese Grundlagen ändern, behalte ich mir ausdrücklich eine Änderung vor.

**Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht** (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

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 verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. (Diese Kurzfristigkeit der Verwertung nach Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt.)





Ostansicht



Südansicht



Nordwestansicht



Windfang



Vorzimmer



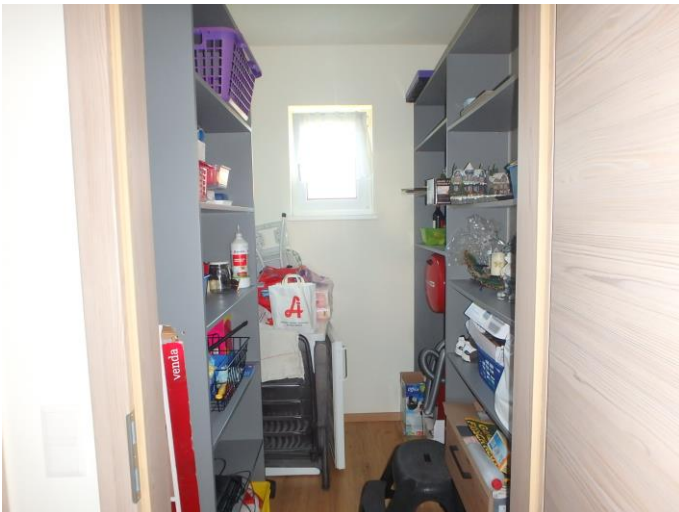
Zimmer



WC



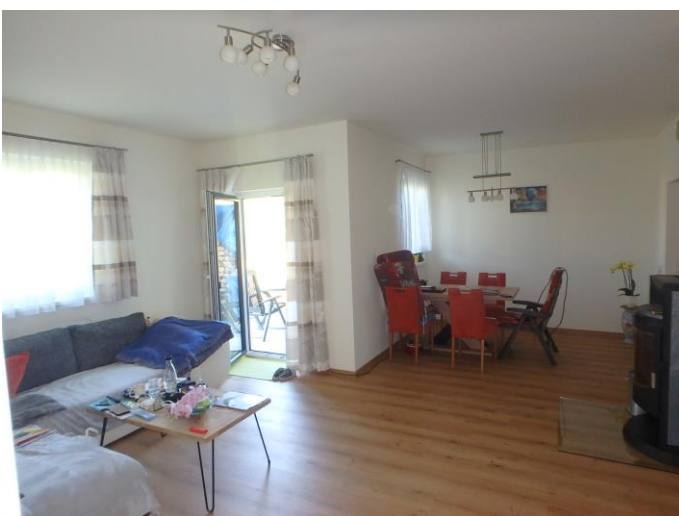
Bad



Abstellraum



Zimmer



Wohn-/Esszimmer



Schwedenofen



Küche



Terrasse

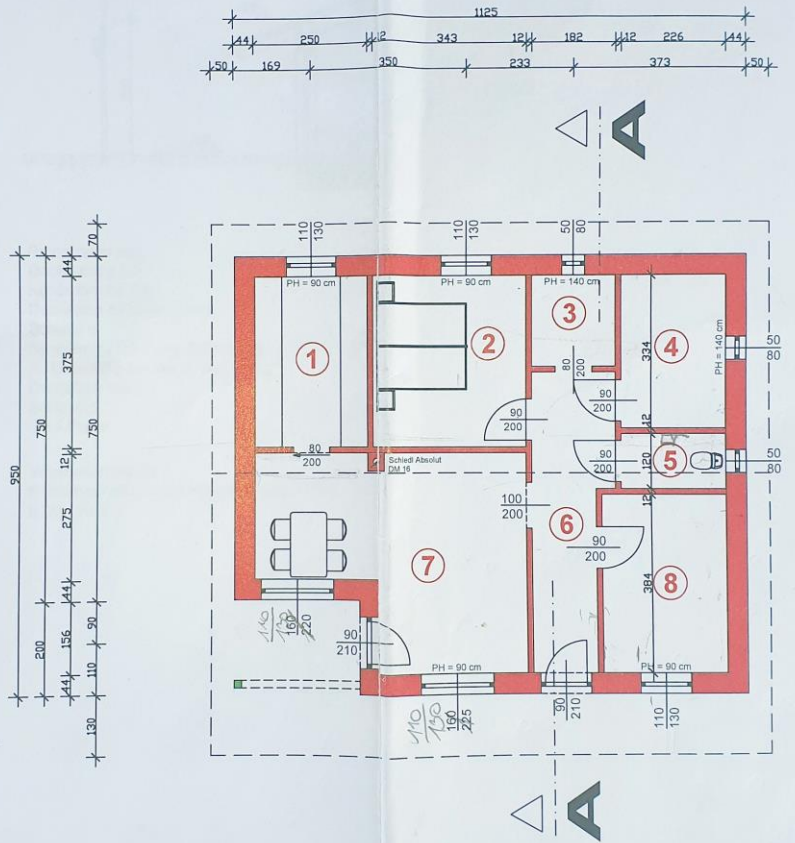


# GRUNDRISS EG: Maßstab = 1 : 100

## LEGENDE:

- Holz
- Stahlbeton
- Ziegel

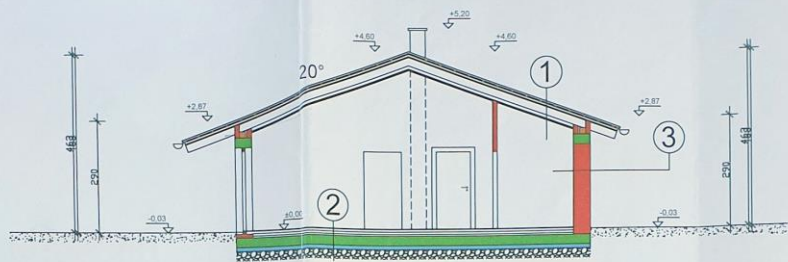
- ① **Küche**  
Keramischer Belag  
9,38 m<sup>2</sup>
- ② **Zimmer**  
Holz  
12,86 m<sup>2</sup>
- ③ **Garderobe**  
Keramischer Belag  
3,62 m<sup>2</sup>
- ④ **Bad**  
Holz  
7,54 m<sup>2</sup>
- ⑤ **WC**  
Keramischer Belag  
2,73 m<sup>2</sup>
- ⑥ **Vorraum/Windfang**  
Keram. Belag  
10,18 m<sup>2</sup>
- ⑦ **Wohn- Esszimmer**  
Holz  
23,24 m<sup>2</sup>
- ⑧ **Zimmer**  
Holz  
10,30 m<sup>2</sup>



# SCHNITT A - A Maßstab = 1 : 100

## LEGENDE:

- Ziegel
- Dämmung
- Holz
- Stahlbeton



①	Betondachstein 4,0 cm Dachlattung 5/3 3,0 cm Konterlattung 5/5 8,0 cm Dachbahn diffusionsoffen Schalung 2,4 cm Sparren 12/20 dazw. Dämmung 20,0 cm Aufdopplung 5/8 dazw. Dämmung 8,0 cm Dampfbremse Schalung 2,4 cm GK - Platte 1,5 cm	②	Belag 1,5 cm Estrich 6,5 cm PAE - Folie Dämmung 6,0 cm Styroporbeton 5,0 cm Feuchtigkeitsisolierung Stahlbetonplatte 25,0 cm PAE - Folie Styrodur 10,0 cm Rollierung 25,0 cm
③	Wärmedämmputz 3,0 cm Hohlziegelmauerwerk mit Dämmung, Heluz 54,0 cm KZM - Putz 1,5 cm		