

Mag. Franz STEINER

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für die Fachgruppe Immobilien

1 E 764/26m

An das
Bezirksgericht Gmünd
Abteilung 2
Schremser Straße 9
3950 Gmünd

Schrems, 03. September 2026

Mag.St

GA-Nr. 1088-05-2026

Geschäftszahl: **1 E 764/26m**

Betreibende Partei: **Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen, FN 044605x**
Hauptplatz 22, 3943 Schrems, FN 044

vertreten durch: Mag. Bernhard KISPERT, Rechtsanwalt
1010 Wien, Himmelpfortgasse 20/2

Verpflichtete Partei: **Swantje SULER, geb. 20.08.1981**
Robertplatz 2, 5400 Hallein

wegen: Zwangsversteigerung von Liegenschaften

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes der
Liegenschaft EZ 20, Grundbuch 07122 Kleinradischen
in 3862 Eisgarn, Klein-Radischen 21



Verteiler: 2-fach an Auftraggeber

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES:	4
1.1. Auftrag:	4
1.2. Befundaufnahme:	4
1.3. Bewertungsstichtag:	4
1.4. Grundlagen:	5
1.5. Allgemeine Vorbemerkungen:	5
2. BEFUND – LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG:	7
2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse:	7
2.2. Rechte und Lasten:	7
2.2.1. Dingliche Rechte:	7
2.2.2. Dingliche Lasten:	7
2.2.2.1. Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechtes (C-LNR 9 a):	8
2.2.3. Unverbücherte dingliche Lasten:	8
2.3. Makrolage:	11
2.4. Mikrolage und Infrastruktur:	12
2.5. Maße und Form, Topographie:	15
2.6. Anschlüsse:	15
2.7. Flächenwidmung:	16
2.8. Bebauungsvorschriften:	17
2.9. Kontaminierungen:	17
2.10. Gefährdung Naturgefahren:	18
2.11. Beschreibung der Bauwerke:	21
2.11.1. Einfamilienhaus mit Garage:	22
2.11.1.1. Grundriss und Raumaufteilung:	24
2.11.1.2. Nutzflächen:	28
2.11.1.3. Bauweise (lt. Baubeschreibung bzw. soweit augenscheinlich erkennbar):	29
2.11.1.4. Ausstattung:	31
2.11.1.5. Energieausweis:	35
2.11.2. Außenanlagen:	37
2.12. Baumängel, Bauschäden, nachzuholende Instandsetzungen:	40
2.13. Fertigstellungsgrad:	40
2.14. Vermietungen oder sonstige Rechte Dritter:	40
2.15. Einrichtung:	40
2.16. Zubehör:	41

3. GUTACHTEN:	42
3.1. Sachwert:	43
3.1.1. Bodenwert:	43
3.1.2. Bauwerte:	45
3.1.2.1. Bauwert Einfamilienhaus mit Garage:	45
3.1.2.2. Bauwert Nebengebäude und Außenanlagen:	48
3.1.3. Sachwert:	48
3.2. Verkehrswert ohne Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge:	49
3.3. Verkehrswert mit Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge:	52
3.4. Bewertung des aus der Last (C-LNr 9 a - Wohnungsgebrauchs-recht) entspringenden Rechtes für den Berechtigten, Manuel Suler, geb. 1982-01-28:	53
4. ZUSAMMENFASSUNG:	57
5. ANMERKUNGEN	59
6. ANHANG:	60

1. ALLGEMEINES:

1.1. Auftrag:

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Gmünd vom 19. Mai 2026 wurde ich zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, Befund und Gutachten über

***den Verkehrswert
der Liegenschaft EZ 20
Grundbuch 07122 Kleinradischen
in 3862 Eisgarn, Klein-Radischen 21***

zu erstatten.

1.2. Befundaufnahme:

Die Befundaufnahme wurde am **7. Juli 2026** unter Beiziehung des Gerichtsvollziehers durchgeführt.

Beginn der Befundaufnahme: 10.00
Ende der Befundaufnahme: 11:00

An der Befundaufnahme nahmen teil:

- Herr Wolfgang Dürnitzhofer, Gerichtsvollzieher BG Gmünd
- Frau Rebecca Wopelka; Raiffeisenbank Oberes Waldviertel
- Herr Egon Redl, Nachbar, der mit Zustimmung von Herrn Monz Andreas den Zutritt in das Haus ermöglichte
- Herr Kontrollinspektor Martin Gruber, Polizeiinspektion Litschau
- Herr Gruppeninspektor Herbert Gatteringer, Polizeiinspektion Litschau
- Mag. Franz Steiner, Sachverständiger

Vor Beginn der Befundaufnahme wurden Erhebungen bei der zuständigen Marktgemeinde Eisgarn durchgeführt. Insbesondere wurde Einblick in den Bauakt und den Flächenwidmungsplan genommen.

1.3. Bewertungsstichtag:

Bewertungsstichtag ist auftragsgemäß der Tag der Befundaufnahme, somit der **07. Juli 2026**.

1.4. Grundlagen:

- Örtliche Besichtigung am 07.07.2026
- Grundbuchauszug vom 30.06.2026
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM)
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Eisgarn
- Unterlagen (Pläne, Bescheide, Niederschriften, Baubeschreibungen, etc.) soweit sie aus dem Bauakt bei der Marktgemeinde Eisgarn ausgehoben werden konnten
- Unterlagen und Aufzeichnungen soweit sie vom Verpflichteten zur Verfügung gestellt wurden
- Luftaufnahmen (Quelle NÖ Atlas)
- Abfragen im Geographischen Informationssystem Altlasten beim Bundesumweltamt
- Abfrage Gefährdungslage Standort (Hora Pass) beim Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft
- Fotodokumentation welche anlässlich der Befundaufnahmen angefertigt wurde
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt
- Abfragen von Vergleichswerten über immoservice-austria
- Eigene Vergleichspreissammlung
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- Heimo Kranewitter: Liegenschaftsbewertung; 7. Auflage, Wien 2017
- Hauke Petersen: Marktorientierte Immobilienbewertung; 6. Auflage, 2003
- Ö-NORM B 1802-1

1.5. Allgemeine Vorbemerkungen:

- Es wird der Verkehrswert gemäß § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Der Verkehrswert wurde ausschließlich unter Beachtung der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802-1 festgestellt.
- Die Bewertung erfolgt ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigeren Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweist, wäre eine Neubewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

- Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz. Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen der Bausubstanz durchgeführt, weiters wurden vorhandene Abdeckungen und Verkleidungen nicht entfernt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen deshalb auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorliegenden Unterlagen oder auf der Annahme einer üblichen Ausführungsart.
- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Die Bewertung geht von der Annahme aus, dass diese Anlagen funktionstüchtig sind und dem Stand der Technik entsprechen sofern im Gutachten nicht Gegenteiliges dazu angeführt ist.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird davon ausgegangen, dass die auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindlichen Bauwerke konsensgemäß errichtet wurden und dafür sämtliche behördlichen Auflagen, technische Vorschriften und Normen eingehalten wurden.
- Eine Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG) § 2 Z 3 wurde vorgelegt. Siehe dazu Punkt 2.11.1.5. dieses Gutachtens.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Dieses Gutachten dient ausschließlich dem in diesem Gutachten angeführten Zweck. Seitens des Gutachters kann keine Haftung für den Fall übernommen werden, dass sich Dritte, sei es zum genannten oder zu anderen Zwecken, darauf berufen.

2. BEFUND – LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG:

2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse:

Die Liegenschaft EZ 20, Grundbuch 07122 Kleinradischen umfasst laut Gutbestandsblatt die nachstehend angeführten Grundstücke mit den angeführten grundbücherlichen Nutzungsarten und Grundstücksadressen:

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
334      G GST-Fläche        *        665
          Bauf.(10)          134
          Gärten(10)         531  Klein-Radischen 21
```

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist im Grenzkataster einverleibt.

Im Gutbestandsblatt sind zu dem bewertungsgegenständlichen Grundstück keine Veränderungen der Fläche angemerkt.

Eigentumsverhältnisse:

```
***** B *****
6 ANTEIL: 1/1
Swantje Suler
GEB: 1981-08-20 ADR: Klein-Radischen 21, Eisgarn 3862
a 221/2022 Schenkungsvertrag 2021-11-25 Eigentumsrecht
b 221/2022 Belastungs- und Veräußerungsverbot
```

Annahme: unveränderter Grundbuchsstand zum Bewertungsstichtag.

2.2. Rechte und Lasten:

2.2.1. Dingliche Rechte:

Bewertungsrelevante Eintragungen im A2-Blatt:

- keine

2.2.2. Dingliche Lasten:

Bewertungsrelevante Eintragungen im A2-Blatt:

- keine

Bewertungsrelevante Eintragungen im C-Blatt:

2.2.2.1. Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechtes (C-LNR 9 a):

9 a 221/2022 WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
gem Pkt Drittens 2) Schenkungsvertrag 2021-11-25
für Manuel Suler geb 1982-01-28
im Range n a c h LNR 8
b 737/2022 VORRANG von LNR 11 vor 9
c 1970/2022 VORRANG von LNR 12 vor 9

Der Berechtigte, Herr Manuel Suler, geb 1982-01-28 ist zum Bewertungsstichtag am Leben. Das Wohnungsgebrauchsrecht zu seinen Gunsten ist somit zum Bewertungsstichtag aufrecht.

Da die unter C-LNr 9 a intabulierte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsgebrauchsrecht) nachrangig zu den Pfandrechten ist, wird der Verkehrswert ohne Aufrechterhaltung der Dienstbarkeiten ermittelt.

Weiters wird der Wert des aus der nachrangigen Last entspringenden Rechtes ermittelt.

Die im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte sind nicht bewertungsrelevant, **die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.**

Bezüglich detaillierter Beschreibung und Bewertung der vorstehend angeführten Last (Wohnungsgebrauchsrecht) wird auf Punkt 3.4. dieses Gutachtens verwiesen.

2.2.3. Unverbücherte dingliche Lasten:

Die nach verschiedenen bundes- und landesgesetzlichen Bestimmungen wie z.B. Grundsteuergesetz, NÖ Bauordnung, NÖ Kanalgesetz, NÖ Gemeinde-Wasserleitungsgesetz, NÖ Abfallwirtschaftsgesetz, u.ä., an Eigentümer von Liegenschaften oder Bauwerken erlassenen Bescheide wirken auch gegen alle späteren Eigentümer. Somit können die mittels dieser Bescheide vorgeschriebenen und noch offenen Steuern, Abgaben und Gebühren beim Rechtsnachfolger geltend gemacht werden.

Aufgrund der dinglichen Wirkung wird daher auf die mit nachstehend angeführten Rückstandsausweisen des Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung für den Bezirk Gmünd vom 01.09.2026 und der Marktgemeinde Eisgarn vom 30.06.2026 vom 07.04.2026 und die mit telefonischer Auskunft des Obmannes der Abwasser- und Wassergenossenschaft vom 3.9.2026 bekannt gegebenen, nachstehenden Gebühren- bzw. Abgabenrückstände hingewiesen.



Marktgemeinde Eisgarn

Stiftsplatz 9, 3862 Eisgarn

Abs.: Marktgemeinde Eisgarn, 3862 Eisgarn

Herrn
Manuel Šuler
Robertplatz 2/2.ST Top 2
5400 Hallein

Kontoinformation

Kundennummer: 1146003610
Datum: 30.06.2026
Seite: 1

Kontaktdaten

SB/Abt: Verwaltung
Tel: +43(0)2863 336
Mail: gemeinde@eisgarn.gv.at

Kontoinformation

Alle Beträge in EUR.
Datum ab: 01.04.2025

Vertragskonto:

Fälligkeit	Art Referenz Bezeichnung	Brutto	Ausgleich*	Zahlung	Lfd. Saldo
01.10.2025	LR AN002001354363 Sonstige Abgaben	19,60			19,60
01.10.2025	LR AN002001357285 Sonstige Abgaben	19,60-			0,00
09.10.2025	LR AN001000271601 Bauabgabe	2.648,88-			2.648,88-
09.10.2025	LR AN001000271602 Bauabgabe	2.648,88			0,00
29.10.2025	LR AN002001366014 Produkte	1.740,83			1.740,83
10.11.2025	GB 95001230121 Gebühr	8,70			1.749,53
10.12.2025	GB 95001230121 Gebühr	8,70			1.758,23
25.04.2026	LR AN002001445467 Aufschließungsabgabe	1.740,83			3.499,06
25.04.2026	LR AN002001445467 Produkte	1.740,83-			1.758,23
01.06.2026	ZG Rückforderung, WBF, E-2/2022 Ergänz.abg. Parz.334			46,13	1.712,10
05.06.2026	ZG Gebühren (MG, SZ)			1.003,41	708,69
Summe		1.758,23	0,00	1.049,54	708,69

*) Ausgleich entstehen durch die Gegenrechnung von Guthaben auf Reste oder durch Übertrag von Guthaben an/von Vertragskonten.



Marktgemeinde Eisgarn

Stiftsplatz 9, 3862 Eisgarn

Abs.: Marktgemeinde Eisgarn, 3862 Eisgarn

Frau
Swantje Šuler
Robertplatz 2/2.ST Top 2
5400 Hallein

Kontoinformation

Kundennummer: 1146003820
Datum: 30.06.2026
Seite: 1

Kontaktdaten

SB/Abt: Verwaltung
Tel: +43(0)2863 336
Mail: gemeinde@eisgarn.gv.at

Kontoinformation

Alle Beträge in EUR.
Datum ab: 01.04.2025

Vertragskonto: 881000553202 Öffentliche Abgaben (HBA)
Objekt(e): Klein-Radischen 21 (GST 334, KG Kleinradischen (07122))

Fälligkeit	Art Referenz Bezeichnung	Brutto	Ausgleich*	Zahlung	Lfd. Saldo
13.05.2025	ZG Zahlungsgutschrift			52,10	52,10-
15.05.2025	LA 990201850904 Grundsteuer	52,10			0,00
15.02.2026	LA 990202044397 Hundeabgabe	34,00			34,00
15.05.2026	LA 990102478171 Grundsteuer	52,10			86,10
03.06.2026	LA 990202175372 Hundeabgabe	34,00			52,10
01.07.2026	GB 99001138702 Gebühr	3,00			55,10
Summe		107,20	0,00	52,10	55,10

*) Ausgleich entstehen durch die Gegenrechnung von Guthaben auf Reste oder durch Übertrag von Guthaben an/von Vertragskonten.

€ 89,10

Marktgemeinde Eisgarn | Stiftsplatz 9, 3862 Eisgarn | Tel: 02863/336 | Fax: 02863/7310
Mail: gemeinde@eisgarn.gv.at | Web: www.eisgarn.gv.at | GKZ: 30906 | UID: ATU54670306
Bankverbindung: Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen | BIC: RLNWATWWOWS | IBAN: AT39 3241 5000 0120 0203



GV für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bez. Gmünd
Gewerbepark 1, 3945 Hohenleithen
UID: ATU 16286105

Homepage: www.gvgmuend.at
E-Mail: office@gvgmuend.at
Telefon: 02852/54701
Fax: 02852/54701-9

Kontoblatt Kunde

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
1	Abfallwirtschaftsgebühr	154,79	154,79	140,72	14,07				309,58	281,44	28,14
2	Abfallwirtschaftsabgabe	28,26	28,26	25,69	2,57				56,52	51,38	5,14
5	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe	11,90	11,90	11,90					23,80	23,80	
42	Mahngebühr	3,00	3,00	3,00					6,00	6,00	
Summe		197,95	197,95	181,31	16,64				395,90	362,62	33,28

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 4

Für die Grundsteuer samt Nebengebühren haftet auf dem Steuergegenstand ein gesetzliches Pfandrecht (§ 11 Grundsteuergesetz). Da gemäß § 216 Abs 1 Z 2 EO die aus den letzten drei Jahren vor dem Tage der Erteilung des Zuschlages rückständigen Grundsteuerbeträge nur dann vorrangig zu berichtigen sind, wenn sie spätestens im Versteigerungstermin vor Beginn der Versteigerung angemeldet werden, wird **bei den dinglichen Abgaben- und Gebührenrückständen der gesamte rückständige Grundsteuerbetrag ausgewiesen**, da die Information der rechtzeitigen Anmeldung dem Sachverständigen zum Zeitpunkt der Bewertung nicht bekannt sein kann.

Summe Abgaben- und Gebührenrückstände:

Marktgemeinde Eisgarn	€	797,79
Gemeindeverband für den Bezirk Gmünd	€	395,90
Wassergenossenschaft	€	1.032,70
Abwassergenossenschaft	€	747,88

Gesamtsumme dinglicher Abgaben bzw. Gebührenrückstände € 2.974,27

2.3. Makrolage:

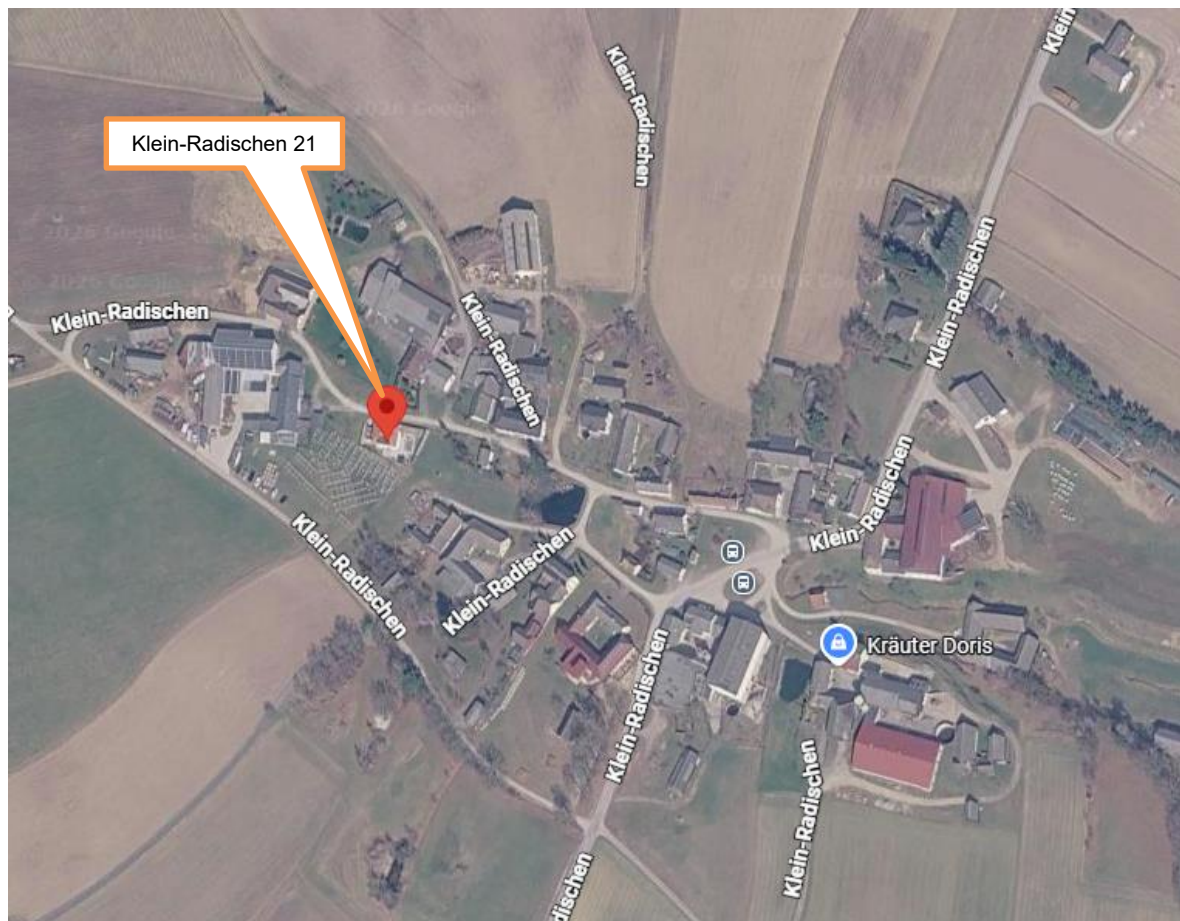
Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt innerhalb des Ortsgebietes der zur Marktgemeinde Eisgarn gehörigen Ortschaft Klein-Radischen im politischen Bezirk Gmünd im nördlichen Waldviertel im Bundesland Niederösterreich.



2.4. Mikrolage und Infrastruktur:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt im Ortskern der Ortschaft Klein-Radischen und grenzt unmittelbar südlich an die Gemeindestraße (Gst 558/1 – öffentliches Gut, Marktgemeinde Eisgarn) an, von der auch die Erschließung der Liegenschaft erfolgt.

Die an die bewertungsgegenständliche Liegenschaft südlich unmittelbar angrenzenden Grundstücke sind jeweils als Bauland-Agrargebiet (BA) gewidmet, die an die bewertungsgegenständliche Liegenschaft östlich unmittelbar angrenzenden Grundstücke sind jeweils als Grünland-Park (Gp) gewidmet. Die südlich unmittelbar angrenzenden Grundstücke 332/2 und 337 sind großteils mit einer aufgeständerten PV-Anlage bebaut.



Quelle: Google Maps

Die Marktgemeinde Eisgarn hat ca. 680 Einwohner.

Entfernungen zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen:

Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



Distanzen zu den Ausgheineinrichtungen



Distanzen zu den Bildungseinrichtungen



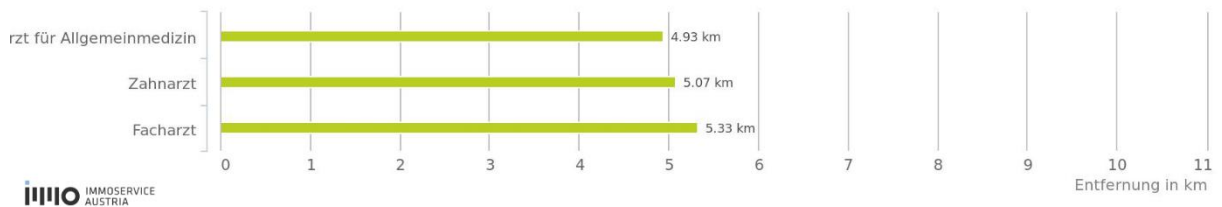
Distanzen zu den Kultureinrichtungen



Distanzen zu den Freizeiteinrichtungen



Distanzen zu Ärzten



Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen



Distanzen zu Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs



Über die Gemeindestraße und die Landesstraßen L8179 und L63 nach Eisgarn ist eine gute Anbindung an das Bundesstraßennetz (B5, B30) gegeben. Die nächste Anbindung an das Autobahnnetz erfolgt über die Anschlussstelle Freistadt (S 10, Entfernung ca. 85 km) und die Anschlussstelle Krems (S33, Entfernung ca. 88 km). Die Entfernungen betragen nach: Gmünd ca. 25 km, Linz ca. 120 km, St. Pölten ca. 120 km, Wien ca. 150 km.

Aufgrund der Entfernungen zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen, der Lage, der Verkehrsanbindung, der Widmung und Bebauung der umgebenden Grundstücke ist der Standort als mäßige Wohnlage innerhalb des Gemeindegebietes von Eisgarn einzustufen.

2.5. Maße und Form, Topographie:

Das in der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 20 inne liegende Grundstück 334 weist eine unregelmäßige Grundrissform mit einem **grundbücherlichen Flächenausmaß von 665 m²** auf. Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt vom unmittelbar nördlich angrenzenden öffentlichen Gut. Die Grundstücksfläche ist weitgehend eben. Die südlich und westlich angrenzenden Grundstücken liegen bis zu ca. 2 m über dem Naturniveau des bewertungsgegenständlichen Grundstückes, der Niveauunterschied ist an der Grundgrenze durch einen Natursteinwand ausgeglichen.



Quelle: BEV – Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

2.6. Anschlüsse:

Das auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindliche Einfamilienhaus mit Doppelgarage verfügt zum Bewertungsstichtag über Anschlüsse an folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

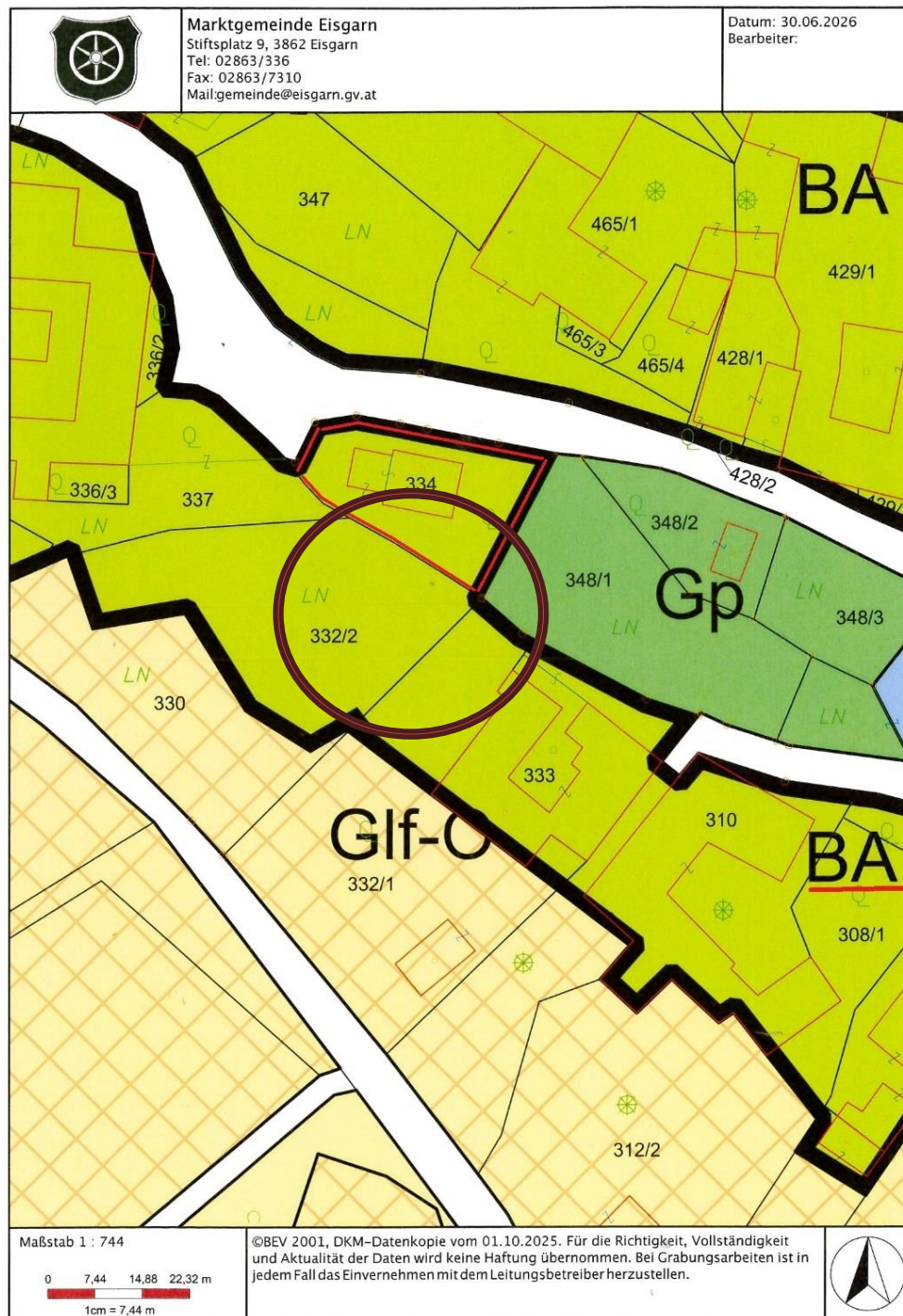
- Stromleitungsnetz der Netz NÖ GmbH
- Kanalleitungsnetz (Abwassergenossenschaft)
- Wasserleitungsnetz (Wassergenossenschaft)
- Glasfaserleitungsnetz

2.7. Flächenwidmung:

Gemäß nachstehend angeführtem Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Eisgarn lautet die Flächenwidmung zum Bewertungsstichtag

für Gst 334 auf:

Bauland-Agrargebiet (BA)



2.8. Bebauungsvorschriften:

Gemäß Auskunft einer Mitarbeiterin der Marktgemeinde Eisgarn liegt das bewertungsgegenständliche Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Bei Neu- oder Zubau eines Bauwerkes sind somit die Bestimmungen des § 54 NÖ Bauordnung (Bauwerke im ungeregelten Baulandbereich) zu beachten.

2.9. Kontaminierungen:

Als Kontaminationen sind anthropogene Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrunds zu verstehen, welche schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers führen.¹

Entsprechend dem zum Bewertungsstichtag üblichen Geschäftsgebrauch sind jene Materialien als kontaminiert zu bezeichnen, deren Verunreinigungen die Grenzwerte der Baurestmassendeponie gemäß Anhang 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 185/2009 in der jeweils gültigen Fassung überschreiten, und die somit auf einer höherwertigen Deponie als Baurestmassendeponie abzulagern bzw. einer Behandlung zuzuführen sind.

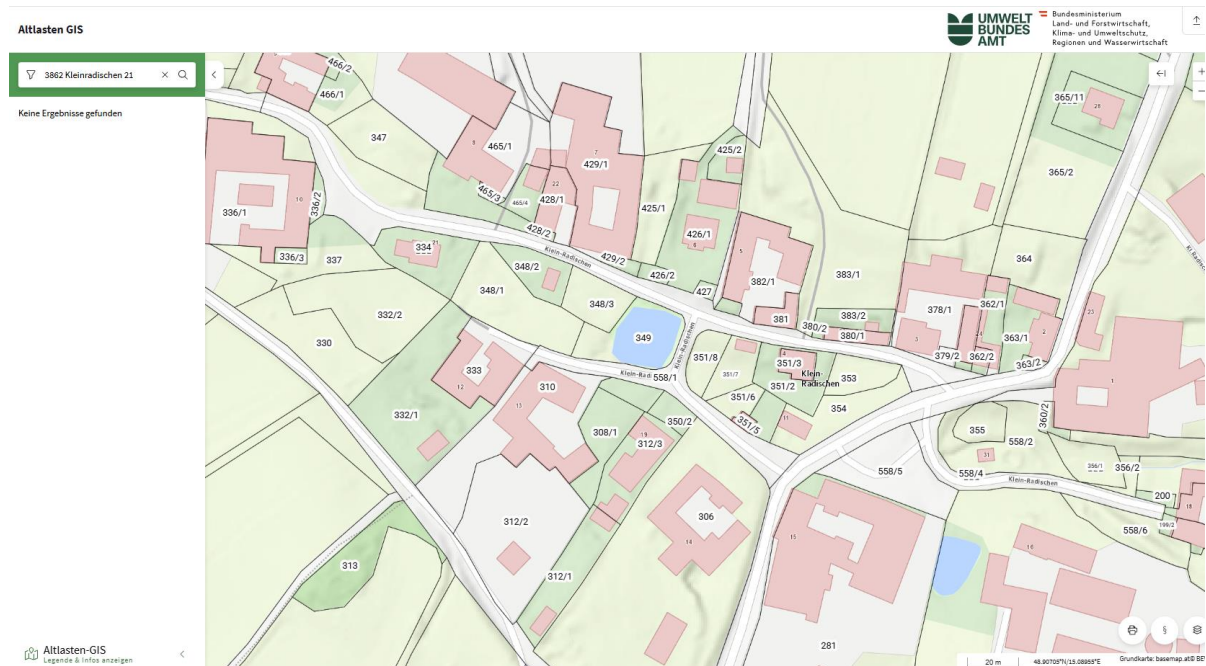
Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der OGH in seiner Entscheidung vom 26.08.2009 folgendes ausführt: „Ein mit Baurestmassen durchsetzter Boden ist daher auch wegen dieser Beschaffenheit als kontaminiert zu bezeichnen und stellt ungeachtet der besonderen Umstände des konkreten Standorts zumindest im Fall der Entsorgung eine potentielle Umweltgefährdung dar.“²

Gemäß nachstehend angeführter Abfrage beim Bundesumweltamt vom 31.08.2026 im Geographischen Informationssystem Altlasten sind für das bewertungsgegenständliche Grundstück weder Altablagerungen, ein Altstandort noch Altlasten³ veröffentlicht.

¹ Siehe ÖNORM S 2093

² Siehe 9Ob56/08p in www.ris.bka.gv.at

³ Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG): 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 (Altablagerungen, 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. Seit 1.1.2025 werden mit Inkrafttreten der Novelle des ALSAG, BGBl. I 30/2024 die Untersuchungen im Rahmen des ALSAG gemäß § 13 Abs. 3 für die Erfassung und Erstabschätzung von Altablagerungen und Altstandorte, gemäß § 14 Abs. 2 für die Beurteilung der Erheblichkeit der Kontamination oder des Risikos für Mensch oder Umwelt sowie gemäß § 16 Abs. 5 für die Prioritätenklassifizierung an Altlasten und die Beurteilung nach durchgeführten Sanierungsmaßnahmen inkl. Beobachtungsmaßnahmen durchgeführt.



Aus den erhaltenen Auskünften und aufgrund der bestehenden Nutzung besteht kein Hinweis auf gefährliche Kontaminationen. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen.

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Bodenuntersuchung erforderlich.

Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich einer Kontaminierung können nur von Sonderfachleuten durchgeführt werden. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis der Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

2.10. Gefährdung Naturgefahren:

Der vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft veröffentlichte HORA Pass umfasst neben Karten zu Hochwasser, Erdbeben, Sturm, Blitz, Hagel und Schnee auch laufend aktualisierte Informationen zu Gewässerpegelständen, aktuellen Erdbebenereignissen und tagesaktuelle Windspitzenkarten.

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: -
Seehöhe: 590 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 48,90728° N | 15,08530° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:

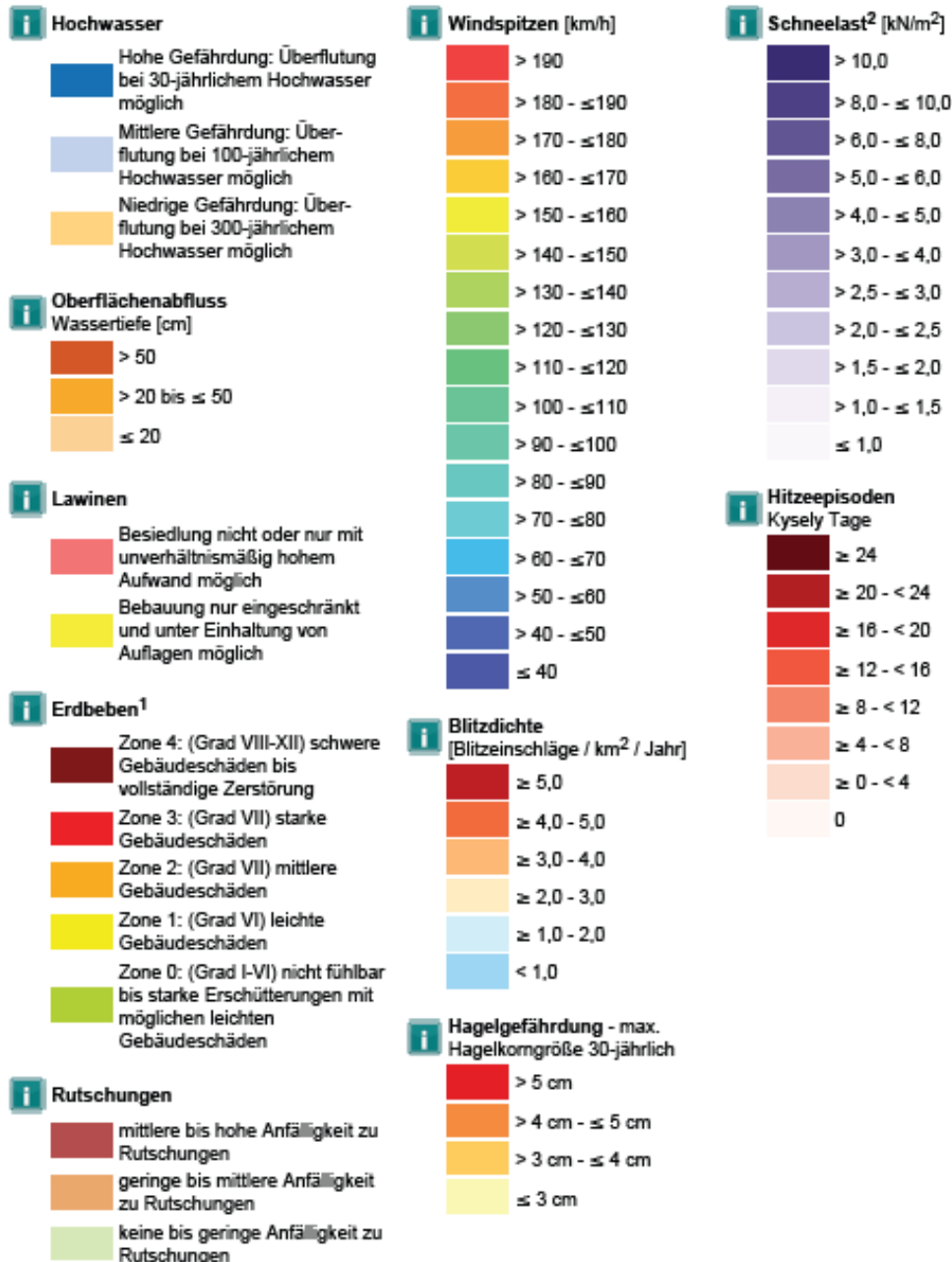
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		niedrig
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		niedrig
Rutschungen		niedrig
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig
Hitzeepisoden		niedrig

Gefährdung:

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

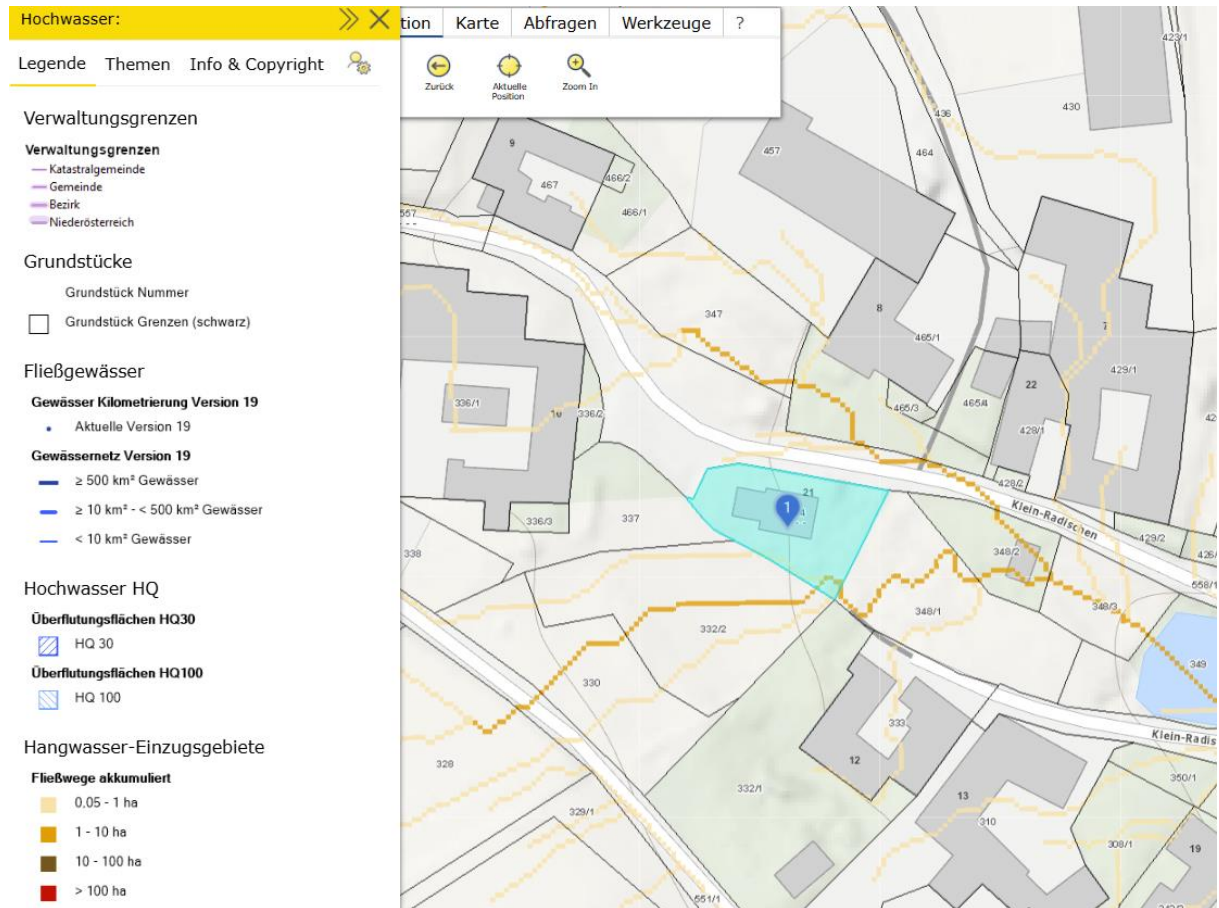
² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

i Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

Das bewertungsgegenständliche **Grundstück 334** liegt zum Bewertungsstichtag **nicht in einem ausgewiesenen Hochwasserabflussbereich (HQ 30, HQ 100)**. Für das Grundstück 334 ist in der südöstlichen Ecke eine niedrige **Hangwassergefährdung** (Fließwege 1 - 10 ha) ausgewiesen



Quelle: NÖ Atlas

2.11. Beschreibung der Bauwerke:

Auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück 334 bestehen zum Bewertungsstichtag folgende Bauwerke:

2.11.1. Einfamilienhaus mit Garage**2.11.1. Einfamilienhaus mit Garage:**

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft besteht zum Bewertungsstichtag ein Einfamilienhaus mit angebauter Garage. Das Einfamilienhaus ist in Holzriegel-Fertigteilm Bauweise (ELK-Fertighaus AG) und das Garagengebäude in Massivbauweise in offener Bauweise errichtet. Das Einfamilienhaus besteht aus Erdgeschoß und Obergeschoß auf Fundamentplatte. Die unmittelbar östlich an das Einfamilienhaus angebaute Garage ist nicht unterkellert.

Im Erd- und Obergeschoß ist eine Wohneinheit mit einer Wohnnutzfläche von gesamt ca. 155 m² untergebracht. Im Erdgeschoß ist dem Einfamilienhaus an der südlichen und östlichen Gebäudefront eine nicht überdachte Terrasse vorgelagert. Die westlich an das Einfamilienhaus unmittelbar angebaute Fertigteilgarage hat eine Nutzfläche von ca. 35 m².

Über das Einfamilienhaus mit Garage liegen im Bauamt bei der zuständigen Marktgemeinde Eisgarn folgende behördliche Unterlagen auf:

2018: baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf der Parzelle Nr. 334;
Bescheid der Marktgemeinde Eisgarn vom 11.09.2018

- 2020:** baubehördliche Bewilligung für den Zubau Vorraum, Neuerrichtung Schutzdach und Neuerrichtung Einfriedung;
Bescheid der Marktgemeinde Eisgarn vom 20.04.2022
- 2022:** Fertigstellungsanzeige gem. § 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO vom 07.05.2022 der Firma Holzbau Brandl über die gemäß Bescheid vom 20.04.2022 bewilligungsgemäße Ausführung des Zubaus Vorraum;
- 2022:** Verschreibung einer Ergänzungsabgabe aufgrund des Zubaus Vorraum und Schutzdach in der Höhe von € 2.901,38;
Abgabenbescheid der Marktgemeinde Eisgarn vom 13.05.2026

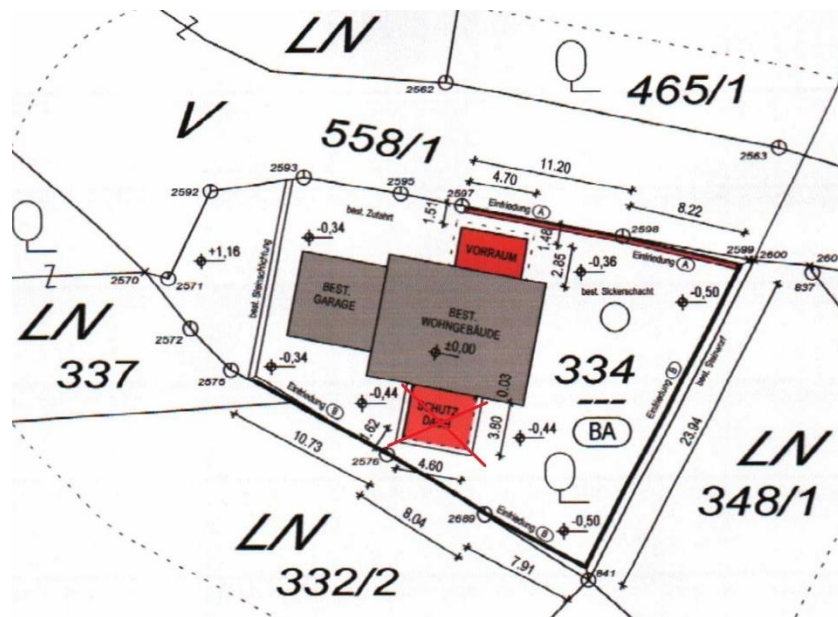
Eine Baufertigstellungsmeldung für das errichtete Einfamilienhaus mit Garage liegt im Bauakt bei der zuständigen Marktgemeinde Eisgarn nicht auf. Ein Baukonsens für dieses Bauvorhaben ist somit zum Bewertungsstichtag nicht feststellbar. Das baubewilligte Schutzdach auf der Terrasse ist zum Bewertungsstichtag nicht ausgeführt.



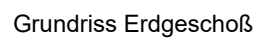
Nordostansicht

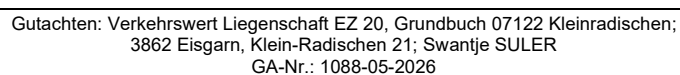


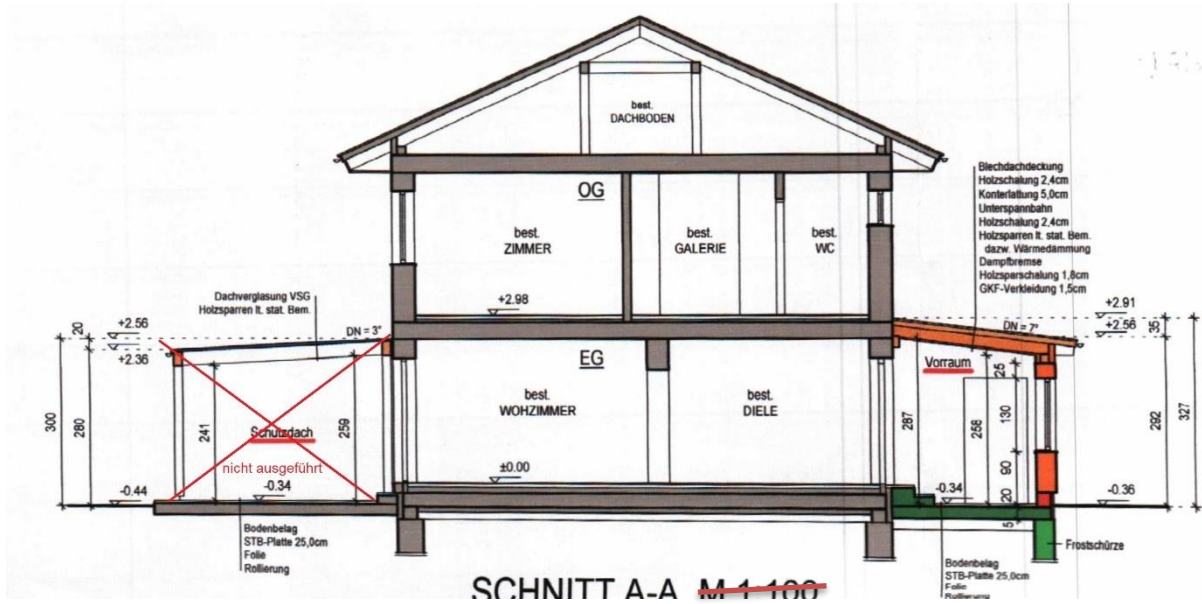
Nordwestansicht



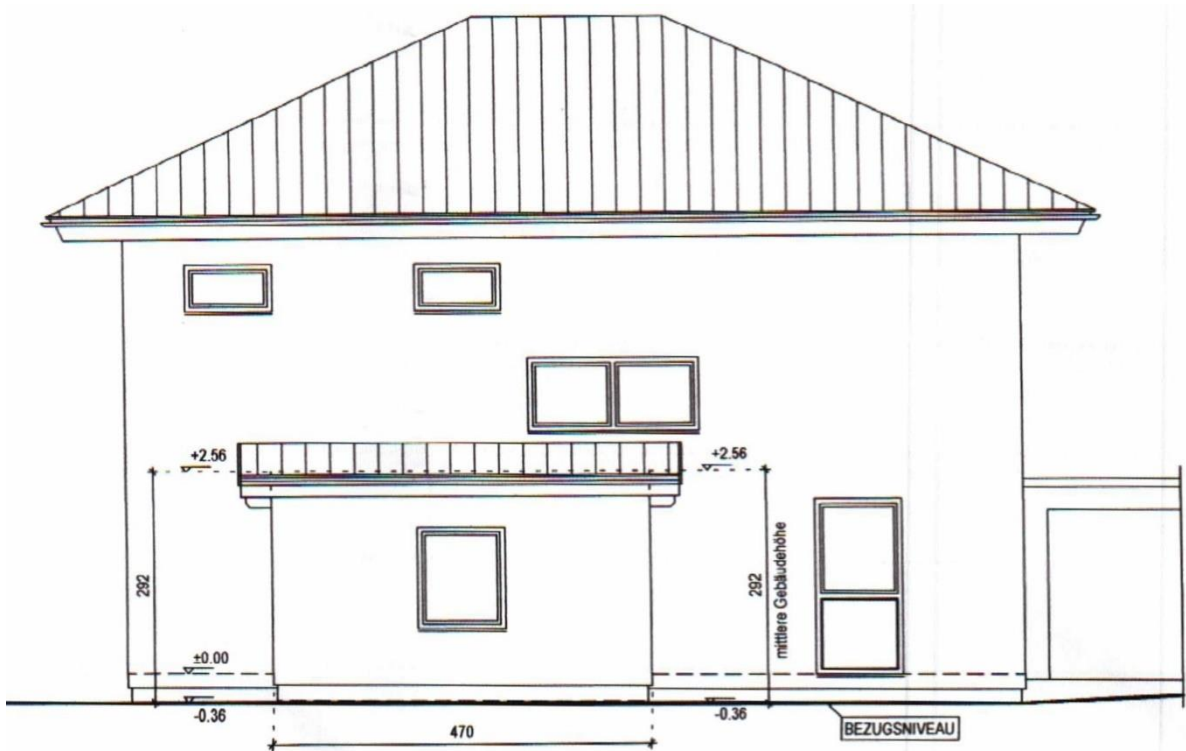
Lageplan



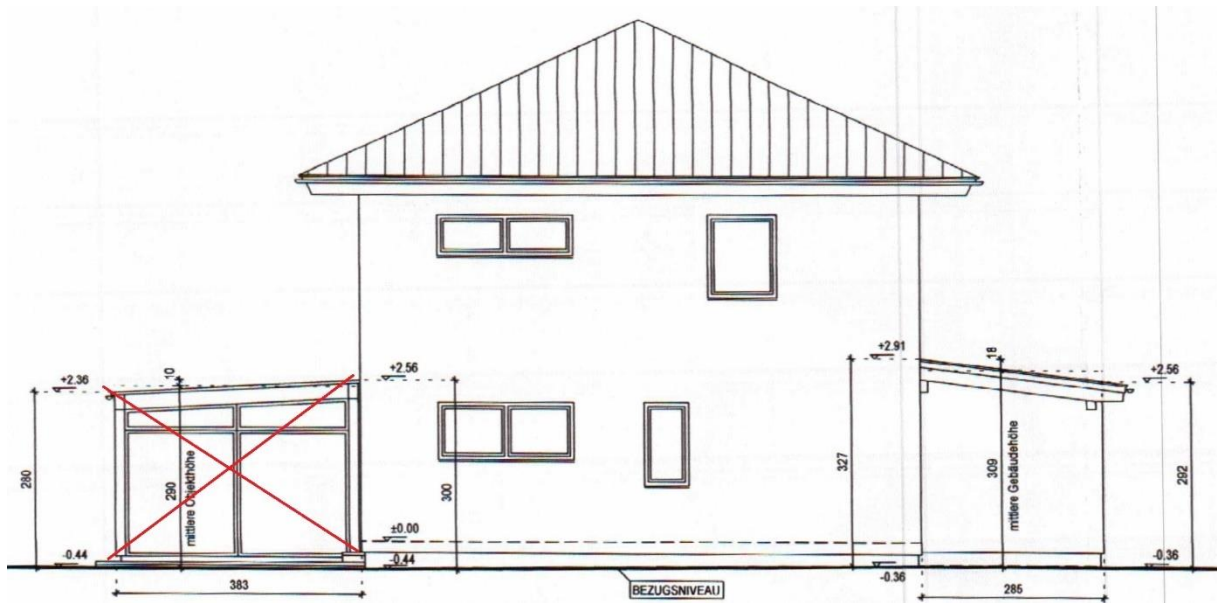




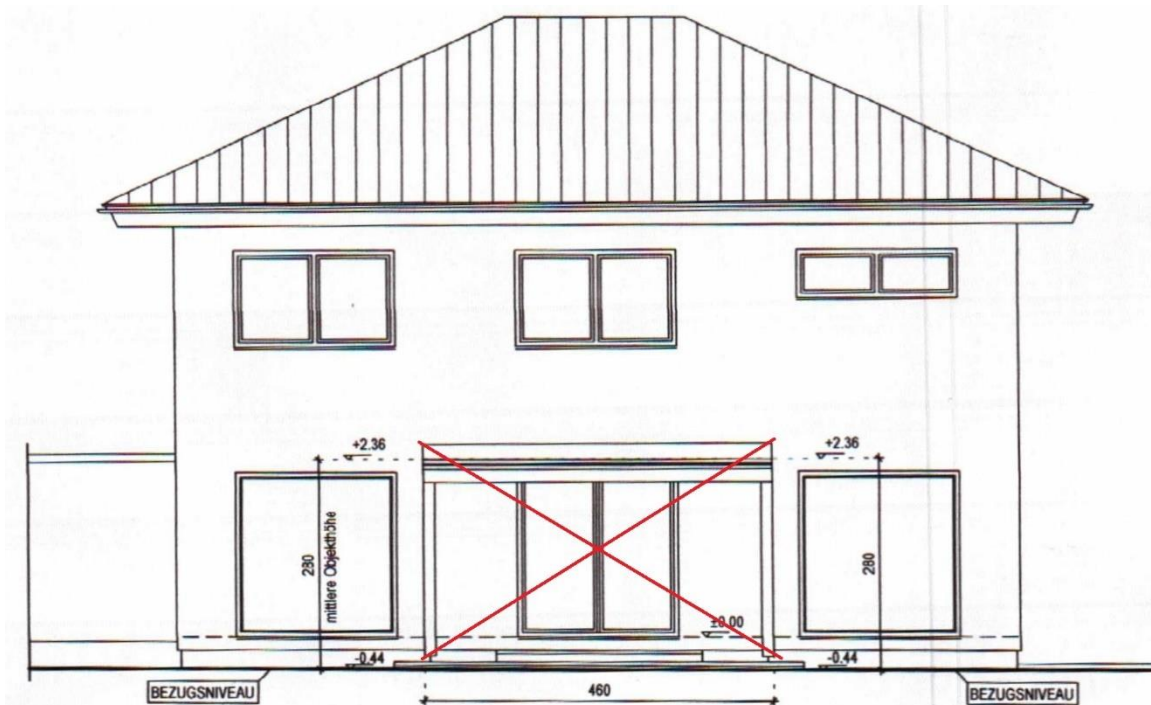
Schnitt



Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht Süd

2.11.1.2. Nutzflächen:

Die Nutzflächen für das Einfamilienhaus mit Garage wurden aus dem im Bauakt bei der Marktgemeinde Eisgarn aufliegenden Planunterlagen entnommen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die angegebenen Nutzflächen nur zum Zwecke der Bewertung grob ermittelt wurden und daher nicht für andere Zwecke (z.B. miet- oder eigentumsrechtliche oder ähnliche Zwecke) geeignet sind.

AUFSTELLUNG NUTZFLÄCHEN EINFAMILIENHAUS MIT GARAGE 3682 EISGARN - KLEIN-RADISCHEN 32

Geschoß	Raum	m ² Wohnnutzfläche	m ² sonstige Nutzfläche
ERDGESCHOSS		ca.	ca.
	Vorraum	10,00	
	Diele	12,66	
	Technikraum		4,85
	Bad	5,04	
	Küche	12,26	
	Wohnzimmer	13,60	
	Zimmer 1	16,20	
	Zimmer 2	11,64	
	Doppelgarage		34,73
	Terrasse		24,00
Summen Erdgeschoß		81,40	63,58
Nutzflächen Erdgeschoß gesamt gerundet		145	

Geschoß	Raum	m ² Wohnnutzfläche	m ² sonstige Nutzfläche
OBERGESCHOSS		ca.	ca.
	Galerie	10,06	
	WC	1,68	
	Bad	8,65	
	Zimmer 3	11,97	
	Zimmer 4	14,19	
	Zimmer 5	12,36	
	Zimmer 6	14,20	
Summen Obergeschoß		73,11	0,00
Nutzflächen Obergeschoß gesamt gerundet		73	

AUFSTELLUNG NUTZFLÄCHEN EINFAMILIENHAUS MIT GARAGE 3682 EISGARN - KLEIN-RADISCHEN 32

WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT gerundet	155
SONST. NUTZFLÄCHE GESAMT gerundet	64
NUTZFLÄCHE GESAMT gerundet	218

2.11.1.3. Bauweise (lt. Baubeschreibung bzw. soweit augenscheinlich erkennbar):Vorraum:**Technische Beschreibung**

Das best. Wohngebäude mit Doppelgarage und samt Zubau Vorraum entspricht lt. **OIB-Richtlinie 2 (2019)**, in der Fassung der NÖ Bauordnung 2014, der **Gebäudeklasse 1 (GK1)** - Detailangaben sind am Einreichplan ersichtlich.

Im Vorraum wird ein **Rauchwarnmelder** lt. **OIB – Richtlinie 2 (Version 2019)**, in der Fassung der NÖ BTV 2014, Punkt 3.11, situiert.

Vorraum:

Bodenplatte:

Außenwand:

Dachkonstruktion:

Dachform:

Dachneigung:

Dachdeckung:

Tür:

Fenster:

STB-Platte 25,0cm auf Rollierung und Frostschräge, Bodenbelag
Holzriegelwandkonstruktion lt. stat. Bem., wärmegeklämt
Aussenputz
Holzsparrindach lt. stat. Bem., wärmegeklämt
Pultdach
7°
Blechdachdeckung
Aluminium-Kunststoff-Konstruktion
Kunststoffkonstruktionen, Dreh/Kipp

Einfamilienhaus mit Garage:**BAUBESCHREIBUNG**

für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses in

A-3862 Eisgarn, Kl. Radischen 21

für Andreas Monz

wohnhaft in A-3862 Eisgarn, Kl. Radischen 21

GEBÄUDEKLASSE: GK 1

FLUCHTNIVEAU: 3,45 m

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE der oberirdischen Geschosse:

97,19 m² (EG) + 36,42 m² (Garage) + 97,19 m² (OG) = 230,80 m²

FUNDAMENT:

Plattenfundament

Fußbodenaufbau: 75 mm Estrichbeton, Folie, 30 mm Hartschaumplatte, 80 mm EPS,
Feuchtigkeitsabdichtung, 250 mm Stahlbetonplatte, Folie, 100 mm XPS,
Sauberkeitsschicht, Bauvlies, Rollierung

Stiege vom EG ins OG: Holzstiege; Geländerhöhe = 1,00 m

Holzriegelhaus System ELK (ETA-12/0016)

AUßENWÄNDE:

Mehrfach versteifte Holzriegelkonstruktion

Aufbau von außen nach innen:

Silikat-Reibputz, 100 mm EPS-F, 15 mm Gipsfaserplatte, 200 mm Holzriegelkonstruktion mit
200 mm Mineralwolle als Wärmedämmung, Folie, 18 mm Gipskartonplatte
Brandwiderstandsklasse REI 90; U-Wert lt. Energieausweis

INNENWÄNDE:

Mehrfach versteifte Holzriegelkonstruktion, beidseitig mit 18 mm Gipskartonplatte verkleidet,
dazwischen 50 mm Mineralwolle.

DECKE ÜBER ERDGESCHOSS:

Holztrandecke

Aufbau von oben nach unten:

65 mm Estrichbeton, Folie, 60 mm EPS, 19 mm Holzwerkstoffplatte, 250 mm Träger-
Konstruktion mit 50 mm Mineralwolle als Wärmedämmung, Folie, 22 mm Sparschalung, 18 mm
Gipskartonplatte



DECKE ÜBER DACHGESCHOSS:**Holzdecke****Aufbau von oben nach unten:****19 mm Holzwerkstoffplatte, 250 mm Träger-Konstruktion mit 250 mm Mineralwolle als Wärmedämmung, Folie, 22 mm Sparschalung, 18 mm Gipskartonplatte
Brandwiderstandsklasse REI 30; U-Wert lt. Energieausweis****DACH:****Walmdach: Dach über oberster Geschossdecke:****Betondachsteine, Lattung, Konterlattung, diffusionsoffene Schalungsbahn, zimmermannsmäßige Dachkonstruktion****HÖHENLAGE DES HAUSES:****Fußbodenoberkante 2,28 m über Fixpunkt zur Grundstücksecke, lt. Plan****HEIZUNG:****Luft-Wasser Wärmepumpe****WASSERVERSORGUNG:****Anschluss an die Ortswasserleitung****ABWÄSSERBESEITIGUNG:****Fäkalien: Anschluss an Schmutzwasserkanal****Regenwässer: werden auf Eigengrund mittels Sickerschacht zur Versickerung gebracht****GARAGE:****6,00 m x 6,07 m, 36,42 m²****PKW-ABSTELLPLATZ:****lt. Plan****ELK Fertighaus GmbH**

Industriestraße 1

A-39043 Grottnam

Tel: +43 (0)2853/705-Serie

24.05.2018 (12)

- Regenrinnen und Verblechungen: Aluminiumblech beschichtet
- Fenster: Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung mit Außenrollläden elektrisch angetrieben; Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung (Vorraum);
- Innentüren: Umfassungszargen und Türblätter furniert
- Hauseingangstür: Massivholztür mit 2-Scheiben-Isolierglaselementen
- Garageneinfahrtstor: 1 Deckensektionaltor mit elektrischem Antrieb und Funkfernsteuerung

- Heizung: Warmwasserzentralheizungsanlage; Wärmeerzeugungssystem: Luft/Wasser-Wärmepumpe; Wärmeabgabesystem: Fußbodenheizung
Warmwasseraufbereitung: Warmwasserspeicher

Das Wohnhaus mit Garage sowie die Außenanlagen sind zum Bewertungsstichtag zur Gänze fertig und befinden sich in einem neuwertigen Bau- und Erhaltungszustand. Hinsichtlich der notwendigen Instandsetzungs- und Fertigstellungsarbeiten wird auf die Punkte 2.12. und 2.13. dieses Gutachtens verwiesen.

2.11.1.4 Ausstattung:

ERDGESCHOSS:



Vorraum: Boden: Fliesen; Wände und Decke: gespachtelt und gemalt;



Diele: Boden: Fliesen; Wände und Decke: gespachtelt und gemalt;



Technikraum: Boden: Fliesen; Wände und Decke: gespachtelt und gemalt; 1 Luft/Wasser Wärmepumpe (Fabr. Viessmann Vitocal 200s), 1 Heißwasserspeicher (ca. 300 l); 1 Wechselrichter (Fabr. Fronius)



HomeWay Multimedia Verkabelung



Bad/WC: Boden: Fliesen; Wände: Fliesen; Decke: gespachtelt und gemalt; Sanitär-ausstattung: 1 Waschbecken mit Armatur, 1 Eck-dusche mit Duschschiebetrennwand und Armatur, 1 Hänge-WC mit Unterputzspülkasten;



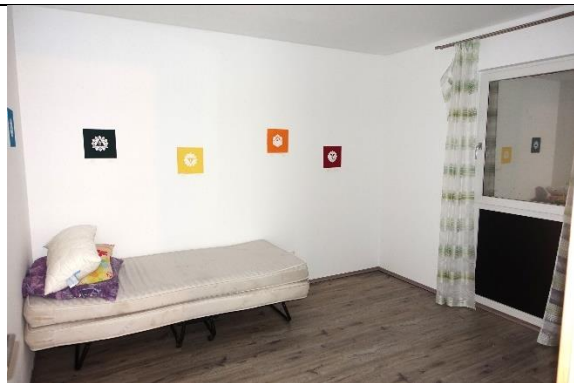
Küche: Boden: Laminatboden; Wände und Decke: gespachtelt und gemalt; **Zubehör:** ein L-förmiger Einbauküchenblock mit Unter- und Oberschränken; Fronten und Arbeitsplatten beschichtet; Einbauten: 1 Mikrowelle, 1 Backrohr (Fabr. Miele), 1 Ceranfeld, 1 Dunstabzug, 1 Nirosta-Spüle mit Armatur, 1 Kühl-Gefrierkombination, Einbau im Jahr ca. 2018;



Wohnzimmer: Boden: Laminatboden; Wände und Decke: gespachtelt und gemalt;



Zimmer 1: Boden: Laminatboden; Wände und Decke: gespachtelt und gemalt;



Zimmer 2: Boden: Laminatboden; Wände und Decke: gespachtelt und gemalt;



Elektroverteiler- und Zählerschrank



Großraumgarage (Fabrikat Zapf): Boden: Beton; Wände: Stahlbeton; Dach: Flachdach mit Isolierung und Kiesschüttung; 1 Deckensektionaltor mit elektrischem Antrieb und Funkfernsteuerung;



OBERGESCHOSS:



Treppe EG/OG: gefächerte Massivholzwangentreppe mit Massivholz-Trittstufen, Massivholzgeländer;



Galerie: Boden: Laminatboden; Wände und Decke: gespachtelt und gemalt;



WC: Boden: Fliesen; Wände: Fliesen; Decke: gespachtelt und gemalt; Sanitärausstattung: 1 Hänge-WC mit Unterputzpülkasten, 1 Handwaschbecken;



Bad: Boden: Fliesen; Wände: Fliesen; Decke: gespachtelt und gemalt;



Bad: Sanitärausstattung: 1 Dusche mit zwei-flügeliger Glasdrehtür und Armatur, 1 Eckbade-wanne mit Armatur, 1 Waschbecken mit Spiegel-schrank, 1 Handtuchheizkörper;



Zimmer 3: Boden: Laminatboden; Wände und Decke: gespachtelt und gemalt;



Zimmer 4: Boden: Laminatboden; Wände und Decke: gespachtelt und gemalt;



Zimmer 5: Boden: Laminatboden; Wände und Decke: gespachtelt und gemalt;

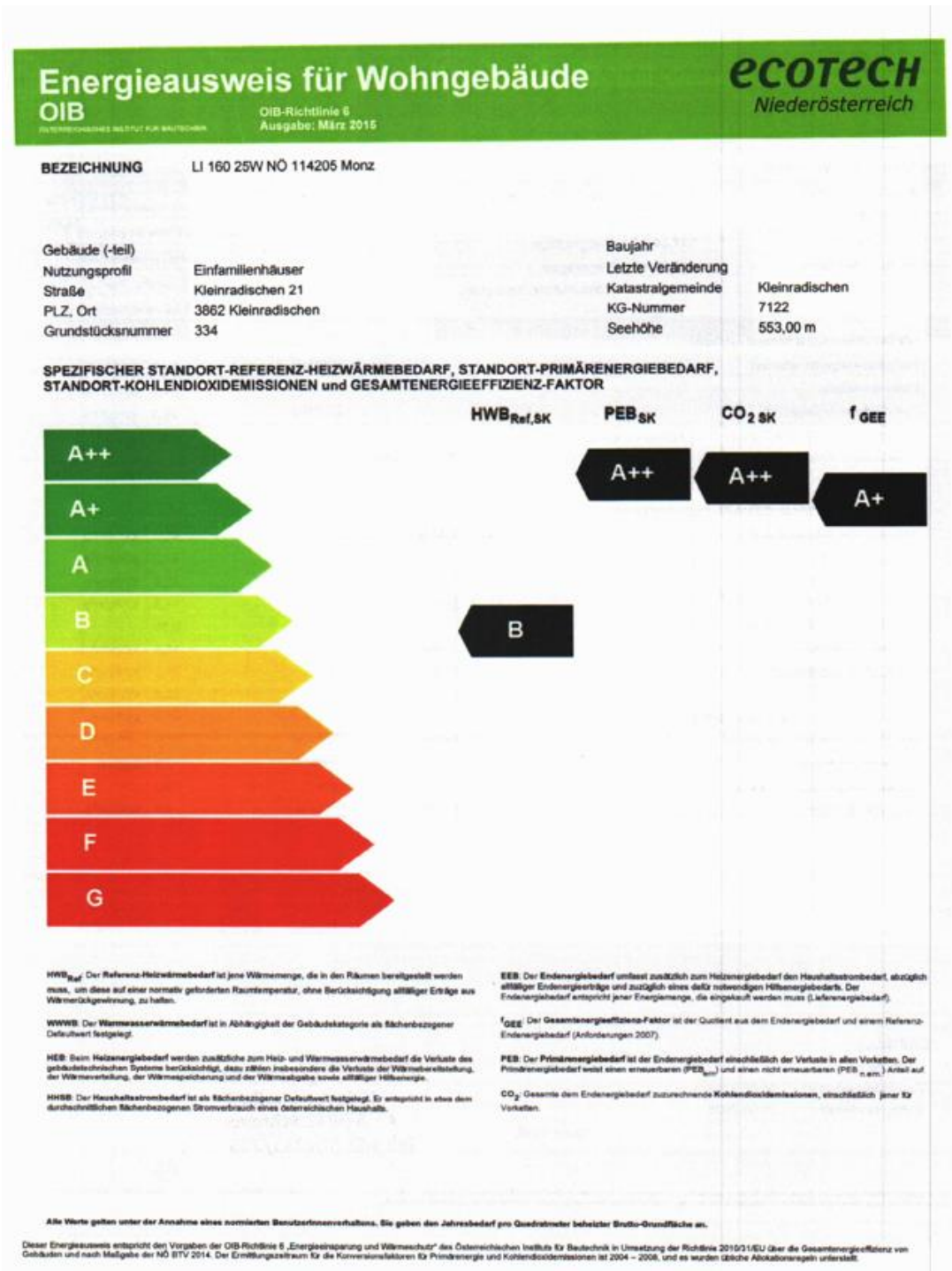


Zimmer 6: Boden: Laminatboden; Wände und Decke: gespachtelt und gemalt;

Die Wohnräume im Erd- und Obergeschoß verfügen jeweils über einen normalen, die Nebenräume im Erdgeschoß über einen einfachen Ausstattungsstandard. Hinsichtlich der notwendigen Instandsetzungs- und Fertigstellungsarbeiten wird auf die Punkte 2.12. und 2.13 dieses Gutachtens verwiesen.

2.11.1.5. Energieausweis:

Zu dem bewertungsgegenständlichen Einfamilienhaus liegt im Bauakt bei der zuständigen Marktgemeinde Eisgarn ein Energieausweis auf. Auszüge aus dem von der Firma ELK- Fertighaus AG mit Datum 24.06.2018 erstellten Energieausweis sind nachstehend angeführt. Gemäß diesem Energieausweis beträgt der spezifische Standort-Referenz-Wärmebedarf (HWB Ref SK) 42,3 kWh/m²a.



Energieausweis für Wohngebäude

OIB OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

ecOTECH
Niederösterreich

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	194,36 m²	Charakteristische Länge	1,36 m	Mittlerer U-Wert	0,21 W/(m²K)
Kompaktheit A/V	0,72 1/m	Norm-Außentemperatur	-18,7 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung 50,7 kWh/m²a	erfüllt	HWB _{ref,sk}	34,0 kWh/m²a
Heizwärmebedarf			HWB _{sk}	34,0 kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB _{sk}	25,5 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderung 0,85	erfüllt	f _{EE}	0,60
Erneuerbarer Anteil		erfüllt		

WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	8.223 kWh/a	HWB _{ref,sk}	42,3 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	8.223 kWh/a	HWB _{sk}	42,3 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	2.483 kWh/a	WWWB _{sk}	12,8 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	3.846 kWh/a	HEB _{sk}	19,8 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen		g _{HKZ,H}	0,36
Haushaltsstrombedarf	3.193 kWh/a	HHSB _{sk}	16,4 kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	5.473 kWh/a	EEB _{sk}	28,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	10.454 kWh/a	PEB _{sk}	53,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	7.225 kWh/a	PEB _{non,sk}	37,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	3.229 kWh/a	PEB _{ren,sk}	16,6 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	1.511 kg/a	CO _{2sk}	7,8 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{EE,sk}	0,60
Photovoltaik-Export	1.120 kWh/a	PV _{Export,sk}	5,8 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 24.05.2018
Gültigkeitsdatum 24.05.2028

ErstellerIn

ELK Fertighaus GmbH

ELK Fertighaus GmbH

Industriestraße 1

A-3943 Schrems

Tel: +43 (0)2853/705-Serie

Unterschrift

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3.1391. Ein Produkt der BuildDesk Österreich Gesellschaft m.b.H. & Co.KG, Sire: ECT-20140423XXXX299

Datenblatt zum Energieausweis		ecOTECH Niederösterreich
Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien		Ergebnisse bezogen auf Kleinradischen
HWB 42,3	f_{GEE} 0,60	
Ermittlung der Eingabedaten		
Geometrische Daten:	-	
Bauphysikalische Daten:	-	
Haustechnik Daten:	-	
Haustechniksystem		
Raumheizung:	Monovalente Wärmepumpe mit Quell-/Heizungsmedium Außenluft / Wasser (A7/W35)	
Warmwasser:	Warmwasserbereitung mit Heizung kombiniert	
Lüftung:	Lüftungsart natürlich	
Photovoltaik:	Kollektor - 1: 12 Module mit je 1,62 m² und 0,25 kW-Peak; Mäßig belüftete Module; Richtungswinkel 180,0° (0°=N, 90°=O, 180°=S etc.); Neigungswinkel 25,0°; Gesamtfläche 19,44 m²; gesamt 3,00 kW-Peak	
Berechnungsgrundlagen		
-		

2.11.2. Außenanlagen:

Garagenzufahrt:

mit Betonsteinpflaster befestigt



Hauszugang:

mit Betonsteinpflaster befestigt



Einfriedung:

Natursteinmauer mit Metallständern und
Doppelstabgitterzaun mit Sichtschutzplane,
Drahtgeflechtzaun (südseitig)



Terrassen:

mit Betonplatten befestigt, 1 Gartendusche



Gartenhaus:

Grundrissausmaß: ca. 3 m x 3 m; Fundament:
Betonplatte; Holzständerkonstruktion beidseitig
beplankt, außen mit Profilholzbretern, innen mit OSB-
Platten; Dach: Satteldach mit Bitumeneindeckung;
Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung;
Eingangstür: zweiflügelige Massivholztür; erkennbare
Feuchtigkeitsschäden; das Gartenhaus befindet sich in
einem stark instandsetzungsbedürftigem Bau- und
Erhaltungszustand



PV-Anlage:

Aufdach-PV Anlage, 12 Paneele a 275 W, Leistung ca. 3,3 kWp; Wechselrichter (Fabr. Fronius), ohne Batteriespeicher



überdachtes
Schwimmbecken:

Ausmaß: 6 x 3,5 m x 1,5 m; Konstruktion: Kunststoffbecken; Umrahmung und Einfassung mit Betonplatten; Überdachung: Aluminium Schiebeelemente mit Kunststoffplatten,



Vorgarten/Garten:

ungepflegte Grünfläche



2.12. Baumängel, Bauschäden, nachzuholende Instandsetzungen:

Bei der Befundaufnahme wurden nachstehende, nachzuholende Instandsetzungsarbeiten festgestellt:

- teilweise Instandsetzung des Laminatbodens einschließlich Sockelleisten in Küche/Wohnzimmer im EG (erkennbare Aufwerfungen)
- Instandsetzung des Gartenhauses

Darüber hinaus wurden im Zuge der Befundaufnahme keine augenscheinlichen Schäden bzw. nachzuholende Instandsetzungen (über die altersadäquate Abnutzung hinaus) an den Gebäuden festgestellt.

2.13. Fertigstellungsgrad:

Das Einfamilienhaus mit Garage und die Außenanlagen sind zum Bewertungsstichtag zur Gänze fertiggestellt. Im Zuge der Befundaufnahme wurden keine notwendigen Fertigstellungsarbeiten festgestellt.

2.14. Vermietungen oder sonstige Rechte Dritter:

Auf Befragung von Herrn Egon Redl (Nachbar) gibt dieser die Auskunft, dass ihm hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Bestandrechte und ausgenommen das unter C-LNr 9 intabulierte Wohnungsgebrauchsrecht – keine weiteren Rechte zu Gunsten Dritter bekannt sind.

Die Bewertung erfolgt somit unter der Annahme der Bestandfreiheit und unter der Annahme der Freiheit von Belastungen aufgrund von weiteren Reallasten und Dienstbarkeiten.

2.15. Einrichtung:

Die Bewertung erfolgt inklusive der unselbständigen Bestandteile (wie insbesondere Heizungs-, Elektro- und Lüftungsinstallationen, Sanitärgegenstände u. ä.). Alle freistehenden Inventargegenstände (Kästen, Tische, Sessel, sonstige bewegliche Einrichtungsgegenstände, Werkzeuge, etc.) sind nicht im Verkehrswert der Liegenschaft enthalten und auch nicht Gegenstand der Bewertung.

2.16. Zubehör: ⁷

Die Einrichtung (Einbauküche mit Einbauten, wie unter Punkt 2.11.1.4. dieses Gutachtens – Ausstattung Küche Erdgeschoß – beschrieben, wird als Zubehör unter Berücksichtigung des Alters (ca. 8 Jahre) und des guten Erhaltungszustandes mit einem **pauschalen Zeitwert von € 1.000,--** angesetzt.

Im Zuge der Befundaufnahme konnte kein weiteres Zubehör mit Verkehrswert festgestellt werden.

⁷ Zubehör ist eine Nebensache, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – vom Eigentümer dazu bestimmt sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen (Quelle: ÖNORM B 1802, Pkt. 2.5); Voraussetzung für die Zubehöreigenschaft ist daher: Eigentümeridentität von Haupt- und Nebensache; räumliche Nahebeziehung von Haupt- und Nebensache; dauernde Widmung der Nebensache zur fortdauernden Förderung des wirtschaftlichen Zweckes der Hauptsache; Tatsache, dass die Nebensache auch wirklich diesem Zweck dient; (Quelle: Skriptum Schätzung nach Exekutionsordnung, LBA 3/2005, Dr. Jürgen Schiller)

3. GUTACHTEN:

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

Auftragsgemäß wird

der Verkehrswert
der Liegenschaft EZ 20, Grundbuch 07122 Kleinradischen
in 3862 Eisgarn, Klein-Radischen 32

zum Stichtag

07. Juli 2026

ermittelt.

Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr im Falle eines Verkaufes erzielbar wäre. Dabei sind ungewöhnliche Preise, wie sie beispielsweise durch die besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen erzielt werden könnten, außer Ansatz zu lassen.

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.

Einfamilienhäuser werden in der Regel eigengenutzt und von Interessenten üblicherweise auch zur Befriedigung des eigenen Nutzungsbedürfnisses erworben, weshalb eine Anschaffung in Ertragserzielungsabsicht zumindest in diesem Immobilienteilmarkt im Normalfall auszuschließen ist. Das Ertragswertverfahren scheidet daher für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft als Wertermittlungsverfahren aus. Somit wird das Sachwertverfahren als geeignetes Wertermittlungsverfahren herangezogen.

Bei der Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren wird der Wert der Liegenschaft durch Addition des Bodenwertes, des Bauwertes sowie des Wertes sonstiger Bestandteile errechnet. Bei der Ermittlung des Bauwertes ist von den Neuherstellungskosten unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung auszugehen.

Davon ist in der Folge ein allenfalls gegebener verlorener Bauaufwand sowie die technische und wirtschaftliche Wertminderung in Abzug zu bringen. Die Berechnung der Wertminderung wegen Alters erfolgt aufgrund der Objektart und der Bauweise nach der Formel für lineare Wertminderung.

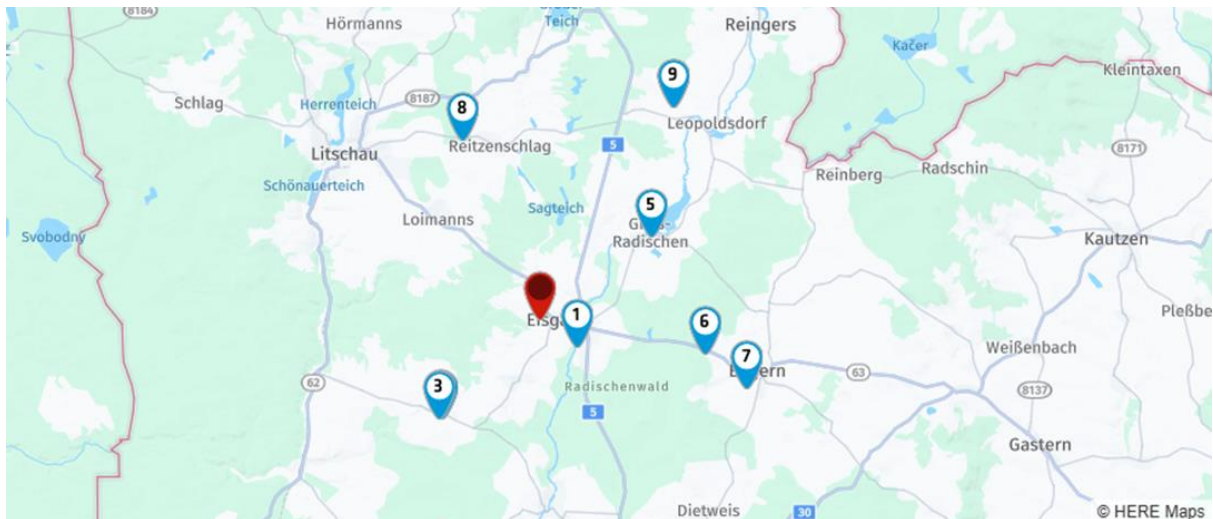
Ebenfalls in Abzug zu bringen sind sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie Fertigstellungsarbeiten, nachzuholende Instandsetzungsaufwendungen, Bau- und Erhaltungszustand, Baumängel, Bauschäden etc., soweit diese nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden. Bei der Verkehrswertermittlung nach der Sachwertmethode ist es insbesondere notwendig, den Rechenwert vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu beurteilen und den Sachwert durch entsprechende Korrekturen an die Marktverhältnisse in dem jeweiligen Immobilienteilmarkt anzupassen.

3.1. Sachwert:

3.1.1. Bodenwert:

Für Baugrundstücke mit marktüblich nachgefragter Grundstücksgröße ist im Gebiet der Marktgemeinde Eisgarn bzw. in vergleichbaren Gemeinden der Region unter Heranziehung von Vergleichswerten zum Bewertungsstichtag ein Bodenpreis zwischen € 8,-- und € 20,-- pro m² exklusive Aufschließungsabgabe feststellbar.

Kaufpreisinformationen



Abgefragte Vergleichswerte

1	■ Bauland, Jahr 2020, Fläche 736 m2	5.888 €
2	■ Bauland, Jahr 2021, Fläche 1689 m2	13.512 €
3	■ Bauland, Jahr 2021, Fläche 772 m2	6.176 €
4	■ Bauland, Jahr 2024, Fläche 769 m2	6.152 €
5	■ Bauland, Jahr 2026, Fläche 2484 m2	24.840 €
6	■ Bauland, Jahr 2024, Fläche 998 m2	8.982 €
7	■ Bauland, Jahr 2024, Fläche 1561 m2	14.049 €
8	■ Bauland, Jahr 2026, Fläche 947 m2	18.000 €
9	■ Bauland, Jahr 2026, Fläche 971 m2	19.420 €
10	■ Bauland, Jahr 2021, Fläche 971 m2	19.420 €

Zusammenfassende Statistiken

Anzahl der abgefragten Vergleichswerte	10
Anzahl der Vergleichswerte/Mittelwert	10
Mittelwert (Preis/m ²)	11,90 €
Standardabweichung	5,13 €
Valorisierungsfaktor	1
valorisierter Mittelwert	11,90 €

Unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Merkmale für das bewertungsgegenständliche Grundstück, wie insbesondere

- Entfernungen zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen
- Lage
- Bebauung und Widmung der umgebenden Grundstücke
- Größe (665 m²) und Konfiguration

ist für das bewertungsgegenständliche Grundstück in Relation zu den Vergleichswerten ein Bodenwert von € 11,--/ m² exklusive Aufschließungsabgabe als angemessen anzusetzen.

Berechnung Bodenwert:

Unter Bezug auf Punkt 2.1. dieses Gutachtens beträgt die grundbücherliche Fläche des Grundstückes 334 **665 m²**:

$$\begin{array}{rcll} \text{€ } 11,-- & \times & 665 \text{ m}^2 & = & \text{€ } 7.315,-- \\ \text{Bodenwert gerundet} & & & & \text{€ } 7.300,-- \end{array}$$

zuzüglich

Wert der als entrichtet geltenden Aufschließungsabgabe⁴

Da unter Bezug auf §§ 38 und 11 der NÖ Bauordnung für das als Bauland gewidmete und bebaute Grundstück 334 die Aufschließungsabgabe als entrichtet anzusehen ist, wird die zum Bewertungsstichtag hinsichtlich dieser Liegenschaft zu berechnende Aufschließungsabgabe als zusätzlicher, bodengebundener Wert zum Ansatz gebracht:

Einheitssatz für die Aufschließungsabgabe zum
Bewertungsstichtag: € 520,-- gegebene Bauklasse II:

$$\sqrt{665 \text{ m}^2 \times \text{€ } 520 \times 1,25} = \text{€ } 16.762,-- \text{ gerundet} \quad \text{€ } \underline{\underline{16.800,--}}$$

Zwischensumme € 24.100,--

⁴ § 38(3) NÖBauordnung: Die Aufschließungsabgabe (A) ist eine einmal zu entrichtende, ausschließliche Gemeindeabgabe nach § 6 Abs. 1 Z. 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl. Nr. 45, in der Fassung BGBl. I Nr. 194/1999. Sie wird aus dem Produkt von Berechnungslänge (BL), Bauklassenkoeffizient (BKK) und Einheitssatz (ES) errechnet: A = BL x BKK x ES

Zwischensumme € 24.100,--
zuzüglich

Wert der entrichteten Anschlussgebühren für Wasser und Kanal:

Laut telefonsicher Auskunft durch den Obmann der Abwasser- und Wassergenossenschaft betragen die Anschlusskosten für Wasser und Kanal für ein Einfamilienhaus geschätzt
ca. € 4.500,-- € 4.500,--
zuzüglich

Wert der entrichteten Anschlussgebühr für Strom:

pauschal geschätzt € 2.500,--
Bodenwert € 31.100,--

**Bodenwert unter Berücksichtigung
der als entrichtet geltenden Aufschließungsabgabe
und der entrichteten Anschlussgebühren für die
bestehenden Anschlüsse gerundet somit** € 31.000,--

3.1.2. Bauwerte:

3.1.2.1. Bauwert Einfamilienhaus mit Garage:

Zur Ermittlung der fiktiven Neuherstellkosten für das Einfamilienhaus mit Garage werden die aktuellen Neuherstellkosten der Firma ELK-Fertighaus AG für den bewertungsgegenständlichen Haustyp Living 160 bzw. für vergleichbare aktuell angebotene Haustypen in schlüsselfertiger Ausführung inkl. Bodenplatte, PV Anlage und Küche herangezogen.

Unter Bezug auf die Bauweise (Fertigteilbauweise) sowie die Art (Nutzung) der Teilflächen und unter Berücksichtigung der jeweiligen Ausstattung werden für das gegenständliche Fertigteilhaus die Neuherstellungskosten (einschließlich der Umsatzsteuer aufgrund der Objektart⁵) wie nachstehend angesetzt.

In den Wertansätzen sind sämtliche Einbauten, soweit sie üblicherweise als Bestandteil des Gebäudes zu werten sind enthalten. Weiters wird beim Ansatz der Neuherstellkosten die bautechnische Konzeption (insbesondere hinsichtlich verwendeter Bauteile und Materialien, Haustechnik und Energieeffizienz) berücksichtigt.

⁵ vgl. Ö-Norm B 1802-1

Der Hauspreis für ein ELK-Fertigteilhaus des Typs Living 160 bzw. vergleichbarer aktuell angebotener Fertigteilhäuser in schlüsselfertiger Ausführung inkl. Bodenplatte, PV Anlage und Küche beträgt pro m² Nettogrundrissfläche ca. € 2.900,-- inkl. 20 % MWSt.

Als Neuherstellkosten für eine Großraumgarage inkl. Deckensektionaltor mit elektrischem Antrieb und Fundamente sind ca. € 950/m² inkl. MWSt. anzusetzen.

Berechnung fiktive Neuherstellkosten Einfamilienhaus mit Vorraum und Garage

Fertigteilhaus ca. 159 m² Nettogrundrissfläche:

159 m² x € 2.900,-- = € 461.100,--

Großraumgarage ca. 35 m²:

35 m² x € 950,-- = € 33.250,--

fiktive Neuherstellkosten gesamt € 494.350,-- gerundet € **494.000,--**

abzüglich

Wertminderung wegen Alters:

Unter Berücksichtigung des Baualters (Baubewilligung 2018) weist das Fertigteilhaus zum Bewertungsstichtag ein Baualter von ca. 8 Jahren auf. Als übliche Gesamtnutzungsdauer für ein Wohnhaus in Holzriegel-Fertigteilbauweise ist unter Berücksichtigung der technischen als auch der wirtschaftlichen Nutzungsdauer für die Berechnung der Alterswertminderung eine Gesamtnutzungsdauer von ca. 70 Jahren anzusetzen.

Unter Anwendung der Formel für lineare Wertminderung

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

wobei W = Wertminderung in Prozent A = Alter des Gebäudes
D = Übliche Gesamtnutzungsdauer

errechnet sich somit eine **Alterswertminderung** von ca. - 11,5 % € - 56.810,--

Gebäudesachwert € 437.190,--

GEBÄUDESACHWERT EINFAMILIENHAUS MIT GARAGE
ohne Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes € **437.200,--**

GEBÄUDESACHWERT EINFAMILIENHAUS MIT GARAGE
ohne Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes € **437.200,--**
abzüglich

Zustandswertminderung:

Bei der technischen Wertminderung ist auch der **Bau- und Erhaltungszustand** des Gebäudes zu berücksichtigen. Zur Grobeinschätzung eignet sich das Verfahren nach Heideck⁶ der abhängig von der Zustandsnote weitere prozentuelle Abschläge von den um die Alterswertminderung reduzierten Neuherstellungskosten vornimmt.

Dabei wird die Bezeichnung der Zustandsnoten in Abwandlung der Bezeichnung nach Heideck in der Praxis wie folgt verwendet:

Auszugsweise ergeben sich daraus aufgrund der von Heideck zu Grunde gelegten Formel folgende Zustandswertminderungen:

1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00%
1,25		0,04%
1,50	geringfügige Instandhaltungen vornehmen	0,32%
1,75		1,07%
2,00	normal erhalten; übliche Instandhaltung vornehmen	2,49%
2,25		4,78%
2,50	über Instandhaltungen hinausg. geringere Instandsetzungen	8,09%
2,75		12,53%
3,00	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17%
3,25		25,03%
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09%
3,75		42,28%
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49%
4,25		63,57%
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32%
4,75		87,54%
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00%

Unter Hinweis auf Punkt 2.12. dieses Gutachtens sind an dem Einfamilienhaus mit Garage geringfügige über die übliche Instandhaltung hinausgehende Instandsetzungsarbeiten erforderlich.

Nach vorstehend angeführter Tabelle wird in konkretem Fall die **Zustandsnote 2,25** vergeben. Bei Anwendung der Zustandsnote 2,25 ist somit eine

Wertminderung aufgrund des Bau- und Erhaltungszustandes

von gerundet - 4,8 % € - 21.000,--
anzusetzen.

Zwischensumme € 416.200,--

⁶ vgl. Immobilienbewertung Österreich, Juli 2022: Zustandswertminderung nach Heideck, S. 340ff

Zwischensumme		€	416.200,--
abzüglich			
verlorener Bauaufwand			
für individuelle Ausgestaltung und Raumaufteilung	- 10 %	€ -	41.620,--
Gebäudesachwert Einfamilienhaus mit Garage		€	374.580,--

KORRIGIERTER GEBÄUDESACHWERT EINFAMILIENHAUS MIT GARAGE unter Berücksichtigung des über die altersadäquate Abnutzung hinausgehenden Bau- und Erhaltungszustandes und der notwendigen Instandsetzungsarbeiten somit gerundet		€	375.000,--
--	--	---	-------------------

3.1.2.2. Bauwert Nebengebäude und Außenanlagen:

Das vorhandene Nebengebäude (Gartenhaus) und die vorhandenen Außenanlagen (Terrasse, Bodenbefestigungen, Einfriedungen, überdachtes Schwimmbecken, Gartenanlage) werden unter Berücksichtigung des jeweiligen Baualters und der notwendigen Instandsetzungsarbeiten pauschal wie nachstehend bewertet:

Gartenhaus (Holzbauweise) pauschal	€	0,--
Außenanlagen pauschal	€	25.000,--

3.1.3. Sachwert:

Der **Sachwert der Liegenschaft EZ 20** errechnet sich somit wie folgt:

Bodenwert	€	31.000,--
Gebäudesachwert Einfamilienhaus mit Garage	€	375.000,--
Gartenhaus	€	0,--
<u>Außenanlagen pauschal</u>	€	<u>30.000,--</u>
Sachwert	€	436.000,--
SACHWERT Liegenschaft EZ 20 somit gerundet	€	436.000,--

3.2. Verkehrswert ohne Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge:

Der unter Punkt 3.1.3. rechnerisch ermittelte Wert (Sachwert) der Liegenschaft entspricht insbesondere aufgrund der optischen Beeinträchtigung der am Nachbargrundstück befindlichen Freifeld-Fotovoltaikanlage und der zum Bewertungsstichtag in diesem Immobilienteilmarkt herrschenden Marktlage für gebrauchte Fertigteilhäuser geringen Baualters nicht dem Verkehrswert. Es ist somit eine merkantile Korrektur zur Anpassung des rechnerisch ermittelten Sachwertes an den Verkehrswert vorzunehmen. Dabei ist die Gesamtheit der zum Bewertungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände zu berücksichtigen.

Rechnerischer Sachwert € **436.000,--**

Zur Anpassung des rechnerischen Wertes an den Verkehrswert sind unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten nachstehende merkantile Korrekturen vorzunehmen:

Abschläge für:

ausständige Baufertigstellungsmeldung für das Einfamilienhaus:

pauschal € - **5.000,--**

Unter Bezug auf die Ausführungen unter Punkt 2.11. dieses Gutachtens liegt im Bauakt bei der zuständigen Marktgemeinde Eisgarn zum Bewertungsstichtag keine Baufertigstellungsmeldung für das bewilligte Einfamilienhaus mit Garage auf. Interessenten werden bei der Wahl von ansonsten gleichwertigen Gebäuden, bei dem für das eine ein baubehördlicher Konsens (Benützungsbe- willigung oder Baufertigstellungsmeldung gem. § 30 NÖ BO) vorliegt und für das andere nicht, schon alleine aufgrund des allfälligen Risikos der Kosten für die Erfüllung allfälliger aktueller baubehördlicher Auflagen (Brandschutz, Sicherheit, etc.) und für die Kosten für die Erbringung von Attesten nur mit einem diesen Risiko entsprechenden Preisnachlass erwerben. Unter Berück- sichtigung des Käuferverhaltens ist somit ein Abschlag für den merkantilen Minderwert anzusetzen.

Zwischensumme € **431.000,--**

Zwischensumme € 431.000,--

Abschläge für:

stark eingeschränkte Veräußerbarkeit aufgrund der Beeinträchtigung durch die unmittelbar am Nachbargrundstück befindliche PV-Anlage:

- 20 %

€ - 87.200,--

Auf den südlich unmittelbar angrenzenden Grundstücken 332/2 und 337 besteht eine größere Freiflächen-PV-Anlage. Vom Haus bzw. vom Garten ist dadurch der freie Blick erheblich eingeschränkt bzw. kann es auch zu Blendungen durch die PV-Module kommen. Interessenten für Wohnhäuser besonders in dieser ländlichen Umgebung werden üblicherweise bei der Preisfindung einen entsprechenden Abschlag vom Sachwert für eine derartige Beeinträchtigung zum Ansatz bringen.



PV Anlage



Blick vom Haus auf die PV Anlage

Baualter / Marktlage:

- 20 %⁷

€ - 75.000,--

Dem Käuferverhalten folgend liegen die Kaufpreise für Einfamilienhäuser geringen Baualters in dieser Wertgrößenordnung (Sachwert über € 400.000,--) in diesem Immobilienteilmarkt üblicherweise unter den Sachwerten. Interessenten für Einfamilienhäuser steht in diesem Immobilienteilmarkt ein ausreichendes Angebot an Baugrundstücken zur Verfügung, wodurch die Kaufinteressenten insbesondere im Hinblick auf die relativ geringe Preisdifferenz zu den Kosten für einen Neubau und der individuellen Ausstattung eher dahin tendieren, einen Neubau nach eigenen Vorstellungen und in der gewünschten Ausstattung zu errichten.

Zwischensumme € 268.800,--

⁷ der Abschlag bezieht sich ausschließlich auf den Gebäudesachwert des Einfamilienhauses mit Garage (€ 375.000,--)

Zwischensumme € 268.800,--

Abschlag für:

**Rechtliche Unsicherheit bezüglich Rückbau der
Steinwurfmauer bzw. Neuvermessung der
Grundstücksgrenze:**

pauschal € - 5.000,--

Der Eigentümer der westlich und südlich unmittelbar angrenzenden Grundstücke 337 und 332/2 behauptet, dass die Steinwurfmauer teilweise auf seinen Grundstücken errichtet wurde und macht geltend, dass ein Rückbau oder eine Neufestlegung der Grenzen erforderlich ist (siehe nachstehendes e-mail). Im Hinblick auf diese rechtliche Unsicherheit wird ein pauschaler Abschlag für allfällig notwendige Maßnahmen vom Sachwert vorgenommen.

HORST HOLZWEBER
Kleinradischen 10 3862 EISGARN

An
Mag . Franz Steiner
Mittelgase 20
3943 Schrems
8.7.2026

Kleinradischen,

Sehr geehrte Herr Mag. Steiner!

Die Steinwurfmauer beim Haus
Suler , Kleinradischen 21, 3862 Eisgarn,
wurde zum Teil auf meinen Grund errichtet.
Es wurde die Grenze nicht eingehalten.
Ein Rückbau oder eine neuer Grenzverlauf wird erforderlich sein.

Mit freundlichen Grüßen
Horst Holzweber

Verkehrswert € 263.800,--

Der vorstehend ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft entspricht unter Annahme der Bestandsfreiheit und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale und unter Heranziehung von Vergleichswerten den Gegebenheiten auf diesem Immobilienteilmarkt und kann daher ohne weitere merkantile Korrektur als Verkehrswert ausgewiesen werden.

**Der Verkehrswert
der Liegenschaft EZ 20,
Grundbuch 07122 Kleinradischen
beträgt zum Stichtag 07. Juli 2026
ohne Aufrechterhaltung der unter C-LNR 9 a
intabulierten Belastung (Wohnungsgebrauchsrecht)
und ohne Berücksichtigung der auf Grund von
(Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der
Liegenschaft lastenden Beträge
somit gerundet**

€ 264.000,--

**3.3. Verkehrswert mit Berücksichtigung der auf Grund von
(Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft
lastenden Beträge:**

Verkehrswert der Gesamtanteile an der Liegenschaft
ohne Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden
mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge
(dingliche Gebühren- und Abgabenrückstände)
gemäß Punkte 3.2. dieses Gutachtens

€ 264.000,--

abzüglich

der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher
Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge (Gebühren-
und Abgabenrückstände gem. Punkt 2.2.3. dieses Gutachtens)

€ - 2.974,27

Verkehrswert

€ 261.025,73

**Der Verkehrswert
der Liegenschaft EZ 20,
Grundbuch 07122 Kleinradischen
beträgt zum Stichtag 07. Juli 2026
ohne Aufrechterhaltung der unter C-LNR 9 a
intabulierten Belastung (Wohnungsgebrauchsrecht)
und mit Berücksichtigung der auf Grund von
(Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der
Liegenschaft lastenden Beträge
somit gerundet**

€ 261.000,--

Nicht berücksichtigt sind jeweils allenfalls gegebene Kontaminierungen des Grundstückes, welche erheblichen Einfluss auf den Verkehrswert nehmen könnten. Untersuchungen hinsichtlich einer Kontaminierung bzw. die Bewertung der Kosten für eine allfällige Sanierung von Kontaminierungen können nur von Sonderfachleuten durchgeführt werden.

3.4. Bewertung des aus der Last (C-LNr 9 a - Wohnungsgebrauchsrecht) entspringenden Rechtes für den Berechtigten, Manuel Suler, geb. 1982-01-28:

Das Wohnungsgebrauchsrecht ist ein höchstpersönliches, d.h. nicht übertragbares und nicht vererbliches Recht. Das Recht erlischt mit dem Tode der Berechtigten.

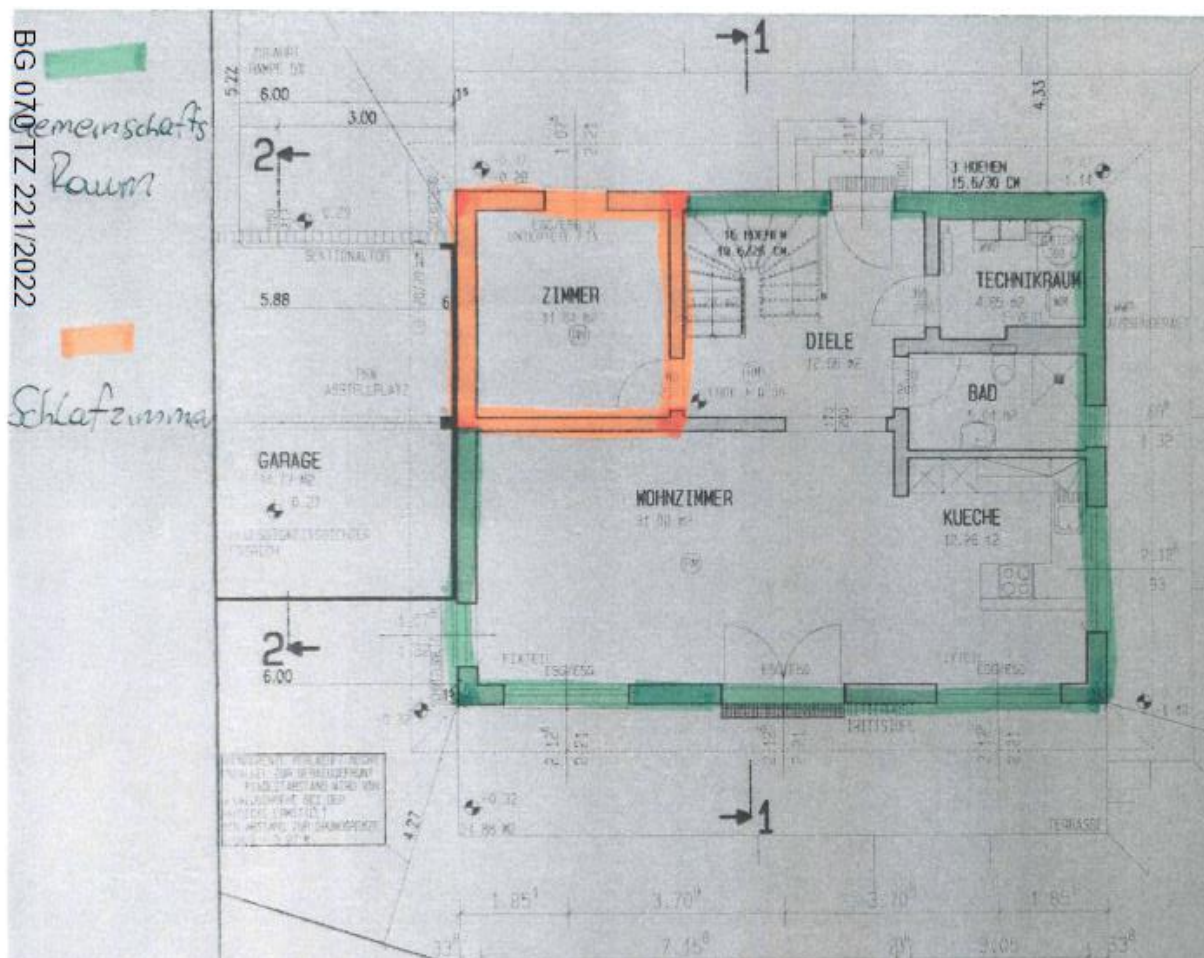
Gemäß nachstehend angeführtem Auszug aus dem Schenkungsvertrag 2021-11-25, Punkt Drittens 2) ist für Herrn Manuel Suler, geb 1982-01-28 das mietzins-, jedoch nicht betriebskostenfreie Wohnungsrecht (Wohnungsgebrauchsrecht) auf die fernere Lebensdauer und vollkommen unentgeltlich wie folgt vereinbart:

Drittens: Als Auflage zur gegenständlichen Schenkung räumt die geschenknehmende Partei der geschenkgebenden Partei und im Wege eines echten Vertrages zugunsten Dritter gemäß § 881 ABGB (Paragraph achthunderteinundachtzig des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches) dem Ehemann der geschenknehmenden Partei, Herrn Manuel SULER, geboren 28.01.1982 (achtundzwanzigster Jänner neunzehnhundertzweiundachtzig), 3862 Eisgarn, Klein-Radischen 21, auf deren fernere Lebensdauer und vollkommen unentgeltlich am Vertragsgegenstand folgende Rechte ein:-----

- 1) Für die geschenkgebende Partei die persönliche Dienstbarkeit des Gebrauches als mietzins- und betriebskostenfreies Wohnungsrecht (Wohnungsgebrauchsrecht) in Ansehung des Zimmers im vertragsgegenständlichen Wohnhaus zu 3862 Eisgarn, Klein-Radischen 21, welches in der als **Anlage 1** diesem Notariatsakt angeschlossen Plandarstellung, orange umrandet ist.-----
Das Mitwohnungsgebrauchsrecht, welches gemeinsam und im Einvernehmen mit dem Eigentümer auszuüben ist, umfasst weiters die in der Plandarstellung, welche als **Anlage 1** diesem Notariatsakt angeschlossen wird, grün umrandeten Räume sowie die allgemeinen Teile der Liegenschaft, welche der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht.-----
Dieses Wohnungsrecht wird nach Rechtsbelehrung mit ausschließlich obligatorischer Wirkung vereinbart und nicht grundbücherlich sichergestellt.-----
- 2) Für Herrn Manuel SULER die persönliche Dienstbarkeit des Gebrauches als mietzins-, jedoch nicht betriebskostenfreies Wohnungsrecht (Wohnungsgebrauchsrecht) an allen Wohnräumlichkeiten, den als Zubehör geltenden Nebenräumen und dem Garten des vertragsgegenständlichen Wohnhauses zu 3862 Eisgarn, Klein-Radischen 21 (soweit diese nicht vom Wohnungsgebrauchsrecht gemäß Absatz 1) umfasst sind), sowie mit dem

Rechte jederzeit Besuche zu empfangen. Dieses Recht ist gemeinsam und im Einvernehmen zwischen den Vertragsparteien auszuüben.-----

Für die Kosten der Beheizung sowie für die Kosten des Strom- und Wasserverbrauches und für Telefon, für die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben im Sinne des Mietrechtsgesetzes, dies sind insbesondere die Kosten für Wasserbezug, Rauchfangkehrung, Feuer- und Haftpflichtversicherung, Grundsteuer und Kanalgebühr, hat für die Dauer der Ausübung des Wohnungsrechtes der Berechtigte zu einem Hälfteanteil aufzukommen.-----



Das gemäß Punkt Drittens 1) Wohnungsgebrauchsrecht, das vereinbarungsgemäß nicht intabuliert wurde umfasst das in der Anlage 1 zum Schenkungsvertrag (vorstehend angeführt) orange markierte Schlafzimmer. Dieses Schlafzimmer (Zimmer 11,64 m² im Erdgeschoß) ist aus der bewertungsgegenständlichen Last - Wohnungsgebrauchsrecht gem. Punkt Drittens 2) auszunehmen.

Der Wert des Rechtes für den Berechtigten ist auf Grundlage der Marktmiete abzuleiten. Dem Berechtigten bietet sich alternativ die Möglichkeit, zur Marktmiete eine vergleichbare Wohnung anzumieten.

Beim Ansatz der fiktiven Miete für die Berechnung des Wertes des Wohnungsgebrauchsrechtes ist jedoch zusätzlich zu berücksichtigen, dass das Wohnungsgebrauchsrecht gegenüber einem Mietverhältnis zusätzliche Vorteile bringt. Der Wohnungsgebrauchsberechtigte kann nicht gekündigt werden und es gibt bei einem unentgeltlichen Wohnungsgebrauchsrecht auch keine Mieterhöhungen, insbesondere in Form von in Mietverträgen üblicherweise vereinbarten Wertanpassungen. Dieser Umstand ist beim Ansatz der fiktiven Miete bei der Berechnung des Barwertes des Wohnungsrechtes entsprechend zu berücksichtigen. Beim Ansatz des Kapitalisierungszinssatzes ist unter Bezug auf die einschlägige Bewertungsliteratur nicht der Liegenschaftszinssatz sondern der Realzinssatz heranzuziehen. Der Wohnungsberechtigte spart lediglich die Miete, nimmt aber nicht an der Wertsteigerung der Liegenschaft teil. Der Berechtigte könnte somit die ersparte Miete alternativ am Kapitalmarkt veranlagen.

Berechnung des Wertes des Wohnungsgebrauchsrechtes für den Berechtigten:

Nachdem gemäß Schenkungsvertrag kein Entgelt für die Einräumung des Wohnungsgebrauchsrechtes vereinbart ist, ist für die Berechnung des Wertes des Rechtes eine angemessene und ortsübliche Miete für eine vergleichbare Wohnung als fiktives Entgelt heranzuziehen. Für die Kosten der Beheizung sowie für die Kosten des Strom- und Wasserverbrauchs und für Telefon, für die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben im Sinne des Mietrechtsgesetzes hat für die Dauer der Ausübung des Wohnungsgebrauchsrechtes der Berechtigte zu einem Hälfteanteil zu tragen. Bei der Berechnung des fiktiven Entgeltes sind daher diese Kosten nicht als zusätzliche Kosten zum fiktiven Mietentgelt anzusetzen.

Für eine vergleichbare Wohnung (Einfamilienhaus, ca. 143 m² Nutzfläche mit Garten) ist zum Bewertungsstichtag in dieser Region ein **monatlicher Mietzins** pauschal in Höhe von

€ 350,--

als angemessen und ortsüblich anzusetzen.

Dieser Wert berücksichtigt die Tatsache, dass das Wohnungsgebrauchsrecht des Berechtigten einen höheren Schutz als ein Mietvertrag bietet, da es Kündigungen und künftige Mieterhöhungen ausschließt und dass die gemeinsame und einvernehmliche Ausübung mit den Vertragsparteien vereinbart ist.

Als angemessenes, ortsübliches **fiktives Entgelt** ist daher pro Monat anzusetzen

€ 350,--

Daraus errechnet sich ein **fiktives Jahresentgelt** für die Wohnung wie folgt: (€ 350,-- x 12)

€ 4.200,--

Berechnung des Barwertes⁸:

Höhe des fiktiven Jahresentgeltes für die Wohnung:	€ 4.200,--
Zahlungsweise:	monatlich, vorschüssig
angesetzter, jährlicher Zinssatz:	4,0 %
Geburtsdatum Herr Manuel Suler:	1982-01-28
Alter des Berechtigten zum Bewertungsstichtag somit:	ca. 44 Jahre
Faktor lt. Sterbetafel 2022/2024 Männer:	19,300
abzüglich Reduktionsfaktor für monatliche Zahlungen:	<u>- 0,458</u>
	18,842

Barwert: € 4.200,-- x 18,842 = € 79.136,40

**Der Wert des aus der Last (C-LNr 9 a, Wohnungsgebrauchsrecht)
entspringenden Rechtes für den Berechtigten**

Herrn Manuel Suler, geb 1982-01-28

beträgt zum Bewertungsstichtag 07. Juli 2026

somit gerundet

€ 79.000,--

⁸ vgl. Statistische Nachrichten 3/2005 Seite 196 ff

4. ZUSAMMENFASSUNG:

**Der
Verkehrswert
der Liegenschaft EZ 20
Grundbuch 07122 Kleinradischen
beträgt
zum Bewertungsstichtag 07. Juli 2026
ohne Aufrechterhaltung der unter C-LNR 9 a
intabulierten Belastung
(Wohnungsgebrauchsrecht)
und
mit Berücksichtigung
der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung
auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft
lastenden Beträge**

gerundet **€ 261.000,--**
(Euro zweihunderteinundsechzigtausend)

unter Beachtung aller im Befund enthaltenen Feststellungen sowie aller
wertbestimmenden Merkmale und Voraussetzungen
- unter der Annahme der Bestandfreiheit -
- unter der Annahme der Geldlastenfreiheit -
- ohne Berücksichtigung allfälliger Kontaminierungen –

ZUBEHÖR:
Der Verkehrswert des Zubehörs
(Einbauküchen mit Einbaugeräten)
im Bereich Küche im Erdgeschoß
wie unter Punkt 2.11.1.4. beschrieben
beträgt
zum Bewertungsstichtag 07. Juli 2026

gerundet **€ 1.000,--**
(Euro eintausend)

Der Wert
des aus der Last C-LNr 9 a (Wohnungsgebrauchsrecht)
entspringenden Rechtes
für den Berechtigten
Herrn Manuel Suler, geb 1982-01-28
beträgt
zum Bewertungsstichtag 07. Juli 2026

gerundet **€ 79.000,--**
(Euro neunundsiebzigttausend)

5. ANMERKUNGEN

5.1. Allgemein

Das Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern dient ausschließlich für den auftragsgemäßen Zweck.

Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

5.2. Umsatzsteuer

Mit Inkrafttreten des Budgetbegleitgesetzes 1998 (19.6.1998) gelten neue umsatzsteuerrechtliche Bestimmungen für Immobilientransaktionen. Es ist daher auf folgendes hinzuweisen:

Sollte bei Veräußerung der Immobilie eine Rechnung mit Umsatzsteuer ausgestellt werden, ist die gesetzliche Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen.

5.3. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

(ÖNORM B1802-1 Pkt. 4.4.)

Im Hinblick auf die 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 hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei unveränderten äußeren Bedingungen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt erzielbar ist. Diese Kurzfristigkeit der Verwertung im Zwangsversteigerungsverfahren, in dem ein für die Immobilie adäquater Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt.

DER SACHVERSTÄNDIGE

für die Fachgebiete:

94.04; 94.10; 94.15; 94.17; 94.20; 94.65; 94.70

Signiert von:	Franz Steiner
Datum:	03.09.2026 19:53:36
 Dieses Dokument ist digital signiert! Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument. Prüfinformationen: Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: www.a-trust.at/pdf	

6. ANHANG:

Grundbuchauszug:

KATASTRALGEMEINDE 07122 Kleinradischen
BEZIRKSGERICHT Gmünd

EINLAGEZAHL 20

Letzte TZ 1150/2026

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
334 G GST-Fläche * 665
Bauf.(10) 134
Gärten(10) 531 Klein-Radischen 21

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 2859/2005 Anmeldungsbogen 2005-04-01 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
558/1 aus EZ 63; Einbeziehung in Gst 335 334 (A 71/05)

3 a 1812/2022 Aufschließungs- bzw Ergänzungsabgabe für Gst 334 entrichtet

***** B *****

6 ANTEIL: 1/1

Swantje Suler

GEB: 1981-08-20 ADR: Klein-Radischen 21, Eisgarn 3862

a 221/2022 Schenkungsvertrag 2021-11-25 Eigentumsrecht

b 221/2022 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

8 a 221/2022 Pfandurkunde 2021-11-26

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 200.000,--

für Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen (FN 44605x)

b gelöscht

9 a 221/2022

WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT

gem Pkt Drittens 2) Schenkungsvertrag 2021-11-25

für Manuel Suler geb 1982-01-28

im Range n a c h LNR 8

b 737/2022 VORRANG von LNR 11 vor 9

c 1970/2022 VORRANG von LNR 12 vor 9

10 a 221/2022

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT

für Manuel Suler geb 1982-01-28

im Range n a c h LNR 8

b 737/2022 VORRANG von LNR 11 vor 10

c 1970/2022 VORRANG von LNR 12 vor 10

11 a 737/2022 Pfandurkunde 2022-03-02

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 30.000,--

für Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen (FN 44605x)

c 737/2022 VORRANG von LNR 11 vor 9 10

12 a 1970/2022 Pfandurkunde 2022-06-13

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 50.000,--

für Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen (FN 44605x)

c 1970/2022 VORRANG von LNR 12 vor 9 10

13 a 1150/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 278.867,05 samt 1,5 % Zinsen
pro Vierteljahr aus EUR 38.407,38 ab 1.4.2026 (bei
vierteljährlicher Kapitalisierung der Zinsen), 0,95 %
Zinsen pro Vierteljahr aus EUR 38.407,38 ab 1.4.2026 (bei
vierteljährlicher Kapitalisierung der Zinsen), 0,406 %
Zinsen pro Vierteljahr aus EUR 194.744,36 ab 1.4.2026 (bei
vierteljährlicher Kapitalisierung der Zinsen), 0,95 %
Zinsen pro Vierteljahr aus EUR 194.744,36 ab 1.4.2026 (bei
vierteljährlicher Kapitalisierung der Zinsen), 0,625 %
Zinsen pro Vierteljahr aus EUR 45.715,31 ab 1.4.2026 (bei
vierteljährlicher Kapitalisierung der Zinsen) und 0,95 %
Zinsen pro Vierteljahr aus EUR 45.715,31 ab 1.4.2026 (bei
vierteljährlicher Kapitalisierung der Zinsen) und der
Kosten des Exekutionsantrages von EUR 2.440,52 für
Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen (FN 44605x)
(1 E 764/26m)

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

Abgabedatum: 30.06.2026, Bestellnr: 0105672593