

Mag. Franz STEINER

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für die Fachgruppe Immobilien

9 E 17/25z

An das
Bezirksgericht Melk
Gerichtsabteilung 9E
Bahnhofplatz 4
3390 M e l k

Schrems, 26. Jänner 2026

Mag.St

GA-Nr. 1060-09-2025

Geschäftszahl: **9 E 17/25z**
Betreibende Partei: **PRA Group Österreich Portfolio GmbH**
Marktstraße 3, 7000 Eisenstadt
vertreten durch: Mag. Pia Ugrinovics, Rechtsanwältin
Marktstraße 3, 7000 Eisenstadt
Verpflichtete Partei: **Robert MATEJKA, geb. 08.05.1967**
Unterthalheim 15, 3672 Maria Taferl
wegen: Zwangsversteigerung von Liegenschaften

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes
des Liegenschaftsanteiles B-LNr. 7 (1/2 -Anteil)
an der Liegenschaft EZ 216, Grundbuch 14238 Unterthalheim
in 3672 Maria Taferl, Unterthalheim 15



Verteiler: 2-fach an Auftraggeber

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES:	3
1.1. Auftrag:	3
1.2. Befundaufnahme:	3
1.3. Bewertungsstichtag:	3
1.4. Grundlagen:	3
1.5. Allgemeine Vorbemerkungen:	4
2. BEFUND – LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG:	5
2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse:	5
2.2. Rechte und Lasten:	6
2.2.1. Dingliche Rechte:	6
2.2.1.1. Realrecht des Wasserbezuges und der Wasserleitung:	6
2.2.2. Dingliche Lasten:	7
2.2.2.1. Dienstbarkeit der Wasserleitung:	7
2.2.3. Unverbücherte dingliche Lasten:	11
2.3. Makrolage:	12
2.4. Mikrolage und Infrastruktur:	13
2.5. Maße und Form, Topographie:	15
2.6. Anschlüsse:	16
2.7. Flächenwidmung:	16
2.8. Bebauungsvorschriften:	18
2.9. Kontaminierungen:	18
2.10. Hochwasser- und Hangwassergefährdung:	19
2.11. Beschreibung der Bauwerke:	20
2.11.1. Wohn- und Wirtschaftsgebäude:	21
2.11.1.1. Grundriss und Raumaufteilung:	23
2.11.1.2. Nutzflächen:	24
2.11.1.3. Bauweise (soweit augenscheinlich erkennbar):	25
2.11.1.4. Ausstattung:	25
2.11.2. Außenanlagen:	29
2.12. Baumängel, Bauschäden, nachzuholende Instandsetzungen:	29
2.13. Vermietungen oder sonstige Rechte Dritter:	30
2.14. Einrichtung:	30
2.15. Zubehör:	30
3. GUTACHTEN:	31
3.1. Sachwert:	32
3.1.1. Bodenwert:	32
3.1.2. Bauwerte:	35
3.1.2.1. Bauwert Wohngebäude:	35
3.1.2.2. Bauwert Stall und Scheunen:	41
3.1.2.3. Bauwert Außenanlagen:	43
3.1.3. Sachwert Gesamtanteile:	43
3.1.4. Verkehrswert Gesamtanteile ohne Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge:	43
3.1.5. Verkehrswert Gesamtanteile mit Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge:	45
3.1.6. Verkehrswert Miteigentumsanteil (1/2-Anteil) mit Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge:	45
4. ZUSAMMENFASSUNG:	47
5. ANMERKUNGEN:	48
6. ANHANG:	49

1. ALLGEMEINES:

1.1. Auftrag:

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Melk vom 02. September 2025 wurde ich zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, Befund und Gutachten über

***den Verkehrswert
des Liegenschaftsanteiles B-LNr. 7 (1/2 – Anteil)
an der Liegenschaft EZ 216, Grundbuch 14238 Unterthalheim
in 3672 Maria Taferl, Unterthalheim 15***

zu erstatten.

1.2. Befundaufnahme:

Die Befundaufnahme wurde am **10. November 2025** durchgeführt, nachdem zu dem am 2.10.2025 festgesetzten Schätztermin eine Besichtigung der Liegenschaft nicht möglich war.

Beginn der Befundaufnahme: 08:30 Uhr
Ende der Befundaufnahme: 09:30 Uhr

An der Befundaufnahme nahmen teil:

- Frau Sarah Hofstätter, Gerichtsvollzieherin BG Melk
- Herr Robert Matejka, Verpflichteter
- Mag. Franz Steiner, Sachverständiger

Vor der Befundaufnahme wurden Erhebungen bei der zuständigen Marktgemeinde Maria Taferl durchgeführt, insbesondere wurde Einblick in den Bauakt und in den Flächenwidmungsplan genommen.

1.3. Bewertungsstichtag:

Bewertungsstichtag ist auftragsgemäß der Tag der Befundaufnahme, somit der **10. November 2025**.

1.4. Grundlagen:

- Örtliche Besichtigung am 10.11.2025
- Grundbuchauszug vom 29.09.2025
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM)
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Maria Taferl

- Unterlagen (Pläne, Bescheide, Niederschriften, Baubeschreibungen, etc.) soweit sie aus dem Bauakt bei der Marktgemeinde Maria Taferl ausgehoben werden konnten
- Luftaufnahmen (Quelle NÖ Atlas)
- Abfragen im Geographischen Informationssystem Altlasten beim Bundesumweltamt
- Abfragen im NÖ Atlas betreffend Hochwasser- und Hangwassergefährdung
- Auskünfte, wie sie im Zuge der Befundaufnahme von Herrn Robert Matejka erteilt wurden
- 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 Nachbewertung 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 Versorgungsleitungen 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.
- Ein **Energieausweis** über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne des Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) § 2 Z 3 **wurde für den aktuellen Baubestand nicht vorgelegt**. Es wird daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.
- 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 216, Grundbuch 14238 Unterthalheim umfasst laut Gutbestandsblatt die nachstehend angeführten Grundstücke mit den angeführten grundbücherlichen Nutzungsarten und Grundstücksadressen:

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.9	GST-Fläche	423	
	Bauf. (10)	329	
	Bauf. (20)	94	Unterthalheim 15
581/4	Gärten (10)	56	
GESAMTFLÄCHE		479	

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Die bewertungsgegenständlichen Grundstücke sind jeweils nicht im Grenzkataster einverleibt. Es wird darauf hingewiesen, dass die grundbücherlichen Flächen nur der Ersichtlichmachung dienen. Der Bewertung werden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen. Die Feststellung eines verbindlichen Flächenausmaßes würde eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.

Im Gutbestandsblatt sind zu den bewertungsgegenständlichen Grundstücken keine Veränderungen der Fläche angemerkt.

Eigentumsverhältnisse:

***** B *****

7 ANTEIL: 1/2

Robert Matejka

GEB: 1967-05-08 ADR: Rossatz 185, Rossatz-Arnsdorf 3602

a 4078/2023 Kaufvertrag 2023-05-26 Eigentumsrecht vorgemerkt

b 4078/2023 Vorkaufsrecht

c [5366/2023](#) Rechtfertigung

8 ANTEIL: 1/2

Sandra Reisinger

GEB: 1978-02-04 ADR: Grosser Wörth 29, Grafenwörth 3484

a 4078/2023 Kaufvertrag 2023-05-26 Eigentumsrecht vorgemerkt

b 4078/2023 Vorkaufsrecht

c [5366/2023](#) Rechtfertigung

Annahme: unveränderter Grundbuchsstand zum Bewertungsstichtag.

2.2. Rechte und Lasten:

2.2.1. Dingliche Rechte:

Bewertungsrelevante Eintragungen im A2-Blatt:

2.2.1.1. Realrecht des Wasserbezuges und der Wasserleitung:

- 2 a 958/1976 5713/2022 98/2024 **Realrecht des Wasserbezuges und der Wasserleitung** hins Gst 577/1 577/2 578/1 578/2 594 für Gst 581/4 **.9**
 b 4078/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 18

Bezüglich Ausgestaltung des Rechtes des Wasserbezuges und der Wasserleitung siehe den unter Punkt 2.2.2.1. dieses Gutachtens angeführten Auszug aus dem Übereinkommen 1976-06-14 (Art III Ziffer 5.).

Das unter C-LNr. 2 a intabulierte Realrecht des Wasserbezuges zu Gunsten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist bei der Bewertung entsprechend der Ausgestaltung des Bezugsrechtes und unter Berücksichtigung des mittlerweile bestehenden Anschlusses an das öffentliche Wasserleitungsnetz berücksichtigt.

2.2.2. Dingliche Lasten:

Bewertungsrelevante Eintragungen im A2-Blatt:

- keine

Bewertungsrelevante Eintragungen im C-Blatt:

2.2.2.1. Dienstbarkeit der Wasserleitung:

1 a 958/1976

DIENSTBARKEIT der Wasserleitung hins Gst 581/4 .9
gem Art III Übereinkommen 1976-06-14 für Gst .10

b 4078/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 18

Gemäß nachstehend angeführten Auszug aus dem Übereinkommen 1976-06-14 Art III (TZ 958/1976) ist die Dienstbarkeit der Wasserleitung über Gst 581/4 und .9 wie folgt vereinbart:

III.

Herr Franz Hinterleitner (geb. 8.5.1949) als Eigentümer der Grdst. Nr. 594 Wiese und Grdst. Nr. 10 Bauarea, Herr Franz Hinterleitner (geb. 7.12.1911-) als Eigentümer des Grdst. Nr. 578/2 Wiese und die Ehegatten Otto und Theresia Instinsky als Eigentümer der Grdst. Nr. 9 Bauarea und Grdst. Nr. 581/4 Garten, sämtliche Katastralgemeinde Unterthalheim, räumen sich nunmehr wechselseitig in Form einer Realservitut das Recht des Wasserbezuges und der Wasserleitung unter den nachstehenden Bedingungen ein und zwar: -----

1.) auf dem Grdst. Nr. 594 Wiese im nördlichen Teil desselben eine Quelle zu fassen und instandzuhalten; -----

958/76

2.) im nördlichen Teil des Grundstückes weiters ein Reservoir mit einem Fassungsraum von rund 5 m³ (fünf Kubikmeter) zu errichten; -----

3.) von dieser Quelle, beziehungsweise von diesem Reservoir neben anderen Grundstücken auch über das Grdst. Nr. 578/2 Wiese und in der Folge über die Grdst. Nr. 9 Bauarea und Grdst. Nr. 581/4 Garten eine Rohrleitung verlegen und die Wasserleitungsanlage zu betreiben; -----

4.) auf den Grdst. Nr. 9 Bauarea und 581/4 Garten eine Abzweigung samt Einstiegsschacht zu installieren und von diesen Grundstücken eine Rohrleitung zu dem Grdst. Nr. 10 Bauarea zu verlegen und die Wasserleitungsanlage zu betreiben; -----

5.) von der oben angeführten Quelle für die jeweiligen bezeichneten Grundstücke Wasser in unbeschränkter Menge zu entnehmen. -----

An der gesamten Wasserversorgungsanlage sind nur insgesamt vier Wasserleitungsanschlüsse vorgesehen und gestattet und zwar: -----

jeweils ein Anschluß für die Grdst. Nr. 594 Wiese, Grdst. Nr. 578/2 Wiese, gemeinsam für Grdst. Nr. 9 Bauarea und 581/4 Garten, sowie für Grdst. Nr. 10 Bauarea, sämtliche KG Unterthalheim. -----

Sämtliche Vertragsparteien verpflichten sich hiemit, an die gegenständliche Wasserversorgungsanlage keine weiteren Wasserleitungsanschlüsse für dritte Personen, aber auch keine Wasserentnahme von dritten Personen an den bestehenden Wasserleitungsanschlüssen zu gestatten. Im Falle der Unterteilung eines der berechtigten oder verpflichteten Grundstücke ist eine Teilung des jeweiligen Wasserleitungsanschlusses nicht gestattet. -----

Sollte die bereits bestehende Wasserversorgungsanlage durch Herstellung eines Wasserleitungsanschlusses für das

Grdst. Nr. 594 Wiese für die übrigen berechtigten Grundstücke zu wenig Wasser liefern, so ist Herr Franz Hinterleitner (geb. 8.5.1949) oder deren Rechtsnachfolger im Eigentume des Grdst. Nr. 594 Wiese verpflichtet, auf seine Kosten eine Vertiefung beziehungsweise Verbreiterung des Brunnenschachtes, sowie eine allfällige Vergrößerung des Wasserreservoirs herzustellen. -----

Für die künftige Instandhaltung der gesamten vorgenannten Wasserleitungsanlage sind sämtliche Vertragsparteien jederzeit berechtigt, die vorgenannten berechtigten und verpflichteten Grundstücke zu betreten, beziehungsweise von einem hierzu befugten Gewerbsmann betreten zu lassen um die Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten vorzunehmen, beziehungsweise vornehmen zu lassen. -----

Die Vertragsparteien sind jedoch weiters verpflichtet, nach Beendigung der vorgenannten Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sämtliche betroffenen Grundstücke auf ihre Kosten in den vorherigen Zustand zu versetzen. Für Beschädigungen an den vorgenannten Grundstücken beziehungsweise an Kulturen haben die jeweiligen übrigen Vertragsparteien dem jeweiligen Grundstückseigentümer eine entsprechende Entschädigung in Geld zu leisten. -----

Für die Kosten der Instandhaltung- und Reparaturarbeiten haben sämtliche Vertragsparteien jeweils im Verhältnis ihrer Wasserleitungsanschlüsse an die Wasserleitungsversorgungsanlage alliquot aufzukommen. Eine Entscheidung über die Herstellung der Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten wird von den Vertragsparteien in mehrheitlicher Form gefaßt.-----

Für den Fall, daß eine der Vertragsparteien auf einem der vertragsgegenständlichen Grundstücke eine Bauführung vornehmen sollte, oder auf diesen Grundstücken Kulturen (Bäume, Sträucher) aussetzen sollte, verpflichtet sie sich hiemit, bei der Bauführung oder Aussetzung für die jederzeitige Zugänglichkeit der Wasserversorgungsanlage Sorge zu tragen.-----

Schließlich verpflichtet sich Herr Franz Hinterleitner

958 / 76

(geb. 8.5.1949), das Grdst.Nr. 594 Wiese in keiner Weise zu düngen und alles zu unterlassen, was eine Beeinträchtigung der Wasserqualität herbeiführen könnte. -----

Herr Franz Hinterleitner (geb. 8.5.1949) ist jederzeit berechtigt auf dem Grdst.Nr. 594 Wiese ein Zweifamilienwohnhaus samt Nebengebäuden und eine Einfriedung zu errichten. ---

Sämtliche Vertragsparteien nehmen die vorstehenden Rechts-einräumungen hiemit wechselseitig bindend an. -----

IV.

Die Einräumung der im Artikel III. näher bezeichneten Dienstbarkeit des Wasserbezuges und der Wasserleitung wird auf immerwährende Dauer abgeschlossen und ist dieses Recht in Form einer Realservitut ob den Grdst.Nr. 594 Wiese, Grdst.Nr. 578/2 Wiese, Grdst.Nr. 9 Bauarea und Grdst.Nr. 581/4 Garten grundbücherlich ob den betreffenden Liegenschaften sicherzustellen, beziehungsweise hinsichtlich der berechtigten Grundstücke ersichtlich zu machen. -----

V.

Für die Einräumung der vorgenannten Dienstbarkeit haben die Vertragsparteien bereits vor Unterfertigung dieses Vertrages für die Herstellung der Wasserversorgungsanlage persönlich Arbeitsleistungen erbracht, beziehungsweise die anteiligen Kosten getragen. -----

Im übrigen ist die Rechtseinräumung im Sinne dieses Vertrages und insbesondere der Bezug des Trink- und Nutzwassers durch sämtliche Vertragsparteien unentgeltlich. -----

Vorstehend angeführte Dienstbarkeit zu Lasten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist entsprechend ihrer Art und ihres Umfanges in dem ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigt.

Die im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte sind nicht bewertungsrelevant. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme eines unveränderten Grundbuchsstandes zum Bewertungsstichtag **geldlastenfrei**.

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 angeführtem Rückstandsausweis des Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung für den Bezirk Melk vom 16.01.2026 bekannt gegebenen, nachstehenden Gebühren- bzw. Abgabenrückstände hingewiesen.



Gemeindeverband f. Umweltschutz u. Abgabeneinhebung Bez. Melk
Wieselburger Str. 2, 3240 Mank

Homepage: www.gvumelk.at
E-Mail: gemeindeverband@gvumelk.at
Telefon: (02755) 2652 DW 411

Bankverbindung: Sparkasse NÖ Mitte West AG. IBAN: AT48 2025 6054 0001 0012 BIC: SPSPAT21XXX

Herrn/Frau/Firma
Matejka Robert und Miteigentümer
Unterthalheim 15
3672 Unterthalheim

Steuer-Kto.Nr.: 13144/20

Datum: 16.01.2026

Rückstandsausweis

Rückstand	Fällig	Saldo	Mahnstufe	Abgabe	Beleg	Buchung
Objekt: 1, Unterthalheim 15, 3672 Unterthalheim						
Kanalben.Geb./Fäkalien Rückre.ABA - ohne Grund	22.08.2025	72,39	99	1/20/7/1	159	22.08.2025
Müllgebühren Rückre.ABA - ohne Grund	22.08.2025	48,00	99	1/20/14/1	159	22.08.2025
Wasserbereitstellungsgebühr 4. Quartal 2025	15.11.2025	38,78	99	1/20/4/1	4	21.10.2025
Kanalben.Geb./Fäkalien 4. Quartal 2025	15.11.2025	72,39	99	1/20/7/1	4	21.10.2025
Grundsteuer B Aufrollung laut Bescheid	06.12.2025	57,70	99	1/20/2/2	317	06.11.2025
Gesamtsumme inklusive USt		289,26				

Dieser Rückstandsausweis unterliegt keinem die Vollstreckbarkeit hemmenden Rechtszug mehr und ist vollstreckbar.

Es wird hiermit die Rechtskraft, Exekutionsfähigkeit und Berechtigung zur Eintreibung obiger Abgaben auf Grund des Finanzausgleichsgesetzes in der derzeit gültigen Fassung bestätigt.

Der Obmann

i.A. GF Ing. Martin Ritt, MSc e.h.

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.

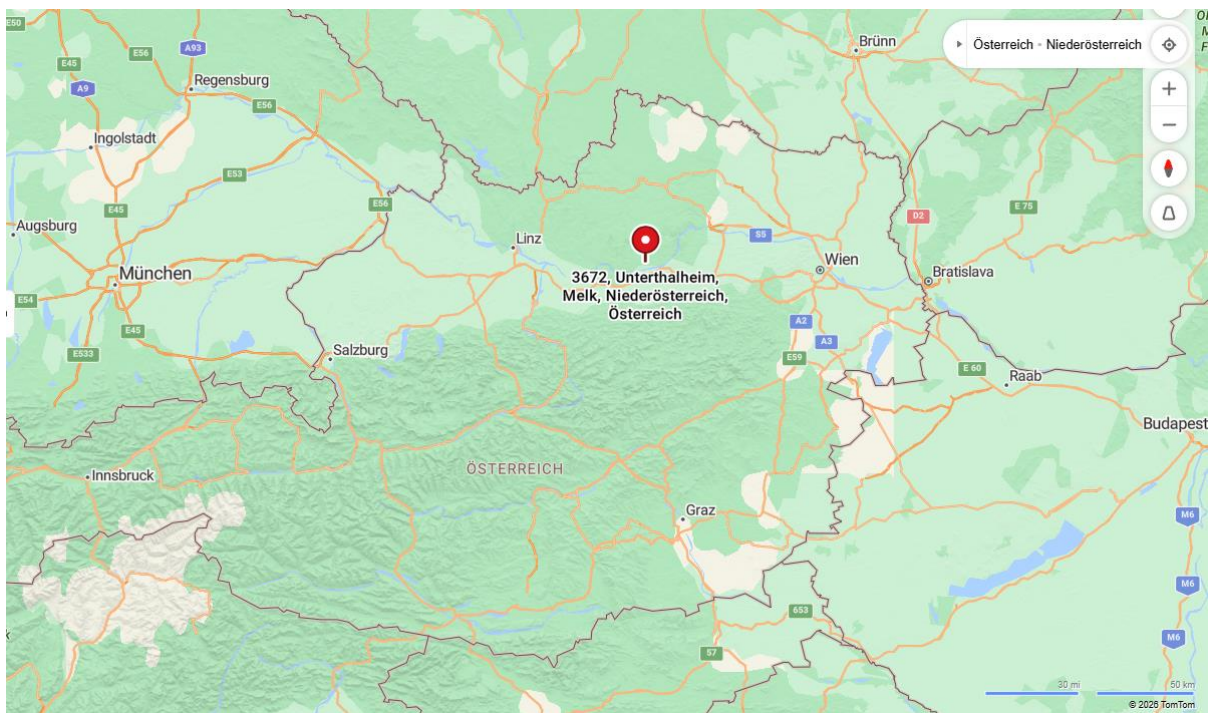
Summe Abgaben- und Gebührenrückstände:

Gemeindeverband Bezirk Melk	€	289,26
-----------------------------	---	--------

Gesamtsumme dinglicher Abgaben bzw. Gebührenrückstände	€	289,26
---	----------	---------------

2.3. Makrolage:

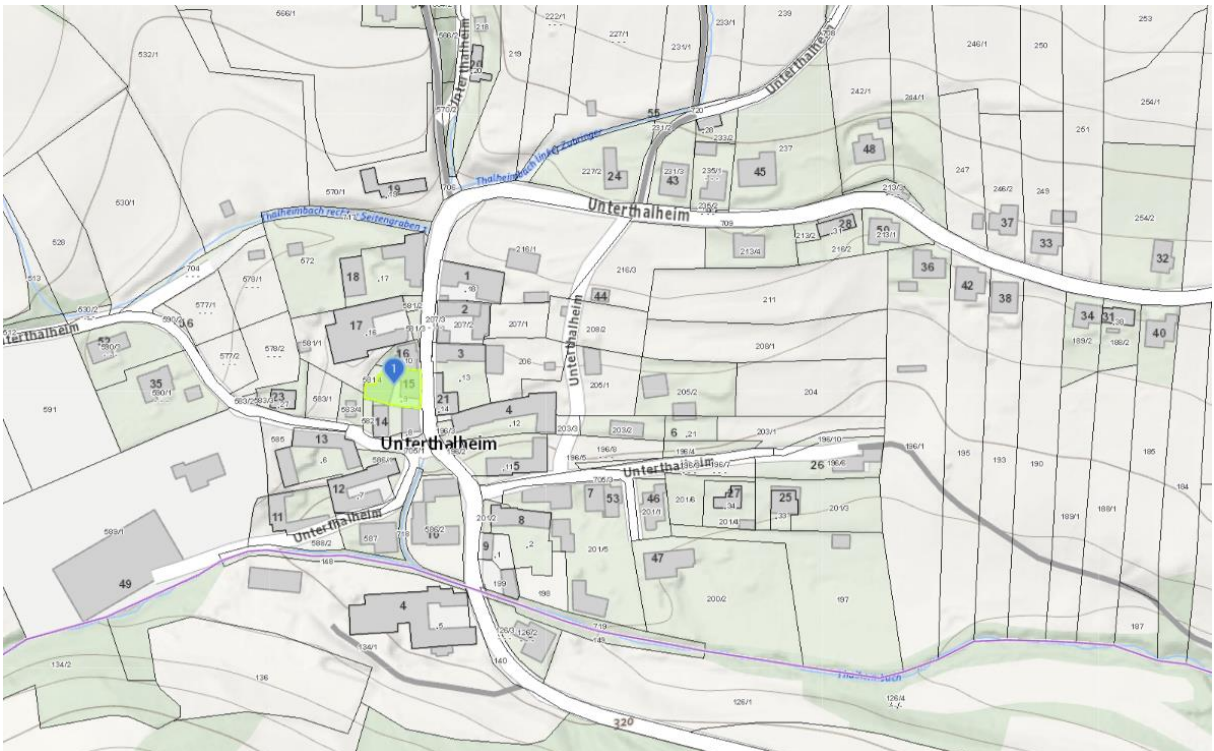
Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt im Ortszentrum der zur Marktgemeinde Maria Taferl gehörigen Katastralgemeinde Unterthalheim im politischen Bezirk Melk im Bundesland Niederösterreich.



2.4. Mikrolage und Infrastruktur:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt im Ortszentrum der Ortschaft Unterthalheim und grenzt unmittelbar westlich an die Landesstraße L7257 (Artstetten-Maria Taferl) an, von der auch die Erschließung der Liegenschaft erfolgt.

Die an die bewertungsgegenständliche Liegenschaft unmittelbar angrenzenden sowie in der näheren Umgebung gelegenen Grundstücke sind jeweils als Bauland-Agrargebiet gewidmet und mit Wohn- und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden bebaut.

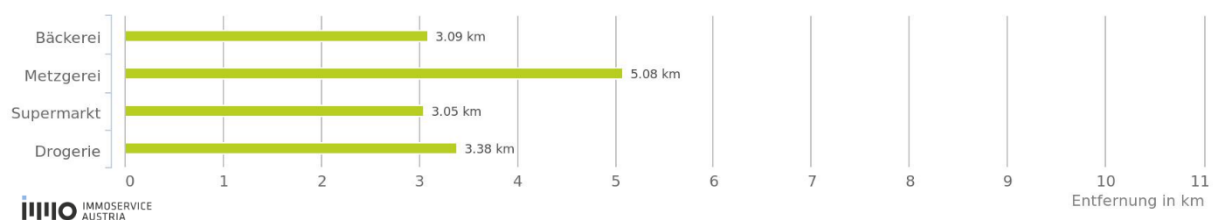


Quelle: NÖ Atlas

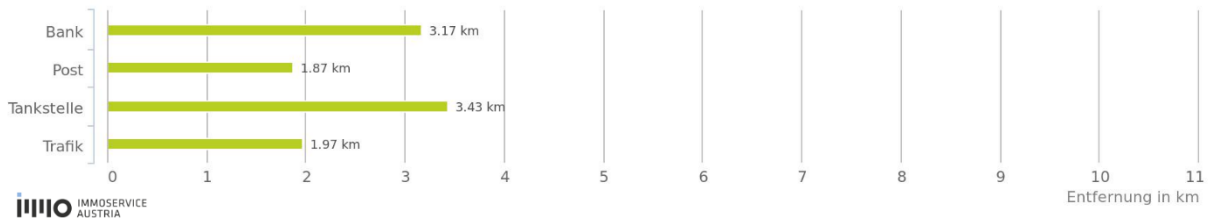
Die Marktgemeinde Maria Taferl hat einschließlich der dazugehörigen Katastralgemeinden ca. 950 Einwohner.

Entfernungen zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen:

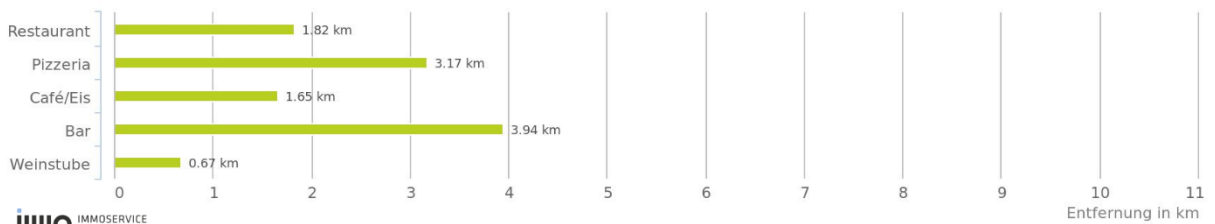
Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



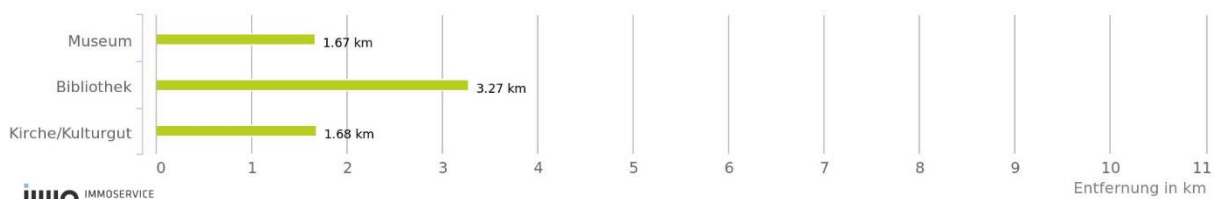
Distanzen zu den Ausgeheirrichtungen



Distanzen zu den Bildungseinrichtungen



Distanzen zu den Kultureinrichtungen



Distanzen zu den Freizeiteinrichtungen



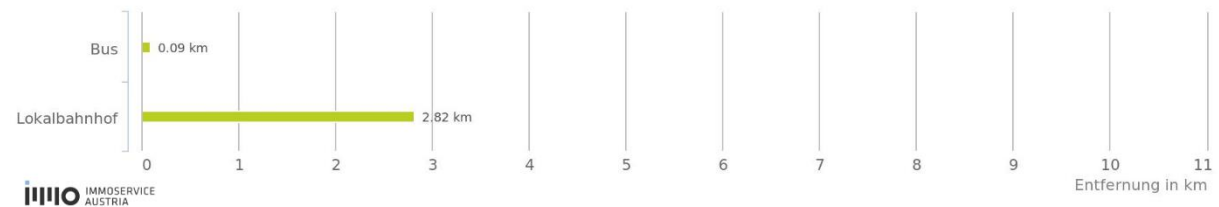
Distanzen zu Ärzten



Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen



Distanzen zu Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs



Über die durch Unterthalheim führende Landesstraße L7257 ist über Kleinpöchlarn (Entfernung ca. 4 km) eine gute Anbindung an das Bundesstraßennetz (B3) gegeben. Die Anbindung an das Autobahnnetz erfolgt über die Anschlussstelle Pöchlarn (Westautobahn A1), die sich in ca. 8,5 km Entfernung befindet. Die Entfernungen betragen nach: Melk ca. 20 km, St. Pölten ca. 44 km, Wien ca. 105 km, Linz ca. 100 km.

Aufgrund der Entfernungen zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen, der Lage unmittelbar an der Landesstraße und der Verkehrsanbindung ist der Standort als mittlere Wohnlage innerhalb der Marktgemeinde Maria Taferl einzustufen.

2.5. Maße und Form, Topographie:

Die in der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 216 inliegende Grundstücke .9 und 581/4 weisen eine zusammenhängende Grundstücksfläche mit einer unregelmäßigen Grundrissform mit einem **grundbücherlichen Gesamtlächenausmaß von 479 m²** auf. Die östliche Grundgrenze bildet das öffentliche Gut (Landesstraße L7257). Die Grundstücksfläche ist weitgehend eben und niveaugleich mit den angrenzenden Grundstücken.



Quelle: BEV – Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

2.6. Anschlüsse:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft verfügt zum Bewertungsstichtag über Anschlüsse an folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

- Stromleitungsnetz der Netz NÖ GmbH
- Öffentliches Wasserleitungsnetz
- Wasserleitungsnetz der gemeinsamen Wasserversorgungsanlage (siehe dazu Punkt 2.2.1.1. dieses Gutachtens)
- Öffentliches Kanalleitungsnetz
- Festnetztelefonleitungsnetz

Es besteht die Anschlussmöglichkeit an das Glasfaserkabelleitungsnetz.

2.7. Flächenwidmung:

Gemäß Auskunft eines Mitarbeiters der Marktgemeinde Maria Taferl und laut nachstehend angeführtem Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Maria Taferl lautet die Flächenwidmung zum Bewertungsstichtag für die Grundstücke .9 und 581/4 jeweils auf auf:

Bauland-Agrargebiet (BA)

2.8. Bebauungsvorschriften:

Gemäß Auskunft eines Mitarbeiters der Marktgemeinde Maria Taferl liegen die bewertungsgegenständlichen Grundstücke nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Bei Neu- oder Zubau eines Bauwerkes sind somit die Bestimmungen des § 54 NÖ Bauordnung (Bauwerke im Bauland ohne Bebauungsplan) 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.

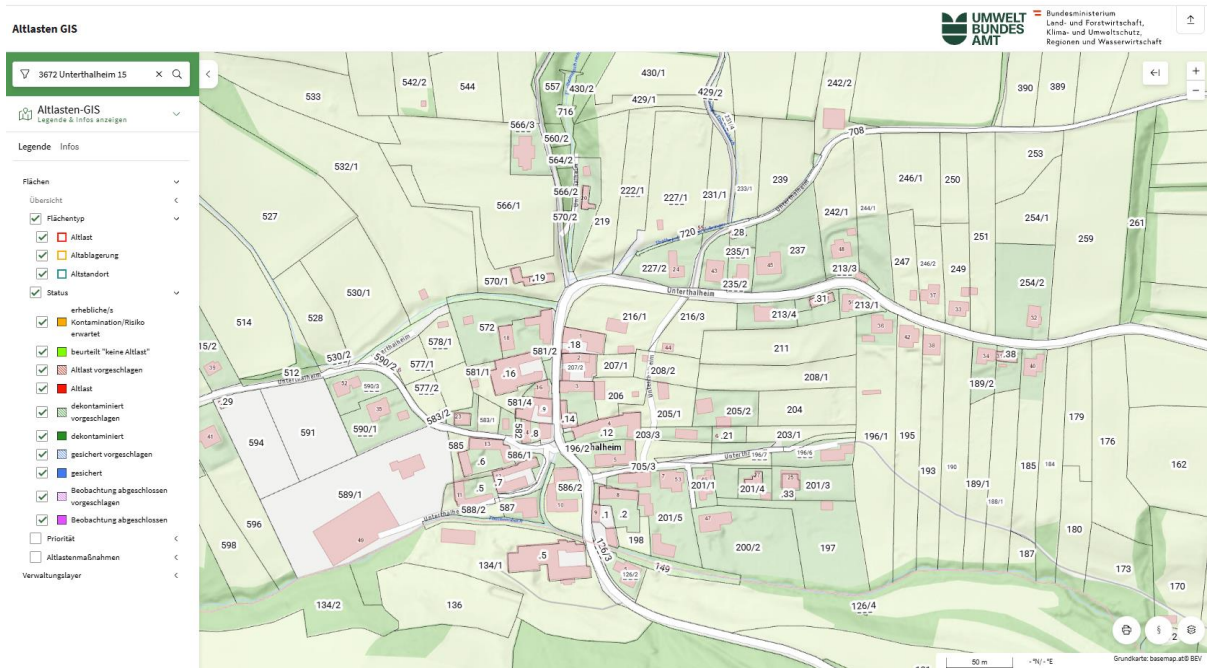
Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der OGH in seiner Entscheidung vom 26.08.2009 folgendes ausführt: „Ein mit Baurestmassen durchsetzter Boden ist daher auch wegen dieser Beschaffenheit als kontaminiert zu bezeichnen und stellt ungeachtet der besonderen Umstände des konkreten Standorts zumindest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

Gemäß nachstehend angeführter Abfrage beim Bundesumweltamt vom 16.01.2026 im Geographischen Informationssystem Altlasten sind für die bewertungsgegenständlichen Grundstücke jeweils 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.



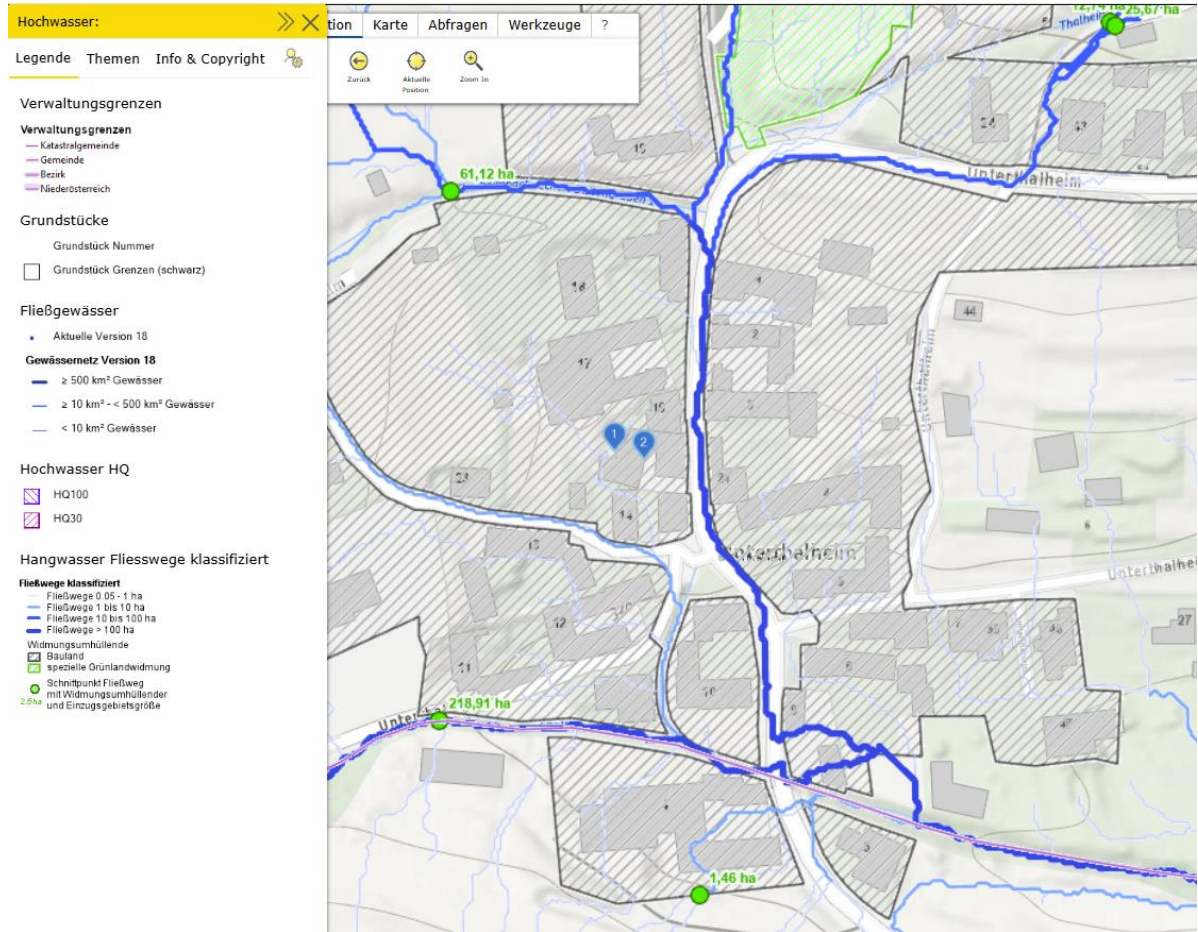
Aus den erhaltenen Auskünften und aufgrund der bestehenden Nutzung besteht kein Hinweis auf gefährliche Kontaminationen. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie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

Die bewertungsgegenständlichen **Grundstücke .9 und 581/4** liegen zum Bewertungsstichtag **nicht in einem ausgewiesenen Hochwasserabflussbereich (HQ 30, HQ 100)**. Für die Grundstücke ist im NÖ Atlas jeweils **keine Hangwassergefährdung** ausgewiesen.



Quelle: NÖ Atlas

2.11. Beschreibung der Bauwerke:

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bestehen zum Bewertungsstichtag folgende Bauwerke:



2.11.1. Wohn- und Wirtschaftsgebäude:

Auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück .9 besteht zum Bewertungsstichtag ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Das Gebäude ist in geschlossener Bauweise mit den auf den jeweils angrenzenden Grundstücken bestehenden Gebäuden errichtet. Das in Massivbauweise errichtete Wohnhaus besteht aus Erdgeschoß und ist mit einem Kellerraum teilunterkellert. Das Wohnhaus ist laut Auskunft von Herrn Robert Matejka ca. um 1750 errichtet worden und diente früher dem Betrieb eines Gasthauses. Das Wirtschaftsgebäude besteht aus in Massivbauweise errichteten Stallgebäuden und einer in Holzbauweise errichteten Scheune mit angebautem Flugdach.

Im Wohnhaus sind im Erdgeschoß Wohnräume mit einer Nutzfläche von gesamt ca. 69 m² und ein Abstellraum mit einer Nutzfläche von ca. 11 m² eingebaut. Das Wohnhaus ist mit einem Kellerraum mit ca. 12 m² mit einer Raumhöhe von ca. 1,5 m teilunterkellert. Der Dachboden des Wohnhauses ist nicht ausgebaut. Das annähernd L-förmige Wirtschaftsgebäude ist westlich an das Wohnhaus angebaut und besteht aus einem ehemaligen Rinder- und Schweinestall, einer Scheune und einem angebauten Flugdach. Die beiden Stallgebäude haben eine Gesamtnutzfläche von ca. 40 m², die Scheune hat eine Nutzfläche von ca. 140 m² und das angebaute Flugdach eine Nutzfläche von ca. 31 m².



Wohnhaus Ostansicht



Wohnhaus Südansicht



Wirtschaftsgebäude: ehemaliger Rinderstall: Südansicht



ehemaliger Schweinestall: Südansicht



Wirtschaftsgebäude-Scheune: Westansicht



Nordwestansicht



Einfahrt



Hof mit Flugdach

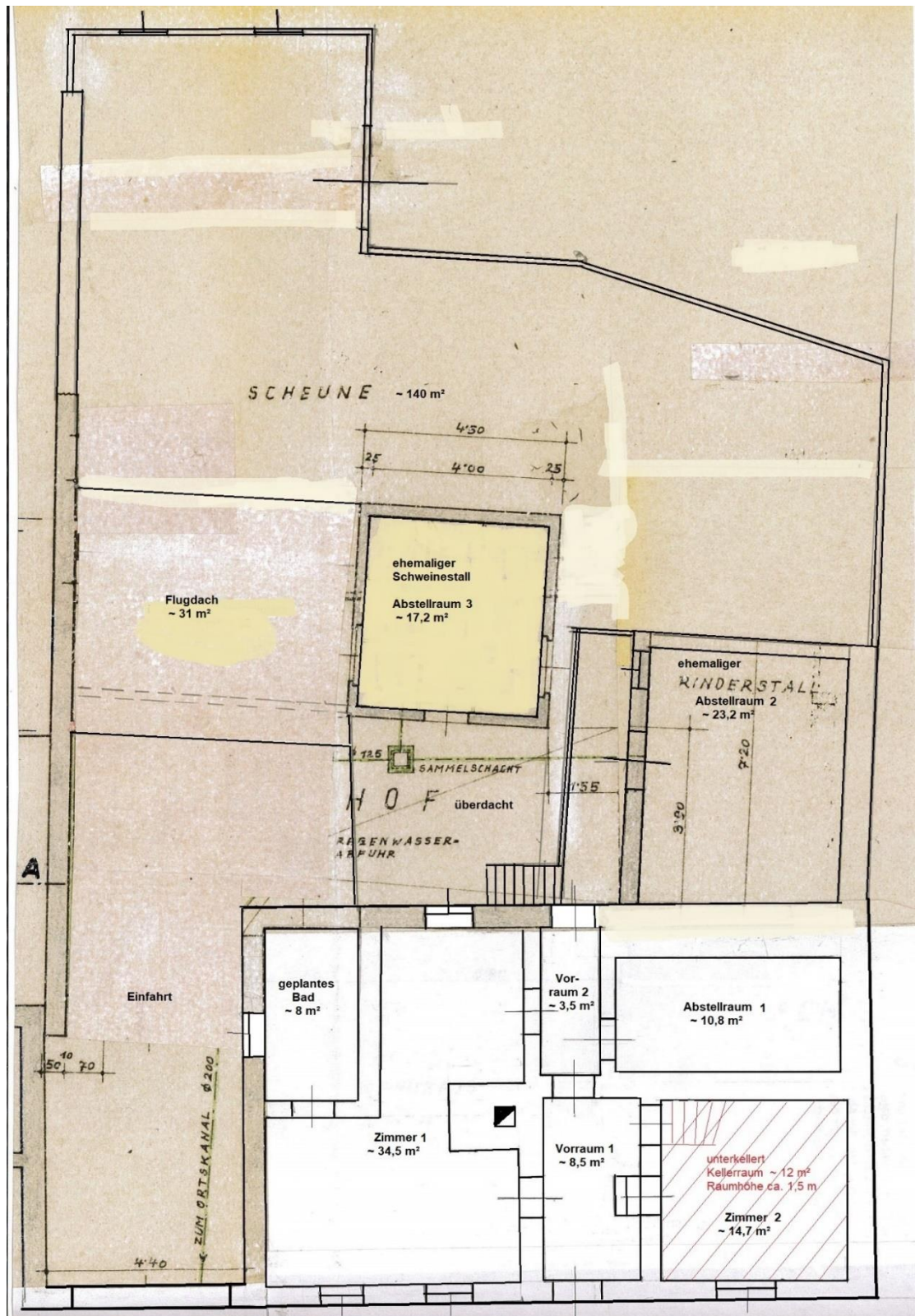


überdachter Hof

Über das zum Bewertungsstichtag bestehende Wohn- und Wirtschaftsgebäude liegen im Bauakt bei der Marktgemeinde Maria Taferl keine Unterlagen (Pläne, Baubewilligungen, Benützungsbewilligungen, Baufertigstellungsmeldungen, o.ä.) auf. Aufgrund der Bauweise und der verwendeten Baumaterialien und der Auskunft von Herrn Robert Matejka ist davon auszugehen, dass der Altbestand seit zumindest 200 Jahren besteht. Lediglich über

Über das zum Bewertungsstichtag bestehende Wirtschaftsgebäude liegen im Bauakt bei der Marktgemeinde Maria Taferl teilweise Pläne (Rinder- und Schweinestall) auf.

2.11.1.1. Grundriss und Raumaufteilung:



Grundrisssskizze Wohn- und Wirtschaftsgebäude

2.11.1.2. Nutzflächen:

Da im Bauakt bei der Marktgemeinde Maria Taferl über das Wohn- und Wirtschaftsgebäude keine Planunterlagen aufliegen, werden die Nutzflächen aus den im Zuge der Befundaufnahme aufgenommenen Naturmaßen berechnet. Anhand dieser Naturmaße wurden durch den Sachverständigen eine Grundrisssskizze für das Gebäude angefertigt, welche in Punkt 2.11.1.1. dieses Gutachtens angeführt ist.

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 WOHN - UND WIRTSCHAFTSGEBÄUDE			
3672 MARIA TAFERL - UNTERTHALHEIM 15			
Geschoß	Raum	m ² Wohnnutzfläche	m ² sonstige Nutzfläche
TEILKELLERGESCHOSS		ca.	ca.
	Keller	0,00	12,00
Summen Teilkellergeschoß		0,00	12,00
Nutzflächen Teilkellergeschoß gesamt gerundet		12	

Geschoß	Raum	m ² Wohnnutzfläche	m ² sonstige Nutzfläche
ERDGESCHOSS		ca.	ca.
	VR 1	8,50	
	Zimmer 2	14,70	
	Zimmer 1	34,50	
	geplantes Bad	8,00	
	Vorraum 2	3,50	
	Abstellraum 1		10,80
	Abstellraum 2 (ehem. Rinderstall)		23,20
	Abstellraum 3 (ehem. Schwewinestall)		17,20
	Scheune		140,00
	Flugdach		31,00
Summen Erdgeschoß		69,20	222,20
Nutzflächen Erdgeschoß gesamt gerundet		291	

AUFSTELLUNG NUTZFLÄCHEN WOHN - UND WIRTSCHAFTSGEBÄUDE	
3672 MARIA TAFERL - UNTERTHALHEIM 15	
WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT gerundet	69
SONST. NUTZFLÄCHE GESAMT gerundet	234
NUTZFLÄCHE GESAMT gerundet	303

2.11.1.3. Bauweise (soweit augenscheinlich erkennbar):

- Fundamente: Steinfundamente
- aufgehendes Mauerwerk (Wohnteil): Stein- bzw. Mischmauerwerk
- Wände Wirtschaftsgebäude: teilweise Steinmauerwerk, teilweise Holzständerkonstruktion mit einfacher Bretterschalung
- Decke über Teilkellergeschoß: Betonziegel-Fertigteildecke
- Decke über Erdgeschoß: Dübelbaumdecke mit Beschüttung, Holztramdecke mit Bretterbelag (über dem Abstellraum 1)
- Treppe EG/Dachboden: Außentreppe, Holzwangentreppe mit Trittstufen ohne Absturzsicherung
- Fassaden (Wohnhaus): Eternitplatten (ost- und südseitig), Rest Mineralputz
- Dach (Wohnhaus): Krüppelwalmdachstuhl; Holzsparren, Holzstaffeln; Dacheindeckung: Welleternitplatten
- Kamin: Massivziegelmauerwerk
- Dach (Wirtschaftsgebäude): Satteldach; Holzsparren, Einfachlattung; Eindeckung: Eternitrhombusplatten (gartenseitig); Strangfalzziegel (hofseitig)
- Hofüberdachung: Pultdach; Holzbalken, Holzstaffel; Eindeckung: Kunststoff-Wellplatten transparent
- Regenrinnen: Eisenblech verzinkt
- Fenster: Holzverbundfenster;
- Einfahrtstor Hof: 1 zweiflügeliges Stahlblechtor
- Tor (Wirtschaftsgebäude): Massivholzschiebe- und Flügeltore
- Eingangstüren (Wohnhaus): Massivholztüren
- Innentüren: Umfassungszargen und Türblätter aus Massivholz
- Heizung und Warmwasseraufbereitung zum Bewertungsstichtag: keine

2.11.1.4. Ausstattung:**WOHNHAUS:**



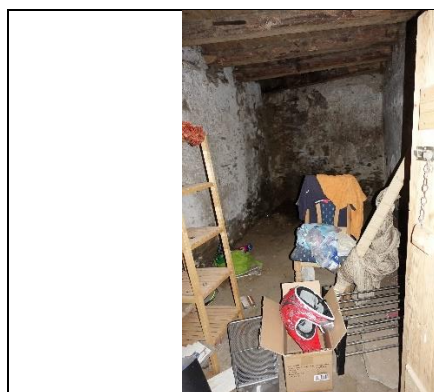
Zimmer 1: Boden: Estrich; Wände: verputzt und gemalt; Decke: teilw. verputzt und gemalt; teilw. Holzdecke mit geschnitztem Balken;



geplantes Bad: Boden: teilw. Fliesen, teilw. Kunststoffbelag, teilw. Estrich; Wände und Decke: verputzt und gemalt; teilweise Vorbereitung für die Sanitärrohinstallation für ein Bad; Sanitärausstattung: 1 Stand-WC mit Spülkasten;



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



Abstellraum 1: Boden: Natursteinplatten; Wände: Steinmauerwerk grob verputzt; Decke: Holzbalkendecke mit Bretterbelag;

Vorraum 2: Boden: Fliesen; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



Treppe EG/Kellerraum: Natursteintreppe;



Kellerraum: Boden: Naturboden; Wände: Steinmauerwerk unverputzt; Decke: Beton-Fertigteildecke;



Außentreppe in den Dachboden: Holzwangentreppe mit Trittstufen;



Dachboden: Boden: teilweise Beschüttung, teilweise Bretterbelag;



WIRTSCHAFTSGEBÄUDE:

Abstellraum 2 - ehemaliger Rinderstall:
Boden: Beton; Wände: verputzt und gemalt;
Decke: Holzbalkendecke mit Bretterbelag;



Abstellraum 3 – ehemaliger Schweinestall:
Boden: Beton; Wände: verputzt und geweißt;
Decke: Fertigteildecke: unverputzt;



Scheune: Boden: Beton; Wände: teilweise
Bretterschalung, teilweise Steinmauerwerk;
Decke: offen bis Dachuntersicht;



Das Wohn- und Wirtschaftsgebäude befindet sich zum Zeitpunkt der Befundaufnahme in einem grundlegend sanierungsbedürftigem Bau- und Erhaltungszustand. Es wurden seit längerer Zeit keine laufenden Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen getätigt.

Die Wohnräume im Erdgeschoß verfügen jeweils über einen einfachen, die Nebenräume über einen sehr einfachen Ausstattungsstandard. Hinsichtlich der notwendigen Instandsetzungs- und Fertigstellungsarbeiten wird auf Punkt 2.12. dieses Gutachtens verwiesen.

2.11.2. Außenanlagen:

Innenhof:

mit Kies befestigt



Gst. 581/4:

Grünfläche (Wiese)



2.12. Baumängel, Bauschäden, nachzuholende Instandsetzungen:

Bei der Befundaufnahme wurden nachstehende, nachzuholende Instandsetzungs- und Fertigstellungsarbeiten festgestellt:

WOHNHAUS:

- Instandsetzung der Boden-, Wand- und Deckenoberflächen
- Instandsetzung der Sanitär- Heizungs- und Elektroinstallation
- Einbau der Sanitärausstattungen
- Instandsetzung und teilweise Erneuerung der Innentüren
- Austausch der Fenster einschließlich Fensterbänke innen und außen
- Instandsetzung der Eingangstüren
- Instandsetzung der Fassade inkl. Fensterlaibungen
- Instandsetzung des Dachstuhles und der Dacheindeckung

- Instandsetzung der Dachverblechungen und Regenrinnen
- Instandsetzung des Kamins einschließlich Kaminkopf
- Instandsetzung Außentreppe in den Dachboden einschließlich Absturzsicherung
- Instandsetzung Traufenpflaster
- Instandsetzung Einfahrtstor

SCHEUNE:

- Instandsetzung des Dachstuhles und der Dacheindeckung
- Instandsetzung der Dachverblechungen und Regenrinnen
- Instandsetzung der Wände (Holzständer und Bretterverschalung)
- Instandsetzung der Tore

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

2.13. Vermietungen oder sonstige Rechte Dritter:

Auf Befragung von Herrn Robert Matejka gibt dieser die Auskunft, dass ihm hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft - ausgenommen der unter C-LNr. 1 a intabulierten Dienstbarkeit der Wasserleitung - zum Bewertungsstichtag keine Bestandrechte und auch keine weiteren Rechte zu Gunsten Dritter bekannt sind. Die Bewertung erfolgt somit unter der Annahme der Bestandfreiheit und unter Berücksichtigung der Last durch die Dienstbarkeit der Wasserleitung und unter der Annahme der Freiheit von weiteren Lasten aufgrund von Reallasten und Dienstbarkeiten.

2.14. 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.

2.15. Zubehör: ⁷

Im Zuge der Befundaufnahme konnte kein 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
des Liegenschaftsanteiles B-LNr. 7 (1/2 – Anteil)
an der Liegenschaft EZ 216, Grundbuch 14238 Unterthalheim
in 3672 Maria Taferl, Unterthalheim 15**

zum Stichtag

10. November 2025

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.

Kleinere Wohn- und Wirtschaftsgebäude 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.

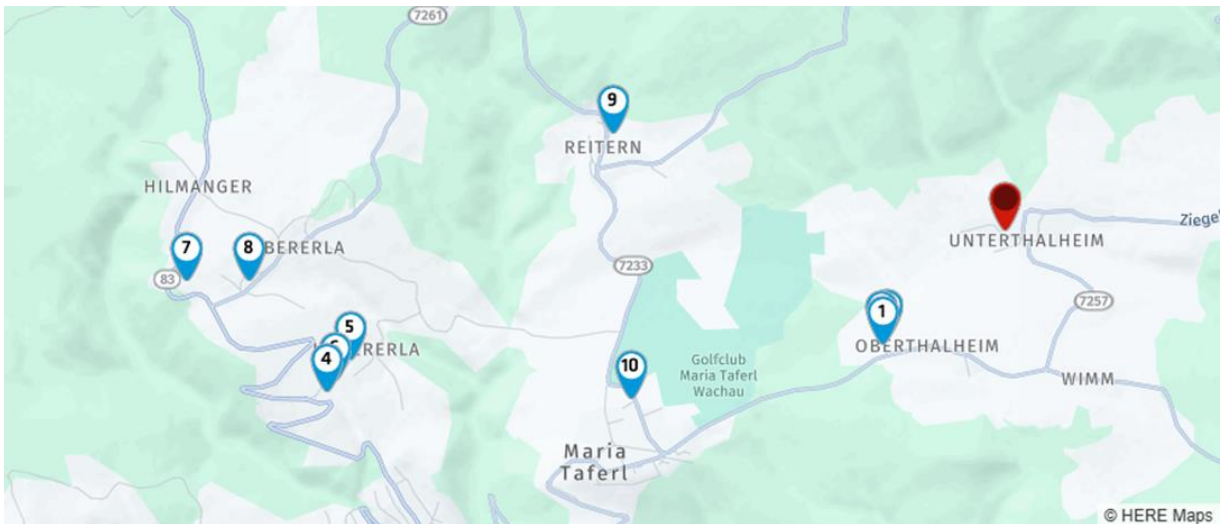
Bei der Verkehrswertermittlung nach der Sachwertmethode ist es insbesondere notwendig, den Rechenwert vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu beurteilen und den Sachwert durch entsprechende Korrekturen an die Marktverhältnisse in dem jeweiligen Immobilienteilmarkt anzupassen.

3.1. Sachwert:

3.1.1. Bodenwert:

Für Baugrundstücke mit marktüblich nachgefragter Grundstücksgröße ist im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Maria Taferl bzw. in vergleichbaren Gemeinden der Region unter Heranziehung von Vergleichswerten zum Bewertungsstichtag ein Bodenpreis zwischen € 20,-- und € 35,-- pro m² exklusive Aufschließungsabgabe feststellbar.

Kaufpreisinformationen



Abgefragte Vergleichswerte

1	■ Bauland, Jahr 2018, Fläche 930 m ²	25.900 €
2	■ Bauland, Jahr 2022, Fläche 969 m ²	20.000 €
3	■ Bauland, Jahr 2020, Fläche 1049 m ²	24.000 €
4	■ Bauland, Jahr 2022, Fläche 1274 m ²	38.220 €
5	■ Bauland, Jahr 2019, Fläche 900 m ²	29.000 €
6	■ Bauland, Jahr 2023, Fläche 1202 m ²	42.070 €
7	■ Bauland, Jahr 2024, Fläche 1251 m ²	20.000 €
8	■ Bauland, Jahr 2022, Fläche 1410 m ²	49.350 €
9	■ Bauland, Jahr 2025, Fläche 1164 m ²	54.854 €
10	■ Bauland, Jahr 2025, Fläche 1300 m ²	45.500 €

Zusammenfassende Statistiken

Anzahl der abgefragten Vergleichswerte	10
Anzahl der Vergleichswerte/Mittelwert	10
Mittelwert (Preis/m ²)	30,17 €
Standardabweichung	8,44 €
Valorisierungsfaktor	1
valorisierter Mittelwert	30,17 €

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

- Widmung als Bauland-Agrargebiet
- Lage unmittelbar an der Landesstraße
- Verkehrserschließung
- Bebauung und Widmung der umgebenden Grundstücke
- Größe und Konfiguration

ist für das bewertungsgegenständliche Grundstück in Relation zu den Vergleichswerten ein Bodenwert von € 30,--/ m² exklusive Aufschließungsabgabe als angemessen anzusetzen.

Berechnung Bodenwert:

Unter Bezug auf Punkt 2.1. dieses Gutachtens beträgt die grundbücherliche Fläche der Grundstücke .9 und 581/4 **479 m²**:

€ 30,--	x	479 m ²	=	€	<u>14.370,--</u>
Bodenwert gerundet				€	14.370,--

zuzüglich

Wert der als entrichtet geltenden Aufschließungsabgabe⁴

Da unter Bezug auf §§ 38 und 11 der NÖ Bauordnung die Aufschließungsabgabe hinsichtlich als Bauland gewidmeten und bebauten Grundstückes .9 als entrichtet anzusehen ist, wird die zum Bewertungsstichtag hinsichtlich dieses Grundstückes zu berechnende Aufschließungsabgabe als zusätzlicher, bodengebundener Wert zum Ansatz gebracht:

Einheitssatz für die Aufschließungsabgabe zum

Bewertungsstichtag: € 470,-- , Bauklasse I:

$\sqrt{423 \text{ m}^2} \times € 470 \times 1,00 =$	€	9.666,00	gerundet	€	<u>9.700,--</u>
---	---	----------	----------	---	------------------------

Zwischensumme	€	24.070,--
---------------	---	------------------

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 € 24.070,--

zuzüglich

Wert der entrichteten Anschlussgebühren für

Kanal⁵:

Berechnungsfläche gemäß Erhebungsblatt der Marktgemeinde

Maria Taferl vom 12.08.2002: 112,50 m²

Einheitssatz zum Bewertungsstichtag für Schmutzwasser-

kanalanschluss: € 12,65 inklusive 10 % Umsatzsteuer

112,5 m² x € 12,65 = € 1.423,-- gerundet € **1.400,--**

zuzüglich

Wert der entrichteten Anschlussgebühren für

Wasser⁶:

Berechnungsfläche gemäß Bescheid der Marktgemeinde Maria

Taferl vom 28.12.1995: 191,59 m²,

Einheitssatz zum Bewertungsstichtag für Wasserleitungs-

anschluss: € 8,25 inklusive 10 % Umsatzsteuer

191,59 m² x € 8,25 = € 1.581,-- gerundet € **1.600,--**

Zwischensumme € 27.070,--

⁵ § 3 NÖ Kanalgesetz:

(1) Die Höhe der Kanaleinmündungsabgabe ergibt sich aus dem Produkt der Berechnungsfläche (Abs. 2) mit dem Einheitssatz (Abs. 3).

(2) Die Berechnungsfläche wird in der Weise ermittelt, daß die Hälfte der bebauten Fläche mit der um 1 erhöhten Zahl der an die Kanalanlage angeschlossenen Geschoße multipliziert und das Produkt um 15 v.H. der unbebauten Fläche vermehrt wird. Nicht angeschlossene Gebäude oder Gebäudeteile zählen zur unbebauten Fläche. Wird die Liegenschaft trotz bestehender Anschlußverpflichtung nicht an die Kanalanlage angeschlossen, so ist die Berechnungsfläche so zu ermitteln, als ob die Liegenschaft an die Kanalanlage angeschlossen wäre.

(3) Der Einheitssatz (Abs. 1) ist vom Gemeinderat in der Kanalabgabenordnung (§ 6) festzusetzen; er darf 5 v.H. jenes Betrages nicht übersteigen, der unter Zugrundelegung der im Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses für die gesamte Kanalanlage einschließlich der Nebenanlagen erforderlichen Baukosten auf den laufenden Meter der Kanalanlage durchschnittlich entfällt. Die vom Gemeinderat der Ermittlung des Einheitssatzes zugrunde gelegten Baukosten sowie die Gesamtlänge des Kanalnetzes sind in die Kanalabgabenordnung aufzunehmen.

⁶ § 6 Gemeindewasserleitungsgesetz 1978:

Wasseranschlußabgabe

(1) Die Wasseranschlußabgabe ist für den Anschluß an die Gemeindewasserleitung zu entrichten.

(2) Die Höhe der Wasseranschlußabgabe ist derart zu berechnen, daß die Berechnungsfläche (Abs. 3 und 4) für das angeschlossene Grundstück mit dem Einheitssatz (Abs. 5) vervielfacht wird.

(3) Die Berechnungsfläche jeder angeschlossenen Liegenschaft ist so zu ermitteln, daß die Hälfte der bebauten Fläche

a) bei Wohngebäuden mit der um eins erhöhten Anzahl der mit Wasser zu versorgenden Geschoße vervielfacht,

b) in allen anderen Fällen verdoppelt

und das Produkt um 15 vom Hundert der unbebauten Fläche vermehrt wird.

Zwischensumme € 27.070,--

zuzüglich

Wert der entrichteten Anschlussgebühr für Strom:

pauschal geschätzt € 2.000,--

Bodenwert € 29.070,--

**Bodenwert unter Berücksichtigung
der hinsichtlich Gst .9 als entrichtet geltenden
Aufschließungsabgabe und der entrichteten
Anschlussgebühren für die bestehenden Anschlüsse
gerundet somit**

€ 29.000,--

3.1.2. Bauwerte:

3.1.2.1. Bauwert Wohngebäude:

Zur Ermittlung der Neuherstellkosten für das Wohngebäude werden die Nutzflächen wie unter Punkt 2.11.1.2. dieses Gutachtens angeführt herangezogen.

Unter Bezug auf die Bauweise sowie die Art (Nutzung) der Teilflächen und unter Berücksichtigung der jeweiligen Ausstattung werden für das gegenständliche Wohnhaus die Neuherstellungskosten samt Baunebenkosten (einschließlich der Umsatzsteuer aufgrund der Objektart⁷) innerhalb der in nachstehend angeführter Liste (Empfehlungen für Herstellkosten⁸) markierten Bandbreite 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.

⁷ vgl. Ö-Norm B 1802-1

⁸ vgl.: Empfehlungen für Herstellkosten, S 151; Sachverständige Heft 03/2025, Herausgeber: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen;

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025

**Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude
als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung**

**Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße
nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich**

Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Wien	(-) 3.300 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 5.300 € (++)
Niederösterreich	(-) 2.900 €	interpolieren 3.600 €	interpolieren 4.300 € (++)
Burgenland	(-) 2.600 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 € (++)
Oberösterreich	(-) 2.700 €	interpolieren 3.400 €	interpolieren 3.900 € (++)
Salzburg	(-) 3.000 €	interpolieren 3.900 €	interpolieren 4.500 € (++)
Steiermark	(-) 2.700 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 € (++)
Kärnten	(-) 2.700 €	interpolieren 3.100 €	interpolieren 3.700 € (++)
Tirol	(-) 3.600 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 4.500 € (++)
Vorarlberg	(-) 3.800 €	interpolieren 4.100 €	interpolieren 5.000 € (++)
<i>Österreich (Medianwert)</i>	2.900 €	3.600 €	4.300 €

In diesen Herstellungskosten sind enthalten:

* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2 – 4)	aus Erhebung
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:	in der Regel
* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)	ca. 2 % – 10 %
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7 + 8)	ca. 7 % – 20 %
* Umsatzsteuer	20 %

In diesen Herstellungskosten sind nicht enthalten:

* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)	ca. 5 % – 15 %
* sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)	nach Bedarf
* Erschwernisse	nach Bedarf
* Einrichtung (Kostenbereich 5)	nach Bedarf
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)	nach Bedarf
* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)	nach Bedarf
* Reserven (Kostenbereich 9)	nach Bedarf

Ergänzende Angaben:

* <u>Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus)</u> <u>können einen Aufschlag erfordern</u>	bis zu 30 %
* <u>Großprojekte können einen Abschlag erfordern</u>	bis zu –10 %
* <u>Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen</u> <u>im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei</u>	ca. 40 % bis 70 %
* (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei	ca. 20 % bis 50 %

Ausstattungsqualität normal (1): Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individualausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher).

Ausstattungsqualität gehoben (2): Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf.

Ausstattungsqualität hochwertig (3): Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten.

Ausstattungsqualität						
Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden						
Gebäudeteil/ Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion	25	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften		
Dach	8	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc		
Fassaden	9	veriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke etc	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz		
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibesläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-solierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz		
Innentüren	4	Stahlgargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzgargen oÄ), solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc		
Fußböden	6	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen oÄ	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität		
Nassräume	4	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien		
Sanitär-ausstattung	7	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 bis 2 WCs, 1 bis 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mindestens 2 Bäder, 2 WCs, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände		
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine		
Elektro-installation	9	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc		
Sonstige Ausstattung	4	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten		
Energieeffizienz	4	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)		
Gesamt	100					
Einstufung		normal 1,00 bis 1,50	gehoben 1,51 bis 2,50	hochwertig 2,51 bis 3,00		

NEUHERSTELLKOSTEN AUFGRUND DER AUSSTATTUNGSQUALITÄT					
Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden					
Gebäudeteil/	%	normal (1)	geboben (2)	hochwertig (3)	Summe
Gewichtung					
Konstruktion	25	0,90			22,50
Dach	8	0,90			7,20
Fassaden	9	0,90			8,10
Fenster und Außentüren	8	0,90			7,20
Innentüren	4	0,90			3,60
Fußböden	6	0,90			5,40
Nassräume	4	0,90			3,60
Sanitärausstattung	7	0,90			6,30
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	0,90			10,80
Elektroinstallation	9	0,90			8,10
Sonstige Ausstattung	4	0,50			2,00
Energieeffizienz	4	0,70			2,80
					87,60
Einstufung des Gebäudes aufgrund der gegebenen Ausstattungsqualität					0,88
Interpolation Herstellkosten: Differenz von (1) auf (2): € 700					
Interpolation: von (1) auf (0,88); € 2900 - ((€ 3600 - € 2900) x (12/100)) = € 2813					
Neuherstellkosten Ausstattungsqualitäten		€ 2 900,00	€ 3 600,00	€ 4 300	
interpolierter Wert Neuherstellkosten (0,88)					€ 2 813

Berechnung der fiktiven Neuherstellkosten:

Erdgeschoß - Wohnnutzfläche:

Neuherstellkosten pro m² Wohnnutzfläche: gerundet € 3.090,--

(Richtwert € 2.813,-- unter Berücksichtigung der einfachen Ausstattungsqualität, zuzüglich 10 % für kleinere Baukörper)

Nutzfläche: rd. 69 m² x € 3.090,-- = € 213.21,--

Kellergeschoß - Nebenflächen:

Neuherstellkosten pro m² Nutzfläche: gerundet € 1.110,--

(Richtwert € 2.813,-- davon 60 % aufgrund der sehr einfachen Ausstattungsqualität und der Raumhöhe (1,5 m), davon 60 % für Nebenflächen/Keller, zuzüglich 10 % für kleinere Baukörper)

Nutzfläche: rd. 12 m² x € 1.110,-- = € 13.320,--

fiktive Neuherstellkosten Wohnhaus gerundet somit € 226.530,--

fiktive Neuherstellkosten Wohnhaus gerundet € **196.560,--**

abzüglich

Wertminderung wegen Alters:

Unter Berücksichtigung des Baualters des Altbestandes (zumindest 200 Jahre) und unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes und unter der Annahme der Durchführung der notwendigen Instandsetzungs- und Fertigstellungsarbeiten und einer laufenden üblichen Instandhaltung ist insbesondere auch unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer von einer Restnutzungsdauer des Gebäudes von ca. 50 Jahren auszugehen. Als übliche Gesamtnutzungsdauer für ein Wohnhaus in einfacher Massivbauweise ist unter Berücksichtigung der technischen als auch der wirtschaftlichen Nutzungsdauer für die Berechnung der Alterswertminderung eine Gesamtnutzungsdauer von ca. 90 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. **- 44 %** € **- 99.673,--**

GEBÄUDESACHWERT WOHNHAUS

ohne Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes € **126.857,--**

abzüglich

Zustandswertminderung:

Bei der technischen Wertminderung ist auch der **Bau- und Erhaltungszustand** des Gebäudes zu berücksichtigen. Zur Grobeinschätzung eignet sich das Verfahren nach Heideck⁹ der abhängig von der Zustandsnote weitere prozentuelle Abschläge von den um die Alterswertminderung reduzierten Neuherstellungskosten vornimmt.

Zwischensumme € 126.857,--

⁹ vgl. Immobilienbewertung Österreich, Juli 2022: Zustandswertminderung nach Heideck, S. 340ff

Zwischensumme € 126.857,--

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 Wohnhaus umfangreiche bis umfassende Instandsetzungs- und Fertigstellungsarbeiten erforderlich.

Nach vorstehend angeführter Tabelle wird in konkretem Fall die **Zustandsnote 4,75** vergeben. Bei Anwendung der Zustandsnote 4,75 ist somit eine

Wertminderung aufgrund des Bau- und Erhaltungszustandes

von gerundet - 88 % € - 112.000,--
anzusetzen.

Gebäudesachwert Wohnhaus € 14.857,--

KORRIGIERTER GEBÄUDESACHWERT WOHNHAUS

unter Berücksichtigung des über die altersadäquate Abnutzung hinausgehenden Bau- und Erhaltungszustandes und der notwendigen Fertigstellungsarbeiten somit gerundet

€ 15.000,--

3.1.2.2. Bauwert Stall und Scheunen:

Unter Bezug auf die Bauweise sowie die Art (Nutzung) der Teilflächen und unter Berücksichtigung der Ausstattung ist von Neuherstellungskosten¹⁰ (einschließlich der Umsatzsteuer aufgrund der Objektart¹¹) wie nachstehend auszugehen.

Bei der Auswahl der Neuherstellungskosten werden für das Stallgebäude und die Scheunen die Neubau Orientierungswerte für landwirtschaftliche Bauten¹² als Basis herangezogen.

Berechnung der fiktiven Neuherstellungskosten:**Stall mit Futterboden:**

Neuherstellungskosten pro m ² :		gerundet € 1.140,--	
(Richtwert € 950,-- zuzüglich 20 % MWSt.			
Nutzfläche: rd. 40 m ² x	€ 1.140,--	=	€ 45.600,--

Scheune ohne Zwischendecke:

Neuherstellungskosten pro m ² :		gerundet € 960,--	
(Richtwert € 800,-- zuzüglich 20 % MWSt.			
Nutzfläche: rd. 140 m ² x	€ 960,--	=	€ 134.400,--

Neuherstellungskosten Stall und Scheune		€ 180.000,--
abzüglich		

Wertminderung wegen Alters:

Unter Berücksichtigung des Baualters der Gebäude und des Bau- und Erhaltungszustandes und unter der Annahme der Durchführung der notwendigen Instandsetzungsarbeiten ist insbesondere auch unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer von einer Restnutzungsdauer des Gebäudes von ca. 20 Jahren auszugehen. Als übliche Gesamtnutzungsdauer für landwirtschaftliche Betriebsgebäude ist unter Berücksichtigung der technischen als auch der wirtschaftlichen Nutzungsdauer für die Berechnung der Alterswertminderung eine Gesamtnutzungsdauer von ca. 50 Jahren anzusetzen.

Zwischensumme		€ 180.000,--
---------------	--	--------------

¹⁰ Baukosten Neubau Orientierungswerte; Ing. Josef Hietl, 24.04.2024; S. 24

¹¹ vgl. Ö-Norm B 1802

¹² vgl. Heimo Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017: Baurichtpreise für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen; S 314

Zwischensumme € 180.000,--

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 60 %** € - 108.000,--

GEBÄUDESACHWERT STALL UND SCHEUNE
ohne Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes € **72.000,--**

abzüglich

Zustandswertminderung:

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Punkt 3.1.2.1. dieses Gutachtens verwiesen.

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 hinaus 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%

An dem Stallgebäude und den Scheunen sind umfassende Instandsetzungen erforderlich. Nach vorstehend angeführter Tabelle wird in konkretem Fall die **Zustandsnote 4,5** vergeben. Bei Anwendung der Zustandsnote 4,5 ist somit eine

Wertminderung aufgrund des Bau- und Erhaltungszustandes
von gerundet **- 75 %** € - 54.000,--

anzusetzen.

Gebäudesachwert € 18.000,--

korrigierter GEBÄUDESACHWERT STALL UND SCHEUNE unter Berücksichtigung des über die altersadäquate Abnutzung hinausgehenden Bau- und Erhaltungszustandes somit gerundet € **18.000,--**

3.1.2.3. Bauwert Außenanlagen:

Die vorhandenen Außenanlagen (Bodenbefestigungen, Einfriedungen, Gartenanlage) werden unter Berücksichtigung des Baualters, des Bau- und Erhaltungszustandes pauschal wie nachstehend bewertet:

Außenanlagen pauschal € **2.000,--**

3.1.3. Sachwert Gesamtanteile:

Der **Sachwert der Gesamtanteile an der Liegenschaft EZ 216** errechnet sich somit wie folgt:

Bodenwert	€	29.000,--
Gebäudesachwert Wohnhaus	€	15.000,--
Gebäudesachwert Stall und Scheune	€	18.000,--
Sachwert Außenanlagen pauschal	€	2.000,--

SACHWERT Gesamtanteile an der Liegenschaft EZ 216 somit gerundet € **64.000,--**

3.1.4. Verkehrswert Gesamtanteile 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) entspricht insbesondere aufgrund der unter C-LNr. 1 a intabulierten Dienstbarkeit der Wasserleitung 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 € **64.000,--**

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

Abschlag für:

Last der Dienstbarkeit der Wasserleitung (C-LNR 1 a):

- 5 % € - **3.200,--**

Unter Bezug auf die Ausführungen unter Punkt 2.2.2.1. dieses Gutachtens ist eine Einschränkung der Nutzung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft gegeben. Interessenten werden nur bereit sein, eine mit einer derartigen Einschränkung behaftete Liegenschaft nur mit einem entsprechenden Abschlag vom Sachwert zu erwerben. Unter Berücksichtigung des Käuferverhaltens ist somit ein Abschlag für den merkantilen Minderwert anzusetzen.

Verkehrswert € 60.800,--

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

**Der Verkehrswert der
Gesamtanteile an der Liegenschaft EZ 216,
Grundbuch 14238 Unterthalheim
beträgt zum Stichtag 10. November 2025
ohne Berücksichtigung der auf Grund von
(Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der
Liegenschaft lastenden Beträge
somit gerundet**

€ **61.000,--**

3.1.5. Verkehrswert Gesamtanteile 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 3.1.4. dieses Gutachtens

€ 61.000,--

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)

€ - 289,26

Verkehrswert

€ 60.710,74

Der Verkehrswert der
Gesamtanteile an der Liegenschaft EZ 216,
Grundbuch 14238 Unterthalheim
beträgt zum Stichtag 10. November 2025
mit Berücksichtigung der auf Grund von
(Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der
Liegenschaft lastenden Beträge
somit gerundet

€ 61.000,--

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.

3.1.6. Verkehrswert Miteigentumsanteil (1/2-Anteil) mit Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge:

Für einen Miteigentumsanteil (Hälfteanteil) ist gemäß den Empfehlungen der Vereinigung der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen ein Abschlag von 10 % bis 15 % vorzunehmen. Diese Empfehlung ist insbesondere für Ertragsliegenschaften bzw. derartige Liegenschaften zur Anwendung geeignet, in welchen eine klare Nutzungsvereinbarung zwischen den Miteigentümern möglich ist. Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit einer Wohneinheit mit Nebengebäuden) wird eine praktikable Nutzungsvereinbarung unter den Miteigentümern ohne Beeinträchtigung der jeweiligen Interessen der Miteigentümer nur sehr schwer möglich sein.

Der somit ohnedies sehr geringe Kreis von Interessenten für ideelle Miteigentumsanteile an derartigen Objekten beschränkt sich damit auf jene, die bereit sind, ideelle Miteigentumsanteile mit entsprechenden Abschlägen vom Sachwert aus spekulativen Absichten zu erwerben. Im Hinblick auf die erheblich eingeschränkte Veräußerbarkeit von ideellen Miteigentumsanteilen an derartigen Objekten wird unter Nachvollziehung des Käuferverhaltens in gegenständlichem Fall ein Abschlag in Höhe von 50 % angesetzt.

Berechnung Verkehrswert Miteigentumsanteil (1/2 Anteil):

Verkehrswert Gesamtanteile gemäß Punkt 3.1.5. dieses Gutachtens: € 61.000,--			
Rechnersicher Verkehrswert 1/2 Anteil:			
€ 61.000,-- x 1/2	=	€	30.500,--
abzüglich			
Abschlag für die erheblich eingeschränkte Veräußerbarkeit von Miteigentumsanteilen	-50 %	€ -	15.250,--
Verkehrswert Miteigentumsanteil B-LNr. 7 (1/2 Anteil) an der Liegenschaft EZ 216		€	15.250,--

Der Verkehrswert des Miteigentumsanteiles (1/2-Anteil) an der Liegenschaft EZ 216, Grundbuch 14238 Unterthalheim beträgt zum Stichtag 10. November 2025 mit Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge somit gerundet

€ 15.000,--

Nicht berücksichtigt sind jeweils allenfalls gegebene Kontaminierungen, 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.

4. ZUSAMMENFASSUNG:

**Der
Verkehrswert
des Anteiles B-LNR 7 (1/2-Anteil)
an der
Liegenschaft EZ 216
Grundbuch 14238 Unterthalheim
beträgt
zum Bewertungsstichtag 10. November 2025**

**unter Aufrechterhaltung
der unter C-LNR 1 a intabulierten Last
(Dienstbarkeit der Wasserleitung)
und mit Berücksichtigung
der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung
auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft
lastenden Beträge**

gerundet **€ 15.000,--**
(Euro fünfzehntausend)

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:

Es wurde kein Zubehör mit Verkehrswert festgestellt.

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 Pkt. 3.3)

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

6. ANHANG:**Grundbuchauszug:**

KATASTRALGEMEINDE 14238 Unterthalheim EINLAGEZAHL 216
BEZIRKSGERICHT Melk

Letzte TZ 4670/2025

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.9	GST-Fläche	423	
	Bauf. (10)	329	
	Bauf. (20)	94	Unterthalheim 15
581/4	Gärten(10)	56	
GESAMTFLÄCHE		479	

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 958/1976 5713/2022 98/2024 Realrecht des Wasserbezuges und der
Wasserleitung
hins Gst 577/1 577/2 578/1 578/2 594 für Gst 581/4 .9

b 4078/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 18

***** B *****

7 ANTEIL: 1/2

Robert Matejka

GEB: 1967-05-08 ADR: Rossatz 185, Rossatz-Arnsdorf 3602

a 4078/2023 Kaufvertrag 2023-05-26 Eigentumsrecht vorgemerkt

b 4078/2023 Vorkaufsrecht

c 5366/2023 Rechtfertigung

8 ANTEIL: 1/2

Sandra Reisinger

GEB: 1978-02-04 ADR: Grosser Wörth 29, Grafenwörth 3484

a 4078/2023 Kaufvertrag 2023-05-26 Eigentumsrecht vorgemerkt

b 4078/2023 Vorkaufsrecht

c 5366/2023 Rechtfertigung

***** C *****

1 a 958/1976

DIENSTBARKEIT der Wasserleitung hins Gst 581/4 .9

gem Art III Übereinkommen 1976-06-14 für Gst .10

b 4078/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 18

2 auf Anteil B-LNR 7

a 4078/2023

VORKAUFSRECHT für alle Veräußerungsarten

gem. Pkt. VI. Kaufvertrag 2023-05-26 für

Sandra Reisinger geb 1978-02-04

3 auf Anteil B-LNR 8

a 4078/2023

VORKAUFSRECHT für alle Veräußerungsarten

gem. Pkt. VI. Kaufvertrag 2023-05-26 für

Robert Matejka geb 1967-05-08

- 4 auf Anteil B-LNR 7
- a 2117/2024 Zahlungsbefehl BG Krems 2019-12-03
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.140,--
 4 % Z aus EUR 420,-- seit 2023-01-18
 4 % Z aus EUR 180,-- seit 2019-06-04
 4 % Z aus EUR 540,-- seit 2019-06-04
 Kosten EUR 212,60 samt 4 % Z seit 2023-09-01
 Kosten EUR 29,42 samt 4 % Z seit 2023-09-22
 Kosten EUR 212,10 Kosten EUR 55,09 samt 4 % Z seit
 2021-08-10 EUR 7,50 EUR 216,47 für
 Dr. Norbert Zeger (2 E 1091/24p)
- 6 auf Anteil B-LNR 7
- a 5313/2024 Bewilligungsbeschluss 2024-10-24, Exekutionsantrag
 2024-10-23
 PFANDRECHT vollstr EUR 2.680,51
 9 % Z aus EUR 2.662,51 ab 2015-10-30 Kosten EUR 359,32 samt
 4 % Z seit 2016-04-26 Kosten EUR 302,82 EUR 57,54 EUR 38,63
 EUR 31,13 EUR 38,63 EUR 38,63 EUR 38,63 EUR 38,63 EUR 50,15
 EUR 384,68 für LASSELSBERGER GmbH (FN 589604s) (2 E
 2587/24p)
- 7 auf Anteil B-LNR 7
- a 3456/2025 Exekutionsantrag 2025-06-25, Bewilligt, Stamp.
 Braun 2025-06-26
 PFANDRECHT vollstr EUR 5.910,53
 14 % Z seit 2001-09-18 Kosten EUR 8,17 EUR 311,99 EUR 8,20
 EUR 49,79 EUR 9,80 EUR 33,79 EUR 39,79 EUR 311,99 EUR 25,--
 EUR 39,79 EUR 39,79 EUR 43,82 EUR 346,87 EUR 45,98 EUR
 45,98 EUR 356,87 EUR 45,98 EUR 356,87 EUR 25,-- EUR 45,98
 EUR 47,48 EUR 361,87 EUR 25,-- EUR 52,45 EUR 393,36 EUR
 44,95 EUR 52,45 EUR 398,36 EUR 52,45 EUR 44,95 EUR 35,--
 EUR 441,36 EUR 35,-- EUR 658,73 für PRA Group Österreich
 Portfolio GmbH (FN 426567f) (2 E 1592/25s)
- b 4148/2025 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS SIEHE LNR 8
- 8 auf Anteil B-LNR 7
- a 4148/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 5.910,-- samt 14 % Z seit
 2001-09-18 Kosten EUR 8,17 EUR 311,99 EUR 8,20 EUR 49,79
 EUR 9,80 EUR 33,79 EUR 39,79 EUR 39,79 EUR 311,99 EUR 25,--
 EUR 39,79 EUR 39,79 EUR 43,82 EUR 346,87 EUR 45,98 EUR
 45,98 EUR 356,87 EUR 45,98 EUR 356,87 EUR 25,-- EUR 45,98
 EUR 47,48 EUR 361,87 EUR 25,-- EUR 52,45 EUR 393,36 EUR
 44,95 EUR 52,45 EUR 398,36 EUR 52,45 EUR 44,95 EUR 35,--
 EUR 441,36 EUR 35,-- EUR 54,19 EUR 658,73 EUR 548,73 für
 PRA Group Österreich Portfolio GmbH (FN 426567f)
 (9 E 17/25z)
- b 4148/2025 PFANDRECHT SIEHE LNR 7
- 9 auf Anteil B-LNR 7
- a 4201/2025 Exekutionsbewilligung 2025-08-28
 PFANDRECHT vollstr EUR 12.601,59
 Kosten EUR 246,-- für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
 AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x) (2 E 1954/25a)
- b 4670/2025 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS
 SIEHE LNR 10
- 10 auf Anteil B-LNR 7
- a 4670/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 12.601,59 Kosten EUR 246,--
 EUR 266,-- für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
 AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)
 (9 E 21/25p beigetreten zu 9 E 17/25z)
- b 4670/2025 PFANDRECHT SIEHE LNR 9
- ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

