

Bewertungsgutachten

über die Eigentumswohnung W 6

**in 3160 Traisen, Berthold Fischer-Lände 6,
166/1000 Anteile / B-LNR 20 und 21 an der Liegenschaft EZ 667, KG
19329 Traisen**

Auftraggeber:

Bezirksgericht Lilienfeld
3180 Lilienfeld, Babenbergerstraße 18

wegen:

Bewilligter Zwangsversteigerung

GZ: 193 7 E 235/25 x

Bewertungsstichtag: 21.7.2025

A) ALLGEMEINES

1) Auftrag

Schriftlicher Auftrag des Bezirksgerichtes Lilienfeld, 3180 Lilienfeld, Babenbergerstraße 18 vom 23.6.2025, zur Feststellung des Verkehrswertes der Eigentumswohnung W 6 / B-LNR 20 und 21 der EZ 667, KG 19329 Traisen wegen bewilligter Zwangsversteigerung. Ich wurde auch beauftragt ev. ausständige Gemeindeabgaben zu erheben, aber da das gesamte Mehrparteienhaus von einer Hausverwaltung verwaltet wird, gibt es keine Außenstände.

2) Bewertungstichtag

21.7.2025, als Termin des Lokalaugenscheins

3) Grundlagen

- Grundbuchs- und NÖ-Atlasauszug mit Abfragedatum vom 26.3.2025 und 24.6.2025
- Lokalaugenschein am 21.7.2025 von 9:30 h bis 9:45 h unter Beisein des Sohnes der Verpflichteten Gezim und Bahrije Beqiri und des Liegenschaftssachverständigen DI Wolfgang Löffler
- Erhebungen am Bauamt Traisen vom 21.7.2025
- Abfrage Altlastenatlas vom 21.7.2025
- Auskünfte der Hausverwaltung WAG Wohnungsanlagen GesmbH./Linz vom 27.6.2025
- Immobilienpreisspiegel der Immobilien- und Vermögenstreuhänder 2024
- Literatur:
 - Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage
 - Johannes Stabentheiner, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2. Auflage (Verlag Manz)
 - Ö-Norm B 1802

B) BEFUND**1) Grundbuchstand**

KATASTRALGEMEINDE 19329 Traisen EINLAGEZAHL 667
 BEZIRKSGERICHT Lilienfeld

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 20, 21 ***
 *** C-Blatt ohne Lösungsverpflichtungen ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1675/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 388/2025

Plombe 389/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
978/13	GST-Fläche	1142	
	Bauf.(10)	372	
	Gärten(10)	770	Berthold-Fischer-Lände 6

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 2319/2004 Verwalter der Liegenschaft
 Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H., 4026 Linz

***** B *****

20 ANTEIL: 83/1000

Gezim Beqiri

GEB: 1986-08-26 ADR: Ebnerstraße 2/1/1, Traisen 3160

a 560/1990 Wohnungseigentum an W 6

b 1499/2020 Kaufvertrag 2020-09-22 Eigentumsrecht

c 1499/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

21 ANTEIL: 83/1000

Bahrije Beqiri

GEB: 1986-09-14 ADR: Ebnerstraße 2/1/1, Traisen 3160

a 560/1990 Wohnungseigentum an W 6

b 1499/2020 Kaufvertrag 2020-09-22 Eigentumsrecht

c 1499/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

***** C *****

11 a 560/1990 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
 gem § 19 WEG

26 auf Anteil B-LNR 20 21

a 1499/2020 Pfandurkunde 2020-09-01

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 228.000,--

für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST

AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)

c gelöscht

30 auf Anteil B-LNR 20 21

a 1675/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2C 923/24d)

***** HINWEIS ***** 

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Die Geldlasten sind von mir auftragsgemäß nicht zu bewerten. Die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen bestimmt, dass alle Aufwendungen im Verhältnis der Nutzflächen aufgeteilt werden, ausgenommen sind Heiz- und Warmwasserkosten, die nach dem Heizkostenabrechnungsgesetz verrechnet werden.

2) Flächenwidmung - Bebauungsvorschriften

Das Grundstück 978/13 der EZ 667 mit einem Gesamtausmaß von 1.142 m² liegt im Bauland – Kerngebiet, offene Bebauung, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11m. Die Baufluchtlinie zur Berthold Fischer-Lände beträgt 4m.

Das Grundstück ist nicht im Altlastenatlas enthalten.

3) Lage

Die Liegenschaft liegt im Zentrum von Traisen, vom Gemeindeamt Traisen ca. 300 m in südwestlicher Richtung entfernt. Das ungefähr rechteckige Grundstück mit einer mittleren Breite von 40m und einer Tiefe von ca. 28m befindet sich auf einem leicht nach Osten hin abfallenden Hang, wodurch das Kellergeschoss auf der Nordostseite zur Gänze über Niveau liegt.

Einkaufsmöglichkeiten gibt es in der Marktgemeinde Traisen (~ 3.400 Einwohner, Bezirk Lilienfeld) als Verkehrsknoten der B18 mit der B20 selbst ausreichend, weitere in der Landeshauptstadt St. Pölten (21km). Traisen ist durch Bahn- und Buslinien sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

4) Objektbeschreibung

Auf der Liegenschaft befindet sich das 1972 bis 1975 errichtete 6-Familienwohnhaus, mit Keller-, Erd- und zwei Obergeschosse. Der Zugang erfolgt von der Berthold Fischer-Lände aus über ein gemeinsames Stiegenhaus ohne Lift, die Zufahrt zu den auf der Nordseite im Kellergeschoss gelegenen Garagen ist, so wie der dort befindliche großzügige Vorplatz, asphaltiert. Zu den sechs eher großen Wohnungen – zwei pro Geschoss - gehören jeweils ein Kellerabteil und eine Garage. Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss auf der Ostseite.

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

Im Bauakt der Gemeinde finden sich:

- 13.4.1972: Baugenehmigung für die Errichtung eines 6-Familienwohnhauses mit der AZ: 153-3-1972/Li.
- 5.8.1975: Benützungsbewilligung mit der AZ: 153-3-1972/1975/Li.
- 27.4.2011: Bauanzeige Wärmedämmung Fassade, Kellerdecke, oberste Geschosdecke, Erneuerung Fenster und Dacheindeckung

5) Nutzflächen und Ausstattungsmerkmale

(Die angegebenen Flächen wurden den Einreichplänen entnommen.)

a) Raumangebot

Vorraum	4,59m ²
Essdiele	16,09m ²
Wohnzimmer	33,43m ²
Loggia	4,50m ²
Innenflur	6,40m ²
Zimmer	16,23m ²
Kabinett	11,96m ²
Bad/WC	8,00m ²
Abstellraum	2,00m ²
Küche	8,19m ²
Wirtschaftsraum	5,10m ²
<u>Kabinett</u>	<u>9,77m²</u>
Wohnnutzfläche	126,26m ²
Balkon	0,66m ² (das ist jener Teil der Loggia, der über die Gebäudehülle hinausragt)

b) monatliche Vorschreibungen (Stand April 2025)

Rücklage	€ 151,51	(0% Mwst)
Betriebskostenkonto	€ 214,12	(inkl. 10% Mwst)
Verwaltungskosten	€ 24,98	(inkl. 10% Mwst)
Heizungskonto	€ 82,80	(inkl. 20% Mwst)
<u>Warmwasserkonto</u>	<u>€ 98,03</u>	<u>(inkl. 10% Mwst)</u>
Vorschreibung monatlich	€ 571,44	
=====		

c) aushaftende Darlehen, Vorausschau

Laut Auskunft der Hausverwaltung wird für dieses Wohnungseigentumsobjekt kein Darlehen abgerechnet.

In der Vorausschau für 2025 sind keine über die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen hinausgehenden Investitionen vorgesehen.

Der Stand der Instandhaltungsrücklage beträgt per 27.6.2025 rund € 60.000,--.

d) Ausstattungsmerkmale

Gebäude: Außenmauerwerk 30cm mit VWS – Fassade, Innenwände 7cm bis 12cm, Satteldach mit Welleterniteindeckung, Stiegenhaus mit Terrazzobelag

Heizung: Haus - Gaszentralheizung mit Wärmemengenzähler, Wärmeverteilung über Flächenheizkörper

Türen: beschichtete Holztüren, in Stahlzargen versetzt, Wohnungseingangstür als Sicherheitstür ausgeführt

Fenster: Kunststoff – Isolierglasfenster zweifachverglast, alle mit Rollläden, teilweise elektrisch

Sonstige technische Ausstattung: Gegensprechanlage mit Türöffnerfunktion

Ausstattungsdetails: siehe Fotodokumentation

Kellerabteil: Estrichboden, Holzlattenabtrennung, ca. 8m²

Außenanlagen: Zufahrt und Wege sind asphaltiert, die Allgemeinflächen begrünt

Energieausweis: Der von IfEA Institut für Energieausweise GmbH/Linz am 21.5.2021 erstellte Energieausweis weist einen Heizwärmebedarf HWB_{SK} von 40 kWh/m²a und einen Gesamtenergieeffizienzfaktor f_{GEE, SK} von 0,85 aus.

6) Erhaltungszustand und Baumängel

Die Liegenschaft ist ca. 50 Jahre alt und hinterlässt einen sehr gepflegten Eindruck. Auch alle energiesparenden Maßnahmen wurden bereits 2011 umgesetzt. Die Wohnung selbst ist in einem gepflegten und wertigen Zustand, nur die Bodenbeläge wei-

sen schon Gebrauchsspuren auf. Am Objekt ist kein rückgestauter Reparaturbedarf, der über den Ansatz der technisch-wirtschaftlichen Abwertung hinausgehen würde, ersichtlich.

C) BEWERTUNG

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

- das Vergleichswertverfahren § 4
- das Ertragswertverfahren § 5
- das Sachwertverfahren § 6

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

Für Eigentumswohnungen wird für gewöhnlich das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Verkehrswert nach dem Vergleichswertverfahren:

Ich habe hier die Verkaufsvorgänge ab März 2023 bis dato in der näheren Umgebung herausgesucht und in folgender Tabelle zusammengestellt:

Adresse	TZ	Jahr	V-Datum	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]
Taurerweg 5 W 2/II 3160 Traisen	962	2023	24.03.2023	81,00	120.000,00	1.481,48
Trauerweg 3 W 11/I 3160 Traisen	456	2025	03.04.2025	73,49	87.837,25	1.195,23
Taurerweg 3 W 23/1 3160 Traisen	965	2024	17.07.2024	73,49	88.254,16	1.200,90
Rathausplatz 7 Haus 6 W 18 3160 Traisen	1571	2024	29.11.2024	63,03	80.000,00	1.269,24
Hainfelder Straße 62 W 5 3160 Traisen	762	2023	30.05.2023	60,88	86.000,00	1.412,61
Ebnerstraße 1 W 17 3160 Traisen	978	2023	29.08.2023	67,98	98.000,00	1.441,60
Linzer Hof 1 W 2 Top 12 Haus 3 EG 3160 Traisen	59	2025	03.12.2024	40,08	47.900,00	1.195,11
				459,95	607.991,41	1.321,86

Die Eigentumswohnungen in dieser Tabelle verfügen auch alle über einen PKW-Stellplatz. Der errechnete Durchschnittswert von € 1.321,86 deckt sich auch gut mit den im Immobilienpreisspiegel 2024 der Immobilien- und Vermögenstreuhänder veröffentlichten, der für gebrauchte Eigentumswohnungen im Bezirk Lilienfeld in guter Wohnlage mit durchschnittlichem Wohnwert einen m² - Preis von € 1.392,90 ausweist. Daher ergibt sich der Vergleichswert für das gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt folgendermaßen:

Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt hat 126,6 m² x € 1.321,86 pro m² = € 167.347,--. Dazu ist zu sagen, dass sich das Gebäude in dem sich die Wohnung befindet, in einem wärmetechnisch sehr guten Zustand befindet und auch die Wohnung selbst über wertige Ausstattungsdetails verfügt, wie z.B. Deckeneinbaustrahler, Badausstattung, Garage statt Stellplatz im Freien, etc. Diese Umstände würden einen Zuschlag von insgesamt 20% rechtfertigen, werden aber durch einen Abschlag wegen überdurchschnittlicher Wohnungsgröße und einen damit einhergehenden eingeschränkten Käuferkreis auf einen gesamten Zuschlag von 5% reduziert:

Vergleichswert	€ 167.347,--
<u>zzgl. 5% merkantiler Zuschlag</u>	<u>- € 8.367,--</u>
Verkehrswert	€ 175.714,--

Weitere Zu- bzw. Abschläge auf den Verkehrswert sind nicht vorzunehmen, da nach meiner Erfahrung dieser Wert mit den erzielbaren Preisen bei ähnlichen Liegenschaften sehr gut übereinstimmt.

Der Verkehrswert von 166/1000 Anteilen an der Liegenschaft EZ 667, KG 19329 Traisen, verbunden mit Wohnungseigentum an Eigentumswohnung W 6 mit der Adresse 3160 Traisen, Berthold Fischer-Lände 6/6 beträgt somit ohne Berücksichtigung von Geldlasten gerundet

€ 175.700,--.

St. Pölten, am 23. Juli 2025

Der Sachverständige:



Beilagen: NÖ-Atlasausdruck

Fotodokumentation

Plankopie

Anmerkungen:

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

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. (Diese Kurzfristigkeit der Verwertung nach Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt.)



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck: Bewertung "Bezirkt"

Druckdatum: 24.06.2025



Südostansicht



Nordostansicht



Hauseingang



Vorraum



Wohnzimmer



Innenflur



Schlafzimmer



Zimmer



Bad inkl. Bidet und WC



Abstellraum



Essstie



Küche



Wirtschaftsraum



Kabinett



Loggia/Balkon

