



**Mag. Franz STEINER**

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für die Fachgruppe Immobilien

**AZ: 23 E 25/24a**

An das  
Bezirksgericht Amstetten  
Abteilung 4

Preinsbacherstraße 13  
3390 M e l k

Schrems, 10. Jänner 2025

Mag.St

GA-Nr. 1030-09-2024

Geschäftszahl: **23 E 25/24a**

**Betreibende Partei:** Raiffeisenkasse Blindenmarkt eGen  
Hauptstraße 40, 3372 Blindenmarkt

vertreten durch: Stapf Neuhauser Rechtsanwälte OG  
Esslinggasse 7, 1010 Wien

**1. Verpflichtete Partei:** Iulian MIHAILINCU, geb. 27.08.1973  
Himmelreichstraße 15/15, 3390 Melk

**2. Verpflichtete Partei:** Mihaela MIHAILINCU, geb. 16.03.1972  
Himmelreichstraße 15/15, 3390 Melk

wegen: Zwangsversteigerung von Liegenschaften

## GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes  
**der Liegenschaft EZ 9, Grundbuch 03004 Ardagger Markt**  
in 3321 Ardagger Markt 78



Ausfertigung: zweifach an den Auftraggeber

A – 3943 Schrems, Mittelgasse 20  
Telefon: 02853 / 72 004, Mobiltelefon: 0664 / 73 90 16 32  
e-mail: sv.steiner@aon.at

## INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES: .....	4
1.1. Auftrag: .....	4
1.2. Befundaufnahme: .....	4
1.3. Bewertungsstichtag: .....	4
1.4. Grundlagen: .....	4
1.5. Allgemeine Vorbemerkungen: .....	5
2. BEFUND – LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG: .....	6
2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse: .....	6
2.2. Rechte und Lasten: .....	7
2.2.1. Dingliche Rechte: .....	7
2.2.1.1. Anteil an der Agrargemeinschaft Markt Ardagger: .....	7
2.2.1.2. Realrecht des Gehens, Fahrens und Leitungsrechtes hinsichtlich Gst 81/3: .....	10
2.2.1.3. Realrecht des Gehens, Fahrens und Leitungsrechtes sowie des Abstellens eines PKW vor der Garage hinsichtlich Gst 80/2: .....	11
2.2.2. Dingliche Lasten: .....	13
2.2.3. Unverbücherte dingliche Lasten: .....	13
2.3. Makrolage: .....	15
2.4. Mikrolage und Infrastruktur: .....	15
2.5. Maße und Form, Topographie: .....	18
2.6. Anschlüsse: .....	19
2.7. Flächenwidmung: .....	19
2.8. Bebauungsbestimmungen: .....	20
2.9. Kontaminierungen: .....	20
2.10. Hochwasser- und Hangwassergefährdung: .....	21
2.11. Beschreibung der Bauwerke: .....	22
2.11.1. Wohn- und Wirtschaftsgebäude: .....	22
2.11.1.1. Grundriss und Raumaufteilung: .....	24
2.11.1.2. Nutzflächen: .....	26
2.11.1.3. Bauweise (soweit augenscheinlich erkennbar): .....	27
2.11.1.4. Ausstattung: .....	28
2.11.2. Außenanlagen: .....	33
2.12. Baumängel, Bauschäden, nachzuholende Instandsetzungen und Fertigstellungsmaßnahmen: .....	34
2.13. Vermietungen oder sonstige Rechte Dritter: .....	34
2.14. Einrichtung: .....	35
2.15. Zubehör: .....	35

3. GUTACHTEN: .....	36
3.1. Sachwert: .....	37
3.1.1. Bodenwert: .....	37
3.1.2. Bauwerte: .....	40
3.1.2.1. Bauwert Wohn- und Wirtschaftsgebäude: .....	40
3.1.2.2. Bauwert Außenanlagen: .....	46
3.1.3. Wert Anteil Agrargemeinschaft Markt Ardagger: .....	46
Die Agrargemeinschaft Markt Ardagger besitzt und verwaltet rund 40 ha Gemein-schaftsfläche stellvertretend für rund 57 Hausbesitzer im Markt. Die Flächen befinden sich überwiegend im unteren Augebiet der Donau, wobei sowohl Wiesen als auch Waldanteile zum Gemeinschaftsbesitz zählen. ....	46
Mit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 9 ist laut Auskunft des Obmannes der Agrargemeinschaft Markt Ardagger, Herr Heribert Lettner ein kleinerer Anteil an der Fläche der Agrargemeinschaft Ardagger mit einem Flächenausmaß von ca. 1.500 m <sup>2</sup> verbunden. Die Flächen der Agrargemeinschaft Markt Ardagger sind verpachtet, an die Anteilseigner werden keine Erträge ausgeschüttet. Somit ergibt sich auch kein Ertragswert für den Anteil an der Agrargemeinschaft. ....	46
Laut Erhebungen in der Urkundensammlung beim Bezirksgericht Amstetten gab es in den letzten Jahren immer wieder Absonderungen von Anteilen von den Stammsitzliegenschaften. Das wurde laut telefonsicher Auskunft des Obmannes bestätigt. Die Agrargemeinschaft Ardagger ist an der Absonderung der Anteile von den Stammsitzliegenschaften und Übernahme in das Eigentum der Agrargemeinschaft interessiert und hat in den letzten Jahren dafür für kleinere Anteile € 200,- bezahlt. ....	46
Nachdem es sich in gegenständlichem Fall um einen kleineren Anteil handelt wird der Verkehrswert des mit der Stammsitzliegenschaft EZ 9 verbundenen Anteiles an der Agrargemeinschaft Ardagger somit mit € 200,- angesetzt. ....	46
3.1.4. Sachwert: .....	47
3.1.5. Verkehrswert ohne Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge: .....	47
3.1.6. Verkehrswert mit Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge: .....	48
5. ZUSAMMENFASSUNG: .....	49
5. ANMERKUNGEN .....	50
6. ANHANG: .....	51
6.1. Grundbuchauszug: .....	51
6.2. Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM): .....	52

## **1. ALLGEMEINES:**

### **1.1. Auftrag:**

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Amstetten vom 21.08.2024 wurde ich zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, Befund und Gutachten über

***den Verkehrswert  
der Liegenschaft EZ 9, Grundbuch 03004 Ardagger Markt  
in 3321 Ardagger Markt 78***

zu erstatten.

### **1.2. Befundaufnahme:**

Die Befundaufnahme wurde am **09. Oktober 2024** durchgeführt.

Beginn der Befundaufnahme: 10:30 Uhr  
Ende der Befundaufnahme: 11:30 Uhr

An der Befundaufnahme nahmen teil:

- Herr Iulian Mihailincu, 1. Verpflichteter
- Frau Mihaela Mihailincu, 2. Verpflichtete
- Herr Benjamin Pils, Geschäftsleiter Raiffeisenkasse Blindenmarkt
- Mag. Franz Steiner, Sachverständiger

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

### **1.3. Bewertungsstichtag:**

Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme, somit der **09. Oktober 2024**.

### **1.4. Grundlagen:**

- Örtliche Besichtigung am 09.10.2024
- Grundbuchauszug vom 03.09.2024
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM)
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Ardagger
- Unterlagen (Pläne, Bescheide, Niederschriften, Baubeschreibungen, etc.) soweit sie aus dem Bauakt bei der Marktgemeinde Ardagger ausgehoben werden konnten
- Luftaufnahme (Quelle NÖ Atlas)
- Abfrage im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster beim Bundesumweltamt

- Abfragen im NÖ Atlas betreffend Hochwasser- und Hangwassergefährdung
- Auskünfte, wie sie im Zuge der Befundaufnahme von Herrn Iulian Mihailincu erteilt wurden
- Kontoblätter des Gemeinde Dienstleistungsverbandes Region Amstetten vom 10.01.2025
- Fotodokumentation welche anlässlich der Befundaufnahme angefertigt wurde
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt
- Abfragen von Vergleichswerten über immoservice-austria.com
- 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 der Gebäude 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.
- Ein **Energieausweis** über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne des Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) § 2 Z 3 **wurde 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 9, Grundbuch 03004 Ardagger Markt, umfasst laut Gutbestandsblatt die nachstehend angeführten Grundstücke mit den angeführten grundbücherlichen Nutzungsarten und Grundstücksadressen:

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.64	G GST-Fläche *	243	
	Bauf.(10)	148	
	Gärten(10)	95	Markt 78

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 \*\*\*\*\*

4 ANTEIL: 1/2

Iulian Mihailincu

GEB: 1973-08-27 ADR: Wachtberg 53/4, Behamberg 4441

a 3416/2020 IM RANG 3070/2020 Kaufvertrag 2020-11-19 Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 1/2

Mihaela Mihailincu

GEB: 1972-03-16 ADR: Wachtberg 53/4, Behamberg 4441

a 3416/2020 IM RANG 3070/2020 Kaufvertrag 2020-11-19 Eigentumsrecht

Annahme: unveränderter Grundbuchsstand zum Bewertungsstichtag.

## 2.2. Rechte und Lasten:

### 2.2.1. Dingliche Rechte:

Bewertungsrelevante Eintragungen im A2-Blatt:

#### 2.2.1.1. Anteil an der Agrargemeinschaft Markt Ardagger:

1 a 1257/1968 Stammsitzliegenschaft bezüglich ein Anteilsrecht am Gemeinschaftsbesitz EZ 216 (Agrargemeinschaft Markt Ardagger) samt Absonderungs- und Teilungsbeschränkungen

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 9 ist Stammsitzliegenschaft bezüglich Gemeinschaftsbesitz EZ 216, Grundbuch 03004 Ardagger Markt, an welche ein Anteilsrecht an der Agrargemeinschaft Markt Ardagger gebunden ist.

Vorstehend angeführtes Recht (Anteil an der Agrargemeinschaft Markt Ardagger) wird bei der Bewertung der Stammsitzliegenschaft entsprechend berücksichtigt.

KATASTRALGEMEINDE 03004 Ardagger Markt EINLAGEZAHL 216  
BEZIRKSGERICHT Amstetten

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 1879/2018

Agrargemeinschaftliche Liegenschaft

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
KATASTRALGEMEINDE: 03004 Ardagger Markt			
24/1	GST-Fläche	* 14750	
	Landw(10)	13765	

## Seite - 8 -

		Wald(10)		985
24/6		Landw(10)	*	305
108/6		GST-Fläche	*	2003
		Sonst(10)		715
		Sonst(40)		22
		Sonst(50)		1266
108/7	G	Landw(10)	*	683
238		Wald(10)		335
252		GST-Fläche		180
		Landw(10)		155
		Wald(10)		25
291/1		GST-Fläche		1314
		Wald(10)		1258
		Sonst(10)		56
291/2		GST-Fläche		524
		Wald(10)		470
		Sonst(10)		54
291/3		Wald(10)		444
548/1		GST-Fläche		161756
		Landw(10)		152091
		Wald(10)		8971
		Sonst(10)		694
548/2		GST-Fläche		27246
		Landw(10)		26487
		Sonst(10)		759
548/4	G	GST-Fläche	*	9664
		Landw(10)		7567
		Wald(10)		984
		Sonst(10)		1113
548/5		GST-Fläche		6000
		Landw(10)		1374
		Wald(10)		4626
548/8	G	GST-Fläche	*	10688
		Bauf.(10)		38
		Sonst(70)		10650
551		GST-Fläche		6909
		Landw(10)		950
		Wald(10)		5959
590/7		GST-Fläche		5310
		Landw(10)		4901
		Wald(10)		330
		Sonst(10)		79
590/13		GST-Fläche		5187
		Landw(10)		4840
		Wald(10)		273
		Sonst(10)		74
591/6	G	GST-Fläche	*	8426
		Landw(10)		6996
		Sonst(10)		1430
1809/7		Wald(10)		1129
1827/1		Sonst(10)		667
1845/1		GST-Fläche		33179
		Wald(10)		18742
		Wald(30)		196
		Gewässer(10)		14241
1845/5		GST-Fläche		20389
		Landw(10)		155
		Wald(10)		16169
		Wald(30)		42
		Gewässer(10)		4023
1846/1		GST-Fläche		33423
		Gewässer(10)		21838
		Gewässer(30)		11585

Seite - 9 -

1846/2	GST-Fläche		50939
	Landw(30)		3558
	Wald(10)		47381
1846/7	GST-Fläche		3076
	Gewässer(10)		2532
	Gewässer(30)		544
1895	G GST-Fläche	*	5385
	Landw(10)		4810
	Sonst(10)		575
KATASTRALGEMEINDE: 03005 Ardagger Stift			
1049/1	Wald(10)	*	8260
GESAMTFLÄCHE			418171

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gewässer(10): Gewässer (Fließende Gewässer)

Gewässer(30): Gewässer (Gewässerrandflächen)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

Wald(30): Wald (Forststraßen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 10 a 3317/1991 Bescheid 1991-05-16 Zuschreibung Gst 24/6 aus EZ 76  
 20 a 5627/2016 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 1904 für Gst 1845/1  
 21 a 5628/2016 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 1906 für Gst 1845/1  
 22 a 5629/2016 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 1907 für Gst 1845/1  
 23 a 5630/2016 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 1909 für Gst 1845/1  
 24 a 5631/2016 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 1905 für Gst 1845/1  
 25 a 5632/2016 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 1908 für Gst 1845/1  
 26 a 5633/2016 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 1845/8 für Gst 1845/1  
 27 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1

Agrargemeinschaft Ardagger Markt

ADR: Lettner Heribert Markt 56/1, Ardagger 3321

- a 1257/1968 Urkunde 1967-09-12 Eigentumsrecht  
 b 1257/1968 1591/1993 3985/2004 2284/2006 64/2011 3216/2011 21021/2012  
 2949/2014 8482/2015 1879/2018 Die Agrargemeinschaft besteht aus den  
 jeweiligen Eigentümern der Liegenschaften:  
 EZ 2 3 5 6 7 9 10 11 12 17 18 19 20 22 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34  
 35 36 37 38 40 42 43 44 46 47 48 49 50 51 52 54 55 56 57 58 59 60 61  
 62 63 64 65 66 107 114 426 487 640 mit je einem Anteilsrecht  
 c 1257/1968 Belastungs- und Veräußerungsverbot  
 d 2723/1999 Adressenänderung  
 e 6988/2016 Adressenänderung

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 1 a 1257/1968  
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Par 39 FLG  
 (LGBL 208/34)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*



Rund 42 ha Gemeinschaftsfläche besitzt und verwaltet die Agrargemeinschaft in Ardagger Markt stellvertretend für 57 Hausbesitzer im Markt. Die Flächen befinden sich überwiegend im unteren Augebiet der Donau, wobei sowohl Wiesen als auch Waldanteile zum Gemeinschaftsbesitz zählen.

#### 2.2.1.2. Realrecht des Gehens, Fahrens und Leitungsrechtes hinsichtlich Gst 81/3:

2 a 3417/2020 Realrecht des Gehens, Fahrens und Leitungsrechtes  
hins Gst 81/3 für Gst .64

Gemäß nachstehend angeführten Auszug aus dem Dienstbarkeitsvertrag (Punkt I.) vom 19.11.2020 (TZ 3417/2020) ist die Dienstbarkeit (Realrecht des Gehens, Fahrens und Leitungsrechtes über Gst 81/3 wie folgt vereinbart:

Herr Andreas Peneder, geboren am 18.08.1974 und Herr Andreas Schönegger, geboren am 14.07.1988 räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes 81/3 inneliegend in der Einlagezahl 7 Katastralgemeinde 03004 Ardagger Markt, den Eigentümern des Grundstückes .64 inneliegend in der Einlagezahl 9 Katastralgemeinde 03004 Ardagger Markt im derzeit außerbücherlichen Hälfteigentum von Iulian Mihailincu, geboren am 27.08.1973 und Mihaela Mihailincu, geboren am 16.03.1972 und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum des angeführten Grundstückes und den Eigentümern des Grundstückes 80/2 inneliegend in der Einlagezahl 114 Katastralgemeinde 03004 Ardagger das immerwährende und unentgeltliche Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht im Sinne des § 11 Absatz 2 Ziffer 1 und Absatz 3 Niederösterreichische Bauordnung über den in der beigeschlossenen Mappenskizze gelb eingezeichneten Weg des Grundstückes 81/3 zu gehen und mit Fahrzeugen aller Art zu fahren und Leitungen zu legen.

### 2.2.1.3. Realrecht des Gehens, Fahrens und Leitungsrechtes sowie des Abstellens eines PKW vor der Garage hinsichtlich Gst 80/2:

3 a 3417/2020 Realrecht des Gehens, Fahrens und Leitungsrechtes sowie des Abstellens eines PKWs vor der Garage hins Gst 80/2 für Gst .64

Gemäß nachstehend angeführten Auszug aus dem Dienstbarkeitsvertrag (Punkt I.) vom 19.11.2020 (TZ 3417/2020) ist die Dienstbarkeit (Realrecht des Gehens, Fahrens und Leitungsrechtes sowie des Abstellens eines PKW vor der Garage hins Gst 80/2 wie folgt vereinbart:

Frau Andrea Lettner, geboren am 07.05.1965 räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes 80/2 innelegend in der Einlagezahl 114 Katastralgemeinde 03004 Ardagger Markt, den Eigentümern des Grundstückes .64 innelegend in der Einlagezahl 9 Katastralgemeinde 03004 Ardagger Markt im derzeit außerbücherlichen Hälfteeigentum von Iulian Mihailincu, geboren am 27.08.1973 und Mihaela Mihailincu, geboren am 16.03.1972 und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum des angeführten Grundstückes das immerwährende und unentgeltliche Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht im Sinne des § 11 Absatz 2 Ziffer 1 und Absatz 3 Niederösterreichische Bauordnung, über den in der beigeschlossenen Mappenskizze gelb eingezeichneten Weg des Grundstückes 80/2 zu gehen und mit Fahrzeugen aller Art zu fahren und Leitungen zu legen und insbesondere auch das Recht ein vor der Garage des Hauses .64 einen PKW auf dem Grundstück 80/2 abzustellen.

Die für die vorstehend angeführten Rechte dienenden Teilflächen sind aus der dem Dienstbarkeitsvertrag beiliegenden und nachstehend angeführten Mappenskizze (gelb markiert) erkennbar. Die Durchfahrtsbreite beträgt an der engsten Stelle ca. 3 m.

BG 030 TZ 3417/2020



Bezüglich der vorstehend angeführten Rechte wurde weiters in Punkt II. des Dienstbarkeitsvertrages folgendes vereinbart:

II.

Die Errichtung und zukünftige Erhaltung der Zufahrtsstraße wird von den jeweiligen Eigentümern des berechtigten und der dienenden Grundstücke zu gleichen Teilen getragen, somit zu je 1/3.

Die Dienstbarkeitsstraße ist zu schottern bzw. zu asphaltieren. Die Kosten hierfür werden ebenfalls zu gleichen Teilen getragen, somit zu je 1/3.

Die Wegerhaltungskosten der oben genannten Dienstbarkeitsstraße, werden von den Eigentümern des berechtigten Grundstückes und der dienenden Grundstücke zu gleichen Teilen, somit zu je 1/3 Anteil, getragen, unabhängig davon ob sie die Weganlagen auch tatsächlich benützen. Davon ausgenommen sind außergewöhnliche Beschädigungen des Dienstbarkeitsweges. Solche Schäden sind vom Verursacher auf eigene Kosten zu beheben bzw. ist eine Wiederherstellung des vorherigen Zustandes durch den Eigentümer auf seine Kosten zu veranlassen.

Eine allfällige Schneeräumung und Streuung bzw. die Kosten für dieselbe haben hinsichtlich der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über das Grundstück 80/2 die Eigentümer des Grundstückes .64 allein zu tragen.



Zufahrt über die Grundstücke 81/3 und 80/2 zu Gst .64

Vorstehend angeführte Rechte des Gehens, Fahrens, und Leitungsrechtes sowie des Rechtes zum Abstellen eines PKWs vor der Garage zu Gunsten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sind bei der Bewertung entsprechend der jeweiligen Art und des jeweiligen Umfanges des Rechtes berücksichtigt.

**2.2.2. Dingliche Lasten:**

Bewertungsrelevante Eintragungen im A2-Blatt:

- keine

Bewertungsrelevante Eintragungen im C-Blatt:

- keine

Das im C-Blatt eingetragene Pfandrecht ist 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 angeführten Kontoblättern des Gemeinde Dienstleitungsverbandes Region Amstetten für Umweltschutz und Abgaben vom 10.01.2025 bekannt gegebenen, nachstehenden Gebühren- bzw. Abgabenrückstände hingewiesen.



Abs.: GDA, 3362 Oed-Oehling

Herrn  
Iulian Mihailincu  
Himmelreichstraße 15/15  
3390 Melk

**Kontoinformation**

Kundennummer: 4020076173  
Datum: 10.01.2025  
Seite: 1

**Kontaktdaten**

SB/Abt: Kundendienst  
Tel: 07475/53340 222  
Mail: kundendienst@gda.gv.at

**Kontoinformation**

Alle Beträge in EUR.  
Datum ab: 01.01.2023

Vertragskonto: 882000361726 Sonstige öffentliche Abgaben

Fälligkeit	Art Referenz Bezeichnung	Brutto	Ausgleich*	Zahlung	Lfd. Saldo
01.01.2023	Saldovortrag				79,50
19.11.2023	LR AN002001045729 Sonstige Abgaben	99,50			179,00
28.11.2023	ZG Amtskosten der Exe 22 E 1749/22y			79,50	99,50
07.12.2023	LR AN002001051271 Sonstige Abgaben	35,00			134,50
30.03.2024	LR AN002001103264 Sonstige Abgaben	47,50			182,00
30.03.2024	LR AN002001103273 Sonstige Abgaben	35,00			217,00
13.07.2024	LR AN002001150810 Sonstige Abgaben	35,00			252,00
13.07.2024	LR AN002001151329 Sonstige Abgaben	81,50			333,50
29.09.2024	LR AN002001186569 Sonstige Abgaben	69,50			403,00
11.10.2024	LR AN002001191300 Sonstige Abgaben	35,00			438,00
01.01.2025	LR AN002001227837 Sonstige Abgaben	79,50			517,50
19.01.2025	LR AN002001240051 Sonstige Abgaben	35,00			552,50
<b>Summe</b>		<b>552,50</b>	<b>0,00</b>	<b>79,50</b>	<b>552,50</b>

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



Abs.: GDA, 3362 Oed-Dehling

Herrn  
Iulian Mihailincu  
Himmelreichstraße 15/15  
3390 Melk**Kontoinformation**Kundennummer: 4020076173  
Datum: 10.01.2025  
Seite: 1**Kontaktdaten**SB/Abt: Kundendienst  
Tel: 07475/53340 222  
Mail: kundendienst@gda.gv.at**Kontoinformation**Diese Mitteilung ist keine Rechnung iSd § 11 UStG 1994.  
Alle Beträge in EUR.  
Datum ab: 01.01.2023Vertragskonto: 881000511803 Markt 78, Ardagger (HBA)  
Objekt(e): Marktgemeinde Ardagger, Markt 78 (GST ,64, KG Ardagger Markt (03004))

Fälligkeit	Art	Referenz	Bezeichnung	Brutto	Ausgleich*	Zahlung	Lfd. Saldo
01.01.2023			Saldovortrag				875,63
15.02.2023	LA	990501540177	Kanal	132,00			1.007,63
15.02.2023	LA	990501540177	Abfall	87,29			1.094,92
10.03.2023	GB	96000655266	Gebühr	3,00			1.097,92
15.05.2023	LA	990101584622	Grundsteuer	23,05			1.120,97
15.05.2023	LA	990101584622	Kanal	132,00			1.252,97
10.06.2023	GB	93000587737	Gebühr	3,00			1.255,97
15.08.2023	LA	990501751321	Kanal	132,00			1.387,97
15.08.2023	LA	990501751321	Abfall	87,29			1.475,26
10.09.2023	GB	90005007761	Gebühr	3,00			1.478,26
15.11.2023	LA	990401635171	Kanal	132,00			1.610,26
28.11.2023	ZG		Zahlungsgutschrift			376,34	1.233,92
07.12.2023	ZG		Zahlungsgutschrift			518,60	715,32
10.12.2023	GB	90005068588	Gebühr	3,00			718,32
15.02.2024	LA	990601754824	Kanal	139,39			857,71
15.02.2024	LA	990601754824	Abfall	99,31			957,02
31.03.2024	GB	91001642131	Gebühr	3,00			960,02
03.05.2024	ZG		Zahlungsgutschrift			20,74	939,28
15.05.2024	LA	990401800040	Grundsteuer	23,05			962,33
15.05.2024	LA	990401800040	Kanal	139,39			1.101,72
01.07.2024	GB	92001210426	Gebühr	3,00			1.104,72
15.08.2024	LA	990502052001	Kanal	139,39			1.244,11
15.08.2024	LA	990502052001	Abfall	57,72			1.301,83
01.10.2024	GB	93000868892	Gebühr	3,00			1.304,83
15.11.2024	LA	990302129291	Kanal	139,39			1.444,22
31.12.2024	GB	91001782140	Gebühr	3,00			1.447,22
<b>Summe</b>				<b>1.487,27</b>	<b>0,00</b>	<b>915,68</b>	<b>1.447,22</b>

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

Gemeinde Dienstleistungsverband Region Amstetten für Umweltschutz und Abgaben | Mostviertelplatz 1, 3362 Oed-Dehling | Tel: 07475/53340 200 | Fax: 07475/53340 250  
Mail: post@gda.gv.at | Web: www.gda.gv.at | DVR: 0684074 | UID: ATU16283705  
Bankverbindung: Raiffeisenbank Region Amstetten eGen | BIC: RLNWAT3330 | IBAN: AT61 3202 5000 0100 1452

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.

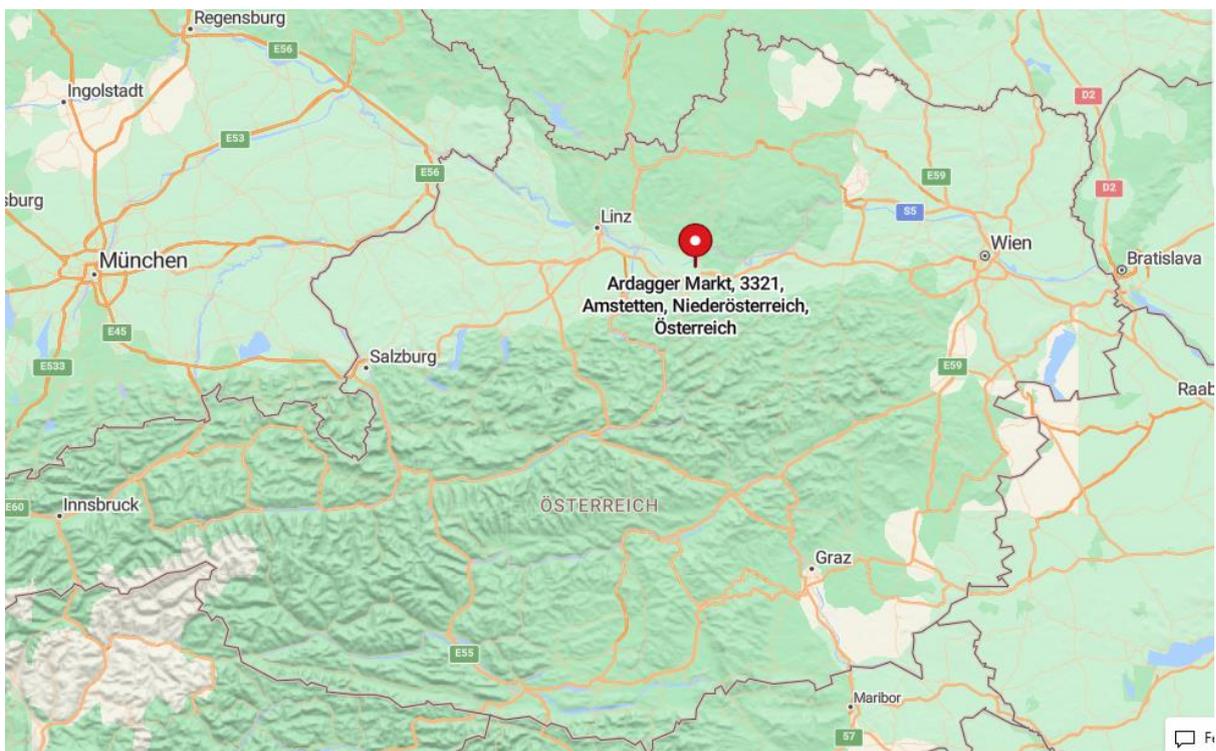
**Summe Abgaben- und Gebührenrückstände:**

Gemeinde Dienstleistungsverband Region Amstetten	€	1.999,72
--	---	----------

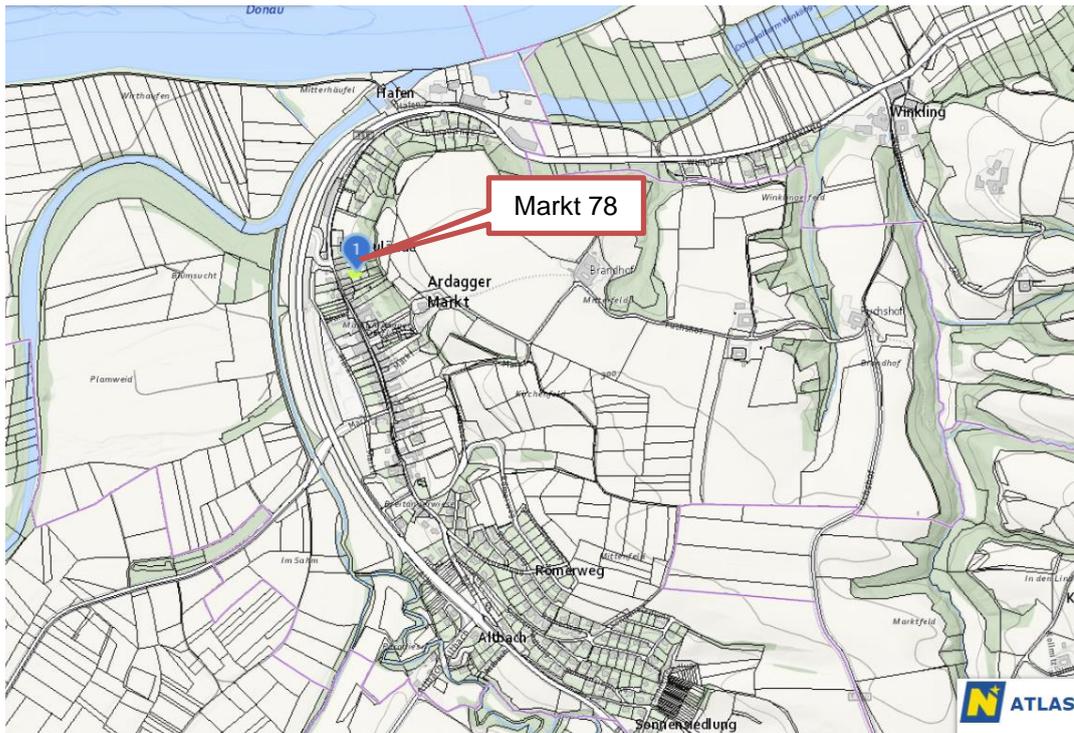
<b>Gesamtsumme dinglicher Abgaben bzw. Gebührenrückstände</b>	<b>€</b>	<b>1.999,72</b>
---	----------	-----------------

**2.3. Makrolage:**

Die Gemeinde Ardagger, in der sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet, liegt im Mostviertel im politischen Bezirk Amstetten im Bundesland Niederösterreich.

**2.4. Mikrolage und Infrastruktur:**

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 9 liegt im nördlichen Teil der Ortschaft Ardagger Markt. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt östlich der Bundesstraße B 119 und ist vom öffentlichen Gut („Markt“) über einen über zwei private Grundstücke verlaufenden Servitutsweg erschließbar.



Die unmittelbar angrenzenden bzw. in der näheren Umgebung liegenden Grundstücke sind jeweils als Bauland-Kerngebiet gewidmet und überwiegend mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaut.

Die Marktgemeinde Ardagger hat ca. 960 Einwohner.

Entfernungen zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen:

Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



## Distanzen zu den Ausgeheinrichtungen



## Distanzen zu den Bildungseinrichtungen



## Distanzen zu den Kultureinrichtungen



## Distanzen zu den Freizeiteinrichtungen



## Distanzen zu Ärzten



## Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen



Über die in unmittelbarer Nähe an der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorbeiführenden Gemeindestraße ist eine gute Anbindung an das Bundesstraßennetz B 119, Entfernung ca. 180 m) gegeben. Die nächste Anbindung an das Autobahnnetz besteht über die Anschlussstelle Amstetten West (Westautobahn A1, Entfernung ca. 6 km).

Die Lage ist aufgrund der gegebenen Infrastruktur, der Verkehrserschließung und der Bebauung und Widmung der umgebenden Grundstücke als mittlere Wohnlage innerhalb des Gemeindegebietes von Ardagger einzustufen.

## 2.5. Maße und Form, Topographie:

Das in der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft inliegende Grundstück .64 weist eine unregelmäßige Grundrissform mit einem **grundbücherlichen Flächenausmaß von 243 m<sup>2</sup>** auf. Diese Grundstücksfläche ist weitgehend eben, weist ein geringfügiges Gefälle von Süden nach Norden und von Osten nach Westen auf.



Quelle: BEV

## 2.6. Anschlüsse:

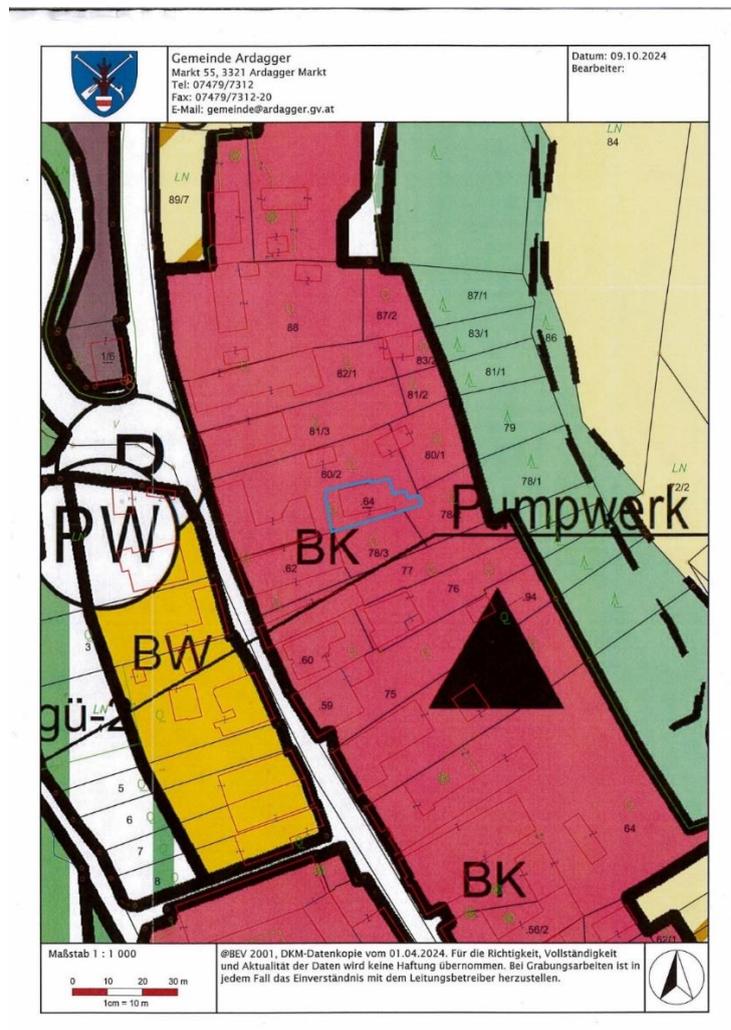
Das auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück .64 bestehende Wohn- und Wirtschaftsgebäude verfügt zum Bewertungsstichtag über Anschlüsse an folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

- Stromleitungsnetz der EVN
- Wasserleitungsnetz (Wassergenossenschaft Ardagger)
- öffentliches Kanalleitungsnetz
- Festnetztelefonleitungsnetz

## 2.7. Flächenwidmung:

Gemäß Auskunft einer Mitarbeiterin der Marktgemeinde Ardagger und gemäß nachstehend angeführtem Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Ardagger lautet die Flächenwidmung zum Bewertungsstichtag für das Grundstück .64 auf:

### *Bauland-Kerngebiet (BK)*



## **2.8. Bebauungsbestimmungen:**

Gemäß Auskunft einer Mitarbeiterin der Marktgemeinde Ardagger 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 Bauland ohne Bebauungsplan) zu beachten.

## **2.9. Kontaminierungen:**

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

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.“<sup>2</sup>

Gemäß nachstehender Abfragen beim Bundesumweltamt vom 06.01.2025 scheint das bewertungsgegenständliche Grundstück weder im Altlastenatlas noch im Verdachtsflächenkataster<sup>3</sup> auf.

### Ergebnis

Information: Das Grundstück .64 in Ardagger Markt (3004) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

<sup>1</sup> Siehe ÖNORM S 2093

<sup>2</sup> Siehe 9Ob56/08p in [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)

<sup>3</sup> Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

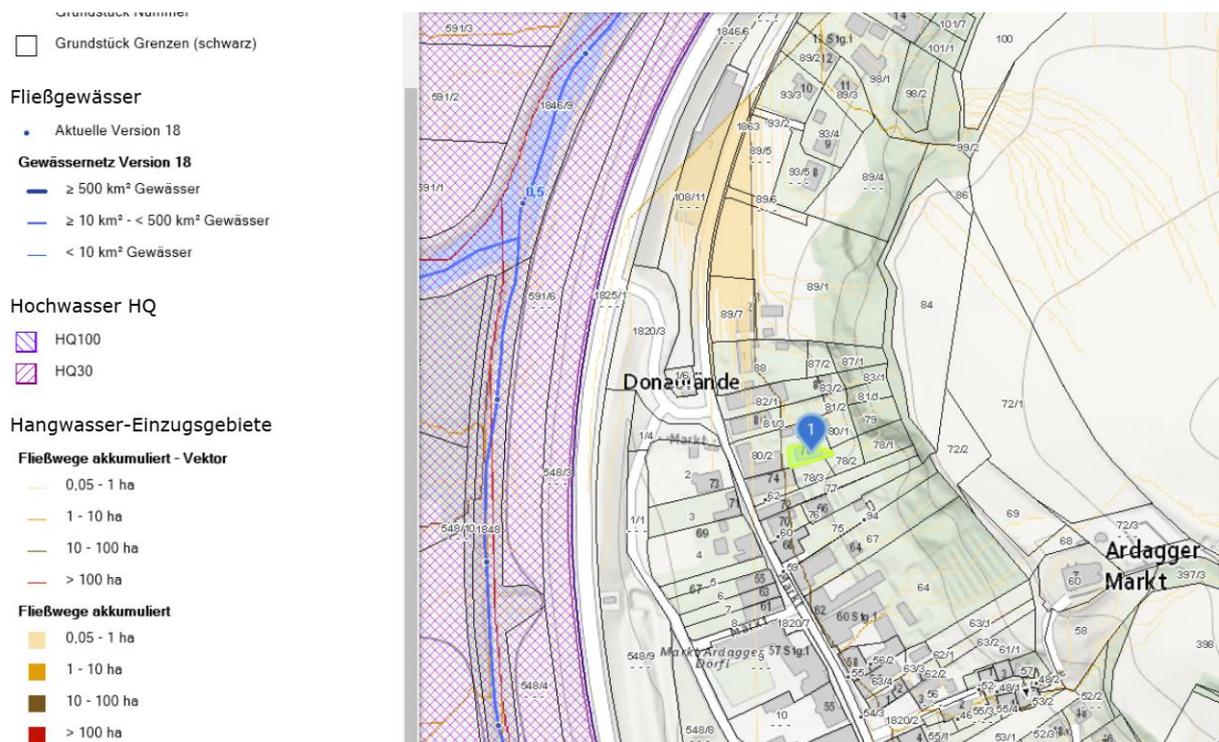
Es wird darauf hingewiesen, dass die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen noch nicht abgeschlossen ist und somit noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten sind.

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:

Das bewertungsgegenständliche **Grundstück .64** liegt zum Bewertungsstichtag **nicht in einem ausgewiesenen Hochwasserabflussbereich**. Für das Grundstück .64 ist im NÖ Atlas **keine Hangwassergefährdung** ausgewiesen.



Quelle: NÖ Atlas

## **2.11. Beschreibung der Bauwerke:**

Auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück .64 bestehen zum Bewertungsstichtag folgende Bauwerke:



### **2.11.1. Wohn- und Wirtschaftsgebäude:**

Auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück .64 besteht zum Bewertungsstichtag ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Das Gebäude ist in offener Bauweise und jeweils unmittelbar an der südlichen, östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze errichtet. Das in Massivbauweise errichtete Wohngebäude besteht aus Erdgeschoß und Obergeschoß und ist nicht unterkellert. Aus den Unterlagen im Bauakt ist zu erkennen, dass das zweigeschoßige Wohnhaus zumindest im Jahr 1940 bereits bestanden hat. Der teilweise in Massivbauweise und teilweise in Holzbauweise ca. im Jahr 1951 errichtete ostseitige Zubau (Schuppen) ist zweigeschoßig und mit einem Kellerraum teilunterkellert.

Im Wohngebäude ist im Erd- und Obergeschoß eine Wohneinheit mit ca. 124 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche eingebaut. Die Nebenflächen im Wohn- und Wirtschaftsgebäude weisen eine Gesamtnutzfläche von ca. 106 m<sup>2</sup> auf.



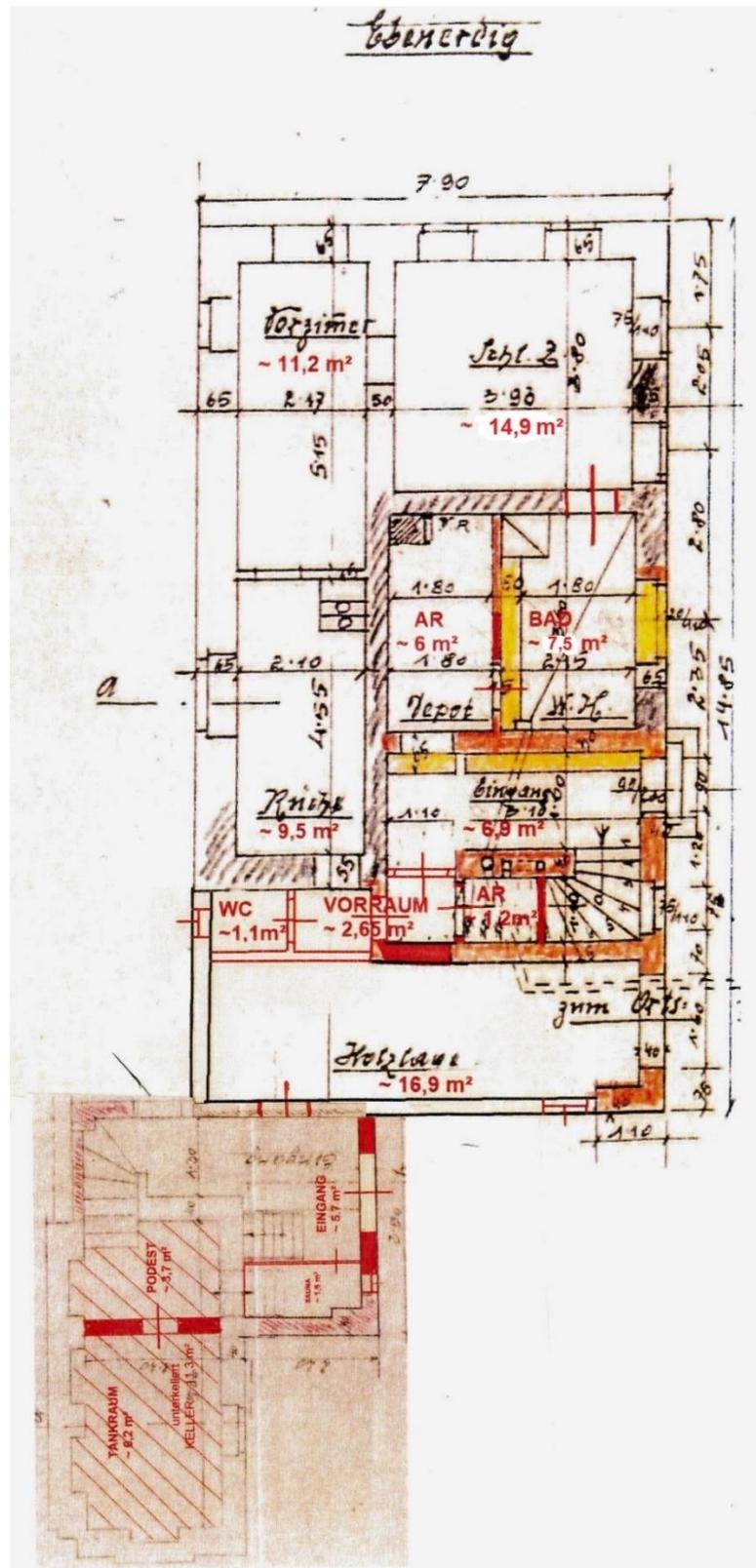
Wohn- und Wirtschaftsgebäude: Nordostansicht

Wohngebäude: Südansicht

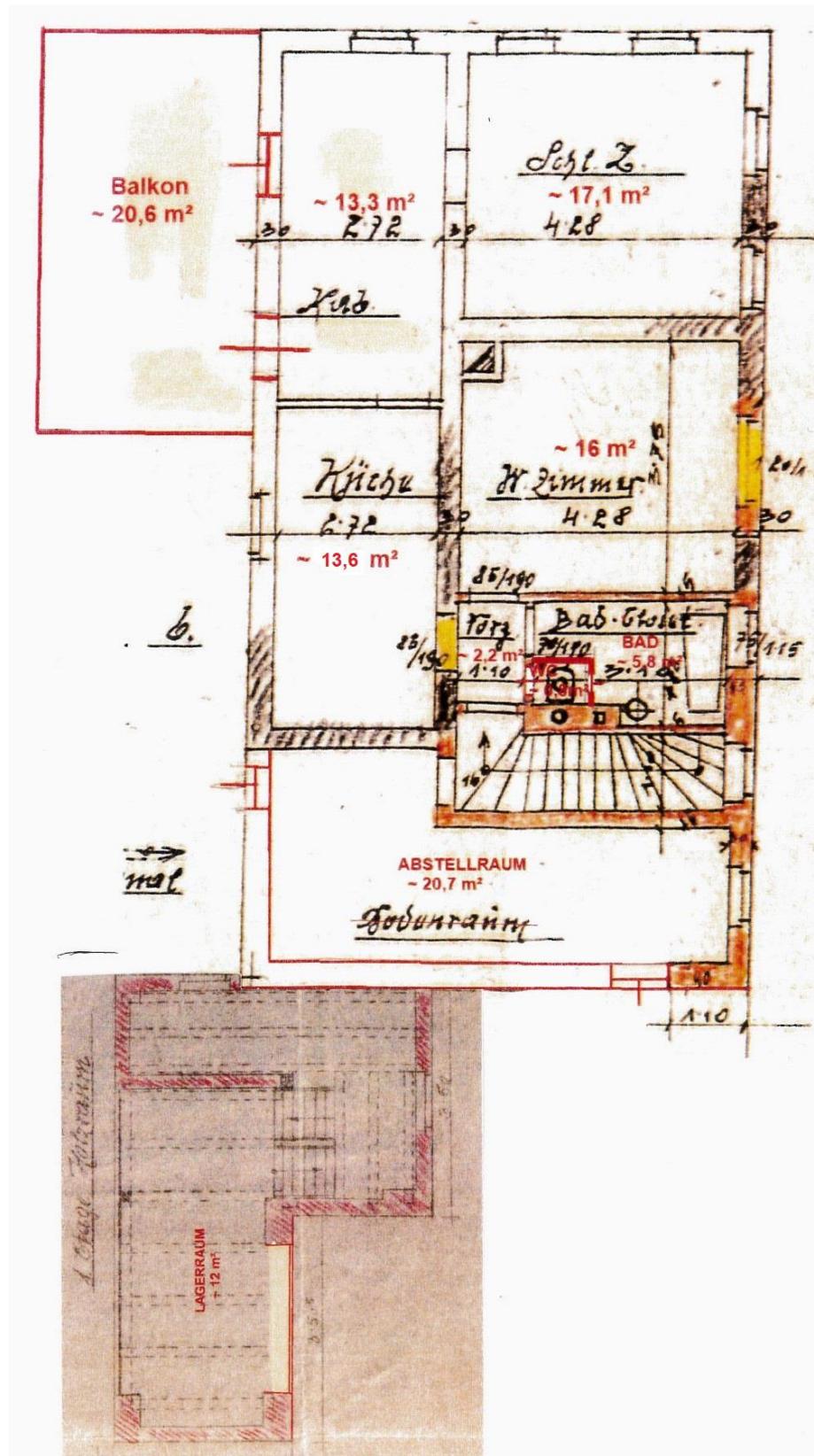
Über das bewertungsgegenständliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude liegen im Bauakt bei der zuständigen Marktgemeinde Ardagger folgende behördliche Unterlagen auf:

- 1951:** Baubewilligung für die Errichtung eines Zubaus;  
Bescheid des Bürgermeisters in Markt Ardagger vom 20.05.1951
- 1980:** Kenntnisnahme der Bauanzeige zur Vergrößerung des bestehenden Balkons vom 28.07.1980; Bescheid der Marktgemeinde Ardagger vom 28.07.1980
- 1991:** Bauanzeige vom 05.04.1991 zur Vornahme der Maßnahmen (Erneuerung der Fenster im Wohngebäude, Erneuerung der Haustüre und eines Garagentores); eingelangt bei der Marktgemeinde Ardagger am 05.04.1991
- 1999:** Bauanzeige vom 24.3.1999 für den Austausch des Öl-Zentralheizungskessels auf Neuanlage und Sanierung des Kamins; eingelangt bei der Marktgemeinde Ardagger am 02.04.1999
- 2011:** Bewilligung der Ausführung des mit Bauanzeige vom 02.05.2011 angezeigten Vorhabens (Errichtung einer Fotovoltaikanlage mit 5 kWp; Mitteilung der Marktgemeinde Ardagger vom 02.05.2011
- 2011:** Fertigstellungsanzeige gem. § 30 (1) NÖBO über die Errichtung einer Fotovoltaikanlage mit 5 kWp; Kenntnisnahme der Marktgemeinde Ardagger vom 06.07.2011

## 2.11.1.1. Grundriss und Raumaufteilung:



Grundriss Erdgeschoß mit Teilkeller



Grundriss Obergeschoß

2.11.1.2. Nutzflächen:

Nachdem im Bauakt bei der Marktgemeinde Ardagger nur über Teile des tatsächlichen Baubestandes des Gebäudes aktuelle Planunterlagen aufliegen, wurden die vorliegenden Grundrisskizzen im Zuge der Befundaufnahme anhand der aufgenommenen Naturmaße vom Sachverständigen ergänzt und die Nutzflächen aus den vorhandenen Planunterlagen entnommen bzw. aus den aufgenommenen Naturmaßen berechnet.

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  
3321 ARDAGGER MARKT 78**

Geschoß	Raum	m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	m <sup>2</sup> sonstige Nutzfläche
<b>KELLERGESCHOSS</b>		ca.	ca.
	Keller		11,30
Summen Kellergeschoß		0,00	11,30
<b>NUTZFLÄCHE KELLERGESCHOSS gesamt gerundet</b>			<b>11</b>

Geschoß	Raum	m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	m <sup>2</sup> sonstige Nutzfläche
<b>ERDGESCHOSS</b>		ca.	ca.
	Eingang	6,90	
	Vorraum	2,65	
	Abstellraum		1,20
	WC	1,10	
	Küche	9,50	
	Vorzimmer	11,20	
	Schlafzimmer	14,90	
	Bad	7,50	
	Abstellraum		6,00
	Holzlager		16,90
	Eingang		5,70
	Sauna	1,20	
	Podest		3,70
	Tankraum		8,20
Summen Erdgeschoß		54,95	41,70
<b>NUTZFLÄCHE ERDGESCHOSS gesamt gerundet</b>			<b>97</b>

Raum	m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	m <sup>2</sup> sonstige Nutzfläche
<b>OBERGESCHOSS</b>	ca.	ca.
Vorzimmer	2,20	
WC	0,80	
Bad	5,80	
Küche	13,60	
Kabinett	13,30	
Schafzimmer	17,10	
Wohnzimmer	16,00	
Abstellraum		20,70
Balkon		20,60
Lagerraum		12,00
Summen Dachgeschoß	68,80	53,30
<b>NUTZFLÄCHE OBERGESCHOSS gesamt gerundet</b>		<b>122</b>

<b>NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG WOHN- UND WIRTSCHAFTSGEBÄUDE</b>	
<b>3321 ARDAGGER MARKT 78</b>	
WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT gerundet	124
SONST. NUTZFLÄCHE GESAMT gerundet	106
<b>NUTZFLÄCHE GESAMT gerundet</b>	<b>230</b>

### 2.11.1.3. Bauweise (soweit augenscheinlich erkennbar):

- Fundamente: Beton mit Steinmaterial
- Außenmauerwerk EG: Stein- bzw. Mischmauerwerk
- Außenmauerwerk OG und Zubau: Betonziegelmauerwerk
- Zwischenmauerwerk: Ziegelmauerwerk
- Decken: Tramdecken, Massivdecken
- Fassaden: Mineralputz (ohne Vollwärmeschutz)
- Dach (Wohngebäude): Walmdach; Holzsparren und Einfachlattung; Eindeckung: Bramac-Betondachziegel
- Dach (Zubau): Satteldach; Holzsparren mit Einfachlattung; Eindeckung: Bramac-Betondachziegel
- Regenrinnen: Aluminiumblech beschichtet
- Hauseingangstüren: Aluminiumprofilrahmen mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, zweiflügelige Massivholztür
- Fenster: Kunststofffenster teilweise mit 3-Scheiben-Isolierverglasung und teilweise mit 2-Scheiben-Isolierverglasung ,mit Außenrollläden mit manuellem Antrieb
- Einfahrtstor: Deckensektionaltor mit manuellem Antrieb
- Innentüren EG/OG: Umfassungszargen und Türblätter furniert bzw. beschichtet
- Terrassentür: Kunststofftür mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
- Heizung: Warmwasser-Zentralheizungsanlage; Wärmeerzeugungssystem: Heizkessel mit Ölbrenner; Wärmeabgabesystem: Rippenheizkörper
- Photovoltaikanlage auf Dach; Nennleistung 5 kWp

Das Wohn- und Wirtschaftsgebäude befindet sich zum Bewertungsstichtag in einem dem Bualter entsprechend durchschnittlichen Bau- und Erhaltungszustand.

Bezüglich der notwendigen Instandsetzungsarbeiten wird auf Punkt 2.12. dieses Gutachtens verwiesen.

#### 2.11.1.4. Ausstattung:

#### **KELLERGECHOSS:**



**Treppe EG/KG:** gefächerte Massivtreppe mit Fliesenbelag;



**Keller:** Boden: Beton; Wände und Decke: verputzt und geweißt; teilweise erkennbare Feuchtigkeitsschäden am Wandputz;

#### **ERDGESCHOSS:**



**Eingang:** Boden: Terrazzobelag; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



**Vorraum:** Boden: Fliesen; Wände: Fliesen ca. 1,5 m hoch, restliche Wände: verputzt und gemalt; Decke: verputzt und gemalt; erkennbare Feuchtigkeitsschäden im Wandbereich über der Verfliesung;



**Abstellraum:** Boden: Fliesen; Wände: verputzt und gemalt; Decke: Beton (Treppenuntersicht);



**WC:** Boden: Fliesen; Wände: Fliesen ca. 1,5 m hoch, restliche Wände: verputzt und gemalt; Decke: verputzt und gemalt; Sanitärausstattung: 1 Stand-WC mit Spülkasten;



**Küche:** Boden: Fliesen; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



**Vorzimmer:** Boden: Holzdielenboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt; teilweise erkennbare Feuchtigkeitsschäden im bodennahen Wandbereich



**Schlafzimmer:** Boden: Holzdielenboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt; teilweise erkennbare Feuchtigkeitsschäden im bodennahen Wandbereich



**Bad:** Boden: Fliesen; Wände: Fliesen ca. 1,7 m hoch; restliche Wände und Decke: verputzt und gemalt; Sanitärausstattung: 1 Waschbecken, 1 Badewanne, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschmaschinenanschluss



**Heizungsaufstellungsraum:** Boden: Fliesen; Wände: Fliesen ca. 1,7 m hoch; restliche Wände und Decke: verputzt und gemalt; 1 Heizkessel mit Ölbrenner (Fabrikat Viessmann Vitola biferral; Heiznennleistung: 18 kW)



**Holzlager:** Boden: Fliesen; Wände: teilweise verputzt und gemalt, teilweise Fliesen; Decke: verputzt und gemalt;



**Zubau-Eingang/Sauna:** Boden: Fliesen; Wände: teilweise verputzt und gemalt, teilweise Fliesen, teilweise Profilholzverkleidung; Decke: Profilholzverkleidung; Holzsauna mit Elektro-Saunaofen;



**Zubau-Podest:** Boden: Fliesen; Wände: verputzt und gemalt; Decke: Profilholzverkleidung;



**Zubau-Tankraum:** Boden: Beton versiegelt; Wände: verputzt und gemalt und versiegelt; Decke: Betonziegeldecke unverputzt; 1 Stahlplattentank ;



**Elektroverteiler- und Zählerschrank**

**OBERGESCHOSS:**

**Treppe EG/Obergeschoß:** gefächerte Massivtreppe mit Terrazzobelag; Holzhandlauf



**Vorzimmer:** Boden: Kunststoffbelag; Wände Tapeten; Decke: verputzt und gemalt;



**Küche:** Boden: Kunststoffbelag; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



**Kabinett:** Boden: Kunststoffbelag; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



**Balkon:** Boden: Fliesen; Absturzsicherung: Schmiedeeisengitter; Markise mit manuellem Antrieb;



**Schlafzimmer:** Boden: Kunststoffbelag; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



**Wohnzimmer:** Boden: Holzdielenboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



**Bad:** Boden: Fliesen; Wände: Fliesen ca. 1,6 m hoch, restliche Wände und Decke: verputzt und gemalt; Sanitärausstattung: 1 Waschbecken, 1 Badewanne, 1 Elektrowarmwasserspeicher (Fassungsvermögen ca. 150 l)



**WC:** Boden: Fliesen; Wände: Fliesen ca. 1,6 m hoch, restliche Wände: Tapeten; Decke: verputzt und gemalt; Sanitärausstattung: 1 Stand-WC mit Spülkasten;



**Abstellraum:** Boden: Holzdielenboden; Wände: teilweise Tapeten, teilweise Fliesen; Decke: verputzt und gemalt; Sanitärausstattung: 1 Waschbecken;



**Zubau-Lagerraum:** Boden: Beton; Wände: verputzt und geweißt; Decke: Holzbalkendecke mit Pfostenbelag;

**DACHBODEN:**

**Dachboden über Wohngebäude:** Boden:  
Dachbodendämmelemente begehbar;



**Dachboden über Zubau:** Boden: Holzpfosten;

Die Nebenräume im Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie im Teilkeller verfügen jeweils über einen sehr einfachen, die Wohnräume im Erd- und Obergeschoß verfügen jeweils über einen einfachen bis normalen Ausstattungsstandard. Hinsichtlich der notwendigen Instandsetzungsarbeiten wird auf den Punkt 2.12. dieses Gutachtens verwiesen.

**2.11.2. Außenanlagen:**

Nicht bebaute Freifläche: Grünfläche/Garten



Einfriedung:

Betonsockel mit Betonsäulen mit  
Metallgitterzaunelementen



## **2.12. Baumängel, Bauschäden, nachzuholende Instandsetzungen und Fertigstellungsmaßnahmen:**

Bei der Befundaufnahme wurden an dem Wohn- und Wirtschaftsgebäude nachstehende nachzuholende Instandsetzungsarbeiten festgestellt:

- Sanierung Feuchtigkeitsschäden im KG und EG (Trocknung, Instandsetzung Verputz)
- teilweise Instandsetzung der Boden-, Wand- und Deckenoberflächen
- teilweise Instandsetzung der Sanitärausstattung
- teilweise Instandsetzung der Fassaden
- Sanierung des Kaminkopfes
- Instandsetzung des Schmiedeeisengitters auf dem Balkon; Erneuerung des Bodenbelages einschließlich Abdichtung der Balkonplatte

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 Iulian Mihailincu gibt dieser die Auskunft, dass ihm hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Bestandrechte und auch keine weiteren Rechte zu Gunsten Dritter bekannt sind.

Die Bewertung erfolgt somit unter der Annahme der Freiheit von Bestandrechten und unter der Annahme der Freiheit von Belastungen 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, Lagerware, etc.) sind nicht im Verkehrswert der Liegenschaft enthalten und auch nicht Gegenstand der Bewertung.

## **2.15. Zubehör<sup>4</sup>:**

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

---

<sup>4</sup>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 9, Grundbuch 03004 Ardagger Markt  
in 3321 Ardagger Markt 78***

zum Stichtag

**09. Oktober 2024**

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.

Ein- bzw. Zweifamilienhäuser werden in der Regel eigengenutzt und von Interessenten üblicherweise 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, Baumängel, Bauschäden etc., soweit diese nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden.

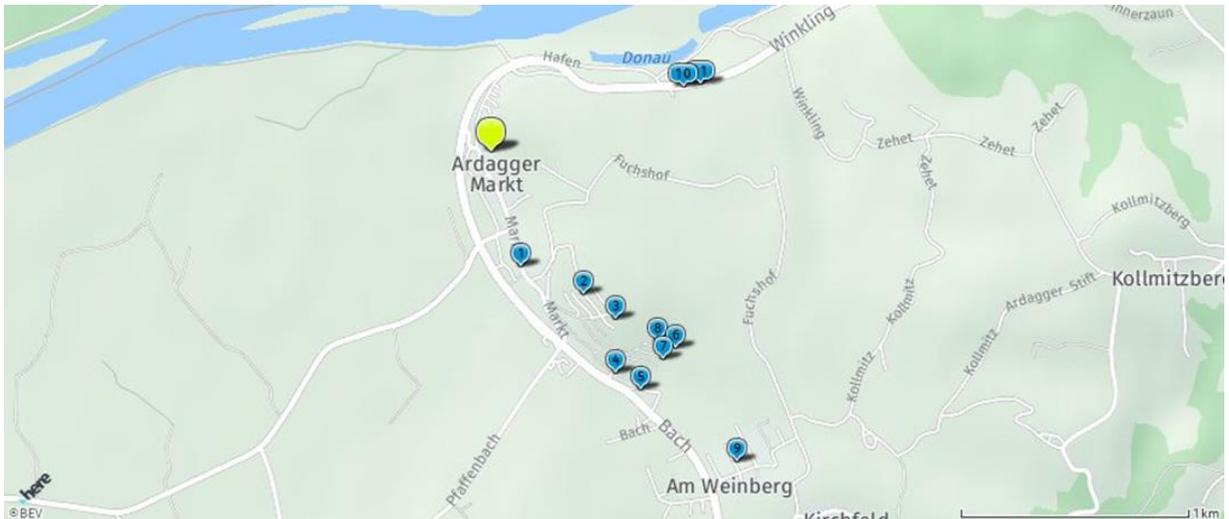
Bei der Verkehrswertermittlung nach der Sachwertmethode ist es insbesondere notwendig, den Rechenwert vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu beurteilen und den Sachwert durch entsprechende Korrekturen an die Marktverhältnisse in dem jeweiligen Immobilienteilmarkt anzupassen.

### **3.1. Sachwert:**

#### **3.1.1. Bodenwert:**

Für Baugrundstücke mit marktüblich nachgefragter Grundstücksgröße ist im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Ardagger bzw. in vergleichbaren Gemeinden der Region unter Heranziehung von Vergleichswerten zum Bewertungsstichtag ein Bodenpreis zwischen € 25,- und € 54,- pro m<sup>2</sup> exklusive Aufschließungsabgabe feststellbar.

#### **Kaufpreisinformationen**



#### **Abgefragte Vergleichswerte**

1	■ Bauland, Jahr 2019, Fläche 2372 m <sup>2</sup>	81.890 €
2	■ Bauland, Jahr 2020, Fläche 938 m <sup>2</sup>	31.908 €
3	■ Bauland, Jahr 2019, Fläche 913 m <sup>2</sup>	37.433 €
4	■ Bauland, Jahr 2021, Fläche keine Angabe	67.770 €
5	■ Bauland, Jahr 2020, Fläche 1096 m <sup>2</sup>	55.000 €
6	■ Bauland, Jahr 2021, Fläche 504 m <sup>2</sup>	21.672 €
7	■ Bauland, Jahr 2020, Fläche 790 m <sup>2</sup>	32.390 €
8	■ Bauland, Jahr 2022, Fläche 960 m <sup>2</sup>	41.280 €
9	■ Bauland, Jahr 2020, Fläche 1896 m <sup>2</sup>	100.000 €
10	■ Bauland, Jahr 2020, Fläche 814 m <sup>2</sup>	21.865 €
11	■ Bauland, Jahr 2021, Fläche 2035 m <sup>2</sup>	76.267 €

**Zusammenfassende Statistiken**

Anzahl der abgefragten Vergleichswerte	11
Anzahl der Vergleichswerte/Mittelwert	10
Mittelwert (Preis/m <sup>2</sup> )	40,38 €
Standardabweichung	7,28 €
Valorisierungsfaktor	1
valorisierter Mittelwert	40,38 €

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

- Verkehrserschließung (Zufahrt über Servitutsweg)
- Bebauung und Widmung der umgebenden Grundstücke
- gegebene Infrastruktur
- absolute Größe (243 m<sup>2</sup>), Konfiguration und Topografie

ist für das bewertungsgegenständliche Grundstück in Relation zu den Vergleichswerten ein Bodenwert von € 41,-/ m<sup>2</sup> exklusive Aufschließungsabgabe als angemessen anzusetzen.

**Berechnung Bodenwert:**

Die grundbücherliche, als Bauland gewidmete Grundstücksfläche des bewertungsgegenständlichen Grundstückes .64 beträgt 243 m<sup>2</sup>:

$$€ 41,- \times 243 \text{ m}^2 = € \underline{9.963,-}$$

**Bodenwert**

€ **9.963,-**

zuzüglich

**Wert der als entrichtet geltenden Aufschließungsabgabe<sup>5</sup>**

Da unter Bezug auf §§ 38 und 11 der NÖ Bauordnung für das bebaute Grundstück .64 die Aufschließungsabgabe 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: € 576,- gegebene Bauklasse II:

$$\sqrt{243 \text{ m}^2} \times € 576 \times 1,25 = € 11.224,- \quad \text{gerundet} \quad € \underline{11.200,-}$$

Zwischensumme

€ 21.163,-

<sup>5</sup> § 38(3) NÖ Bauordnung: 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 € 21.163,--  
zuzüglich

**Wert der entrichteten Anschlussgebühren für**

**Kanal**<sup>6</sup>:

Berechnungsfläche gemäß Bescheid der Marktgemeinde

Ardagger vom 20.10.2000: 196,30 m<sup>2</sup>,

Einheitssatz zum Bewertungsstichtag für Kanaleinmündungs-  
abgabe Schmutzwasser: € 11,99 inkl. 10 % MWSt.

196,30 m<sup>2</sup> x € 11,99 = € 2.354,-- gerundet € 2.400,--

Einheitssatz zum Bewertungsstichtag für Kanaleinmündungs-  
abgabe Regenwasser: € 4,51 inkl. 10 % MWSt.

196,30 m<sup>2</sup> x € 4,51 = € 885,-- gerundet € 900,--

zuzüglich

**Wert der entrichteten Anschlussgebühren für Wasser:**

Berechnungsfläche gemäß Bescheid der Marktgemeinde

Ardagger vom 20.10.2000: 196,30 m<sup>2</sup>,

Einheitssatz zum Bewertungsstichtag für Wasseranschluss-  
abgabe: € 6,60 inkl. 10 % MWSt.

196,30 m<sup>2</sup> x € 6,60 = € 1.296,-- gerundet € 1.300,--

zuzüglich

**Wert der entrichteten Anschlussgebühr für Strom:**

pauschal geschätzt

€ 2.000,--

Bodenwert

€ 27.763,--

**Bodenwert Liegenschaft EZ 9 unter Berücksichtigung der  
als entrichtet geltenden Aufschließungsabgabe und der  
entrichteten Anschlussgebühren für die bestehenden  
Anschlüsse gerundet somit**

€ 27.800,--

<sup>6</sup> § 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.

**3.1.2. Bauwerte:****3.1.2.1. Bauwert Wohn- und Wirtschaftsgebäude:**

Zur Ermittlung der Neuherstellkosten für das Wohn- und Wirtschaftsgebäude 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 Wohn- und Wirtschaftsgebäude die Neuherstellungskosten samt Baunebenkosten (einschließlich der Umsatzsteuer aufgrund der Objektart<sup>7</sup>) innerhalb der in nachstehend angeführter Liste (Empfehlungen für Herstellkosten<sup>8</sup>) 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.

**Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2022**

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

**Kosten (inkl. USt.) pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße  
nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich**

Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
<b>Wien</b>	(-) 3.000 €	interpolieren 3.600 €	interpolieren 4.700 € (++)
<b>Niederösterreich</b>	(-) 2.700 €	interpolieren 3.300 €	interpolieren 3.900 € (++)
<b>Burgenland</b>	(-) 2.500 €	interpolieren 3.100 €	interpolieren 3.500 € (++)
<b>Oberösterreich</b>	(-) 2.500 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.600 € (++)
<b>Salzburg</b>	(-) 2.800 €	interpolieren 3.600 €	interpolieren 4.200 € (++)
<b>Steiermark</b>	(-) 2.500 €	interpolieren 3.000 €	interpolieren 3.500 € (++)
<b>Kärnten</b>	(-) 2.500 €	interpolieren 2.900 €	interpolieren 3.400 € (++)
<b>Tirol</b>	(-) 3.300 €	interpolieren 3.600 €	interpolieren 4.200 € (++)
<b>Vorarlberg</b>	(-) 3.400 €	interpolieren 3.800 €	interpolieren 4.600 € (++)
<b>Österreich (Medianwert)</b>	2.700 €	3.300 €	3.900 €

<sup>7</sup> vgl. Ö-Norm B 1802-1

<sup>8</sup> vgl.: Empfehlungen für Herstellkosten, S 138; Sachverständige Heft 03/2022, Herausgeber: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen;

**Stadt-Land-Gefälle**

ausgehend vom mehrgeschoßigen Wohnbau für gehobene Ausstattung, als Verhältnis von städtischen zu ländlichen Bereichen, analog anwendbar für normale und hochwertige Ausstattungsqualität

	Stadt gehoben	Land gebietsbezogen
Wien	3.600 €	0%
Niederösterr.	3.300 €	← anpassen → ∅ -20% (-/+)
Burgenland	3.100 €	← anpassen → ∅ -25% (-/+)
Oberösterr.	3.200 €	← anpassen → ∅ -15% (-/+)
Salzburg	3.600 €	← anpassen → ∅ -10% (-/+)
Steiermark	3.000 €	← anpassen → ∅ -15% (-/+)
Kärnten	2.900 €	← anpassen → ∅ -20% (-/+)
Tirol	3.600 €	← anpassen → ∅ 0% (-/+)
Vorarlberg	3.800 €	← anpassen → ∅ +5% (-/+)

**In diesen Herstellungskosten sind enthalten:**

\* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2-4)

aus Erhebung  
in der Regel

Aufschläge auf die Bauwerkskosten:

\* 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:**

\* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus)

können einen Aufschlag erfordern

bis zu 30%

\* Großprojekte können einen Abschlag erfordern

bis zu -10%

\* Nebengeschoße (z.B. Keller etc.) liegen im Aufwand bei

ca. 40% bis 70%

der Herstellungskosten der Hauptgeschoße.

\* (Tief-) Garagen liegen im Aufwand bei

ca. 25% bis 50%

der Herstellungskosten der Hauptgeschoße.

↑ **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 (Kalt Dach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kalt Dach), 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 Vorputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechschotbänke	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-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz		
Innentüren	4	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen 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	0,85			7,65
Fenster und Außentüren	8	1,00			8,00
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	0,95			11,40
Elektroinstallation	9	1,00			9,00
Sonstige Ausstattung	4	0,90			3,60
Energieeffizienz	4	0,80			3,20
					91,45
<b>Einstufung des Gebäudes aufgrund der gegebenen Ausstattungsqualität</b>					<b>0,91</b>
Interpolation Herstellkosten: Differenz von (1) auf (2): € 600					
Interpolation: von (1) auf (0,91); € 2700 - ((€ 3300 - € 2700) x (9/100)) = € 2649					
Neuherstellkosten Ausstattungsqualitäten		€ 2 700,00	€ 3 300,00	€ 3 900	
<b>interpolierter Wert Neuherstellkosten (0,91)</b>					<b>€ 2 649</b>

### Berechnung der fiktiven Neuherstellkosten:

#### Wohnnutzfläche – Erd- und Obergeschoß:

Neuherstellkosten pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche: gerundet € 2.910,--

(Richtwert € 2.649,-- unter Berücksichtigung der einfachen bis normalen Ausstattungsqualität, + 10 % Aufschlag für kleinen Baukörper)

Nutzfläche: rd. 124 m<sup>2</sup> x € 2.910,-- = € 360.840,--

#### Nebenflächen:

Neuherstellkosten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche: gerundet € 875,--

(Richtwert € 2.649,-- davon 50 % unter Berücksichtigung der Qualität der Ausstattung – sehr einfache Ausstattung, davon 60 % für Nebengeschoß, + 10 % Aufschlag für kleinen Baukörper)

Nutzfläche: rd. 86 m<sup>2</sup> x € 875,-- = € 75.250,--

### fiktive Neuherstellkosten

Wohn- und Wirtschaftsgebäudegebäude gerundet € 436.090,--

**fiktive Neuherstellkosten**

**Wohn- und Wirtschaftsgebäudegebäude** gerundet € 436.090,--

abzüglich

**Wertminderung wegen Alters:**

Unter Berücksichtigung des Baualters des Altbestandes (zumindest 84 Jahre), unter Berücksichtigung der durchgeführten Verbesserungsmaßnahmen im Zuge des Zubaus im Jahr 1951, der laufend durchgeführten Verbesserungsarbeiten am Wohnhaus (insbesondere Fassade, Türen, Fenster, Dach, Heizung) sowie unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes und unter der Annahme der Durchführung der notwendigen Instandsetzungsarbeiten und einer laufenden Instandhaltung ist insbesondere auch unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer von einer Restnutzungsdauer des Gebäudes von ca. 40 Jahren auszugehen. Als übliche Gesamtnutzungsdauer für ein Wohnhaus in 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. **- 56 %** € - 244.210,--

**GEBÄUDESACHWERT WOHN- UND WIRTSCHAFTSGEBÄUDE**

**ohne Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes** € 191.880,--

abzüglich

**Zustandswertminderung:**

Bei der technischen Wertminderung ist auch der **Bau- und Erhaltungszustand** des Gebäudes zu berücksichtigen. Zur Grobeinschätzung eignet sich das Verfahren nach Heideck<sup>9</sup> 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:

Zwischensumme € 191.880,--

<sup>9</sup> vgl. Immobilienbewertung Österreich, Juli 2022: Zustandswertminderung nach Heideck, S. 340ff

Zwischensumme € 191.880,--

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%

An dem Wohn- und Wirtschaftsgebäude sind bedeutende Instandsetzungsarbeiten erforderlich.

Nach vorstehend angeführter Tabelle wird in konkretem Fall die **Zustandsnote 3,5** vergeben. Bei Anwendung der Zustandsnote 3,5 ist somit eine

**Wertminderung aufgrund des Bau- und Erhaltungszustandes**

von gerundet - 33 % € - 63.000,--  
anzusetzen.

Gebäudesachwert Wohn- und Wirtschaftsgebäude € 128.880,--  
abzüglich

**verlorener Bauaufwand**

für die individuelle Raumaufteilung - 10 % € - 12.888,--

Gebäudesachwert € 115.992,--

**korrigierter GEBÄUDESACHWERT  
WOHN- UND WIRTSCHAFTSGEBÄUDE**

**unter Berücksichtigung des über die altersadäquate Abnutzung  
hinausgehenden Bau- und Erhaltungszustandes**

**und der notwendigen Fertigstellungsarbeiten**

somit gerundet € 116.000,--

### 3.1.2.2. Bauwert Außenanlagen:

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

**Außenanlagen pauschal** € **4.000,--**

### 3.1.3. Wert Anteil Agrargemeinschaft Markt Ardagger:

Die Agrargemeinschaft Markt Ardagger besitzt und verwaltet rund 40 ha Gemeinschaftsfläche stellvertretend für rund 57 Hausbesitzer im Markt. Die Flächen befinden sich überwiegend im unteren Augebiet der Donau, wobei sowohl Wiesen als auch Waldanteile zum Gemeinschaftsbesitz zählen.

Mit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 9 ist laut Auskunft des Obmannes der Agrargemeinschaft Markt Ardagger, Herrn Heribert Lettner ein kleinerer Anteil an der Fläche der Agrargemeinschaft Ardagger mit einem Flächenausmaß von ca. 1.500 m<sup>2</sup> verbunden. Die Flächen der Agrargemeinschaft Markt Ardagger sind verpachtet, an die Anteilseigner werden keine Erträge ausgeschüttet. Somit ergibt sich auch kein Ertragswert für den Anteil an der Agrargemeinschaft.

Laut Erhebungen in der Urkundensammlung beim Bezirksgericht Amstetten gab es in den letzten Jahren immer wieder Absonderungen von Anteilen von den Stammsitzliegenschaften. Das wurde laut telefonsicher Auskunft des Obmannes bestätigt. Die Agrargemeinschaft Ardagger ist an der Absonderung der Anteile von den Stammsitzliegenschaften und Übernahme in das Eigentum der Agrargemeinschaft interessiert und hat in den letzten Jahren dafür für kleinere Anteile € 200,-- bezahlt.

Nachdem es sich in gegenständlichem Fall um einen kleineren Anteil handelt wird der Verkehrswert des mit der Stammsitzliegenschaft EZ 9 verbundenen Anteiles an der Agrargemeinschaft Ardagger somit mit € 200,-- angesetzt.

**Der Verkehrswert  
des mit der Stammsitzliegenschaft EZ 9 verbundenen  
Anteiles an der Liegenschaft EZ 216  
(Agrargemeinschaft Markt Ardagger)  
beträgt zum Stichtag 09. Oktober 2024  
somit gerundet**

€ **200,--**

**3.1.4. Sachwert:**

Der **Sachwert der Liegenschaft EZ 9** errechnet sich somit wie folgt:

Bodenwert	€	27.800,--
Gebäudesachwert Wohn- und Wirtschaftsgebäude	€	116.000,--
Sachwert Außenanlagen pauschal	€	4.000,--
Wert Anteil Agrargemeinschaft Markt Ardagger	€	200,--
Sachwert	€	148.000,--
<b>SACHWERT Liegenschaft EZ 9 somit gerundet</b>	<b>€</b>	<b>148.000,--</b>

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

Der unter Punkt 3.1.4. rechnerisch ermittelte Wert (Sachwert) der Liegenschaft entspricht unter Annahme der Bestandsfreiheit und unter Berücksichtigung aller im Befund und Gutachten angeführten 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 9, Grundbuch 03004 Ardagger Markt**

**beträgt zum Stichtag 09. Oktober 2024**

**unter Berücksichtigung**

**des als Stammsitzliegenschaft damit verbundenen**

**Anteilsrechtes an dem Gemeinschaftsbesitz EZ 216**

**(Agrargemeinschaft Markt Ardagger)**

**und**

**ohne Berücksichtigung der auf Grund von**

**(Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der**

**Liegenschaft lastenden Beträge**

**somit gerundet**

**€ 148.000,--**

Nicht berücksichtigt sind 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.

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

Verkehrswert der Liegenschaft  
ohne Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge  
 (dingliche Gebühren- und Abgabenrückstände)  
 gemäß Punkte 3.1.5. dieses Gutachtens € 148.000,--

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)**  
 € - 1.999,72  
 Verkehrswert € 146.000,28

**Der Verkehrswert  
 der Liegenschaft EZ 9, Grundbuch 03004 Ardagger Markt  
 beträgt zum Stichtag 09. Oktober 2024  
 unter Berücksichtigung  
 des als Stammsitzliegenschaft damit verbundenen  
 Anteilsrechtes an dem Gemeinschaftsbesitz EZ 216  
 (Agrargemeinschaft Markt Ardagger)  
 und  
 unter Berücksichtigung der auf Grund von  
 (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der  
 Liegenschaft lastenden Beträge  
 somit gerundet € 146.000,--**

Nicht berücksichtigt sind 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.

**5. ZUSAMMENFASSUNG:**

**Der  
Verkehrswert  
der Liegenschaft EZ 9  
Grundbuch 03004 Ardagger Markt  
beträgt  
zum Bewertungsstichtag 09. Oktober 2024**

**ohne Berücksichtigung  
der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung  
auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft  
lastenden Beträge**

gerundet **€ 148.000,--**  
(Euro einhundertachtundvierzigtausend)

**mit Berücksichtigung  
der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung  
auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft  
lastenden Beträge**

gerundet **€ 146.000,--**  
(Euro einhundertsechsendvierzigtausend)

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 B1802-1 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

**6. ANHANG:****6.1. Grundbuchauszug:**

KATASTRALGEMEINDE 03004 Ardagger Markt EINLAGEZAHL 9  
 BEZIRKSGERICHT Amstetten

\*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 1510/2024  
 Stammsitzliegenschaft der EZ 216  
 Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
 \*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.64	G GST-Fläche *	243	
	Bauf.(10)	148	
	Gärten(10)	95	Markt 78

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 1 a 1257/1968 Stammsitzliegenschaft bezüglich ein Anteilsrecht am  
 Gemeinschaftsbesitz EZ 216 (Agrargemeinschaft Markt Ardagger) samt  
 Absonderungs- und Teilungsbeschränkungen  
 2 a 3417/2020 Realrecht des Gehens, Fahrens und Leitungsrechtes  
 hins Gst 81/3 für Gst .64  
 3 a 3417/2020 Realrecht des Gehens, Fahrens und Leitungsrechtes sowie des  
 Abstellens eines PKWs vor der Garage hins Gst 80/2 für Gst .64  
 \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
 4 ANTEIL: 1/2  
 Iulian Mihailincu  
 GEB: 1973-08-27 ADR: Wachtberg 53/4, Behamberg 4441  
 a 3416/2020 IM RANG 3070/2020 Kaufvertrag 2020-11-19 Eigentumsrecht  
 5 ANTEIL: 1/2  
 Mihaela Mihailincu  
 GEB: 1972-03-16 ADR: Wachtberg 53/4, Behamberg 4441  
 a 3416/2020 IM RANG 3070/2020 Kaufvertrag 2020-11-19 Eigentumsrecht  
 \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
 5 a 3416/2020 Pfandurkunde 2020-11-19  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 210.000,--  
 für Raiffeisenkasse Blindenmarkt eGen (FN 78998z)  
 c 551/2024 Hypothekarklage (LG St. Pölten - 31 Cg 28/24b-3)  
 d 1510/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe LNR 6  
 (23 E 25/24a)  
 6 a 1510/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr EUR 140.000,-- samt 2,264 % Z  
 p.A. über dem 3-Monats-Euribor, 4,8 % VZ p.A. je ab  
 2024-02-01, Kosten EUR 5.960,04, Antragskosten EUR 2.017,59  
 für Forderung LNR 5 für  
 Raiffeisenkasse Blindenmarkt eGen (FN 78998z) (23 E 25/24a)  
 \*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
 \*\*\*\*\*

