

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

Bezirksgericht Baden

Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6

2500 Baden

Wien, 21.01.2025

24099-2514

GZ 5 E 28/24i

BEWERTUNGSGUTACHTEN - ERGÄNZUNG zum Bewertungsgutachten vom 06.09.2024

EINFAMILIENHAUS



Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES der Liegenschaft

Grundbuch: 04021 Möllersdorf

Einlagezahl: 410

Bezirksgericht: Baden

Adresse: 2514 Möllersdorf, Mühlgasse 31

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben
Befund
Beschreibung der Liegenschaft
Gutachten und Bewertung
Sachwert
Rechte und Lasten
Verkehrswert

Literatur:

- + Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- + ÖNorm B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3
- + ÖNorm B 1800
- + Vergleichswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 08/2004
- + Vergleichswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Hubner, 09/2010
- + Sachwertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 10/2004
- + Sachwertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Steppan, 10/2010
- + Ertragswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Seiser, 11/2004
- + Ertragswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Roth, 09/2010
- + Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010
Heimo Kranewitter
- + Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2002
Kleiber - Simon - Weyers
- + Nutzungsdauerkatalog
Landesverband Steiermark und Kärnten, 3.Auflage 2006

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	EINFAMILIENHAUS Grundbuch 04021 Möllersdorf EZ 410 2514 Möllersdorf, Mühlgasse 31
Auftraggeber	Bezirksgericht Baden 2500 Baden, Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6 in der Exekutionssache GZ 5 E 28/24i des Bezirksgerichtes Baden betreffend Zwangsversteigerung <i>Beim Hochwasserereignis am 12.09.2024 ist der Grundwasserspiegel im Bereich der Liegenschaft angestiegen, im Kellergeschoss des Einfamilienhauses hat der Wasserstand eine Höhe von rund 1 Meter betragen und Schäden am Mauerwerk verursacht.</i>
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft Grundbuch 04021 Möllersdorf EZ 410 2514 Möllersdorf, Mühlgasse 31 Bewertung erfolgt ohne Inventar Beschluss Bezirksgericht Baden vom 23.10.2024
Bewertungsstichtag	08.08.2024
Qualitätsstichtag	04.12.2024

**Befundaufnahme /
Besichtigungstag** 08.08.2024 und 04.12.2024

**Grundlagen und Unterlagen
der Bewertung**

Grundbuchsauszug vom: 30.07.2024

Besichtigung vom: 08.08.2024 und 04.12.2024

Erhebungen: Grundbuchsabfrage am 30.07.2024
Stadtgemeinde Traiskirchen - Bauamt am 31.07.2024
Abfrage Stadtgemeinde Traiskirchen, WLV Vöslau und GVA Baden (Abgaben) v. 08.08.2024
Abfrage Umweltbundesamt - Verdachtsflächenkataster am 29.08.2024
Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Plan über die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses vom März 1956
Baubeschreibung Einfamilienwohnhaus vom 12.06.1956
Kommissionsprotokoll Errichtung eines Einfamilienhauses, Zl. 920/56 vom 12.06.1956
Eisenbahnbehördliche Bewilligung Einfamilienwohnhaus, Zl.: 21747-ho-1956 vom 13.07.1956
Baubewilligungsbescheid Errichtung eines Einfamilienwohnhauses vom 24.06.1957
Auswechslungsplan aus 1963
Kommissionsprotokoll zur Erteilung der Benützungsbewilligung vom 26.11.1963
Bescheid Wohnungs- und Benützungsbewilligung Neubau Wohnhaus
Zahl: 1027/63 vom 18.12.1963
Bescheid Anschluss an die öffentliche Kanalanlage, Z. 692/1-86 vom 12.05.1986
Niederschrift Verhandlung Anschluss an den öffentlichen Unratskanal vom 16.05.1986
Beschreibung Gasheizungsanlage vom 14.09.1987
Niederschrift Bauverhandlung Gaszentralheizung, Zl. 1352/87, BA 207/87 vom 21.10.1987
Bescheid Baubehördliche Bewilligung Gaszentralheizung, Zl. 1352/87, BA 207/87 vom 16.11.1987

Schreiben WLV Bad Vöslau (Abgaben) vom 09.08.2024
Schreiben GVA Baden (Abgaben) vom 09.08.2024
Vorschreibung 2.HJ 2024 GVA Baden vom 30.07.2024
Schreiben Stadtgemeinde Traiskirchen (Abgaben) vom 27.08.2024
Kontoauszug Stadtgemeinde Traiskirchen vom 27.08.2024
Vorschreibungen Hausbesitzabgaben 1.-3.Qu. 2024 Stadtgemeinde Traiskirchen

Flächenwidmung- und Bebauungsplan der Stadtgemeinde Traiskirchen vom 31.07.2024

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 04021 Möllersdorf
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 410

Letzte TZ 3833/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.378	Bauf.(10)	* 87	Mühlgasse 31
1216/2	GST-Fläche	861	
	Bauf.(10)	19	
	Gärten(10)	842	
GESAMTFLÄCHE		948	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

4 ANTEIL: 1/2

a 2862/2005 IM RANG 1802/2005 Kaufvertrag 2005-03-14 Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 1/2

a 2862/2005 IM RANG 1802/2005 Kaufvertrag 2005-03-14 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 4855/1955

DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung gem Par 1
Vereinbarung 1955-09-22 hins Gst 1216/2 .378 für
Stadt Wien (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke)

b 3237/1957 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 3

3 a 2862/2005 Pfandurkunde 2005-04-04

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 213.200,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG

c 2377/2024 Hypothekarklage
(LG Wiener Neustadt - 60 Cg 59/24t)

d 3833/2024 VERSTEIGERUNGSVERFAHREN SIEHE CLNR 5a

4 auf Anteil B-LNR 5

a 3199/2024 Rückstandsausweis 2024-04-19

PFANDRECHT vollstr. EUR 3.424,26
Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2024-04-25 für
Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen (GW) -
Niederösterreich (19 E 1466/24p)

5 a 3833/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 35.000,--, Zinsen/Kosten
lt. Beschluss 2024-05-22 für Erste Bank der
oesterreichischen Sparkassen AG (FN 286283f) (5 E 28/24i)
IM RANG CLNR 3

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Gebäudebeschreibung

Beim Hochwasserereignis am 12.09.2024 ist der Grundwasserspiegel im Bereich der Liegenschaft angestiegen, im Kellergeschoss des Einfamilienhauses hat der Wasserstand eine Höhe von rund 1 Meter betragen und Schäden am Mauerwerk verursacht. Gemäß Auskunft des Eigentümers (*Einwendung des Eigentümers gegen den Schätzwert, eingebracht durch Rechtsanwalt Dr. Klaus Krebs am 19.09.2024*) sind die "Schäden von der bestehenden Versicherung nicht gedeckt".

Im Zuge der Befundaufnahme am 04.12.2024 wurde im Kellergeschoss das durchfeuchtete Mauerwerk augenscheinlich festgestellt (Restspuren vom Hochwasserstand im Kellergeschoss). Weiters ist gemäß Auskunft des Eigentümers der gasbefeuerte Heizkessel defekt und muss erneuert werden.



Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

Kellergeschoss

Kellerräume:

- Boden: Fliesen
- Wände: geputzt und gemalt
- Decke: geputzt
- Türe: offener Durchgang in Stahlzarge
- Fenster: Alufenster
- Heizung: Plattenheizkörper
- Gaszentralheizung
- Holzofen (Allesbrenner)

Gasheizkessel defekt, Feuchtespuren am Mauerwerk

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Das Ziel der vorzunehmenden Bewertung ist der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich der Preis nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

**das Vergleichswertverfahren
das Sachwertverfahren
und das Ertragswertverfahren**

zur Verfügung.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt.

Für die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft wird das **Sachwertverfahren** als das für Einfamilienwohnhäuser geeignete Wertermittlungsverfahren angewendet.

Der Sachwert

Setzt sich aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert, dem Wert der Außenanlagen und dem Wert der vorhandenen Anschlüsse zusammen.

Der Bodenwert

Wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Dieser wird aus valorisierten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ähnlicher Lage, Größe und Beschaffenheit und Ausnutzungsmöglichkeit abgeleitet, wobei abweichende Verhältnisse durch Zu- und Abschläge Berücksichtigung finden.

Der Wert bebauter Grundstücke vermindert sich um die Freimachungs- bzw. Demolierungskosten der darauf befindlichen Objekte.

Der Herstellungswert (Neubauwert)

Errechnet sich nach der verbauten Fläche bzw. dem umbauten Raum der Objekte, wofür als Ausgangswert der Neubauwert zum Stichtag der Gutachtenserstellung dient. Dieser Neubauwert ergibt, um den verlorenen Bauaufwand sowie die technische und wirtschaftliche Entwertung infolge des Baualters und der Kosten der notwendigen Instandsetzung vermindert, den Gebäudewert als Zeitwert.

Der Wert der baulichen Außenanlagen

Wird für abnutzbare Bauteile und Gegenstände wie der Gebäudewert ermittelt bzw. werden aus Vereinfachungsgründen meist nur Erfahrungswerte, den Zustand der Anlagen berücksichtigend, verwendet.

Der Wert der sonstigen Anlagen

Gärtnerische Anlagen werden nach Erfahrungssätzen bewertet, wobei die Vergütungssätze der Richtlinien der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

Der Wert der vorhandenen Anschlüsse

Richtet sich nach den zum Stichtag der Gutachtenserstellung geltenden Sätzen und Gebühren.

Hinweise zur Bewertung

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

Sachwert

Bodenwert

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG.

Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes unbebauter Grundstücke das geeignete Verfahren.

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Liegenschaften in der näheren Umgebung aus den Jahren 2022 bis 2023 erhoben. Aus dem Jahr 2024 liegen keine geeigneten Daten vor.

Die zu bewertende Liegenschaft und die Vergleichsgrundstücke haben die Widmung Bauland - Wohngebiet. Die Vergleichsgrundstücke sind in der Lage vergleichbar.

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Bodenwert als Vergleichswert

Vergleichsgrundstücke - Kaufvorgänge 2022 bis 2023

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	(y - yl) ²	Kaufpreis
1	Aug.22	759	342,6	1.584,0	260.000
2	Nov.22	781	300,9	3,6	235.000
3	Feb.23	568	250,0	2.787,8	142.000
4	Apr.23	2.000	317,5	216,1	635.000
			1.211,0	4.591,6	
			yl =	302,8	1.530,5
Standardabweichung (s) =					39,1
				yl + 2s =	381,0 €/m ²
				yl - 2s =	224,6 €/m ²

Es befinden sich alle Werte innerhalb der Bereichsgrenzen, womit kein Ausreißer festzustellen ist.

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	F * y
1	Aug.22	759	342,6	260.033
2	Nov.22	781	300,9	235.003
3	Feb.23	568	250,0	142.000
4	Apr.23	2.000	317,5	635.000
Summen		4.108	1.211,0	1.272.036
arithmetisches Mittel			302,8	

Vergleichspreis zum Stichtag:

ist rund 300 €/m²

Ermittlung Bodenwert

berechnen: 948 m² x 300 = 284.400 €

Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung

(**Bebauungsabschlag**):

20% Abschlag = -56.880 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Abzug für elektrische Freileitung im nördlichen Bereich des Grundstückes (Gartens) gemäß Dienstbarkeit C-LNR. 1 für Stadt Wien (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke) rund

10% Abzug = -22.752 €

Der Bodenwert der Liegenschaft entspricht somit dem ermittelten Vergleichswert.

Bodenwert

204.768 €

Gesamte Wertminderung	0,881
------------------------------	--------------

Gesamter Restwert	0,119
-------------------	-------

88,1% Wertminderung von 458.725 € = -404.137 €

gekürzter Herstellungswert	54.588 €
-----------------------------------	-----------------

Wertminderung wegen Mängel und Schäden sowie fehlende Instandsetzungen

bei Zustandswertminderung berücksichtigt

Abzug für Durchfeuchtung des Kellermauerwerks

aufgrund des Hochwasserereignisses vom 12.09.2024 20% ergibt rund -10.918 €

Gebäude-Sachwert	43.670 €
-------------------------	-----------------

Wirtschaftliche Wertminderung

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Die Liegenschaft ist in großen Bereichen (vor allem im Garten) mit Baumaterialien, Gerümpel und Sperrmüll angeräumt.

Aus diesem Grund wird ein Abzug in der Höhe von rund 20% angesetzt.
ergibt -8.734 €

Die Container im Garten sind Firmeneigentum und werden somit wertmäßig nicht berücksichtigt.

Gebäudewert	34.936 €
--------------------	-----------------

Wert der baulichen Außenanlagen

+ 1% des Gebäudewertes des Einfamilienwohnhauses für bauliche Außenanlagen befestigte Flächen und Wege, Einfriedungen 349 €

Der Wert des unfertigen Swimmingpools sowie des gemauerten Teiches wird mit NULL Euro angesetzt.

Bauwert	35.285 €
----------------	-----------------

Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen

Für das vorhandene Grün werden
+ 0,5% des Gebäudewertes angesetzt. 175 €

Wert der sonstigen Anlagen	175 €
-----------------------------------	--------------

Ermittlung des Wertes des Zubehörs

Kücheneinrichtung aufgrund des Alters Zeitwert rund: 0 €

Wert des Zubehörs	0 €
--------------------------	------------

Ermittlung des Sachwertes

Bodenwert 204.768 €

Bauwert 35.285 €

Wert der sonstigen Anlagen 175 €

Wert des Zubehörs 0 €

Sachwert	240.228 €
-----------------	------------------

Rechte und Lasten

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 410 mit Abfragedatum 30.07.2024 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

***** C *****

- 1 a 4855/1955
DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung gem Par 1
Vereinbarung 1955-09-22 hins Gst 1216/2 .378 für
Stadt Wien (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke)
- b 3237/1957 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 3
- 3 a 2862/2005 Pfandurkunde 2005-04-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 213.200,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
- c 2377/2024 Hypothekarklage
(LG Wiener Neustadt - 60 Cg 59/24t)
- d 3833/2024 VERSTEIGERUNGSVERFAHREN SIEHE CLNR 5a
- 4 auf Anteil B-LNR 5
- a 3199/2024 Rückstandsausweis 2024-04-19
PFANDRECHT vollstr. EUR 3.424,26
Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2024-04-25 für
Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen (GW) -
Niederösterreich (19 E 1466/24p)
- 5 a 3833/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 35.000,--, Zinsen/Kosten
lt. Beschluss 2024-05-22 für Erste Bank der
oesterreichischen Sparkassen AG (FN 286283f) (5 E 28/24i)
IM RANG CLNR 3

Die eingetragene DIENSTBARKEIT ist bei der Ermittlung des Bodenwertes wertmäßig berücksichtigt.

PFANDRECHTE werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt (stellen keine wertbeeinflussenden Lasten dar), sind jedoch im Zuge einer Veräußerung der Liegenschaft entsprechend zu berücksichtigen.

Rechte und Lasten

0 €

Verkehrswert

Sachwert		240.228 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		240.228 €
Rechte und Lasten		0 €
		240.228 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	240.000 €

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Einfamilienhäusern und Wohnimmobilien mit Eigennutzung ist auf Basis des errechneten Sachwertes abzuleiten. Da bei der Ermittlung des Sachwertes alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Sachwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

Verkehrswert mit Rechte und Lasten

240.000 €

(in Worten Euro Zweihundertvierzigtausend)

**Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert
der Liegenschaft EZ 410 Grundbuch 04021 Möllersdorf.**

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

Beim Hochwasserereignis am 12.09.2024 ist der Grundwasserspiegel im Bereich der Liegenschaft angestiegen, im Kellergeschoss des Einfamilienhauses hat der Wasserstand eine Höhe von rund 1 Meter betragen und Schäden am Mauerwerk verursacht. Dieser Umstand wurde wertmäßig berücksichtigt.

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Die Gutachtensergänzung umfasst 13 Seiten.