

Ergänzung

zum

Bewertungsgutachten vom 2.10.2023

über die Liegenschaft

EZ 396, KG 19026 Rainfeld

Einfamilienhaus in 3161 St. Veit an der Gölsen, Parkweg 9

Auftraggeber:

Bezirksgericht Lilienfeld

3180 Lilienfeld, Babenbergerstr. 18

wegen:

Verkehrswertfeststellung wegen bewilligter Zwangsversteigerung

GZ: 193 2 E 1008/23 h

Bewertungsstichtag: 17.8.2023

A) ALLGEMEINES

1) Auftrag

Schriftlicher Auftrag des Bezirksgerichtes Lilienfeld, 3180 Lilienfeld, Babenbergerstraße 18 vom 6. Juni 2025, das Gutachten zum Stichtag 17.8.2023, ON 17, hinsichtlich der Liegenschaft EZ 396 im Hinblick auf das Schreiben des Ing. Speck zur Genehmigungsfähigkeit zu überprüfen und allfällige Anpassungen am Verkehrswert vorzunehmen.

2) Grundlagen

- Mein Gutachten über die Liegenschaft EZ 396 zum Stichtag 17.8.2023 vom 2.10.2023
- Schreiben des Ing. Speck als nichtamtlicher Bautechnischer SV/Traisen vom 12. November 2024
- Erhebungen am Gemeindeamt St. Veit/Herr DI Stefan Jungwirth vom 12. und 14.8.2025

B) BEFUND

1) Objektbeschreibung/Bewilligungsstand

Ich wurde vom Leiter des Bauamtes Herrn Gerald Sulzer im August 2023 und September 2023 darauf hingewiesen, dass trotz bereits erfolgter Einmahnung noch keine Fertigstellungsanzeige für die am 18.12.2014 angesuchte Bewilligung von Änderungen an der Liegenschaft erfolgt ist, und dass das Bauvorhaben im damaligen Zustand auch nicht bewilligungsfähig sei. Als Baumängel führt er an, dass die Abstände der Baulichkeiten an der Ostseite zu gering für die tatsächliche Bauausführung sind, da die Garage zu hoch gebaut und noch dazu ein weiteres Geschoss oberhalb der Garage errichtet wurde. Für die Räumlichkeiten oberhalb der Garage gab es auch keine Planunterlagen.

Nun stellt der nichtamtliche bautechnische Sachverständige Herr Ing. Oliver Speck in seinem Schreiben vom 12. November 2024 an die Marktgemeinde St. Veit an der Gölsen fest:

Im Zuge des Lokalausweises wurde festgestellt, dass die Bauwerberin entgegen dem Auswechslungsplan der Kalczyk & Kreihansel Ziviltechnikergesellschaft für Bauwesen GmbH vom 15. Dezember 2014 das Obergeschoss auch über der Garage hergestellt wurde.

Und schreibt in seiner Zusammenfassung – Stellungnahme:

Von der Bauwerberin wurden bewilligungspflichtige Abänderungen gegenüber der ursprünglichen Einreichung aus 2012 vorgenommen.

Die Gebäudehöhe, sprich der Mindestabstand zur Grundgrenze Grundstück 51/30 wurde anhand des Lage- und Höhenplanes der Terragon Vermessung Ziviltechnik GmbH vom 17.10.2024 überprüft.

Die gemittelte Gebäudehöhe ergab 6,09 m, der Mindestabstand zur Grundgrenze 51/30 beträgt 3,06 m. Der Mindestabstand (halbe Bauwich) ist gegeben.

Bei den bewilligungspflichtigen Änderungen zur ursprünglichen Einreichung handelt es sich um behebbare Mängel. Seitens der Bauwerberin muss um nachträgliche Bewilligung für die Abänderungsarbeiten angesucht werden.

Die Bauwerberin kann aus zuvor angeführten Gründen, nach Vorlage der Einreichunterlagen für die nachträgliche Baubewilligung, eine Baubewilligung für die Änderung gegenüber der ursprünglichen Einreichung erteilt werden.

Mir wurde nun am 12.8.2025 vom Bauamt der Marktgemeinde St. Veit/Gölsen mitgeteilt, dass die Baulichkeiten bislang noch nicht fertiggestellt wurden und dem Zustand vom Lokalausweis am 17.8.2023 entsprechen. Weiters wurde mir mitgeteilt, dass die Bauwerberin seit 2023 keine Ansuchen um nachträgliche Bewilligungen oder Planunterlagen am Bauamt eingereicht hat.

C) BEWERTUNG

Unter Berücksichtigung des Schreibens von Herrn Ing. Speck und den Auskünften des Bauamts St. Veit/Gölsen ändert sich die Bewertung aus dem Jahr 2023 wie folgt:

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren:

a) Bodenwert

744m² Bauland á € 65,-- € 48.360,--

b) Gebäudewert

86,91m² Wohnnutzfläche im EG á € 2.100,-- € 182.511,--

68,94m² Nebenflächen im EG á € 1.500,-- € 103.410,--

156,74m² Wohnnutzfläche im OG á € 1.800,-- € 282.132,--

Herstellungskosten € 568.053,--

abzgl. lineare Alterswertminderung 9% - € 51.125,--

Gebäudesachwert € 516.928,--

abzgl. 10% des Herstellungswertes

wegen verlorenem Bauaufwand - € 56.805,--

abzgl. Kosten für die Planerstellung und Ansuchen um Genehmigung von Abänderungen gegenüber der ursprünglichen Ein-

reichung pauschal - € 2.500,--

abzgl. Kosten Fertigstellungsmeldung - € 1.000,--

zzgl. Außenanlagen pauschal € 2.000,--

Wert der Baulichkeiten € 458.623,--

Sachwert der Liegenschaft € 506.983,--

Auf Grund der noch notwendigen Fertigstellungsarbeiten, die manche Kaufinteressenten abschrecken, nehme ich einen Abschlag von 10% vor, um den Sachwert an den Verkehrswert anzupassen:

Sachwert € 506.983,--

abzgl. 10% Marktanpassung - € 50.698,--

Verkehrswert der Liegenschaft € 456.285,--

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 395, KG 19026 Rainfeld, Einfamilienhaus mit der Adresse 3161 St. Veit/Gölsen, Parkweg 9 beträgt zum Stichtag 17.8.2023, ohne Berücksichtigung von Geldlasten, aber unter Berücksichtigung des Schreibens von Ing. Speck und den Auskünften des Bauamts St. Veit an der Gölsen, somit gerundet

€ 456.300,--.

St. Pölten, am 19. August 2025

Der Sachverständige:



Beilage: Schreiben Ing. Speck

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "W. Löffler".

Anmerkungen:

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

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

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

Ing. Oliver Speck
Nichtamtlicher Bautechnischer SV
Annenhofsiedlung 5A
3160 Traisen

An die
Marktgemeinde St. Veit an der Gölsen

Kirchenplatz 1
3161 St. Veit an der Gölsen

Traisen am 12. November 2024

Betrifft: **BVH Gadinger Manuela**
009-Bau/2012
Grundstück Nr. 51/41, EZ 396, KG Rainfeld 19026

STELLUNGNAHME

1. Auftrag

Die Marktgemeinde St. Veit an der Gölsen ersucht den bautechnischen SV um baubehördliche Überprüfung der Iststandsituation des oben angeführten Bauvorhabens, am angeführten Grundstück der Frau Manuela Gadinger.

2. Sachverhalt

Der Sachverhalt stützt sich auf:

- eigenes Gutachten vom 12.11.2024
- den Lokalausweis vom 11.11.2024
- den Bauakt der Marktgemeinde St. Veit an der Gölsen
- den Auswechslungsplan der Kalczyk & Kreihansel Ziviltechnikergesellschaft für Bauwesen GmbH vom 15. Dezember 2014
- den Lage- bzw. Höhenplan der Terragon Vermessung ZT-GmbH vom 17.10.2024

Daraus ergibt sich in der konkreten Bauangelegenheit zusammenfassend folgendes:

Im Zuge des Lokalausweises wurde festgestellt, dass die Bauwerberin entgegen dem Auswechslungsplan der Kalczyk & Kreihansel Ziviltechnikergesellschaft für Bauwesen GmbH vom 15. Dezember 2014 das Obergeschoß auch über der Garage hergestellt wurde.

3. Zusammenfassung - Stellungnahme:

Von der Bauwerberin wurden bewilligungspflichtige Abänderungen gegenüber der ursprünglichen Einreichung aus 2012 vorgenommen.

Die Gebäudehöhe, sprich der Mindestabstand zur Grundgrenze Grundstück 51/30 wurde anhand des Lage- und Höhenplanes der Terragon Vermessung ZT-GmbH vom 17.10.2024 überprüft.

Die gemittelte Gebäudehöhe ergab 6,09m, der Mindestabstand zur Grundgrenze 51/30 beträgt 3,06m. Der Mindestabstand (halbe Bauwich) ist gegeben.

Bei den bewilligungspflichtigen Änderungen zur ursprünglichen Einreichung handelt es sich um behebbare Mängel.

Seitens der Bauwerberin muss um nachträgliche Bewilligung für die Abänderungsarbeiten angesucht werden.

Der Bauwerberin kann aus zuvor angeführten Gründen, nach Vorlage der Einreichunterlagen für die nachträgliche Baubewilligung, eine Baubewilligung für die Änderung gegenüber der ursprünglichen Einreichung erteilt werden.

