

Mag. Franz STEINER

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für die Fachgruppe Immobilien

AZ: 9 E 17/24y¹

An das
Bezirksgericht Melk
Abteilung 2

Bahnhofplatz 4
3390 M e l k

Schrems, 06. Juni 2025

Mag.St

GA-Nr. 1035-01-2025

Geschäftszahl: **9 E 17/24y**

Betreibende Partei: **Mag. Nina OFNER, geb. 19.05.1977**
Hauptplatz 1, 3370 Ybbs, Öffentliche Notarin

vertreten durch: Mag. Christian Kies, Rechtsanwalt
Bahnhofstraße 2/7, 3270 Scheibbs

Verpflichtete Partei: **Namfon Ulrike RINGLER, geb. 11.07.1984**
Vereinsgasse 28/2, 1020 Wien

wegen: Zwangsversteigerung von Liegenschaften

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes
der Liegenschaft EZ 1083, Grundbuch 14401 Blindenmarkt
in 3372 Blindenmarkt, Auseestraße 31a



Ausfertigung: zweifach an den Auftraggeber

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. Realrecht der Stromleitung:	7
2.2.1.2. Realrecht der Saugkanalleitung:	8
2.2.2. Dingliche Lasten:	8
2.2.2.1. Dienstbarkeit der elektrischen Leitung:	8
2.2.2.2. Dienstbarkeit der Wasserleitung:	9
2.2.3. Unverbücherte dingliche Lasten:	10
2.3. Makrolage:	12
2.4. Mikrolage und Infrastruktur:	12
2.5. Maße und Form, Topographie:	15
2.6. Anschlüsse:	16
2.7. Flächenwidmung:	16
2.8. Bebauungsbestimmungen:	17
2.9. Kontaminierungen:	17
2.10. Hochwasser- und Hangwassergefährdung:	19
2.11. Beschreibung der Bauwerke:	19
2.11.1. Doppelbungalow 8:	20
2.11.1.1. Grundriss und Raumaufteilung:	22
2.11.1.2. Nutzflächen:	22
2.11.1.3. Bauweise (gem. Baubeschreibung bzw. soweit augenscheinlich erkennbar):	23
2.11.1.4. Ausstattung:	23
2.11.3. Außenanlagen:	26
2.12. Baumängel, Bauschäden, nachzuholende Instandsetzungen und Fertigstellungsmaßnahmen:	27
2.13. Vermietungen oder sonstige Rechte Dritter:	27
2.14. Einrichtung:	27
2.15. Zubehör:	28

3. GUTACHTEN:	29
3.1. Sachwert:	30
3.1.1. Bodenwert:	30
3.1.2. Bauwerte:	33
3.1.2.1. Bauwert Doppelbungalow:	33
3.1.2.2. Bauwert Außenanlagen:	38
3.1.3. Sachwert:	39
3.2. Verkehrswert unter Berücksichtigung der unter C-LNR 1 a und 2 a intabulierten Lasten und ohne Berücksichtigung auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge:	39
3.3. Verkehrswert unter Berücksichtigung der unter C-LNR 1 a und 2 a intabulierten Lasten und unter Berücksichtigung auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge:	42
4. ZUSAMMENFASSUNG:	43
5. ANMERKUNGEN:	44
6. ANHANG:	45
6.1. Grundbuchauszug:	45
6.2. Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM):	46

1. ALLGEMEINES:

1.1. Auftrag:

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Melk vom 16.01.2025 wurde ich zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, Befund und Gutachten über

***den Verkehrswert
der Liegenschaft EZ 1083, Grundbuch 14401 Blindenmarkt
in 3372 Blindenmarkt, Auseestraße 31a***

zu erstatten.

1.2. Befundaufnahme:

Die Befundaufnahme wurde am **02. April 2025** durchgeführt, nachdem zu dem am 25. Februar 2025 festgesetzten Schätztermin eine Besichtigung der Liegenschaft nicht möglich war.

Beginn der Befundaufnahme: 09:00 Uhr

Ende der Befundaufnahme: 09:30 Uhr

An der Befundaufnahme nahmen teil:

- Frau Sarah Hofstätter, Gerichtsvollzieherin BG Melk
- Herr Peter Schaumüller, BG Melk
- Herr Franz Dengl, BG Melk
- Herr Harald Wimmer, Marktgemeinde Blindenmarkt
- Herr Wolfgang Solomka, Aufsperrdienst
- Mag. Franz Steiner, Sachverständiger

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

1.3. Bewertungsstichtag:

Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme, somit der **02. April 2025**.

1.4. Grundlagen:

- Örtliche Besichtigungen am 25.02. und 02.04.2025
- Grundbuchauszug vom 01.04.2025
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM)
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Blindenmarkt

- Unterlagen (Pläne, Bescheide, Niederschriften, Baubeschreibungen, etc.) soweit sie aus dem Bauakt bei der Marktgemeinde Blindenmarkt ausgehoben werden konnten
- Luftaufnahmen (Quelle NÖ Atlas)
- Abfragen im Geographischen Informationssystem Altlasten beim Bundesumweltamt
- Abfragen im NÖ Atlas betreffend Hochwasser- und Hangwassergefährdung
- Fotodokumentation welche anlässlich der Befundaufnahmen angefertigt wurde
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt
- Abfragen von Vergleichswerten über immoservice-austria
- Eigene Vergleichspreissammlung
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- Heimo Kranewitter: Liegenschaftsbewertung; 7. Auflage, Wien 2017
- Hauke Petersen: Marktorientierte Immobilienbewertung; 6. Auflage, 2003
- Ö-NORM B 1802-1

1.5. Allgemeine Vorbemerkungen:

- Es wird der Verkehrswert gemäß § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Der Verkehrswert wurde ausschließlich unter Beachtung der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802-1 festgestellt.
- Die Bewertung erfolgt ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigeren Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweist, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.
- Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz. Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen der Bausubstanz durchgeführt, weiters wurden vorhandene Abdeckungen und Verkleidungen nicht entfernt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen deshalb auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorliegenden Unterlagen oder auf der Annahme einer üblichen Ausführungsart.

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen sowie sonstige Ver- und 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 1083, Grundbuch 14401 Blindenmarkt, umfasst laut Gutbestandsblatt die nachstehend angeführten Grundstücke mit den angeführten grundbücherlichen Nutzungsarten und Grundstücksadressen:

```
***** A1 *****
GST-NR   G BA (NUTZUNG)   FLÄCHE   GST-ADRESSE
164/29   G GST-Fläche      *        343
          Bauf. (10)        70
          Gärten (10)      273   Auseestraße 31a
```

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten (10): Gärten (Gärten)

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist zum Bewertungsstichtag im Grenzkataster einverleibt.

Im Gutbestandsblatt sind zu dem bewertungsgegenständlichen Grundstück keine Veränderungen der Fläche angemerkt.

Eigentumsverhältnisse:

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Namfon Ulrike Ringle

GEB: 1984-07-11 ADR: Vereinsgasse 28/2, Wien 1020

a 2428/2011 Kaufvertrag 2011-08-17 Eigentumsrecht

b 1882/2023 Einantwortungsbeschluss 2019-10-25 Eigentumsrecht vorgemerkt

c 5637/2024 Rechtfertigung

Annahme: unveränderter Grundbuchsstand zum Bewertungsstichtag.

2.2. Rechte und Lasten:

2.2.1. Dingliche Rechte:

Bewertungsrelevante Eintragungen im A2-Blatt:

2.2.1.1. Realrecht der Stromleitung:

2 a 2428/2011 Realrecht der Stromleitung über Gst 164/11 für 164/29

Das Realrecht der Stromleitung ist gemäß Auszug aus dem Kaufvertrag vom 17.08.2011 (TZ 2428/2011) Pkt. IV (2) wie folgt geregelt:

- (2) Der Verkäufer räumt der Käuferin für sich und ihre Rechtsnachfolger das Recht ein, vom auf dem GST.-NR. 164/11 östlich vom Doppelbungalow Nr. 5/6 befindlichen Stromverteilerkasten F 3 laut dem im beigehefteten Lageplan rot eingezeichneten Verlauf eine eigene Stromleitung der EVN parallel zur Grundgrenze für den Doppelbungalow 7/8 zu verlegen und zu betreiben. Er duldet in diesem Zusammenhang auch die Instandhaltung, Überprüfung, Erneuerung und eventuell erforderliche Umbauarbeiten an dieser Stromleitung und stimmt der grundbücherlichen Eintragung dieser Rechte zu Gunsten der kaufgegenständlichen Liegenschaft zu, aber nicht zu seinen Lasten.

2.2.1.2. Realrecht der Saugkanalleitung:

3 a 2428/2011 Realrecht der Saugkanalleitung über Gst 164/11 für 164/29

Das Realrecht der Saugkanalleitung ist gemäß Auszug aus dem Kaufvertrag vom 17.08.2011 (TZ 2428/2011) Pkt. IV (4) wie folgt geregelt:

- (4) Der Verkäufer duldet, die auf seinem GST-NR. 164/11 befindliche und zum kaufgegenständlichen GST-NR. 164/29 führende Saugkanalleitung mit dem im beigehefteten Lageplan grün eingezeichneten Verlauf zu belassen, räumt aus diesem Grunde der Käuferin das Recht ein, die vorstehenden Saugkanalleitung zu führen und zu erhalten. Die auf den Bungalow Nr. 7/8 entfallende Kanalgebühr wird seitens der Käuferin alleine an die Marktgemeinde Blindenmarkt bezahlt.

Vorstehend angeführten Rechte (Realrecht der Stromleitung und Realrecht der Saugkanalleitung) zu Gunsten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sind im Verkehrswert entsprechend der jeweiligen Art und des jeweiligen Umfangs des Rechtes berücksichtigt.

2.2.2. Dingliche Lasten:

Bewertungsrelevante Eintragungen im A2-Blatt:

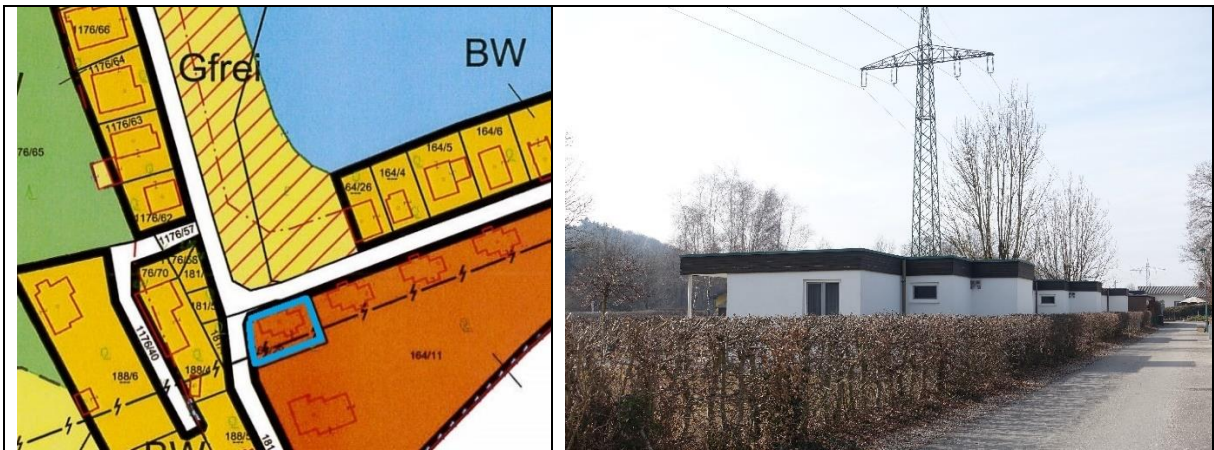
- keine

Bewertungsrelevante Eintragungen im C-Blatt:

2.2.2.1. Dienstbarkeit der elektrischen Leitung:

- 1 a 60/1956 163/1987 2428/2011
DIENSTBARKEIT der elektrischen Leitung über Gst 164/29 gem
Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 1956-01-19 für Republik
Österreich (Eisenbahnverwaltung)
b 2428/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 636

Die Dienstbarkeit der elektrischen Leitung betrifft die Hochspannungs-Freileitung über das bewertungsgegenständliche Grundstück gemäß nachstehend angeführtem Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Blindenmarkt:



2.2.2.2. Dienstbarkeit der Wasserleitung:

2 a 2428/2011

Dienstbarkeit der Wasserleitung
gem Pkt IV. (3) Kaufvertrag 2011-08-17
über Gst 164/29 für Gst 164/11

Die Dienstbarkeit der Wasserleitung ist gemäß Auszug aus dem Kaufvertrag vom 17.08.2011 (TZ 2428/2011) Pkt. IV (3) wie folgt geregelt:

- (3) Die Käuferin räumt dem Verkäufer für sich und ihre Rechtsnachfolger das Recht ein, die vom bestehenden Schacht auf der Nordseite des Bungalow 7 zum südlich gelegenen Vereinsgebäude und die ebenfalls von diesem Schacht zu den anderen Doppelbungalows liegende Wasserleitung laut dem im beigehefteten Lageplan blau eingezeichneten Verlauf zu belassen. Sie verpflichtet sich, auf eigene Kosten die Wasserleitung im Schacht zu splitten und für die eigene Wasserleitung einen Zähler anbringen zu lassen. Sie duldet Arbeiten der Instandhaltung, Überprüfung, Erneuerung oder Neuverlegung, und stimmt der grundbücherlichen Eintragung dieser Rechte zu Gunsten der Liegenschaft GST-NR. 164/11 zu, jedoch nicht auf ihre Kosten.

Die Bewertung erfolgt unter Aufrechterhaltung der vorstehend angeführten Lasten und 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 Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung für den Bezirk Melk vom 04.06.2025 und der Marktgemeinde Blindenmarkt vom 25.02.2025 bekannt gegebenen, nachstehenden Gebühren- bzw. Abgaben-rückstände hingewiesen.



Blindenmarkt
MARKTGEMEINDE

Parteienverkehrszeiten:

Montag **8-12 Uhr** sowie **14-18 Uhr**
Dienstag, Donnerstag und Freitag **8-12 Uhr**

Abs.: Marktgemeinde Blindenmarkt, 3372

Frau
Namfon Ringler
Vereinsgasse 28/2
1020 Wien

Kontoinformation

Kundennummer: 1129009240
Datum: 25.02.2025
Seite: 1

Kontakt Daten

SB/Abt: Marktgemeinde Blindenmarkt
Tel: 07473/2217-0
Mail: gemeindeamt@blindenmarkt.gv.at

Kontoinformation

Diese Mitteilung ist keine Rechnung iSd § 11 UStG 1994.

Alle Beträge in EUR.

Datum ab: 01.01.2024

Vertragskonto: 881000632930 Öffentliche Abgaben (HBA)

Objekt(e): Auseestraße 31a (GST 164/29, KG Blindenmarkt (14401))

Fälligkeit	Art Referenz Bezeichnung	Brutto	Ausgleich*	Zahlung	Lfd. Saldo
02.04.2024	LA 990301955481 Grundsteuer	50,00			50,00
02.04.2024	LA 990301955481 Wasser	389,63			439,63
10.05.2024	GB 93000799492 Gebühr	8,15			447,78
15.05.2024	LA 990101859872 Grundsteuer	12,50			460,28
15.05.2024	LA 990101859872 Wasser	18,45			478,73
31.05.2024	GB 93000799492 Gebühr	3,00			481,73
01.07.2024	GB 91001664475 Gebühr	3,00			484,73
15.08.2024	LA 990201721793 Wasser	18,45			503,18
01.10.2024	GB 94000571803 Gebühr	3,00			506,18
15.11.2024	LA 990601955463 Wasser	19,88			526,06
19.11.2024	LA 990302182618 Wasser	25,72			500,34
31.12.2024	GB 91001771745 Gebühr	3,00			503,34
15.02.2025	LA 990402005765 Wasser	12,38			515,72
Summe		515,72	0,00	0,00	515,72

*1) Ausleihende entstehen durch die Genossenschaft von Gültigkeiten auf Basis oder durch Übertrag von Gültigkeiten an einen Vertragsknoten

Herrn/Frau/Firma
 Ringler Namfon Ulrike
 Vereinsgasse 28 /2
 1020 Wien, Leopoldstadt

Steuer-Kto.Nr.: 69597/4

Datum: 05.06.2025

Rückstandsausweis

Rückstand	Fällig	Saldo	Mahnstufe	Abgabe	Beleg	Buchung
Kanalben.Geb./Fäkalien 4. Quartal 2024	15.11.2024	45,45	99	1/4/7/1	4	22.10.2024
Beitr.ZV 9E 1/25x (9E 17/24y) 3.Qu.20-4.Qu.24 ...	10.01.2025	115,00	99	1/4/30/1	0	14.01.2025
Kanalben.Geb./Fäkalien 1. Quartal 2025	15.02.2025	45,45	98	1/4/7/1	1	23.01.2025
Müllgebühren 1. Halbjahr 2025	15.02.2025	74,72	98	1/4/14/1	1	23.01.2025
NÖ Seuchenvorsorgeabgabe Jahresbetrag 2025	15.02.2025	15,00	98	1/4/15/1	1	23.01.2025
Nebengebühren(HBA) Mahnung	10.04.2025	3,00	0	1/4/33/1	1	25.03.2025
Kanalben.Geb./Fäkalien 2. Quartal 2025	15.05.2025	45,45	0	1/4/7/1	2	22.04.2025

Gesamtsumme inklusive USt**2.076,28**

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

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

Der Obmann

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

Für die Grundsteuer samt Nebengebühren haftet auf dem Steuergegenstand ein gesetzliches Pfandrecht (§ 11 Grundsteuergesetz). Da gemäß § 216 Abs 1 Z 2 EO die aus den letzten drei Jahren vor dem Tage der Erteilung des Zuschlages rückständigen Grundsteuerbeträge nur dann vorrangig zu berichtigen sind, wenn sie spätestens im Versteigerungstermin vor Beginn der Versteigerung angemeldet werden, wird **bei den dinglichen Abgaben- und Gebührenrückständen der gesamte rückständige Grundsteuerbetrag ausgewiesen**, da die Information der rechtzeitigen Anmeldung dem Sachverständigen zum Zeitpunkt der Bewertung nicht bekannt sein kann.

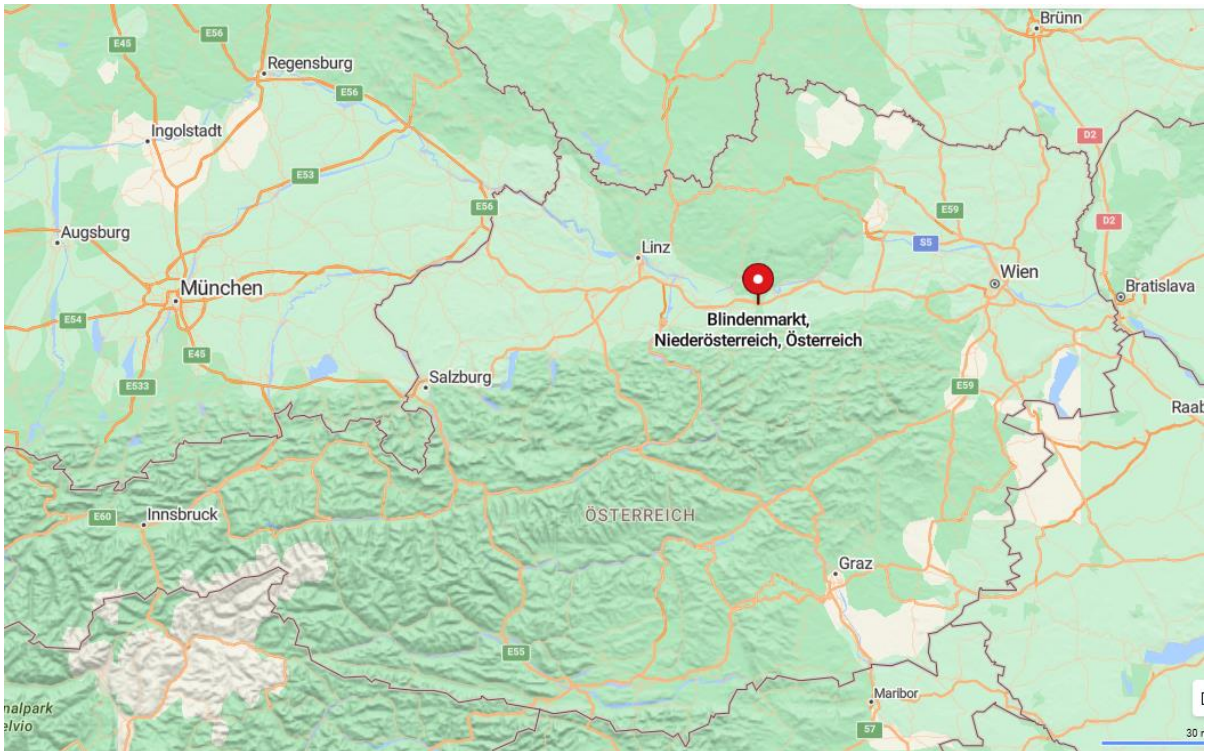
Summe Abgaben- und Gebührenrückstände:

Marktgemeinde Blindenmarkt	€	515,72
Gemeindeverband Bezirk Melk	€	2.076,28

Gesamtsumme dinglicher Abgaben bzw. Gebührenrückstände € 2.592,00

2.3. Makrolage:

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

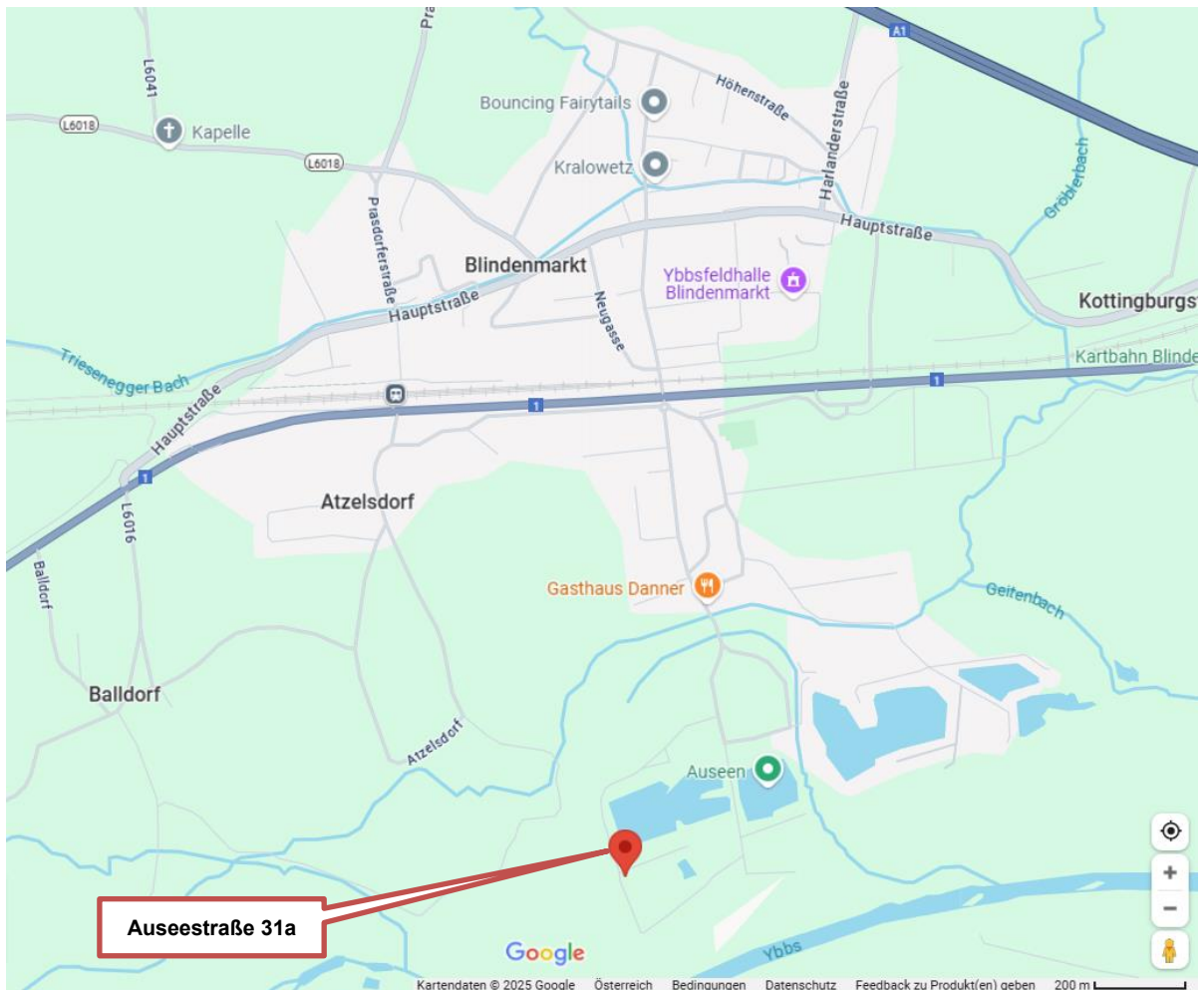


2.4. Mikrolage und Infrastruktur:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 1083 liegt ca. 1,5 km südlich außerhalb des Zentrums von Blindenmarkt an der Südseite des Ausees I. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft grenzt unmittelbar südlich und östlich an die Gemeindestraßen (Gst 181/3 und Gst 1182, öffentliche Verkehrsflächen) an, von diesen erfolgt auch die Erschließung der Liegenschaft.

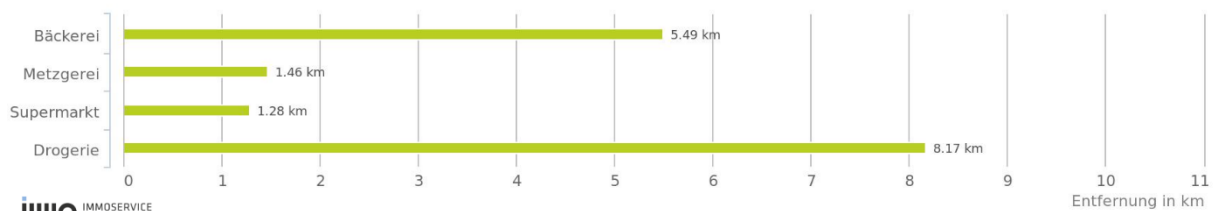
Die nördlich und westlich in der näheren Umgebung gelegenen Grundstücke sind als Bauland-Wohngebiet (BW), das östlich angrenzende Grundstück ist als Bauland-Sondergebiet-Ferienheim (BS-Ferienheim) gewidmet. Die Baulandflächen sind überwiegend mit Einfamilienwohnhäusern bzw. Ferienhäusern bebaut.

Die Marktgemeinde Blindenmarkt hat ca. 2.770 Einwohner.

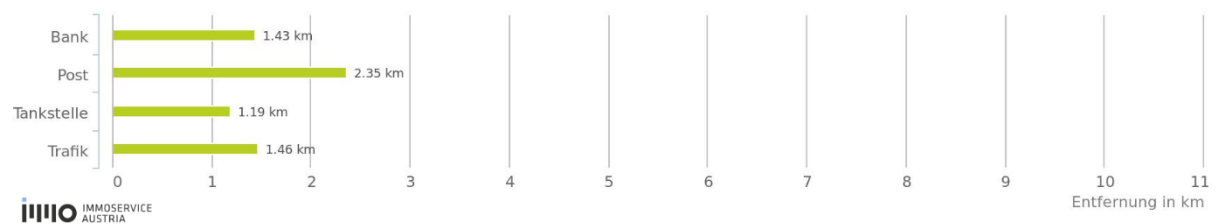


Entfernungen zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen:

Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



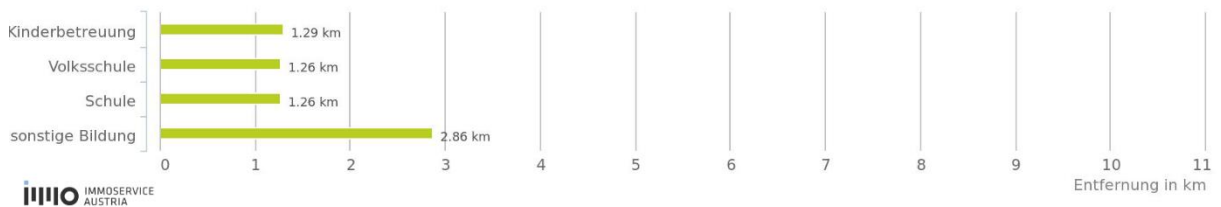
Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



Distanzen zu den Ausgeheinrichtungen



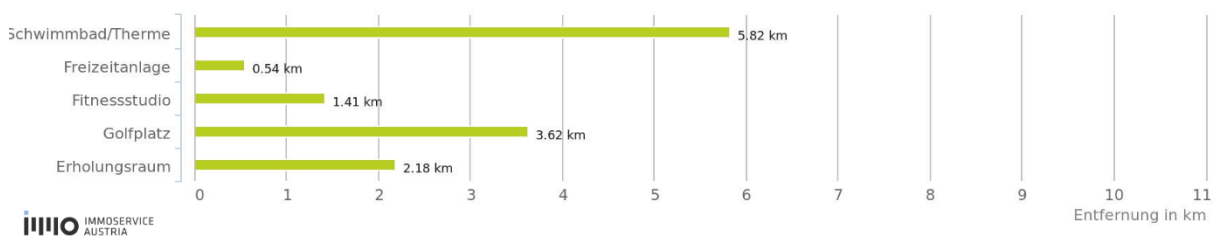
Distanzen zu den Bildungseinrichtungen



Distanzen zu den Kultureinrichtungen



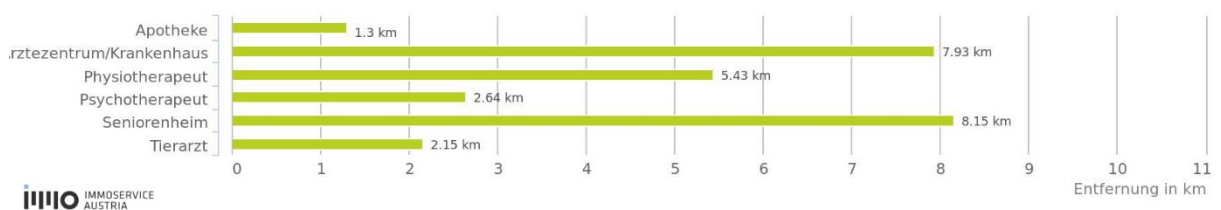
Distanzen zu den Freizeiteinrichtungen



Distanzen zu Ärzten



Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen



Über die unmittelbar an die bewertungsgegenständliche Liegenschaft angrenzende Gemeindestraße (Auseestraße und Josef Tiefenbacher Straße) ist eine gute Anbindung an das Bundesstraßennetz B 1 (Entfernung ca. 1,5 km) gegeben. Die nächste Anbindung an das Autobahnnetz besteht über die Anschlussstelle Amstetten Ost (Westautobahn A1, Entfernung ca. 3,6 km).

Die Lage ist aufgrund der gegebenen Infrastruktur, der Verkehrserschließung, der Bebauung und Widmung der umgebenden Grundstücke und der Lage in unmittelbarer Nähe zu den Auseen als gute Lage innerhalb des Gemeindegebietes von Blindenmarkt einzustufen.

2.5. Maße und Form, Topographie:

Das in der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft inne liegende Grundstück 164/29 weist eine annähernd rechteckige Grundrissform mit einem **grundbücherlichen Flächenausmaß von 343 m²** auf. Die Grundstücksfläche ist weitgehend eben und waagrecht und ist niveaugleich mit den angrenzenden Grundstücken.



Quelle: BEV

2.6. Anschlüsse:

Der auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück 164/29 bestehende Doppelbungalow verfügt zum Bewertungsstichtag über Anschlüsse an folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

- Stromleitungsnetz der EVN
- öffentliches Wasserleitungsnetz
- öffentliches Kanalleitungsnetz
- Haussattelitenanlage

2.7. Flächenwidmung:

Gemäß Auskunft einer Mitarbeiterin der Marktgemeinde Blindenmarkt und gemäß nachstehend angeführtem Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Blindenmarkt lautet die Flächenwidmung zum Bewertungsstichtag für das Grundstück 164/29 auf:

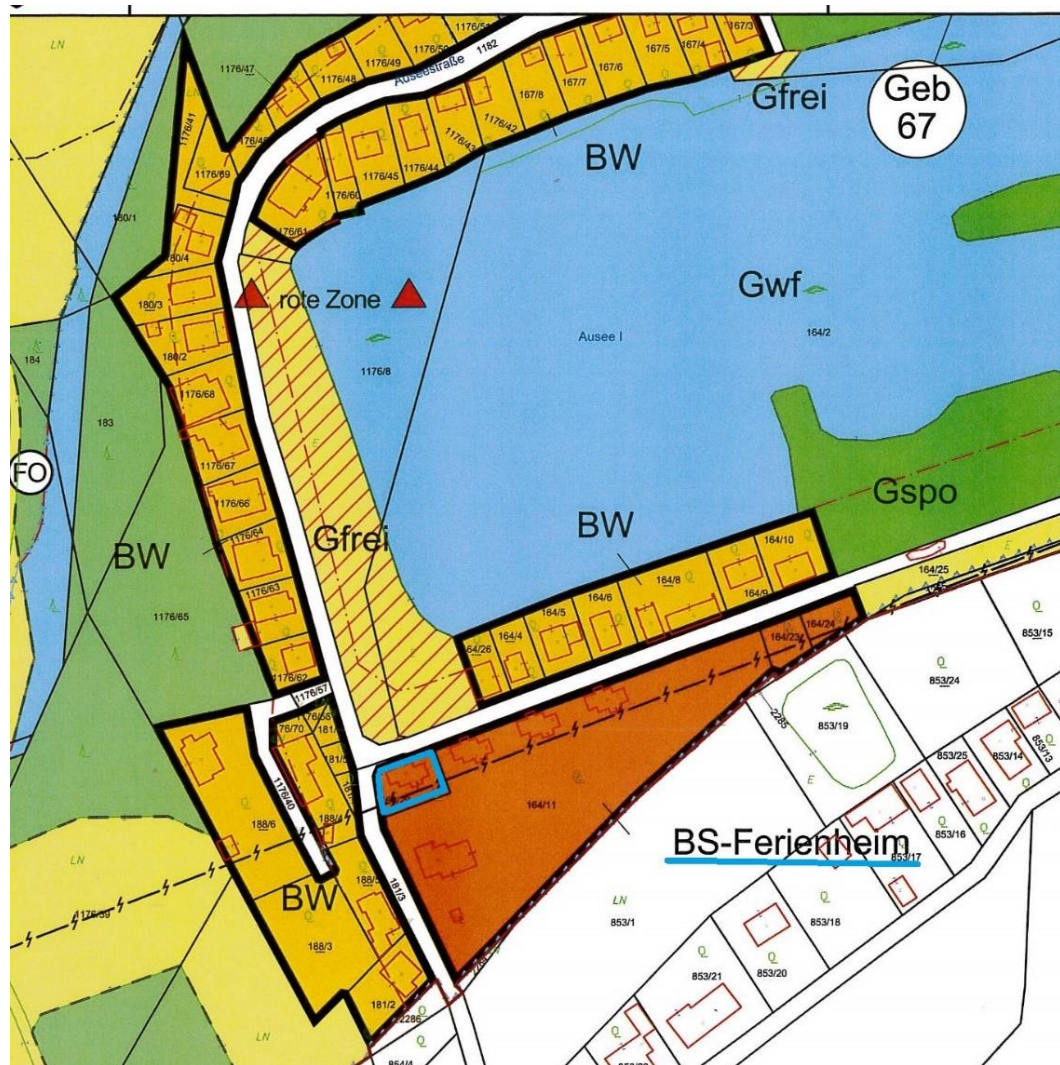
Bauland-Sondergebiet-Ferienheim (BS-Ferienheim)¹

¹ § 16 (1) Ziffer 6

Sondergebiete, die für bauliche Nutzungen bestimmt sind, deren besonderer Zweck im Flächenwidmungsplan durch einen Zusatz zur Signatur ausdrücklich festgelegt ist. Das sind Nutzungen,

- die einen besonderen Schutz (Krankenanstalten, Schulen u. dgl.) erfordern oder
- denen ein bestimmter Standort (Asphaltnischenanlagen u. dgl.) zugeordnet werden soll oder
- die sich nicht in die Z 1 bis 5 (Kasernen, Sportanlagen u. dgl.) einordnen lassen.

§ 16(2) In Bauland-Sondergebieten sind Wohngebäude sowie eine sonstige Wohnnutzung nur insoweit zuzulassen, als diese mit Rücksicht auf den verordneten Nutzungszusatz vorhanden sein müssen. In Bauland-Betriebsgebieten und Bauland-Verkehrsbeschränkten Betriebsgebieten dürfen an bestehenden Wohngebäuden bzw. für Wohnzwecke bewilligten Teilen des Betriebsgebäudes Umbauten sowie Zubauten bis 20 % der Grundrissfläche der bisherigen Wohnnutzung, insgesamt höchstens jedoch 60 m², vorgenommen werden. Bei der Berechnung ist vom bewilligten Baubestand am 1. Februar 2015 auszugehen



2.8. Bebauungsbestimmungen:

Gemäß Auskunft einer Mitarbeiterin der Marktgemeinde Blindenmarkt 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:

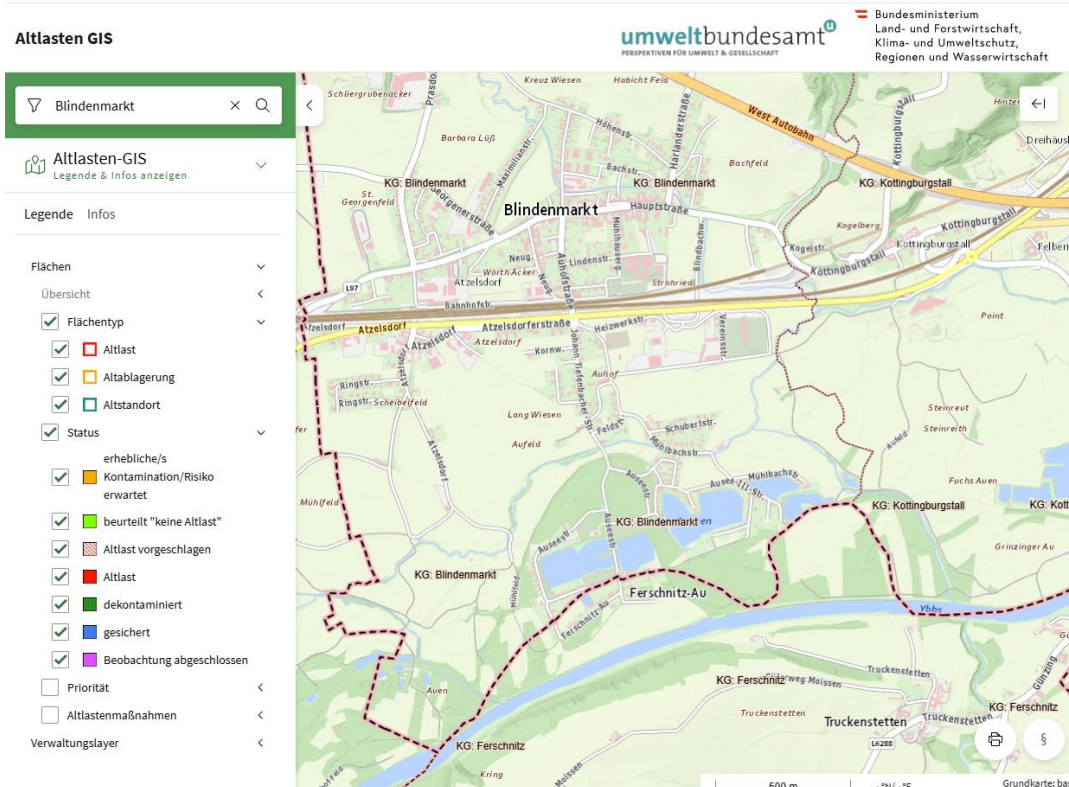
Als Kontaminationen sind anthropogene Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrunds zu verstehen, die schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers führen.²

² Siehe ÖNORM S 2093

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.“³

Gemäß nachstehender Abfragen beim Bundesumweltamt vom 04.06.2025 im Geographischen Informationssystem Altlasten sind für das bewertungsgegenständliche Grundstück weder Alttablagerungen, ein Altstandort noch Altlasten⁴ veröffentlicht.



³ Siehe 9Ob56/08p in www.ris.bka.gv.at

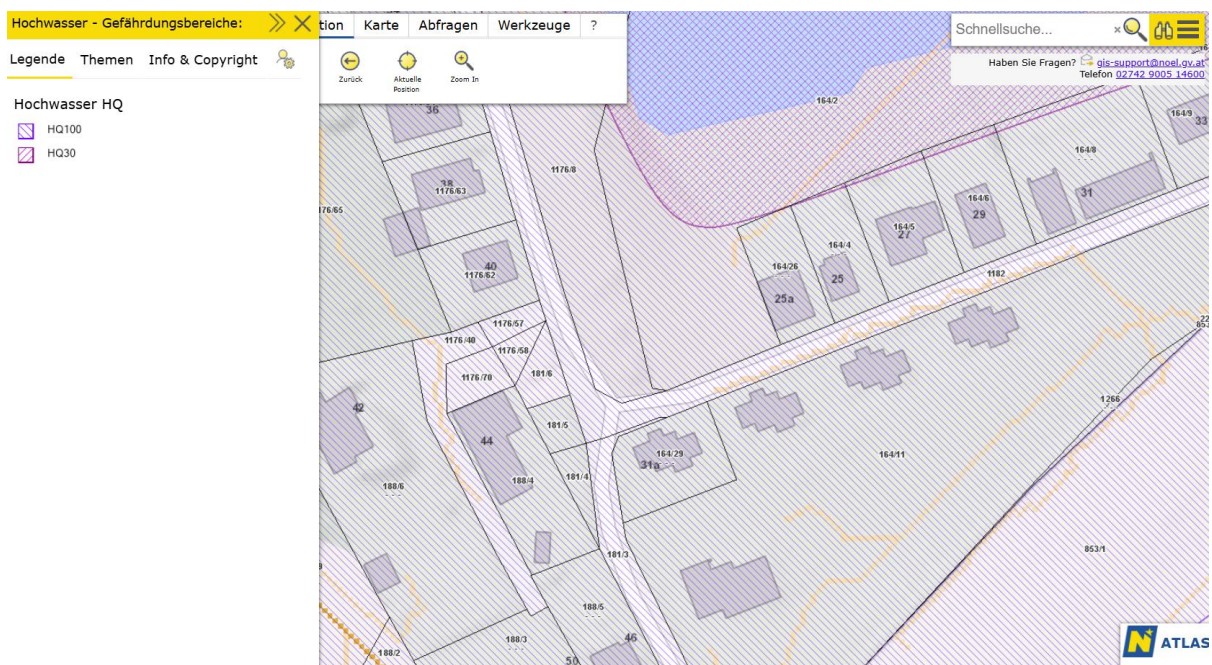
⁴ Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG): Alttablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist, Alttablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und Altlasten. Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Alttablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden. Seit 1.1.2025 werden mit Inkrafttreten der Novelle des ALSAG, BGBl. I 30/2024 die Untersuchungen im Rahmen des ALSAG gemäß § 13 Abs. 3 für die Erfassung und Erstabschätzung von Alttablagerungen und Altstandorte, gemäß § 14 Abs. 2 für die Beurteilung der Erheblichkeit der Kontamination oder des Risikos für Mensch oder Umwelt sowie gemäß § 16 Abs. 5 für die Prioritätenklassifizierung an Altlasten und die Beurteilung nach durchgeführten Sanierungsmaßnahmen inkl. Beobachtungsmaßnahmen durchgeführt.

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

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Bodenuntersuchung erforderlich. Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich einer Kontaminierung können nur von Sonderfachleuten durchgeführt werden. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis der Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

2.10. Hochwasser- und Hangwassergefährdung:

Das bewertungsgegenständliche **Grundstück 164/29** liegt zum Bewertungsstichtag **in einem ausgewiesenen Hochwasserabflussbereich (HQ 100)**. Für das Grundstück 164/29 ist im NÖ Atlas keine **Hangwassergefährdung** ausgewiesen.



Quelle: NÖ Atlas

2.11. Beschreibung der Bauwerke:

Auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück 164/29 bestehen zum Bewertungsstichtag folgende Bauwerke:



2.11.1. Doppelbungalow 8:

Auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück 164/29 besteht zum Bewertungsstichtag ein Doppelbungalow. Das Gebäude ist in offener Bauweise errichtet und war ursprünglich ein Teil der Freizeitanlage des Erholungsvereines der NÖ Landesbediensteten. Mit Kaufvertrag 2011-08-17 wurde die bewertungsgegenständliche Liegenschaft von der Freizeitanlage abgetrennt. Der aufgrund der Baubewilligung aus dem Jahr 1970 errichtete Doppelbungalow ist in Massivbauweise errichtet und besteht aus Erdgeschoß mit Flachdach und ist nicht unterkellert. In jeder Bungalowhälfte ist jeweils ein Windfang, ein Wohnraum, eine Essnische, eine Schlafnische und ein Bad untergebracht. Die Gesamtnutzfläche je Bungalowhälfte beträgt ca. 32 m².

An die östliche Bungalowhälfte ist nördlich an das Bad ein Abstellraum in Holzbauweise mit einer Nutzfläche von ca. 3,5 m² angebaut. Weiters wurde an der östlichen und nördlichen Seite dieser Bungalowhälfte eine Überdachung (Carport und Terrasse) mit einer Grundrissfläche von ca. 50 m² angebaut. Die Einfahrt in dieses Carport erfolgt vom öffentlichen Gut über eine elektrisch betreibbares Schiebetor.



Doppelbungalow: Nordostansicht



Doppelbungalow: Südansicht

Über den bewertungsgegenständlichen Doppelbungalow liegen im Bauakt bei der zuständigen Marktgemeinde Blindenmarkt folgende behördliche Unterlagen auf:

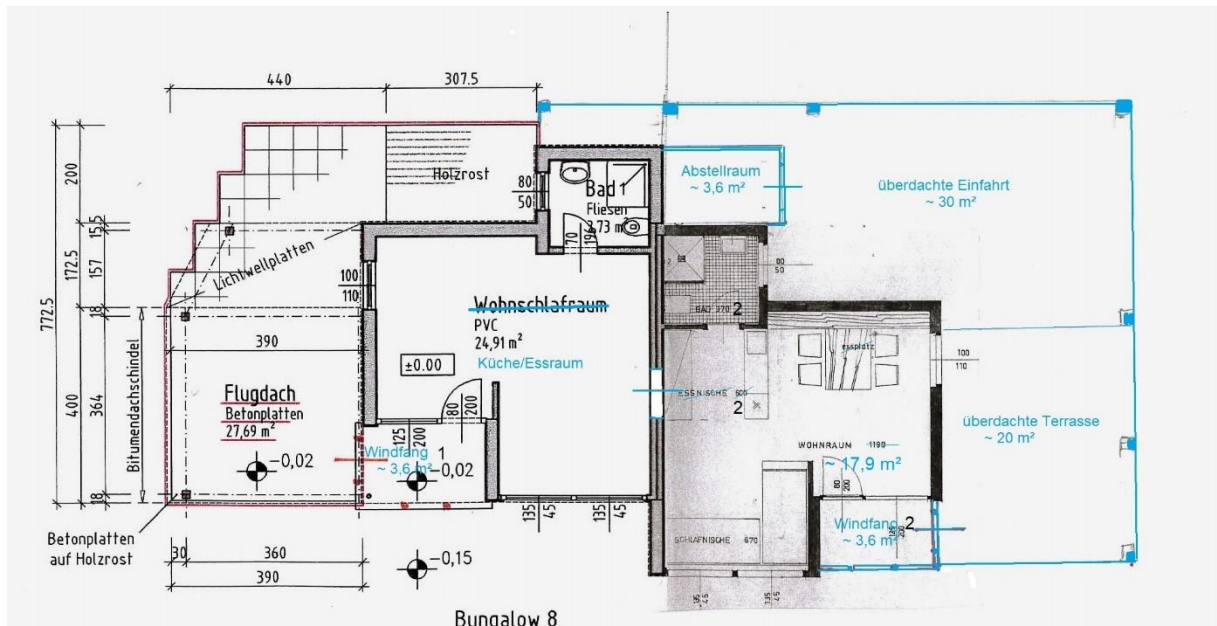
- 1970:** baubehördliche Bewilligung zum Bau von 8 Zweifamilienbungalows;
Bescheid der Marktgemeinde Blindenmarkt vom 30.07.1970
- 1975:** Benützungsbewilligung für die mit Bescheid vom 30.07.1970 bewilligten
8 2-Familienbungalows;
Bescheid der Marktgemeinde Blindenmarkt vom 19.11.1975
- 1991:** Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Melk, dass die Anlage im
Hochwasserabflussbereich der Ybbs der Bewilligung entspricht;
Bescheid der BH Melk vom 16.07.1991;
- 2009:** Baubewilligung für die Errichtung eines Carports bei Bungalow 8 vom
26.01.2009;
- 2009:** Bestandsplan vom November 2009 über den Zubau eines Flugdaches beim
Bungalow 8;

An den ursprünglich bestehenden Doppelbungalow wurden ab dem Jahr 2009
erkennbar nachträgliche Baumaßnahmen durchgeführt:

- Errichtung einer überdachten Einfahrt (Carport) und Terrasse samt Einfriedung
- Anbringung einer Vollwärmeschutzfassade
- Austausch der Fenster
- Verbau der Eingangsbereiche als Windfang
- Zubau eines Flugdaches
- Anbau eines Abstellraumes
- Verbindung der beiden Bungalowhälften (Durchgang)
- Errichtung Vorsatz-Edelstahlkamin

Zu den vorstehenden, nachträglichen Baumaßnahmen liegen im Bauakt keine
Benützungsbewilligungen bzw. Fertigstellungsmeldungen gem. § 30 (2) Z 3 NÖBO
auf, sodass ein baubehördlicher Konsens dafür nicht feststellbar ist.

2.11.1.1. Grundriss und Raumaufteilung:



Grundriss Erdgeschoß

2.11.1.2. Nutzflächen:

Die Nutzflächen für den Doppelbungalow werden aus dem im Bauakt aufliegenden Bestandsplan vom Nov. 2009, Planverfasser Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Landeshochbau – BD 6 entnommen.

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 DOPPELBUNGALOW 3372 BLINDENMARKT - AUSEESTRASSE 31 A			
Geschoß	Raum	m² Wohnnutzfläche	m² sonstige Nutzfläche
ERDGESCHOSS		ca.	ca.
	Windfang 1	3,60	
	Wohnschlafraum	24,91	
	Bad 1	3,73	
	Wohnraum	17,90	
	Schlafnische	6,70	
	Bad 2	3,70	
	Windfang 2	3,60	
	Abstellraum		3,50
	Flugdach		27,69
	überdachte Einfahrt		30,00
	Terrasse		20,00
Summen Erdgeschoß		64,14	81,19
Nutzflächen Erdgeschoß gesamt gerundet		145	

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG DOPPELBUNGALOW 3372 BLINDENMARKT - AUSEESTRASSE 31 A	
WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT gerundet	64
SONST. NUTZFLÄCHE GESAMT gerundet	81
NUTZFLÄCHE GESAMT gerundet	145

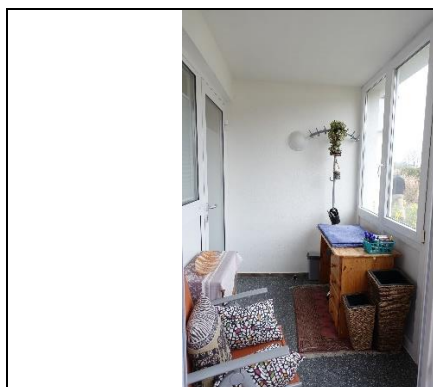
2.11.1.3. Bauweise (gem. Baubeschreibung bzw. soweit augenscheinlich erkennbar):

- Fundamente: Stampfbetonmauerwerk 30 cm
- Außenwände: Ziegelmauerwerk (Hohlblocksteine 25 cm)
- Decke: Fertigteildecke mit Presskieseindeckung
- Fassaden: Vollwärmeschutzfassade mit Silikatputz
- Kamin: Außen-Edelstahlkamin
- Regenrinnen und Verblechungen: Aluminiumblech beschichtet
- Fenster: Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung mit Insektenschutzgittern
- Eingangstüren: Kunststofftüren mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
- Innentüren EG: Stahlzargen mit furnierten Türblättern; Glasschiebetür (Verbindung zwischen den Bungalowhälften)
- Heizung: Einzelofenheizung: 1 Pelletsofen;
Infrarotplattenheizkörper (Bad/WC 1+2), Infrarotstrahler (Bad 1+2);
1 Elektronachtspeicherofen
- Warmwasserbereitung: Elektrowarmwasserspeicher (Fassungsvermögen ca. 30 l)

Der Doppelbungalow befindet sich zum Bewertungsstichtag in einem guten Bau- und Erhaltungszustand. Bezüglich der notwendigen Instandsetzungsarbeiten wird auf Punkt 2.12. dieses Gutachtens verwiesen.

2.11.1.4. Ausstattung:

ERDGESCHOSS:



Windfang 1: Boden: Kunststoffbelag; Wände und Decke: verputzt und gemalt; Außenwände: Kunststoffelemente mit 2-Scheiben-Isolierverglasung;



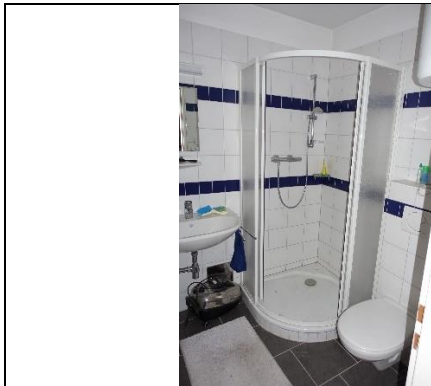
Küche/Essraum: Boden: Kunststoffbelag; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



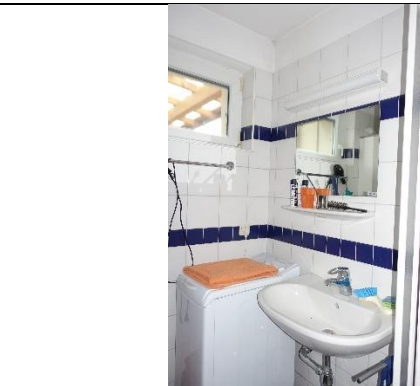
Küche/Essraum:



Zubehör - Küche: 2 einzeilige Kücheneinbaublöcke mit Ober und Unterschränken; Einbaugeräte: 1 Elektroherd mit Ceranfeld, 1 Spüle mit Armatur, 1 Geschirrspüler, 1 Kühlschrank;



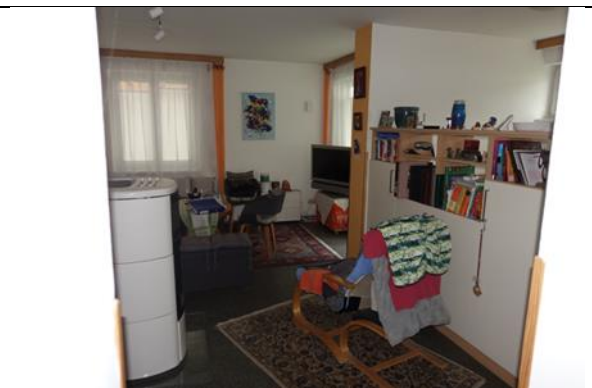
Bad/WC 1: Boden: Fliesen; Wände: Fliesen türstockhoch; restliche Wände und Decke: verputzt und gemalt;



Sanitärausstattung: 1 Hänge-WC mit Unterflurspülkasten, 1 Waschbecken, 1 Eckrunddusche mit Duschtrennwand; 1 Elektrowarmwasserspeicher, 1 Waschmaschinenanschluss;



Wohnraum: Boden: Kunststoffbelag; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



1 Pelletsofen (Fabr. MCZ) mit Keramikverkleidung



Schlafnische: Boden: Kunststoffbelag; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



Bad 2: Boden: Fliesen; Wände: Fliesen türstockhoch; restliche Wände und Decke: verputzt und gemalt; Sanitärausstattung: 1 Hänge-WC mit Unterflurspülkasten, 1 Waschbecken, 1 Eckrunddusche mit Duschtrennwand; 1 Elektrowarmwasserspeicher, 1 Waschmaschinenanschluss;



Windfang 2: Boden: Kunststoffbelag; Wände und Decke: verputzt und gemalt; Außenwände: Kunststoffelemente mit 2-Scheiben-Isolierverglasung;



Elektroverteilerschrank

Die Wohnräume verfügen jeweils über einen einfachen bis normalen Ausstattungsstandard. Hinsichtlich der notwendigen Instandsetzungsarbeiten wird auf den Punkt 2.12. dieses Gutachtens verwiesen.

2.11.3. Außenanlagen:

Flugdach:

Boden: Betonplatten; Dach: Pultdach: Holzsparren, Holzstaffeln, teilweise Vollschalung, Eindeckung: Wellplatten



überdachte Einfahrt
und Terrasse:

Boden: Betonpflastersteine; WPC Dielen;
Holzständerkonstruktion teilweise mit Bretterschalung;
Dach: Pultdach, Holzsparren, Holzstaffeln, Eindeckung:
Wellplatten;



Nicht bebaute Freifläche:

Grünfläche/Wiese mit Strauchbestand



Einfriedungen: Aluminium Schiebetor mit elektrischem Antrieb und Infrarotschranke; Aluminiumsteher mit Metallgitterzaunelementen, Aluminium-Gittertür



2.12. Baumängel, Bauschäden, nachzuholende Instandsetzungen und Fertigstellungsmaßnahmen:

Bei der Befundaufnahme wurden an den Bauwerken geringe, über die übliche Instandhaltung hinausgehende Instandsetzungsarbeiten festgestellt:

Außenanlagen:

- teilweise Instandsetzung der Einfriedung
- Instandsetzung Gartenanlage

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

2.13. Vermietungen oder sonstige Rechte Dritter:

Nachdem die Verpflichtete bei der Befundaufnahme nicht anwesend und auch kein Kontakt zu ihr möglich war, wird für die Bewertung von der Annahme ausgegangen, dass hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Bestandrechte und keine sonstigen Rechte zu Gunsten Dritter bestehen. Die Bewertung erfolgt somit unter der Annahme der Bestandfreiheit 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. Zubehör⁵:

Die Einrichtung (Einbauküche mit Elektroeinbaugeräten, wie unter Punkt 2.11.1.4. dieses Gutachtens – Ausstattung Koch-/Essraum – beschrieben, wird als Zubehör unter Berücksichtigung des guten Erhaltungszustandes mit einem **pauschalen Zeitwert von € 2.000,--** angesetzt.

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

⁵Zubehör 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 1083, Grundbuch 14401 Blindenmarkt
in 3372 Blindenmarkt, Auseestraße 31a***

zum Stichtag

02. April 2025

ermittelt.

Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz idGF jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr im Falle eines Verkaufes erzielbar wäre. Dabei sind ungewöhnliche Preise, wie sie beispielsweise durch die besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen erzielt werden könnten, außer Ansatz zu lassen.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder allenfalls die Kombination von solchen bleibt gemäß § 7 LBG dem Sachverständigen überlassen, dabei ist auch Bedacht auf den Stand der Wissenschaft zu nehmen.

Ferienhäuser 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.

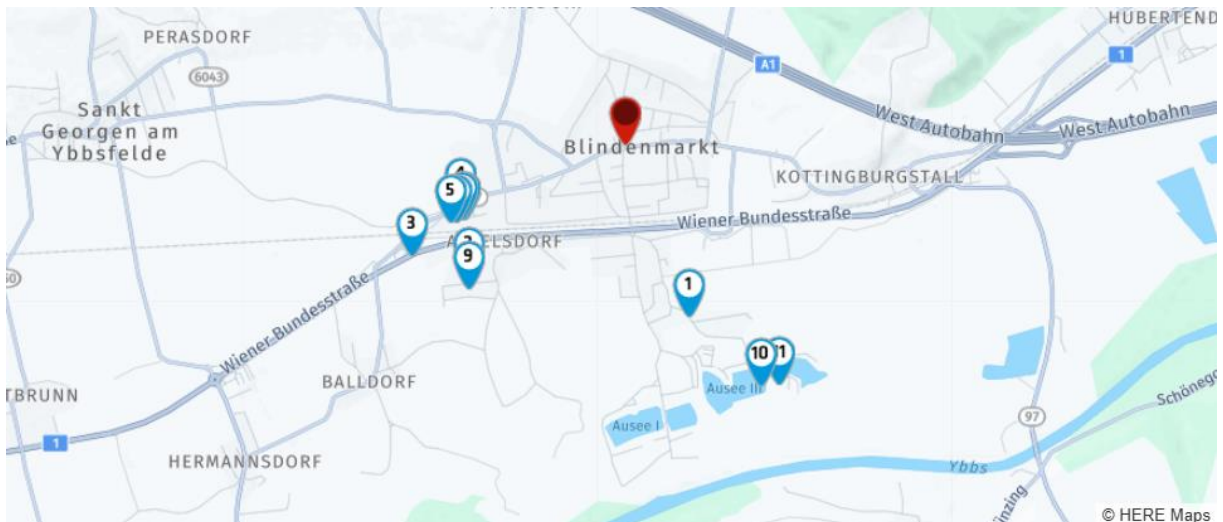
Bei der Verkehrswertermittlung nach der Sachwertmethode ist es insbesondere notwendig, den Rechenwert vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu beurteilen und den Sachwert durch entsprechende Korrekturen an die Marktverhältnisse in dem jeweiligen Immobilienteilmarkt anzupassen.

3.1. Sachwert:

3.1.1. Bodenwert:

Für Baugrundstücke mit marktüblich nachgefragter Grundstücksgröße ist im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Blindenmarkt bzw. in vergleichbaren Gemeinden der Region unter Heranziehung von Vergleichswerten zum Bewertungsstichtag ein Bodenpreis zwischen € 35,-- und € 65,-- pro m² exklusive Aufschließungsabgabe feststellbar.

Kaufpreisinformationen



Abgefragte Vergleichswerte

1	■ Bauland, Jahr 2020, Fläche 604 m2	30.000 €
2	■ Bauland, Jahr 2018, Fläche 1867 m2	128.823 €
3	■ Bauland, Jahr 2018, Fläche 1574 m2	47.220 €
4	■ Bauland, Jahr 2019, Fläche 2822 m2	159.000 €
5	■ Bauland, Jahr 2020, Fläche 771 m2	35.000 €
6	■ Bauland, Jahr 2020, Fläche 770 m2	34.650 €
7	■ Bauland, Jahr 2019, Fläche 777 m2	36.519 €
8	■ Bauland, Jahr 2018, Fläche 804 m2	37.788 €
9	■ Bauland, Jahr 2020, Fläche 1080 m2	30.000 €
10	■ Bauland, Jahr 2019, Fläche 479 m2	85.500 €
11	■ Bauland, Jahr 2022, Fläche 979 m2	140.000 €

Zusammenfassende Statistiken

Anzahl der abgefragten Vergleichswerte	11
Anzahl der Vergleichswerte/Mittelwert	11
Mittelwert (Preis/m ²)	67,15 €
Standardabweichung	46,01 €
Valorisierungsfaktor	1
valorisierter Mittelwert	67,15 €

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

- Lage in unmittelbarer Nähe zu den Auseen
- Bebauung und Widmung der umgebenden Grundstücke
- gegebene Infrastruktur
- absolute Größe (343 m²), Konfiguration und Topografie

ist für das bewertungsgegenständliche Grundstück in Relation zu den Vergleichswerten ein Bodenwert von € 75,--/ m² exklusive Aufschließungsabgabe als angemessen anzusetzen.

Berechnung Bodenwert:

Die grundbücherliche, als Bauland gewidmete Grundstücksfläche des bewertungsgegenständlichen Grundstückes 164/29 beträgt 343 m²:

€ 75,--	x	343 m ²	=	€	<u>25.725,--</u>
Bodenwert gerundet				€	25.700,--

zuzüglich

Wert der als entrichtet geltenden Aufschließungsabgabe⁶

Da unter Bezug auf §§ 38 und 11 der NÖ Bauordnung für das bebaute Grundstück 164/29 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: € 500,-- gegebene Bauklasse I:

$\sqrt{343 \text{ m}^2} \times € 500 \times 1,0$	=	€ 9.260,--	gerundet	€	<u>9.300,--</u>
--	---	------------	----------	---	------------------------

Zwischensumme	€	35.000,--
---------------	---	------------------

⁶ § 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 € 35.000,--
zuzüglich

Wert der entrichteten Anschlussgebühren für

Kanal⁷:

Baufläche gem. Grundbuch: 70 m², angeschlossene
Geschoße: 1; ergibt eine Berechnungsfläche von: ca. 121 m²
Einheitssatz zum Bewertungsstichtag für Kanalanschluss
(Mischwasserkanal): € 20,62 inklusive 10 % Umsatzsteuer
121 m² x € 20,62 = € 2.495,-- gerundet € **2.500,--**

zuzüglich

Wert der entrichteten Anschlussgebühren für Wasser:

Berechnungsfläche: ca. 121 m²
Einheitssatz zum Bewertungsstichtag für Wasseranschluss-
abgabe: € 7,26 inkl. 10 % MWSt.
121,00 m² x € 7,26 = € 878,-- gerundet € **900,--**

Zuzüglich

Wert der entrichteten Anschlussgebühr für Strom:

pauschal geschätzt € **1.500,--**

Bodenwert € 39.900,--

**Bodenwert Liegenschaft EZ 1083 unter Berücksichtigung
der als entrichtet geltenden Aufschließungsabgabe und der
entrichteten Anschlussgebühren für die bestehenden
Anschlüsse gerundet somit**

€ 40.000,--

⁷ § 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 Doppelbungalow:

Zur Ermittlung der Neuherstellkosten für den Doppelbungalow 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 den gegenständlichen Doppelbungalow die Neuherstellungskosten samt Baunebenkosten (einschließlich der Umsatzsteuer aufgrund der Objektart⁸) innerhalb der in nachstehend angeführter Liste (Empfehlungen für Herstellkosten⁹) 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 2024						
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung						
Kosten (inkl. USt.) pro m ² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich						
Ausstattungsqualität	1 normal		2 gehoben		3 hochwertig	
Wien (-)	3.300 €	interpolieren	4.000 €	interpolieren	5.300 €	(++)
Niederösterreich (-)	2.900 €	interpolieren	3.600 €	interpolieren	4.300 €	(++)
Burgenland (-)	2.600 €	interpolieren	3.200 €	interpolieren	3.700 €	(++)
Oberösterreich (-)	2.700 €	interpolieren	3.400 €	interpolieren	3.900 €	(++)
Salzburg (-)	3.000 €	interpolieren	3.900 €	interpolieren	4.500 €	(++)
Steiermark (-)	2.700 €	interpolieren	3.200 €	interpolieren	3.700 €	(++)
Kärnten (-)	2.700 €	interpolieren	3.100 €	interpolieren	3.700 €	(++)
Tirol (-)	3.600 €	interpolieren	4.000 €	interpolieren	4.500 €	(++)
Vorarlberg (-)	3.800 €	interpolieren	4.100 €	interpolieren	5.000 €	(++)
Österreich (Medianwert)	2.900 €		3.600 €		4.300 €	

⁸ vgl. Ö-Norm B 1802-1

⁹ vgl.: Empfehlungen für Herstellkosten, S 149; Sachverständige Heft 03/2024, Herausgeber: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen;

In diesen Herstellungskosten sind enthalten:

* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2-4)	aus Erhebung
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:	in der Regel
* bauliche AufschlieÙung (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 AufschlieÙung (Kostenbereich 1)	nach Bedarf
* Erschwernisse	nach Bedarf
* Einrichtung (Kostenbereich 5)	nach Bedarf
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)	nach Bedarf
* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)	nach Bedarf
* Reserven (Kostenbereich 9)	nach Bedarf

Ergänzende Angaben:

* <u>Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus)</u>	
<u>können einen Aufschlag erfordern</u>	bis zu 30%
* <u>Großprojekte können einen Abschlag erfordern</u>	bis zu -10%
* <u>NebengeschoÙe (z.B. Keller etc.) liegen im Aufwand bei</u>	ca. 40% bis 70%
<u>der Herstellungskosten der HauptgeschoÙe.</u>	
* (Tief-) Garagen liegen im Aufwand bei	ca. 25% bis 50%
der Herstellungskosten der HauptgeschoÙe.	



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

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

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

Ausstattungsqualität						
Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden						
Gebäudeteil/ Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion	25	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften		
Dach	8	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc		
Fassaden	9	verriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke etc	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz		
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz		
Innentüren	4	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen o.Ä.), solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc		
Fußböden	6	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen o.Ä.	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	1,00			9,00
Fenster und Außentüren	8	1,00			8,00
Innentüren	4	0,90			3,60
Fußböden	6	0,90			5,40
Nassräume	4	0,95			3,80
Sanitärausstattung	7	0,95			6,65
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	0,70			8,40
Elektroinstallation	9	0,90			8,10
Sonstige Ausstattung	4	0,90			3,60
Energieeffizienz	4	0,95			3,80
					90,05
Einstufung des Gebäudes aufgrund der gegebenen Ausstattungsqualität					0,90
Interpolation Herstellkosten: Differenz von (1) auf (2): € 700					
Interpolation: von (1) auf (0,9); € 2900 - ((€ 3600 - € 2900) x (10/100)) = € 2830					
Neuherstellkosten Ausstattungsqualitäten		€ 2 900,00	€ 3 600,00	€ 4 300	
interpolierter Wert Neuherstellkosten (0,9)					€ 2 830

Berechnung der fiktiven Neuherstellkosten:

Erdgeschoß - Wohnnutzfläche:

Neuherstellkosten pro m² Wohnnutzfläche: gerundet € 3.110,--

(Richtwert € 2.830,-- unter Berücksichtigung der einfachen
Bis normalen Ausstattungsqualität, + 10 % für kleineren Baukörper)

Nutzfläche: rd. 64 m² x € 3.110,-- = € 199.040,--

Erdgeschoß – Nebenflächen:

Neuherstellkosten pro m² Nutzfläche: gerundet € 780,--

(Richtwert € 2.830,-- davon 50 % aufgrund der Ausstattungsqualität
und davon 50 % für Nebenflächen, + 10 % für kleineren Baukörper)

Nutzfläche: rd. 3,5 m² x € 780,-- = € 2.730,--

fiktive Neuherstellkosten Doppelbungalow

gerundet € 201.770,--

**fiktive Neuherstellkosten Doppelbungalow
gerundet**

€ 201.770,--

abzüglich

Wertminderung wegen Alters:

Unter Bezug auf Punkt 2.11.1. dieses Gutachtens weist der Doppelbungalow (Baubewilligung 1970) zum Bewertungsstichtag ein Baualter von ca. 55 Jahren auf. Beim gegenständlichen Gebäude ist bei der Berechnung der Alterswertminderung jedoch zu berücksichtigen, dass im Zuge der Sanierung teilweise Verbesserungen an Teilen des Gebäudes (Fassade, Fenster, Mauerwerk) die Lebensdauer des Gebäudes verlängert wurde und sich das Gebäude damit „fiktiv verjüngt“¹⁰. Aufgrund dieser Verbesserungsmaßnahmen ist von einer fiktiven Verjüngung des Gebäudes um ca. 10 Jahre auszugehen. Das Wohnhaus entspricht somit einem Gebäude mit einem fiktiven Baualter von 45 Jahren (55-10). 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. - 50 % € - 100.885,--

GEBÄUDESACHWERT DOPPELBUNGALOW

ohne Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes

€ 100.885,--

abzüglich

Zustandswertminderung:

Bei der technischen Wertminderung ist auch der **Bau- und Erhaltungszustand** des Gebäudes zu berücksichtigen. Zur Grobeinschätzung eignet sich das Verfahren nach Heideck¹¹ der abhängig von der Zustandsnote weitere prozentuelle Abschläge von den um die Alterswertminderung reduzierten Neuherstellungskosten vornimmt.

Zwischensumme

€ 100.885,--

¹⁰ vgl. Heimo Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017, Seite 78

¹¹ vgl. Immobilienbewertung Österreich, Juli 2022: Zustandswertminderung nach Heideck, S. 340ff

Zwischensumme € 100.885,--

Dabei wird die Bezeichnung der Zustandsnoten in Abwandlung der Bezeichnung nach Heideck in der Praxis wie folgt verwendet:

Auszugsweise ergeben sich daraus aufgrund der von Heideck zu Grunde gelegten Formel folgende Zustandswertminderungen:

1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00%
1,25		0,04%
1,50	geringfügige Instandhaltungen vornehmen	0,32%
1,75		1,07%
2,00	normal erhalten; übliche Instandhaltung vornehmen	2,49%
2,25		4,78%
2,50	über Instandhaltungen hinausg. geringere Instandsetzungen	8,09%
2,75		12,53%
3,00	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17%
3,25		25,03%
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09%
3,75		42,28%
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49%
4,25		63,57%
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32%
4,75		87,54%
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00%

Unter Hinweis auf Punkt 2.12. dieses Gutachtens sind an dem Doppelbungalow die üblichen Instandhaltungen vorzunehmen.

Nach vorstehend angeführter Tabelle wird in konkretem Fall die **Zustandsnote 2,0** vergeben. Bei Anwendung der Zustandsnote 2,0 ist somit eine

Wertminderung aufgrund des Bau- und Erhaltungszustandes

von gerundet - 2,5 % € - 2.500,--

anzusetzen.

Gebäudesachwert Doppelbungalow € 98.385,--

GEBÄUDESACHWERT DOPPELBUNGALOW

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

€ 98.000,--

3.1.2.2. Bauwert Außenanlagen:

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

Außenanlagen pauschal € 12.000,--

3.1.3. Sachwert:

Der **Sachwert der der Liegenschaft EZ 1083** errechnet sich somit wie folgt:

Bodenwert	€	40.000,--
Gebäudesachwert Doppelbungalow	€	98.000,--
Sachwert Außenanlagen pauschal	€	12.000,--
SACHWERT Liegenschaft EZ 1083 somit gerundet	€	150.000,--

3.2. Verkehrswert unter Berücksichtigung der unter C-LNR 1 a und 2 a intabulierten Lasten und ohne Berücksichtigung auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge:

Der unter Punkt 3.1.3. rechnerisch ermittelte Wert (Sachwert) entspricht insbesondere aufgrund der unter C LNR 1 a und 2 a intabulierten Lasten (Dienstbarkeiten), des nicht feststellbaren Baukonsenses für die Zubauten, der Widmung als Bauland-Sondergebiet-Ferienheim, der Lage im Hochwasserabflussbereich und der Nachfrage-/Angebotssituation auf dem Immobilienmarkt nicht dem Verkehrswert.

Es ist somit eine merkantile Korrektur zur Anpassung des rechnerisch ermittelten Sachwertes an den Verkehrswert vorzunehmen. Dabei ist die Gesamtheit der zum Bewertungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände zu berücksichtigen.

Rechnerischer Sachwert € **150.000,--**

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

Abschläge für:

Wertminderung aufgrund der unter C-LNR 1 a und 2 a intabulierten Lasten (Dienstbarkeiten der

elektrischen Leitung und der Wasserleitung): - 10 % € - 15.000,--

Unter Bezug auf die Ausführungen unter Punkt 2.2.2.1. dieses verläuft unmittelbar über den bewertungsgegenständlichen Liegenschaft eine Hochspannungs-Freileitung sowie eine Wasserleitun. Interessenten werden bei der Wahl von ansonsten gleichwertigen Liegenschaften, bei dem eine derartigen Dienstbarkeiten belastet ist und die andere nicht nur mit einem diesem Nachteilen entsprechenden Preisnachlass erwerben. Unter Berücksichtigung des Käuferverhaltens ist somit ein Abschlag für den merkantilen Minderwertanzusetzen.

Zwischensumme € **135.000,--**

Zwischensumme € 135.000,--

**nicht feststellbaren Baukonsens für die Zubauten:
pauschal**

€ - 7.000,--

Unter Bezug auf die Ausführungen unter Punkt 2.11.1. dieses Gutachtens ist für die Zubauten zum Doppelbungalow aus den Unterlagen im Bauakt kein Baukonsens feststellbar. Interessenten werden bei der Wahl von ansonsten gleichwertigen Gebäuden, bei dem für das eine ein baubehördlicher Konsens (Benützungsbewilligung oder Baufertigstellungsmeldung gem. § 30 NÖ BO) vorliegt und für das andere nicht, schon alleine aufgrund des allfälligen Risikos der Kosten für die Erfüllung allfälliger aktueller baubehördlicher Auflagen (Brandschutz, Sicherheit, etc.) und allfällig notwendiger baulicher Abänderungen bzw. der Kosten dafür und der Kosten für eine nachträgliche Baubewilligung bzw. für die Erbringung von Attesten nur mit einem diesen Risiko entsprechenden Preisnachlass erwerben. Unter Berücksichtigung des Käuferverhaltens ist somit ein Abschlag für den merkantilen Minderwert anzusetzen.

**Nutzungseinschränkungen aufgrund der Widmung als
Bauland-Sondergebiet-Ferienheim:**

- 25 %

€ - 37.500,--

Unter Bezug auf die Ausführungen unter Punkt 2.7. dieses Gutachtens sind in Bauland-Sondergebieten Wohngebäude sowie eine sonstige Wohnnutzung nur insoweit zuzulassen, als diese mit Rücksicht auf den verordneten Nutzungszusatz vorhanden sein müssen. Eine Nutzung des Doppelbungalows für ständige Wohnzwecke ist unter Bezug auf § 16 des NÖ ROG (NÖ Raumordnungsgesetz) und der Auskunft eines Mitarbeiters der Marktgemeinde Blindenmarkt in gegenständlichem Fall nicht widmungsgemäß. Interessenten werden diesen Umstand bei der Preisfindung mit einem entsprechenden Abschlag vom Sachwert berücksichtigen.

Lage innerhalb einer Hochwasserrisikozone:

- 7 %

€ - 10.500,--

Unter Bezug auf die Ausführungen unter Punkt 2.10 dieses Gutachtens liegt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Hochwasserrisikobereich (HQ 100). Interessenten werden üblicherweise bei der Wahl von 2 ansonsten gleichwertigen Liegenschaften, bei dem die eine in einer Hochwasserrisikozone liegt und die andere nicht, schon allein aufgrund des Schadensrisikos und der allfällig in diesem Zusammenhang zu erwartenden Kosten für die Beseitigung von Hochwasserschäden nur mit einem diesem Risiko entsprechendem Abschlag vom Sachwert erwerben.

Zwischensumme € 80.000,--

Zwischensumme € 80.000,--

Zuschlag für:

Nachfrage-Angebotssituation für Liegenschaften

in unmittelbarer Seenähe: + 30 % € + 45.000,--

Für Liegenschaften an oder in unmittelbarer Seenähe steht einem geringen Angebot eine relativ hohe Nachfrage gegenüber. Bei Verfügbarkeit einer derartigen Immobilie sind Interessenten bereit, einen entsprechenden Aufschlag auf den Sachwert zu bezahlen. Diesem Käuferverhalten folgend ist ein entsprechender Aufschlag auf den Sachwert anzusetzen.

Verkehrswert € 125.000,--

Der errechnete Verkehrswert entspricht unter Annahme der Bestandsfreiheit und unter Berücksichtigung aller im Befund und Gutachten angeführten Merkmale und unter Heranziehung von Vergleichswerten den Gegebenheiten auf diesem Immobilien-teilmarkt und kann daher ohne weitere merkantile Korrektur als Verkehrswert ausgewiesen werden.

Der Verkehrswert

der Liegenschaft EZ 1083, Grundbuch 14401 Blindenmarkt

beträgt zum Stichtag 02. April 2025

unter Berücksichtigung der unter C-LNR 1 a und 2 a

intabulierten Lasten (Dienstbarkeiten der elektrischen Leitung

und der Wasserleitung) und ohne Berücksichtigung der auf

Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der

Liegenschaft lastenden Beträge

somit gerundet € 125.000,--

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.

3.3. Verkehrswert unter Berücksichtigung der unter C-LNR 1 a und 2 a intabulierten Lasten und unter Berücksichtigung 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 3.2. dieses Gutachtens € 125.000,--
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)
€ - 2.592,--
Verkehrswert € 122.408,--

**Der Verkehrswert
der Liegenschaft EZ 1083, Grundbuch 14401 Blindenmarkt
beträgt zum Stichtag 02. April 2025
unter Berücksichtigung der unter C-LNR 1 a und 2 a intabulierten Lasten (Dienstbarkeiten der elektrischen Leitung und der Wasserleitung) und unter Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge
somit gerundet € 122.000,--**

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.

4. ZUSAMMENFASSUNG:

**Der
Verkehrswert
der Liegenschaft EZ 1083
Grundbuch 14401 Blindenmarkt
beträgt
zum Bewertungsstichtag 02. April 2025**

**unter Berücksichtigung der unter C-LNR 1 a und 2 a
intabulierten Lasten (Dienstbarkeiten der elektrischen Leitung
und der Wasserleitung)
und ohne Berücksichtigung der auf Grund von
(Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der
Liegenschaft lastenden Beträge**

gerundet **€ 125.000,--**
(Euro einhundertfünfundzwanzigtausend)

**unter Berücksichtigung der unter C-LNR 1 a und 2 a
intabulierten Lasten (Dienstbarkeiten der elektrischen Leitung
und der Wasserleitung)
und mit Berücksichtigung der auf Grund von
(Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der
Liegenschaft lastenden Beträge**

gerundet **€ 122.000,--**
(Euro einhundertzweiundzwanzigtausend)

**ZUBEHÖR:
Der Verkehrswert des Zubehörs
(Einbauküche mit Einbaugeräten)
wie unter Punkt 2.11.1.4.
Ausstattung Küche/Essraum beschrieben
beträgt
zum Bewertungsstichtag 02. April 2025**

gerundet **€ 2.000,--**
(Euro zweitausend)

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 –

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 14401 Blindenmarkt EINLAGEZAHL 1083
BEZIRKSGERICHT Melk

Letzte TZ 73/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
164/29 G GST-Fläche * 343
Bauf.(10) 70
Gärten(10) 273 Auseestraße 31a

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
2 a 2428/2011 Realrecht der Stromleitung über Gst 164/11 für 164/29
3 a 2428/2011 Realrecht der Saugkanalleitung über Gst 164/11 für 164/29
***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Namfon Ulrike Ringler

GEB: 1984-07-11 ADR: Vereinsgasse 28/2, Wien 1020

a 2428/2011 Kaufvertrag 2011-08-17 Eigentumsrecht
b 1882/2023 Einantwortungsbeschluss 2019-10-25 Eigentumsrecht vorgemerkt
c 5637/2024 Rechtfertigung

***** C *****

- 1 a 60/1956 163/1987 2428/2011
DIENSTBARKEIT der elektrischen Leitung über Gst 164/29 gem
Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 1956-01-19 für Republik
Österreich (Eisenbahnverwaltung)
- b 2428/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 636
- 2 a 2428/2011
DIENSTBARKEIT der Wasserleitung
gem Pkt IV. (3) Kaufvertrag 2011-08-17
über Gst 164/29 für Gst 164/11
- 3 a 6064/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 466,02 samt 4 % Z aus EUR
379,02 seit 2023-05-12, 4 % Z aus EUR 87,-- seit
2023-06-21, Kosten EUR 212,60 samt 4 % Z seit 2023-10-25,
Kosten EUR 212,10, EUR 227,38, EUR 145,23, EUR 229,23 für
Mag. Nina Ofner geb 1977-05-19 (9 E 17/24y)
- 4 a 73/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.515,26 samt
Kosten EUR 102,50 EUR 7,50 EUR 82,50 EUR 69,90 EUR 115,--
für Gemeindeverband für Umweltschutz und Abgabeneinhebung
(9 E 1/25x beigetreten zu 9 E 17/24y)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Ybbs.

bevgv.at

© BEV 2025 Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung und Weitergabe unterliegen den Nutzungsbedingungen des BEV. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger. Die Weitergabe einzelner Auszüge im Rahmen von Geschäftsfällen (z.B. Vertragserrichtung durch Notar oder Rechtsanwalt) ist zulässig. DVR 0037028

Seite 1 von 1 Abgabedatum: 01.04.2025, Bestellnr: 0103881005