

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 St. Pölten

Schießstattring 6

3100 St. Pölten

Wien, 18.03.2026

GZ 43 E 3/25s

26015-3386

BEWERTUNGSGUTACHTEN

EINFAMILIENHAUS



Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** der Liegenschaft

Grundbuch: 19569 Sasendorf

Einlagezahl: 260

Bezirksgericht: St. Pölten

Adresse: 3386 Sasendorf, Ortsstraße 29b

INHALTSVERZEICHNIS

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

Beilagen

Beilage 1 Grundbuchsauszug
Beilage 2 Plandokumentation
Beilage 3 Fotodokumentation
Beilage 4 Energieausweis

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
- + Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022
Bienert / Funk

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	E I N F A M I L I E N H A U S Grundbuch 19569 Sasendorf EZ 260 3386 Sasendorf, Ortsstraße 29b
Auftraggeber	Bezirksgericht St. Pölten 3100 St. Pölten, Schießstattring 6 in der Exekutionssache GZ 43 E 3/25s des Bezirksgerichtes St. Pölten betreffend Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft Grundbuch 19569 Sasendorf EZ 260 3386 Sasendorf, Ortsstraße 29b Bewertung erfolgt ohne Inventar
Bewertungsstichtag	29.01.2026
Befundaufnahme / Besichtigungstag	29.01.2026

Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Grundbuchsauszug vom:	18.12.2025
Besichtigung vom:	29.01.2026
Erhebungen:	Marktgemeinde Hafnerbach - Bauamt am 29.01.2026 Abfrage GVV St. Pölten (Abgaben) am 29.01.2026 Abfrage Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 26.02.2026 Erhebungen der Vergleichspreise
Unterlagen / Dokumente:	Einreichplan Errichtung eines Einfamilienhauses vom September 2012 Baubeschreibung Einfamilienhaus vom September 2012 Niederschrift Bauverhandlung Errichtung eines neuen Wohnhauses AZ: BAU/61-2012 vom 21.11.2012 Bescheid baubehördliche Bewilligung Errichtung eines neuen Wohnhauses AZ: BAU/61-2012 vom 12.12.2012 Bescheid baubehördliche Bewilligung Pelletsheizung AZ: BAU/26-2013 vom 27.08.2013 Baubeginnsanzeige vom 22.03.2013 Einreichplan Errichtung einer Stützmauer und Einfriedung vom 21.02.2017 Baubeschreibung Errichtung einer Stützmauer und Einfriedung vom 21.02.2017 Bescheid Baubewilligung Errichtung einer Stützmauer und Einfriedung AZ: BAU/05-2017 vom 08.05.2017 Bestätigung der Gemeinde (Benützungsbewilligung Einfamilienhaus) vom 13.08.2019 Teilungsplan vom 08.01.2019, Vermessung Schubert Bescheid Änderung von Grundstücksgrenzen, AZ: TEIL/01-2019 vom 25.04.2019 Niederschrift feuerpolizeiliche Beschau (Mängelliste) vom 04.05.2022 Mängelliste vom 26.03.2023 Mängelliste Fa.REMAX vom 21.02.2024 Kundenkontoblatt Abgaben per 29.01.2026, Marktgemeinde Hafnerbach Energieausweis vom 21.09.2012 Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Hafnerbach

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 19569 Sasendorf
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

EINLAGEZAHL 260

Letzte TZ 863/2025

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
43/3	G GST-Fläche *	1141	
	Bauf.(10)	374	
	Gärten(10)	767	Ortsstraße 29b

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

6 a 4588/2019 RECHT der Strom- und Kanalleitungsführung und Nutzung
über Gst 43/4 für Gst 43/3

8 a 1976/2020 Aufschließungsbeitrag hinsichtlich Gst 43/3 entrichtet

10 b gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 5/12

Gertraud Steindl

GEB: 1966-01-02 ADR: Am Dirrling 7, Sasendorf 3386

a 4304/2013 Veräußerungsverbot

b 1066/2024 Einantwortungsbeschluss 2021-11-24 Eigentumsrecht

c 863/2025 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (43 E 3/25s)

3 ANTEIL: 5/12

Margit Huber

GEB: 1968-04-13 ADR: Dorfstraße 5, 83131 Nussdorf, Deutschland

a 4304/2013 Veräußerungsverbot

b 1066/2024 Einantwortungsbeschluss 2021-11-24 Eigentumsrecht

c 863/2025 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (43 E 3/25s)

4 ANTEIL: 1/6

Rudolf Kienast

GEB: 1962-11-18 ADR: Habeckgasse 7, Neulengbach 3040

a 4304/2013 Veräußerungsverbot

b 1066/2024 Einantwortungsbeschluss 2021-11-24 Eigentumsrecht

c 863/2025 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (43 E 3/25s)

***** C *****

3 a 4304/2013 Schuldschein 2013-07-08

PFANDRECHT

EUR 32.500,--

1 % Z, 9 % VZ, NGS EUR 3.250,-- für

Land Niederösterreich

4 a 4304/2013

VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 11 (3) NÖ WFG 2005 für

Land Niederösterreich

7 a 4588/2019

DIENTSBARKEIT des uneingeschränkten Zuganges

zum Wasserzähler über Gst 43/3

gem § 4.5. Kaufvertrag 2019-07-01 für Gst 43/4

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Gebäudebeschreibung

Das Einfamilienhaus wurde aufgrund der Baubewilligung aus dem Jahr 2012 errichtet, die Benützungsbewilligung liegt aus dem Jahr 2019 vor. Das Einfamilienhaus ist als Bungalow errichtet, besteht aus einem Erdgeschoss und ist nicht unterkellert.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Windfang, ein WC, ein Technikraum, ein Bad, ein Wohn/Esszimmer mit Küche und drei Zimmer. Dem Wohn/Esszimmer ist südseitig eine Terrasse vorgelagert. Die Raumhöhe beträgt rund 2,65m.

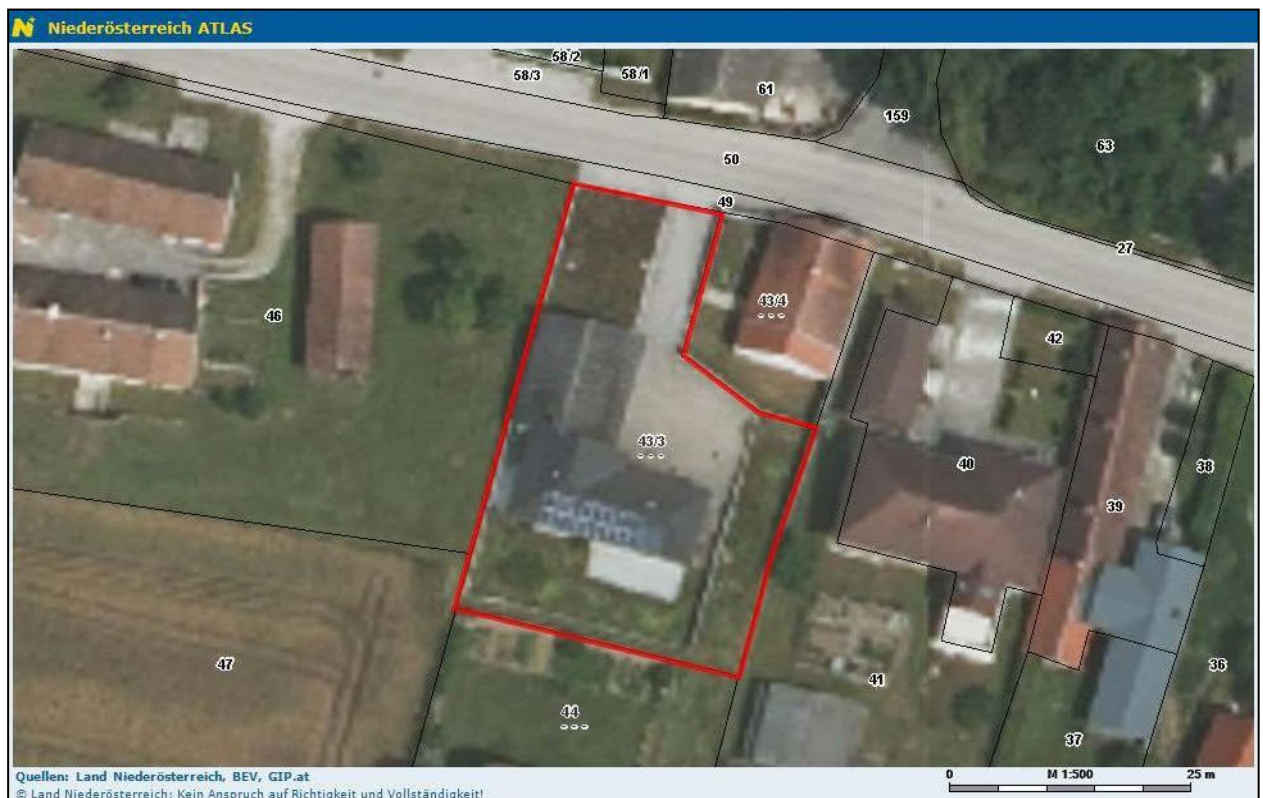
Nordseitig ist dem Einfamilienhaus ein Nebengebäude aus den 1970er Jahren angebaut. Im Nebengebäude sind Garagen bzw. Lagerräume, der Heizraum und ein Pelletsraum untergebracht.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet, das Dach des Einfamilienhauses ist als Walmdach mit Ziegeleindeckung ausgebildet. Die Fassade ist verputzt und mit einem Vollwärmeschutz versehen. Die Belichtung erfolgt durch Kunststoff/Alufenster mit Außenjalousien. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt durch eine Pelletsheizung, auf dem Dach ist eine Solaranlage installiert (20 Module, laut Eigentümerin derzeit nicht funktionsfähig).

Die Einfriedung besteht teilweise aus einer Stützmauer, teilweise aus einem Metallzaun auf Betonsteinsockel.

Das Gebäude ist in einem durchschnittlichen Zustand vorhanden. **Gemäß Auskunft der Eigentümerin ist die Heizung derzeit nicht in Betrieb, es bestehen laut Rauchfangkehrer diverse Mängel, der Kamin ist nicht verputzt. Im Wohnzimmer sind Feuchteschäden aufgrund aufsteigender Mauerwerksfeuchte sichtbar. Im Nebengebäude sind Putzschäden vorhanden. Der Zaun zur Nachbarliegenschaft ist schadhaft.**

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).



Gebäudeausstattung

Erdgeschoss

Windfang:

Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Eingangstüre: Alu-Glastüre
Heizung: Fußbodenheizung

Technik: Boden: Fliesen
Wände: Fliesen
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Kunststoffzarge
Fenster: Kunststoff/Alufenster
Waschmaschinenanschluss
Elektrosicherungskasten unter Putz montiert

WC: Boden: Fliesen
Wände: Fliesen auf ca. 1m, darüber geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Kunststoffzarge
Fenster: Kunststoff/Alufenster
Heizung: Fußbodenheizung
Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten
kleines Handwaschbecken mit Armatur

Küche: Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: offen zu Wohnzimmer
Fenster: Kunststoff/Alufenster
Heizung: Fußbodenheizung
U-förmige Küchenausstattung mit Geräten

Wohn/Esszimmer:

Boden: Laminatboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Holztüre mit Glasfüllung in Kunststoffzarge
Fenster: Kunststoff/Alufenster und -terrassentüre mit Außenjalousien
Heizung: Fußbodenheizung

Feuchteschaden bei Terrassentüre

Terrasse:

Boden: Betonplatten

Flur: Boden: Laminatboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: offen zu Wohnzimmer
Heizung: Fußbodenheizung

Bad: Boden: Fliesen
Wände: Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Kunststoffzarge
Fenster: Kunststoff/Alufenster
Heizung: Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper
Badewanne mit Armatur
Dusche mit Armatur
2 Handwaschbecken mit Armatur

3 Zimmer:

Boden: Laminatboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Kunststoffzarge
Fenster: Kunststoff/Alufenster mit Außenjalousien
Heizung: Fußbodenheizung

Nebengebäude:

Garage groß:

Boden: Beton
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Tor: offen

Feuchte- und Verputzschaden

Garage klein:

Boden: Beton
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Tor: Sektionaltor mit automatischem Antrieb

Heizraum:

Pelletsheizkörper
2 Warmwasserspeicher
Heizung derzeit nicht in Betrieb (Mängelliste Rauchfangkehrer)
Deckenöffnung nicht geschlossen
Kamin nicht verputzt

Die **Möbliering** und das **sonstige Inventar** sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Topographie

Wohnnutzfläche:	rund	115 m²
Nebengebäude:	rund	92 m ²

Die Nutzfläche des Wohngebäudes ist dem Einreichplan vom September 2012 entnommen, die Nutzfläche des Nebengebäudes entstammen groben Abschätzungen mittels einfachen Kontrollmessungen durch den Sachverständigen.

Eine vermessungstechnische Überprüfung der Nutzflächen des Wohngebäudes in Bezug auf die Planmaße ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt (Angabe Nutzflächen ohne geodätische Überprüfung des Bestandes).

Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. 43/3 in der EZ 260 und grenzt nordseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 15m an die Ortsstraße, die westseitige Grundstücksgrenze weist eine Länge von rund 46m auf.

Die Grundstücksfläche weist einen geringen Anstieg in südlicher Richtung auf.

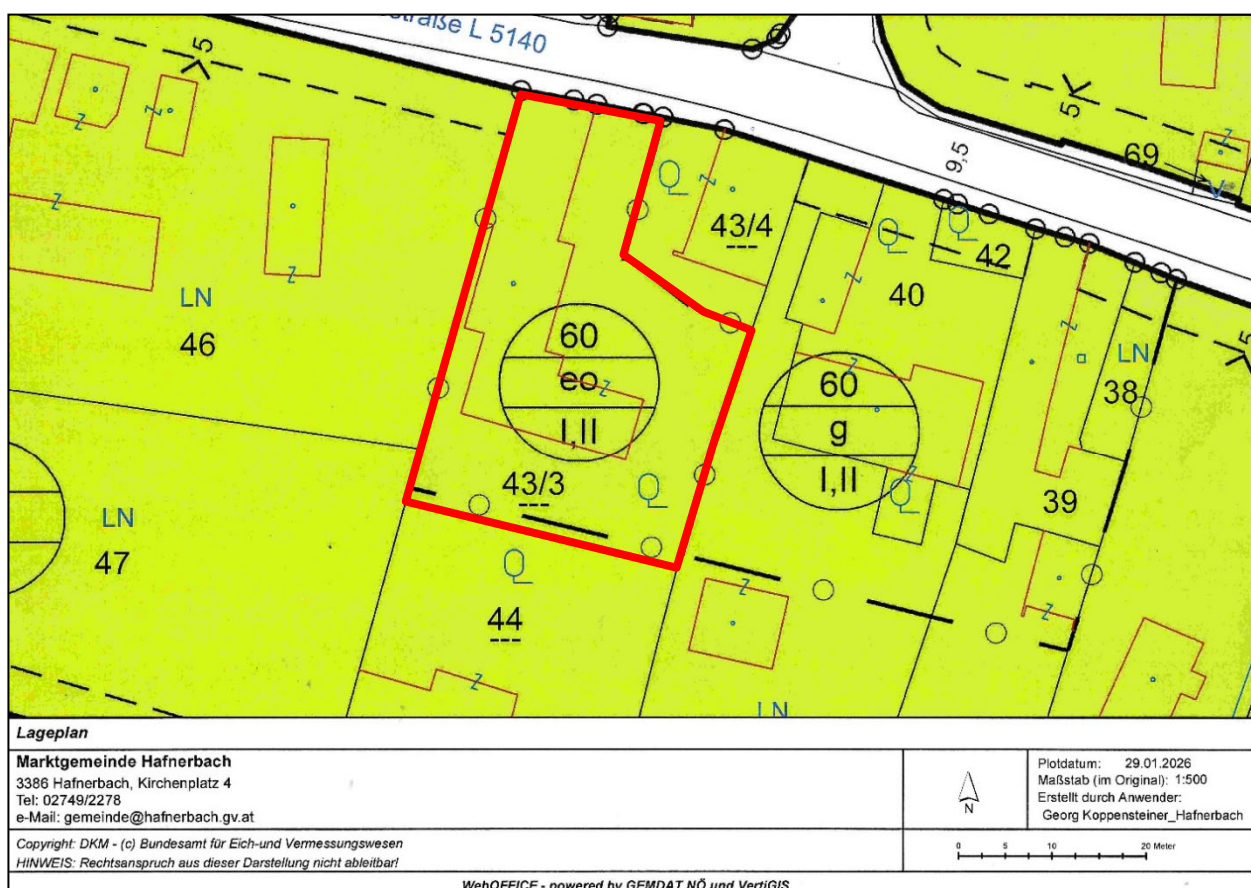
Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 260	1.141 m ²
------------------------------------	--------	----------------------

Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand, eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung in der Natur wurde nicht durchgeführt.

Flächenwidmung

Gemäß Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Marktgemeinde Hafnerbach befindet sich die Liegenschaft im "**Bauland Agrargebiet - BA**" mit der **Bauklasse I,II**, in einseitig offener Bauweise und einer **Bebauungsdichte von 60%**.



Baubehördliche Bewilligung

Das Einfamilienhaus wurde aufgrund der Baubewilligung AZ: BAU/61-2012 vom 12.12.2012 errichtet. Die Benützungsbewilligung liegt mit Bestätigung der Marktgemeinde Hafnerbach vom 13.08.2019 vor.

Gebühren - öffentliche Abgaben

Gemäß Kundenkontoblatt der Marktgemeinde Hafnerbach werden derzeit folgende jährliche Grundbesitzabgaben vorgeschrieben:

Wasserbezugsgebühr	0,00 €	<i>verbrauchsabhängig, derzeit kein Verbrauch</i>
Bereitstellungsgebühr	115,52 €	
Kanalbenützungsg Gebühr	408,40 €	
	523,92 €	

Die Aufwendungen für Grundsteuer und Müllgebühren werden vom GVV St. Pölten vorgeschrieben, seitens des GVV St. Pölten wurden keine Vorschriften bekanntgegeben.

Die Aufwendungen für elektrische Energie sind verbrauchsabhängig mit dem Energieversorger zu verrechnen.

Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und verfügt über Strom-, Wasser- und Kanalanschluss. Für die Leitungsführungen ist im Grundbuch ein Recht der Strom- und Kanalleitungsführung und Nutzung über Grundstück Nr. 43/4 (Nachbargrundstück ostseitig an der Straße gelegen) eingetragen.

Energieausweis

Der **spezifische Heizwärmebedarf** für das Gebäude beträgt gemäß dem im Bauakt aufliegendem Energieausweis vom 21.09.2012 **rund 37 kWh/m²a**.

Bestandsrechte

Die Liegenschaft ist gemäß Auskunft der Eigentümerin bestandfrei.

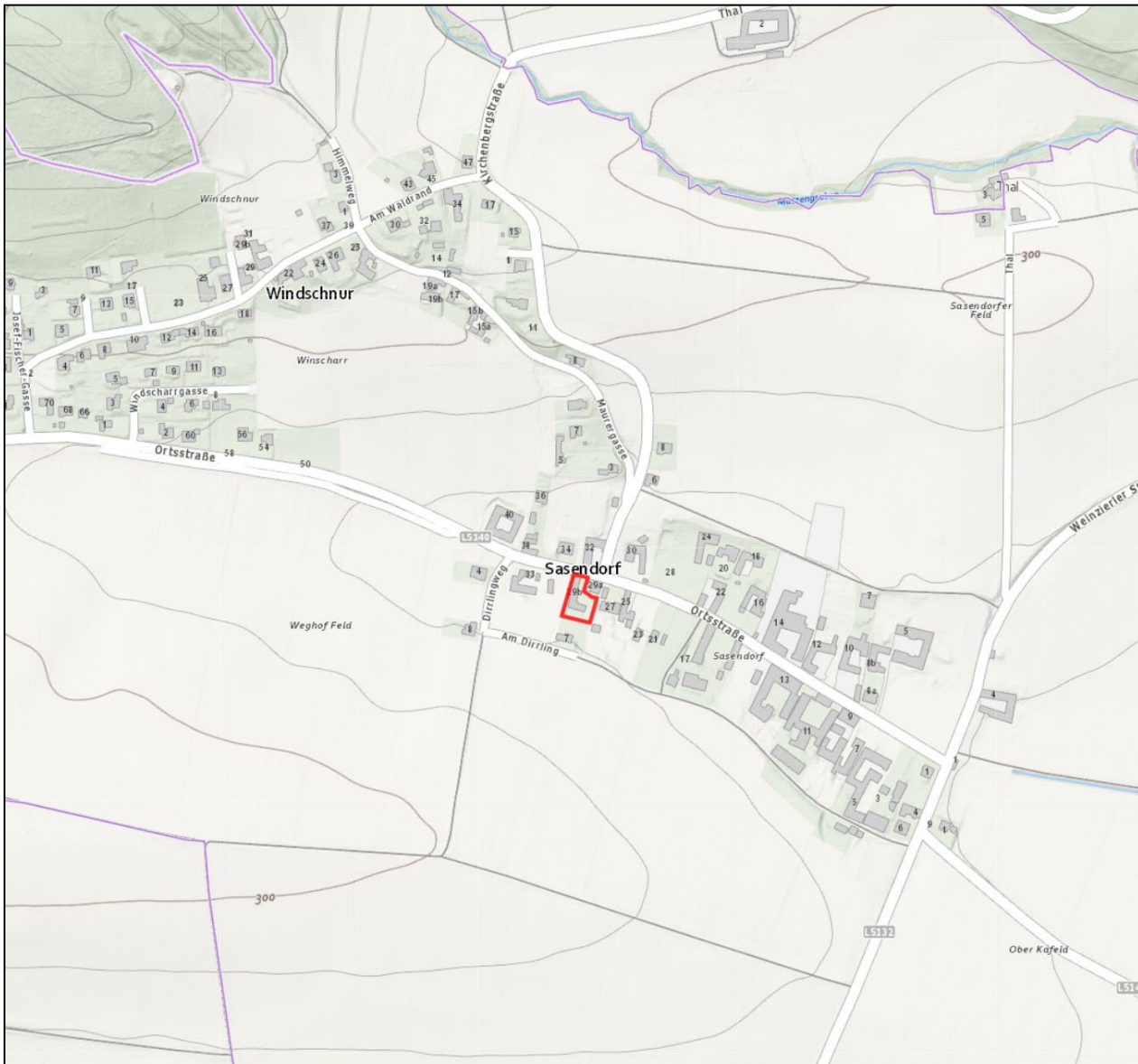
Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 26.02.2026 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.
Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage, Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaft liegt im Ortsgebiet von Sasendorf in der Marktgemeinde Hafnerbach im Bezirk St. Pölten, rund 3km östlich des Ortszentrums von Hafnerbach. Das Stadtzentrum von St. Pölten ist in östlicher Richtung in rund 9km erreichbar.

An öffentlichen Verkehrsmitteln steht eine Busverbindung in das Ortszentrum von Hafnerbach und Richtung St. Pölten (Hauptbahnhof) zur Verfügung.



Quelle: <https://atlas.noel.gv.at/atlas>

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs stehen in Prinzersdorf (in einer Entfernung von rund 4km) zur Verfügung. Ein Kindergarten und eine Volksschule stehen in Hafnerbach zur Verfügung, eine Neue Mittelschule in Prinzersdorf.

Sehr gute Geschäfts-Infrastruktur ist in der rund 9km entfernten Landeshauptstadt St. Pölten gegeben.

Die Landeshauptstadt verfügt über alle wichtigen Verwaltungseinrichtungen. Neben der Stadtverwaltung und der Bezirkshauptmannschaft ist St. Pölten auch Sitz der Landesregierung. Weiters befinden sich in St. Pölten das Landeskrankenhaus, das Landes- und Bezirksgericht, sowie das Militärkommando von Niederösterreich. St. Pölten als Schulstadt bietet nahezu alle Schultypen und einzelne Fachhochschulen an. Zudem ist St. Pölten Bischofsitz, außerdem befinden sich einige Verwaltungseinrichtungen der Diözese St. Pölten in der Landeshauptstadt.

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 Klimaanlageanlagen 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 Katastralgemeinde Sasendorf und umliegenden Katastralgemeinden aus den Jahren 2022 bis 2025 erhoben.

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

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Bodenwert als Vergleichswert

Vergleichsgrundstücke - Kaufvorgänge 2022 bis 2025

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	(y - yl) ²	Kaufpreis
1	Mär.22	1.304	65,0	225,0	84.760
2	Okt.22	1.278	85,0	25,0	108.630
3	Dez.22	660	109,1	846,8	72.000
4	Jun.25	2.140	60,7	372,5	130.000
			319,8	1.469,3	
			yl =	80,0	489,8
Standardabweichung (s) =				22,1	
			yl + 1,5s =	113,2	€/m ²
			yl - 1,5s =	46,8	€/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	Mär.22	1.304	65,0	84.760
2	Okt.22	1.278	85,0	108.630
3	Dez.22	660	109,1	72.006
4	Jun.25	2.140	60,7	129.898
Summen		5.382	319,8	395.294
arithmetisches Mittel			80,0	

Vergleichspreis zum Stichtag:

ist rund

80 €/m²

Ermittlung Bodenwert

berechnen:

$$1.141 \text{ m}^2 \times 80 = 91.280 \text{ €}$$

Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung

(**Bebauungsabschlag**):

$$20\% \text{ Abschlag} = -18.256 \text{ €}$$

Berücksichtigung der Aufschließungskosten

$$\text{rund} = 22.500 \text{ €}$$

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Für die Dienstbarkeit des uneingeschränkten Zuganges zum Wasserzähler wird ein Abzug in der Höhe von rund 5% angesetzt.

$$\text{ergibt rund} = -4.776 \text{ €}$$

Der Bodenwert der Liegenschaft entspricht somit dem ermittelten Vergleichswert.

Bodenwert

90.748 €

Ermittlung des Bauwertes

Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten für das Wohngebäude werden die Richtpreise für Wohnhäuser aus der Literatur (Empfehlungen für Herstellungskosten aus der Sachverständige 3/2025) mit durchschnittlicher Ausstattung (Ausstattungsqualität normal) zugrunde gelegt.

Die Normalherstellungskosten sind aufgrund der überwiegend privaten Nutzungsmöglichkeit **inklusive Umsatzsteuer** berücksichtigt.

Normalherstellungskosten:	pro m ² NGF	
Wohngebäude:	€ 2.900,00	Stand 2025
Zuschlag für Einfamilienhaus:	€ 3.050,00	5%
Abschlag für ländliche Lage:	€ 2.440,00	-20%
Nebengebäude:	€ 1.220,00	50%

Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

Wohnnutzfläche:	rund	115 m ²	x	2.440 €/m ²	=	280.600 €
Nebengebäude:	rund	92 m ²	x	1.220 €/m ²	=	112.240 €

Normalherstellungswert per 01/2026	392.840 €
---	------------------

Berücksichtigung von Teilabweichungen

Herstellungswert zum Stichtag	392.840 €
--------------------------------------	------------------

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist bei Wohnhäusern in Massivbauweise mit rund 60 Jahren bis rund 80 Jahren anzusetzen. Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird unter Berücksichtigung des relativ großen Nebengebäudes ein Mittelwert für die gewöhnliche Nutzungsdauer für das Einfamilienhaus und das Nebengebäude von rund 70 Jahren angesetzt.

Alterswertminderung	
Baujahr Einfamilienhaus	rund 2016
Baujahr Nebengebäude	rund 1978
Bewertungsjahr	2026
Gewöhnliche Nutzungsdauer	70 Jahre

Restnutzungsdauer	<i>Einfamilienhaus und Nebengebäude i.M. rd.</i>	40 Jahre
--------------------------	--	-----------------

relatives (fiktives) Alter	30 / 70 Jahre	=	0,429
----------------------------	---------------	---	-------

Alterswertminderung linear	0,429
----------------------------	-------

Restwert	0,571
----------	-------

Zustandswertminderung

nach HEIDECK:

Zustandsnote	Wertminderung
1	0,00%
1,5	0,32%
2	2,49%
2,5	8,09%
3	18,17%
3,5	33,09%
4	52,49%
4,5	75,32%
5	100,00%

alters- und zustandsbedingte Instandhaltungsarbeiten

vom Restwert =	0,104
----------------	-------

Gesamte Wertminderung	0,533
------------------------------	--------------

Gesamter Restwert	0,467
-------------------	-------

53,3%	Wertminderung von	392.840 €	=	-209.384 €
-------	-------------------	-----------	---	------------

gekürzter Herstellungswert	183.456 €
-----------------------------------	------------------

Wertminderung wegen Mängel und Schäden *bei Zustandswertminderung berücksichtigt*

Gebäude-Sachwert	183.456 €
-------------------------	------------------

Wirtschaftliche Wertminderung 0 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €

Gebäudewert	183.456 €
--------------------	------------------

Wert der baulichen Außenanlagen

+ 3% des Gebäudewertes des Einfamilienwohnhauses für bauliche Außenanlagen
befestigte Flächen und Wege, Einfriedungen 5.504 €

Bauwert	188.960 €
----------------	------------------

Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen

Für das vorhandene Grün werden
+ 0,5% des Gebäudewertes angesetzt. 917 €

Wert der sonstigen Anlagen	917 €
-----------------------------------	--------------

Ermittlung des Wertes des Zubehörs

Kücheneinrichtung aufgrund des Alters Zeitwert rund: 0 €

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

Ermittlung des Sachwertes

Bodenwert	90.748 €
Bauwert	188.960 €
Wert der sonstigen Anlagen	917 €
Wert des Zubehörs	0 €

Sachwert	280.625 €
-----------------	------------------

Rechte und Lasten

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 260 mit Abfragedatum 18.12.2025 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt:

```
***** A2 *****
 6 a 4588/2019 RECHT der Strom- und Kanalleitungsführung und Nutzung
    über Gst 43/4 für Gst 43/3
 8 a 1976/2020 Aufschließungsbeitrag hinsichtlich Gst 43/3 entrichtet
10 b gelöscht
```

Die Eintragungen stellen weder wertbeeinflussende Rechte noch wertbeeinflussende Lasten dar.

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****
 3 a 4304/2013 Schuldschein 2013-07-08
    PFANDRECHT EUR 32.500,--
    1 % Z, 9 % VZ, NGS EUR 3.250,-- für
    Land Niederösterreich
 4 a 4304/2013
    VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 11 (3) NÖ WFG 2005 für
    Land Niederösterreich
 7 a 4588/2019
    DIENSTBARKEIT des uneingeschränkten Zuganges
    zum Wasserzähler über Gst 43/3
    gem § 4.5. Kaufvertrag 2019-07-01 für Gst 43/4
```

Das eingetragene PFANDRECHT und das VERÄUSSERUNGSVERBOT stellen bei der Wertermittlung der Liegenschaft weder ein wertbeeinflussendes Recht noch eine wertbeeinflussende Last dar, sind jedoch bei Veräußerung der Liegenschaft entsprechend zu berücksichtigen.

Die eingetragene DIENSTBARKEIT wurde bei der Ermittlung des Bodenwertes entsprechend berücksichtigt.

Rechte und Lasten

0 €

Verkehrswert

Sachwert		280.625 €	
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €	
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		280.625 €	
Rechte und Lasten		0 €	
		280.625 €	
Verkehrswert mit Rechte und Lasten		gerundet	281.000 €

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 der Liegenschaft EZ 260 mit Rechte und Lasten

281.000 €

(in Worten Euro Zweihunderteinundachtzigtausend)

***Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert
der Liegenschaft EZ 260 Grundbuch 19569 Sasendorf.***

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).

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 18 Seiten.

26015-3386

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN EINFAMILIENHAUS

Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** der Liegenschaft

Grundbuch:	19569 Sasendorf
Einlagezahl:	260
Bezirksgericht:	St. Pölten
Adresse:	3386 Sasendorf, Ortsstraße 29b

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Plandokumentation
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Energieausweis

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 19569 Sasendorf
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

EINLAGEZAHL 260

Letzte TZ 863/2025

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
43/3	G GST-Fläche	* 1141	
	Bauf.(10)	374	
	Gärten(10)	767	Ortsstraße 29b

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

6 a 4588/2019 RECHT der Strom- und Kanalleitungsführung und Nutzung
über Gst 43/4 für Gst 43/3

8 a 1976/2020 Aufschließungsbeitrag hinsichtlich Gst 43/3 entrichtet

10 b gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 5/12

a 4304/2013 Veräußerungsverbot

b 1066/2024 Einantwortungsbeschluss 2021-11-24 Eigentumsrecht

c 863/2025 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (43 E 3/25s)

3 ANTEIL: 5/12

a 4304/2013 Veräußerungsverbot

b 1066/2024 Einantwortungsbeschluss 2021-11-24 Eigentumsrecht

c 863/2025 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (43 E 3/25s)

4 ANTEIL: 1/6

a 4304/2013 Veräußerungsverbot

b 1066/2024 Einantwortungsbeschluss 2021-11-24 Eigentumsrecht

c 863/2025 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (43 E 3/25s)

***** C *****

3 a 4304/2013 Schuldschein 2013-07-08

PFANDRECHT

EUR 32.500,--

1 % Z, 9 % VZ, NGS EUR 3.250,-- für

Land Niederösterreich

4 a 4304/2013

VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 11 (3) NÖ WFG 2005 für

Land Niederösterreich

7 a 4588/2019

DIENSTBARKEIT des uneingeschränkten Zuganges

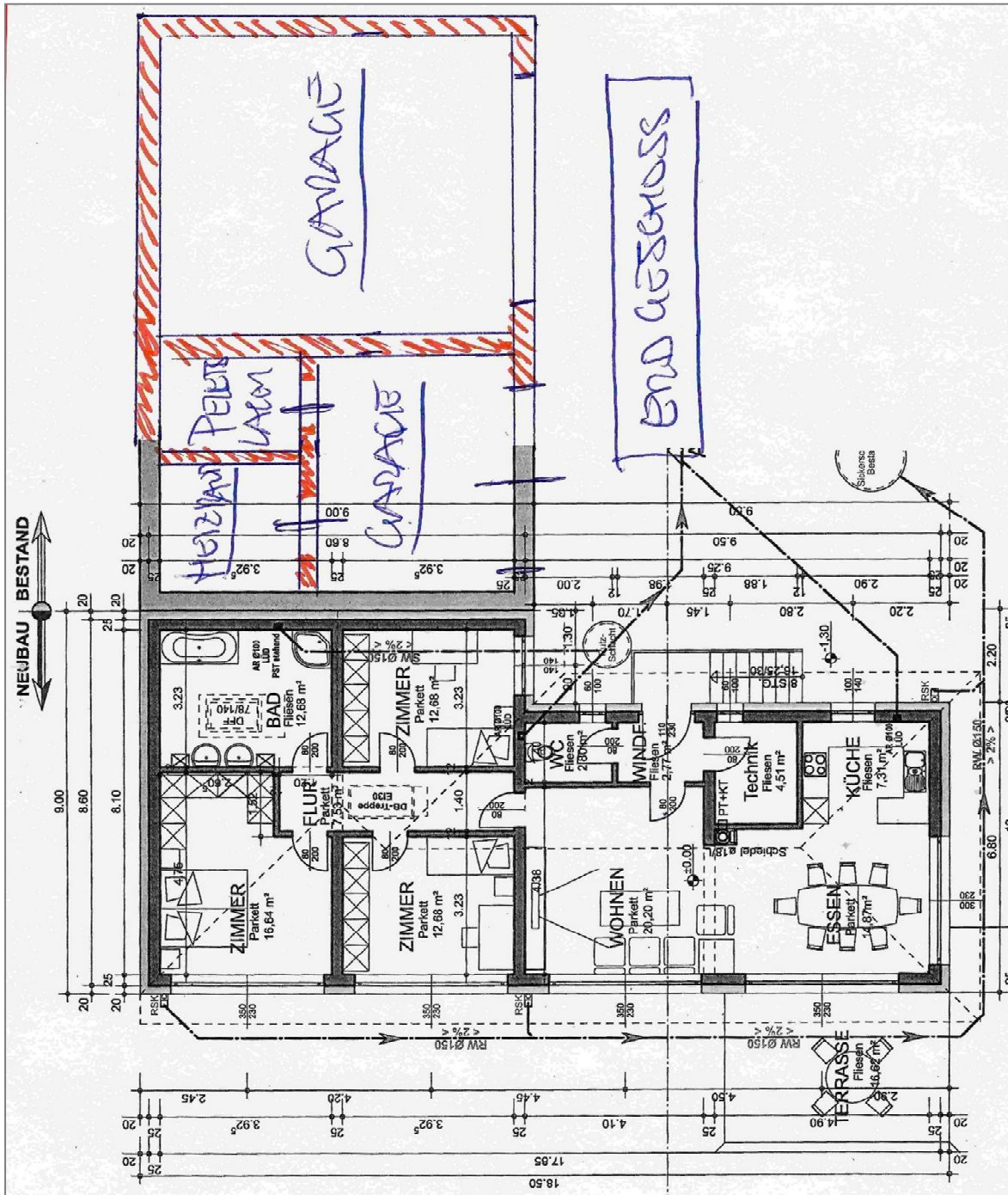
zum Wasserzähler über Gst 43/3

gem § 4.5. Kaufvertrag 2019-07-01 für Gst 43/4

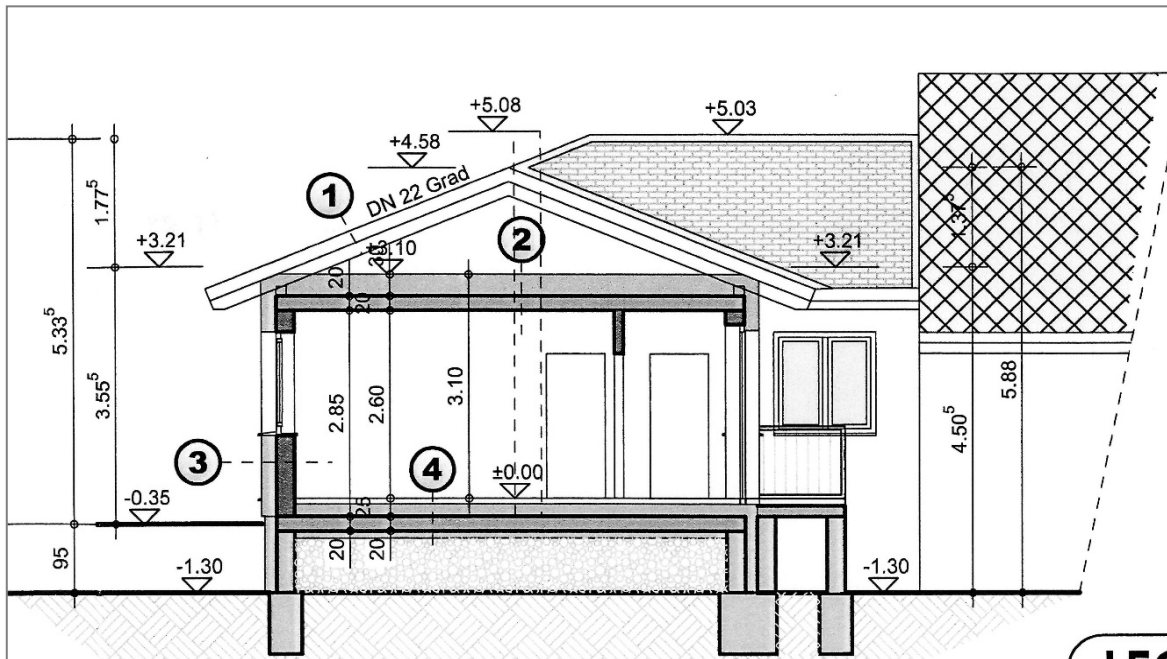
***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

GRUNDRISS



SCHNITT

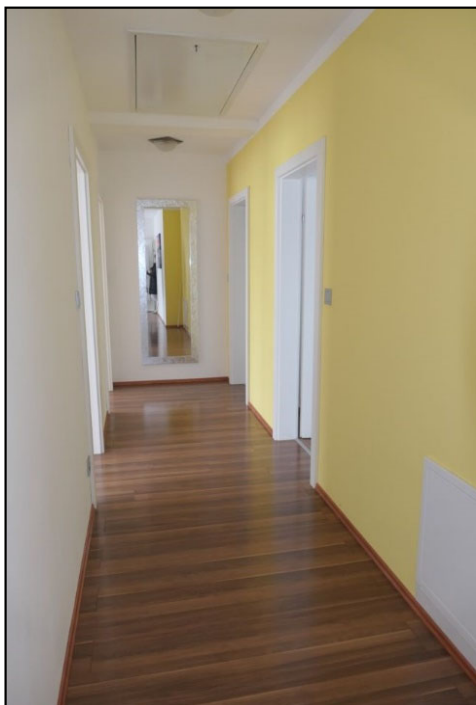


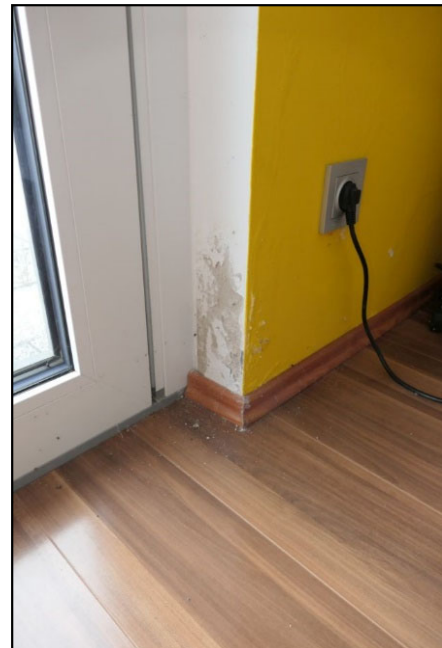
FOTODOKUMENTATION

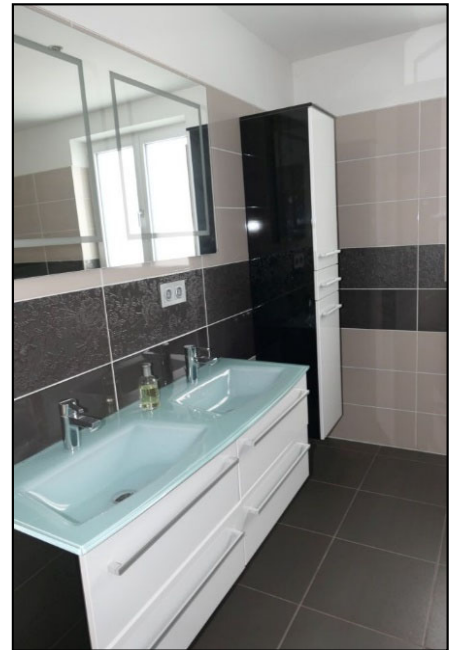




EINFAMILIENHAUS

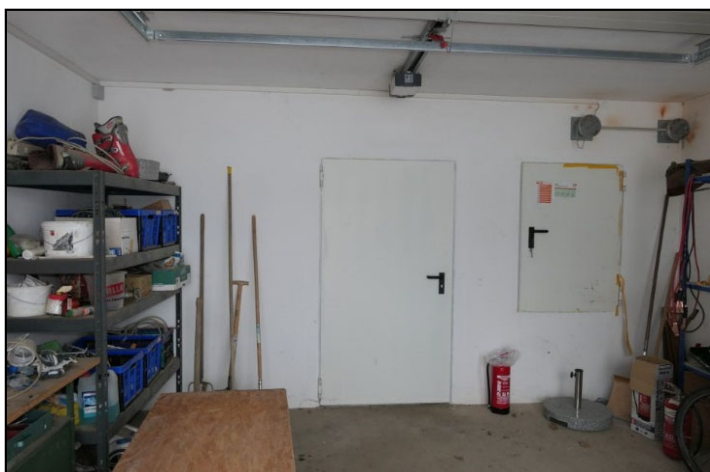






NEBENGEBÄUDE





AUSZUG AUS DEM ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis für Wohngebäude - Planung gemäß ÖNORM H5055 und Richtlinie 2002/91/EG OIB Österreichisches Institut für Bautechnik		MARKTGEMEINDE HAFNERBACH Bundesgebühr gemäß Gebührengesetz 1957 EUR <u>11,80</u> mittels Zahlschein zu entrichten	
Gebäude Christian Kienast Gebäudeart Einfamilienhaus Gebäudezone Straße Sasendorf 29 PLZ/Ort 3386 Hafnerbach		Eingelangt am: <u>25. Okt. 2012</u> Marktgemeinde Hafnerbach Erbaut im Jahr 2012 Katastralgemeinde Sasendorf KG - Nummer 19569 Einlagezahl 29 Grundstücksnr. 43	
EigentümerIn Christian Kienast Sasendorf 29 3386 Hafnerbach			
SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)			
		HWB-ref = 37,2 kWh/m²a	
Der kommissionellen Verhandlung vom <u>11.11.2012</u> zu Grunde gelegen Hierauf bezieht sich der h.a. Bescheid vom <u>15.12.2012</u> Der Bürgermeister:			
ERSTELLT ErstellerIn me ErstellerIn-Nr. GWR-Zahl Geschäftszahl		Organisation Firma Kickinger Ausstellungsdatum 21.09.2012 Gültigkeitsdatum Planung	
		HOCH- u. TIEFBAU Transportbeton - Baustoffe Ing. FRANZ KICKINGER Ges.m.b.H. Baumeister 3071 BÖHEIMKIRCHEN, Marktting. 42 Tel. (02743) 2364 Fax DW 10	
		Unterschrift	
<small> Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). </small>			
		<small>EA-01-2007-SW-a EA-WG 25.04.2007</small>	

Energieausweis für Wohngebäude - Planung						
gemäß ÖNORM H5055 und Richtlinie 2002/91/EG		OIB Österreichisches Institut für Bautechnik				
GEBÄUDEDATEN				KLIMADATEN		
Brutto-Grundfläche	146 m ²	Klimaregion	N			
beheiztes Brutto-Volumen	542 m ³	Seehöhe	266 m			
charakteristische Länge (lc)	1,09 m	Heizgradtage	3560 Kd			
Kompaktheit (A/V)	0,92 1/m	Heiztage	168 d			
mittlerer U-Wert (Um)	0,21 W/m ² K	Norm - Außentemperatur	-14,8 °C			
LEK - Wert	21	Soll - Innentemperatur	20 °C			
	Referenzklima zonenbezogen	spezifisch	Standortklima zonenbezogen	spezifisch	Anforderungen ab 01.01.2010	
	[kWh/a]	[kWh/m ² a]	[kWh/a]	[kWh/m ² a]	[kWh/m ² a]	
HWB	5.413	37,18	6.069	41,68	62,5	erfüllt
WWWB			1.860	12,78		
HTEB-RH			-5.067	-34,80		
HTEB-WW			-1.622	-11,14		
HTEB			3.835	26,34		
HEB			2.173	14,93	120,0	erfüllt
EEB			2.173	14,93		
PEB						
CO2						
ERLÄUTERUNGEN						
Heizwärmebedarf (HWB):		Vom Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung eine Temperatur von 20°C zu halten.				
Heiztechnikenergiebedarf (HTEB):		Energienmenge die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.				
Endenergiebedarf (EEB):		Energienmenge die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.				
<small>Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten in besonderer Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.</small>						<small>EA-01-2007-SW-a EA-WG 25.04.2007</small>