

Bewertungsgutachten

über Anteile an den Liegenschaften

EZ 948, 951, 952 und 1004, je KG 19329 Traisen
Reihenhaus und Nebenflächen in 3160 Traisen, Hoysstraße 40

Auftraggeber:

Bezirksgericht Lilienfeld
3180 Lilienfeld, Babenbergerstraße 18

wegen:

Verkehrswertfeststellung der Herrn Samet (geb. 5.4.1992) und Frau Kübra (geb. 12.5.1992) OKSAN gehörenden Liegenschaften/Liegenschaftsanteile wegen bewilligter Zwangsversteigerung

GZ: 193 7 E 842/25 m

Bewertungstichtag: 12.2.2026

A) ALLGEMEINES

1) Auftrag

Schriftlicher Auftrag des Bezirksgerichtes Lilienfeld, 3180 Lilienfeld, Babenbergerstraße 18 vom 18.11.2025, zur Feststellung der Verkehrswerte der Familie OKSAN gehörenden Anteile an den folgenden Liegenschaften wegen bewilligter Zwangsversteigerung:

Katastralgemeinde	Einlagezahl	BLNr	Anteilsgröße	Bezeichnung der Liegenschaft
19329 Traisen	1004	1, 2	1	Reihenhaus mit Garten Hoyostraße 40
19329 Traisen	948	1, 2	1	Parkplatz 14 zu Hoyostraße 40
19329 Traisen	951	53, 54	2 x 61/5966	Grünflächen Reihenhausanlage
19329 Traisen	952	23, 24	2 x 1/32	Zufahrtsweg zu Gärten der Reihenhäuser

2) Bewertungstichtag

12. Februar 2026, als Tag des Lokalaugenscheins

3) Grundlagen

- Grundbuchs- und NÖ-Atlasauszüge mit Abfragedatum vom 2.7. und 19.11.2025
- Lokalaugenscheinversuch am 9.12.2025, aber niemand anwesend
- Lokalaugenschein am 12.2.2026 von 9:00 h bis 9:30 h unter Beisein des Verpflichteten Samet OKSAN, sowie des Gerichtsvollziehers des BG Lilienfeld Alfred Schwab
- Erhebungen am Bauamt Traisen/Herr Steiner vom 9.12.2026
- Auskünfte der WAG Wohnungsanlagen GmbH/Linz vom 18.2.2026
- Abfrage Altlastenatlas vom 19.11.2025
- Kaufpreissammlung der ZT datenforum eGen/Graz
- Grundstückspreisübersicht der Zeitschrift GEWINN 5/25
- Literatur:
 - Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage
 - Johannes Stabentheiner, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2. Auflage (Verlag Manz)
 - Ö-Norm B 1802

B) BEFUND**1) Grundbuchstände****Reihenhaus:**

KATASTRALGEMEINDE 19329 Traisen
 BEZIRKSGERICHT Lilienfeld

EINLAGEZAHL 1004

 Letzte TZ 1035/2025

Plombe 1409/2025

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
439	G GST-Fläche	* 216	
	Bauf.(10)	46	
	Gärten(10)	170	Hoysstraße 40

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2

Samet Oksan

GEB: 1992-04-05 ADR: Hoysstraße 40, Traisen 3160

a 1339/2016 Kaufvertrag 2014-12-14 Eigentumsrecht

b gelöscht

2 ANTEIL: 1/2

Kübra Oksan

GEB: 1992-05-12 ADR: Hoysstraße 40, Traisen 3160

a 518/2021 Schenkungsvertrag 2021-02-01 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 1339/2016

DIENSTBARKEIT des Gehens, Fahrens und Grabens zum Zwecke der Instandhaltung und Erhaltung der bestehenden Kanäle sowie die Dienstbarkeit des Durchleitungsrechtes von Abwasser/Dachwasser durch diese Kanäle ob Gst 439 gem Pkt X. Kaufvertrag 2014-12-14 für WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H. (FN 78487y)

2 a 1339/2016

DIENSTBARKEIT der Führung, Erhaltung und Instandhaltung von Kabel-TV-Leitungen sowie die Dienstbarkeit des Durchleitungsrechtes von Kabel-TV, Internet und allenfalls Telefonie ob Gst 439 gem Pkt XIII. Kaufvertrag 2014-12-14 für WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H. (FN 78487y)

5 a 1750/2021 Pfandurkunde 2021-11-23

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 209.000,--

für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)

c 1750/2021 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1004 KG 19329 Traisen C-LNR 5

EZ 948 KG 19329 Traisen C-LNR 3

EZ 951 KG 19329 Traisen C-LNR 29

EZ 952 KG 19329 Traisen C-LNR 10

- 6 auf Anteil B-LNR 2
 a 825/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 198.536,90 samt 1,57 % Z pro
 1/4-Jahr seit 2025-02-11, Antragskosten EUR 2.135,54 für
 VOLKSBANK WIEN AG - FN 211524s (7E 842/25m)
 (im Rang wie Pfandrecht C-LNR.5a)

***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

KFZ – Stellplatz:

KATASTRALGEMEINDE 19329 Traisen EINLAGEZAHL 948
 BEZIRKSGERICHT Lilienfeld

Letzte TZ 1035/2025
 Plombe 1409/2025

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1489/20	G Sonst(10)	* 11	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2

Samet Oksan

GEB: 1992-04-05 ADR: Hoysstraße 40, Traisen 3160

d 1339/2016 Kaufvertrag 2014-12-14 Eigentumsrecht

e gelöscht

2 ANTEIL: 1/2

Kübra Oksan

GEB: 1992-05-12 ADR: Hoysstraße 40, Traisen 3160

a 518/2021 Schenkungsvertrag 2021-02-01 Eigentumsrecht

***** C *****

3 a 1750/2021 Pfandurkunde 2021-11-23

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 209.000,--

für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)

c 1750/2021 simultan haftende Liegenschaften

EZ 1004 KG 19329 Traisen C-LNR 5

EZ 948 KG 19329 Traisen C-LNR 3

EZ 951 KG 19329 Traisen C-LNR 29

EZ 952 KG 19329 Traisen C-LNR 10

4 auf Anteil B-LNR 2

- a 825/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 198.536,90 samt 1,57 % Z pro
 1/4-Jahr seit 2025-02-11, Antragskosten EUR 2.135,54 für
 VOLKSBANK WIEN AG - FN 211524s (7E 842/25m)
 (im Rang wie Pfandrecht C-LNR.3a)

***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Zufahrt zu den Garten - Rückseiten:

KATASTRALGEMEINDE 19329 Traisen
BEZIRKSGERICHT Lilienfeld

EINLAGEZAHL 952

```
*****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt ohne Zusagen der Einräumung von Wohnungseigentum ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Oksan ***
*** C-Blatt ohne Lösungsverpflichtungen ***
*** C-Blatt ohne Zusagen der Einräumung von Wohnungseigentum ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
*****
```

Letzte TZ 1333/2025

Plombe 1409/2025

```
***** A1 *****
  GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  1476/1  G Gärten(10)          *      494
```

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

```
***** A2 *****
```

2 a gelöscht

```
***** B *****
```

23 ANTEIL: 1/32

Samet Oksan

GEB: 1992-04-05 ADR: Hoysstraße 40, Traisen 3160

a 1339/2016 Kaufvertrag 2014-12-14 Eigentumsrecht

b gelöscht

24 ANTEIL: 1/32

Kübra Oksan

GEB: 1992-05-12 ADR: Hoysstraße 40, Traisen 3160

a 518/2021 Schenkungsvertrag 2021-02-01 Eigentumsrecht

```
***** C *****
```

10 auf Anteil B-LNR 23 24

a 1750/2021 Pfandurkunde 2021-11-23

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 209.000,--

für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)

c 1750/2021 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1004 KG 19329 Traisen C-LNR 5

EZ 948 KG 19329 Traisen C-LNR 3

EZ 951 KG 19329 Traisen C-LNR 29

EZ 952 KG 19329 Traisen C-LNR 10

11 auf Anteil B-LNR 24

a 825/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 198.536,90 samt 1,57 % Z pro

1/4-Jahr seit 2025-02-11, Antragskosten EUR 2.135,54 für

VOLKSBANK WIEN AG - FN 211524s (7E 842/25m)

(im Rang wie Pfandrecht C-LNR.10a)

```
***** HINWEIS *****
```

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

```
*****
```

Allgemeinflächen, Vorgärten, Altstoffcontainerplätze:

KATASTRALGEMEINDE 19329 Traisen
 BEZIRKSGERICHT Lilienfeld

EINLAGEZAHL 951

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt ohne Zusagen der Einräumung von Wohnungseigentum ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
 *** Name 1: Oksan ***
 *** C-Blatt ohne Lösungsverpflichtungen ***
 *** C-Blatt ohne Zusagen der Einräumung von Wohnungseigentum ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1375/2025

Plombe 1409/2025

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1478/3	G GST-Fläche	* 88	
	Gärten(10)	50	
	Sonst(10)	38	
1478/4	G GST-Fläche	* 194	
	Gärten(10)	91	
	Sonst(10)	103	
1478/5	G GST-Fläche	* 545	
	Gärten(10)	304	
	Sonst(10)	241	
1489/1	G GST-Fläche	* 767	
	Gärten(10)	483	
	Sonst(10)	284	
GESAMTFLÄCHE		1594	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

53 ANTEIL: 61/5966

Samet Oksan

GEB: 1992-04-05 ADR: Hoyostraße 40, Traisen 3160

a 1339/2016 Kaufvertrag 2014-12-14 Eigentumsrecht

b gelöscht

54 ANTEIL: 61/5966

Kübra Oksan

GEB: 1992-05-12 ADR: Hoyostraße 40, Traisen 3160

a 518/2021 Schenkungsvertrag 2021-02-01 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 667/2013

DIENSTBARKEIT der Duldung der Entsorgung der Haus-, Rest-
 und Biomüllcontainer auf Gst 1478/5 1489/1 gem P 1.)

- Dienstbarkeitsvertrag 2012-11-23 für Marktgemeinde Traisen
- 2 a 667/2013
DIENSTBARKEIT der Duldung der Aufstellung und der
Entsorgung der Altstoffcontainer (Papier, Plastik und Glas)
auf Gst 1478/5 1489/1 gem P 1.) Dienstbarkeitsvertrag
2012-11-23 für Marktgemeinde Traisen
- 29 auf Anteil B-LNR 53 54
a 1750/2021 Pfandurkunde 2021-11-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 209.000,--
für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)
- c 1750/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1004 KG 19329 Traisen C-LNR 5
EZ 948 KG 19329 Traisen C-LNR 3
EZ 951 KG 19329 Traisen C-LNR 29
EZ 952 KG 19329 Traisen C-LNR 10
- 37 auf Anteil B-LNR 54
a 825/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 198.536,90 samt 1,57 % Z pro
1/4-Jahr seit 2025-02-11, Antragskosten EUR 2.135,54 für
VOLKSBANK WIEN AG - FN 211524s (7E 842/25m)
(im Rang wie Pfandrecht C-LNR.29a)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Die in den C – Blättern eingetragenen Dienstbarkeiten sind durch die Anordnung der Baulichkeiten – alles Reihenhäuser – notwendig und beeinträchtigen die einzelnen Eigentümer auch nicht. Die Geldlasten sind von mir auftragsgemäß nicht zu bewerten.

Die einzelnen Reihenhäuser werden von den jeweiligen Eigentümern selbst verwaltet, nur die Verrechnung der Müllkosten und der Winterdienst für alle werden von der Hausverwaltung WAG Wohnungsanlagen GmbH/Linz durchgeführt. So beträgt die Vorschreibung dieser Positionen für das zu bewertende Reihnhaus derzeit € 36,24 pro Monat.

Bei der Gemeinde Traisen gab es zum Stichtag 9.12.2025 einen Abgaberrückstand in Höhe von € 68,81.

2) Flächenwidmung - Bebauungsvorschriften

Die Grundstücke liegen alle im Bauland-Wohngebiet. Einen Bebauungsplan gibt es nicht, die Bebauung erfolgte nach der NÖ Bauordnung. Die Grundstücke sind nicht im Altlastenatlas enthalten.

3) Lage

Die Liegenschaften befinden sich Luftlinie ca. 1,4km nordöstlich des Ortszentrums von Traisen in einer ruhigen Wohngegend und steigen nach Süden hin leicht an.

Einkaufsmöglichkeiten gibt es in der Marktgemeinde Traisen (~ 3.650 Einwohner) als Verkehrsknoten der B18 mit der B20 selbst ausreichend, weitere in der Landeshauptstadt St. Pölten (21km). Traisen ist durch Bahn- und Buslinien sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

4) Objektbeschreibung

Das Reihenhaus, errichtet 1941 bis 1943 in Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss, situiert an der nördlichen Grundstücksgrenze, wurde 1993 bereits umfassend renoviert. Diese Reihenhäuser standen bis 2013 im Eigentum der WAG Wohnungsanlagen GmbH/Linz und wurden dann sukzessive an die Mieter und andere Interessenten abverkauft.

Im Jahr 2003 wurde ein weiterer Raum/Wintergarten im Erdgeschoss an der Südseite errichtet. Vor diesem Raum gibt es noch eine befestigte Terrasse, die durch ein Flugdach überdacht ist.

Die Grundstücke 1478/3, 1478/4, 1478/5 und 1489/1 bilden die gemeinsam genutzten Vorgärten und Abstellplätze für die Müllcontainer, sind aber eigenständig wenig nutzbar.

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Strom-, Gas-, Wasser- und Kanalnetz angeschlossen.

Im Bauakt der Gemeinde finden sich:

- Baugenehmigung vom 4.3.1940 mit der ZI: 1397/24/1940 - VIII
- Benützungsbewilligung vom 2.2.1943 mit der ZI: Vs/43

5) Nutzflächen und Ausstattungsmerkmale

(Die angegebenen Flächen wurden den aufliegenden Plänen entnommen und durch Wahrnehmungen beim Lokalaugenschein ergänzt.)

Kellergeschoss:

Vorraum		4,1 m ²
WC	1,0 m ²	

Kellerraum, Heizraum	15,8 m ²
<u>Badezimmer</u>	<u>11,0 m²</u>
Kellergeschoss Wnfl.	12,0 m ²
Kellergeschoss Nebenflächen	19,9 m ²

Erdgeschoss:

Flur	4,7 m ²
WC	1,1 m ²
Küche	12,5 m ²
<u>Wohnzimmer</u>	<u>16,8 m²</u>
Erdgeschossnutzfläche	35,1 m ²

Dachgeschoss:

Flur	4,7 m ²
Nördliches Zimmer	10,5 m ²
<u>Südliches Zimmer</u>	<u>15,0 m²</u>
Obergeschossnutzfläche	30,2 m ²

Wohnnutzfläche gesamt ca. 78 m²

Mauerwerk: Keller Stampfbeton 38cm, im Erd- und Obergeschoss Ziegelmauerwerk mit einer Wandstärke von 30cm, Zwischenwände 12cm, 2019 Vollwärmeschutzfassade mit Dämmstärke 5 cm, Sockel Buntsteinputz

Decken: Kellerdecke massiv, Decken über EG und DG Holztramdecken

Dach: Satteldach mit Biberschwanzdeckung, Holzdachstuhl, Verblechungen Alu eloxiert

Heizung: Gas-Kombitherme „Buderus Logamax Plus GB 122“ mit einer Nennwärmeleistung von vermutlich 11 kW, angeschlossener Warmwasser – Pufferspeicher ca. 100 l, Wärmeverteilung über Flächenheizkörper

Türen: Eingangstür: Massive Holzsicherheitstür mit Oberlichte, in Stahlzarge versetzt, Innentüren: weiß beschichtete Türblätter, in ebensolchen Zargen versetzt

Fenster: Kunststoffisoliertglasfenster zweifachverglast, BJ 1986

Boden- und Wandbeläge, Sanitärausstattung: siehe beiliegende Fotodokumentation

Außenanlagen: Der schmale, begrünte Liegenschaftsgarten befindet sich ansteigend an der Südseite des Reihenhauses und reicht bis zum gemeinsam genutzten Zufahrtsweg mit der EZ 952. Dort sollen sich drei PKW – Stellplätze befinden, sind aber durch die fehlende Gartenpflege nicht erkennbar. Die linke und rechte Arrondierung des Gartenstreifens sind Maschendrahtzäune mit dahinterliegenden Thujenhecken. Direkt bei der mit Holzbrettern belegten Terrasse und in etwa bei der Gartenhälfte gibt es je eine befestigte Terrassierung mit einer eingebauten Stiege. Ein Teil der Terrasse wurde überdacht mit Pultdach mit Bitumenschindeldeckung, aber diese Überdachung ist schon schadhaft und nicht mehr dicht.

Der PKW – Stellplatz (EZ 948) ist asphaltiert.

6) Bestandverhältnisse

Die Liegenschaft steht derzeit leer, Bestandverhältnisse sind nicht bekannt.

7) Erhaltungszustand und Baumängel

Die Reihenhausanlage wurde vor ca. 83 Jahre errichtet und hätte somit ihre durchschnittliche Lebensdauer bereits überschritten. Durch umfangreiche Sanierungsarbeiten 1993 wurden aber alle schadhaften Bauteile (Dach, Fenster, Fassade, ...) erneuert, sodass die gesamte Anlage einen freundlichen Eindruck hinterlässt. Im Inneren befindet sich das zu bewertende Reihenhaus in einem noch unfertigen Renovierungszustand, so fehlen noch Sesselleisten, Sanitärmöbel im Kellergeschoss, Reparaturen an der Terrasse und der Terrassenüberdachung, Putz- und Färbelungsarbeiten im Heizraum, Gartenpflege, etc. Da der Strom abgemeldet war, konnte die technische Ausstattung nicht überprüft werden; mir wurde aber vom Eigentümer versichert, dass die Elektroinstallation und die Zentralheizung inklusive Warmwasserbereitung funktionstüchtig seien.

Abgesehen von einigen Feuchteschäden im Kellergeschoss sind keine Baumängel und daraus resultierende Bauschäden erkennbar. Es ist daher keine über die übliche Alterswertminderung hinausgehende Wertminderung anzusetzen.

C) BEWERTUNG

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann (§2 Absatz 2 LBG). Nach § 3 (1) LBG sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche kommen insbesondere

das Vergleichswertverfahren § 4

das Ertragswertverfahren § 5

das Sachwertverfahren § 6

zur Anwendung. Es ist Aufgabe des Sachverständigen (§ 7 LBG), das der jeweiligen Problemstellung entsprechende Verfahren auszuwählen.

Das Sachwertverfahren ist die Basis bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern, da diese fast ausschließlich dem eigenen Bedarf und nur selten als Ertragsobjekte dienen. Dessen ungeachtet ist beim Sachwertverfahren bei der Komponente Grundwert auf der Basis von Vergleichswerten zu ermitteln.

Bei dieser Liegenschaft war es mir nicht möglich eine genügend große Anzahl von Vergleichsliegenschaften, die in letzter Zeit verkauft wurden, zu finden. Daher habe ich den Wert von Baugründen im Ortsgebiet nach meiner Erfahrung und Marktbeobachtung, sowie den Auskünften des Gemeindeamtes Traisen mit € 85,-- pro m² - nicht abgeschlossen - bewertet. Von allen zu bewertenden Grundstücken habe ich aber nur die Grundstücksfläche des Hauses (216m²) und den PKW-Stellplatz als „Baufläche“ bewertet, die Anteile an den anderen Grundstücken stellen keine Werte dar, da sie für sich genommen nicht nutzbar sind

Die gewöhnliche Lebensdauer von Einfamilienhäusern in einfacher bis normaler Bauweise beträgt entsprechend den Literaturhinweisen ca. 75 Jahre. Das Gebäude wurde 1942/43 errichtet und hätte damit seine theoretische Lebensdauer bereits überschritten. Auf Grund der umfassenden Renovierungsarbeiten 1993 setze ich als fiktives Baujahr dieses Jahr an und ergibt sich daraus zum Stichtag ein fiktives Gebäudealter von 33 Jahren.

Die lineare Wertminderung ist ein mathematisches Modell, das den gewöhnlichen Lebenszyklus von Ein-/ Zweifamilienhäusern nachbildet. Die Formel lautet:

$$\frac{\text{fiktives Gebäudealter} \times 100 \%}{\text{gewöhnliche Lebensdauer}} = \frac{33}{75} \times 100 \% = 44\% \text{ Alterswertminderung}$$

Bei den Herstellungskosten folge ich den Empfehlungen für Herstellungskosten 2025 aus dem Heft Sachverständige 3/2025, die einen m² - Preis für normale Ausstattungsqualität von ca. € 2.900,-- ausweisen; unter Berücksichtigung eines Zuschlags für Einfamilienhäuser und eines Abschlags für Stadt – Land Gefälle, setze ich einen m² - Preis von € 3.000,-- an.

Der Abschlag wegen verlorenem Bauaufwand berücksichtigt, dass ein Käufer eines Gebäudes dieses nach seinem Sinn etwas anders gebaut hätte und somit das vom Verkäufer errichtete Haus den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen des nachfolgenden Käufers nicht zur Gänze entspricht.

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren:

a) Bodenwert

(216 + 11) m ² á € 85,--	€ 19.295,--
<u>abzgl. 15% wg. Grundstücksbreite 5,5 m</u>	<u>- € 2.849,--</u>
Bodenwert	€ 16.401,--

b) Gebäudewert

19,9 m ² Keller Nebenfläche á € 1.200,--	€ 23.880,--
12 m ² Keller Wnfl. á € 2.400,--	€ 28.800,--
35,1 m ² im EG á € 3.000,--	€ 105.300,--
<u>30,2 m² im DG á € 2.800,--</u>	<u>€ 84.560,--</u>
Herstellungswert	€ 242.540,--
<u>abzgl. lineare Alterswertminderung 44%</u>	<u>- € 106.718,--</u>
Gebäudesachwert	€ 135.822,--
abzgl. 5% vom Herstellungswert wegen verlorenem Bauaufwand	- € 12.127,--
abzgl. Reparaturrückstau und Fertigstellungsarbeiten pauschal	- € 15.000,--
<u>zzgl. Außenanlagen, Terrasse, etc.</u>	<u>€ 5.000,--</u>
<u>Wert der Baulichkeiten</u>	<u>€ 113.695,--</u>

Sachwert der Liegenschaft	€ 130.096,--
<u>abzgl. Abgabenrückstand</u>	<u>- € 69,--</u>
Verkehrswert	€ 130.027,--

Weitere Zu- bzw. Abschläge auf den Verkehrswert sind nicht vorzunehmen, da nach meiner Erfahrung dieser Wert mit den erzielbaren Preisen bei ähnlichen Liegenschaften sehr gut übereinstimmt. So wurden von 2022 bis 2025 sechs Reihenhäuser in dieser Anlage mit einem Durchschnittspreis von € 138.500,-- verkauft, aber das zu bewertende ist eben noch unfertig.

Der Verkehrswert der Liegenschaften EZ 1004 und 948, sowie Anteile an den EZ 951 und 952, alle KG 19329 Traisen mit der Adresse 3160 Traisen, Hoysstraße 40 beträgt ohne Berücksichtigung von Geldlasten, aber unter Berücksichtigung der Abgabenrückstände, somit gerundet

€ 130.000,--.

St. Pölten, am 18.2.2026

Der Sachverständige:

Beilagen: NÖ-Atlasausdruck

Fotodokumentation

Plankopien



Anmerkungen:

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

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNorm B 1802 Pkt. 3.3)

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

N Niederösterreich ATLAS SV Dipl.-Ing. Wolfgang Löffler



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!
Verwendungszweck: Bewertung "Ökasan"



Nordansicht, Eingangsbereich



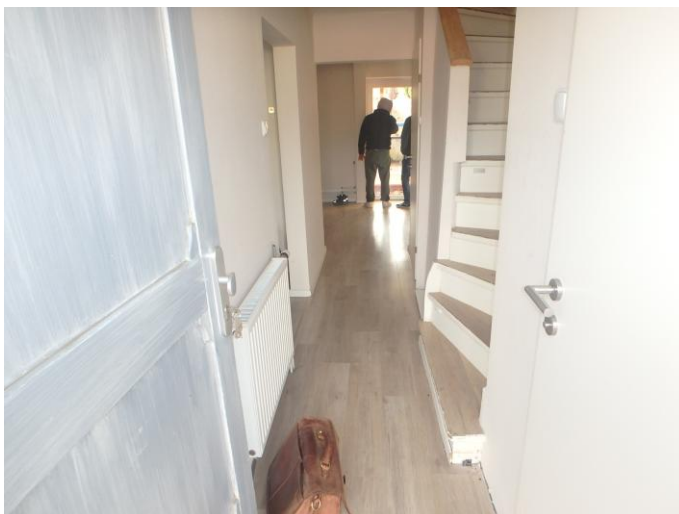
Südansicht



südlicher Gartenbereich



überdachte Terrasse



Flur



WC



Wohnküche



Wohnzimmer



Terrasse / ehem. Wintergarten



nach Süden hin ansteigender Garten



Stiege ins DG



Diele im DG



südliches Zimmer im DG



nördliches Zimmer im DG

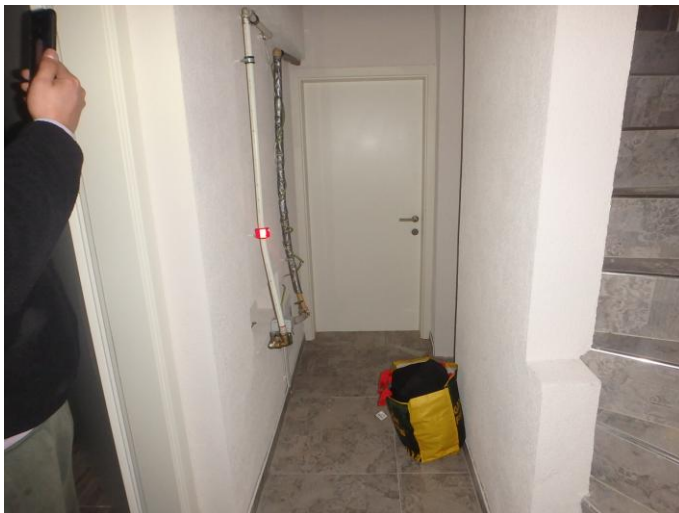




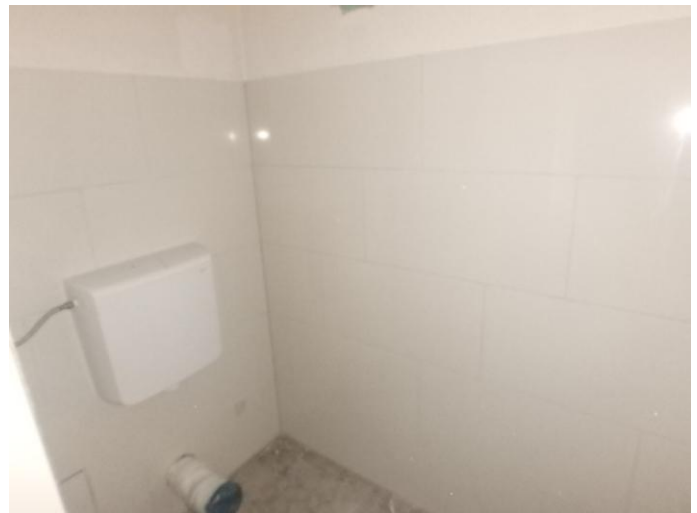
Sicherungskasten



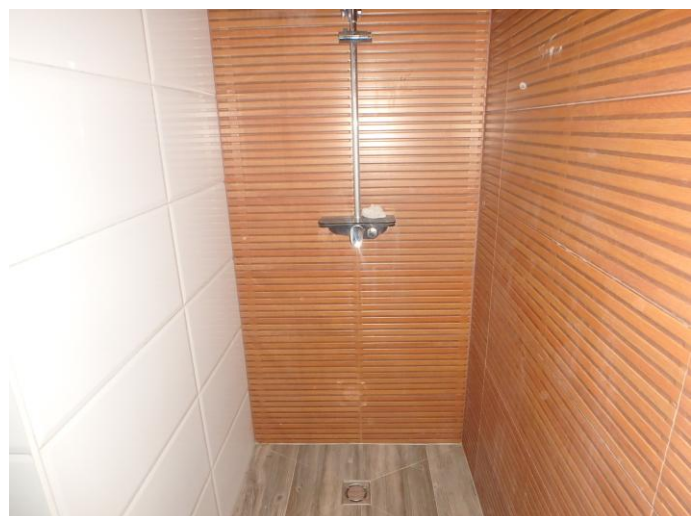
Stiege ins KG



Kellervorraum



WC im KG



Badewanne und Duschnische im Bad im KG



Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss im Bad im KG



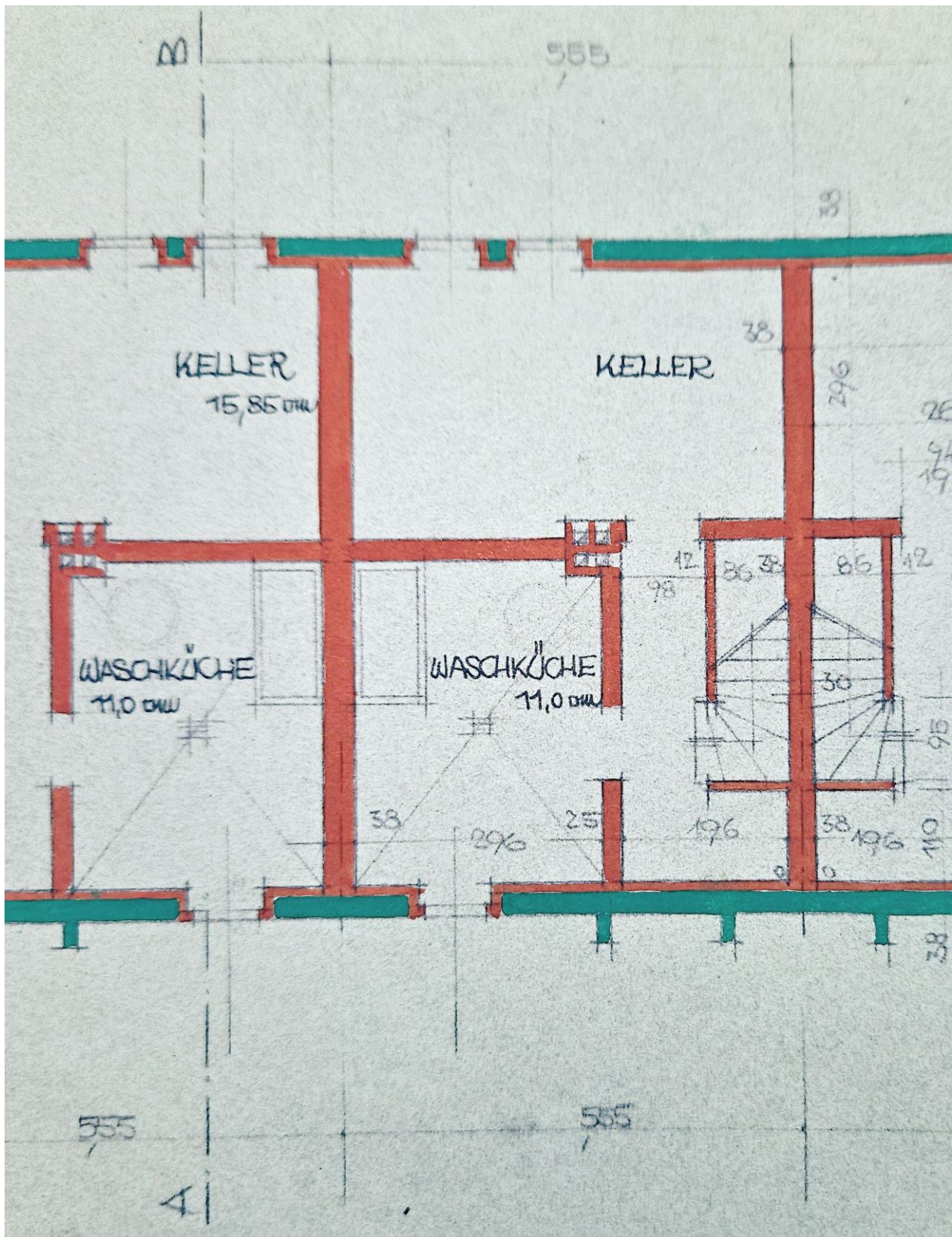
Kellerraum mit Zentralheizungsanlage



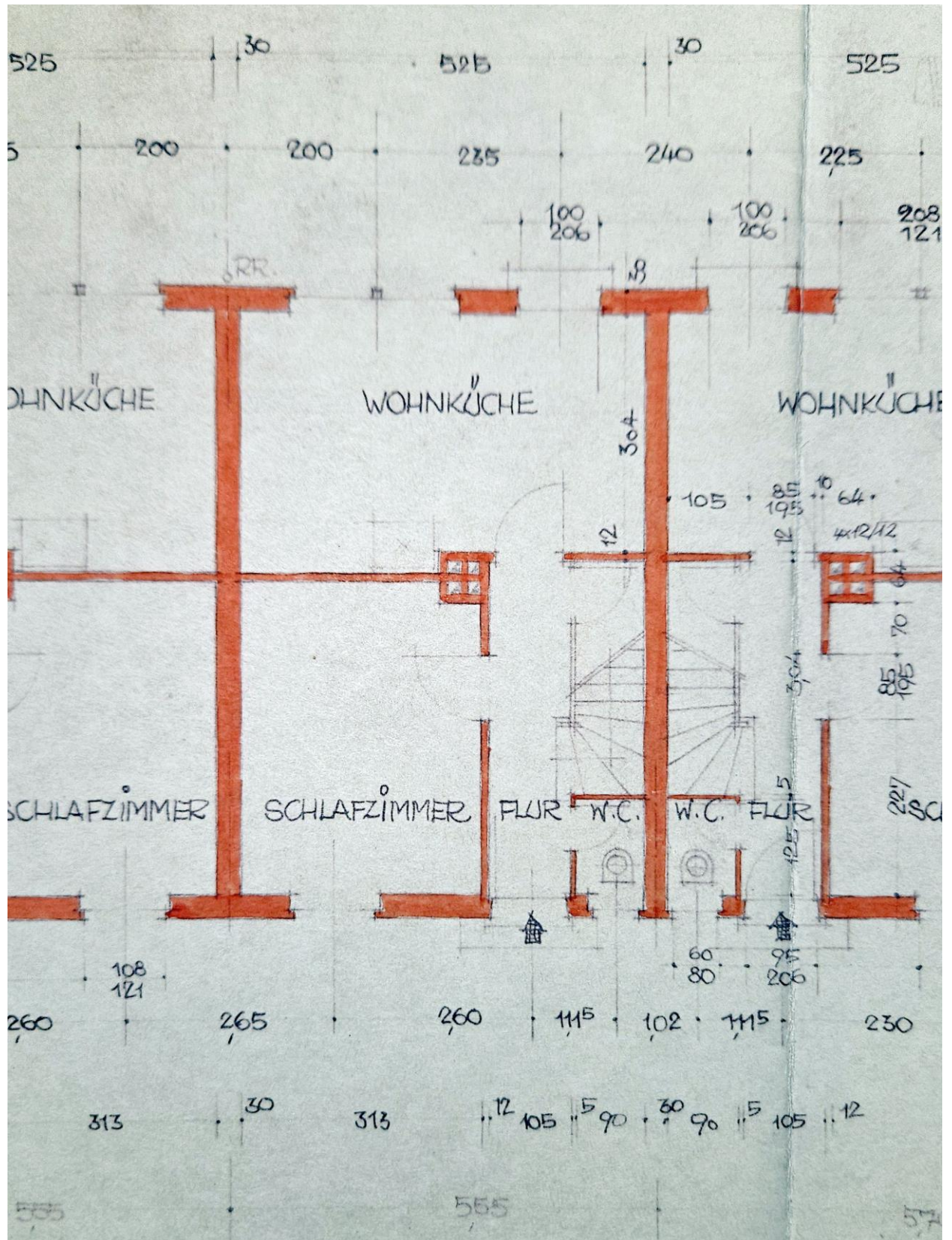
Zentralheizungsanlage

PKW-Stellplatz Nr. 14 auf Gst. 1489/20

Kellergeschoss:



Erdgeschoss:



Dachgeschoss:

