Mag. Franz STEINER
allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für die Fachgruppe Immobilien

AZ: 1 E 422/25s

An das
Bezirksgericht Gmünd
Abteilung 2

Schrems, 11. August 2025
Mag.St
GA-Nr. 1045-04-2025

Schremser Straße 9
3950 G m ü n d N Ö

Geschäftszahl:	**1 E 422/25s**
Betreibende Partei:	**Decus Immobilien GmbH** Kärtnerstraße 39/12, 1010 Wien
vertreten durch:	MMag. Philipp Dür, Rechtsanwalt Kärtnerstraße 39/11, 1010 Wien
Verpflichtete Partei:	**Immacon Projektentwicklung GmbH** Engelsberggasse 4/Top 1, 1030 Wien
wegen:	Zwangsversteigerung von Liegenschaften

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes
der Liegenschaft EZ 207, Grundbuch 07238 Finsternau
in 3873 Finsternau 51

Ausfertigung: zweifach an den Auftraggeber

A – 3943 Schrems, Mittelgasse 20
Telefon: 02853 / 72 004, Mobiltelefon: 0664 / 73 90 16 32
e-mail: sv.steiner@aon.at

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES: 3
1.1. Auftrag: 3
1.2. Befundaufnahme: 3
1.3. Bewertungsstichtag: 3
1.4. Grundlagen: 3
1.5. Allgemeine Vorbemerkungen: 4
2. BEFUND – LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG: 5
2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse: 5
2.2. Rechte und Lasten: 6
2.2.1. Dingliche Rechte: 6
2.2.2. Dingliche Lasten: 6
2.2.3. Unverbücherte dingliche Lasten: 6
2.3. Makrolage: 7
2.4. Mikrolage und Infrastruktur: 7
2.5. Maße und Form, Topographie: 10
2.6. Anschlüsse: 11
2.7. Flächenwidmung: 12
2.8. Bebauungsbestimmungen: 14
2.9. Kontaminierungen: 14
2.10. Hochwasser- und Hangwassergefährdung: 15
2.11. Beschreibung der Bauwerke: 16
2.11.1. Wohn- und Wirtschaftsgebäude: 17
2.11.1.1. Grundriss und Raumaufteilung: 19
2.11.1.2. Nutzflächen: 19
2.11.1.3. Bauweise (soweit augenscheinlich erkennbar): 20
2.11.1.4. Ausstattung: 21
2.11.2. Außenanlagen: 27
2.12. Baumängel, Bauschäden, nachzuholende Instandsetzungen und Fertigstellungsmaßnahmen: 28
2.13. Vermietungen oder sonstige Rechte Dritter: 28
2.14. Einrichtung: 28
2.15. Zubehör: 28
3. GUTACHTEN: 29
3.1. Sachwert: 30
3.1.1. Bodenwert: 30
3.1.1.1. Bodenwert fiktive Baulandfläche: 31
3.1.1.2. Bodenwert Grünlandfläche: 33
3.1.1.3. Bodenwert Gesamtfläche: 34
3.1.2. Bauwerte: 35
3.1.2.1. Bauwert Wohn- und Wirtschaftsgebäude: 35
3.1.2.2. Bauwert Außenanlagen: 35
3.1.3. Sachwert: 35
3.2. Verkehrswert ohne Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge: 36
3.3. Verkehrswert Gesamtanteile mit Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge: 36
4. ZUSAMMENFASSUNG: 37
5. ANMERKUNGEN 38
6. ANHANG: 39
6.1. Grundbuchauszug: 39
6.2. Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM): 40

1. ALLGEMEINES:

1.1. Auftrag:

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Gmünd vom 07.04.2025 wurde ich zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, Befund und Gutachten über

den Verkehrswert
der Liegenschaft EZ 207, Grundbuch 07238 Finsternau
in 3873 Brand, Finsternau 51

zu erstatten.

1.2. Befundaufnahme:

Die Befundaufnahme wurde am **17. Juni 2025** durchgeführt, nachdem zu dem am 14. Mai 2025 festgesetzten Schätztermin eine Besichtigung der Liegenschaft nicht möglich war.

Beginn der Befundaufnahme: 11:30
Ende der Befundaufnahme: 12:20

An der Befundaufnahme nahmen teil:

- Frau Alexandra Böhm, für die verpflichtete Partei
- Herr Wolfgang Dürnitzhofer, Gerichtsvollzieher BG Gmünd
- Mag. Franz Steiner, Sachverständiger

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

1.3. Bewertungsstichtag:

Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme, somit der **17. Juni 2025**.

1.4. Grundlagen:

- Örtliche Besichtigungen am 14.05. und 17.06.2025
- Grundbuchauszug vom 12.05.2025
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM)
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Brand-Nagelberg
- Unterlagen (Pläne, Bescheide, Niederschriften, Baubeschreibungen, etc.) soweit sie aus dem Bauakt bei der Marktgemeinde Brand-Nagelberg ausgehoben werden konnten
- Luftaufnahmen (Quelle NÖ Atlas)
- Abfragen im Geographischen Informationssystem Altlasten beim Bundesumweltamt

- Abfragen im NÖ Atlas betreffend Hochwasser- und Hangwassergefährdung
- Auskünfte, wie sie im Zuge der Befundaufnahme von Frau Alexandra Böhm erteilt wurden
- 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 Liegenschaftsbewertungsgesetztes 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 207, Grundbuch 07238 Finsternau umfasst laut Gutbestandsblatt die nachstehend angeführten Grundstücke mit den angeführten grundbücherlichen Nutzungsarten und Grundstücksadressen:

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
291/1		GST-Fläche	3444	
		Bauf.(10)	34	
		Landw(10)	2965	
		Landw(30)	445	
291/2		GST-Fläche	343	
		Bauf.(10)	263	
		Bauf.(20)	80	Finsternau 51
292/1		Landw(10)	304	
GESAMTFLÄCHE			4091	

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

Die bewertungsgegenständlichen Grundstücke sind jeweils nicht im Grenzkataster einverleibt. Es wird darauf hingewiesen, dass die grundbücherlichen Flächen nur der Ersichtlichmachung dienen. Der Bewertung werden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen. Die Feststellung eines verbindlichen Flächenausmaßes würde eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.

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

Eigentumsverhältnisse:

```
********************************** B ************************************
   1 ANTEIL: 1/1
     Immacon Projektentwicklung GmbH (FN 379150z)
     ADR: Kirchstetterngasse 27, Wien   1160
      a 726/2022 Kaufvertrag 2021-11-29 Eigentumsrecht
```

Annahme: unveränderter Grundbuchsstand zum Bewertungsstichtag.

2.2. Rechte und Lasten:

2.2.1. Dingliche Rechte:

Bewertungsrelevante Eintragungen im A2-Blatt:

- keine

2.2.2. Dingliche Lasten:

Bewertungsrelevante Eintragungen im A2-Blatt:

- keine

Bewertungsrelevante Eintragungen im C-Blatt:

- keine

Die Bewertung erfolgt 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.

Auf telefonische Anfrage bei der Marktgemeinde Brand-Nagelberg und beim Gemeindeverband für Abgabeneinhebung für den Bezirk Gmünd bestehen zum Bewertungsstichtag jeweils keine derartigen Gebühren- bzw. Abgabenrückstände.

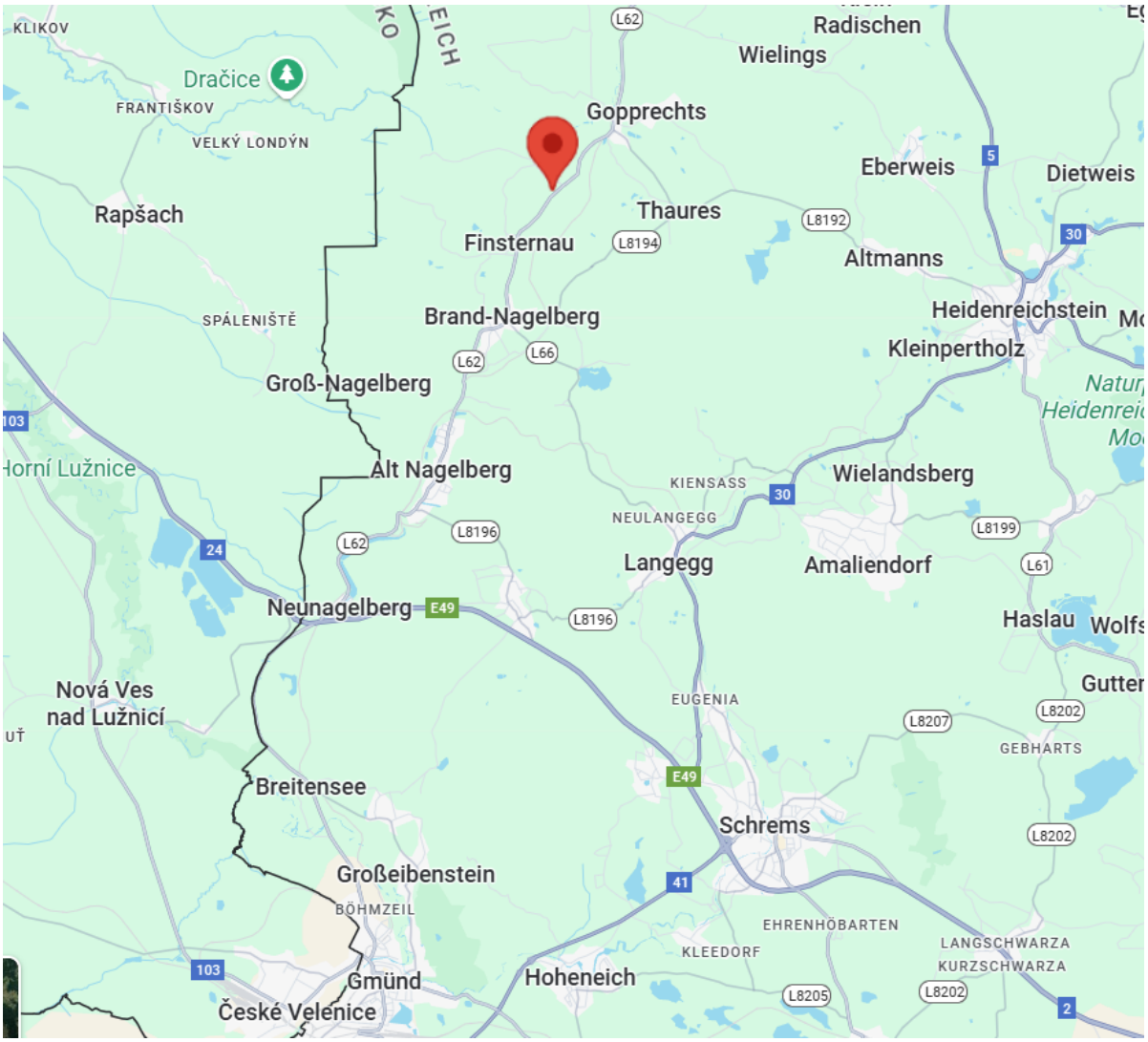
Gesamtsumme dinglicher Abgaben bzw. Gebührenrückstände € 0,--

2.3. Makrolage:

Die zur Marktgemeinde Brand-Nagelberg gehörige Katastralgemeinde Finsternau, in der sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet, liegt im nördlichen Waldviertel im politischen Bezirk Gmünd in Niederösterreich.

2.4. Mikrolage und Infrastruktur:

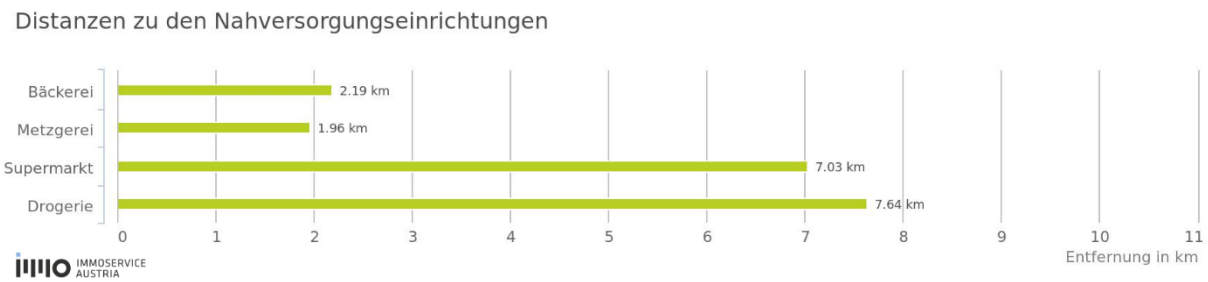
Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 207 liegt ca. 15 km nördlich der Bezirkshauptstadt Gmünd. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt unmittelbar westlich angrenzend an die Landesstraße L 62, von der auch die Erschließung der Liegenschaft erfolgt.



Die unmittelbar angrenzenden bzw. in der näheren Umgebung liegenden Grundstücke sind jeweils als Grünland (Glf) gewidmet und teilweise mit Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden bebaut.

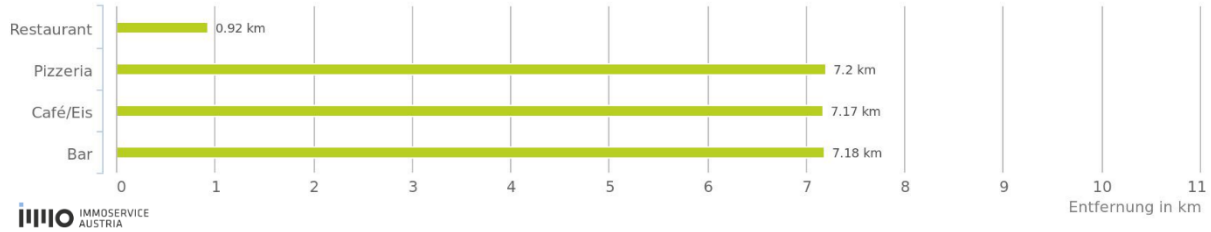
Die im nördlichen Waldviertel auf ca. ca. 500 m Seehöhe gelegene Marktgemeinde Brand-Nagelberg hat ca. 1.455 Einwohner.

Entfernungen zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen:



Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen

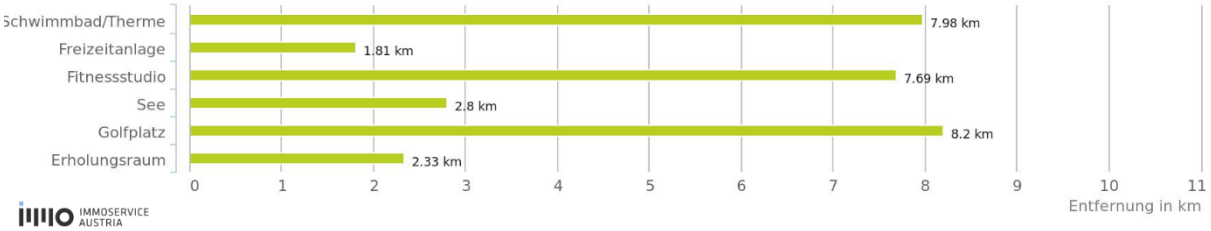
Distanzen zu den Ausgeheinrichtungen

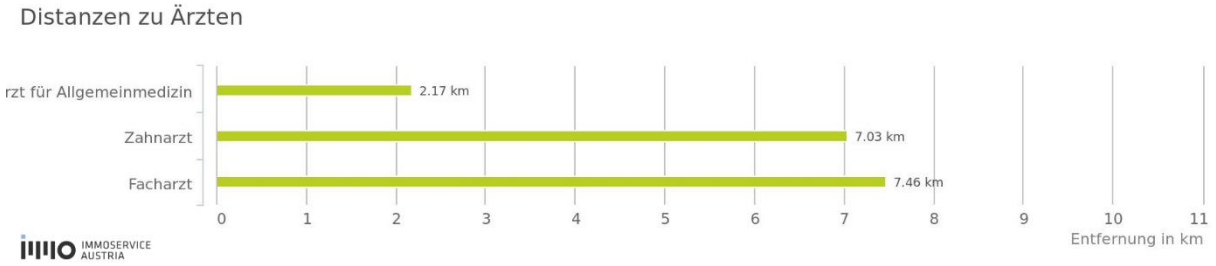


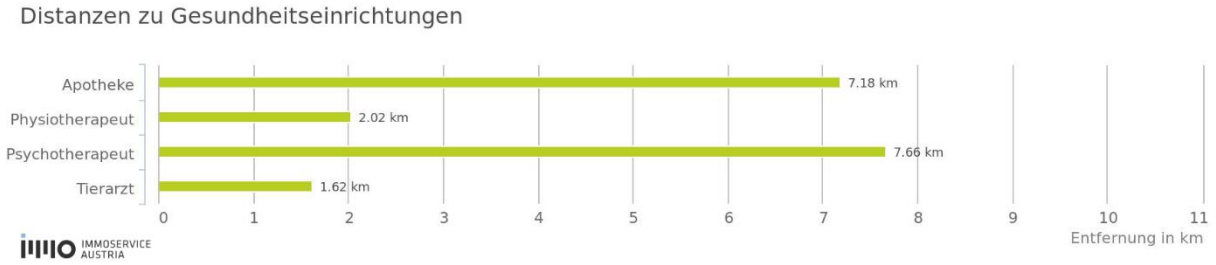
Distanzen zu den Bildungseinrichtungen

Distanzen zu den Kultureinrichtungen

Distanzen zu den Freizeiteinrichtungen







Über die unmittelbar an die bewertungsgegenständliche Liegenschaft angrenzende Landesstraße L62 ist eine gute Anbindung an das Bundesstraßennetz nach Neunagelberg (B2, E49) gegeben. Die näheste Anbindung an das Autobahnnetz besteht über die L62 und die B 41 zur Anschlussstelle Freistadt (Mühlkreisautobahn, Entfernung ca. 70 km).

Die Lage ist aufgrund der Entfernungen zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen, der Lage unmittelbar an der Landesstraße, der Verkehrserschließung und der Bebauung und Widmung der umgebenden Grundstücke als mittlere Wohnlage innerhalb des Gemeindegebietes von Brand-Nagelberg einzustufen.

2.5. Maße und Form, Topographie:

Die in der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft inneliegenden Grundstücke 291/1, 291/2 und 292/1 bilden eine zusammenhängende Grundstücksfläche mit einer unregelmäßigen Grundrissform mit einem **grundbücherlichen Gesamtflächenausmaß von 4.091 m²** auf. Diese Grundstücksfläche ist weitgehend eben und niveaugleich mit den angrenzenden Grundstücken.

Quelle: BEV

2.6. Anschlüsse:

Das auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück 291/2 bestehende Wohn – und Wirtschaftsgebäude verfügt zum Bewertungsstichtag über Anschlüsse an folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

- Stromleitungsnetz der Netz NÖ
- Wasserversorgung Trink- und Brauchwasser (Hausbrunnen auf Eigengrund)
- Abwasserentsorgung (Senkgrube auf Eigengrund)
- Festnetztelefonleitungsnetz

2.7. Flächenwidmung:

Gemäß Auskunft einer Mitarbeiterin der Marktgemeinde Brand-Nagelberg und gemäß nachstehend angeführtem Auszug aus dem Flächenwidmungsplan lautet die Flächenwidmung zum Bewertungsstichtag für

für die Grundstücke 291/1, 291/2 und 292/1 jeweils auf:

Grünland Land- und Forstwirtschaft-Offenhaltefläche (Glf-OF)

Das auf dem Grundstück 291/2 bestehende Wohn- und Wirtschaftsgebäude ist als

erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb) [1]

gewidmet.

[1] § 20 Abs.5 NÖ ROG:
(5) Für erhaltenswerte Gebäude im Grünland gilt:
1.Eine bauliche Erweiterung von "erhaltenswerten Gebäuden im Grünland" darf nur dann bewilligt werden, wenn die bauliche Maßnahme
a) für die Nutzung des Gebäudes erforderlich ist und
b) gegenüber dem ursprünglichen Baubestand in einem untergeordneten Verhältnis steht und
c) nicht auch durch eine Änderung des Verwendungszweckes und eine Adaptierung bestehender Gebäudeteile (z. B. Dachboden, Stallraum, Futterkammer u. dgl.) erreicht werden kann.
Bemessungsgrundlage für alle späteren baulichen Erweiterungen ist immer die Bausubstanz zum Zeitpunkt der Festlegung als "erhaltenswertes Gebäude im Grünland". Wurde das Höchstausmaß bereits ausgeschöpft, sind weitere Zubauten unzulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden ist nur dann zulässig, wenn der beabsichtigte Verwendungszweck nicht auch durch eine Adaptierung bestehender Nebengebäude erreicht werden kann. Neue Nebengebäude müssen in einem untergeordneten Verhältnis zur Grundrissfläche des Hauptgebäudes stehen (dabei darf die Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude maximal 50 m² umfassen) und müssen im Nahbereich zum Hauptgebäude situiert werden.
2.Bei nach Ausstattung und Größe ganzjährig bewohnbaren Wohngebäuden – ausgenommen solche nach Z 6 – ist unabhängig von der Bestandsgröße abweichend von Z 1 lit. b für den familieneigenen Wohnbedarf des Gebäudeeigentümers eine Erweiterung der Bruttogeschoßfläche auf höchstens 400 m² zulässig, sofern nicht eine Einschränkung im Sinne des § 20 Abs. 2 Z 4 vorletzter Satz erfolgt ist. Die Unterteilung in mehrere Wohnungen gemäß § 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, ist zulässig.
3.Eine Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden darf nur dann bewilligt werden, wenn
a)die angestrebte Nutzung des Gebäudes keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- und Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen kann und
b)der ursprüngliche Baubestand in Substanz und äußerem Erscheinungsbild weitestgehend erhalten bleibt und
c)mit der vorhandenen Infrastruktur das Auslangen gefunden oder die erforderliche Infrastruktur (Abwasserbeseitigung u. dgl.) ergänzt wird und
d)keine wesentlichen Veränderungen oder Nutzungseinschränkungen der angrenzenden unbebauten Flächen eintreten.
Bei der Nutzungsänderung bestehender Gebäude für zukünftige Wohnzwecke gelten die in Z 2 erster und zweiter Satz festgelegten Obergrenzen nicht.
4.Durch Elementarereignisse (Brand, Blitzschlag u. dgl.) vollständig zerstörte Gebäude dürfen wiedererrichtet werden. Die Bewilligung zur Wiedererrichtung darf jedoch nur dann erteilt werden, wenn der Umfang dem ursprünglichen Bestand entspricht, wobei Zubauten in dem unter Z 1 und Z 2 vorgesehenen Umfang zulässig sind.
5.Zur Instandsetzung darf jene Bausubstanz ausgetauscht werden, deren Erhaltung technisch nicht möglich oder unwirtschaftlich wäre.
6. Die Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes bzw. Gebäudeteils im Grünland ist für den Eigenbedarf des Gebäudeeigentümers bis zu einer Bruttogeschoßfläche von 170 m² zulässig (sofern nicht eine Einschränkung im Sinne des Abs. 2 Z 4 vorletzter Satz erfolgt ist), wenn die Gemeinde dies mit dem Widmungszusatz „Standort" festgelegt hat und die Nutzung des Gebäudes auf Wohnnutzung eingeschränkt wurde. Dabei darf nur eine Wohnung im Sinne des § 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, pro Grundstück errichtet werden.
Bei der Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes bzw. Gebäudeteils im Grünland muss die Überschneidung mit dem Grundriss des Bestandes zu 50 % gegeben sein.
Die Bewilligung zur Wiedererrichtung darf nur dann erteilt werden, wenn der geplante Neubau das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt. Über diese Frage hat die Baubehörde ein Gutachten eines Amtssachverständigen des Landes Niederösterreich einzuholen.

Glf
Glf-OF
LN
295/2
295/1
293
290/3
290/2
292/2
292/1
Geb
2/7
291/1
Finsternau
296
290/4
L62
Landesstraße
km 15.4
289/3
289/1
417/8
VR
Weg
Marktgemeinde Brand-Nagelberg
Hauptstraße 117, 3871 Alt-Nagelberg
Tel.: 02859 7217
E-Mail: info@brand-nagelberg.at
Homepage: www.brand-nagelberg.at
Lageplan
Datum: 12.5.2025
Maßstab (im Original): 1:1.000
HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!
Kataster: (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV)
N

2.8. Bebauungsbestimmungen:

Die bewertungsgegenständlichen Grundstücke liegen gemäß Auskunft einer Mitarbeiterin der Marktgemeinde Brand-Nagelberg zum Bewertungsstichtag jeweils nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Bei Neu- oder Zubau eines Bauwerkes sind somit die Bestimmungen des § 54 NÖ Bauordnung (Bauwerke im ungeregelten Baulandbereich) zu beachten bzw. sind aufgrund der Widmung als erhaltenswerter Bau im Grünland bei Erweiterung des Gebäudes die Bestimmungen des § 20 Abs 5 des NÖ Raumordnungsgesetzes (NÖROG) sowie auch die Bestimmungen des § 20 Abs 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes (NÖROG) 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]

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.

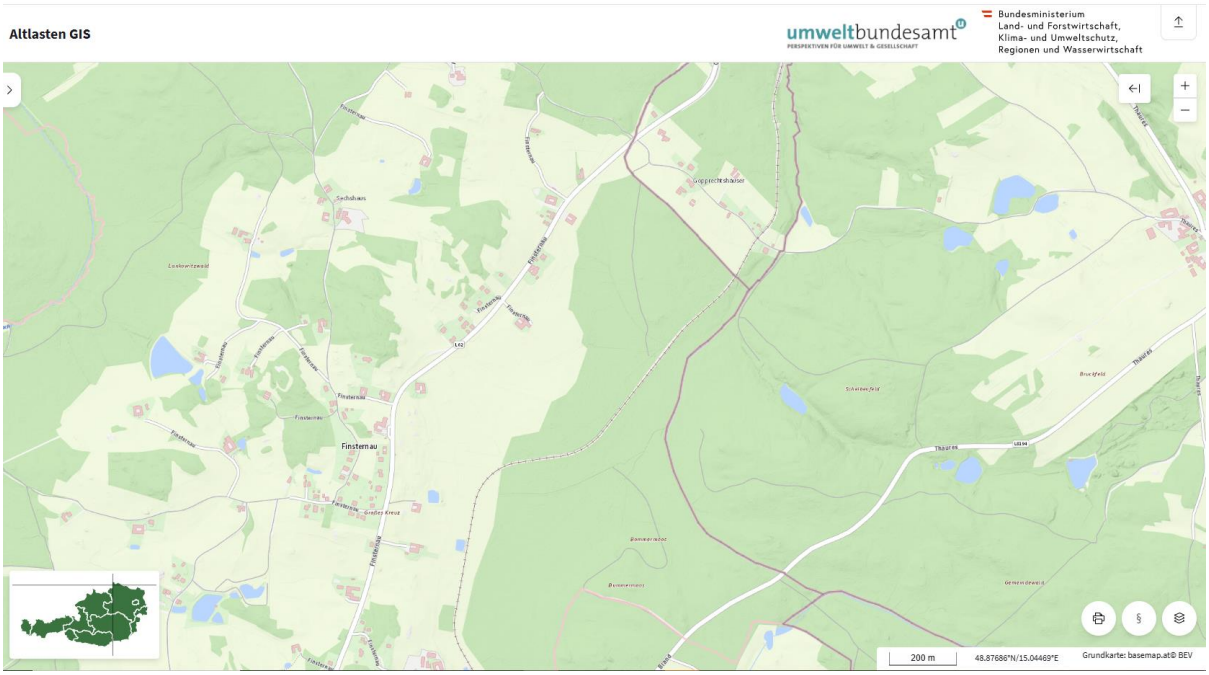
Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der OGH in seiner Entscheidung vom 26.08.2009 folgendes ausführt: „Ein mit Baurestmassen durchsetzter Boden ist daher auch wegen dieser Beschaffenheit als kontaminiert zu bezeichnen und stellt ungeachtet der besonderen Umstände des konkreten Standorts zumindest im Fall der Entsorgung eine potentielle Umweltgefährdung dar.“ [3]

Gemäß nachstehend angeführter Abfrage beim Bundesumweltamt vom 08.08.2025 im Geographischen Informationssystem Altlasten sind für die bewertungsgegenständlichen Grundstücke jeweils weder Altablagerungen, ein Altstandort noch Altlasten[4] veröffentlicht.

[2] Siehe ÖNORM S 2093

[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):
Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist, Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und Altlasten. Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, 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 Altablagerungen und Altstandorte, gemäß § 14 Abs. 2 für die Beurteilung der Erheblichkeit der Kontamination oder des Risikos für Mensch oder Umwelt sowie gemäß § 16 Abs.



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.

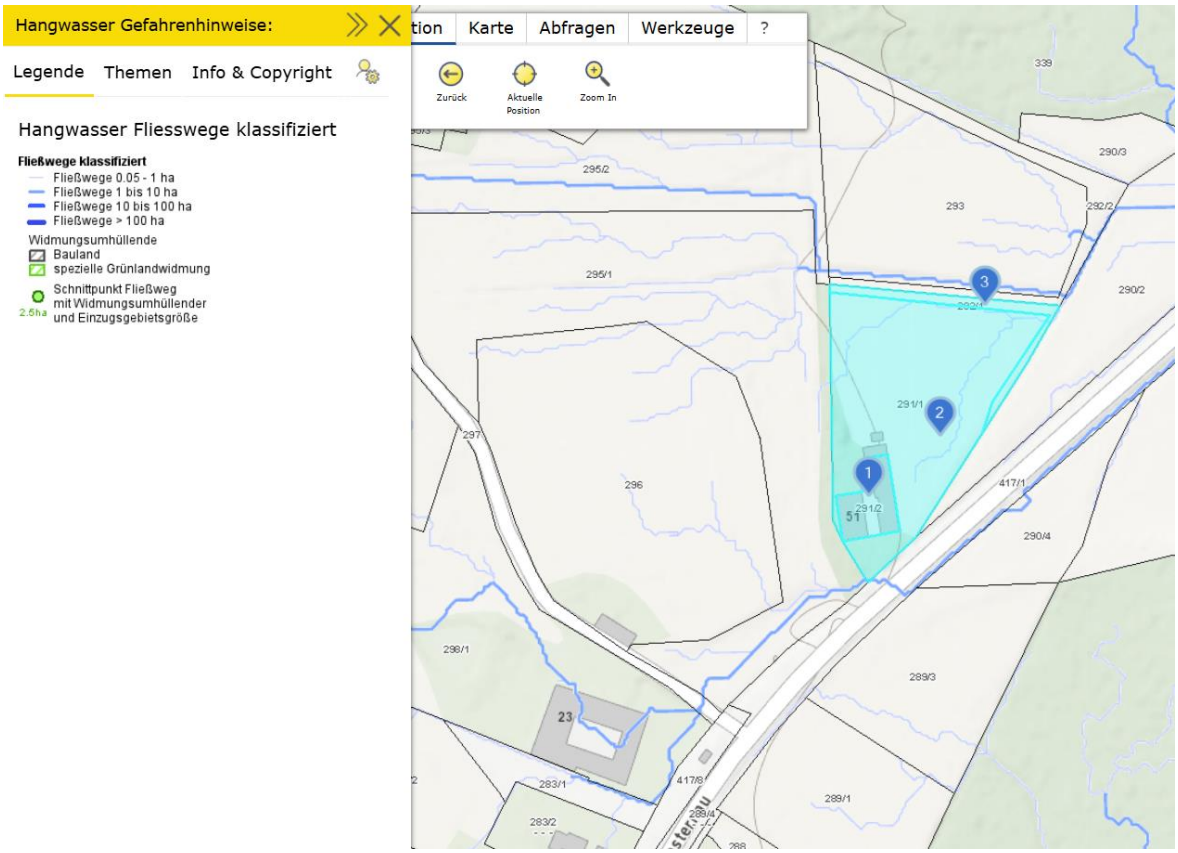
Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Bodenuntersuchung erforderlich.

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:

Die bewertungsgegenständlichen **Grundstücke 291/1, 291/2 und 292/1** liegen zum Bewertungsstichtag jeweils **nicht in einem ausgewiesenen Hochwasserabflussbereich (HQ30, HQ100)**. Für die Grundstück 291/1 und 292/1 ist im NÖ Atlas jeweils eine geringfügige **Hangwassergefährdung** (Fließwege 0,05 bis 1 ha) ausgewiesen.

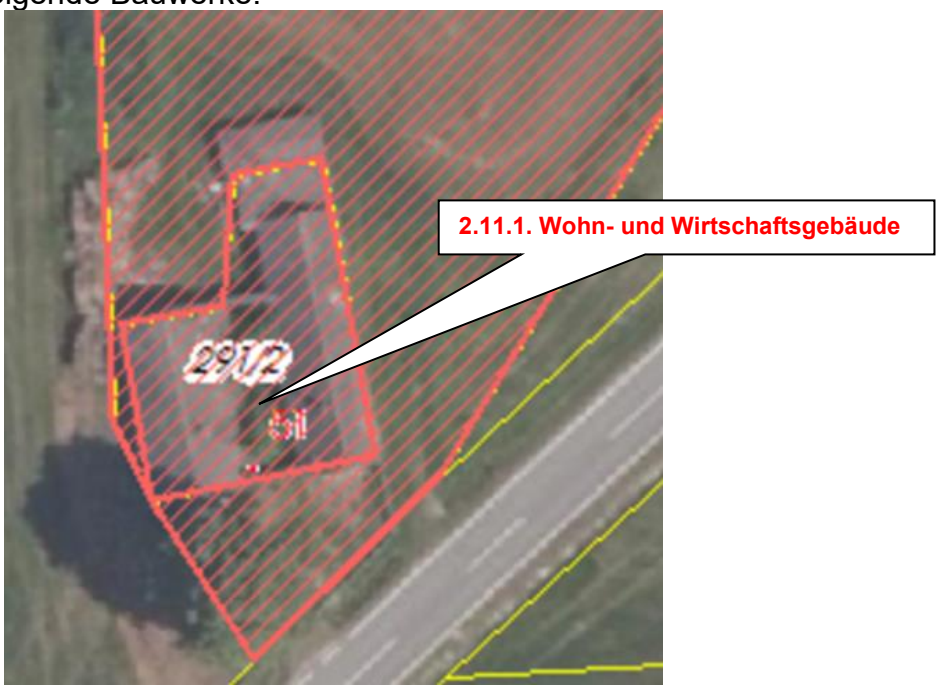
5 für die Prioritätenklassifizierung an Altlasten und die Beurteilung nach durchgeführten Sanierungsmaßnahmen inkl. Beobachtungsmaßnahmen durchgeführt.



Quelle: NÖ Atlas

2.11. Beschreibung der Bauwerke:

Auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück 291/2 bestehen zum Bewertungsstichtag folgende Bauwerke:



2.11.1. Wohn- und Wirtschaftsgebäude:

Auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück 291/2 besteht zum Bewertungsstichtag ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Das Gebäude ist in offener Bauweise errichtet. Das in Massivbauweise errichtete Wohngebäude besteht aus Erdgeschoß und teilausgebautem Dachgeschoß und ist nicht unterkellert, das in Holzbauweise errichtete Wirtschaftsgebäude besteht aus drei Schuppen mit angebautem Flugdach.

Im westlichen Teil des Wohngebäudes sind im Erdgeschoß Wohnräume mit einer Nutzfläche von gesamt ca. 77 m² und im teilausgebautem Dachgeschoß ein Zimmer mit ca. 14 m² Nutzfläche eingebaut. Im östlichen Teil des Gebäudes befinden sich im Erdgeschoß 2 Wohnräume mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 24 m². Im Erdgeschoß des Wohnteiles befinden sich weiters Nebenräume mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 14 m². Das Wirtschaftsgebäude ist unmittelbar nördlich an den östlichen Wohnteil angebaut und beinhaltet 3 Schuppen und einen überdachten Abstellplatz mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 130 m².

westlicher Wohnteil

östlicher Wohnteil mit Wirtschaftsgebäude

westlicher Wohnteil – Hofansicht

östlicher Wohnteil - Hofansicht

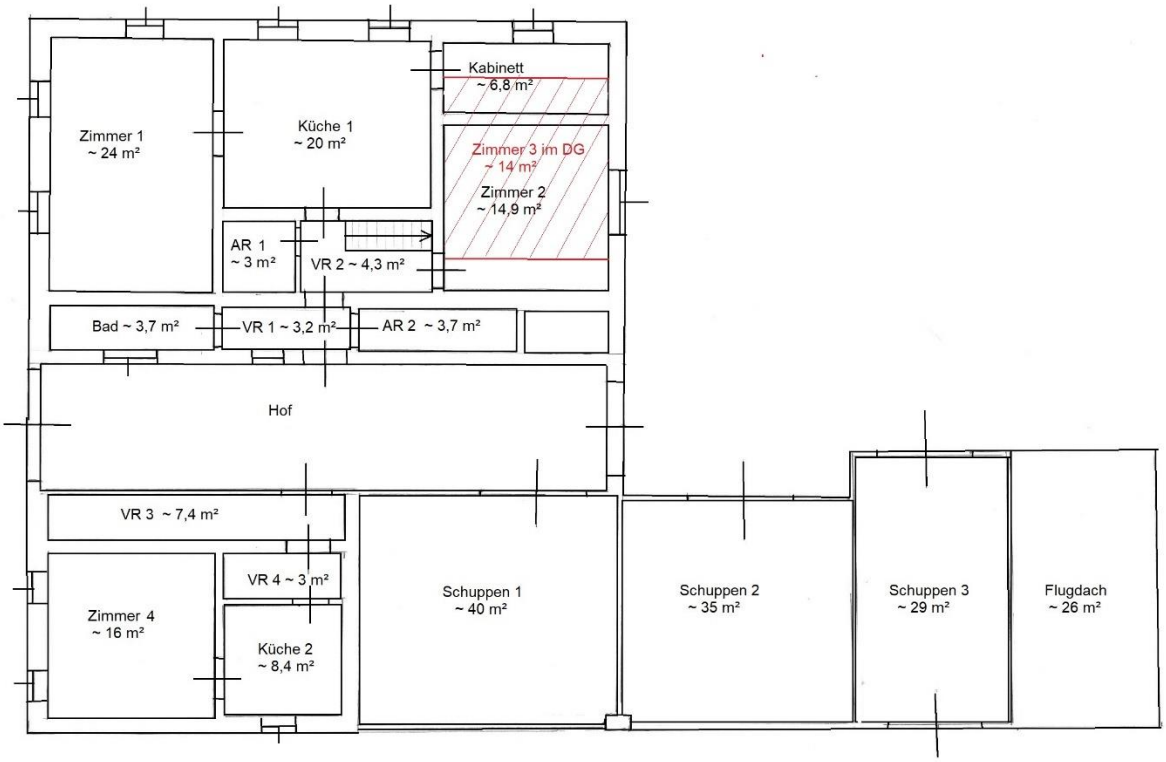
Wohn- und Wirtschaftsgebäude-Innenhof

Wirtschaftsgebäude

Wirtschaftsgebäude

Über das zum Bewertungsstichtag bestehende Wohn- und Wirtschaftsgebäude liegen im Bauakt bei der Marktgemeinde Brand-Nagelberg keine Unterlagen (Pläne, Baubewilligungen, Benützungsbewilligungen, Baufertigstellungsmeldungen, o.ä.) auf. Aufgrund der Bauweise und der verwendeten Baumaterialien ist davon auszugehen, dass der Altbestand seit zumindest 100 Jahren besteht.

2.11.1.1. Grundriss und Raumaufteilung:



Grundrissskizze Wohn- und Wirtschaftsgebäude

2.11.1.2. Nutzflächen:

Da im Bauakt bei der Marktgemeinde Brand-Nagelberg über das Wohn- und Wirtschaftsgebäude keine Planunterlagen aufliegen, werden die Nutzflächen aus den im Zuge der Befundaufnahme aufgenommenen Naturmaßen berechnet. Anhand dieser Naturmaße wurden durch den Sachverständigen eine Grundrissskizze für das Gebäude angefertigt, welche in Punkt 2.11.1.1. dieses Gutachtens angeführt ist.

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 WOHN - UND WIRTSCHAFTSGEBÄUDE 3873 BRAND - FINSTERNAU 51			
Geschoß	**Raum**	**m² Wohnnutzfläche**	**m² sonstige Nutzfläche**
ERDGESCHOSS		ca.	ca.
	VR 1	3,20	
	Bad	3,70	
	AR		3,70
	VR 2	4,30	
	AR		3,00
	Küche	20,00	
	Zimmer 1	24,00	
	Kabinett	6,80	
	Zimmer 2	14,90	
	VR 3		7,40
	VR 4	3,00	
	Küche	8,40	
	Zimmer 4	16,00	
	Schuppen 1		40,00
	Schuppen 2		35,00
	Schuppen 3		29,00
	Flugdach		26,00
Summen Erdgeschoß		104,30	144,10
Nutzflächen Erdgeschoß gesamt gerundet		**248**	
Geschoß	**Raum**	**m² Wohnnutzfläche**	**m² sonstige Nutzfläche**
DACHGESCHOSS		ca.	ca.
	Zimmer 3	14,00	
Summen Dachgeschoß		14,00	0,00
Nutzflächen Dachgeschoß gesamt gerundet		**14**	

AUFSTELLUNG NUTZFLÄCHEN WOHN - UND WIRTSCHAFTSGEBÄUDE 3873 BRAND - FINSTERNAU 51	
WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT gerundet	118
SONST. NUTZFLÄCHE GESAMT gerundet	144
NUTZFLÄCHE GESAMT gerundet	**262**

2.11.1.3. Bauweise (soweit augenscheinlich erkennbar):

- Fundamente: Steinfundamente
- aufgehendes Mauerwerk (Wohnteil): Stein- bzw. Mischmauerwerk
- Zwischenwände: Ziegelmauerwerk
- Wände Wirtschaftsgebäude: Holzständerkonstruktion mit einfacher Bretterschalung
- Decke über EG (Wohnteil): Dübelbaumdecken
- Treppe EG/DG (Wohnteil): Holzwangentreppe mit Setz- und Trittstufen
- Fassaden (Wohnteil): Eternitplatten, Mineralputz
- Dach (Wohnhaus): Satteldach; Holzsparren, Einfachlattung; Dacheindeckung: Strangfalzziegel

- Dach (Wirtschaftsgebäude): Satteldach; Holzsparren, Einfachlattung; Eindeckung: Strangfalzziegel; Pultdach: Eindeckung Welleternitplatten
- Regenrinnen: Eisenblech verzinkt
- Fenster: Holzkastenfenster mit Einfachverglasung
- Tor (Wirtschaftsgebäude): Massivholzschiebe- und Flügeltore
- Eingangstüren (Wohnteile): Massivholztüren mit Einfachverglasung
- Innentüren: Umfassungszargen und Türblätter furniert
- Heizung: Warmwasser-Zentralheizungsanlage; Wärmeerzeugungssystem: Küchenherd wasserführend, für feste Brennstoffe; Wärmeabgabesystem: Radiatoren

2.11.1.4. Ausstattung:

ERDGESCHOSS WOHNTEIL:

Vorraum 1: Boden: Beton; Wände: verputzt und gemalt; Decke: Dachuntersicht;

Bad: Boden: Beton; Wände und Decke: verputzt und gemalt; Sanitärausstattung: 1 Badeofen für feste Brennstoffe mit Wasserkessel; 1 freistehende Badewanne;

AR 2: Boden: Naturboden; Wände und Decke: verputzt;

Vorraum 2: Boden: Zementplatten; Wände und Decke: verputzt und gemalt; 1 Hauswasserwerk mit Pumpe und Druckkessel;

AR 1: Boden: Zementplatten; Wände und Decke: verputzt und gemalt; 1 Heizungsumlaufpumpe für die Zentralheizung;

Kabinett: Boden: Kunststoffbelag; Wände und Decke: verputzt und gemalt; erkennbare Risse in der Decke;

Zimmer 1: Boden: Holzbretterboden (teilweise vermorscht) auf Naturboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt;

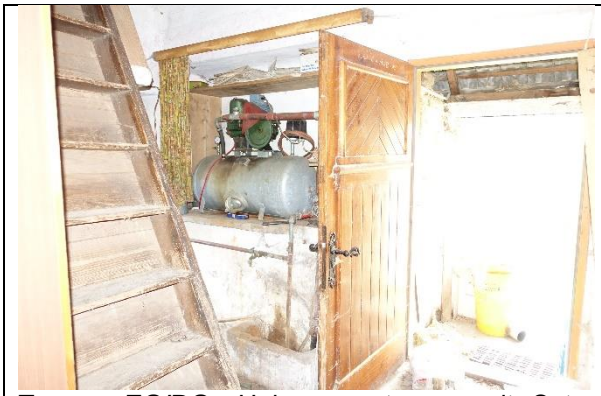
die Decke ist in Zimmer 1 mit Kanthölzern provisorisch unterstellt, ein Teil der Dübelbaumdecke über Zimmer 1 ist bereits durchgebrochen;

Küche: Boden: Kunststoffbelag auf Holzbretterboden (großteils vermorscht); Wände: verputzt und gemalt; Decke: Styroporplatten;
1 Küchenherd für feste Brennstoffe mit Wassereinsatz für die Zentralheizung;

ein Teil der Dübelbaumdecke über der Küche ist bereits durchgebrochen;

Zimmer 2: Boden: Teppichboden; Wände: Tapeten; Decke: Holzpaneeldecke;

Elektrozähler- und Verteilerschrank



Treppe EG/DG: Holzwangentreppe mit Setz- und Trittstufen;

Zimmer Dachboden: Boden: Teppichboden; Dachschräge und Decke: Faserplatten;

Dachboden:

Vorraum 3: Boden: Beton; Wände: Bretterschalung; Decke: Dachuntersicht;

Vorraum 4: Boden: Beton; Wände und Decke: verputzt und gemalt;

Küche 2: Faserplatten (vermorscht); Wände und Decke: verputzt und gemalt; erkennbare Setzungsrisse in der Decke; Einzelofenheizung;

Zimmer 3: Boden: Faserplatten (vermorscht); Wände und Decke: verputzt und gemalt; erkennbare Setzungsrisse in der Decke; kein Anschluss an die Zentralheizung;

Schuppen 1: Boden: Naturboden; Wände: Bretterschalung; Decke: Holzbalkendecke mit Bretterbelag;

Schuppen 2: Naturboden; Wände: Bretterschalung; Decke: Holzbalkendecke mit Bretterbelag;

Schuppen 3: Boden: Beton; Wände: Bretterschalung; Decke: Dachuntersicht, Wellplatten;	**Flugdach:** Boden: Naturboden; Decke: Pultdach mit Holzsparren und Holzstaffeln; Dacheindeckung: Wellplatten

Das Wohn- und Wirtschaftsgebäude befindet sich zum Zeitpunkt der Befundaufnahme in einem desolaten und bereits baufälligen Bau- und Erhaltungszustand. Es wurden seit längerer Zeit keine laufenden Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen getätigt. Da maßgebliche Bauteile (Fundamente, Mauerwerk, Dübelbaumdecken, Dach, Fenster, Installationen) ihre technische Nutzungsdauer bereits überschritten haben und die voraussichtlichen Sanierungskosten unter Berücksichtigung der Erschwernisse im Altbau nur mehr geringfügig von den Herstellungskosten eines Neubaus abweichen, hat das Gebäude in technischer als auch in wirtschaftlicher Hinsicht die Abbruchreife erreicht.

Bezüglich Abbruch und Wiedererrichtung wird ausdrücklich auf die Bestimmungen des § 20 NÖ Raumordnungsgesetz[5] für erhaltenswerte Gebäude im Grünland hingewiesen.

[5] (5) Für erhaltenswerte Gebäude im Grünland gilt:
1. Eine bauliche Erweiterung von "erhaltenswerten Gebäuden im Grünland" darf nur dann bewilligt werden, wenn die bauliche Maßnahme
a) für die Nutzung des Gebäudes erforderlich ist und
b) gegenüber dem ursprünglichen Baubestand in einem untergeordneten Verhältnis steht und
c) nicht auch durch eine Änderung des Verwendungszweckes und eine Adaptierung bestehender Gebäudeteile (z. B. Dachboden, Stallraum, Futterkammer u. dgl.) erreicht werden kann.
Bemessungsgrundlage für alle späteren baulichen Erweiterungen ist immer die Bausubstanz zum Zeitpunkt der Festlegung als "erhaltenswertes Gebäude im Grünland". Wurde das Höchstausmaß bereits ausgeschöpft, sind weitere Zubauten unzulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden ist nur dann zulässig, wenn der beabsichtigte Verwendungszweck nicht auch durch eine Adaptierung bestehender Nebengebäude erreicht werden kann. Neue Nebengebäude müssen in einem untergeordneten Verhältnis zur Grundrissfläche des Hauptgebäudes stehen (dabei darf die Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude maximal 50 m² umfassen, sofern die Gemeinde im Sinn des Abs. 2 Z 4 nichts anderes festgelegt hat) und müssen im Nahbereich zum Hauptgebäude situiert werden.
2. Bei nach Ausstattung und Größe ganzjährig bewohnbaren Wohngebäuden – ausgenommen solche nach Z 6 – ist unabhängig von der Bestandsgröße abweichend von Z 1 lit. b für den familieneigenen Wohnbedarf des Gebäudeeigentümers eine Erweiterung der Bruttogeschoßfläche auf höchstens 400 m² zulässig, sofern nicht eine Einschränkung im Sinne des Abs. 2 Z 4 erfolgt ist. Die Unterteilung in mehrere Wohnungen gemäß § 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, ist zulässig.
3. Eine Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden darf nur dann bewilligt werden, wenn
a) die angestrebte Nutzung des Gebäudes keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- und Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen kann und
b) der ursprüngliche Baubestand in Substanz und äußerem Erscheinungsbild weitestgehend erhalten bleibt und
c) mit der vorhandenen Infrastruktur das Auslangen gefunden oder die erforderliche Infrastruktur (Abwasserbeseitigung u. dgl.) ergänzt wird und
d) keine wesentlichen Veränderungen oder Nutzungseinschränkungen der angrenzenden unbebauten Flächen eintreten.
Bei der Nutzungsänderung bestehender Gebäude für zukünftige Wohnzwecke gilt die in Z 2 festgelegte Obergrenze nicht.
4. Durch Elementarereignisse (Brand, Blitzschlag u. dgl.) vollständig zerstörte Gebäude dürfen wiedererrichtet werden. Die Bewilligung zur Wiedererrichtung darf jedoch nur dann erteilt werden, wenn der Umfang dem ursprünglichen Bestand entspricht, wobei Zubauten in dem unter Z 1 und Z 2 vorgesehenen Umfang zulässig sind.
5. Zur Instandsetzung darf jene Bausubstanz ausgetauscht werden, deren Erhaltung technisch nicht möglich oder unwirtschaftlich wäre.
6. Die Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes bzw. Gebäudeteils im Grünland ist für den Eigenbedarf des Gebäudeeigentümers bis zu einer Bruttogeschoßfläche von 170 m² zulässig (sofern nicht eine Einschränkung im Sinne des Abs. 2 Z 4 erfolgt ist), wenn die Gemeinde dies mit dem Widmungszusatz „Standort" festgelegt hat und die Nutzung des Gebäudes auf Wohnnutzung eingeschränkt wurde. Dabei darf nur eine Wohnung im Sinne des § 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, pro Grundstück errichtet werden.
Bei der Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes bzw. Gebäudeteils im Grünland muss die Überschneidung mit dem Grundriss des Bestandes zu 50 % gegeben sein.
Die Bewilligung zur Wiedererrichtung darf nur dann erteilt werden, wenn der geplante Neubau das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt.

2.11.2. Außenanlagen:

Innenhof: ungepflegte, verwachsene Grünfläche

Hausbrunnen: Betonschachtbrunnen auf Gst 291/1 vor dem Haus

nicht bebaute Grundstücks-
flächen Gst 291/1 und 292/1: Grünfläche (Wiesen) mit 1 Biotop und eingezäuntem Hausgarten (beides stark verwachsen)

2.12. Baumängel, Bauschäden, nachzuholende Instandsetzungen und Fertigstellungsmaßnahmen:

Wie in Punkt 2.11.1. beschrieben hat das Gebäude bereits die wirtschaftliche Abbruchreife erreicht, eine Darstellung der Baumängel, der Bauschäden und der nachzuholenden Instandsetzungen erübrigt sich somit.

2.13. Vermietungen oder sonstige Rechte Dritter:

Auf Befragung von Frau Alexandra Böhm gibt diese die Auskunft, dass ihr hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Bestandrechte und keine sonstigen Rechte zu Gunsten Dritter bekannt sind. Die Bewertung erfolgt somit unter der Annahme der Bestandfreiheit und der Freiheit von Lasten 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. Zubehör[6]:

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

[6] Zubehör 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 207
Grundbuch 07238 Finsternau
in 3873 Finsternau 51

zum Stichtag

17. Juni 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. Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden 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 Wertermittlungs-verfahren aus. Somit wird das Sachwertverfahren als geeignetes Wertermittlungs-verfahren 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.

Hat ein Gebäude – wie in gegenständlichem Fall - die wirtschaftliche und/oder technische Abbruchreife erreicht ist der Verkehrswert aus dem Bodenwert abzüglich der Freimachungskosten (Kosten für Abbruch und Entsorgung) zu ermitteln.
Hinsichtlich der Feststellung des Bodenwertes wird das Vergleichswertverfahren angewendet. Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

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 die Marktverhältnisse gegebenenfalls zu berücksichtigen. Insbesondere sind Marktlage, individuelle Planung, verlorener Bauaufwand, Objektgröße, Zweckgebundenheit, Standort, sonstige Einschränkungen, etc. dabei zu berücksichtigen.

3.1. Sachwert:

3.1.1. Bodenwert:

Die bewertungsgegenständliche Grundstücksfläche ist als Grünland gewidmet. Eine Aufschließungsabgabe ist bei Grünlandgrundstücken nicht zu entrichten. Nachdem das auf dem Grundstück 291/2 befindliche Gebäude als Geb (erhaltenswertes Gebäude im Grünland) gewidmet ist wird auf eine allfällige Vorschreibung einer Standortabgabe durch die Gemeinde gemäß § 20 Abs 9 [7] NÖROG (Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz) hingewiesen.

[7] § 20 Absatz 9 NÖROG: Aus Anlass der Erlassung des letztinstanzlichen Baubewilligungsbescheides für die Wiederrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes oder Gebäudeteils (Abs. 5 Z 6), einer Baubewilligung für die Erweiterung eines Wohngebäudes gemäß Abs. 5 Z 2, wenn damit die Bruttogeschoßfläche insgesamt 170 m² übersteigt, sowie der Änderung eines bisher betrieblich genutzten Gebäudes oder eines Teiles davon auf eine Wohnnutzung ist dem Gebäudeeigentümer, ist dieser nicht bekannt, dem Grundeigentümer eine Standortabgabe als eine einmal zu entrichtende, ausschließliche Gemeindeabgabe nach § 6 Abs. 1 Z 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl. Nr. 45/1948 in der Fassung BGBl. I Nr. 51/2012, vorzuschreiben.Aus Anlass der Erlassung des letztinstanzlichen Baubewilligungsbescheides für die Wiederrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes oder Gebäudeteils (Absatz 5, Ziffer 6,), einer Baubewilligung für die Erweiterung eines Wohngebäudes gemäß Absatz 5, Ziffer 2,, wenn damit die Bruttogeschoßfläche insgesamt 170 m² übersteigt, sowie der Änderung eines bisher betrieblich genutzten Gebäudes oder eines Teiles davon auf eine Wohnnutzung ist dem Gebäudeeigentümer, ist dieser nicht bekannt, dem Grundeigentümer eine Standortabgabe als eine einmal zu entrichtende, ausschließliche Gemeindeabgabe nach Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, Bundesgesetzblatt Nr. 45 aus 1948, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 51 aus 2012,, vorzuschreiben.
Deren Höhe beträgt grundsätzlich die Hälfte jenes Betrages, der sich aus dem Produkt einer Berechnungslänge von 30, einem Bauklassenkoeffizienten von 1,25 und dem in der jeweiligen Gemeinde aktuellen Einheitssatz gemäß § 38 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, ergibt. Deren Höhe beträgt grundsätzlich die Hälfte jenes Betrages, der sich aus dem Produkt einer Berechnungslänge von 30, einem Bauklassenkoeffizienten von 1,25 und dem in der jeweiligen Gemeinde aktuellen Einheitssatz gemäß Paragraph 38, der NÖ Bauordnung 2014, Landesgesetzblatt Nr. 1 aus 2015, in der geltenden Fassung, ergibt.
Die so errechnete Standortabgabe ist
1. Ziffer eins im Falle der Wiederrichtung jeweils mit dem Ausmaß der wiedererrichteten Fläche zu multiplizieren und durch 170 zu dividieren.
2. Ziffer 2 im Falle der Erweiterung mit der Bruttogeschoßfläche nach Erweiterung zu multiplizieren und durch 400 zu dividieren. Bei jeder nachfolgenden Erweiterung ist mit dem tatsächlichen Ausmaß der Erweiterungsfläche zu multiplizieren und durch 400 zu dividieren.
3. Ziffer 3 im Falle der Nutzungsänderung mit dem Ausmaß der geändert genutzten Fläche zu multiplizieren und durch 400 zu dividieren, wobei bei einer geändert genutzten Fläche über 400m² und bei mehreren aufeinanderfolgenden Nutzungsänderungen max. die Standortabgabe in voller Höhe vorzuschreiben ist.

Die zur Errichtung jener Straßen geleisteten Interessentenbeiträge, welche unter anderem der Erschließung dieser Gebäude dienen, sind auf die Standortabgabe anzurechnen.
Der Ertrag der Abgabe ist für die Herstellung von staubfrei befestigten Straßen im Grünland zu verwenden. Dieser Abgabenbescheid hat dingliche Wirkung.

Für die Bewertung des Bodenwertes wird eine fiktive Teilung der bewertungsgegenständlichen Grundstücksfläche vorgenommen, da Erwerber üblicherweise bereit sind, für einen das Gebäude umgebenden Teil – auch wenn es widmungsmäßig Grünland darstellt - zu einem ortsüblichen Preis für Bauland zu erwerben. Dies ist vergleichbar mit einem Gebäude im Bauland, bei dem die unverbaute bzw. unverbaubare Fläche (Garten) üblicherweise ebenfalls zu Baulandpreisen erworben wird.

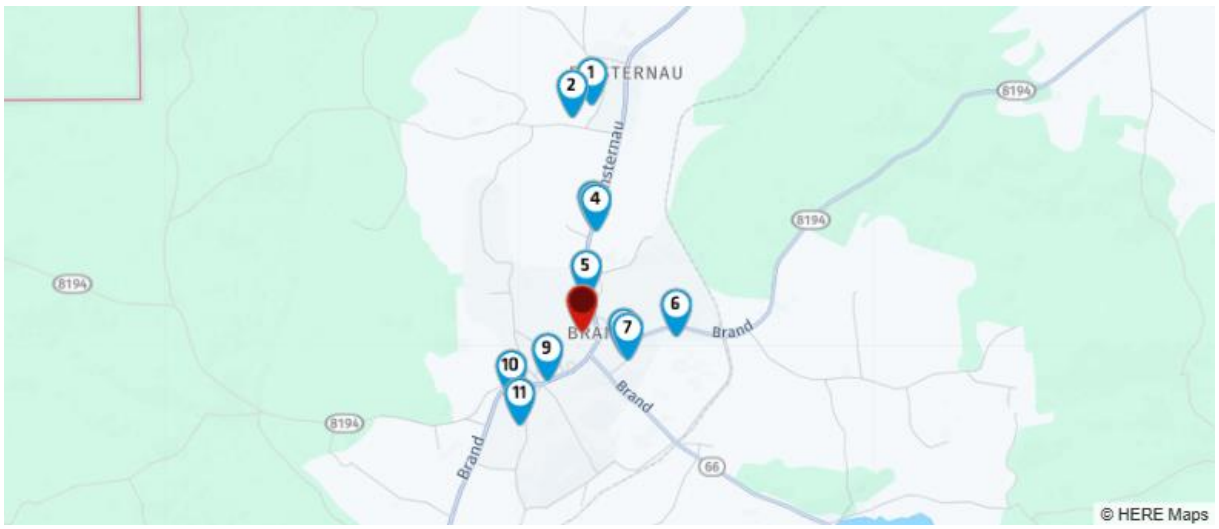
Für die Freiflächen über eine übliche Hausumgriffsfläche hinaus ist in gegenständlichem Falle schon aufgrund der zum Bewertungsstichtag gültigen Widmung (Grünland) der ortsübliche Wert für höherwertiges Grünland anzusetzen, da die Errichtung weiterer Gebäude nur für land- und forstwirtschaftliche Zwecke nach dem NÖ Raumordnungsgesetz zulässig ist.

In gegenständlichem Fall wird für eine in diesem Immobilienteilmarkt übliche Hausumgriffsfläche von 1.500 m² der angemessene und ortsübliche Wert für Bauland-Wohngebiet unter Berücksichtigung eines Abschlages aufgrund der raumordnungsrechtlichen Einschränkungen und für die Restfläche der angemessene und ortsübliche Wert für höherwertiges Grünland angesetzt.

3.1.1.1. Bodenwert fiktive Baulandfläche:

Für Baugrundstücke mit marktüblich nachgefragter Grundstücksgröße ist im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Brand-Nagelberg bzw. in vergleichbaren Gemeinden der Region unter Heranziehung von Vergleichswerten zum Bewertungsstichtag ein Bodenpreis zwischen € 9,-- und € 21,-- pro m² exklusive Aufschließungsabgabe feststellbar.

Kaufpreisinformationen



Abgefragte Vergleichswerte

1	Bauland, Jahr 2021, Fläche 3494 m2	45.000 €
2	Bauland, Jahr 2021, Fläche 1186 m2	15.000 €
3	Bauland, Jahr 2023, Fläche 1058 m2	20.000 €
4	Bauland, Jahr 2024, Fläche 950 m2	20.000 €
5	Bauland, Jahr 2021, Fläche 545 m2	5.000 €
6	Bauland, Jahr 2020, Fläche 1065 m2	10.650 €
7	Bauland, Jahr 2018, Fläche 852 m2	15.336 €
8	Bauland, Jahr 2018, Fläche 957 m2	17.226 €
9	Bauland, Jahr 2024, Fläche 913 m2	10.956 €
10	Bauland, Jahr 2021, Fläche 2243 m2	40.000 €
11	Bauland, Jahr 2021, Fläche 2491 m2	44.725 €

Zusammenfassende Statistiken

Anzahl der abgefragten Vergleichswerte	11
Anzahl der Vergleichswerte/Mittelwert	11
Mittelwert (Preis/m2)	15,31 €
Standardabweichung	3,86 €
Valorisierungsfaktor	1
valorisierter Mittelwert	15,31 €

Unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Merkmale für die bewertungsgegenständliche Grundstücksteilfläche, wie insbesondere

- Verkehrserschließung
- Lage unmittelbar an der Landesstraße
- Bebauung und Widmung der umgebenden Grundstücke
- Entfernungen zu den Infrastruktureinrichtungen
- Größe, Konfiguration und Topografie

ist für das bewertungsgegenständliche Grundstück in Relation zu den Vergleichswerten ein Bodenwert von € 15,--/ m² exklusive Aufschließungsabgabe als angemessen anzusetzen.

Berechnung anteiliger Bodenwert fiktives Bauland:

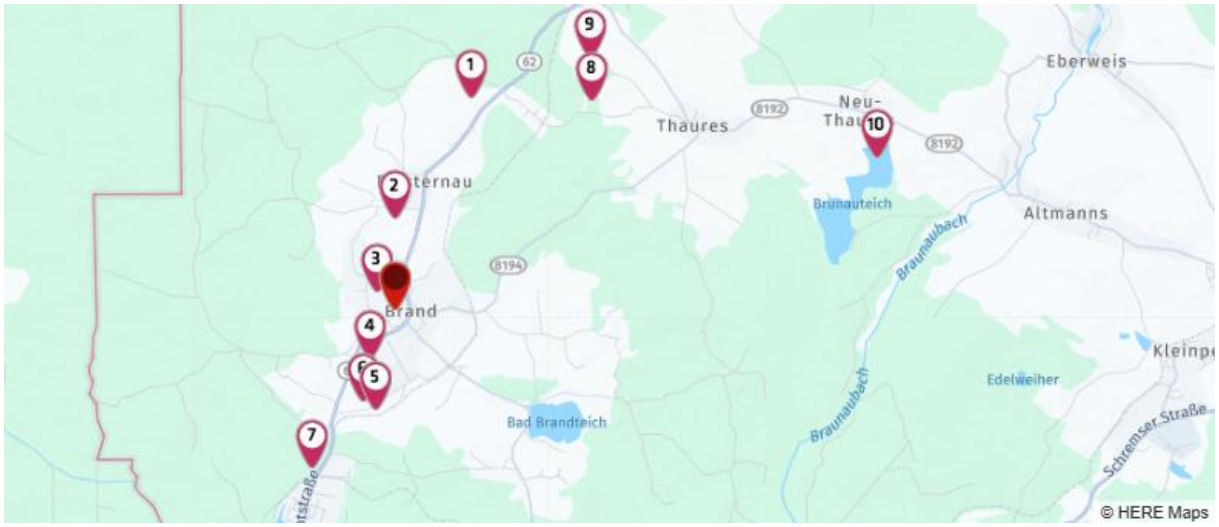
Fläche fiktives Bauland: 1.500 m²

angemessener Bodenwert € 15,-- x 1.500 m² =	€ 22.500,--
Bodenwert fiktive Baulandfläche	**€ 22.500,--**
zuzüglich	
geschätzte Kosten für den Stromanschluss	**€ 3.000,--**
Bodenwert unter Berücksichtigung der Anschlusskosten	€ 25.500,--
anteiliger Bodenwert fiktives Bauland unter Berücksichtigung der Anschlusskosten für die bestehenden Anschlüsse gerundet somit	**€ 25.500,--**

3.1.1.2. Bodenwert Grünlandfläche:

Für die über die fiktive Baulandfläche hinausgehende, als Grünland-Landwirtschaft (Glf-OF) gewidmete Restgrundstücksfläche der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft werden im Hinblick auf die eingeschränkte Bebaubarkeit dieser Grundstücksteilfläche die Vergleichspreise aus Erwerbsvorgängen für landwirtschaftlich genutzte Grundflächen im Grünland in dieser Region als Basis herangezogen. Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke lässt sich aus den Vergleichswerten ein Durchschnittspreis von ca. € 1,90 / m² feststellen.

Kaufpreisinformationen



Abgefragte Vergleichswerte

1	Landwirtschaft_nur_Boden, Jahr 2022, Fläche 4091 m2	9.200 €
2	Landwirtschaft_nur_Boden, Jahr 2022, Fläche 1543 m2	3.086 €
3	Landwirtschaft_nur_Boden, Jahr 2022, Fläche 4679 m2	9.826 €
4	Landwirtschaft, Jahr 2021, Fläche 1131 m2	3.393 €
5	Landwirtschaft_nur_Boden, Jahr 2019, Fläche 16469 m2	45.000 €
6	Landwirtschaft_nur_Boden, Jahr 2019, Fläche 8131 m2	8.131 €
7	Landwirtschaft_nur_Boden, Jahr 2018, Fläche 1063 m2	2.000 €
8	Landwirtschaft_nur_Boden, Jahr 2019, Fläche 23398 m2	23.398 €
9	Landwirtschaft, Jahr 2021, Fläche 24936 m2	20.000 €
10	Landwirtschaft_nur_Boden, Jahr 2019, Fläche 39716.5 m2	75.000 €

Zusammenfassende Statistiken

Anzahl der abgefragten Vergleichswerte	10
Anzahl der Vergleichswerte/Mittelwert	10
Mittelwert (Preis/m2)	1,87 €
Standardabweichung	0,70 €
Valorisierungsfaktor	1
valorisierter Mittelwert	1,87 €

Bei der Bewertung der gegenständlichen Grundstücke im Grünland sind im Vergleich zu dem festgestellten Durchschnittswert jedoch folgende bewertungsrelevante Merkmale durch Zu- und Abschläge zum Durchschnittspreis für Grünland zu berücksichtigen:

Durchschnittspreis für Grünland		**€**	**1,90**
Korrekturen aufgrund folgender Merkmale:			
Zuschlag für:			
höherwertigere Nutzbarkeit (z.B. für Tierhaltung, gärtnerische Zwecke, Freizeitflächen, Lager- und Abstellflächen, Grünanlagen, etc.) insbesondere im Hinblick auf die räumliche Verbindung mit der fiktiven Baufläche und dem darauf befindlichen Gebäude und auf die Lage	**+ 50 %**	€ +	0,95
Bodenwert unter Berücksichtigung der wertrelevanten Merkmale gerundet		**€**	**2,90**

Berechnung Bodenwert restliche Grünlandfläche:

Gesamtfläche	4.091 m²		
abzüglich fiktives Bauland (Hausumgriffsfläche)	- 1.500 m²		
Restfläche höherwertiges Grünland	2.591 m²		
€ 2,90 x 2.591 m² =		€	7.514,--
Bodenwert höherwertiges Grünland somit gerundet		**€**	**7.500,--**

3.1.1.3. Bodenwert Gesamtfläche:

Somit errechnet sich der Bodenwert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 207 wie folgt:

Bodenwert Teilfläche fiktives Bauland	€	25.500,--
Bodenwert Teilfläche höherwertiges Grünland	€	7.500,--
Bodenwert Liegenschaft EZ 207	**€**	**33.000,--**

3.1.2. Bauwerte:

Hat ein Gebäude – wie in gegenständlichem Fall - die wirtschaftliche und/oder technische Abbruchreife erreicht ist der Wert (negativer Bauwert) in Höhe der Freimachungskosten (Kosten für Abbruch und Entsorgung) zu ermitteln.

3.1.2.1. Bauwert Wohn- und Wirtschaftsgebäude:

Unter Bezug auf Punkt 2.11.1. dieses Gutachtens befindet sich das Wohn- und Wirtschaftsgebäude in einem technisch und wirtschaftlich verbrauchten und teilweise einsturzgefährdetem Zustand und ist somit zumindest aus wirtschaftlicher Sicht abbruchreif. Die Freimachungskosten (Abbruch-, Entsorgungs- und Deponierungskosten für die Gebäude) stellen somit einen negativen Bauwert dar. Der negative Bauwert ist in Höhe der Kosten für Abbruch und Entsorgung des Gebäudes anzusetzen.

Aus der beruflichen Praxis des Sachverständigen werden die geschätzten Kosten für den Abbruch und Entsorgung des Abbruchmaterials sowie des auf der Liegenschaft gelagerten Sperrmülls mit rd. € 18.000,-- inkl. MwSt. angenommen.

Negativer Bauwert des abbruchreifen Gebäudes (Wohn- und Wirtschaftsgebäude) somit	**€ -**	**18.000,--**

3.1.2.2. Bauwert Außenanlagen:

Die vorhandenen Außenanlagen (Hausbrunnen, Senkgrube, Vorgarten, Hof, Einfriedungen) werden unter Berücksichtigung des jeweils instandsetzungsbedürftigen Bau- und Erhaltungszustandes pauschal wie nachstehend bewertet:

Außenanlagen pauschal	**€**	**0,--**

3.1.3. Sachwert:

Der **Sachwert der Liegenschaft EZ 207, Grundbuch 07238 Finsternau** errechnet sich somit wie folgt:

Bodenwert	€	33.000,--
negativer Bauwert Wohn- und Wirtschaftsgebäude (abbruchreif)	€ -	18.000,--
Bauwert Außenanlagen pauschal	€	0,--
SACHWERT	**€**	**15.000,--**

3.2. Verkehrswert ohne Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge:

Der unter Punkt 3.1.3. rechnerisch ermittelte Wert (Sachwert) der Liegenschaft entspricht unter Annahme der Bestandsfreiheit und unter Berücksichtigung aller im Befund und Gutachten angeführten Merkmale und unter Heranziehung von Vergleichswerten den Gegebenheiten auf diesem Immobilienteilmarkt und kann daher ohne weitere merkantile Korrektur als Verkehrswert ausgewiesen werden.

Der Verkehrswert
der Liegenschaft EZ 207, Grundbuch 07238 Finsternau
beträgt zum Stichtag 17. Juni 2025
ohne Berücksichtigung der auf Grund von
(Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der
Liegenschaft lastenden Beträge
somit gerundet **€ 15.000,--**

3.3. Verkehrswert Gesamtanteile mit Berücksichtigung der 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	€	15.000,--
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)**	€ -	0,--
Verkehrswert	€	15.000,--

Der Verkehrswert
der Liegenschaft EZ 207, Grundbuch 07238 Finsternau
beträgt zum Stichtag 17. Juni 2025
mit Berücksichtigung der auf Grund von
(Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der
Liegenschaft lastenden Beträge
somit gerundet **€ 15.000,--**

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 207
Grundbuch 07238 Finsternau
beträgt
zum Bewertungsstichtag 17. Juni 2025

ohne Berücksichtigung
der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung
auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft
lastenden Beträge

gerundet **€ 15.000,--**
(Euro fünfzehntausend)

mit Berücksichtigung
der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung
auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft
lastenden Beträge

gerundet **€ 15.000,--**
(Euro fünfzehntausend)

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 –

ZUBEHÖR:

Es wurde kein Zubehör mit Verkehrswert festgestellt.

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 Pkt. 3.3)
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

Signiert von:	Franz Steiner
Datum:	11.08.2025 11:21:42

A-TRUST

Dieses Dokument ist digital signiert!

Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.

Prüfinformation: Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: www.a-trust.at/pdf

6. ANHANG:

6.1. Grundbuchauszug:

KATASTRALGEMEINDE 07238 Finsternau EINLAGEZAHL 207
BEZIRKSGERICHT Gmünd

****
Letzte TZ 950/2025
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
291/1		GST-Fläche	3444	
		Bauf.(10)	34	
		Landw(10)	2965	
		Landw(30)	445	
291/2		GST-Fläche	343	
		Bauf.(10)	263	
		Bauf.(20)	80	Finsternau 51
292/1		Landw(10)	304	
GESAMTFLÄCHE			4091	

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)
********** A2 **********
1 a gelöscht
********** B **********
1 ANTEIL: 1/1
Immacon Projektentwicklung GmbH (FN 379150z)
ADR: Kirchstetterngasse 27, Wien 1160
a 726/2022 Kaufvertrag 2021-11-29 Eigentumsrecht
********** C **********
1 a 950/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 55.426,29 samt 12,2 % Z seit 2025-03-17, Kosten EUR 950,40 samt 4 % Z seit 2025-03-17, Antragskosten EUR 1.499,88 für Decus Immobilien GmbH (FN 379368w) (1 E 422/25s)

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

****

6.2. Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM):

Bundesamt
für Eich- und
Vermessungswesen

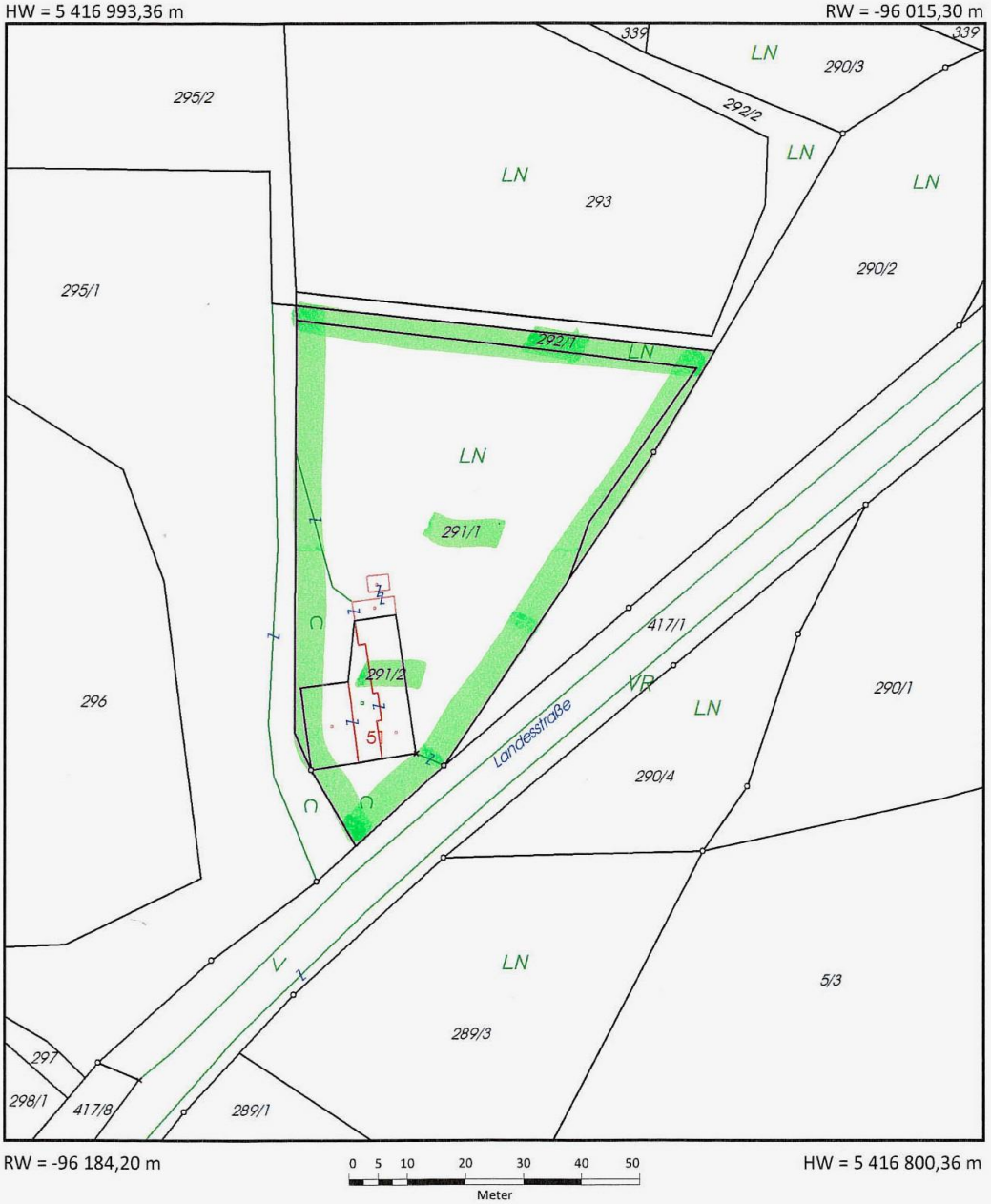
bev.gv.at

Katastralmappe Druck/PDF

Vermessungsamt:	Vermessungsamt Gmünd
Katastralgemeinde:	Finsternau (07238)
Mappenblatt-Nr.:	6642-28/1
Koordinatenrahmen:	MGI Gauss-Krüger M34

HW = 5 416 993,36 m

RW = -96 015,30 m



RW = -96 184,20 m

0 5 10 20 30 40 50
Meter

HW = 5 416 800,36 m

© 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: 12.05.2025, Bestellnr: 0104038726