

# **Bewertungsgutachten**

über die Liegenschaft

**EZ 305, KG 19026 Rainfeld**

**Wohnhaus in 3162 Rainfeld, Hauptstr. 25**

Auftraggeber:

Bezirksgericht Lilienfeld

3180 Lilienfeld, Babenbergerstr. 18

wegen:

Verkehrswertfeststellung wegen Familienrechtssache

**GZ: 193 2 FAM 19/23 g**

Bewertungsstichtage: 4.4.2019 und November 2023

## **A) ALLGEMEINES**

### **1) Auftrag**

Schriftlicher Auftrag des Bezirksgerichtes Lilienfeld, 3180 Lilienfeld, Babenbergerstraße 18 vom 7. November 2023, zur Feststellung des Verkehrswertes der dem Herrn Salamo Germichanow, geb. 3.3.1966, gehörenden Liegenschaft für Berechnungen in seiner Familienrechtssache.

### **2) Bewertungsstichtage**

- 4.4.2019, als Tag der Auflösung der ehelichen Lebensgemeinschaft und
- November 2023

### **3) Grundlagen**

- Grundbuchs- und NÖ-Atlasauszüge mit Abfragedatum vom 1.6.2023 und 7.11.2023
- Lokalausweis am 29.11.2023 von 9:30h bis 10:30h, unter Anwesenheit von Frau Luisa Germichanowa/1210 Wien und ihrem Rechtsanwalt Mag. Schneider/Lilienfeld, sowie Herrn Salamo Germichanow und seiner Frau.
- Erhebungen am Gemeindeamt St. Veit vom 29.11.2023
- Erhebungen beim Vermessungsbüro DI Paul Thurner/St. Pölten als Nachfolger des Vermessungsbüros DI Mahowsky/St. Pölten
- Abfrage Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas vom 28.11.2023
- Immobilienpreisspiegel der Immobilien- und Vermögenstreuhänder 2019 und 2023
- Immobilien - Durchschnittspreise der Statistik Austria
- Literatur:
  - Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage
  - Johannes Stabentheiner, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2. Auflage (Verlag Manz)
  - Ö-Norm B 1802

**B) BEFUND****1) Grundbuchstand**

KATASTRALGEMEINDE 19026 Rainfeld EINLAGEZAHL 305  
 BEZIRKSGERICHT Lilienfeld

\*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 1345/2019  
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
 \*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
293/11	GST-Fläche *	1532	
	Bauf.(10)	438	
	Gärten(10)	1094	Rainfelder Hauptstraße 25

Legende:  
 \*: Fläche rechnerisch ermittelt  
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 1 a gelöscht  
 \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
 1 ANTEIL: 1/1  
 Salamu Germichanow  
 GEB: 1966-03-03 ADR: Rainfelder Hauptstraße 25/2, Rainfeld 3162  
 e 1333/2010 IM RANG 1766/2009 Kaufvertrag 2010-02-09 Eigentumsrecht  
 f 1333/2010 Vorkaufsrecht  
 \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
 1 a 699/1989  
 DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 293/11  
 gem P IX. Kaufvertrag 1988-11-23 für Gst 293/5  
 11 a 1333/2010 Pfandurkunde 2010-02-15  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 168.000,--  
 für Raiffeisenbank Traisen-Gölsental registrierte  
 Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 75316i)  
 12 a 1333/2010  
 VORKAUFRECHT  
 gem P VII. Kaufvertrag 2010-02-09 für  
 Heinrich Daxbeck geb 1943-05-31  
 im Range NACH C-LNR 11a  
 13 a 542/2019 Rückstandsausweis 2019-04-12  
 PFANDRECHT vollstr EUR 446,68  
 (enth Nebengebühren EUR 91,19); Zinsbetrag EUR 6,30, 3,38 %  
 Z aus EUR 355,49 seit 2019-04-12, Antragskosten EUR 78,--  
 für Wiener Gebietskrankenkasse (2E 708/19k)  
 14 a 1345/2019 Rückstandsausweis 2019-09-26  
 PFANDRECHT vollstr EUR 514,79  
 (enth Nebenforderung EUR 171,64); 3,38 % Z aus EUR 328,30  
 seit 2019-09-19, Antragskosten EUR 67,-- für SVA der  
 gewerblichen Wirtschaft - Landesstelle Wien (2E 1893/19z)  
 \*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Die im C – Blatt eingetragene Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens betrifft laut Teilungsplan des Vermessungsbüros DI Mahowsky mit der GZ: 4223-1988 einen nördlich und westlich des Hauses gelegenen schmalen Streifen (in etwa der Bauwich), der derzeit nicht genutzt wird und den Verkehrswert auch nicht beeinflusst.

Auftragsgemäß sind Geldlasten von mir nicht zu bewerten. Zum Stichtag 29.11.2023 bestand bei der Gemeinde St. Veit ein Abgaberrückstand in Höhe von € 555,49.

Die Liegenschaft wird derzeit von Herrn Salamo Germichanow und seiner Frau bewohnt.

## **2) Flächenwidmung - Bebauungsvorschriften**

Das Grundstück 293/11 der EZ 305 mit einem Ausmaß von gesamt 1.532 m<sup>2</sup> liegt im Bauland – Kerngebiet, Bebauung nach NÖ - Bauordnung.

Das Grundstück ist weder im Altlastenatlas noch im Verdachtsflächenkataster enthalten.

## **3) Lage**

Die ungefähr rechteckige Liegenschaft mit einer Tiefe von ca. 30m und einer Breite von ca. 51m liegt horizontal nördlich der Rainfelder Hauptstraße. Es handelt sich um eine Wohnsiedlungslage ca. 100m südlich der Bundesstraße 18, Luftlinie ca. 4km in östlicher Richtung vom Zentrum von St. Veit entfernt.

St. Veit an der Gölsen ist eine Marktgemeinde im Bezirk Lilienfeld mit ca. 3.800 Einwohnern, mit Kindergarten, Volksschule und neuer Mittelschule. Güter des täglichen Bedarfs können in St. Veit alle besorgt werden. Höhere Schulen, Spitäler, Behörden etc. sind in der Bezirkshauptstadt Lilienfeld (13 km) sowie in der Landeshauptstadt St. Pölten (28 km) anzufinden.

## **4) Objektbeschreibung**

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um eine um 1900 errichtete Werk- und Lagerhalle mit im Obergeschoss untergebrachten Wohnungen für die Mitarbeiter einer Süßwarenfabrik, die dann vom Ofenwerk Swoboda 1907 aufgekauft wurde. Dort wurden bis nach dem 2. Weltkrieg noch Öfen produziert. Derzeit wird die ebenerdige Werkhalle als Lagerhalle genutzt. Die im Obergeschoss befindlichen Wohnräume sind derzeit auf vier Wohnungen aufgeteilt, wobei jeweils zwei über außenliegende Stiegenaufgänge erreichbar sind. Am Westende des Ost – West orientierten, langgestreckten Gebäudes gibt es noch die ehemaligen Sanitärräume, die derzeit als Reifenlager dienen, und am Ostende wurde ein Zubau errichtet, der der-

zeit zu einer Kleinwohnung umgebaut wird. Das Gebäude steht entlang der Nordgrenze der Liegenschaft, zur Rainfelder Hauptstraße vorgelagert befindet sich westlich ein große geschotterter Parkplatz. Der östliche Bereich wird als Garten mit mehreren Rosenbüschen genutzt. Entlang der Ostseite der Liegenschaft gibt es noch eine alte Schuppenzeile, die mit altem Hausrat und Holz vollgeräumt ist. Zur Straße hin ist die Liegenschaft mit einem Holzbalkenzaun auf gemauertem Fundament arrondiert.

Die Liegenschaft ist mit Kanal, Wasser und Strom an die öffentlichen Netze angeschlossen.

Am Gemeindeamt finden sich keine Unterlagen zu dieser Liegenschaft, außer einer Bauanzeige für die Errichtung einer Pelletsheizung aus dem Jahr 2007. Auch Nachforschungen bei älteren Gemeindebediensteten und früheren Eigentümern verliefen ergebnislos

## **5) Nutzflächen und Ausstattungsmerkmale**

(Da es überhaupt keine Unterlagen zu dieser Liegenschaft gibt, habe ich versucht die Ausmaße aus Luftbildern, Fotos, Lokalausweis, etc. zu rekonstruieren.)

### Erdgeschoss:

Werkhalle	240 m <sup>2</sup>
<u>Ostseitiger Anbau</u>	<u>38 m<sup>2</sup></u>
Nutzfläche EG	278 m <sup>2</sup>

### Obergeschoss:

Vier Wohnungen, gesamt	220 m <sup>2</sup>
------------------------	--------------------

Mauerwerk: Fundament vermutlich Streifenfundamente, aufgehendes Mauerwerk Vollziegelmauerwerk mit Reibputzfassade, Obergeschoss mit unfachmännischer VWS – Fassade mit Dämmstärke 10 cm

Dach: Satteldach auf Holzdachstuhl mit Strangfalzziegeleindeckung, Verblechungen Aluminium pulverbeschichtet, ostseitiger Anbau Satteldach mit Biberschwanzdeckung, Verblechungen verzinktes Eisenblech, sehr schadhaft

Heizung: Gebäudezentralheizung mittels Pelletsheizkessel Buderus Logano SH, BJ 2007, Nennwärmeleistung ca. 40 kW, Pelletslagerraum mit 4 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen, angeschlossener Warmwasser – Pufferspeicher mit 500

Liter, Wärmeverteilung über Flächenheizkörper, derzeit nicht funktionsfähig

Warmwasserbereitung: Elektroboiler

Türen: Holztürblätter in Stahl- und Holzzargen versetzt

Fenster: Kunststoff – Isolierglasfenster zweifachverglast, teilweise auch noch Holzkastenfenster, im Erdgeschoss fünf neue Kunststoffisolierglasfenster aus 2020

Weitere Ausstattungen: siehe Fotodokumentation

Außenanlagen: Westseitig geschotterter und teilweise asphaltierter Parkplatz, ostseitig begrünt, mit Sitzplatz und vielen Rosensträuchern, an der östlichen Grenze eine Schuppenzeile 4m x 20m mit Pultdach und Welleterniteindeckung, straßenseitige Arrondierung durch Holzbalkenzaun auf gemauertem Fundament.

## **6) Bestandverhältnisse**

Die ostseitige Wohnung im Obergeschoss wird derzeit von der Eigentümerfamilie bewohnt, die anderen Wohnungen stehen leer und werden gelegentlich von Familienmitgliedern genutzt.

## **7) Erhaltungszustand und Baumängel**

Die Liegenschaft hinterlässt innen einen mäßig gepflegten und völlig veralteten Eindruck. Lediglich die östlich gelegene Eigentümerwohnung ist nach tschetschenischen Gesichtspunkten sehr schön ausgestattet, alle übrigen Wohnungen sind Status 1970 oder älter. Die außenliegenden Stiegenaufgänge stellen ein Sicherheitsrisiko dar, sie „hängen“ nach außen und vermitteln keinen stabilen Eindruck. Bei Schneelage wie beim Lokalausgang sind sie lebensgefährlich. Die Fassade verfügt nur im Obergeschoss über eine Vollwärmeschutzfassade, im Erdgeschossbereich sind noch Fertigstellungsarbeiten wie z.B. Verputzen der Fensterausmauerung sowie Ergänzen der Vollwärmeschutzfassade notwendig. Die Werk- und Lagerhalle ist ziemlich angeräumt, der ostseitige Anbau unfertig. Die Schuppenzeile ist älteren Datums und völlig

angeräumt. Der vor dieser Schuppenzeile angelegte Hausgarten ist hingegen in den letzten drei Jahren liebevoll angelegt worden – es wurden mir Fotos aus dem Sommer gezeigt. Die Dachziegel bröseln schon ziemlich, hier wird es in Bälde Dachundichtheiten geben. Eigentlich ist dieses Gebäude abbruchreif, aber man erkennt die Bemühungen des Eigentümers die notwendigsten Reparaturen durchzuführen. Derzeit ist die Zentralheizungsanlage nicht funktionsfähig, man behilft sich mit Elektro- und Gasradiatoren.

## **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 zum Stichtag November 2023 verkauft wurden, zu finden. Der derzeitige Wert von Baugründen in dieser Gegend beträgt nach meiner Erfahrung und Marktbeobachtung, sowie den Auskünften des Gemeindeamtes St. Veit ca. € 75,--/m<sup>2</sup> - nicht aufgeschlossen. Im Jahr 2019 betrug dieser Wert € 65,--.

Die gewöhnliche Lebensdauer von derartigen Baulichkeiten beträgt entsprechend den Literaturhinweisen 60 bis 90 Jahre, aber auch diese sind bereits abgelaufen. Durch die bisher durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen hat das Gebäude eine Verjüngung erfahren und setze ich als fiktives Baujahr das 1950 an. Auf Grund des derzeitigen Zustandes wird es noch eine Restlebensdauer von ca. 20 Jahren besitzen.

Bei den Herstellungskosten folge ich den Empfehlungen für Herstellungskosten 2023 aus dem Heft Sachverständige 3/2023, die einen m<sup>2</sup> - Preis von € 1.200,-- für gewerblich – industrielle Gebäude und € 2.800,-- für Wohngebäude in Niederösterreich in normaler Ausstattungsqualität ausweisen. Auf diese € 2.800,-- ist noch ein Abschlag Stadt – Land – Gefälle in Höhe von 20% vorzunehmen und unter Berücksichtigung der nicht funktionsfähigen Zentralheizung komme ich auf einen m<sup>2</sup> - Preis von € 2.200,--.

Für den Stichtag 4.4.2019 waren die Empfehlungen wie folgt: Wohngebäude in Niederösterreich in normaler Ausstattungsqualität m<sup>2</sup> - Preis von € 2.270,--, abzgl. 20% für Stadt – Land – Gefälle ergibt € 1.816,--. Da die Eigentümerwohnung noch nicht restauriert und auch noch keine fünf neuen Fenster im Erdgeschoss eingebaut waren, setze ich hier einen m<sup>2</sup> - Wert von € 1.750,-- an. Für die Werkhalle setze ich dementsprechend € 1.100,-- pro m<sup>2</sup> 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.

### **Verkehrswerte nach dem Sachwertverfahren:**

#### **Stichtag November 2023:**

Die lineare Wertminderung ist ein mathematisches Modell, das den gewöhnlichen Lebenszyklus von gemischten Gebäuden nachbildet. Die Formel lautet:

$$\frac{\text{Gebäudealter}}{\text{gewöhnliche Lebensdauer}} \times 100\% = \frac{73}{90} \times 100\% = 81\% \text{ Alterswertminderung}$$

a) Bodenwert

1.532m<sup>2</sup> Bauland á € 75,-- € 114.900,--

b) Gebäudewert

240 m <sup>2</sup> Werkhalle im EG á € 1.200,--	€ 288.000,--
38 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche im EG á € 2.000,--	€ 76.000,--
<u>220 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche im OG á € 2.200,--</u>	<u>€ 484.000,--</u>
Herstellungskosten	€ 848.000,--
<u>abzgl. lineare Alterswertminderung 81%</u>	<u>- € 686.880,--</u>
Gebäudesachwert	€ 161.120,--
abzgl. 10% der Herstellungskosten	
wegen verlorenem Bauaufwand	- € 84.800,--
<u>zzgl. Außenanlagen, Schuppen pauschal</u>	<u>€ 5.000,--</u>
<u>Wert der Baulichkeiten</u>	<u>€ 81.320,--</u>
Sachwert der Liegenschaft	€ 196.220,--

Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht vorzunehmen und entspricht der Sachwert somit dem Verkehrswert.

**Der Verkehrswert der Liegenschaft im November 2023 beträgt gerundet  
€ 196.000,--.**

**Stichtag 4.4.2019:**

Die lineare Wertminderung ist ein mathematisches Modell, das den gewöhnlichen Lebenszyklus von gemischten Gebäuden nachbildet. Die Formel lautet:

$$\frac{\text{Gebäudealter}}{\text{gewöhnliche Lebensdauer}} \times 100\% = \frac{69}{90} \times 100\% = 77\% \text{ Alterswertminderung}$$

a) Bodenwert

1.532m<sup>2</sup> Bauland á € 65,-- € 99.580,--

b) Gebäudewert

240 m <sup>2</sup> Werkhalle im EG á € 1.100,--	€ 264.000,--
38 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche im EG á € 1.600,--	€ 60.800,--
<u>220 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche im OG á € 1.750,--</u>	<u>€ 385.000,--</u>

Herstellungskosten	€ 709.800,--
<u>abzgl. lineare Alterswertminderung 77%</u>	- € 546.546,--
Gebäudesachwert	€ 163.254,--
abzgl. 10% der Herstellungskosten	
wegen verlorenem Bauaufwand	- € 70.980,--
<u>zzgl. Außenanlagen, Schuppen pauschal</u>	€ 2.000,--
<u>Wert der Baulichkeiten</u>	€ 94.274,--
Sachwert der Liegenschaft	€ 193.854,--

Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht vorzunehmen und entspricht der Sachwert somit dem Verkehrswert.

**Der Verkehrswert der Liegenschaft am 4.4.2019 beträgt gerundet € 194.000,--.**

**Die Verkehrswert der Liegenschaft EZ 305, KG 19026 Rainfeld, Einfamilienhaus mit der Adresse 3161 St. Veit/Gölsen, Rainfelder Hauptstr. 25, betragen, ohne Berücksichtigung von Geldlasten, somit gerundet zum Stichtag 4.4.2019: € 194.000,--, und zum Stichtag November 2023: € 196.000,--.**

St. Pölten, am 6. Dezember 2023

Der Sachverständige:



Beilagen: Nö-Atlasausdruck  
Fotodokumentation  
Flächenwidmungsplan

**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.)





Südwestansicht



Südostansicht



Ostansicht



Nordostansicht



Gebäude – Ostseite



Stiegenaufgang



Windfang, Stiegenhaus



Wohnraum Wohnung rechts



Essbereich



Durchgangsküche



Bad/WC





Zimmer



Schlafzimmer



Küche Wohnung links



Bad/WC



Wohnraum



Kabinett



Gebäude – Westhälfte



Vorraum im OG



Küche Wohnung rechts



Zimmer



Kabinett



Zimmer



Bad/WC



Küche Wohnung links



Bad/WC



Zimmer



Zimmer



Zimmer



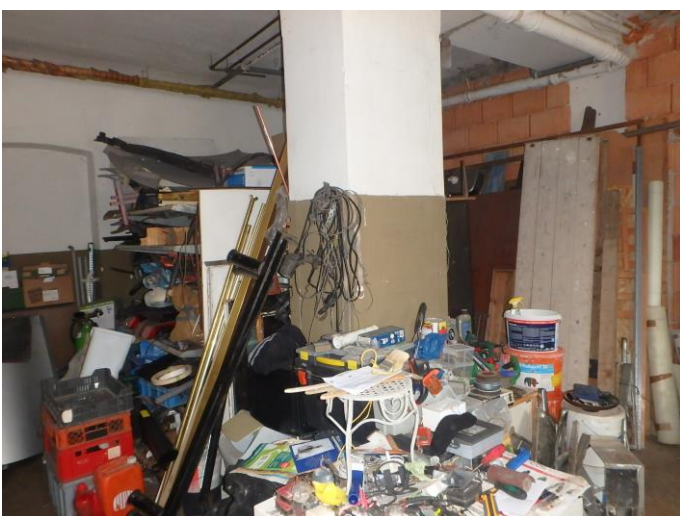
Zimmer



Dachboden



Werkhalle im EG



Werkhalle im EG





Westseitiger Zubau: Reifenlager und WC



Abstellraum



Heizraum



Ostseitiger Zubau



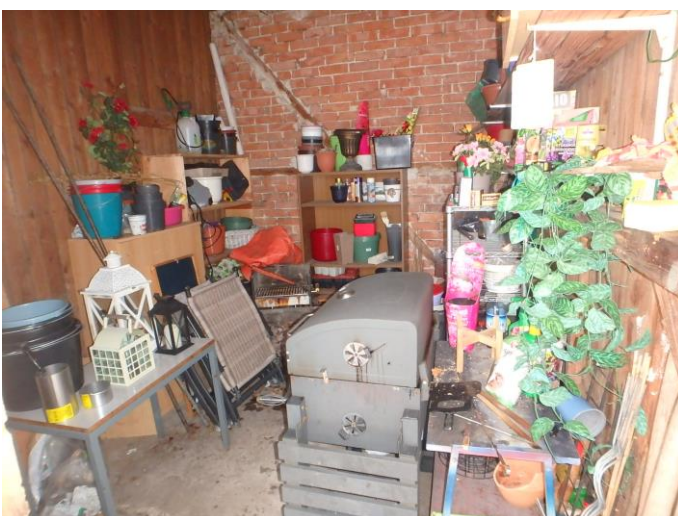
Zimmer



Zimmer und Bad im Zubau



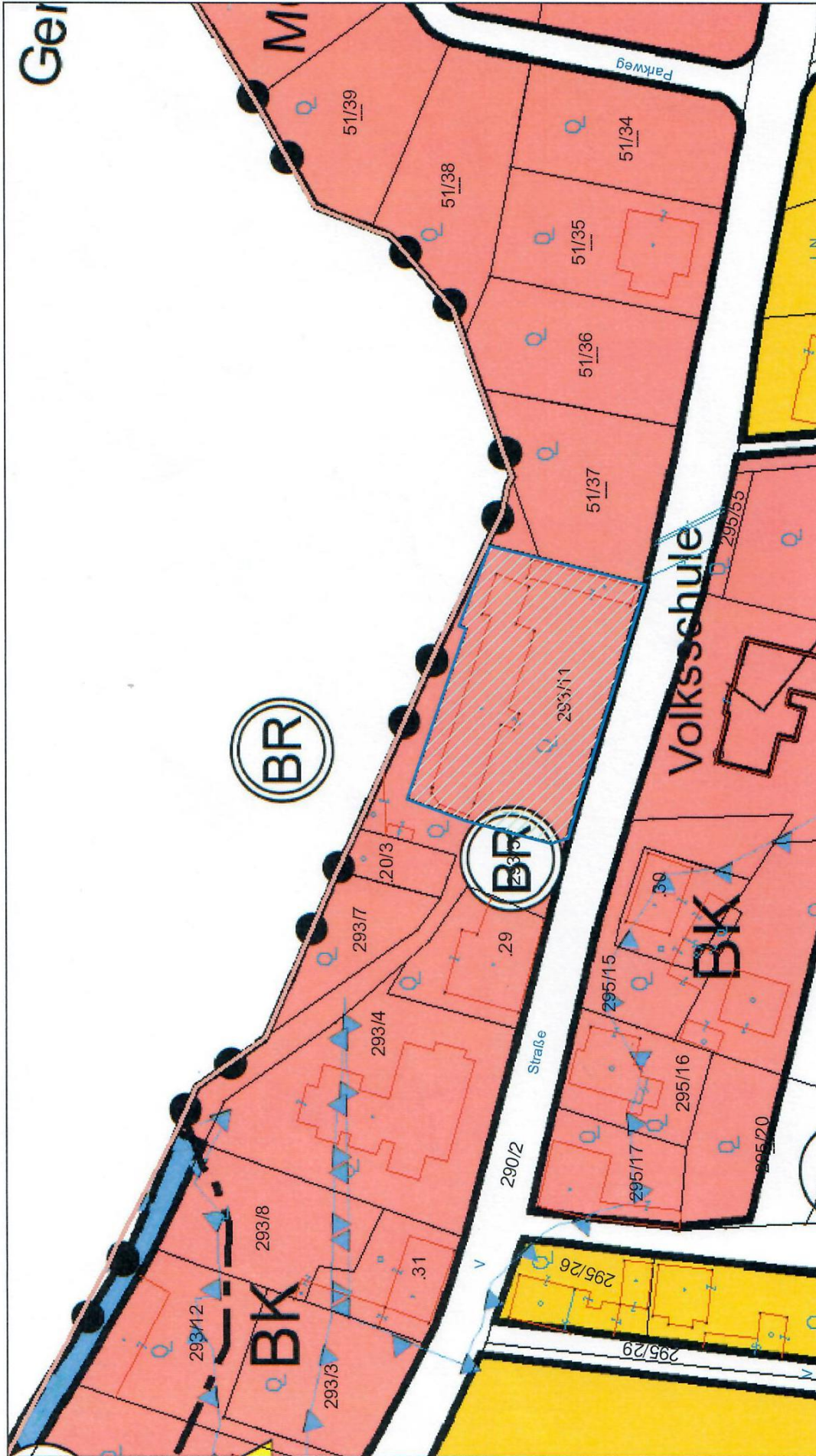
Schuppentrakt Innenräume



Schuppeninneres



ehem. Waschküche im Erkervorbau



Ger

**Lageplan**

**Marktgemeinde St. Veit an der Gölsen**  
 3161 St. Veit a.d. Gölsen, Kirchenplatz 1  
 Tel: 02763/2212  
 e-Mail: [gemeindeamt@st-veit-goelsen.g...](mailto:gemeindeamt@st-veit-goelsen.g...)

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen  
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!

Plotdatum: 28.11.2023  
 Maßstab (im Original): 1:1 000  
 Erstellt durch Anwender:  
 Stefan Jungwirth\_St. Veit/Gölsen

