

Mag. Karl Wiesflecker

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Liechtensteinstraße 36
1090 Wien

Tel.: 01/317 54 31
Fax.: 01/310 15 69

Bezirksgericht Klosterneuburg

Tauchnergasse 3
3400 Klosterneuburg

GZ: 8 E 1719/24w

Sachverständigengutachten

über den Verkehrswert des Wohnungseigentumsanteils auf der Liegenschaft
KG 01703 Kierling, EZ 1300, mit der GST-Nr. 1480, Anteil 884/18065

mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse:
3400 Klosterneuburg (Kierling), Doppelgasse 94/ Haus W 2



Verfahrensparteien und Beschlussgegenstand

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
Sparkassenplatz 4
8010 Graz
Firmenbuchnummer 34274d

vertreten durch

Pacher & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co
KG
Kaiserfeldgasse 1/II/3
8010 Graz
Akt:24/0061
Tel.: 0316/82 90 73, Fax: 0316/82 90 73-73
(Zeichen: EXS-000216)

Verpflichtete Partei

Stefan Höllerl
geb. 05.02.1964
Doppelngasse 94/2
3400 Kierling

Wegen:

EUR 206.342,05 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

Inhaltsverzeichnis / Gutachtensaufbau

1. Allgemeines	3
1.1. Auftrag	3
1.2. Bewertungsstichtag	3
1.3. Unterlagen	3
2. Befund	4
2.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft	4
2.1.1. Lage der Liegenschaft	5
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé	7
2.2. Öffentliche Verkehrsmöglichkeiten (Wohnumgebung)	8
2.3. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	8
2.4. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Baulichkeiten	9
3. Bewertung	13
3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens	13
3.2. Sachwertverfahren iSd § 6 LBG:	13
3.3. Wertermittlung der Gesamtliegenschaft	16
3.4. Anpassung an die Marktverhältnisse	16
4. Anlage/ Unterlagendokumentation	17
4.1. Grundbuchsauszug	17
4.2. Pläne, 26.11.1979	19
4.3. Fotodokumentation	22

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Der Auftrag des Bezirksgerichts Klosterneuburg lautet, Befund und Gutachten über den Verkehrswert des Wohnungseigentumsanteils 884/18065 mit der BLNr. 53 auf der Liegenschaft EZ 713, KG 01703 Kierling, mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse 3400 Klosterneuburg, Doppelngasse 94 zu erstatten.

Der Auftrag wurde schriftlich am 07.08.2024 erteilt.

1.2. Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist der Tag der tatsächlichen vollzogenen Befundaufnahme, diese fand im Beisein des Verpflichteten am 10.9.2024 um 8 Uhr statt.

1.3. Unterlagen

Dieser Bewertung sind jene Kenntnisse, Informationen und Daten zu Grunde gelegt, die durch die Erhebungen des Sachverständigen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Liegenschaft erlangt wurden.

Folgende Unterlagen sind demnach im Gutachten berücksichtigt:

- Befundaufnahme: 10.9.2024 um 8 Uhr
- Grundbuchsauszug vom 14.8.2024
- Einsicht in den Bauakt: 04.12.2024
- Erhebungen zu Verkehrsinformationen, Lärm- und Immissionsbelastungen, Stadtstrukturplan (Kulturgüterkataster), Flächen- und Bebauungswidmung Klosterneuburg, u.v.m;
- Fotodokumentation des bewertungsgegenständlichen WE-Anteiles und der allgemeinen Teile der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Befundaufnahmen
- *Literatur:*
„Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, in der aktuellen Auflage,
„Immobilienbewertung Österreich“, Bienert/Funk, in der aktuellen Auflage,
Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 1992/150;
- *Statistiken:*
„Immobilienpreisspiegel“ – WKÖ; „Immobilienpreisatlas“ – Raiffeisen Bausparkasse;
„Standortexposé und Vgl-Wert-Erhebung“ – IMMOUnited GmbH

Gemäß den Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung wird darauf hingewiesen, dass die im Zuge der Bewertung zu erfolgenden Verarbeitungen personenbezogene Daten vom Sachverständigen in der Funktion eines Auftragsverarbeiters auftragskonform und mit größter Sorgfalt erfolgen.

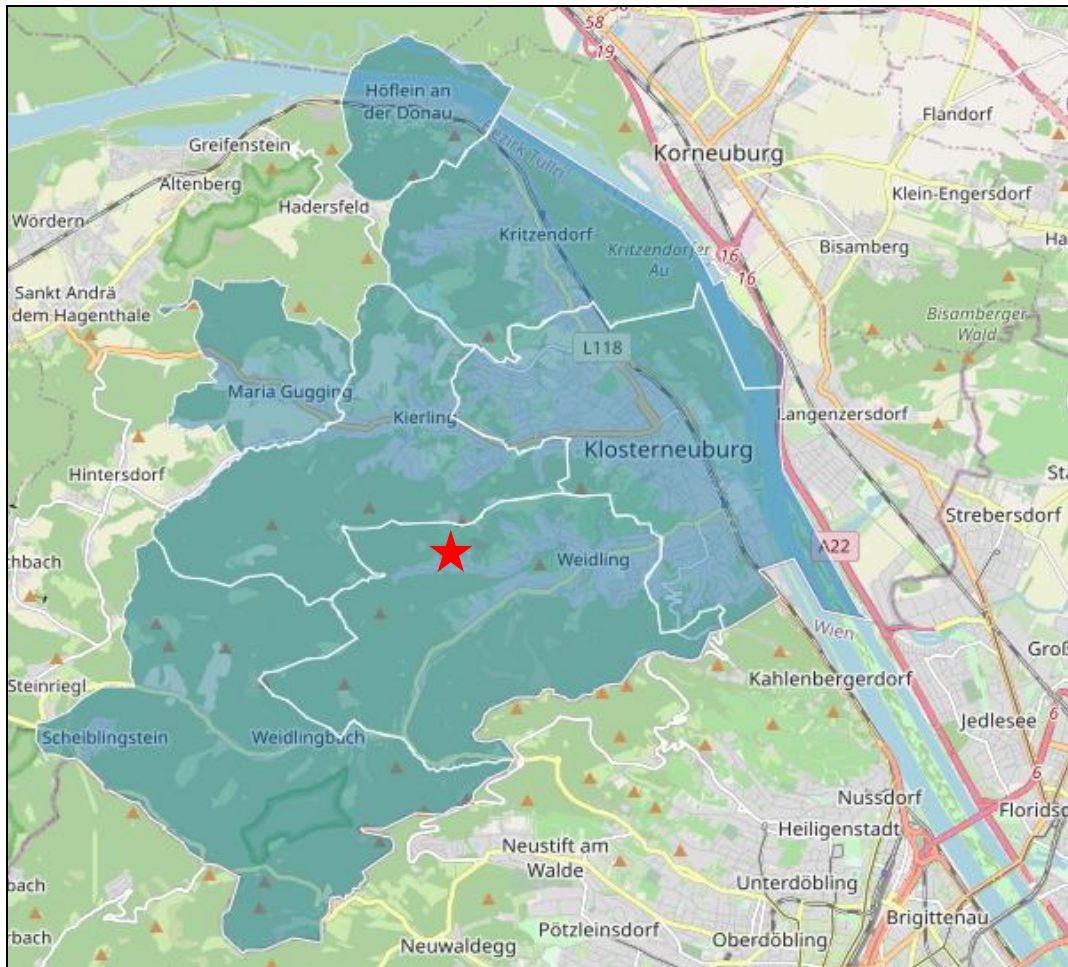
2. Befund

2.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

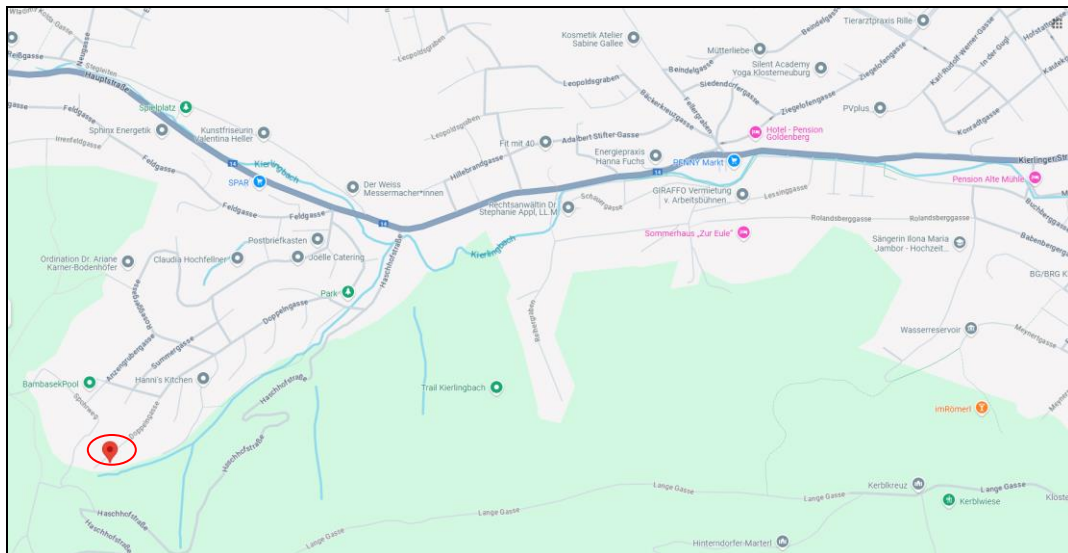
Die Beschreibung der Kriterien bezüglich Lage- und Objekteigenschaften basiert auf standardisiert durchgeführten Recherchen und sorgfältigen Auswertung öffentlich zugänglicher Datenquellen. Ergänzt wird dieser Vorgang durch eine Abstimmung dieser Erhebungen mit den Erhebungen der Vorort durchgeführten Befundaufnahme. Die gewonnenen Befundergebnisse werden dabei nicht isoliert betrachtet, sondern in den Kontext der durchgeführten Recherchen gestellt, um eine ganzheitliche Bewertung zu ermöglichen. Dieser Vorgang ermöglicht ein für die Ermittlung des Verkehrswertes umfassendes Bild der Lage- und Objekteigenschaften. Die Darstellungen der Erhebungen sind im Befundteil enthalten.

Lage	
Kriterium	Beschreibung
Lage allgemein – verkehrstechnische Erreichbarkeit: Individualverkehr/ öffentlicher Verkehr Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung	<i>Lage allgemein – Qualifikation gute bis sehr gute Wohnlage</i> Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Stadtgemeinde Klosterneuburg (Katastralgemeinde Kierling) rd. 4 km vom Klosterneuburger Stadtkern (Rathaus- und Stiftplatz) entfernt. Die Doppelgasse selbst ist eine über die Bundesstr. B14 (Kierlinger Hauptstr.) erreichbare Sackgasse. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine lockere Verbauung mit überwiegend 2-geschossigen, gebauten Ein- und Zweifamilienhäusern mit viel Grünflächen (Gärten) aus. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist in Bezug auf die Wohnlage allgemein als gute bis sehr gute Lage zu qualifizieren. <i>Lage Individualverkehr – gute Verkehrsanbindung</i> Die Liegenschaft ist unmittelbar über den Verlauf der Bundesstraße (B14) sowohl aus Klosterneuburg als auch von Tulln kommend, gut erreichbar. <i>Lage öffentlicher Verkehr – durchschnittlich bis gute Verkehrsanbindung</i> Die unmittelbare Anbindung der Liegenschaft durch öffentliche Verkehrsmittel ist durch die Buslinie 400 (Haltestelle: Lorenz-Böhler-Weg) als durchschnittlich strukturiert zu qualifizieren. Der Bahnhof ‚Kierling‘, der etwa 3,5 km (rd. 8 Fahrminuten) entfernt liegt, stellt einen zentralen Knotenpunkt für den öffentlichen Nahverkehr dar. Dort verkehren die ÖBB-Züge der Linien S40 und R40 sowie Regionalbusse der Linien REX4 und REX41. Die Regionalbuslinien 401, 402, 403, 404 und 406 sowie die drei Stadtbuss-Linien 1, 2 und 3 (im Halbstunden-takt) verbinden den Bahnhof Klosterneuburg-Kierling mit großen Teilen des Gemeindegebiets und können als Zubringer zur Bahn genutzt werden. Die Verbindung in die Bundeshauptstadt Wien führt in rd. 25 Minuten direkt zum Bahnhof Wien-Spittelau/Franz-Josefs-Bahnhof, von wo aus einer Weiterführung in die Wiener U-Bahn-Linien U4 und U6 nichts im Wege steht. <i>Lage Nahversorgung – gute Infrastrukturanbindung</i> Die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen: Lebensmittel-Supermärkte/ Einzelhandelsgeschäfte, Apotheke, Ärzte, Schulen, Kindergärten, etc. sind im Umkreis von rd. 2 – 4 km Entfernung gegeben; hierfür ist die Verwendung eines Individualverkehrsmittels erforderlich.

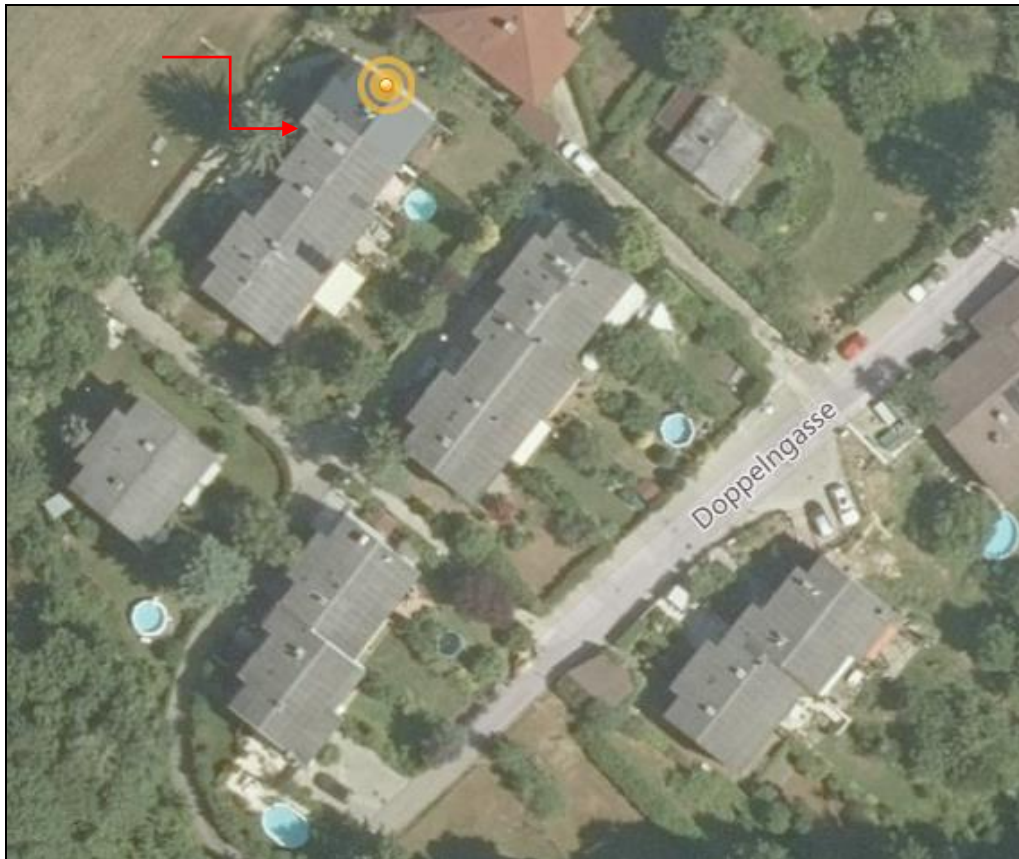
2.1.1. Lage der Liegenschaft



Quelle: <https://www.immowert123.at>



Quelle: www.google.at/maps - Lageplan/Straßenansicht inkl. Infrastruktur, objektbezogen/allgemein



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Vogelperspektive der ggst. Liegenschaften

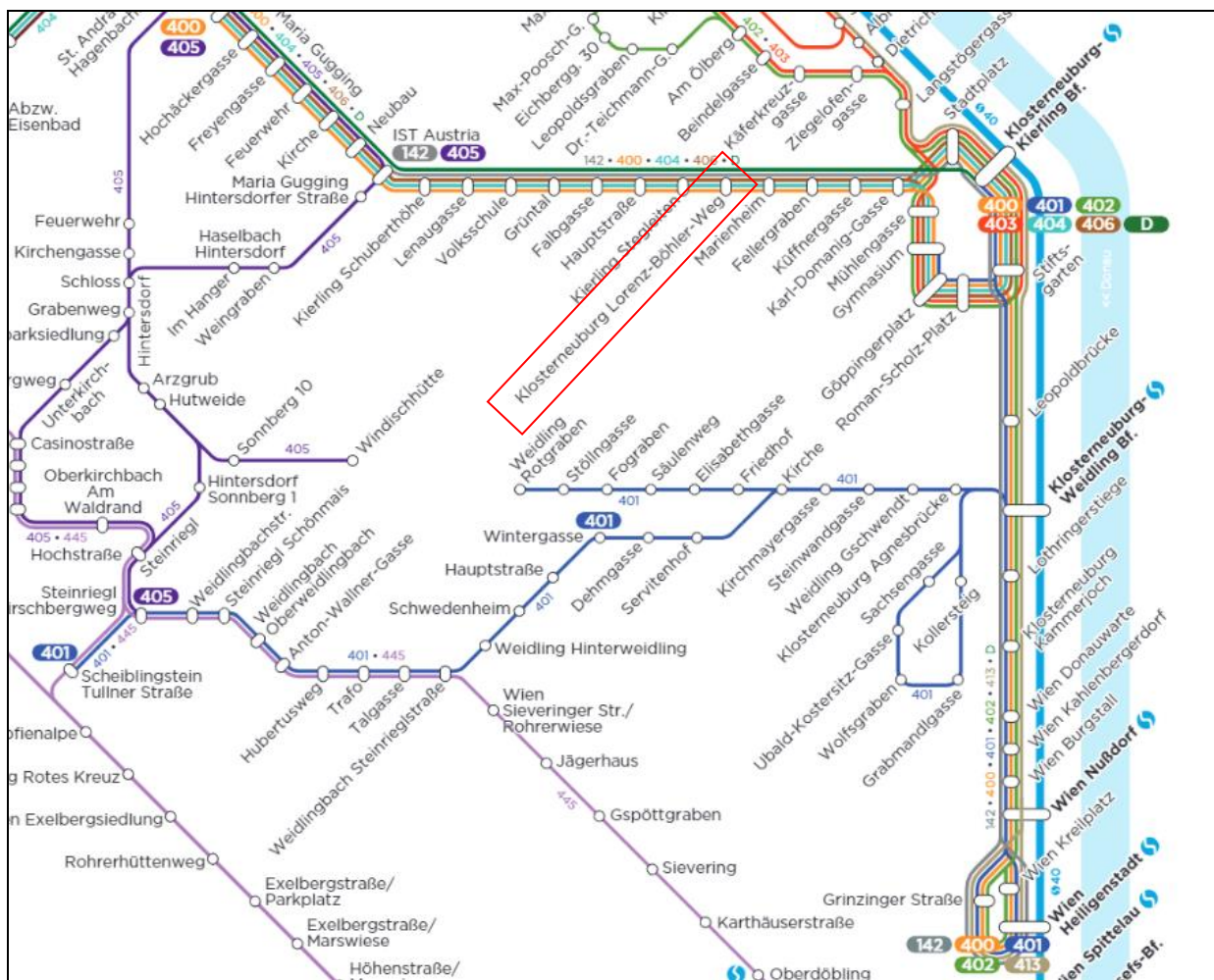
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Die Blaue Apotheke	1,24 km
Arzt	Dr. Markus Saleh, Löblichgasse 8, 3400 Klosterneuburg	2,34 km
Bäckerei	Bäckerei-Konditorei Hollander, Martinstraße 79, 3400 Klosterneuburg	3,06 km
Bank	Raika Kritzendorf	4,21 km
Bar	Manege	3,31 km
Bibliothek	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	3,75 km
Biergarten	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	8,45 km
Café	Café im Amtshaus, Hauptstraße 56-58/4, 3420 Kritzendorf	3,65 km
Car-Sharing	CarSharing.at, Gersthofer Straße 137, 1180 Wien	7,37 km
Club / Disco	Qube, Stockerauer Straße 19, Korneuburg	6,16 km
Drogerie	Bipa	3,21 km
Eissalon	Leonardelli la Gelateria	3,08 km
Fahrschule	driverspoint	5,62 km
Fahrzeugverleih	KIRCHHOFF Mobility Austria GmbH, Schuster Straße 1, 2111 Tresdorf-Gewerbegebiet	9,18 km
Fast-Food Restaurant	Pizza Hollywood	3,10 km
Fleischer	Berger	3,24 km
Friseur	Pako	2,99 km
Gemischtwaren	Reformhaus Klosterneuburg	3,28 km
Getränkeverkauf	Aras Getränke Shop	10,16 km
Grünraum	Spielplatz	753 m
Kasino	Casino Wien, Kärntner Straße 41, 1010 Wien	12,47 km
Kindergarten	Kindergarten Reißgasse	1,14 km
Kino	Breitenseer Lichtspiele, Breitenseer Straße 21, 1140 Wien	11,16 km
Klinik	Rehabilitationszentrum Weißer Hof	2,85 km
Konditorei	Tortenmanufaktur Hollander	2,22 km
Krankenhaus	Landeskrankenhaus Klosterneuburg	3,17 km
Kulturinstitut	Gehbeat	3,41 km
Kulturzentrum	Essl Museum	3,75 km
Museum	Franz-Kafka-Gedenkraum	1,39 km
Musikschule	Musikschule	5,89 km
Parkplatz / Parkgarage	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	2,74 km
Planetarium	Planetarium / Prater, 1020 Wien	12,50 km
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Klosterneuburg, Franz-Rumpler-Straße 10, 3400 Klosterneuburg	3,14 km
Postamt	3412 Kierling, Hauptstraße 139, 3412 Kierling	1,10 km
Restaurant	kierlingerhof, Kierlinger Straße 146, 3400	1,20 km
Rettungssstützpunkt	RK Klosterneuburg	3,26 km
Schule	Volksschule Kierling	1,25 km
Seniorenwohnheim	Marienheim	1,44 km
Sprachschule	Lingua Franca, Türkenschanzstraße 2, 1180 Wien	8,80 km
Supermarkt	Spar	818 m
Süßwaren	Marzipanina, Rosenackerstraße 12, 1160 Wien	8,60 km
Tankstelle	BP	2,45 km
Tierarzt	Tierambulanz Kierling	1,10 km
Universität / Hochschule	IST Austria Lab Building	1,96 km
Vergnügungspark	Fossilienwelt Weinviertel	9,44 km
Versicherung	Agentur Währing, Leasing und Versicherungen, Köhlergasse 7, 1180 Wien	8,72 km
Wechselstube	Money Exchange	12,18 km
Zahnarzt	Dr. Ulrich Schmid	3,79 km
Zoo	Kinderbauernhof - Landgut Wien Cobenzl	4,81 km

Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Kurz-Auszug)

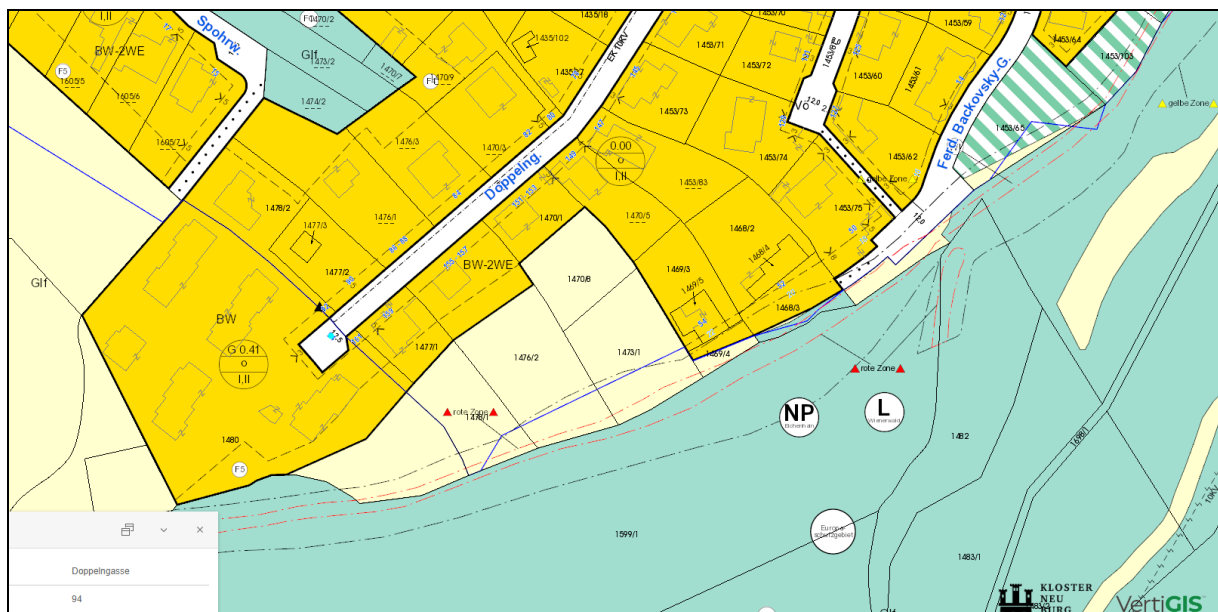
Die gesamte Studie (Standortexposé) liefert eine umfassende Beurteilung von Lagequalitäten (detaillierte Erhebung und Auswertung zu Infrastrukturdaten, zum öffentlichen Verkehr und Individualverkehr, Geoinformationen und sonstige Qualitäten; ergänzend zugleich um statistische Auswertungen zur Bewohnerstruktur der jeweiligen Lage etc.). Insofern kann aus dieser Grundlagenerhebung ein umfassendes Bild zu den Lagequalitäten erhoben werden. Dieses Datenmaterial ist von einer, nach objektiven Maßstäben ausgerichteten Institution erhoben und verweist auch auf die Verwendbarkeit der Daten für Sachverständigenzwecke.

2.2. Öffentliche Verkehrsmöglichkeiten (Wohnumgebung)



Quelle: www.klosterneuburg.at/de/Busfahrplaene_2022

2.3. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen



Quelle: https://www.klosterneuburg.at/Oertliche_Raumplanung

2.4. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Baulichkeiten

Kriterium	Beschreibung
Konfiguration/ geographische Ausrichtung der Liegenschaft	Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft weist eine annähernd West- Ost verlaufende Hanglage aus. Auf ihrer Gesamtfläche von 7.869 m ² befinden sich 5 separate Gebäudekomplexe mit darin befindlichen Reihenhausartigen Wohneinheiten bzw. Doppelhaushälften in unterschiedlicher Größe und Anzahl. An den jeweiligen Wohneinheiten ist Wohnungseigentum begründet. Die einzelnen Gebäudekörper sind durch Zugangswege fußläufig erreichbar. Unmittelbar an der Grenze zum öffentlichen Gut (Doppelngasse) befindet sich ein Garagengebäude mit gesamt 21 Stellplätzen (10 als Stapel-Parker errichtet); die übrigen Teile der Liegenschaft sind begrünt.
Widmung	BW- Bebauung G 0.41, o I, II. <i>„Bauland Wohngebiet mit der Beschränkung der Geschoßflächenzahl; Bauklasse I oder II (d.h. 2 Vollgeschoße mit einer Beschränkung für zurückgesetzte Geschoße); offene Bauweise.“</i> Für die Bewertung des gegenständlichen WE-Anteiles ist von einer widmungsentsprechenden Bebauung auszugehen.
Boden- Kontaminierung/ Altlastenkataster www.umweltbundesamt.at/vfka	 Im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes ist die Liegenschaft, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, nicht verzeichnet. Allfällige Kontaminationen der Liegenschaft wurden im Zuge der Befundaufnahme nicht überprüft oder bekannt gegeben und sind demnach in der gegenständlichen Bewertung nicht berücksichtigt. Es wurde keine gesonderte Untersuchung der Bodenbeschaffenheit durchgeführt. Für die Bewertung wird hinsichtlich Kontaminierung von einer unbelasteten Liegenschaft ausgegangen.
Grundbuchstand (Gesamtanlage)	Im Grundbuch ist eine Dienstbarkeit der Führung von Wasser-, Kabel- und Kanalleitungen sowie ein Durchgang gem. Pkt. 5 des WEV aus 1982 eingetragen; diese Belastungen haben bezogen auf den bewertungsgegenständlichen WE-Anteil keine unmittelbare Auswirkung. Die Aufteilung der Gemeinschaftsaufwendungen ist durch einen grundbücherlich einverleibten Sonderverteilungsschlüssel geregelt, die Verrechnung der Kosten erfolgt nach Anteilen. Seit 11.5.2006 existiert lt. Auskunft der Hausverwaltung, betreffend die Bewirtschaftung der Garagen, ein Eigentümer-Beschluß, der inhaltlich die Zuordnung der Garagenstellplätze als „Benützungsregelung der Garagenplätze“ regelt. Dem Haus Nr. 2 ist der Garagenplatz 13 zugewiesen (siehe Pläne und Fotodokumentation).

	In Abänderung des § 19(1) WEG 1975 treffen die Miteigentümer folgende Vereinbarung: a.) die Kosten der Instandhaltung eines jeden Hauses samt den zugeordneten Gartenflächen sind von den Wohnungseigentümern des Hauses zu tragen, b.) die Kosten der Instandhaltung des Garagengebäudes ist derart aufzuteilen, daß ein Anteil, der der Fläche des Transformatorenraumes, des Koloniarumes und des Abstellraumes entspricht, gemäß lit.c aufzuteilen ist, den Rest haben die Benützer der Abstellplätze zu gleichen Teilen zu tragen (je 1/20). Die Kosten der Instandhaltung der Hydraulik sind von den beiden die Garage benützenden Miteigentümern zu gleichen Teilen zu tragen. c.) die übrigen Aufwendungen für Instandsetzung der Außenanlagen einschließlich der Sportplatzfläche und der Zuleitungen sind von den Eigentümern der einzelnen Häusern zu je 1/20 zu tragen. Als außerbücherliche Geldlast wurde dem SV von der zuständigen Hausverwaltung ein Darlehen der Eigentümergemeinschaft idH von rd. € 67.000 (im Kalenderjahr 2021 mit einer Laufzeit bis Ende Nov. 2025 aufgenommen) bekanntgegeben. Die Rückzahlung des Darlehensanteils für das bewertungsgegenständliche Haus Nr. 2 ist in der monatlichen Vorschreibung enthalten.
Behördenkonsens (Baubewilligung) und NW Ermittlung (Gesamtanlage)	Die gesamte Wohnhausanlage wurde mit Baubewilligung etwa um 1975 errichtet. Bezogen auf die im Grundbuch einverleibten WE-Anteile ist darauf hinzuweisen, dass die der Baubewilligung zu Grunde liegende Bebauung nicht vollständig ausgeführt wurde. Ursprünglich hätten 24 Wohnobjekte in 6 Baukörpern errichtet werden sollen, tatsächlich wurden allerdings nur 5 Baukörper mit 20 Wohneinheiten errichtet. In der gegenständlichen Nutzwertermittlung sind die tatsächlich nicht errichteten Wohneinheiten 17-20 enthalten, allerdings bei der Einverleibung im Grundbuch nicht mitberücksichtigt. Im Zuge der Bauführung wurden Abweichungen der NFL- und Raumaufteilungen vorgenommen, Loggien und Balkone wurden teilweise in der tatsächlichen Bauführung gegenüber dem Planstand der Bewilligung nicht berücksichtigt; weiters wurden Kellerabteile abweichend vom Planstand errichtet. Das Garagengebäude ist ebenfalls bei der Nutzwertermittlung nicht berücksichtigt.
Sanierungsmaßnahmen (Gesamtanlage in den letzten 5 Jahren)	Die Garagen wurden lt. Information der Hausverwaltung im Jahr 2019/2020 vereinzelt saniert; die Wasserleitungen unter der Privatstr. sind aufgrund von Undichtheiten an mehreren Stellen ebenfalls getauscht worden.
Energieausweis	Dem Sachverständigen liegt ein solcher Ausweis nicht vor. Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Gebäude (Haus 2) einem dem Gebäudealter durchschnittlich zumessbaren Energiewert entspricht.
Rücklagenstand der Gesamtliegenschaft	Die RL per 31.12.2023: € 61.502,95 Zum Zeitpunkt 08/2024 liegen die RL in folg. Höhe vor: Rücklage 21tel (Garage): 3.001 Euro Rücklage 20tel (Stapelparker): 5.220 Euro Rücklage Aussenanlage: 56.800 Euro

Beschreibung Haus Nr. 2

Best. bk-Übers. Fixz. dEFAULT Storno Zahlschein Serienb. raVora ?

Kanzlei 10 Objekt 34049 KLDOP94 Doppelgasse 94, 3400
 ObjArt WE Wohnungseigentum RM Melichar Ronald Klosterneuburg

Von 01.01.2015 Bis

EDVNr 20 Top 2 Syn HOLLERL STEFAN Stefan Hollerl Jahr 2024 Mo 7

Wohnungseigentum 10%

Rg	Zapo	Betrag	U	Konto	BKV	Auftlg.	gültig bis	B
10	BK	Betriebskosten	115,00	10 4000	ANT	884,0000		J
19	W	Wasser	25,00	10 4020	PRO	2,0000		J
32	GARB	Garten BK 10%	42,50	10 4355	TOP	1,0000		J
33	GARR	Garten Rücklage	2,50	0 4353	TOP	1,0000		J
38	RRG	Rücklage Garage	4,76	4505	ANZ	1,0000		J
39	RRGH	GarageRücklage Hebebi	10,00	4512	ANZ	1,0000		J
50	ANH	Annuität	66,50	4010				J
70	BG	Bearbeitungsgebühr	1,07	20 9200	EIN	1,0700		J
letzter ZS		Gesamt - Netto	267,33	Ust	18,46	Brutto	285,79	

Annuität	66,50	0,00	66,50	12	12
Bearbeitungsgebühr	1,07	0,21	1,28	12	12
Betriebskosten	131,14	13,11	144,25	12	12
Garten BK 10%	55,00	5,50	60,50	12	12
Garten Rücklage	2,50	0,00	2,50	12	12
Rücklage Garage	3,33	0,00	3,33	12	12
GarageRücklage Hebebühne	3,50	0,00	3,50	12	12
Wasser	25,00	2,50	27,50	12	12

2	Erdgeschoß	Windfang	1,95	3	5,85	
		WC	1,43	10	14,30	
		Abstellraum	1,24	10	12,40	
		Vorraum	4,73	5	23,65	
		Küche	7,45	9	67,05	
	Obergeschoß	Wohnraum	28,41	11	312,50	
		Flur	4,22	4	16,88	
		Bad- WC	6,58	10	65,80	
		Zimmer	9,90	10	99,00	
		Schlafzimmer	15,25	11	167,75	
	Zimmer	8,94	11	98,34		
	Zusammen	90,10		(883,52)	884	

Der grundbücherlich ausgewiesene WE-Anteil (884/18056) basiert auf der Nutzfläche von 90,10 m², ohne der Fläche des KG (lt. Plänen rd. 53,00 m²).

KG: 3 Zimmer (Wohnbereich; Bad (Dusche)/ WC mit einem Anschluss für die Waschmaschine und Trockner; Heizraum mit Gaskesselheizung) und Vorraum. Im Kellerbereich sind Feuchtigkeitsschäden an den Wänden (auf Bodenniveau) und im Deckenbereich augenscheinlich wahrnehmbar.

OG: die Loggia (rd. 8,62 m²), die lt. Bestandplan vorhanden sein sollte, wurde so nicht gebaut; mit der Folge, dass die beiden Zimmer, die zum Garten und somit nach Süd-Osten ausgerichtet sind, nun größer sind. Die Loggia als solche ist aber auch nicht im NWGA aufgelistet.

Beheizung: Gaskesselheizung mit Radiatoren in allen Haupträumen

Elektrik: FI/Schutzeinrichtung augenscheinlich wahrnehmbar

Anschlüsse: Wasser, Strom, Kanal, Gas

Fenster: Kunststofffenster mit ISO-Verglasung und Außenrollläden

Böden: Wohnbereich: Laminat; Sanitärbereich: verfliest

Wände/Decken: gestrichen; Sanitärbereich: verfliest

Nutzung: Eigennutzung durch den Verpflichteten

	<u>Erhaltungszustand:</u> altersbezogener, maximal durchschnittlicher Ausstattungs- und Erhaltungszustand (aufsteigende Feuchtigkeit im Kellerbereich mit dadurch bestehenden Folgeschäden im Bereich Bodenbeläge und Wände, Schäden im Bereich der gartenseitig gelegenen Räume im KG durch Wassereintritte über die Terrasse).
--	--

3. Bewertung

3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um ein bestandfreies Reihenhaus in der Rechtsform „Wohnungseigentum“. In Ermangelung ausreichender Vergleichstransaktionen für „reihenhaussartige WE-Anteile“ aus der unmittelbaren Umgebung wird für die Bewertung das Sachwertverfahren herangezogen, da es die für die gegenständliche Bauart und Rechtsform die unmittelbar am Immobilienmarkt bestehenden Wertfaktoren am geeignetsten darstellt. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen, Beschreibungen und Erläuterungen und unter Bedachtnahme auf die aktuellen Verhältnisse am Immobilienmarkt.

3.2. Sachwertverfahren iSd § 6 LBG:

- (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).
- (2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.
- (3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Der Sachwert ermittelt sich gem. § 6 (1) LBG stichtagsbezogen aus dem für den WE-Anteil zumessbaren anteiligen **Bodenwert** bezogen auf die anteilige Grundfläche und dem anteiligen **Gebäudewert** bezogen auf die ermittelte Nutzfläche der dem WE-Anteil zuordenbaren Bebauung anhand der Plandokumente.

a) Bodenwert

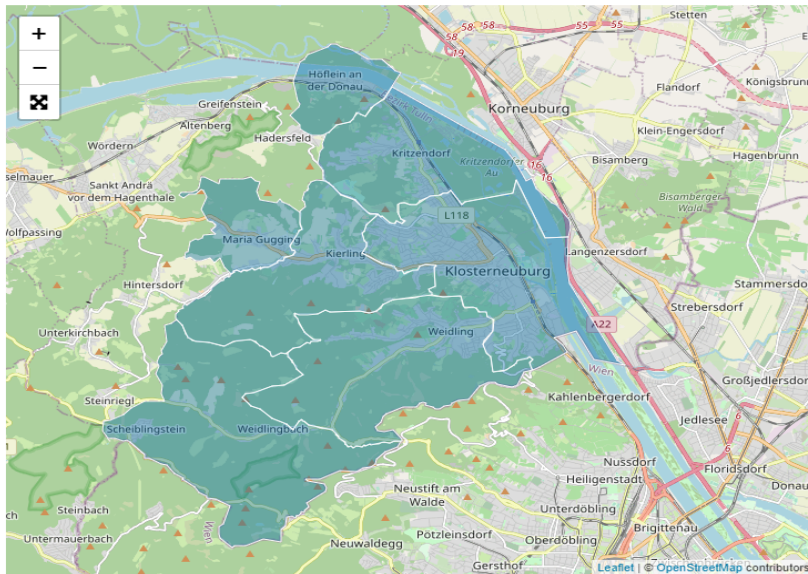
Der anteilige **Bodenwert** des gegenständlichen Wohnungseigentumsanteils ermittelt sich aus der Recherche vergleichbarer Grundkosten bezogen auf die Lage der Liegenschaft. Diese Recherche setzt sich aus den Erhebungen tatsächlich stattgefundener Grundstückstransaktionen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften mit Widmung Bauland und der Erhebung aktueller statistischer Auswertungen zu Grundstückspreisen für Bauland zusammen.

Aus der Recherche der veröffentlichten Grundbuchsdaten konnten, bezogen auf die Umgebung (Umkreis rd. 750 m), zwei Kauftransaktionen für Grundstücke mit einer Grundstücksgröße um 600 - 800 m² erhoben werden, die im Mittel einen Vergleichswert von rd. € 650,00/m² repräsentieren (Schwankungsbreite 485,00/m² - 760,00/m²).

Die statistisch erhebbaren Datenquellen zu Grundstückspreisen bestätigen, dass das aktuelle Preisniveau für Grundstückspreise im Bereich Klosterneuburg Kierling zum Bewertungsstichtag in einer Preisspanne zwischen € 450,00/m² und € 800,00/m² [Auswertung immowert.at] liegt.

Wir stellen Ihnen die aktuellen Grundstückspreise von ganz Österreich (Bezirke, Gemeinden und teilweise einzelne Ortschaften) kostenlos zur Verfügung.

Als Quelle der Grundstückspreise wurden umfangreiche Markterhebungen (telefonisch), Datenrecherche, Zusammenarbeit mit Maklern und Gemeindeämtern vor Ort durchgeführt. Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Grundstückspreisen um Richtwerte handelt, die im speziellen Fall (Liebhaberpreise, individuelle Einflüsse oder Beeinträchtigungen) abweichen können.



Der Preis bezieht sich auf baulandfähige Grundstücke für Ein-/Zweifamilienhäuser (keine Bauträger und Gewerbegrundstücke), wobei die Aufschließungskosten nicht enthalten sind.

Quelle: Gemeindeämter, Transaktionsdaten aus dem Grundbuch und Maklerinformationen

Quelle: www.immowert123.at/grundstueckspreise/

NIEDERÖSTERREICH ▾

TULLN ▾

KLOSTERNEUBURG ▾

KIERLING ▾

Grundstückspreis von

€ 450.-

Grundstückspreis bis

€ 800.-

Tendenz



Bezogen auf die gegenständliche Größe der bewertungsgegenständlichen anteiligen Grundstücksfläche von 135 m² und der bestehenden Konfiguration wird in Abstimmung mit den Ergebnissen aus den Recherchen der Vergleichsdaten ein Freigrundwert in der Höhe von € 750,00/m² herangezogen. Dieser Wert wird mit der aus den Unterlagen erhobenen anteiligen Grundfläche des bewertungsgegenständlichen Reihenhausgrundstücks (lt. Berechnung der Fläche aus dem Plandokument NÖ-Atlas für Haus Nr. 2 rd. 135 m²) multipliziert. Für die Gebundenheit durch die Rechtsform ‚Wohnungseigentum‘ wird ein Abschlag in der Höhe von 15% vorgenommen.

b) Gebäudewert

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024						
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung						
Kosten (inkl. USt.) pro m ² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich						
Ausstattungsqualität	1 normal		2 gehoben		3 hochwertig	
Wien	(-) 3.300 €	interpolieren	4.000 €	interpolieren	5.300 €	(++)
Niederösterreich	(-) 2.900 €	interpolieren	3.600 €	interpolieren	4.300 €	(++)
Burgenland	(-) 2.600 €	interpolieren	3.200 €	interpolieren	3.700 €	(++)
Oberösterreich	(-) 2.700 €	interpolieren	3.400 €	interpolieren	3.900 €	(++)
Salzburg	(-) 3.000 €	interpolieren	3.900 €	interpolieren	4.500 €	(++)
Steiermark	(-) 2.700 €	interpolieren	3.200 €	interpolieren	3.700 €	(++)
Kärnten	(-) 2.700 €	interpolieren	3.100 €	interpolieren	3.700 €	(++)
Tirol	(-) 3.600 €	interpolieren	4.000 €	interpolieren	4.500 €	(++)
Vorarlberg	(-) 3.800 €	interpolieren	4.100 €	interpolieren	5.000 €	(++)
Österreich (Medianwert)	2.900 €		3.600 €		4.300 €	

Ausgangsbasis für den **Gebäudewert** ist der zum Bewertungsstichtag zu ermittelnde Bruttoherstellungswert aller bewertungsgegenständlichen Baulichkeiten, bezogen auf die Bauweise und Ausführung. Dieser Wertansatz erfolgt auf Basis erhobener durchschnittlicher Bruttobaukosten für solche Gebäude in überwiegend Massivziegelbauweise in normaler bis gehobener Ausstattungsqualität (rd. € 3.250,00/m²). Der Herstellungswert der gegenständlichen Bausubstanz ermittelt sich durch Multiplikation der erhobenen Herstellungswerte €/m² mit den jeweiligen Geschossflächen. Für die Herstellungskosten der Kellerflächen werden vom durchschnittlichen Herstellungswert €/m² ein prozentueller Abschlag von 20% vorgenommen.

Für die im Befund beschriebenen Mängel durch Feuchtigkeitseinwirkung wird einerseits für deren Auswirkung in die Bausubstanz vor der Berücksichtigung der Alterswertminderung ein Abschlag von 15% vom Neuherstellungswert vorgenommen und andererseits für die dadurch erforderliche Behebung der, durch die Feuchtigkeitseinwirkung, entstandenen Schäden an den Wand-, Decken und Bodenoberflächen ein weiterer Abschlag von 10% vom Zeitwert der Gebäudeteile nach Alterswertminderung vorgenommen. Die Alterswertminderung wird vom Neuherstellungswert einschließlich Substanzabschlag gesamtheitlich unter Berücksichtigung der progressiven Alterswertberechnung (nach Ross) auf Basis des kalkulatorisch ermittelten Gebäudealters zum Bewertungsstichtag (44 Jahre) und der gewöhnlichen Nutzungsdauer eines solchen Gebäudes (70 Jahre) mit 51,35 % vorgenommen. Die Außenanlagen werden mit 5% angesetzt.

3.3. Wertermittlung der Gesamtliegenschaft

Sachwertberechnung	Faktoren		Qualifizierung	Gesamtwerte
Bodenwert				
Freigrundwertrundwert	135,00 m²	€ 725,00		€ 97 875,00
Abschlag (Gebundenheit)			-15,00%	-€ 14 681,25
gebundener Freigrundwert				€ 83 193,75
Gebäudewert	m²	€/m²	Qualifizierung	
Herstellungskosten: EG	44,82 m²	€ 3 250,00	100%	€ 145 665,00
Herstellungskosten: OG	54,24 m²	€ 3 250,00	100%	€ 176 280,00
Herstellungskosten: KG	44,68 m²	€ 2 600,00	80%	€ 116 168,00
Herstellungswert	143,74 m²	€ 3 047,95		€ 438 113,00
Mängel Feuchtigkeit (unbehebbarer Mangel)			-15%	-€ 65 716,95
abzgl. Alterswertminderung (ROSS)			-51,35%	-€ 191 218,25
Wert der Außenanlagen (Einfriedung, Pool, Gartenhütte, Terrasse)			5,00%	€ 21 905,65
abzgl. Kosten behebbbarer Mängel			-10,00%	-€ 18 117,78
Gebäudezeitwert				€ 184 965,67
Sachwert, gesamt				€ 268 159,42
Sachwert gerundet				€ 270 000,00

3.4. Anpassung an die Marktverhältnisse

Aus der Urkundensammlung des Grundbuchs konnte eine tatsächlich stattgefundene Kauftransaktion eines, unmittelbar mit dem bewertungsgegenständlichen WE-Anteil vergleichbaren, Reihenhauses aus dem Jahr 2019 erhoben werden. Dieser WE-Anteil entspricht lt. Unterlagenstand annähernd dem bewertungsgegenständlichen WE-Anteil und wurde im Kalenderjahr 2019 zu einem Kaufpreis von € 330.000,00 verkauft. Der ermittelte Sachwert liegt rd. 20% unter dem Kaufpreis aus 2019 und bildet aus Sachverständigensicht die aktuelle Marktlage ab. Der ermittelte Sachwert repräsentiert somit den Verkehrswert.

Der Verkehrswert des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsanteiles der Liegenschaft KG 01703 Kierling, EZ 1300, Grundstücksadresse:3400 Klosterneuburg-Kierling, Doppelgasse 94/ Haus 2, beträgt gerundet

€ 270.000,00.

Anmerkung: für die Nutzung des Garagenstellplatzes 13 wurde auf Grund der bestehenden Benützungsregelung kein gesonderter Wert erhoben.



Wien, am 20.12.2024

Der Sachverständige
Mag. Karl Wiesflecker

4. Anlage/ Unterlagendokumentation

4.1. Grundbuchsauszug

 REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB	
Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 01703 Kierling		EINLAGEZAHL 1300	
BEZIRKSGERICHT Klosterneuburg			

*** Eingeschränkter Auszug ***			
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 53 ***			
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***			

Letzte TZ 1778/2024			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1480	GST-Fläche	7869	
	Bauf.(10)	1313	
	Gärten(10)	6190	
	Sonst(40)	366	Doppelngasse 94
Legende:			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)			
***** A2 *****			
***** B *****			
53 ANTEIL: 884/18065			
Stefan Höllerl			
GEB: 1964-02-05 ADR: Doppelng. 94/2, Klosterneuburg 3400			
a 289/1982 Wohnungseigentum an W 2			
f 54/1999 IM RANG 2700/1998 Kaufvertrag 1998-11-23 Eigentumsrecht			
vorgemerkt			
g 1305/1999 Rechtfertigung			
h 1305/1999 Belastungs- und Veräußerungsverbot			
i 1750/2024 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens am 2024-07-25			
(8 S 15/24b)			
***** C *****			
93 a 2150/1982			
DIENSTBARKEIT der Führung von Wasser-, Kabel- und			
Kanalleitungen sowie Durchgang gem Punkt 5			
Wohnungseigentumsvertrag 1982-07-05 über Gst 1480 für			
Stadtgemeinde Klosterneuburg			
94 a 2150/1982 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen			
gem § 19 WEG gem Punkt 4 Wohnungseigentumsvertrag			
1982-07-05			
142 auf Anteil B-LNR 53			
a 54/1999 Pfandurkunde 1998-09-10			
PFANDRECHT			
für Schoellerbank Aktiengesellschaft			
b 1778/2024 Hypothekarklage wegen EUR 35.000,-- s.A.			
(LG Korneuburg - 13 Cg 58/24x)			
143 auf Anteil B-LNR 53			
a 1305/1999			

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
gem § 364c ABGB für
Dr. Gerd Höllerl, geb 1942-11-14

155 b 2637/2007 VORRANG von LNR 155 vor 143
c 2480/2023 VORRANG von LNR 170 vor 143
auf Anteil B-LNR 53
a 2637/2007 Pfandurkunde 2007-04-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 260.000,--
für Bank Austria Creditanstalt AG
b 2637/2007 VORRANG von LNR 155 vor 143
c 1333/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe
C-LNR 173a
d 1778/2024 Hypothekarklage wegen EUR 35.000,-- s.A.
(LG Korneuburg - 13 Cg 58/24x)

170 auf Anteil B-LNR 53
a 2480/2023 Pfandurkunde 2008-11-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
b 2480/2023 VORRANG von LNR 170 vor 143
c 370/2024 Klage (4 Cg 15/24g - LG Korneuburg)
d 1208/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe
C-LNR 172a

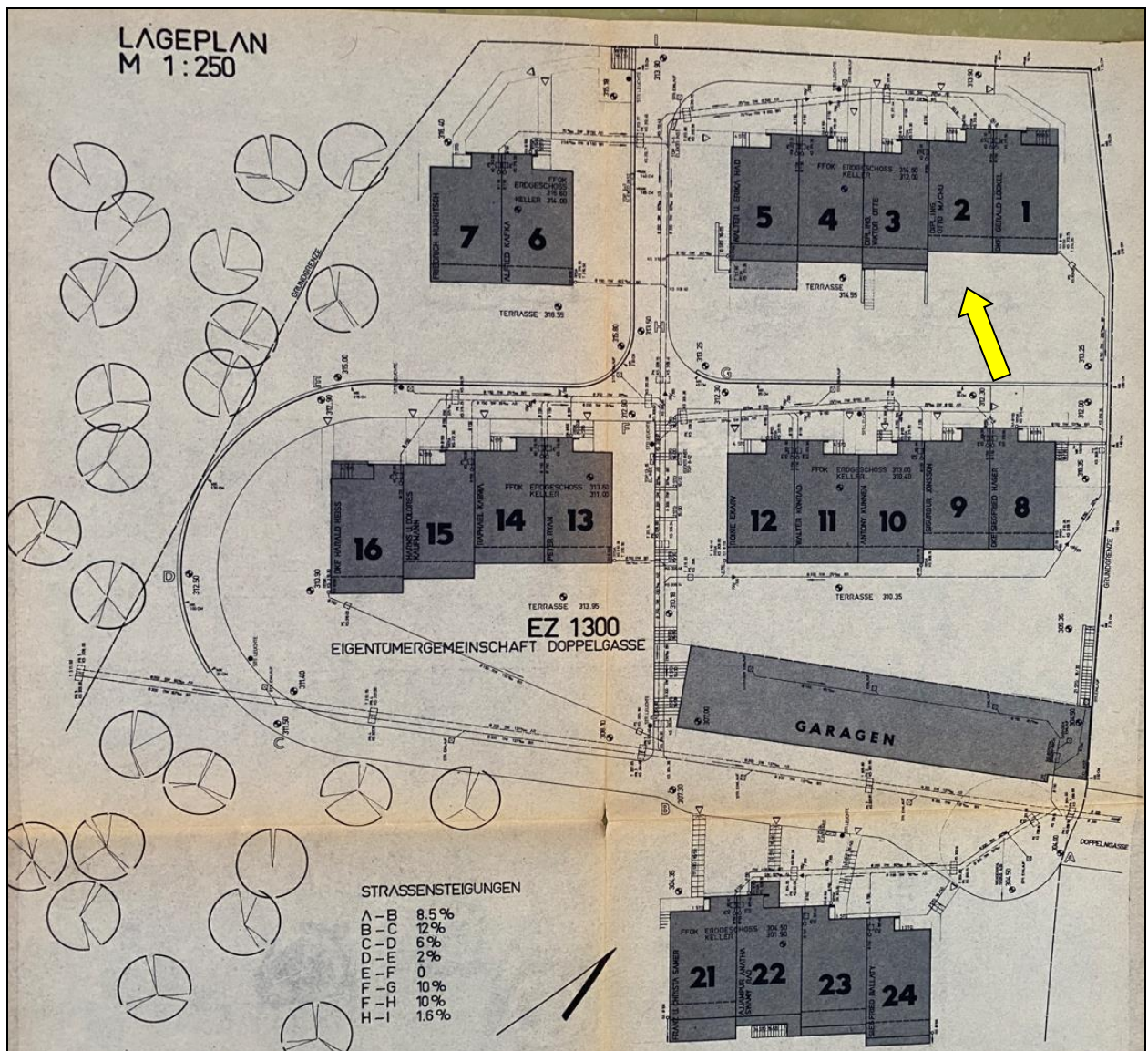
171 auf Anteil B-LNR 53
a 1175/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (15 C 373/24z)

172 auf Anteil B-LNR 53
a 1208/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 150.000,-- für
Steiermärkische Bank und Sparkassen AG (8 E 1719/24w)
b 1208/2024 Abweisung des Antrages auf Zwangsversteigerung
hins. einer höherern Forderung als EUR 150.000,-- für
Steiermärkische Bank und Sparkassen AG (8 E 1719/24w)
c 1208/2024 Pfandrecht bereits sichergestellt zu C-LNR 170a

173 auf Anteil B-LNR 53
a 1333/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 14.833,43 samt 14,5 % Z
seit 22.3.2024, Kosten EUR 1.386,96 samt 4 % Z seit
19.4.2024, Antragskosten EUR 823,66 für UniCredit Bank
Austria AG (8 E 2034/24v bei 8 E 1719/24w)
b 1333/2024 Pfandrecht bereits sichergestellt zu C-LNR 155a

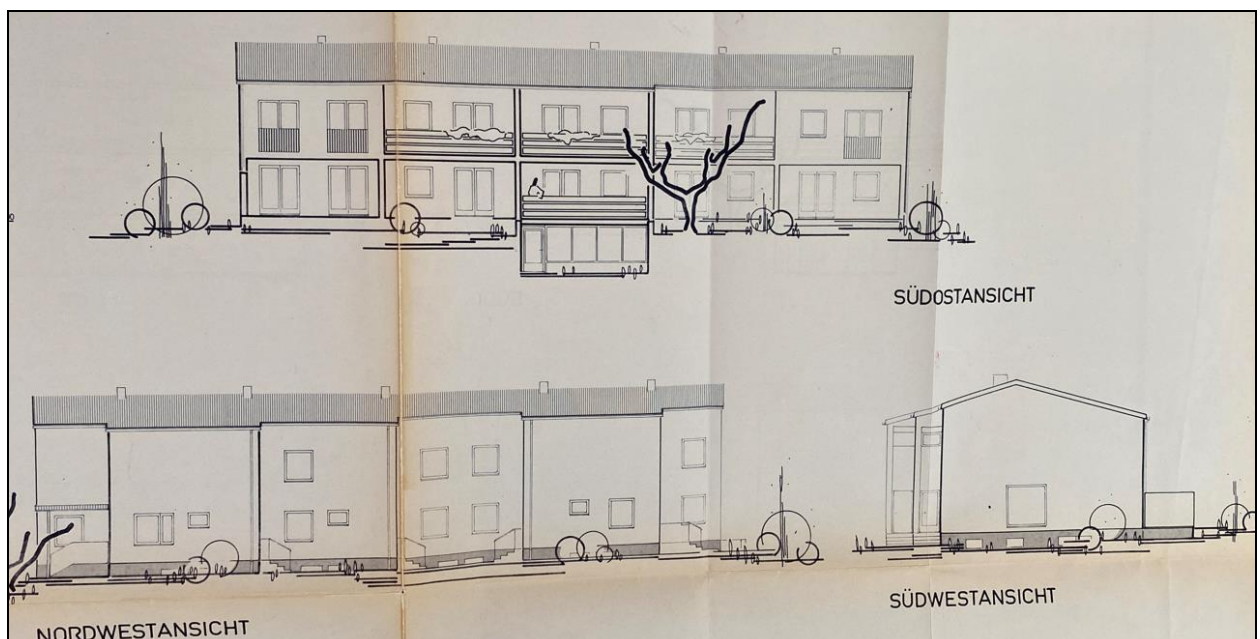
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

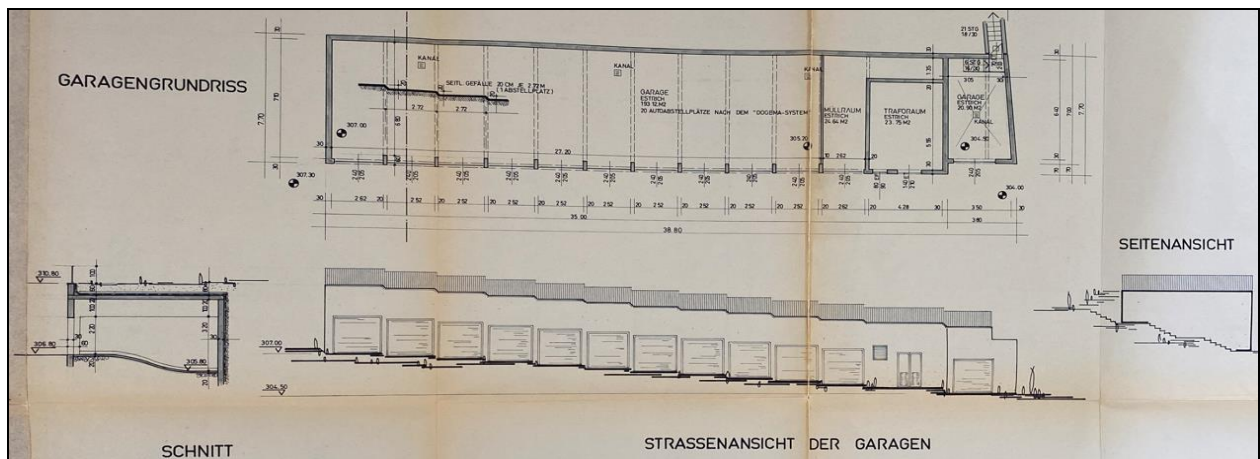
4.2. Pläne, 26.11.1979



Anmerkung: Dieser Plan vom 26.11.1979 wurde so nicht zur Gänze umgesetzt.

Haus 12 wurde auf der anderen Seite nach Haus 16 gebaut. Und die Häuser 21-24 sind aktuell die Häuser 17-20.

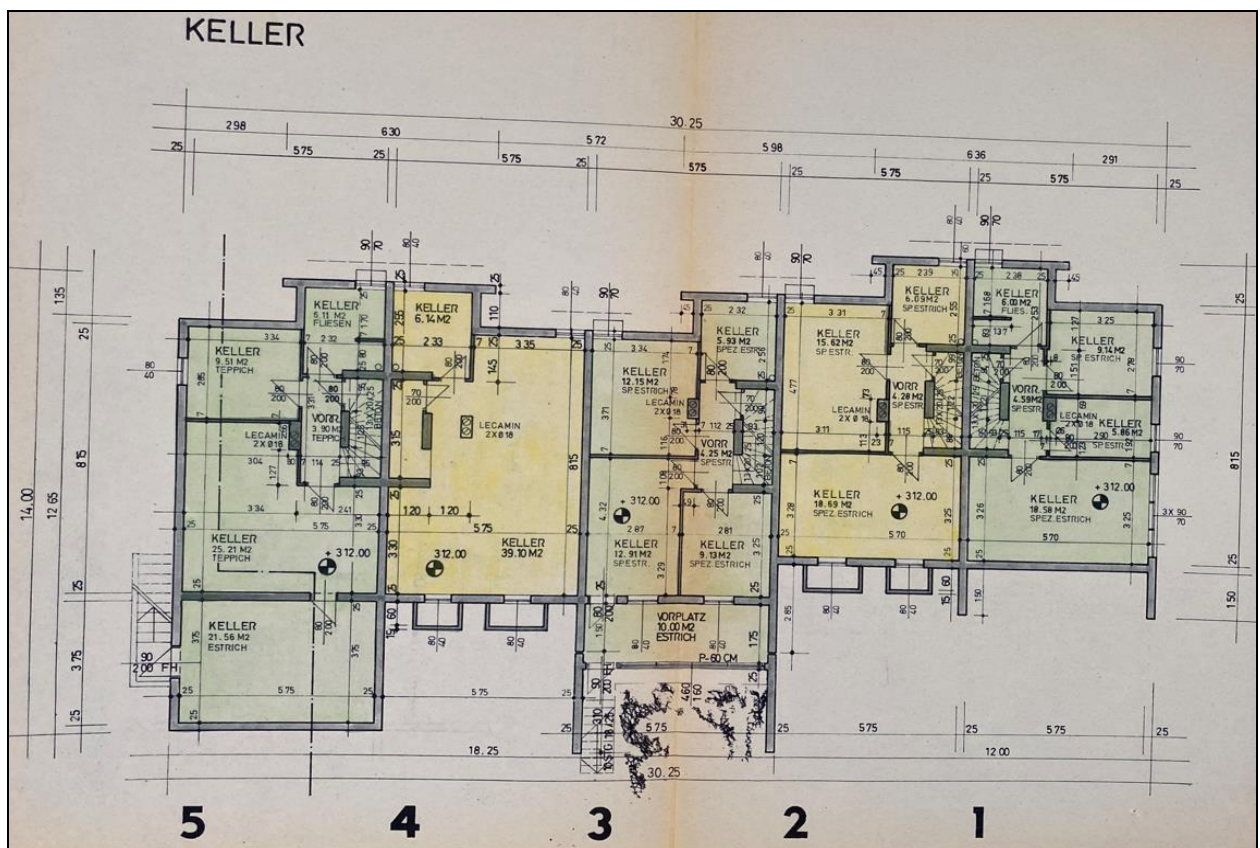
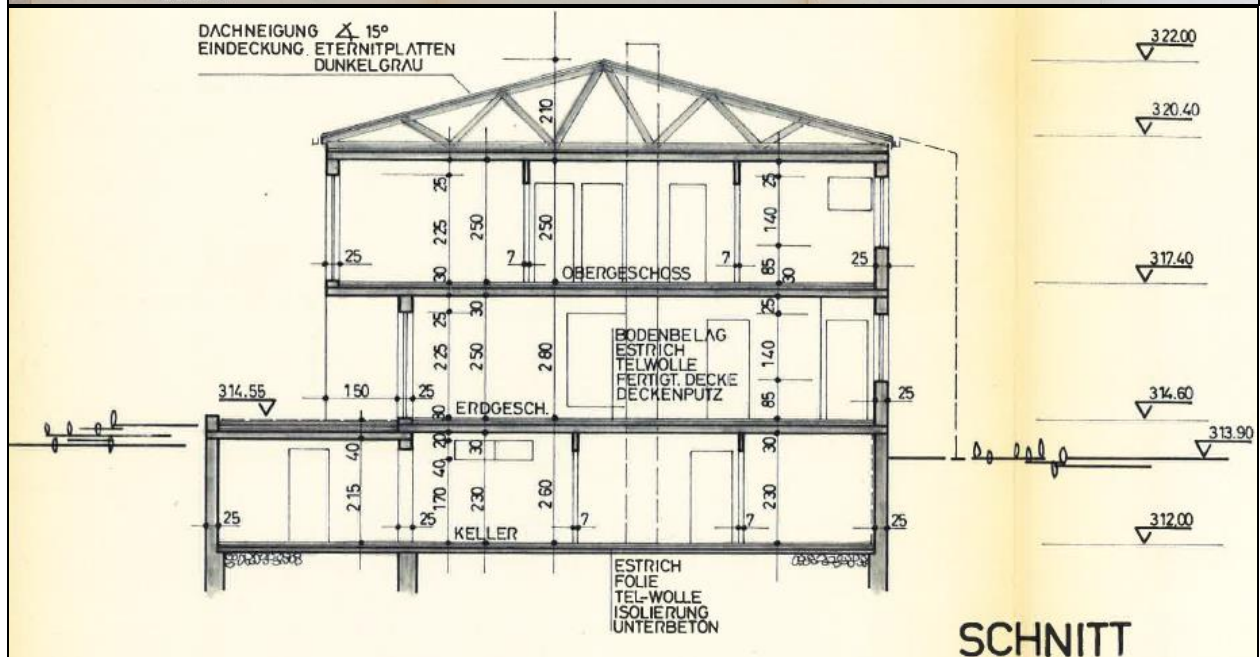


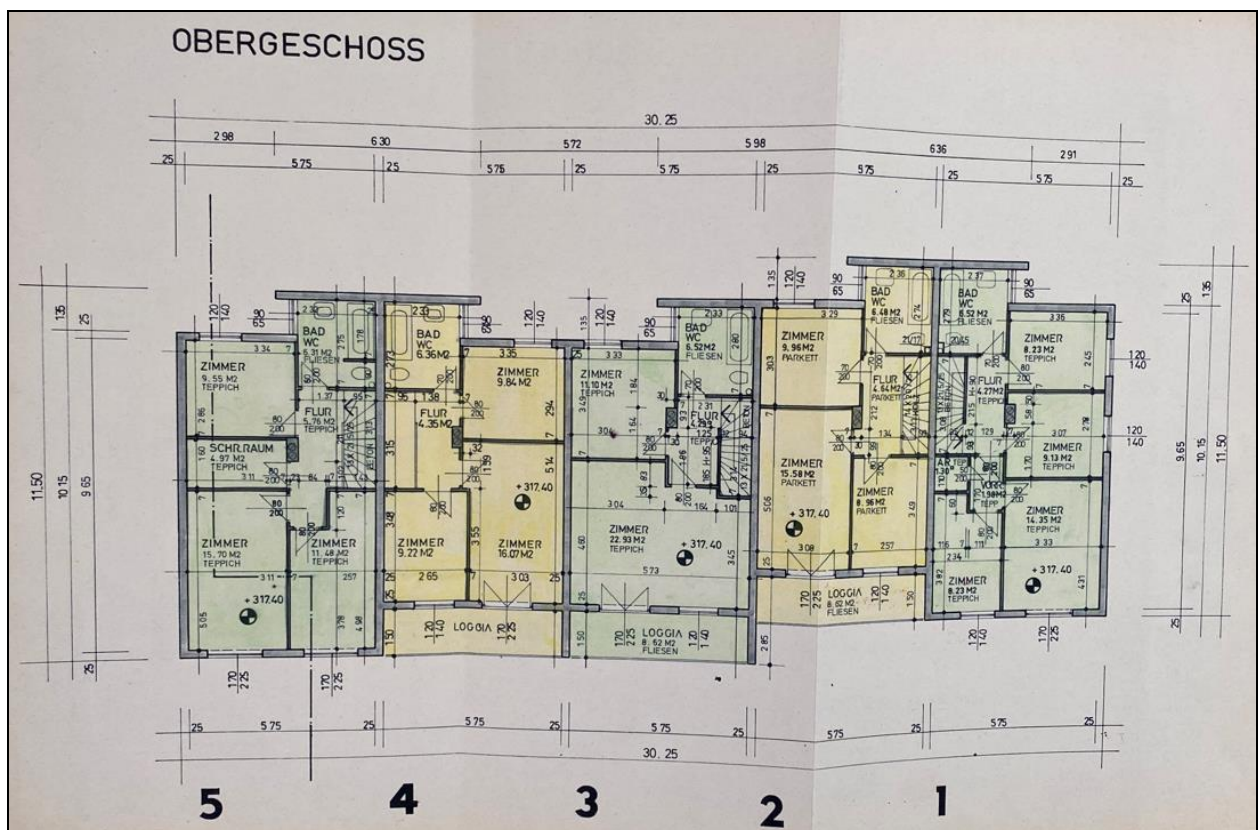
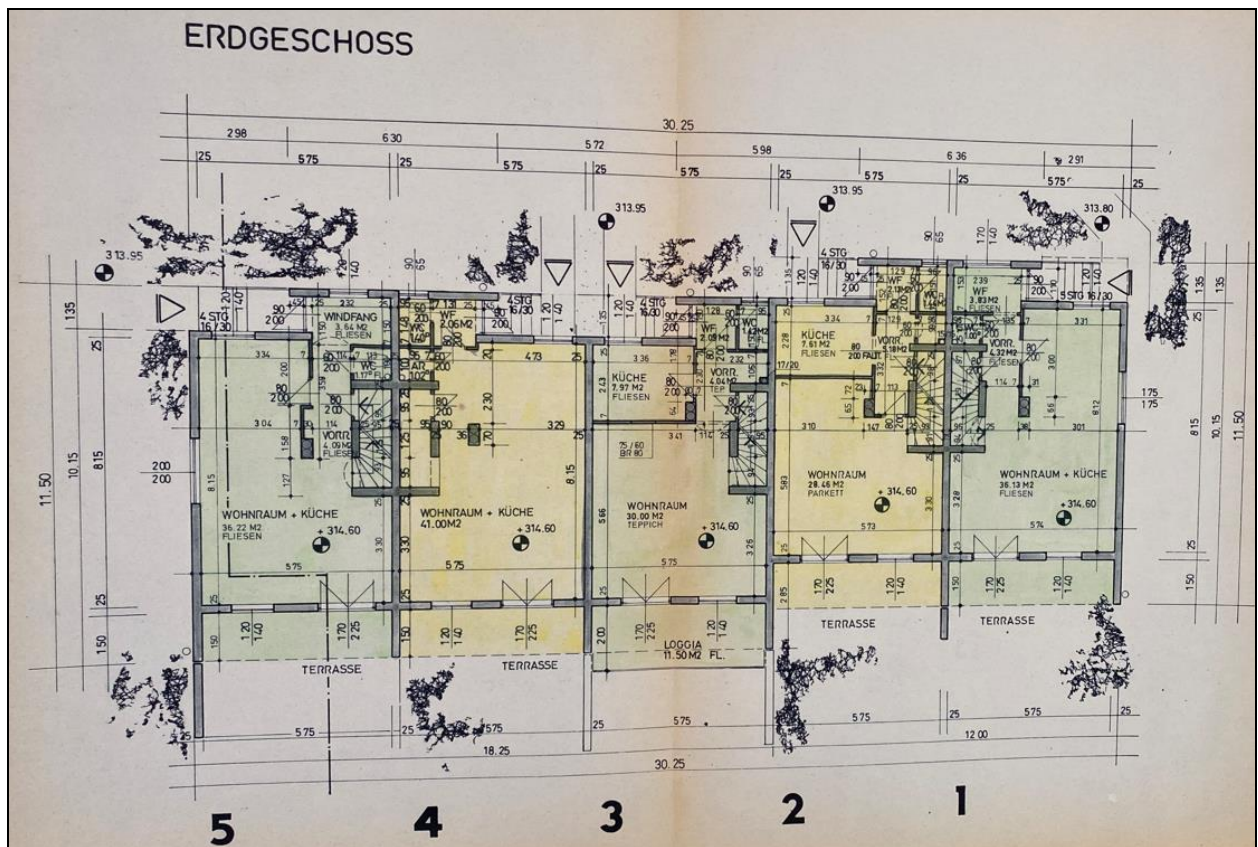


SEITENANSICHT

SCHNITT

STRASSENANSICHT DER GARAGEN



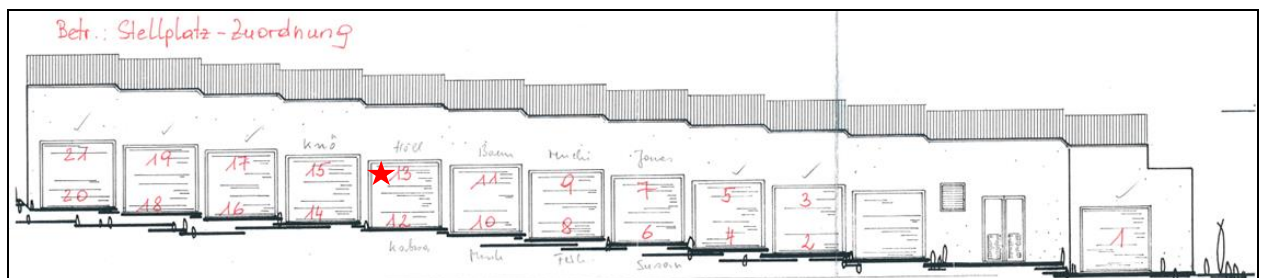


4.3. Fotodokumentation

➤ Außenbereich (Terrasse und Garten)



➤ KFZ-AP (Stapelparker Nr. 13)

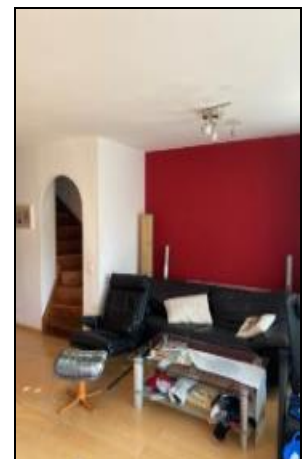
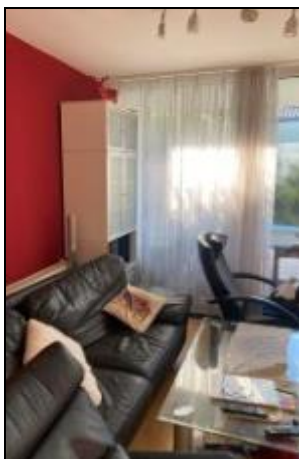


➤ Kellerbereich





➤ Erdgeschoß



➤ Obergeschoß

