

An das
Bezirksgericht Baden
Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6
2500 Baden
AZ 040 6 E 17/24d

**ALLG. BEEIDETE GERICHTLICH
ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE**

**MAG. REGINA E. HEMMER-HALBWIDL,
MSC.,CIS ImmoZert**

2544 Siebenhaus-Schönau,
Rebschulgasse 4/26

Email : regina.hemmer-halbwidl@gmx.at

Bewertungsgutachten



Betreibende Partei:

Sparkasse Pottenstein N.Ö., Hauptplatz 5,
2563 Pottenstein, FN 110081i

Verpflichtete Partei:

Emanuel Feutl, geb. 18.5.1979, Ferdinand
Pözlstraße 1-3/11/4, 2560 Berndorf

Bewertungsgegenstand:

EZ 1330, GB 04303

27/2270 Anteile B-LNR 42 verbunden mit
Wohnungseigentum an W 11/4

2560 Berndorf, Ferdinand Pözlstr. 1-3/11

INHALTSVERZEICHNIS

Abkürzungsverzeichnis	4
Allgemeines	5
Umfang und Inhalt des Auftrags	5
Zweck der Wertermittlung	5
Bewertungsstichtag	6
Befundaufnahme	6
Angaben bei der Befundaufnahme	6
Bewertungsgrundlagen und Unterlagen	6
Hinweise und allgemeine Bewertungsannahmen	8
Besondere Bewertungsannahmen	10
Unabhängigkeit der Gutachterin, Vertraulichkeitserklärung	10
Umsatzsteuer.....	11
Befund	12
Grundbuchsstand für B-LNR 42	12
Beschreibung der Liegenschaft	14
Beschreibung des Grundstücks	14
Beschreibung der Wohnhausanlage.....	28
Beschreibung der Anteile B-LNR 42.....	36
Bestandrechte und Rechte Dritter	40
Zubehör zur Wohnung.....	40
Grenzüberbau	40
Einheitswert und Grundstücksabgaben	40
Energieausweis	40
Hausverwaltung	41
Immobilienmarktsituation	42
Bewertung	45
Auftrag	45
Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	46
Wertermittlung.....	49
Vergleichswert	49
Verkehrswert	52
Lasten und Rechte	52
Zusammenfassung	53
Verkehrswert	53

Prämissen der Wertermittlung	53
Sonstige Angaben.....	54
Bestandrechte und Rechte Dritter	54
Zubehör zur Wohnung.....	54
Grenzüberbau	54
Einheitswert und Grundstücksabgaben	54
Energieausweis	54
Hausverwaltung	55
Anmerkungen	56
Anhang	57
Hausverwaltungsunterlagen (auszugsweise)	57
Wohnkostenvorschreibungen	59
Einheitswertbescheid	60
Protokoll Eigentümerversammlung vom 16.10.2023	63
Protokoll Eigentümerversammlung vom 8.1.2018	65
Grundbuchsurkunden.....	66
Nutzwertgutachten (Auszug).....	66
Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag.....	72
Fotodokumentation.....	83
Aussenansichten Wohnhausanlage.....	83
Innenansichten Wohngebäude	85
Innenansichten Wohnung	87
Innenansichten Kellerabteil.....	91
Literaturverzeichnis	92

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Anm.	Anmerkung
BDA	Bundesdenkmalamt
Beb.B.	Bebauungsbestimmungen
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschossfläche, Bruttogrundrissfläche
BK	Betriebskosten
BRI	Bruttorauminhalt
DKM	Digitale Katastralmappe
EO	Exekutionsordnung
ETW	Eigentumswohnung
EW	Einheitswert
EZ	Einlagezahl
f.	folgende Seite
ff.	folgende Seiten
FläWi	Flächenwidmung
G	Grenzkataster
GB	Grundbuch
GF	Geschäftsführer
Gst.	Grundstück
GVG	Grundverkehrsgesetz
HORA	Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
insb.	Insbesondere
IPPC	Integrated Pollution Prevention and Control
k.A.	keine Angabe
KG	Katastralgemeinde
KP	Kaufpreis
KV	Kaufvertrag
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LGBl.	Landesgesetzblatt
LNr.	Laufende Nummer (zB. Grundbuch: B-LNr.1)
m.E.	meines Erachtens
MRG	Mietrechtsgesetz
MV	Mietvertrag
NFL	Nutzfläche
ND	Nutzungsdauer
o.a.	oben angeführt
Pkt.	Punkt
RA	Rechtsanwalt
RH	Raumhöhe
RND	Restnutzungsdauer
SV	Sachverständiger
TZ	Tagebuchzahl
u.a.	unter anderem
udgl	und dergleichen
usw.	und so weiter
V	Vervielfältiger
vgl.	vergleiche
WEG	Wohnungseigentum(gesetz)
WFG	Wohnbauförderungsgesetz
WNFL	Wohnnutzfläche
w.o.	wie oben
zB.	zum Beispiel

ALLGEMEINES

UMFANG UND INHALT DES AUFTRAGS

Mit Beschluss des Bezirksgerichts Baden vom 8.11.2024 wurde ich zur Sachverständigen bestellt und die Schätzung der 27/2270 Anteile B-LNR 42, Wohnungseigentum an Wohnung W 11/4, an der Liegenschaft EZ 1330, GB 04303 angeordnet. Der Schätzungstermin wurde für den 14.1.2025 um 8:00 anberaumt. Das Gutachten ist binnen sechs Wochen nach dem Schätzungstermin zu erstatten. In das Gutachten sind auch ein Lageplan und bei Gebäuden auch ein Grundriss sowie zumindest ein Bild aufzunehmen. Dem Gericht ist das Gutachten sowie eine Kurzfassung hiervon in elektronischer Form zu Verfügung zu stellen.

Weiters sind benötigte Unterlagen anderer Behörden, die sich auf die zu versteigernde Liegenschaft beziehen, insbesondere über den Einheitswert, den Grundsteuermessbetrag und (Abgaben)bescheide mit dinglicher Wirkung beizuschaffen.

Zu bewerten sind die genannten Liegenschaftsanteile und allenfalls vorhandenes Zubehör, das beschrieben und geschätzt werden soll.

Es ist weiters zu erheben, ob ein Grenzüberbau vorhanden ist, ob und welche Bestandverträge, die auf den Wert der Liegenschaft Einfluss haben, bestehen und ob bejahendenfalls Bestandzinse vorausbezahlt, oder Bestandzinsforderungen abgetreten wurden. Bei der für die Verwaltung zuständigen Personen soll festgestellt werden, wie hoch der gemäß § 32 WEG 2002 auf den Verpflichteten entfallende Anteil an den Aufwendungen für die Liegenschaft ist, und ob der Verpflichtete Rückzahlungen auf aus dem Grundbuch nicht zu entnehmende Darlehen oder Kredite zu leisten hat.

Auftragsbasis

- Gerichtsbeschluss Bezirksgericht Baden, Mag. Florian Wallner, Richter, Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6, 2500 Baden vom 8.11.2024, (ON 7)

ZWECK DER WERTERMITTLUNG

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Sparkasse Pottenstein N. Ö.
Hauptplatz 5
2563 Pottenstein
Firmenbuchnummer 110081i

vertreten durch

Dr. Michael Jägerndorfer
Hernsteinerstrasse 17
2560 Berndorf
Tel.: +43 2672 84228, Fax: +43 2672
8422833
(Zeichen: 109/23)

Verpflichtete Partei

Emanuel Feutl
geb. 18.05.1979
Ferdinand Pözlstr. 1-3/11/4
2560 Berndorf

Wegen:

EUR 64.346,36 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

BEWERTUNGSSTICHTAG

Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme, somit der 14.1.2025.

BEFUNDAUFNAHME

Befundaufnahme am 14.1.2025 von 8:00 bis 8:25 Uhr

Anwesenheit von:

- Herr Emanuel Feutl, verpflichtete Partei
- Herr Franz Feutl, Vater der verpflichteten Partei
- Frau Mag. Regina Hemmer-Halbwidl, MSc., SV

ANGABEN BEI DER BEFUNDAUFNAHME

Die haustechnischen Leitungen und Anlagen sind per Jänner 2025 nach den Angaben des bei der Befundaufnahme anwesenden Wohnungseigentümers funktionstüchtig und betriebsbereit. Die Innenausstattung der Wohnung – insbesondere Bodenbeläge, Wandmalerei, Wohnungstüre und Innentüren, Elektroleitungen sowie Bad- und Küchenausstattung wurden vor etwa 2 Jahren erneuert. Weiters gibt er an, dass es keine Miet- oder Pachtverträge gibt, die Wohnung wird von seinem Sohn genutzt.

BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Örtliche Besichtigung am 14.1.2025
- Gerichtsbeschluss Bezirksgericht Baden – Anordnung der Schätzung vom 8.11.2024
- Grundbuchsauszug EZ 1330 beschränkt auf B-LNR 42 vom 9.1.2025
- Grundbuchsauszug EZ 1330 gesamt vom 9.1.2025
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe Stand 9.1.2025
- Internetabfragen Grundbuch: <https://dienste.manz.at/vst/> Stand vom 9.1.2025
- Erhebungen in der Urkundensammlung am Grundbuchsgericht <https://dienste.manz.at/vst/> Stand Jänner 2025
 - Grundbuchsauszüge der erhobenen Vergleichsliegenschaften
 - Urkunden (Kaufverträge) der Vergleichsobjekte
- Internetabfragen Umweltbundesamt <https://www.altlasten.gv.at/Service/neues-gis-ab-2025.html> Stand vom 9.1.2025
- Internetabfragen Pläne <http://maps.google.de/> Stand vom 9.1.2025

- Internetabfragen Pläne
<https://www.berndorf.gv.at/system/web/mapfinder2> Stand vom 9.1.2025
- Internetabfragen Kaufvertragssammlung
<https://www.immomapping.com/> Stand Jänner 2025
- Internetabfragen <https://maps.laerminfo.at/> Stand 9.1.2025
- Internetabfragen Naturgefahrenübersicht <https://www.hora.gv.at/> Stand 9.1.2025
- Internetabfragen Mobilfunk Senderkataster <https://www.senderkataster.at/> Stand 9.1.2025
- Von der Hausverwaltung Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Gesellschaft mit beschränkter Haftung, wurden folgende Unterlagen mit Mailnachricht vom 8.1.2025 übermittelt:
 - Monatliche Vorschreibungen für Betriebskosten und Rücklage sowie Vorschau 2025
 - Energieausweis
 - Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
 - Nutzwertgutachten mit Plänen
 - Einheitswertbescheid
 - Protokoll der Eigentümerversammlung vom 16.10.2023
 - Protokoll der Eigentümerversammlung vom 8.1.2018
- Unterlagen der Baubehörde:
 - Flächenwidmungs- Bebauungsplan für EZ 1330 GB 04303
 - Unterlagen aus dem Bauakt - anlässlich eines früheren Bewertungsauftrags des BG Baden erhoben:
 - Einreichplan zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem GST. 201/4 für die AKF allgemeine Kugellagerfabrik AG, Genehmigungsvermerk vom 1.8.1973
 - Niederschrift Bauverhandlung vom 26.7.1973
 - Baubeschreibung für die Errichtung eines Wohnhauses auf dem Gst. 201/4, Genehmigungsvermerk vom 1.8.1973
 - Bescheid Baubewilligung zum Neubau einer Wohnhausanlage vom 1.8.1973
 - Bescheid Benützungsbewilligung vom 13.8.1975
 - Bescheid vom 23.1.1978 betreffend Grundsteuerbefreiung
 - Einreichplan über die Errichtung eines Wohngebäudes in Anschluss an das bestehende Wohnhaus in 2560 Berndorf/St.Veit, Bogensbergergasse Nr. 11, Genehmigungsvermerk vom 5.6.1979
 - Baubeschreibung über den neu zu errichtenden Zubau des bestehenden Arbeiter-Wohnhauses in 2560 Berndorf /St. Veit, Bogensbergergasse 11 vom 20.4.1979, Genehmigungsvermerk vom 5.6.1979
 - Bescheid Baubewilligung vom 5.6.1979 Zubau eines Wohntrakts
 - Niederschrift Bauverhandlung vom 21.5.1979
 - Bescheid Benützungsbewilligung vom 3.8.1980 Zubau eines Wohntrakts

- Niederschrift Endbeschau Zubau eines Wohnungstraktes vom 26.2.1980
 - Bescheid Baubewilligung vom 9.7.1982 (Bauabschnitt 3, Ferdinand Pölzl Str.1-3)
 - Bescheid Benützungsbewilligung vom 18.8.1983 (Bauabschnitt 3, Ferdinand Pölzl Str.1-3)
 - Bescheid Baubewilligung vom 18.8.1983 (Bauabschnitt 4, Ferdinand Pölzl Str.1-3)
 - Bescheid Benützungsbewilligung vom 12.9.1984 (Bauabschnitt 4, Ferdinand Pölzl Str.1-3)
- Eigene Vergleichspreissammlung
 - Fotos am Tag der Befundaufnahme durch die gefertigte SV angefertigt
 - Erhebungen bei Bauträgern, Maklern
 - Fachliteratur lt. Literaturverzeichnis im Anhang

HINWEISE UND ALLGEMEINE BEWERTUNGSANNAHMEN

- Die Sachverständige geht bei der Gutachtenserstellung von den ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen und ihr gegebenen Informationen aus.
- Das Gutachten wurde nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl 1992/150
- HINWEIS: ÖNORMEN wie insbesondere ÖNORM B 1802 (Teile 1 bis 3) werden insoweit als Grundlage bzw. Bewertungsvoraussetzung herangezogen, sofern im Befund oder im Gutachten zu einer ÖNORM auf einen konkreten Punkt oder ein konkretes Diagramm explizit Bezug genommen wird. Die Erwähnung einer bestimmten ÖNORM bedeutet nicht auch, dass diese in ihrer Gesamtheit von der Sachverständigen angewendet wird.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Verkehrswert ex definitionem nicht ident mit einem Beleihungswert oder einem Versicherungswert ist.
- Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Gutachten jedenfalls kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs 4 WEG 2002 darstellt.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter. Die Flächenausmaße und Nutzungen wurden anhand der verfügbaren Unterlagen/Plänen ermittelt. Soweit nichts Anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden. Eigene Vermessungen durch die fertigende Sachverständige wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden. Maße und Flächen sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und wurden örtlich nicht oder nur stichprobenweise überprüft. Technische Berechnungen sind

überschlägig, d.h. in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt wie es für die Bewertung des Verkehrswerts maßgeblich ist.

- Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen. Von der Sachverständigen wurden weder eine bauliche noch eine bauphysikalische Untersuchung des Gebäudes durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind.
- Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen technischen Anlagen wurde seitens der Sachverständigen nicht im Detail, sondern nur nach dem bloßem Augenschein geprüft. Detaillierte Untersuchungen, insbesondere zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die der Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Annahmen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs- Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird von der Sachverständigen entsprechend ihrer Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen. Etwaigere Kosten für die Herstellung barrierefreier Zugänge iS des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.
- Eine Prüfung des Gebäudes oder der relevanten Gebäudeteile auf Systemsicherheit im Sinne der ÖNORM B 4015 betreffend Erdbebenkräfte kann von der fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten erfolgen. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird davon ausgegangen, dass die oa Systemsicherheit gewährleistet ist.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrundegelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Die Bewertung der Liegenschaften beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung, wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc. Weiters sind Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.
- Die auf der Liegenschaft vorhandenen Fahrnisse, wie Möblierung, Gerätschaften, Hausrat etc. sind im ermittelten Verkehrswert nicht eingerechnet.
- Wenn nicht ausdrücklich anders angegeben versteht sich die Wertermittlung geldlastenfrei.
- Eine rechtliche und auch steuerliche Beurteilung wird von der Gutachterin nicht vorgenommen. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche

Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.

- Falls nicht ausdrücklich angeführt wurde nicht geprüft, ob zugunsten des Bewertungsgrundstücks irgendwelche nicht im Grundbuch eingetragenen Rechte, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen bestehen. Falls nichts anderes ausdrücklich angegeben ist, wird weiters angenommen, dass Grundstücksabtretungen, Sonderumlagen oder ähnliches nicht mehr anfallen. Außerbücherliche Rechte und Lasten sind nur dann berücksichtigt, wenn sie der Sachverständigen seitens des Auftraggebers bekannt gegeben und dokumentiert wurden. Sofern nichts anderes ausdrücklich angegeben ist, basiert der ausgewiesene Wert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Hinweis im Sinne der ÖNORM B 1802 Pkt. 4.4: 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 ist darauf zu verweisen, 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. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis nach oben und unten abweichen.
- Dieser Bericht darf ohne meine schriftliche und vorab erteilte Zustimmung zu Form und Kontext, in dem es erscheinen soll, weder in Teilen noch im Ganzen in veröffentlichten Unterlagen, Rundschreiben oder Verlautbarungen Erwähnung finden noch in einer anderen Weise veröffentlicht werden. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

BESONDERE BEWERTUNGSANNAHMEN

Die Anmerkung über die Einleitung des Versteigerungsverfahrens sowie allfällige Belastungs- und Veräußerungsverbote sind bei der Bewertung nicht zu beachten.

Die im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte sollen laut gerichtlichem Auftrag und im Sinne des Bewertungszwecks im Rahmen der Zwangsversteigerung nicht berücksichtigt und der fiktiv geldlastenfreie Verkehrswert ermittelt werden.

UNABHÄNGIGKEIT DER GUTACHTERIN, VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

Die gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass sie diese Liegenschaftsbewertung als unabhängige Gutachterin objektiv und unparteiisch erstellt hat. Die gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die sie vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

UMSATZSTEUER

Die Lieferung von Grundstücken ist steuerfrei (unechte Steuerbefreiung). Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremden Grund und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerbefreit. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. (Option auf Regelbesteuerung)

Wird die Immobilie bei freihändigem Verkauf mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet, so ist die Umsatzsteuer dem im Gutachten ausgewiesenen Verkehrswert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerabzüge von baulichen Maßnahmen der letzten zehn oder zwanzig Jahre zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und die jeweils maßgeblichen Marktteilnehmer dies erfordern, ist die Umsatzsteuer z.B bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, soweit eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht.

BEFUND

GRUNDBUCHSSTAND FÜR B-LNR 42

KATASTRALGEMEINDE 04303 Berndorf II EINLAGEZAHL 1330
 BEZIRKSGERICHT Baden

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 42 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 7897/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.215/2	G GST-Fläche	* 2759	
	Bauf.(10)	851	
	Gärten(10)	1908	Ferdinand-Pözl-Str. 1 - 3 Bogensbergergasse 11

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

42 ANTEIL: 27/2270

Emanuel Feutl

GEB: 1979-05-18 ADR: Ferdinand Pözlstr. 1-3/11/4, Berndorf 2560

c 1569/1998 Wohnungseigentum an W 11/4

e 174/2001 IM RANG 1440/2000 Kaufvertrag 2000-07-21 Eigentumsrecht

***** C *****

5 auf Anteil B-LNR 6 28 29 42 54 55 72

a 1445/1995 Schuldschein 1994-04-27

PFANDRECHT

10.000.000,--

15 % Z, 19,5 % VuZZ, NGS 2.000.000,-- für

Sparkasse Pottenstein N.Ö.

43 auf Anteil B-LNR 6 13 14 28 29 42 43 45 54 55 62 63

a 1729/2007 2510/2010 3062/2010 Pfandurkunde 2007-01-25

PFANDRECHT

EUR 377.343,--

17 % Z, 18 % VZ- u. ZZ, NGS EUR 75.468,60 für Erste Bank

der oesterreichischen Sparkassen AG

44 auf Anteil B-LNR 3 bis 8 11 bis 16 19 20 24 25 26 28 29 34 42

43 45 46 53 54 55 58 59 62 63 65 72 73 76

a 1729/2007 2510/2010 3062/2010 Pfandurkunde 2007-01-25

PFANDRECHT

EUR 141.527,16

17 % Z, 18 % VZ- u. ZZ, NGS EUR 28.305,43 für Erste Bank

der oesterreichischen Sparkassen AG

85 auf Anteil B-LNR 42

a 8304/2020 Pfandurkunde 2020-09-01

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 70.000,--

für Sparkasse Pottenstein N.Ö. (FN 110081i)

b 3843/2023 Klage (LG Wr. Neustadt - 20 Cg 55/23h)

c 7897/2024 VERSTEIGERUNGSVERFAHREN SIEHE CLNR 96

96 auf Anteil B-LNR 42

a 7897/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 64.346,36, Zinsen/Kosten

lt. Beschluss 2024-10-01 für Sparkasse Pottenstein N.Ö.

(FN 110081i) (6 E 17/24d)

IM RANG CLNR 85

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://dienste.manz.at/>, Stand 9.1.2025

Gutsbestand (A-Blatt)

Die Liegenschaft in EZ 1330 besteht laut Grundbuchsauszug vom 9.1.2025 aus dem Grundstück Nr. .215/2 im Gesamtausmaß von 2759 m². Die Grundstücksadresse lautet Ferdinand-Pözl-Straße 1-3 ident Bogensberggasse 11 .

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt L-Nr. 42)

Als Eigentümer der bewertungsgegenständlichen 27/2270 Anteile B-LNR 42 ist Herr Emanuel Feutl, geb. am 18.5.1979, eingetragen.

Die 27/2270 Anteile B-LNR 42 sind untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung W 11/4.

Lasten (C-Blatt):

Im C-Blatt sind zur den bewertungsgegenständlichen Anteilen mehrere Pfandrechte einverleibt. Weiters ist die Anmerkung über die Einleitung des Versteigerungsverfahrens im C-Blatt eingetragen.

Die Pfandrechte und die Versteigerungsanmerkung sind im Sinne des Bewertungszwecks und des gerichtlichen Bewertungsauftrags nicht zu berücksichtigen.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt somit lastenfrei.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

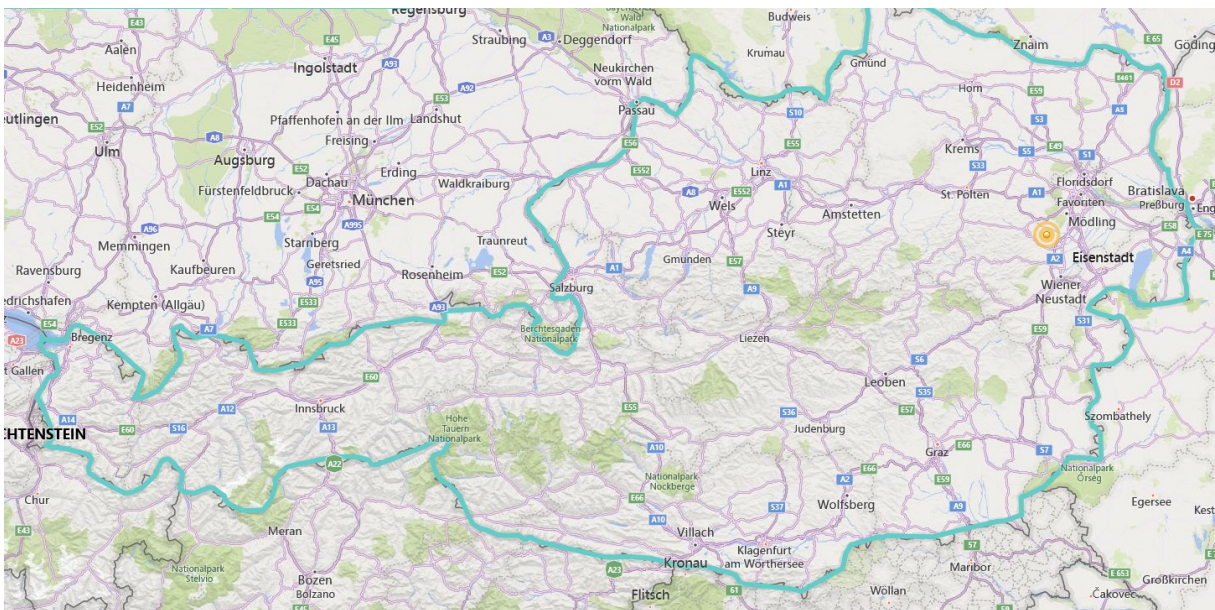
Bei den zu bewertenden Anteilen handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einer Wohnhausanlage in der Stadt Berndorf, in Niederösterreich, dem im Osten gelegenen Bundesland der Republik Österreich.

BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

LAGE

Makrolage

Die Liegenschaft befindet sich in Berndorf, einer Stadtgemeinde in Niederösterreich, südlich der Bundeshauptstadt. Die Lage ist in den folgenden Abbildungen mit einem dunkelgelben Marker gekennzeichnet:



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/> NICHT MASSSTABGETREU. Stand 9.1.2025 - **Liegenschaft gelb markiert**

Die Stadtgemeinde Berndorf mit 8944 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024) liegt nahe des Wienerwaldes im Triestingtal in Niederösterreich.

Die Stadt besteht aus den Katastralgemeinden:

- Berndorf I (Berndorf-Stadt)
- Berndorf II (St. Veit an der Triesting)
- Berndorf III (Ödlitz)
- Berndorf IV (Veitsau/Steinhof)

Die Wohnhausanlage befindet sich in der Katastralgemeinde Berndorf II, somit im Ortsteil St. Veit an der Triesting und ist südlich der B 18 (Leobersdorfer Straße) am südlichen Siedlungsrand gelegen:

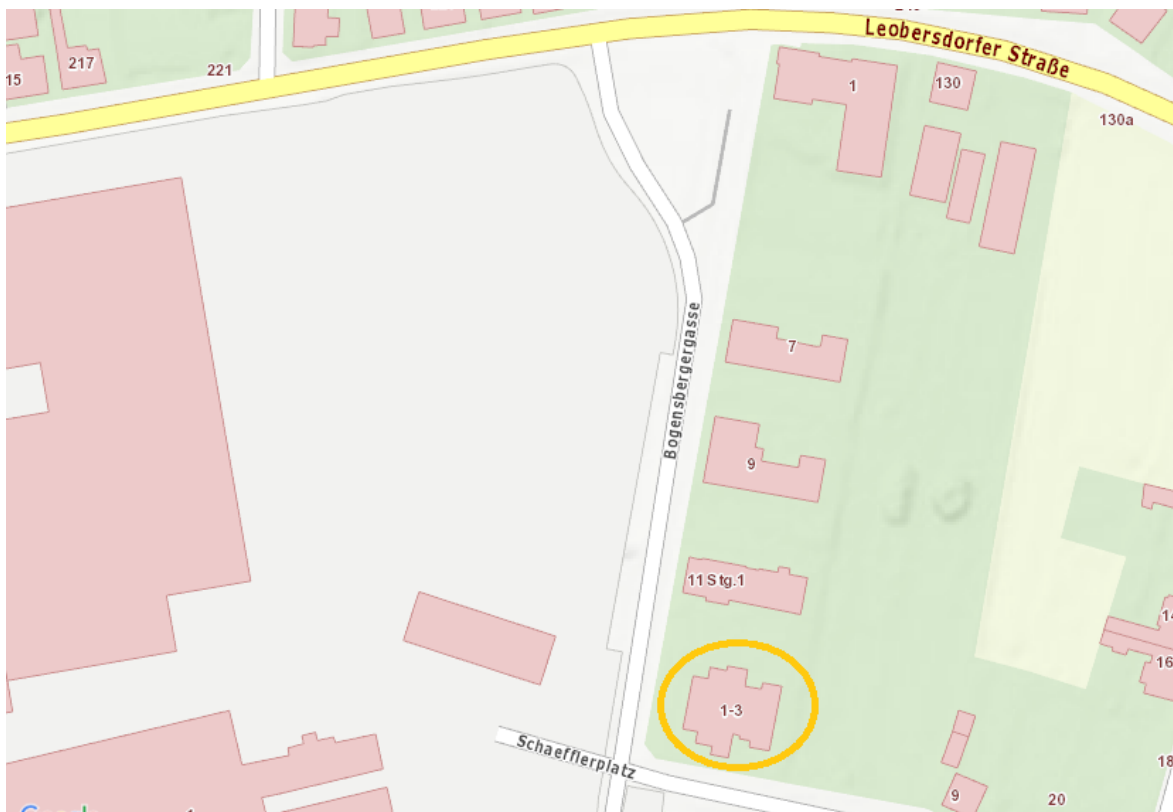


Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/> NICHT MASSSTABGETREU. Stand 9.1.2025 - **Liegenschaft gelb markiert**

Mikrolage:

Die Bogensberggasse zweigt im Ortsteil St. Veit von der Bundesstraße B18 (Leobersdorfer Straße – Hainfelder Straße) nach Süden ab. Das Wohnhaus liegt östlich der Bogensberggasse und befindet sich im Bereich zwischen der B 18 und der südlich dazu parallel verlaufenden Ferdinand-Pölzl-Straße. Westlich der Bogensberggasse befindet sich das Fabrikgelände der Schaeffler Austria GmbH.

Die Wohnumgebung östlich der Wohnhausanlage ist ein eher locker bebautes Siedlungsgebiet nahe dem Triestingtalradweg, der im Westen anschließende Bereich ist durch eine Reihe von Fabriks- und Werksgelände gekennzeichnet. Das Grundstück liegt direkt an der Ferdinand Pölzl Straße und ist somit an das öffentliche Gut angebunden.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://www.berndorf.gv.at/system/web/mapfinder2> NICHT MASSSTABGETREU. Stand 9.1.2025 Das **Wohngebäude Ferdinand Pölzl Straße 1-3** ist **orange markiert**.

Die Lage einer Wohnliegenschaft wird hinsichtlich ihres Verkehrswerts insbesondere nach den folgenden Kriterien beurteilt:

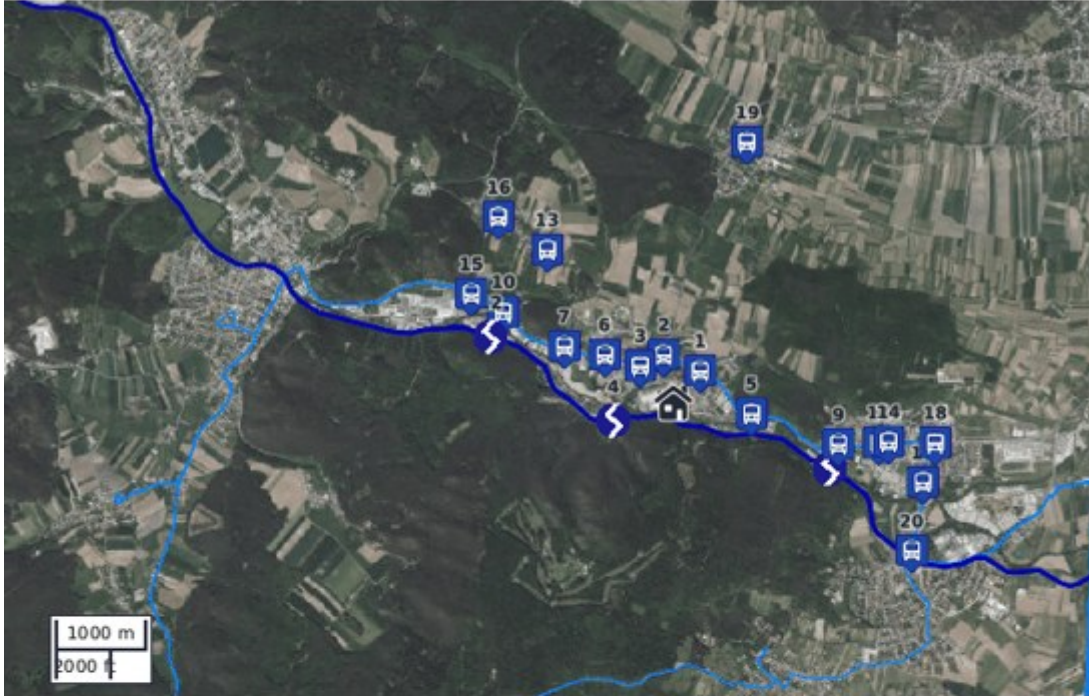
- Anbindung an den Individualverkehr
- Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Versorgung mit Gesundheitseinrichtungen
- Versorgung mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen
- Nahversorgung
- Gastronomie
- sonstige Dienstleistungen

Anbindung an den Individualverkehr:

Anbindung an das öffentliche Gut ist durch die Ferdinand-Pölzl-Straße sowie durch die Bogensbergergasse gegeben, Verbindung ins regionale Straßennetz durch die Bundesstraße B 18 (Hainfeld-Leobersdorf). Die Liegenschaft ist etwa 4 km von Autobahnabfahrt A2 Leobersdorf gelegen; Fahrzeit nach Leobersdorf etwa 5 Fahrminuten, nach Wiener Neustadt etwa 25 km oder 20 Minuten, nach Wien Zentrum ungefähr 40 km oder 35-45 Minuten

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

Öffentliches Bahnnetz (ÖBB Triestingtalstrecke) ca. 8-10 Minuten Fußdistanz zur Haltestelle St. Veit an der Triesting, Fahrzeit nach Leobersdorf etwa 15 Minuten, Geh- und Fahrzeit nach Wien-Meidling ungefähr 55 Minuten. Wien Zentrum ist in ca. 60 Minuten öffentlich erreichbar.



Bus

- 1 St. Veit/Triesting Hirtenberger Straße, Keine Adressinformation (372 m)
- 2 St. Veit/Triesting Hauptplatz, Keine Adressinformation (429 m)
- 3 St. Veit/Triesting Hauptstraße/Bahngasse, Keine Adressinformation (437 m)
- 5 Hirtenberg St.-Veiter-Straße, Keine Adressinformation (738 m)
- 6 St. Veit/Triesting Schönergasse, Keine Adressinformation (760 m)
- 7 St. Veit/Triesting Felsenkeller, Keine Adressinformation (1,12 km)
- 9 Hirtenberg Bahngasse, Keine Adressinformation (1,59 km)
- 10 St. Veit/Triesting Buchbachgasse, Keine Adressinformation (1,77 km)
- 11 Hirtenberg Fa. Hirtenberger, Keine Adressinformation (1,95 km)
- 13 Ödlitz Obere Ödlitzer Straße, Keine Adressinformation (1,81 km)
- 14 Hirtenberg Fa. Hirtenberger, Keine Adressinformation (2,04 km)
- 15 St. Veit/Triesting Siedlung Morgenrot, Keine Adressinformation (2,11 km)
- 16 Ödlitz Kirche, Keine Adressinformation (2,33 km)
- 17 Enzesfeld Bachgasse, Keine Adressinformation (2,44 km)
- 18 Hirtenberg Hauptschule, Keine Adressinformation (2,46 km)
- 19 Großau Berndorfer Straße, Keine Adressinformation (2,48 km)
- 20 Enzesfeld-Lindabrunn Bahnhof (Trafo), Keine Adressinformation (2,64 km)

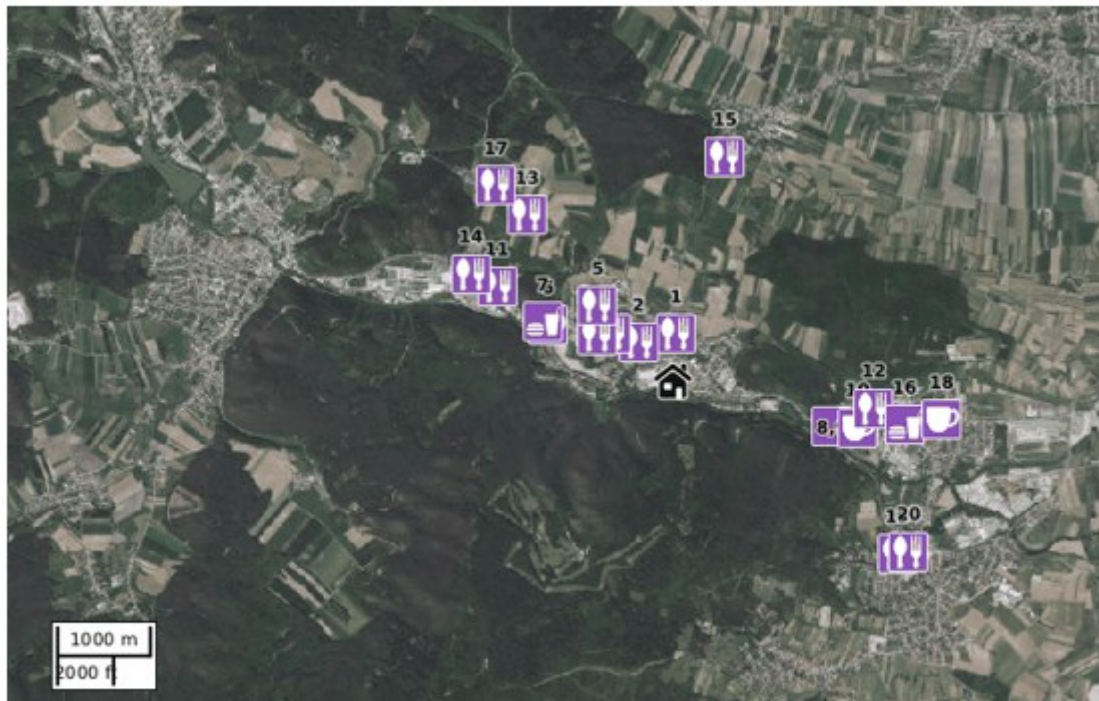
S-Bahn

- 4 St.Veit an der Triesting, Keine Adressinformation (572 m)
- 8 Hirtenberg, Keine Adressinformation (1,58 km)
- 12 Berndorf Fabrik, Keine Adressinformation (1,79 km)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand 9.1.2025

Überblick über Gastronomie

Gaststätten, Restaurants, Cafés und Bars liegen teils im Nahbereich in etwa 400 m und teils bis ca.2,5 km entfernt.



Restaurant

- 1 Gasthaus zu den zwei Löwen, Keine Adressinformation (412 m)
- 2 ZUKUNFT CAFE-RESTAURANT, Keine Adressinformation (451 m)
- 3 Heuriger Riegler, Keine Adressinformation (685 m)
- 4 P&P Cafe Restaurant Pizzeria, Keine Adressinformation (782 m)
- 5 Heuriger Rumpler, Keine Adressinformation (933 m)
- 8 Gasthaus zum goldenen Hirschen, Berndorfer Straße 2, 2552 Hirtenberg (1,48 km)
- 11 China-Restaurant Ciao, Keine Adressinformation (1,77 km)
- 12 Fischheuriger, Keine Adressinformation (1,81 km)
- 13 Heuriger Wöhler, Keine Adressinformation (1,95 km)
- 14 Wirtshaus zum goldenen Hahn, Keine Adressinformation (2,02 km)
- 15 Familie Herzog Georg und Christine, Keine Adressinformation (2,03 km)
- 17 Heuriger Herzog, Keine Adressinformation (2,33 km)
- 19 Gasthaus Linsbichler, Keine Adressinformation (2,52 km)
- 20 Pizzeria Bella Tutti, Keine Adressinformation (2,59 km)

Café

- 6 Café Kunstwerk, Leobersdorfer Straße 58a, 2560 Sankt Veit an der Triesting (1,21 km)
- 10 Dworzak, Leobersdorfer Straße 14, 2552 Hirtenberg (1,70 km)
- 18 Mythos, Keine Adressinformation (2,42 km)

Fast-Food Restaurant

- 7 Görgülü Kebap & Pizza, Keine Adressinformation (1,26 km)
- 9 Keine Namensinformation, Berndorfer Straße 2, 2552 Hirtenberg (1,48 km)
- 16 Tufi's Kebap Pizza, Keine Adressinformation (2,10 km)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von <https://www.immomapping.com/> Stand 9.1.2025

Versorgung mit Gesundheitseinrichtungen:

Apotheke und Ärzte sind in der Wohnumgebung wie folgt vorhanden:



Arzt

- 1 Dr. Markus Sommer, Keine Adressinformation (361 m)
- 2 Dr. Wolfgang Komorzynski, Hauptstraße 9, 2560 Sankt Veit an der Triesting (391 m)
- 3 Dr. Orges Fezga, Keine Adressinformation (428 m)
- 6 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (1,53 km)
- 9 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (2,49 km)
- 13 MR Dr. Helmut Nederecker, Keine Adressinformation (3,71 km)
- 15 Dr. Harald Greiner, J.-F.-Kennedy-Platz 2, 2560 Berndorf (3,76 km)
- 16 Dr. Friedrich Hollenthoner, J.-F.-Kennedy-Platz 2, 2560 Berndorf (3,76 km)
- 17 Dr. Klaudia Presich, J.-F.-Kennedy-Platz 2, 2560 Berndorf (3,76 km)
- 18 Dr. Hans-Peter Stiegler, J.-F.-Kennedy-Platz 2, 2560 Berndorf (3,76 km)
- 19 Dr. Angelika Stockreiter, J.-F.-Kennedy-Platz 2, 2560 Berndorf (3,76 km)
- 20 Dr. Monika Weidinger, Hernsteiner Straße 17, 2560 Berndorf (3,79 km)

Zahnarzt

- 4 DDr. Natascha Trnavsky-Hausberger, Keine Adressinformation (646 m)
- 7 Dr. Burger, Badgasse 1, 2552 Hirtenberg (2,11 km)
- 12 DDr. Matthias Mühlvenzl, Bahnhofstraße 8, 2560 Berndorf (3,70 km)

Rettungsstützpunkt

- 5 Rotes Kreuz - Bezirksstelle Berndorf/St. Veit, Keine Adressinformation (1,35 km)

Apotheke

- 8 Paracelsus-Apotheke, Schimmelgasse 2, 2551 Enzesfeld-Lindabrunn (2,57 km)
- 14 Apotheke Zur heiligen Dreifaltigkeit, Hainfelder Straße 14, 2560 Berndorf (3,73 km)

Tierarzt

- 10 Tierarzt Martin Unterberger, Keine Adressinformation (3,17 km)

- 11 NÖ Pflege- und Betreuungszentrum Berndorf, Keine Adressinformation (3,61 km)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand 9.1.2025

Versorgung mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in der näheren Wohnumgebung

Auch ist die Versorgung mit Kindergärten, Volks- und Mittelschule sowie Gymnasien sind in der Stadt Berndorf in großer Zahl vorhanden. Der nächstgelegene Kindergarten befindet sich in ca. 360m Entfernung. Die Volksschule liegt ca. 500m entfernt. Mittelschule und Gymnasium befindet sich im Zentrum von Berndorf in ungefähr 4,5 km Distanz.



Kindergarten

- 1 NÖ Landeskindergarten Berndorf-St. Veit Hauptstraße, Keine Adressinformation (357 m)
- 3 NÖ Landeskindergarten Berndorf-St. Veit Kirchengasse, Keine Adressinformation (571 m)
- 8 Kindergarten Enzesfeld, Keine Adressinformation (2,77 km)
- 9 Kindergarten Lindabrunn, Keine Adressinformation (2,93 km)
- 13 Berndorf I - Kindergarten Albertstraße, Keine Adressinformation (3,91 km)
- 14 Berndorf I - Kindergarten Klostermannngasse, Keine Adressinformation (3,94 km)
- 18 NÖ Landeskindergarten I, Keine Adressinformation (4,41 km)

Schule

- 2 Volksschule St. Veit, Keine Adressinformation (522 m)
- 4 Neue Niederösterreichische Mittelschule Hirtenberg, Keine Adressinformation (2,53 km)
- 5 Volksschule Hirtenberg, Keine Adressinformation (2,54 km)
- 6 Volksschule EnzesfeldLindabrunn, Keine Adressinformation (2,61 km)
- 10 Musikschule / Sonderschule, Keine Adressinformation (3,70 km)
- 15 Neue Niederösterreichische Mittelschule Berndorf, Keine Adressinformation (4,10 km)
- 16 Volksschule Berndorf, Keine Adressinformation (4,14 km)
- 17 Bundesgymnasium Berndorf, Keine Adressinformation (4,32 km)
- 19 Informatikmittelschule Leobersdorf, Keine Adressinformation (4,49 km)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand 9.1.2025

Überblick über Nahversorgung

Eine Greißlerei liegt in etwa 400m Distanz, der nächste Supermarkt befindet sich in etwa 1,3km Entfernung. Zahlreiche weitere Einkaufsgelegenheiten (Bäckerei, Fleischer, Drogeriemärkte sowie weitere Supermärkte) befinden sich im Wohnumfeld in einer Distanz von etwa 1,3 – 3,5 km.



Gemischtwaren

- 1 Greisslerei im Dorf, Hauptstraße 7, 2560 Berndorf (405 m)
- 3 Bereket Market, Berndorfer Straße 1, 2552 Hirtenberg (1,51 km)
- 13 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (3,63 km)
- 19 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (3,79 km)

Supermarkt

- 2 Billa AG, Keine Adressinformation (1,30 km)
- 4 Penny, Keine Adressinformation (1,69 km)
- 6 Billa, Keine Adressinformation (2,48 km)
- 8 ADEG Aktiv Grabner, Hauptstraße 3, 2544 Enzesfeld-Lindabrunn (2,58 km)
- 11 Hofer, Keine Adressinformation (3,07 km)
- 12 Interspar, Keine Adressinformation (3,62 km)

Bäckerei

- 5 Bäckerei Dworzak, Leobersdorfer Straße 14, 2552 Hirtenberg (1,69 km)
- 9 Bruckner, Keine Adressinformation (2,47 km)
- 15 Linauer, Keine Adressinformation (3,69 km)
- 18 Knusperladen, Keine Adressinformation (3,78 km)

Fleischer

- 7 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (2,53 km)
- 10 Landfleischerei & Imbiss Robert Sunk, Keine Adressinformation (3,04 km)
- 17 Josef Hoppel, Anton-Wildgans-Straße 1, (3,63 km)
- 20 Johann Hoppel, Hernsteiner Straße 12, 2560 Berndorf (3,81 km)

Drogerie

- 14 dm, Europastraße 5, 2544 Leobersdorf (3,67 km)

Süßwaren

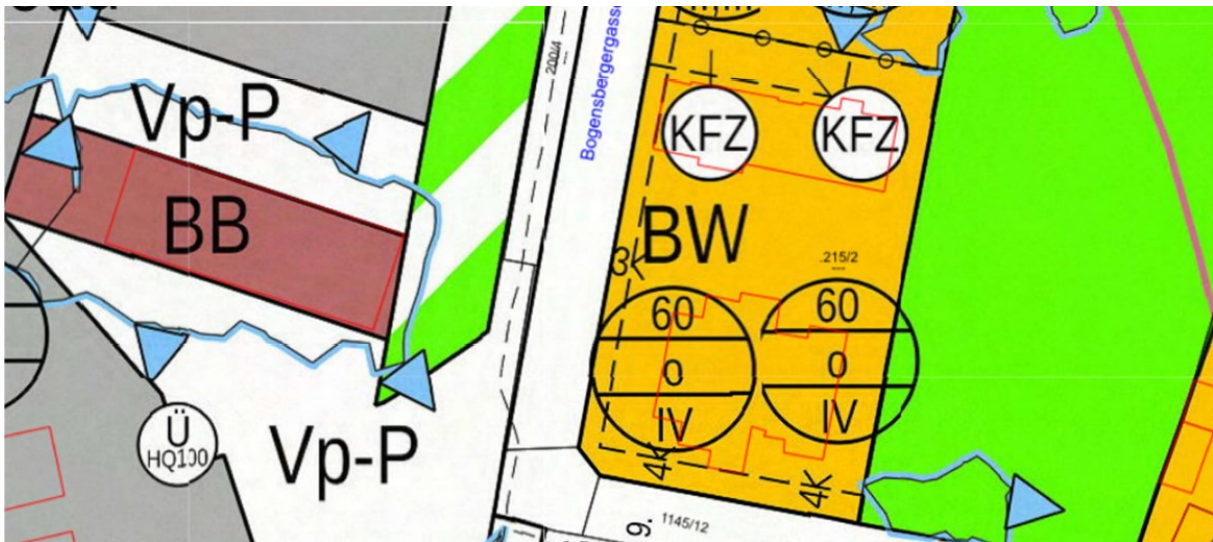
- 16 Heindl, Keine Adressinformation (3,70 km)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand 9.1.2025

MABE, FORM UND TOPOGRAPHIE

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück Nr. .215/2 mit einer Grundfläche von insgesamt 2759 m² gemäß Angaben im Grundbuchsauszug. Das Grundstück befindet sich bereits im Grenzkataster, sodass seine Grundstücksgrenzen und die -größe rechtlich gesichert sind. Die Liegenschaft ist annähernd rechteckig konfiguriert. Das Grundstück ist weitgehend horizontal eben gelegen und an das öffentliche Gut angebunden.

FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNGSPLAN



Widmung

BW Bauland Wohngebiet

Bebauungsbestimmungen:

60 - o - IV Bebauungsdichte 60 %, offene Bebauungsweise, Bauklasse IV

Anschlüsse (gemäß Angaben aus dem Bauakt und Angaben der Liegenschaftseigentümerin)

Anschlüsse für das bebaute Grundstück sind für Wasser, Strom, Gas, Kanal, Telefon/Internet vorhanden;

öffentlich-rechtliche Verpflichtungen (insb Aufschließungsabgabe und weitere Bebaubarkeit)

Die Aufschließungsabgabe für die bebaute Liegenschaft in den derzeitigen Grenzen gilt gemäß Angaben der Baubehörde als entrichtet. Laufende grundstücksbezogenen Verpflichtungen sind laut Angaben der Hausverwaltung nicht offen.

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, übermittelt durch Bauamt NICHT MASSSTABGETREU. Stand 9.1.2025 -

ERLÄUTERUNGEN ZUM ALTLASTENPORTAL

Gemäß einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Somit wurde der Verdachtsflächenkataster eingestellt und die bisher verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zu Verfügung.

Ab 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

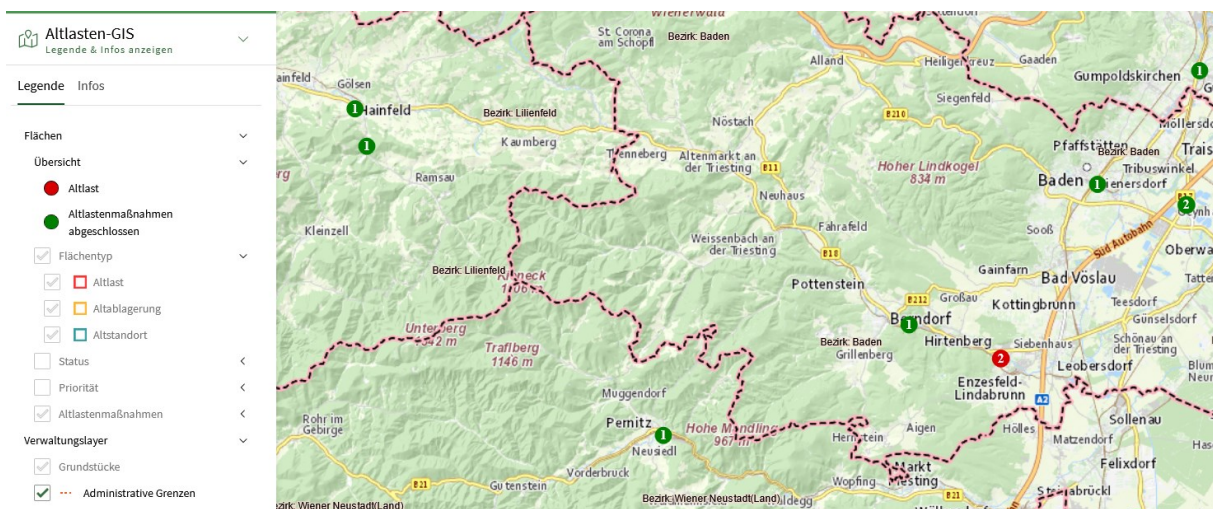
- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM).

Nach den Erhebungen des Gutachters im geographischen Informationssystem wurde bezüglich der Lage von Altlasten festgestellt, dass in der Stadtgemeinde Berndorf ein Bereich mit abgeschlossenen Altlastenmaßnahmen besteht, dieser befindet sich jedoch nicht in der Katastralgemeinde Berndorf II (St. Veit an der Triesting).

Die Karte zeigt jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.

Aufgrund der großen Anzahl von Altlasten in einigen Gebieten von Österreich (z.B. Landeshauptstädte) können in höheren Zoomstufen nicht alle Altlasten angezeigt werden. Die Größe der Kreise hängt von der Anzahl der Altlasten im betroffenen Gebiet ab.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf:

<https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/?servicehandler=publicgis>

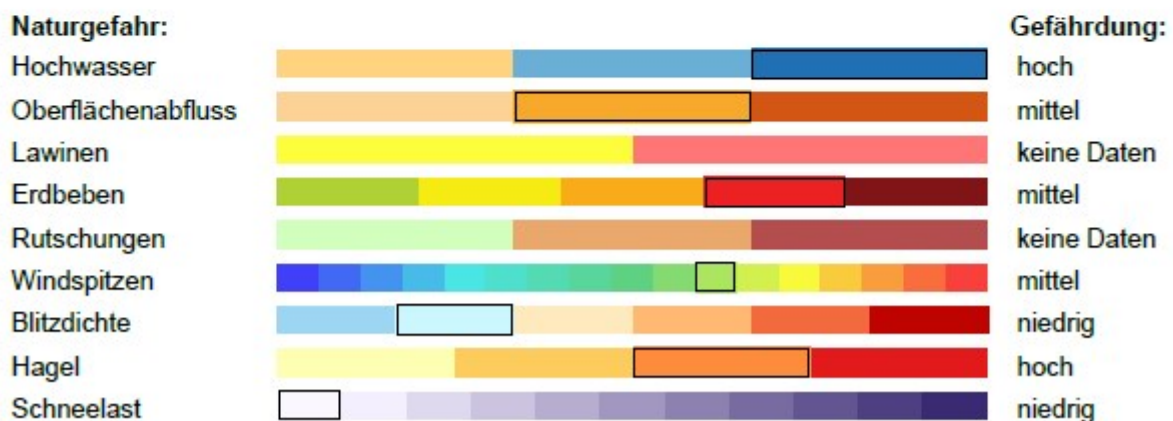
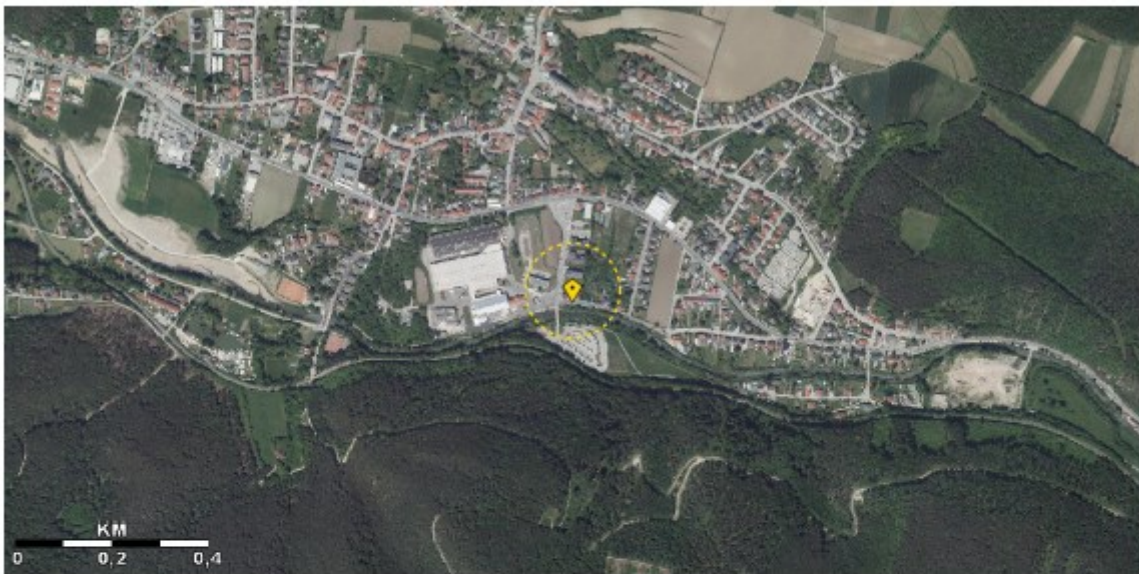
<https://www.altlasten.gv.at/Service/neues-gis-ab-2025.html> Stand 9.1.2025

Aus der vorgenommenen Abfrage ergibt sich, dass das bewertungsgegenständliche Grundstück nicht in der Altlastenkarte verzeichnet ist.

Das vorliegende Gutachten wird unter der Annahme, dass keine wertmindernde Bodenkontamination gegeben ist, erstellt.

RISIKO DURCH NATURGEFAHREN

Gefährdete Bereiche durch Hochwasser (Flüsse und Wildbäche), Lawinen, Erdbeben, Rutschungen, Windspitzen, Blitz, Hagel und Schneelast werden durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML), erfasst und als sogenannter HORA-Pass dargestellt.



HORA-Pass 47,93474° N; 16,15647° O; Datum: 09.01.2025

Seite 1 / 2

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <http://www.hora.gv.at/> Stand 9.1.2025

Für den Umkreis von 100m um den Standort Ferdinand Pölzl Straße 1-3 ist aus dem HORA-Pass eine hohe Gefährdung bei Hagel, und Hochwasser mittlere Gefährdung bezüglich Oberflächenabfluss, Erdbeben und Windspitzen, niedrige Gefährdung für Blitzdichte und Schneelast ersichtlich. Für Rutschungen- und Lawinengefahr sind keine Daten vorhanden.

Bei Interpretation der o. a. Naturgefahren sind die nachfolgenden Punkte zu beachten

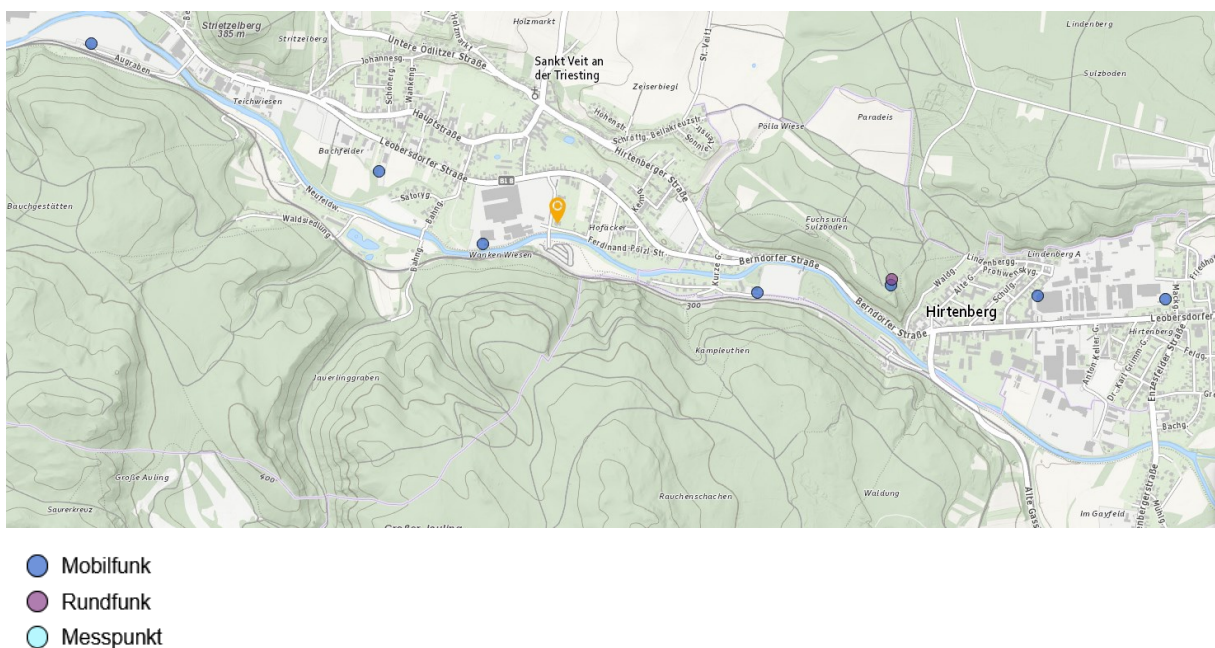
- Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen.
- Die Gefährdung kann sich aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern.
- Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab.
- Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar.

Aus der Tatsache, dass in den verschiedenen Hochwasserkarten ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwasser-gefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überschwemmungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse). Darüber hinaus sind vorhandene, insbesondere erst kürzlich errichtete Hochwasserschutzanlagen nicht überall berücksichtigt und dargestellt.

Erläuterungen zum Senderkataster

Der Senderkataster Austria bietet einen Überblick zur funkbasierten allgemeinen Kommunikationsinfrastruktur sowie fachliche Informationen dazu. Der Senderkataster Austria wurde auf Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie eingerichtet und wird durch das Forum Mobilkommunikation betrieben. Im Senderkataster Austria finden Sie Informationen über

- Standorte der aktuell in Betrieb stehenden Mobilfunk- und Rundfunkstationen in Ihrer Umgebung
- Sendeleistungen, eingesetzte Protokolle und Mehrfachnutzung dieser Sendestationen
- erfasste Ergebnisse von österreichweiten Immissionsmessungen an öffentlichen Orten



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <http://www.senderkataster.at/start>, Stand 9.1.2025

Mobilfunkanlagen sind gemäß Plandarstellung in mittlerer Entfernung zur Wohnhausanlage mehrfach vorhanden.

LÄRMINFORMATIONSKARTEN

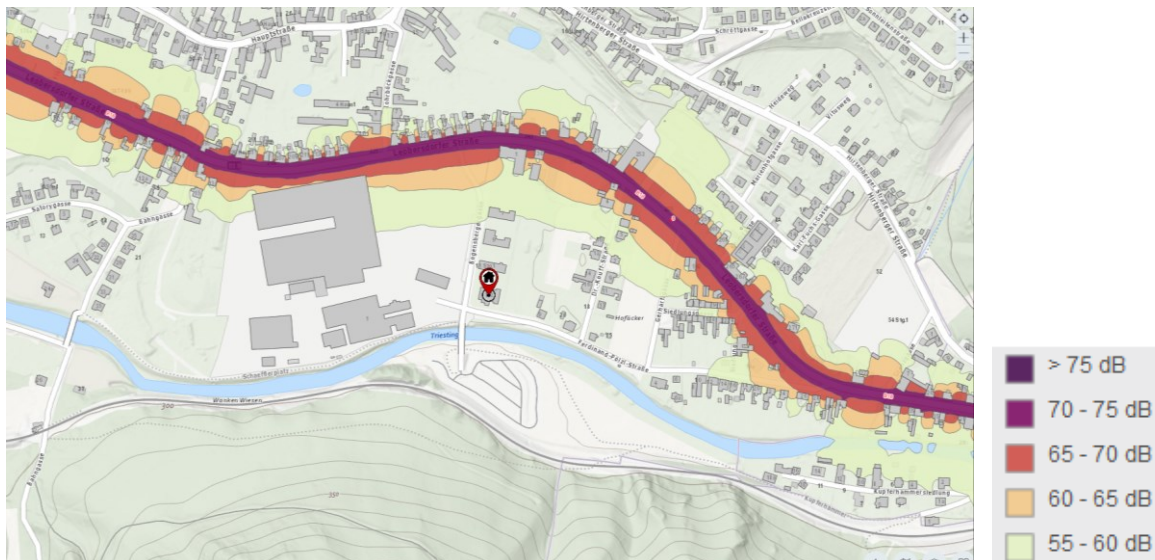
Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten.

Für den Lärm von Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie in den Ballungsräumen auch dem Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) stehen verschiedene Karten zur Verfügung

- Straßenverkehr (Autobahnen und Schnellstraßen)
- Straßenverkehr (Landesstraßen)
- Schienenverkehr (Eisenbahnstrecken, Straßenbahnstrecken)
- Flugverkehr
- Industrie (IPPC)

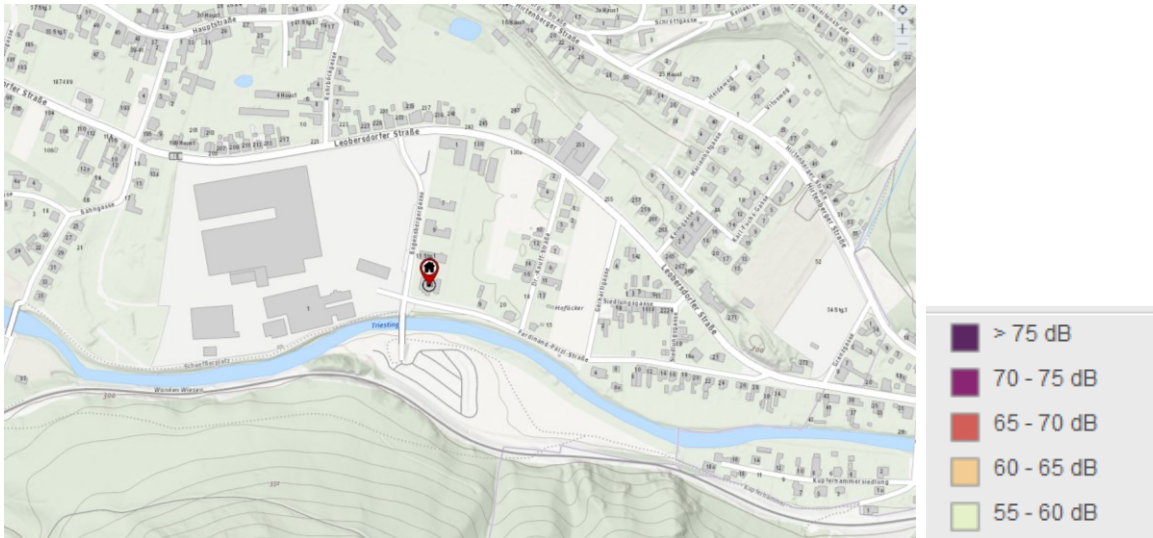
Aktuell liegen Karten aus den Erhebungen im Jahr 2022 vor, welche durch Überarbeitungen im Jahr 2023 ergänzt wurden. Wenn der dargestellte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt. Die strategischen Lärmkarten sind grundsätzlich nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z.B. der Raumordnung herangezogen werden. Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher - insbesondere natürlich auch bei Vorliegen lokaler Lärmquellen, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen - von der tatsächlichen Lärmbelastung abweichen.

Für den Straßenverkehr sind in Ferdinand Pölzl Straße 1-3 keine Beeinträchtigungen über 55 dB verzeichnet. Allerdings verläuft nördlich der Wohnhausanlage die Bundesstraße B 18, die sehr deutliche Lärmimmissionen von bis zu 75 dB aufweist.



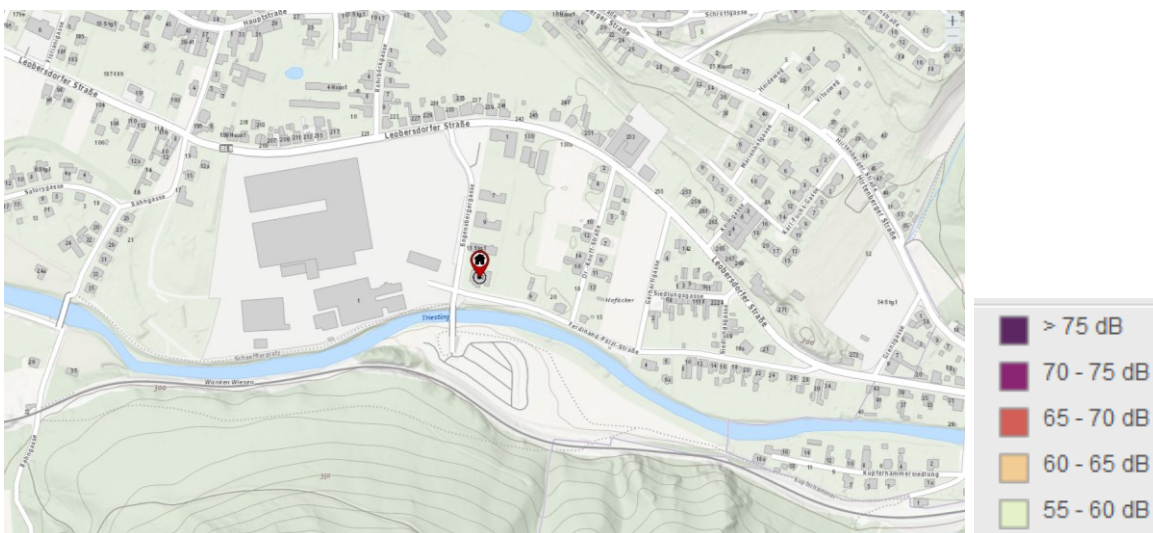
Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 9.1.2025

Für den gleichen Messpunkt (Ferdinand Pölzl Straße 1-3) sind beim analogen Index für den Schieneverkehr keine Beeinträchtigungen eingetragen.



Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 9.1.2025

Auch hinsichtlich Flugverkehrs sind gemäß der Lärmaktionskarte keine Beeinträchtigungen verzeichnet.



Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 9.1.2025

Dabei sind allerdings nur Fluglärm von Großflughäfen, nicht aber jener von kleineren Flugplätzen berücksichtigt.

Mit den Karten für Gelände für industrielle Tätigkeiten mit IPPC Anlagen wird die Lärmbelastung durch diese Anlagen in Ballungsräumen dargestellt. Laut Darstellung sind für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft auch in dieser Hinsicht keine Lärmwerte gegeben.

BESCHREIBUNG DER WOHNHAUSANLAGE

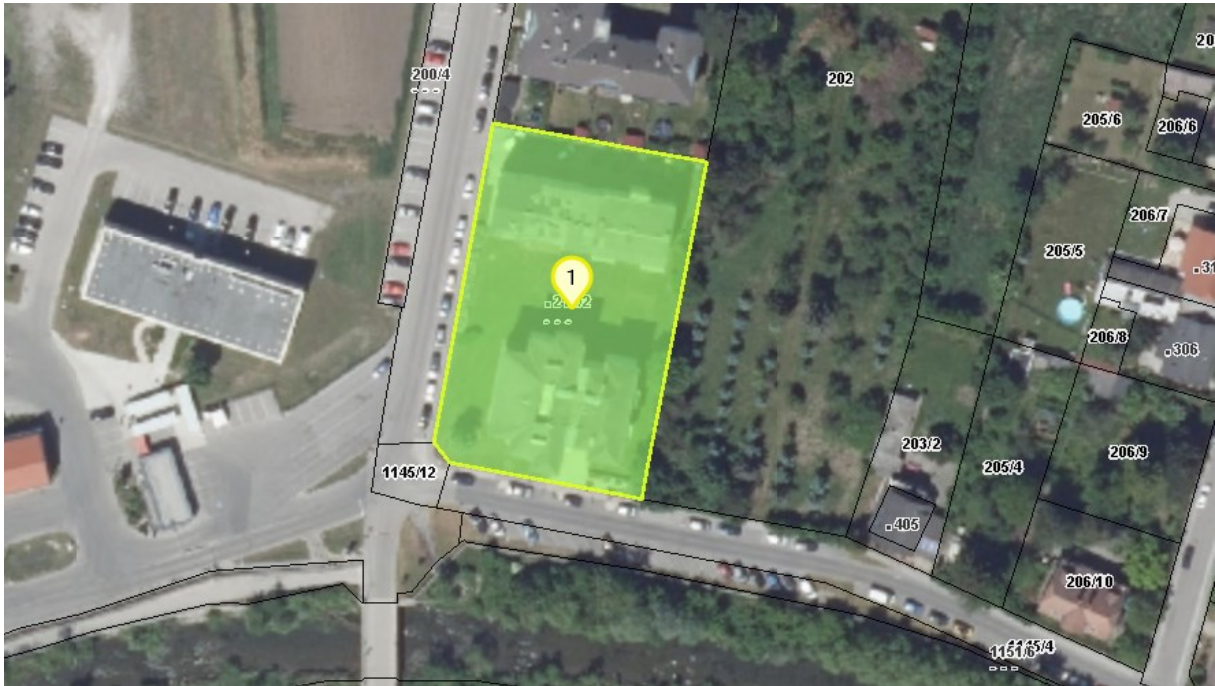
Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die folgenden in der Urkundensammlung des Grundbuchs verfügbaren Unterlagen:

- Nutzwertgutachten, Grundbuchsurkunde BG Baden zu TZ 1569/1998
- Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag, Grundbuchsurkunde BG Baden zu TZ 1569/1998

sowie auf die bei der Baubehörde aufliegenden Unterlagen aus dem projektbezogenen Bauakt

- Einreichplan zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem GST. 201/4 für die AKF allgemeine Kugellagerfabrik AG, Genehmigungsvermerk vom 1.8.1973
- Niederschrift Bauverhandlung vom 26.7.1973
- Baubeschreibung für die Errichtung eines Wohnhauses auf dem Gst. 201/4, Genehmigungsvermerk vom 1.8.1973
- Bescheid Baubewilligung zum Neubau einer Wohnhausanlage vom 1.8.1973
- Bescheid Benützungsbewilligung vom 13.8.1975
- Bescheid vom 23.1.1978 betreffend Grundsteuerbefreiung
- Einreichplan über die Errichtung eines Wohngebäudes in Anschluss an das bestehende Wohnhaus in 2560 Berndorf/St.Veit, Bogensbergergasse Nr. 11, Genehmigungsvermerk vom 5.6.1979
- Baubeschreibung über den neu zu errichtenden Zubau des bestehenden Arbeiter-Wohnhauses in 2560 Berndorf /St. Veit, Bogensbergergasse 11 vom 20.4.1979, Genehmigungsvermerk vom 5.6.1979
- Bescheid Baubewilligung vom 5.6.1979 Zubau eines Wohntrakts
- Niederschrift Bauverhandlung vom 21.5.1979
- Bescheid Benützungsbewilligung vom 3.8.1980 Zubau eines Wohntrakts
- Niederschrift Endbeschau Zubau eines Wohnungstraktes vom 26.2.1980
- Bescheid Baubewilligung vom 9.7.1982 (Bauabschnitt 3, Ferdinand Pölzl Str.1-3)
- Bescheid Benützungsbewilligung vom 18.8.1983 (Bauabschnitt 3, Ferdinand Pölzl Str.1-3)
- Bescheid Baubewilligung vom 18.8.1983 (Bauabschnitt 4, Ferdinand Pölzl Str.1-3)
- Bescheid Benützungsbewilligung vom 12.9.1984 (Bauabschnitt 4, Ferdinand Pölzl Str.1-3)

Die Wohnhausanlage besteht aus zwei Gebäuden mit jeweils zwei Stiegenhäusern und den Adressen laut Grundbuch Bogensberggasse 11 und Ferdinand-Pölzl-Straße 1-3.



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von <http://atlas.no.e.gv.at/webgisatlas/> Stand 9.1.2025

Laut Nutzwertgutachten befinden sich in den auf der Liegenschaft .215/2 situierten Wohnhäusern

im 1. Abschnitt (i.e. Bogensberggasse 11 Stiege 1) 12 Wohneinheiten

im 2. Abschnitt (i.e. Bogensberggasse 11 Stiege 2) 9 Wohneinheiten

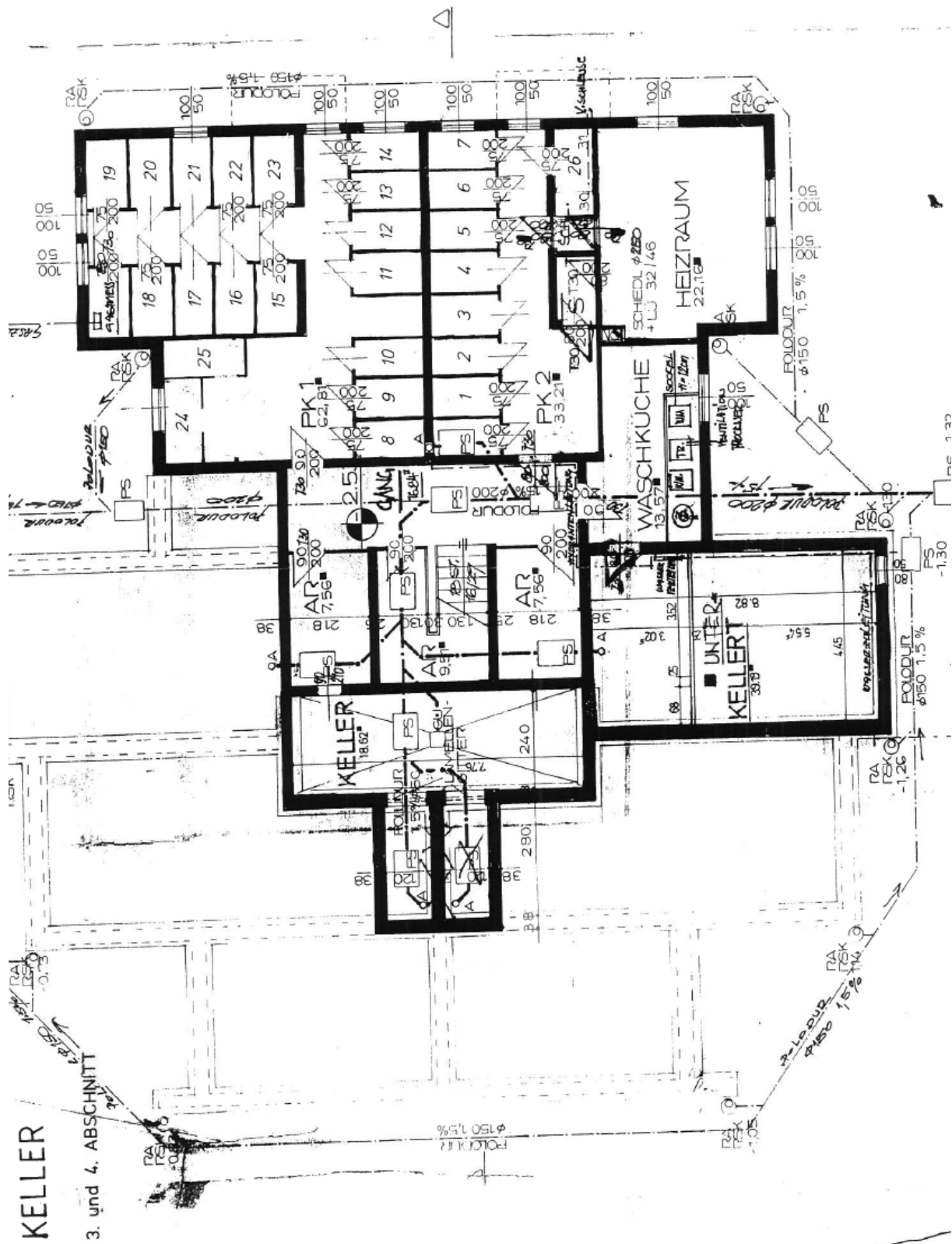
im 3. Abschnitt (i.e. Ferdinand Pölzl Straße) 8 Wohneinheiten und

im 4. Abschnitt (i.e. Ferdinand Pölzl Straße) 15 Wohneinheiten.

Das Wohnhaus, in dem sich die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet, hat die Adresse Ferdinand Pölzl Straße 1-3 und ist südlich vom Baukörper mit der Adresse Bogensberggasse 11 gelegen und wurde als Bauabschnitt 3 und 4 in den Jahren 1982-1984 errichtet wurde.

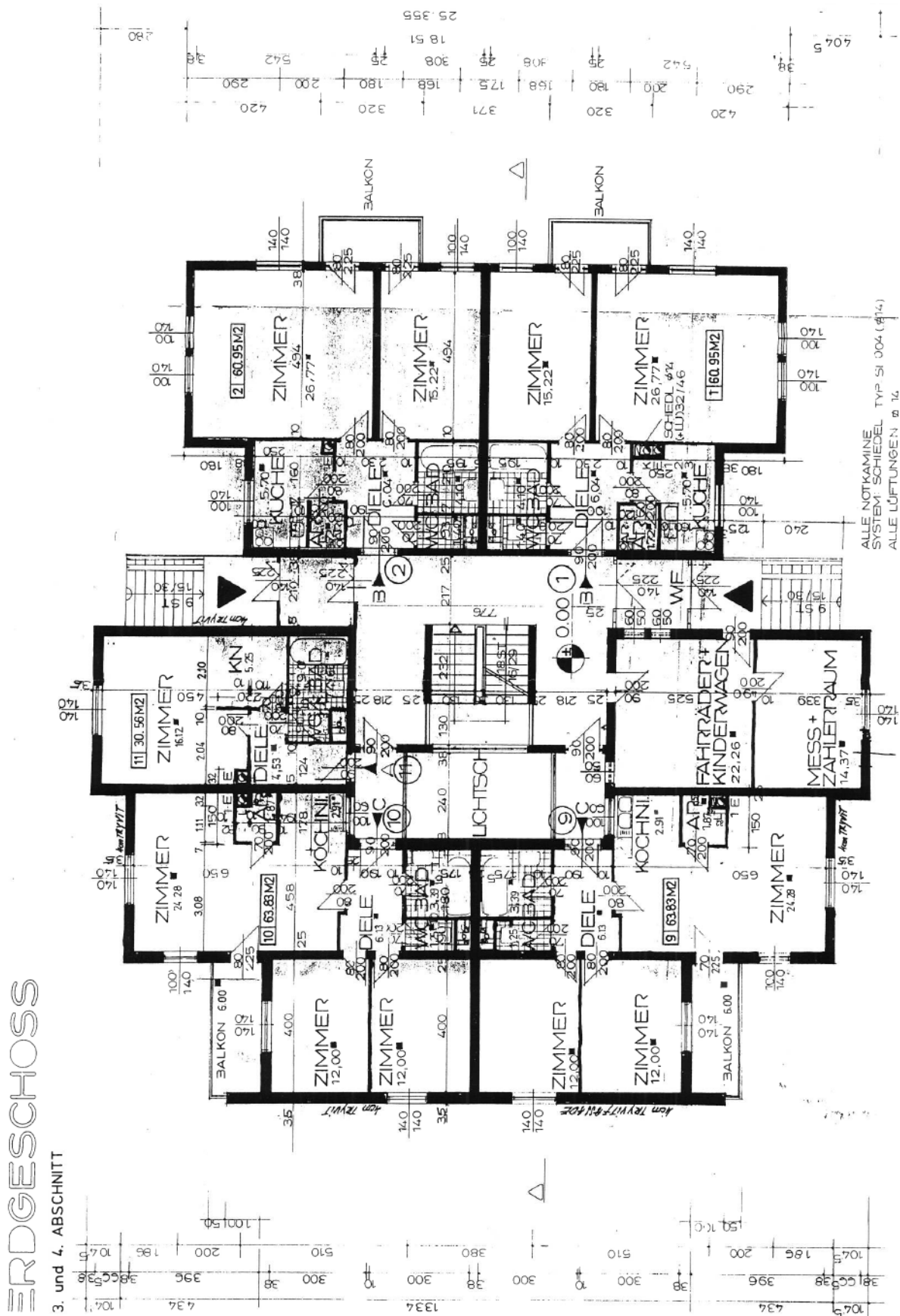
Das Gebäude Ferdinand Pölzl Straße 1-3 umfasst ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss sowie drei weitere Obergeschosse.

Grundrissplan Kellergeschoss Ferdinand Pözl Straße 1-3



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Beilage zum Nutzwertgutachten, übermittelt durch Hausverwaltung

Grundrissplan Erdgeschoss Ferdinand Pölzl Straße 1-3



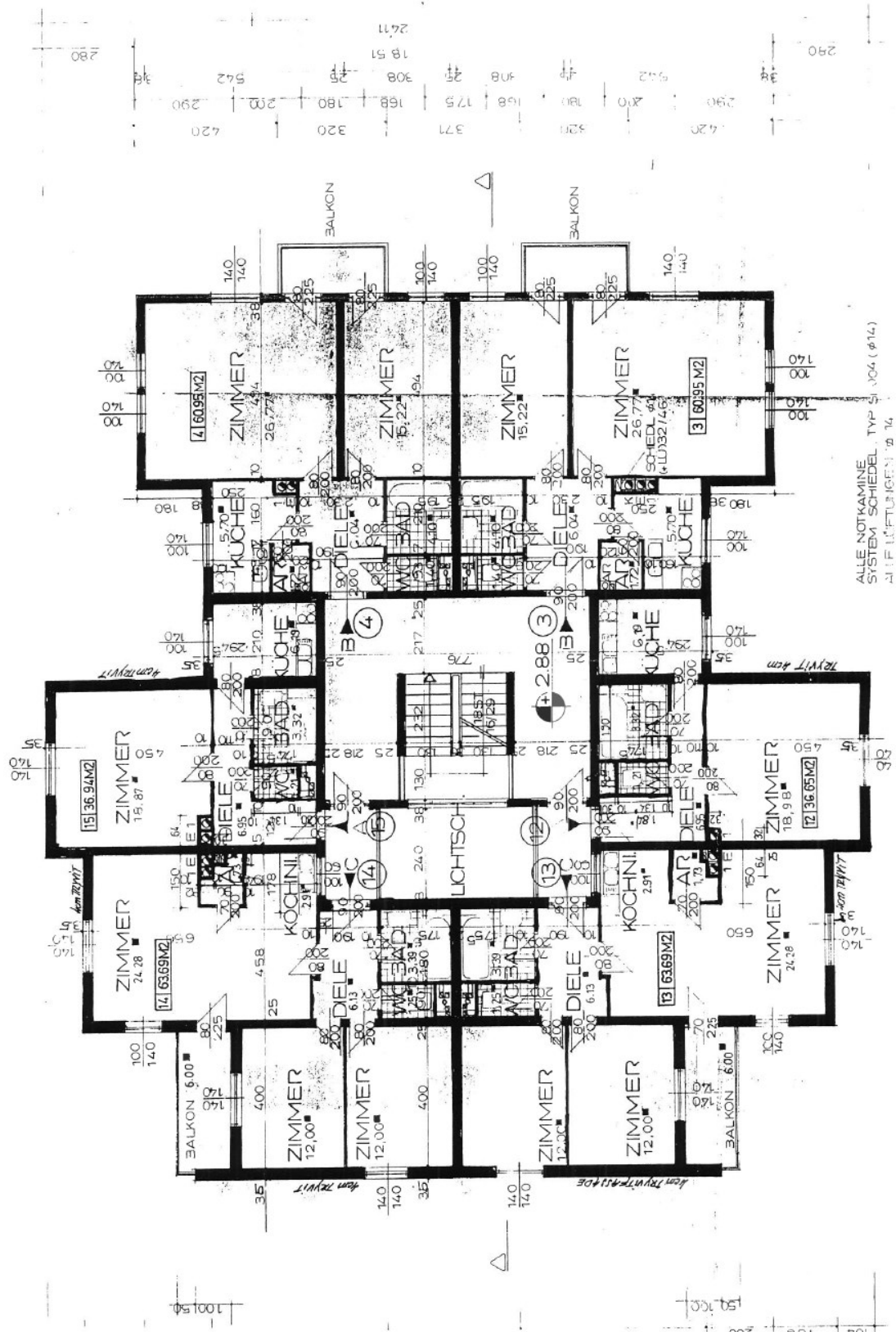
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Beilage zum Nutzwertgutachten, übermittelt durch Hausverwaltung

AZ 040 6 E 17/24d, Verpflichtete Partei: Emanuel Feutl
GA 2560 Berndorf, Ferdinand Pölzlstraße 1-3/11, Anteile B-LNR 42 an EZ 1330 GB 04303

Grundrissplan 1.ObergeschossFerdinand Pölzl Straße 1-3

1. OBERGESCHOSS

3. und 4. ABSCHNITT

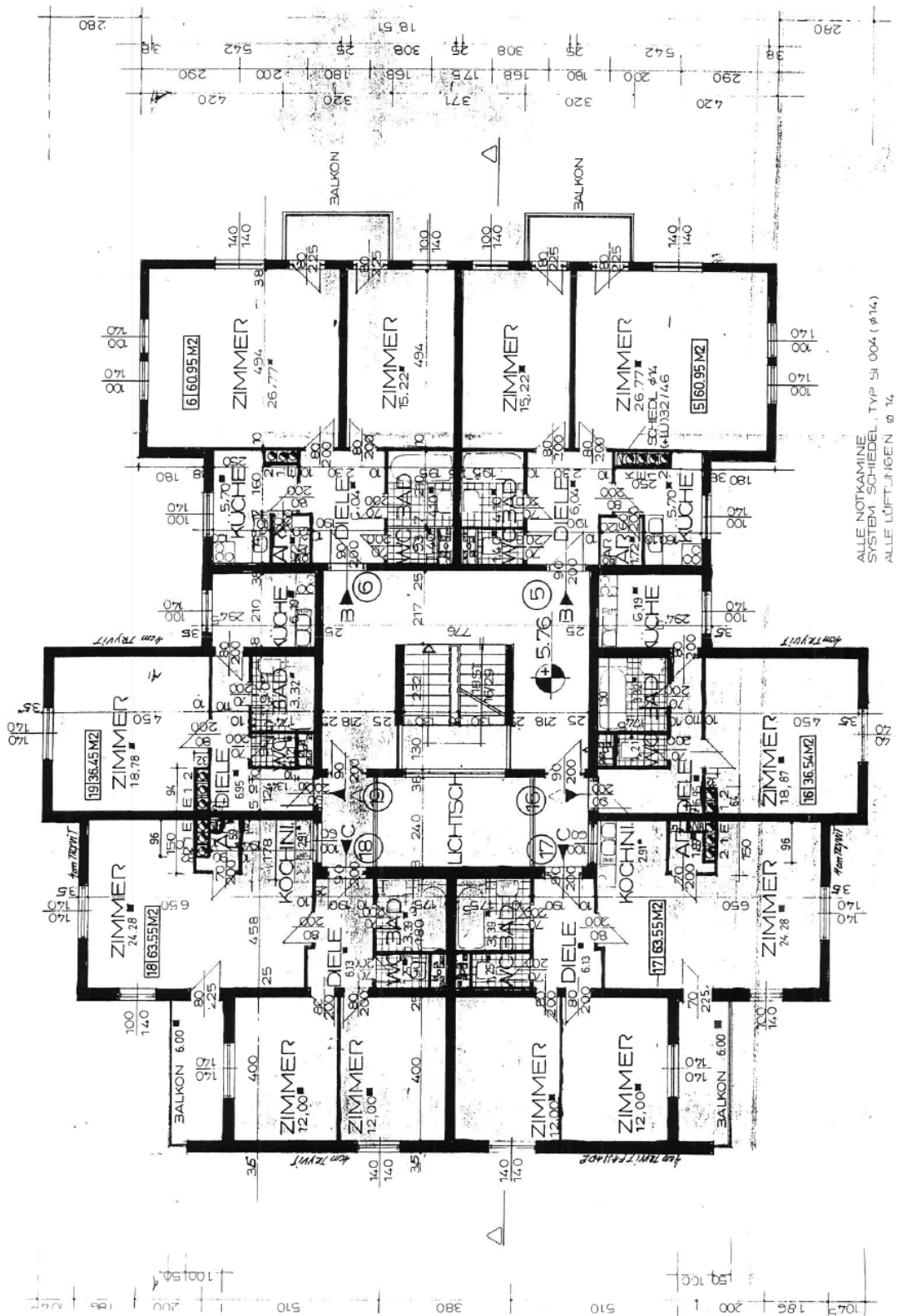


Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Beilage zum Nutzwertgutachten, übermittelt durch Hausverwaltung

Grundrissplan 2.Obergeschoss Ferdinand Pölzl Straße 1-3

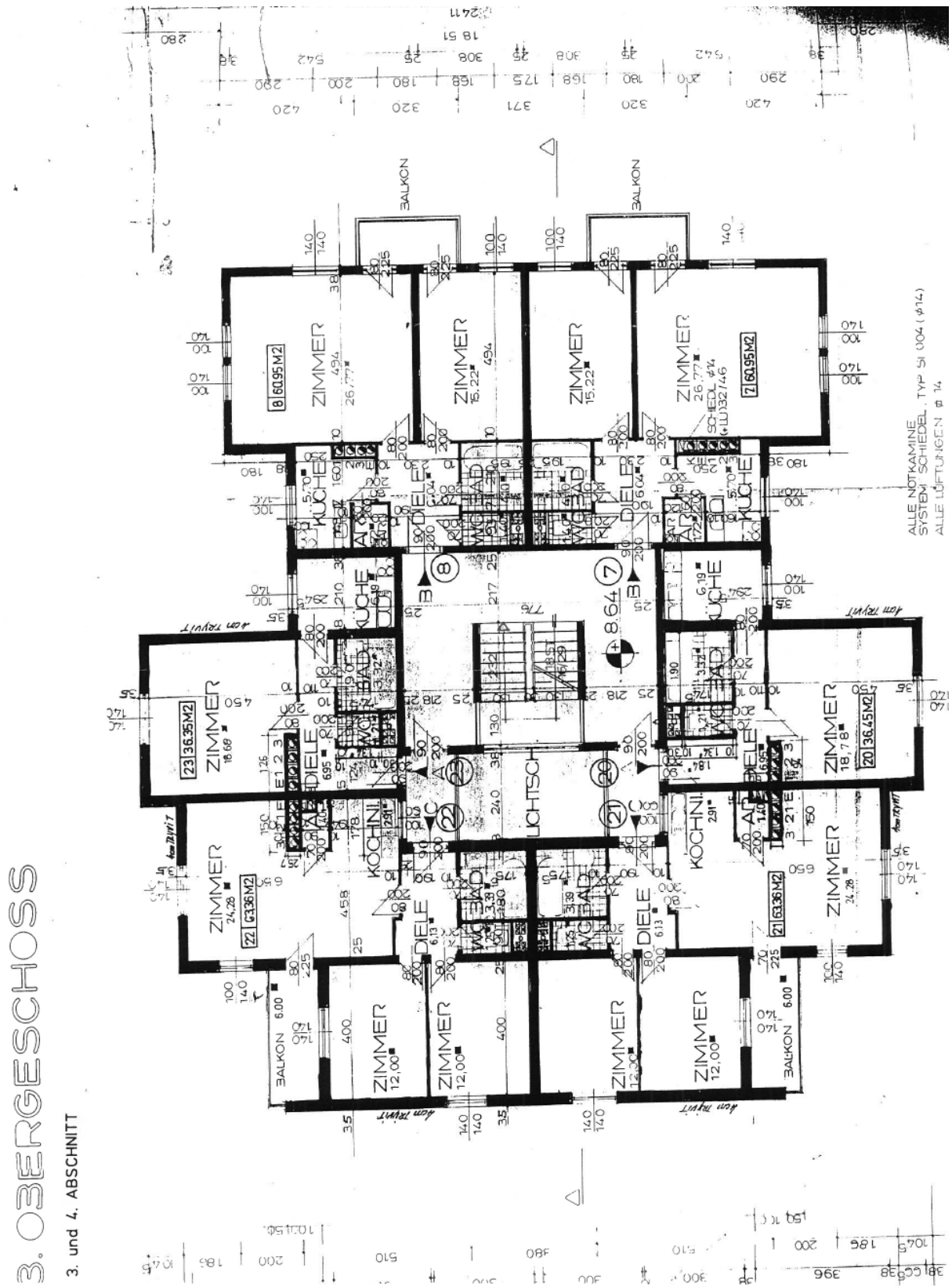
2. OBERGESCHOSS

3. und 4. ABSCHNITT



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Beilage zum Nutzwertgutachten, übermittelt durch Hausverwaltung

Grundrissplan 3.Obergeschoss Ferdinand Pölzl Straße 1-3



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Beilage zum Nutzwertgutachten, übermittelt durch Hausverwaltung

Baudaten

Bauabschnitt 1 (Stiege 1):

Baubewilligung Wohnhaus Bogensbergergasse: Bescheid vom 1.8.1973

Benützungsbewilligung Wohnhaus Bogensbergergasse : Bescheid vom 13.8.1975

Bauabschnitt 2 (Stiege 2)

Baubewilligung Zubau zum Wohnhaus Bogensbergergasse: Bescheid vom 5.6.1979

Benützungsbewilligung Zubau zum Wohnhaus Bogensbergergasse: Bescheid vom 3.3.1980

Bauabschnitt 3 (Stiege 3)

Baubewilligung Wohnhaus Ferdinand Pölzl Straße: Bescheid vom 9.7.1982

Benützungsbewilligung Wohnhaus Ferdinand Pölzl Straße: Bescheid vom 18.8.1983

Bauabschnitt 4 (Stiege 4)

Baubewilligung Wohnhaus Ferdinand Pölzl Straße: Bescheid vom 18.8.1983

Benützungsbewilligung Wohnhaus Ferdinand Pölzl Straße: Bescheid vom 12.9.1984

BESCHREIBUNG DER ANTEILE B-LNR 42

Die bewertungsgegenständlichen 27/2270 Anteile B-LNR 42 sind verbunden mit dem Wohnungseigentum an der Wohnung W 11/4. Die Wohnung W 11/4 befindet sich im Erdgeschoss. Zur Benutzung steht ein Kellerabstellraum zur Verfügung.

Die Nutzfläche der Wohnung beträgt laut Einreichplan und Nutzwertgutachten 30,56 m².

Diese Flächenangabe wird der Bewertung zugrunde gelegt. Seitens der bestellten Sachverständigen wurde aus Gründen der Verfahrensökonomie keine Bestandsvermessung durchgeführt.

TOP 11 (Erdgeschoß)

=====

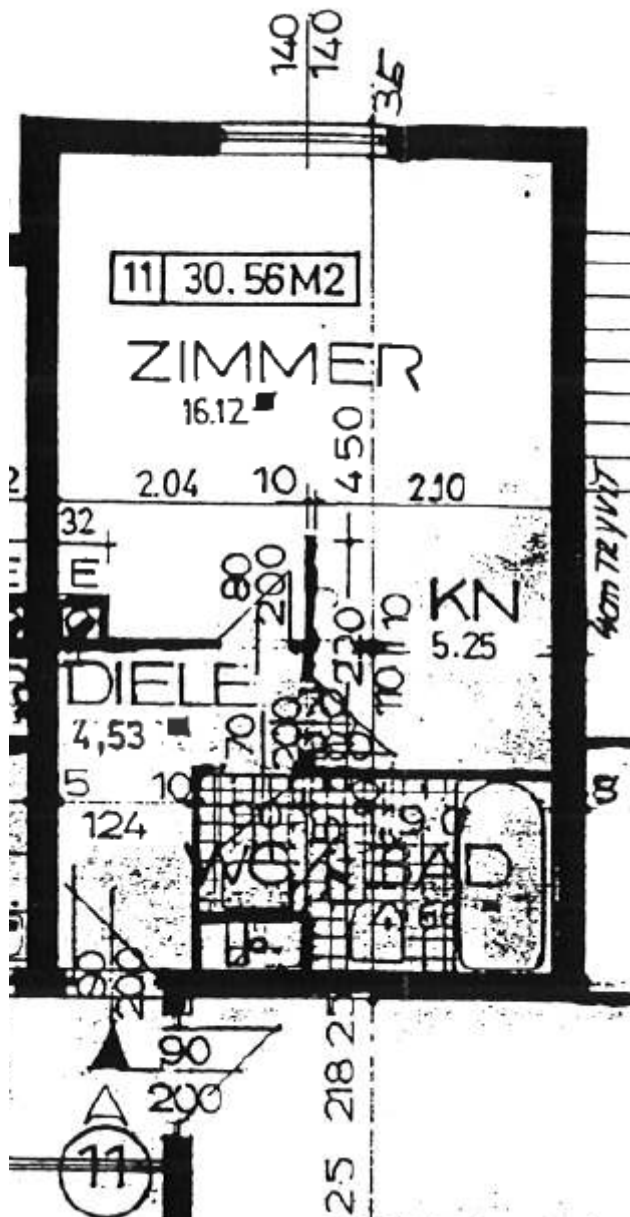
11.1. Diele	4,53 m ²	
11.2. Zimmer	16,12 m ²	
11.3. Kochnische	5,25 m ²	
11.4. Bad u. WC	4,66 m ²	30,56 m ²

Quelle: Eigene Darstellung: Nutzwertgutachten, Grundbuchsurkunde zu BG 040 TZ 1569/1998

Wohnung W 11/4	(Flächenangaben in m ²)	
	It. Nutzwertfestsetzung	It. Einreichplan
Raumnutzung		
Diele	4,53	4,53
Kochnische (KN) in natura abgeteilt vom Zimmer	5,25	5,25
WC/Bad	4,66	4,66
Zimmer	16,12	16,12
Nutzfläche gesamt	30,56	30,56
Kellerabteil		

Die Flächen sind gerundet und entsprechen einer für die Liegenschaftsbewertung erforderlichen Genauigkeit.

Grundrissplan für Wohnung W 11/4:



Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan Grundrisse beiliegend zum Nutzwertgutachten, NICHT MASSSTABGETREU.

In natura geringfügige Abweichung, die Kochnische (KN) wurde vom Zimmer durch eine Zwischenwand abgeteilt.

KONSTRUKTION UND AUSSTATTUNG

Wohnhausanlage EZ 1330 GB 04303 Wohngebäude Berndorf, Ferdinand Pölzl Straße 1-3

Ausführung und Baumaterialien	
Tragwerk und Wandaufbauten	Fundamente nach statischem Erfordernis: Betonstreifenfundamente, Kellermauerwerk: 30-20cm Schalsteinmauerwerk mit Beton gefüllt; Geschossmauerwerk: 20-22cm Durisolmauerwerk mit Beton gefüllt; Geschossdecken 25cm Fertigteildecke; tragende Wände und Decken in Massivbauweise, vermutlich Betonwände und Betonfertigteildecken;
Dach	Brettelbinder Dachneigung 15°, Dacheindeckung unbekannt
Stiegen	je Geschoss zweiläufige gerade Betonstiege mit Zwischenpodest, Stahlbetonlaufplatte, Belag mit Kunststeinplatten
Türen und Tore	Hauseingangstür Kunststofftüre mit extensiven Glaseinsätzen; Wohnungseingangstüren: glatte Holztürblatt in Stahlzarge Innentüren : einfache Holztürblätter in Holzzargen gehängt
Fassade	glatter Fassadenputz
Haustechnik	Anschlüsse an Zu- und Abwasserleitungen (öffentliches Trinkwasserleitungsnetz, öffentliches Kanalnetz), Gas- Strom- Telefonnetz;
Wohnung W 11/4	
Ausführung und Baumaterialien	
Fenster	weiße doppelisoliertverglaste Kunststoffenster
Türen und Tore	Wohnungseingangstüre: Holztüre in Stahlzarge, Innentüren glatte weiße Holztüren in Holzzargen gehängt
Wandbeläge	in Sanitärräumen Wände mit keramischen Fliesen belegt, übrige Räume verputzt und gemalt
Bodenbeläge	keramische Fliesen in Bad,/WC; Holz-Laminatböden im Vorraum, Küche und im Wohnraum
Deckenbeläge	verputzt und gemalt
Sanitärraumausstattung	Badezimmer bestehend aus Walk-in Dusche verglast, Hänge-WC, Waschtisch mit Waschtischverbau
Haustechnik	Wohnung mit Wandradiatoren über Hauszentralheizung beheizt; Versorgung der Wohnung mit Strom- Trinkwasser sowie Entsorgungsleitungen für Abwässer; haustechnische Leitungen und Anlagen laut Angaben des Wohnungseigentümers funktionstüchtig

Die obigen Tabellen geben einen Überblick über die Konstruktionsweise des Wohngebäudes sowie der Wohnung und beziehen sich auf die vorliegenden Pläne, Angaben des Miteigentümers, sowie die Wahrnehmungen der gefertigten SV bei der Befundaufnahme.

BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

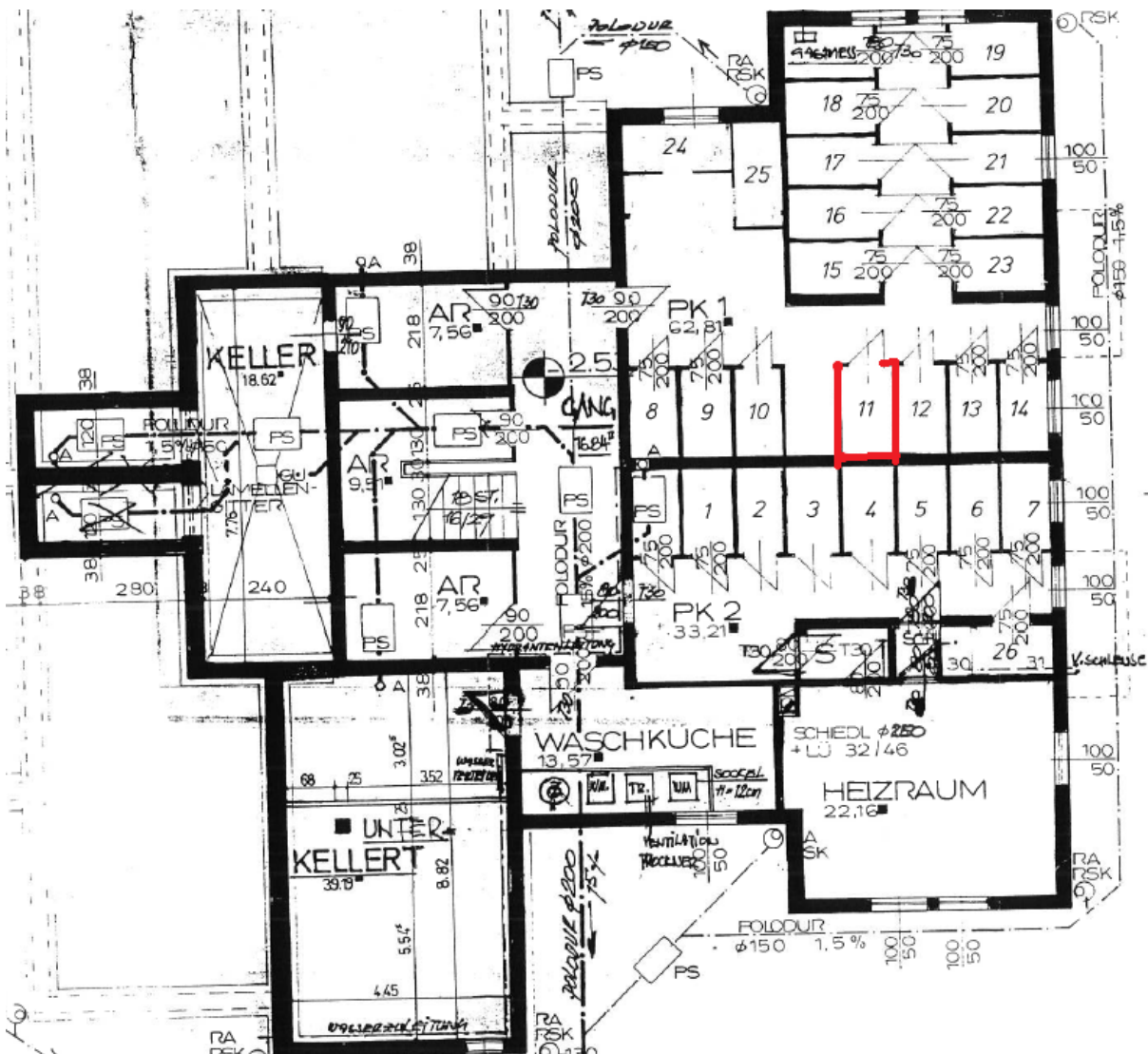
Das im Jahr 1983 fertiggestellte Gebäude befand sich bei der Befundaufnahme augenscheinlich in einem durchschnittlichen Bau- und Erhaltungszustand. Der Bau- und Erhaltungszustand der bewertungsgegenständlichen Wohnung W 4/11 entspricht dem

baulichen Alter unter Berücksichtigung der vor etwa 2 Jahren durchgeführten Renovierungsarbeiten.

Bei der Befundaufnahme waren augenscheinlich keine Mängel innerhalb der Wohnung ersichtlich. Die Sachverständige hat keine bautechnischen, haustechnischen und vermessungstechnischen Überprüfungen durchgeführt. Das Bewertungsgutachten ist kein bautechnisches Gutachten. Die Beschreibung der baulichen Konstruktionen und Qualitäten erfolgte durch bloßen Augenschein.

KELLERABTEIL 11 (IM KELLERGEHOSS)

Der Einlagerungsraum im Kellergeschoss ist laut Einreichplanung mit der Nummer 11 gekennzeichnet und hat folgende Lage:



Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan Grundrisse beiliegend zum Nutzwertgutachten, **Kellerabteil Nr. 11 oben rot gekennzeichnet**, NICHT MASSSTABGETREU

Laut Beschriftung vor Ort und laut Kellerplan gehört das Abteil Nr. 11 zur Wohnung W 11/4, nach Angaben im Nutzwertgutachten und im Wohnungseigentumsvertrag gehört das Kellerabteil 7 zur Wohnung 11/4. Dazu gibt der Eigentümer an, dass zwischen den Wohnungseigentümern das Abteil 11 gegen Abteil 2 (laut Plan 25) getauscht wurde. Siehe dazu auch die Fotodokumentation im Anhang des Gutachtens.

BESTANDRECHTE UND RECHTE DRITTER

Die Wohnung war bei der Befundaufnahme augenscheinlich bewohnt. Sie ist laut Auskunft durch den anwesenden Eigentümer durch Familienmitglieder eigengenutzt und nicht vermietet, somit bestehen seinen Angaben nach keine Miet-, Pacht- oder andere Nutzungsverträge. Daher versteht sich die Bewertung bestandfrei.

ZUBEHÖR ZUR WOHNUNG

Zum Bewertungsstichtag war die Wohnung mit einer Einbauküche sowie mit Sanitäreinrichtungsgegenständen im Bad/WC ausgestattet. Siehe diesbezügliche Dokumentation durch Fotos im Anhang des Gutachtens.

Im Badezimmer: Waschtisch mit Einhand-Armatur und Waschtischverbau, eine Walk-in Dusche verglast, ein Hänge-WC in weißer Sanitärkeramik

Küche: Einbauküche mit Unter- und Oberschränken sowie Kücheneinbaugeräten

GRENZÜBERBAU

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und den durch die gefertigte SV gemachten Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme ist augenscheinlich kein Grenzüberbau durch die vorhandene Bebauung gegeben. Es wurde auch kein Grenzüberbau zu Lasten des bewertungsgegenständlichen Grundstücks durch Bebauungen der benachbarten Grundstücke festgestellt. Das Grundstück befindet sich bereits im Grenzkataster. Eine abschließende Aussage über einen allfälligen Grenzüberbau kann nur von einem dazu befugten Vermessungstechniker (Geometer) im Zuge der Vermessung festgestellt werden.

EINHEITSWERT UND GRUNDSTÜCKSABGABEN

Durch die Hausverwaltung wurde der Einheitswertbescheid vom 15.4.2020 Einheitswertaktenzeichen 16 201-2-8725/3 übermittelt. Demnach beträgt der erhöhte Einheitswert für die Liegenschaft EZ 1330 GB 04303 € 298.031,29 und der Grundsteuermessbetrag wurde mit 590,59 festgesetzt. Grundstücksabgaben werden durch die Hausverwaltung laut deren Angaben ordnungsgemäß beglichen.

ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS des Energieausweisvorlagegesetzes wurde für die Wohnhausanlage laut Hausverwalterunterlagen erstellt, und beträgt der Heizwärmebedarf (Referenz-Heizwärme) 111,9 kWh/m²a, was der Energieklasse D entspricht. Der Faktor der Gesamtenergieeffizienz liegt bei 1,72 und entspricht der Energieklasse C.

Das Datenblatt zum Energieausweis für Wohngebäude ist im Anhang des Gutachtens ersichtlich.

HAUSVERWALTUNG

Die Liegenschaft wird von der „Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Arthur Krupp Ges.m.b.H“, 256 Berndorf, Neugasse 11, Tel. ++43 2672 82340, <https://www.gewog-arthurkrupp.at>, verwaltet.

Per Mailnachricht vom 8.1.2025 wurden mir von der Hausverwaltung folgende Unterlagen und Informationen übermittelt:

Kostenvorschreibung:

Die vorgeschriebenen Kosten betragen per Bewertungsstichtag für die Liegenschaftsanteile B-LNR 42, Wohnung W 4/11 insgesamt € 216,57 je Monat. Die Vorschreibung setzt sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

Vorschreibung gültig für den Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025	USt	Betrag
Heizkosten	20,00%	70,83
Verwaltungskosten	10,00%	29,82
Betriebskosten	10,00%	64,79
Rücklage gem. §31 WEG (Hauptrücklage)		27,50
Netto		192,94
USt 10,00% (von 94,61)		9,46
USt 20,00% (von 70,83)		14,17
Vorschreibung monatlich		216,57
BIC: SPPOAT21XXX Bank: Sparkasse Pottenstein IBAN: AT53202450050055074		

Quelle: Hausverwaltung Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Arthur Krupp Ges.m.b.H, Vorschreibung übermittelt per Mailnachricht vom 8.1.2025

Außerbüchliche Darlehen

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wurden keine außerbüchlichen Darlehen aufgenommen oder durch die Eigentümergemeinschaft beschlossen.

Rückstand:

Laut Mitteilung der Hausverwaltung besteht per Bewertungsstichtag kein Rückstand der vorgeschriebenen Wohnkosten für die Wohnung.

Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertgutachten

Zu den Details zum Wohnungseigentumsvertrag sowie zum Nutzwert siehe Anhang zum Gutachten.

Instandhaltungsrücklage und Reparaturbedarf

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage betrug laut Angaben der Hausverwaltung per Jänner 2025 ca. € 14.230,00. Laut Angaben der Hausverwaltung sind aktuell keine Bauschäden oder offene Bauaufträge gegeben. Laut Kostenvorschau 2025 ist die Heizungsanlage für das Wohnhaus zu erneuern. Die dafür entstehenden Kosten liegen noch nicht vor und werden Eigentümern in der nächsten Eigentümerversammlung bekannt gegeben werden.

.

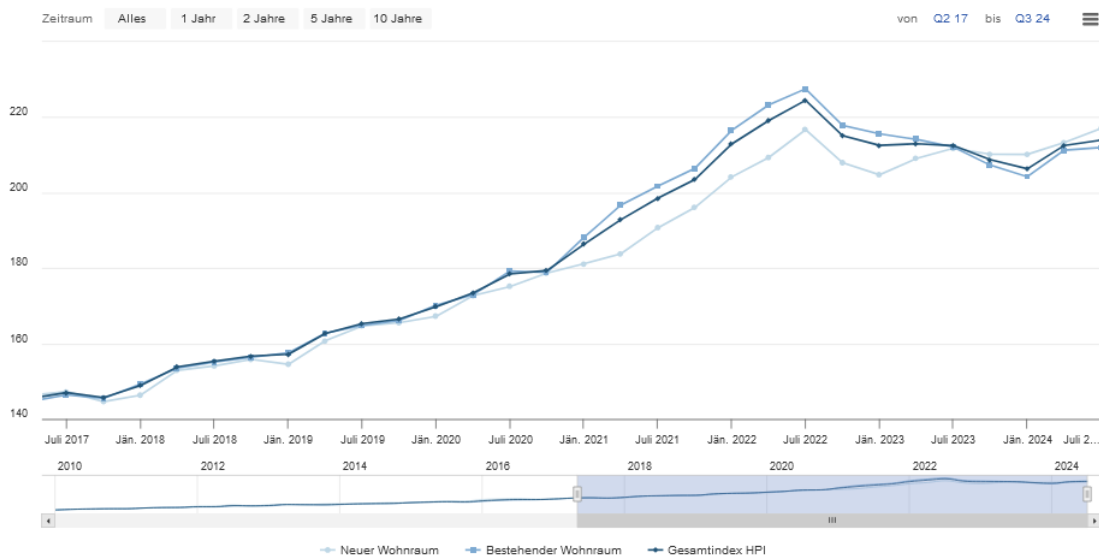
IMMOBILIENMARKTSITUATION

Die Preisentwicklung am Immobilienmarkt zeigte in den Jahren 2017 bis 2022 einen überdurchschnittlich starken Anstieg bei Liegenschaften, die als Wohnimmobilien einzustufen sind. Seit Mitte 2022 ist - unter anderem durch die neuen Kreditvergaberegeln der Finanzmarktaufsicht in Österreich und durch die gestiegenen Bau- und Energiekosten ein dämpfender Effekt auf die Kreditvergabe und die Immobiliennachfrage festzustellen, und hat dies zu deutlichen Rückgängen bei den Immobilientransaktionen im Laufe der Jahre 2023 und 2024 geführt. Die Zahl der verkauften Immobilien verringerte sich zwischen 2022 und 2023 um 28 Prozent. Im Vergleich zu 2023 lag die Transaktionszahl 2024 um 14 % niedriger.

Aufgrund dieser Abschwächung der Marktaktivitäten haben sich am Immobilienmarkt auch Preisrückgänge ergeben.

Siehe dazu auch die Entwicklung des Häuser- und Wohnungspreisindex (HPI) der Statistik Austria. Dieser bildet die Preisentwicklung von Wohnimmobilien (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Wohnungen), bei denen ein privater Haushalt als Käufer auftritt, ab.

Nach etlichen Jahren mit steigenden Preisen sind Häuser und Wohnungen in Österreich seit Mitte 2022 günstiger geworden, wobei seit Anfang 2024 wieder ein leicht steigender Trend feststellbar ist:



Q: STATISTIK AUSTRIA, Häuserpreisindex. Erstellt am 19.12.2024

HPI - Gesamt

3. Quartal 2024

213,91

↑ +0,7 % zum 3. Quartal 2023

vorläufig, Basis 2010

HPI - Bestehender Wohnraum

3. Quartal 2024

211,98

▬ 0,0 % zum 3. Quartal 2023

vorläufig, Basis 2010

HPI - Neuer Wohnraum

3. Quartal 2024

217,03

↑ +2,5 % zum 3. Quartal 2023

vorläufig, Basis 2010

Quelle: Eigene Darstellung: Statistik Austria Häuserpreisindex von 2017 bis 2024:

<https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/haeuserpreisindex-und-oo-h-pi> Stand Jänner 2025

Auffällig ist bei dieser Preisentwicklung jedoch, dass es bezüglich neuen und gebrauchten Wohnimmobilien unterschiedliche Tendenzen gibt: Preise für bestehenden Wohnraum sind im Jahresabstand 3. Quartal 2024 zu 3. Quartal 2023 etwa gleich geblieben. Hingegen sind in diesem Vergleichszeitraum die Preise für neuen Wohnraum um 2,5% gestiegen. Dieser Preisanstieg bei Erstbezugswohnungen bezieht sich jedoch nur auf sehr geringe Transaktionszahlen. Die Bauträger konnten wegen der wirtschaftlichen und finanziellen Rahmenbedingungen nur wenige neue Wohnungen an private Käufer verkaufen. Da aufgrund der zugrundeliegenden Baukostensituation bei den Verkaufspreisen nicht nachgeben werden konnte, hat sich das Preisniveau für neuen Wohnraum trotz des Nachfragerückgangs leicht nach oben entwickelt. Stark gestiegene Bodenpreise, hohe Baupreise und der allgemeine Konjunkturabschwung bremsen die Immobilien- und Bauwirtschaft aktuell. Wurden 2019 vor Corona noch rund 85.000 Baugenehmigungen erteilt, so war 2023 ein Rückgang auf nur mehr rund 47.000 Genehmigungen zu beobachten (Quelle: Statistik Austria, Baumaßnahmen).

Aus der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Analyse zeigt sich, dass ein konjunktureller Aufschwung in der EU (vor allem in Österreich und Deutschland) noch nicht erkennbar ist. Österreich befindet sich seit 2023 in einer Rezession, die mit einer Wachstumspause, Konsumzurückhaltung der privaten Haushalte und einer gestiegenen Sparquote verbunden ist. Laut Marktanalysen des Wirtschaftsforschungsinstitut (Bericht des WIFO beim ÖVI-Immobilienbewertungssymposium vom Oktober 2024) hat sich die Inflation im 3. Quartal 2024 wieder normalisiert und auch die Zinswende nach unten sorgt für vorsichtigen Optimismus bei den Marktteilnehmern. Die Bauwirtschaft schrumpft zwar immer noch leicht, die Baukosten und Baupreise bleiben auf hohem Niveau stabil. Seit 2023 stagnieren Baukosten trotz niedriger Auslastung auf einem hohen Niveau, weil der Materialpreistrückgang durch hohe Lohnabschlüsse wieder kompensiert wurde. Somit können die Angebotspreise für Neubauten kaum sinken. Das Immobilienangebot am Markt wächst seit Mitte 2022 stark im Vergleich zur diesbezüglichen Nachfrage, die Anzahl der Immobilientransaktionen befinden sich auf vergleichsweise niedrigem Niveau, nachdem sie seit Ende 2022 um fast 40 % zurückgegangen sind. Markant ist laut der WIFO-Analyse auch, dass Immobilien deutlich länger am Markt bleiben bevor ein Verkauf zustande kommt. Diese deutlich gestiegene Verweildauer trifft praktisch den gesamten Immobilienmarkt (in allen Bundesländern, bei allen Wohnungsgrößen und sowohl bei Bestands- als auch bei Neubauwohnraum).

Die Zinssenkungen der EZB zielen darauf ab, die Konjunktur und die allgemeine Nachfragesituation zu beleben und die Leistbarkeit von Immobilien durch sinkende Finanzierungskosten zu verbessern, sodass mittelfristig mit einer Trendwende am Immobilienmarkt gerechnet wird.

Der von deutlichen Rückgängen geprägte Immobilienmarkt hat sich zuletzt doch stabilisiert. Bei Neubauten (Erstbezugswohnungen) können die Angebotspreise kostenbedingt kaum sinken, bei Bestandsimmobilien sind Preisrückgänge spürbar. Gegenüber Mitte 2023, als die stärksten Rückgänge an Transaktionsvolumina zu verzeichnen waren, schwächen sich diese nun deutlich ab. Gemessen am Grunderwerbssteueraufkommen konnten im Herbst 2024 erstmals wieder positive Wachstumsraten verzeichnet werden. Eine ähnlich Entwicklung zeigt sich auch bei den Neukreditvergaben, die seit Juli 2024 deutlich über den Vorjahresvolumina liegen. Auch wenn noch keine echte Trendwende zu beobachten ist, zeigt dies eine Stabilisierung des Immobilienmarktes.

Auch die allgemeine Preisentwicklung in Österreich leistet einen Beitrag zur Marktstabilisierung. So waren in Österreich – und damit im Gegensatz zur Entwicklung in Deutschland – in den letzten beiden Jahren zwar keine großflächigen Preisrückgänge bei Wohnimmobilien zu beobachten, dennoch kam es aufgrund der hohen Inflation zu einer spürbaren Entwertung. Die bereits rückläufige Inflation und die angespannte Konjunkturlage führten zu einer weiteren Zinslockerung durch die EZB, was neben dem angekündigten Auslaufen der KIM-Verordnung im Juni 2025, die den Banken strenge Kreditvergabestandards für private Wohnraumfinanzierungen vorschreibt, auch den Immobilienmarkt ab dem Jahr 2025 positiv beeinflussen kann.

BEWERTUNG

AUFTRAG

Die nachfolgende Bewertung berücksichtigt die im Befundteil enthaltenen Feststellungen und Annahmen sowie die wertbeeinflussenden wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Eigenschaften der Eigentumswohnung.

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert

- der 27/2270 Anteile B-LNR 42, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung W 11/4

an der Liegenschaft EZ 1330 GB 04303 Berndorf II,

zum Bewertungsstichtag 14.1.2025 unter den Prämissen

- der Bestandfreiheit
- der Kontaminationsfreiheit sowie
- der Lastenfreiheit

ermittelt.

Der Verkehrswert lässt sich auch mit den Begriffen des Marktpreises oder des Marktwertes gleichsetzen, da gemäß Verkehrswertdefinition grundsätzlich ein Liegenschaftsmarkt mit freier Preisbildung im Rahmen des redlichen Geschäftsverkehrs vorauszusetzen ist. Gemäß der Europäischen Bewertungsstandards wird der Begriff des Marktwertes (i.e. des Verkehrswertes) wie folgt definiert:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 (LBG) in der geltenden Fassung jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr bei Verkauf der Liegenschaft üblicherweise zu erzielen ist. Dabei sind außergewöhnliche Verhältnisse, wie zum Beispiel besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen, außer Ansatz zu lassen.

§ 2.

(1) [...].

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der Verkehrswert kann – als der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis - ermittlungstechnisch zugleich als statistischer Durchschnittswert betrachtet werden.

WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Grundsätzlich stehen gemäß LBG und gemäß ÖNORM B 1802-1 für die Bewertung von Liegenschaften das

- Vergleichswertverfahren,
- Sachwertverfahren,
- Ertragswertverfahren,
- Discounted-Cash-Flow-Verfahren (gemäß ÖNORM B 1802-2),
- Residualwertverfahren (gemäß ÖNORM B 1802-3),
- sonstige dem Stand der Bewertungswissenschaften entsprechende Wertermittlungsverfahren (z. B. Investment Method)

zur Verfügung.

Die Wahl der Wertermittlungsmethode, die grundsätzlich dem Gutachter obliegt, hat danach zu erfolgen, welche Methode unter Berücksichtigung des jeweiligen Standes der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten den Umständen des Einzelfalles am besten gerecht wird.

Das im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und der ÖNORM B 1802 (Liegenschaftsbewertung – Grundlagen) adäquate Verfahren für Liegenschaften, deren Eigennutzung im Vordergrund steht, ist das Sachwertverfahren. Für Liegenschaften, die vor allem der Vermietung und damit der Erwirtschaftung von Mieterträgen dienen, ist das Ertragswertverfahren oder die DCF-Methode (ÖNORM B 1802-2) heranzuziehen. Weiters steht das Vergleichswertverfahren zur Verfügung, falls sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht ausreichende Vergleichsobjekte vorliegen. Für Projektentwicklungen dient das sogenannte Residualwertverfahren (ÖNORM B 1802-3). Letzteres ist ein Verfahren, das auf Investitionsüberlegungen beruht und darauf ausgerichtet ist, den Wert einer zur Entwicklung anstehenden Immobilie zu ermitteln.

Nach allgemeiner Verkehrsauffassung sind für gleichartige Bewertungsobjekte in erster Linie vergleichbare Kaufpreise für die Wertbestimmung am Markt relevant, sodass das Vergleichswertverfahren die grundsätzlich am besten geeignete Bewertungsmethode darstellt.

Die ÖNORM B 1802-1 (Grundlagen der Liegenschaftsbewertung) gibt für das Vergleichswertverfahren folgendes Ablaufschema an:

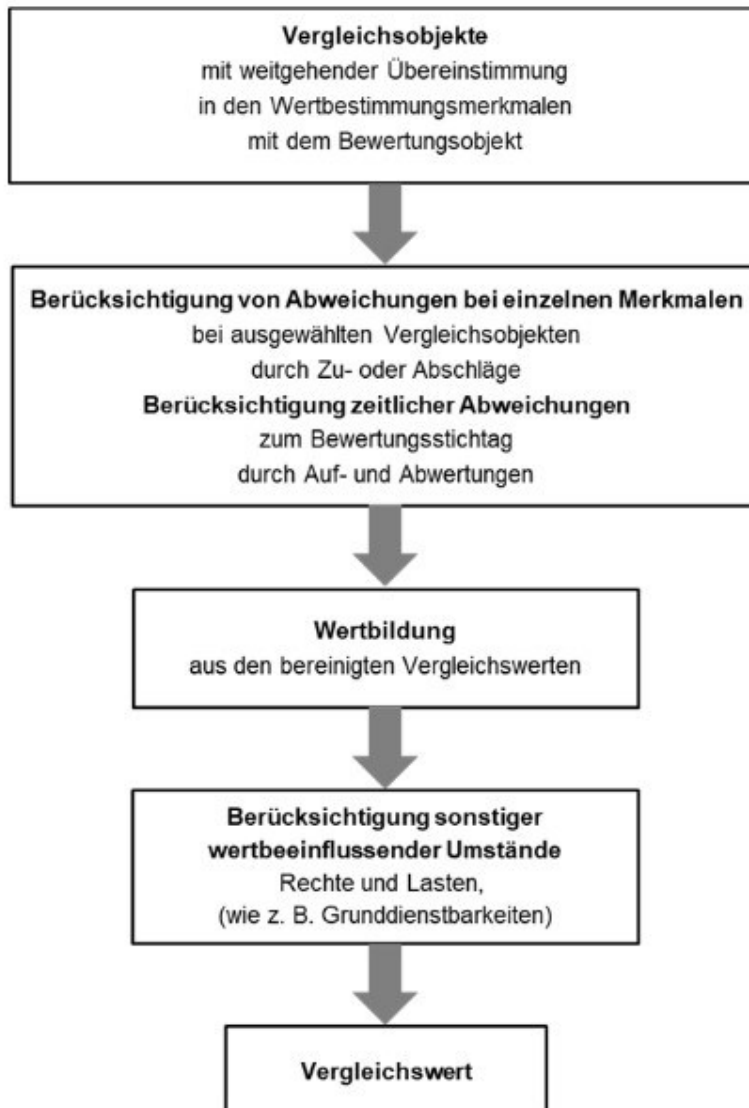


Bild A.1 — Vergleichswertverfahren – Ablaufschema

Quelle: ÖNORM 1802-1

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert dieses Verfahren wie folgt:

Vergleichswertverfahren

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). 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- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, daß sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflußt wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluß dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Aus dem Vergleichswert ist der Verkehrswert gemäß ÖNORM wie folgt abzuleiten:

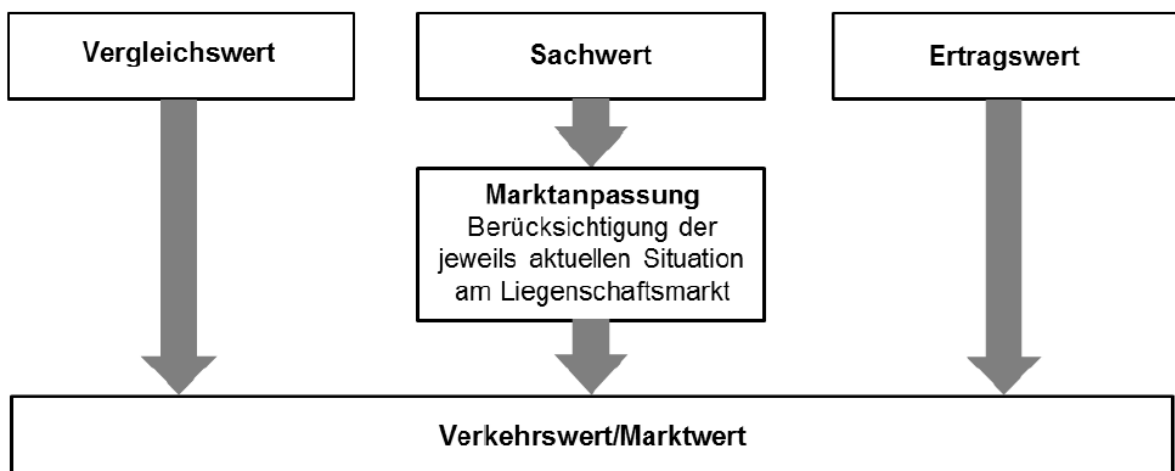


Bild A.4 — Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes - Ablaufschema

Quelle: ÖNORM 1802-1

WERTERMITTLUNG

VERGLEICHSWERT

Sowohl Anbieter als auch Nachfragende von Eigentumswohnungen orientieren sich in der Regel an Quadratmeterpreisen (pro m² Wohnnutzfläche). Die Vergleichsobjekte sind hinsichtlich der wertbestimmenden Merkmale zu analysieren. Diese Analyse der Wertab- bzw. -zuschläge orientiert sich an den Informationen die

- aus den Kaufverträgen,
- aus der Nutzwertfestsetzung oder dem Wohnungseigentumsvertrag
- aus den Planunterlagen oder
- aus sonstigen Angaben der Hausverwaltung

gewonnen werden können. Dies ist methodisch gesehen zulässig, da auch die Kaufpreisbildung am Immobilienmarkt durch Verkaufs- und Kaufwillige in der Regel auf Informationen aufbaut, die allgemein zugänglich sind. Die Aufgabe des Immobilienbewerter bei der Ermittlung des Verkehrswerts besteht letztlich darin, einen wahrscheinlichen Verkaufspreis per Bewertungsstichtag zu ermitteln, und dabei das Marktverhalten und die Kaufpreisbildung am Markt abzubilden.

Als Vergleichswerte werden Kauftransaktionen für Wohnungen in der Wohnhausanlage Ferdinand Pölzl Straße 1-3/Bogensberggasse 11. (EZ 1330 GB 04303) herangezogen.

Vergleichsobjekte - Wohnungen in der Wohnhausanlage

GB	EZ	TZ		Adresse	Top	Stock	Kaufpreis	Größe	m ² -Preis	KV
04303	1330	10020	2019	Ferdinand-Pölzl-Str: 1-3	12/4	1.OG	26250	36,65	716,23	10.01.2019
04303	1330	10021	2019	Ferdinand-Pölzl-Str: 1-3	19/4	2.OG	26250	36,45	720,16	04.04.2019
04303	1330	8845	2019	Bogensberggasse 11	11/1	EG	24750	39,02	634,29	02.09.2019
04303	1330	3326	2020	Ferdinand-Pölzl-Str: 1-3	22/4	3.OG	100000	63,4	1577,29	05.02.2020
04303	1330	13508	2021	Ferdinand-Pölzl-Str: 1-3	5/3	2.OG	120000	60,95	1968,83	09.11.2021
04303	1330	12368	2021	Ferdinand-Pölzl-Str: 1-3	20/4	3.OG	80000	36,45	2194,79	10.11.2021
04303	1330	11619	2022	Bogensberggasse 11	10/1	3.OG	145000	61,9	2342,49	27.06.2022
04303	1330	6562	2023	Bogensberggasse 11	6/1	1.OG	100000	61,9	1615,51	26.06.2023
04303	1330	9934	2023	Bogensberggasse 11	6/1	1.OG	115000	61,9	1857,84	18.10.2023
04303	1330	1068	2024	Ferdinand-Pölzl-Str: 1-3	1/3	EG	86000	61	1409,84	09.01.2024

Die oben grau markierten Transaktionen waren Verkäufe der Wohnbaugenossenschaft, die unter besonderen Rahmenbedingungen zustande gekommen sind und daher aus den Vergleichsobjekten ausgeklammert werden. Die rot gekennzeichnete Verkaufstransaktion bezieht sich auf eine Wohnung, die wenige Monate später nochmals verkauft wurde. Die näher zum Bewertungsstichtag liegende Transaktion wird einbezogen, die ältere ausgeschieden.

Der Vergleichswert für den m²-Preis wird wie folgt ermittelt: Die m²-Preise sind nach ihren einzelnen wertbestimmenden Merkmalen durch Zu- bzw. Abschläge zu adaptieren, um zum Vergleichswert je m² Wohnfläche zu gelangen.

ad Zubehörf Flächen

Die zu bewertende Wohnung hat keine Zubehörf Flächen, wie Loggia, Balkon oder Terrasse. Die Vergleichswohnungen haben mit einer Ausnahme eine Freifläche. Zur Anpassung wird jeweils ein Wertabschlag vorgenommen.

Ausstattung/Zustand der Wohnung:

Bei den Vergleichswohnungen wird von einem durchschnittlichen Ausstattungs- und Erhaltungszustand auszugehen sein. Für den überdurchschnittlichen Erhaltungszustand der zu bewertenden Wohnung nach der umfassenden Sanierung vor etwa 2 Jahren werden Preisauflschläge bei den Vergleichspreisen vorgenommen.

ad Lage :

Die Vergleichswohnungen weisen alle die gleiche Makrolage auf wie die Bewertungswohnung.

ad Stockwerkslage:

Hinsichtlich der Stockwerkslage ist bei jenen Wohnungen, die wie das Bewertungsobjekt im Erdgeschoss gelegen sind, kein Wertzuschlag vorzunehmen. Wohnungen in höheren Stockwerken weisen in der Regel höhere m²-Preise auf, zumal sie hinsichtlich Lärm- Staub- Immissionsbelastung und hinsichtlich des natürlichen Lichteinfalls höhere Wohnqualität aufweisen. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang jedoch, dass kein Personenlift vorhanden ist. Bei der im 1.OG gelegenen Vergleichswohnung wird ein Preisabschlag für die höhere Wohnqualität vorgenommen. Bei allen in höheren Obergeschossen gelegenen Vergleichswohnungen ist ein Wertzuschlag vorzunehmen, da der fehlende Personenaufzug die Mikrolage verschlechtert.

ad Größe

Grundsätzlich ist der m²-Preis von kleineren Objekten erfahrungsgemäß höher, daher sind Preise von größeren Wohnungen durch einen Größenaufschlag an das Bewertungsobjekt anzupassen.

Die erhobenen Eigentumswohnungen weisen Wohnflächen zwischen etwa 36m² und 63m² auf. Die zu bewertende Wohnung hat eine Fläche von ca. 31 m². Die Vergleichswohnungen mit einer höheren Nutzfläche von ca. 61 m² werden durch einen Preisauflschlag adaptiert. Die Wohnung mit 36m² ist annähernd gleich groß wie die Bewertungswohnung, sodass keine Anpassung für die Größe erforderlich ist.

Ad Kaufvertragszeitpunkt:

Für die zeitliche Abweichung der Kaufvertragsabschlüsse zum Bewertungsstichtag wird eine Anpassung vorgenommen, die auf den aus dem Häuserpreisindex der Statistik Austria erhobenen Preisdifferenzen basiert.

Werte laut Hauspreisindex (HPI) Statistik Austria
jeweils HPI Bestehender Wohnraum - Indexwerte 4.Quartal

Jahr 2020	Jahr 2021	Jahr 2022	Jahr 2023	2024 Q3	Differenz in % zu 2024 Q3
178,87					18,5%
	206,42				2,7%
		217,81			-2,7%
			207,28		2,3%
				211,98	

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von <https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/>, Stand Jänner 2025

Berechnung des m²-Vergleichswerts

Berechnung des m ² -Vergleichswerts													Abweichung			
Tagebuchzahl (TZ)	Adresse	Top	Kaufvertragsdatum	Kaufpreis	Wohnungsgröße	m ² -Preis	Zubehörfäche	Ausstattung/Zustand	Stockwerkslage	Größe	Zeitabstand	m ² -Preis adaptiert	Stockwerk			
3326	2020 1-3	22/4	05.02.2020	100000	63,4	1577,3	-10,0%	5,0%	5,0%	5,0%	18,5%	1948,12	3.OG			
13508	2021 1-3	5/3	09.11.2021	120000	61,0	1968,8	-10,0%	5,0%	0,0%	5,0%	2,7%	2021,86	2.OG			
12368	2021 1-3	20/4	10.11.2021	80000	36,5	2194,8	0,0%	5,0%	5,0%	0,0%	2,7%	2473,38	3.OG			
11619	2022 11	10/1	27.06.2022	145000	61,9	2342,5	-10,0%	5,0%	5,0%	5,0%	-2,7%	2396,91	3.OG			
9934	2023 11	6/1	18.10.2023	115000	61,9	1857,8	-10,0%	5,0%	-5,0%	5,0%	2,3%	1807,07	1.OG			
1068	2024 1-3	1/3	09.01.2024	86000	61,0	1409,8	-10,0%	5,0%	0,0%	5,0%	0,0%	1409,84	EG			
m ² -Preis i. Durchschnitt			14.01.25		31,00	1891,84						2009,53				
gerundet														2010,00		

Wie sich aus obiger Berechnung ergibt, beträgt der durchschnittliche Preis je m² Wohnfläche adaptiert für Zustand, Lage, Größe und Kaufvertragszeitpunkt gerundet

2.010,00 €

Vergleichswert der Liegenschaftsanteile

	m ²	EUR/m ²	EUR
Wohnfläche laut Nutzwert/Einreichplan gerundet	31,00		
durchschnittlicher m ² -Vergleichswert adaptiert		2.010,00	
Vergleichswert			62.310,00
zu/abzüglich Zu/Abschlag			0,00
zuzüglich Liegenschaftszubehör *)			3.000,00
Vergleichswert der Wohnung			65.310,00
gerundet	31,00	2.096,77	65.000,00

*) Sanitäreinrichtung in WC und Bad sowie Einbauküche

VERKEHRSWERT

Grundsätzlich wird im Vergleichswertverfahren der Verkehrswert ohne weitere Verminderung bzw. Erhöhung um einen Marktanpassungsabschlag bzw. -zuschlag ermittelt, außer der Verkehrswert - i.e. der am Markt erzielbare Wert – weicht nachweislich vom ermittelten Vergleichswert ab.

Der Vergleichswert stimmt mit dem Verkehrswert überein.

	m ²	EUR/m ²	EUR
Vergleichswert der Wohnung			65.310,00
.+/- Marktanpassung -		0%	0,00
ergibt Verkehrswert der Wohnung lastenfrei			65.310,00
gerundet			65.000,00
abzüglich Wohnkostenrückstand lt. HV-Angaben			0,00
ergibt Verkehrswert nach Abzügen			65.310,00
gerundet	31,00	2.096,77	65.000,00

Der Wert des mitzuversteigernden Liegenschaftszubehörs (Sanitäreinrichtung und Einbauküche) beträgt

3.000,00 €

Der Verkehrswert der 27/2270 Anteile B-LNR 42 an der Liegenschaft EZ 1330 GB 04303 Berndorf II, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung W 11/4, beträgt per Bewertungsstichtag 14.1.2025 gerundet

65.000,00 €

Der obige Verkehrswert versteht sich unter den Prämissen

- der Bestandfreiheit
- der Kontaminationsfreiheit sowie
- der Lastenfreiheit

LASTEN UND RECHTE

Im C-Blatt sind zur den bewertungsgegenständlichen Anteilen mehrere Pfandrechte einverleibt. Weiters ist die Anmerkung über die Einleitung des Versteigerungsverfahrens im C-Blatt eingetragen.

Die Pfandrechte und die Versteigerungsanmerkung sind im Sinne des Bewertungszwecks und des gerichtlichen Bewertungsauftrags nicht zu berücksichtigen.

Die Bewertung erfolgt somit lastenfrei

ZUSAMMENFASSUNG**VERKEHRSWERT**

Der Verkehrswert der 27/2270 Anteile B-LNR 42 an der Liegenschaft EZ 1330 GB 04303 Berndorf II, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung W 11/4, beträgt per Bewertungsstichtag 14.1.2025 gerundet

65.000,00 €

(in Worten: fünfundsechzigtausend Euro).

Der Wert des mitzuversteigernden Liegenschaftszubehörs (Sanitäreinrichtung und Einbauküche) beträgt

3.000,00 €

(in Worten: dreitausend Euro)

PRÄMISSEN DER WERTERMITTLUNG

Der obige Verkehrswert versteht sich unter den Prämissen

- der Bestandfreiheit
- der Kontaminationsfreiheit sowie
- der Lastenfreiheit

SONSTIGE ANGABEN

BESTANDRECHTE UND RECHTE DRITTER

Die Wohnung war bei der Befundaufnahme augenscheinlich bewohnt. Sie ist laut Auskunft durch den anwesenden Eigentümer durch Familienmitglieder eigengenutzt und nicht vermietet, somit bestehen seinen Angaben nach keine Miet-, Pacht- oder andere Nutzungsverträge. Daher versteht sich die Bewertung bestandfrei.

ZUBEHÖR ZUR WOHNUNG

Zum Bewertungsstichtag war die Wohnung mit einer Einbauküche sowie mit Sanitäreinrichtungsgegenständen im Bad/WC ausgestattet. Siehe diesbezügliche Dokumentation durch Fotos im Anhang des Gutachtens.

Im Badezimmer: Waschtisch mit Einhand-Armatur und Waschtischverbau, eine Walk-in Dusche verglast, ein Hänge-WC in weißer Sanitärkeramik

Küche: Einbauküche mit Unter- und Oberschränken sowie Kücheneinbaugeräten

GRENZÜBERBAU

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und den durch die gefertigte SV gemachten Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme ist augenscheinlich kein Grenzüberbau durch die vorhandene Bebauung gegeben. Es wurde auch kein Grenzüberbau zu Lasten des bewertungsgegenständlichen Grundstücks durch Bebauungen der benachbarten Grundstücke festgestellt. Das Grundstück befindet sich bereits im Grenzkataster. Eine abschließende Aussage über einen allfälligen Grenzüberbau kann nur von einem dazu befugten Vermessungstechniker (Geometer) im Zuge der Vermessung festgestellt werden.

EINHEITSWERT UND GRUNDSTÜCKSABGABEN

Durch die Hausverwaltung wurde der Einheitswertbescheid vom 15.4.2020 Einheitswertaktenzeichen 16 201-2-8725/3 übermittelt. Demnach beträgt der erhöhte Einheitswert für die Liegenschaft EZ 1330 GB 04303 € 298.031,29 und der Grundsteuermessbetrag wurde mit 590,59 festgesetzt. Grundstücksabgaben werden durch die Hausverwaltung laut deren Angaben ordnungsgemäß beglichen.

ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS des Energieausweisvorlagegesetzes wurde für die Wohnhausanlage laut Hausverwalterunterlagen erstellt, und beträgt der Heizwärmebedarf (Referenz-Heizwärme) 111,9 kWh/m²a, was der Energieklasse D entspricht. Der Faktor der Gesamtenergieeffizienz liegt bei 1,72 und entspricht der Energieklasse C.

Das Datenblatt zum Energieausweis für Wohngebäude ist im Anhang des Gutachtens ersichtlich.

HAUSVERWALTUNG

Die Liegenschaft wird von der „Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Arthur Krupp Ges.m.b.H“, 256 Berndorf, Neugasse 11, Tel. ++43 2672 82340, <https://www.gewog-arthurkrupp.at>, verwaltet.

ANMERKUNGEN

Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen, erteilten Informationen und den getroffenen Annahmen. Der vorstehende Verkehrswert wurde unter der Voraussetzung ermittelt, dass mir alle für die Bewertung maßgeblichen Umstände wahrheitsgemäß offengelegt wurden. Sollten nachträglich Umstände bekannt werden, von denen ich im Rahmen der gegenständlichen Gutachtertätigkeit keine Kenntnis erlangt habe, behalte ich mir vor, das gegenständliche Gutachten zu widerrufen bzw. abzuändern.

Weiters wird jedem Interessenten geraten, vor einem eventuellen Erwerb von der allenfalls gegebenen Möglichkeit Gebrauch zu machen, das Objekt selbst zu besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen.

Das Bewertungsgutachten umfasst 56 Seiten zuzüglich 37 Seiten Anhang inklusive Fotodokumentation. Das Gutachten wurde auftragsgemäß

1. in elektronischer Form mittels elektronischen Rechtsverkehrs an das Gericht als Auftraggeber übermittelt und
2. in Form eines elektronischen Kurzgutachtens samt Anhängen in die Ediktsdatei eingestellt.

.....
Mag. Regina E. Hemmer-Halbwidl, MSc., CIS ImmoZert
Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Sachverständige zertifiziert nach EN-ISO/EC 17024

Siebenhaus-Schönau, 22.1.2025