

Mag. Franz STEINER

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für die Fachgruppe Immobilien

7 E 471/26a

An das
Bezirksgericht Zwettl
Abteilung 1
Weitraer Straße 17
3910 Zwettl

Schrems, 3. August 2026

Mag.St

GA-Nr. 1080-04-2026

Geschäftszahl: **7 E 471/26a**

Betreibende Partei: **VR Bank Niederbayern-Oberpfalz eG GnR 657
(AG Regensburg)**
Luitpoldstraße 20, 93047 Regensburg, Deutschland

vertreten durch: Rechtsanwalt Katzlinger GmbH
Marktgraben 1, 6020 Innsbruck; FN 567852b

1. Verpflichtete Partei: **Manuel KROPFREITER, geb. 16.04.1994**
Pletzensiedlung 454, 3920 Groß Gerungs

2. Verpflichtete Partei: **Nicole Gloria KROPFREITER, geb. 22.03.1993**
Pletzensiedlung 454, 3920 Groß Gerungs

wegen: Zwangsversteigerung von Liegenschaften

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes der
Liegenschaft EZ 766, Grundbuch 24122 Großgerungs
in 3920 Groß Gerungs, Pletzensiedlung 454



Verteiler: 2-fach an Auftraggeber

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES:	3
1.1. Auftrag:	3
1.2. Befundaufnahme:	3
1.3. Bewertungsstichtag:	3
1.4. Grundlagen:	3
1.5. Allgemeine Vorbemerkungen:	4
2. BEFUND – LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG:	5
2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse:	5
2.2. Rechte und Lasten:	6
2.2.1. Dingliche Rechte:	6
2.2.2. Dingliche Lasten:	6
2.2.3. Unverbücherte dingliche Lasten:	8
2.3. Makrolage:	8
2.4. Mikrolage und Infrastruktur:	9
2.5. Maße und Form, Topographie:	11
2.6. Anschlüsse:	12
2.7. Flächenwidmung:	12
2.8. Bebauungsvorschriften:	14
2.9. Kontaminierungen:	14
2.10. Gefährdung Naturgefahren:	15
2.11. Beschreibung der Bauwerke:	18
2.11.1. Einfamilienhaus mit Doppelgarage:	19
2.11.1.1. Grundriss und Raumaufteilung:	21
2.11.1.2. Nutzflächen:	25
2.11.1.3. Bauweise (lt. Baubeschreibung bzw. soweit augenscheinlich erkennbar):	26
2.11.1.4. Ausstattung:	27
2.11.1.5. Energieausweis:	32
2.11.2. Außenanlagen:	35
2.12. Baumängel, Bauschäden, nachzuholende Instandsetzungen:	36
2.13. Fertigstellungsgrad:	37
2.13. Vermietungen oder sonstige Rechte Dritter:	37
2.14. Einrichtung:	37
2.15. Zubehör:	37
3. GUTACHTEN:	38
3.1. Sachwert:	39
3.1.1. Bodenwert:	39
3.1.2. Bauwerte:	42
3.1.2.1. Bauwert Einfamilienhaus mit Doppelgarage:	42
3.1.2.2. Bauwert Außenanlagen:	48
3.1.3. Sachwert:	48
3.2. Verkehrswert ohne Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge:	48
3.3. Verkehrswert mit Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge:	50
4. ZUSAMMENFASSUNG:	51
5. ANMERKUNGEN:	52
6. ANHANG:	53

1. ALLGEMEINES:

1.1. Auftrag:

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Zwettl vom 24. März 2026 wurde ich zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, Befund und Gutachten über

***den Verkehrswert
der Liegenschaft EZ 766
Grundbuch 24122 Großgerungs
in 3920 Groß Gerungs, Pletzensiedlung 454***

zu erstatten.

1.2. Befundaufnahme:

Die Befundaufnahme wurde **am 28. April 2026** durchgeführt.

Beginn: 11:00 Uhr

Ende: 11:30 Uhr

An der Befundaufnahme nahmen teil:

- Frau Nicole Gloria Kropfreiter, 2. Verpflichtete
- Herr Mag. Franz Steiner, Sachverständiger

Vor der Befundaufnahme wurden Erhebungen bei der zuständigen Stadtgemeinde Groß Gerungs durchgeführt, insbesondere wurde Einblick in den Bauakt und in den Flächenwidmungsplan genommen.

1.3. Bewertungsstichtag:

Bewertungsstichtag ist auftragsgemäß der Tag der Befundaufnahme, somit der **28. April 2026**.

1.4. Grundlagen:

- Örtliche Besichtigung am 28.04.2026
- Grundbuchauszug vom 27.04.2026
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM)
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Groß Gerungs
- Unterlagen (Pläne, Bescheide, Niederschriften, Baubeschreibungen, etc.) soweit sie aus dem Bauakt bei der Stadtgemeinde Groß Gerungs ausgehoben werden konnten
- Luftaufnahmen (Quelle NÖ Atlas)

- Abfragen im Geographischen Informationssystem Altlasten beim Bundesumweltamt
- Abfrage Gefährdungslage Standort (Horn Pass) beim Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft
- Auskünfte, wie sie im Zuge der Befundaufnahme von Frau Nicole Kropfreiter erteilt wurden
- Fotodokumentation welche anlässlich der Befundaufnahmen angefertigt wurde
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt
- Abfragen von Vergleichswerten über immoservice-austria
- Eigene Vergleichspreissammlung
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- Heimo Kranewitter: Liegenschaftsbewertung; 7. Auflage, Wien 2017
- Hauke Petersen: Marktorientierte Immobilienbewertung; 6. Auflage, 2003
- Ö-NORM B 1802-1

1.5. Allgemeine Vorbemerkungen:

- Es wird der Verkehrswert gemäß § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Der Verkehrswert wurde ausschließlich unter Beachtung der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802-1 festgestellt.
- Die Bewertung erfolgt ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigeren Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweist, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.
- Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz. Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen der Bausubstanz durchgeführt, weiters wurden vorhandene Abdeckungen und Verkleidungen nicht entfernt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen deshalb auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorliegenden Unterlagen oder auf der Annahme einer üblichen Ausführungsart.

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Die Bewertung geht von der Annahme aus, dass diese Anlagen funktionstüchtig sind und dem Stand der Technik entsprechen sofern im Gutachten nicht Gegenteiliges dazu angeführt ist.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird davon ausgegangen, dass die auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindlichen Bauwerke konsensgemäß errichtet wurden und dafür sämtliche behördlichen Auflagen, technische Vorschriften und Normen eingehalten wurden.
- Eine Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG) § 2 Z 3 wurde vorgelegt. Siehe dazu Punkt 2.11.1.5. dieses Gutachtens.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Dieses Gutachten dient ausschließlich dem in diesem Gutachten angeführten Zweck. Seitens des Gutachters kann keine Haftung für den Fall übernommen werden, dass sich Dritte, sei es zum genannten oder zu anderen Zwecken, darauf berufen.

2. BEFUND – LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG:

2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse:

Die Liegenschaft EZ 766, Grundbuch 24122 Großgerungs umfasst laut Gutbestandsblatt die nachstehend angeführten Grundstücke mit den angeführten grundbücherlichen Nutzungsarten und Grundstücksadressen:

```
***** A1 *****
GST-NR   G BA (NUTZUNG)   FLÄCHE   GST-ADRESSE
902/1    G Landw(10)      *        924    Pletzensiedlung 454
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
```

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist im Grenzkataster einverleibt.

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

Eigentumsverhältnisse:

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2

Manuel Kropfreiter

GEB: 1994-04-16 ADR: Pletzensiedlung 376/4, Groß Gerungs 3920

a 5348/2020 Kaufvertrag 2020-06-24, Nachtrag zum Kaufvertrag 2020-08-07
Eigentumsrecht

b 5348/2020 Vorkaufsrecht

2 ANTEIL: 1/2

Nicole Neuhauser

GEB: 1993-03-22 ADR: Groß Weißenbach 88, Zwettl 3910

a 5348/2020 Kaufvertrag 2020-06-24, Nachtrag zum Kaufvertrag 2020-08-07
Eigentumsrecht

b 5348/2020 Vorkaufsrecht

Annahme: unveränderter Grundbuchsstand zum Bewertungsstichtag.

2.2. Rechte und Lasten:

2.2.1. Dingliche Rechte:

Bewertungsrelevante Eintragungen im A2-Blatt:

- keine

2.2.2. Dingliche Lasten:

Bewertungsrelevante Eintragungen im A2-Blatt:

- keine

Bewertungsrelevante Eintragungen im C-Blatt:

- keine

Das unter C-LNr 1 a intabulierte Vorkaufsrecht und das unter C-LNr 2 a intabulierte Wiederkaufsrecht sind nicht bewertungsrelevant, da die Stadtgemeinde Gerungs diese Rechte nur unter den nachstehend angeführten Bedingungen ((Punkt VI. a) und b)) vereinbarungsgemäß ausnützen wird:

- a) das Wiederkaufsrecht im Sinne der Bestimmungen der §§ 1068 bis 1070 ABGB, sofern „Käufer“ nicht innerhalb von zwei Jahren ab Vertragsunterfertigung mit dem Bau dieses Wohngebäudes beginnt (Baubeginnsanzeige).
- Wenn „Verkäufer“ das ihr zustehende Wiederkaufsrecht ausübt, ist „Käufer“ verpflichtet, das vertragsgegenständliche Grundstück geräumt und in ordnungsgemäßem Zustand an die Wiederkaufsberechtigte zu übergeben, die Wiederkaufsberechtigte hat dagegen den erhaltenen Kaufpreis zurückzustellen. Sämtliche Kosten, Steuern und Gebühren, welche durch die Ausübung des Wiederkaufsrechtes entstehen, hat der Wiederkaufsverpflichtete zu tragen.
- b) Das Vorkaufsrecht im Sinne der Bestimmungen der §§ 1072 bis 1079 ABGB, wobei gemäß § 1078 ABGB das Vorkaufsrecht auch im Falle anderer Veräußerungsarten durch Rechtsgeschäfte unter Lebenden vom Berechtigten ausgeübt werden kann. Als Entgelt, das der Vorkaufsberechtigte für die Einlösung des vertragsgegenständlichen Grundstückes zu leisten hat, wird einvernehmlich und verbindlich schon jetzt der in diesem Vertrag genannte Kaufpreis festgesetzt. Nebenbedingungen, welche von einem Dritten allenfalls angeboten werden, sind unmaßgeblich und hindern die Ausübung des Vorkaufsrechtes nicht. Sämtliche Kosten, Steuern und Gebühren, welche im Zusammenhang mit der Ausübung des Vorkaufsrechtes entstehen, hat der Vorkaufsverpflichtete zu tragen.
- „Verkäufer“ wird von diesem Rechte nur dann Gebrauch machen, wenn:
- a) „Käufer“ die Fertigstellung des bewilligten Bauvorhabens der Baubehörde nicht innerhalb von fünf Jahren nach Unterfertigung dieses Vertrages unter Anschluss der in der NÖ BauO 2014 angeführten Beilagen anzeigt, und
- b) „Käufer“ nicht innerhalb von zwei Jahren nach Unterfertigung dieses Vertrages mit dem Bau eines Eigenheimes auf dem kaufgegenständlichen Bauplatz beginnt.
- Das Vor- und Wiederkaufsrecht kann aber auch dann ausgeübt werden, wenn sich herausstellt, dass „Käufer“ nicht selbst ein Eigenheim errichten will, oder die Baustelle an dritte Personen weiterverkauft werden soll.

Nachdem auf dem kaufgegenständlichen Grundstück der Baubeginn innerhalb der Frist gemeldet wurde und das Einfamilienhaus errichtet ist, wird von der Annahme ausgegangen, dass die Stadtgemeinde Groß Gerungs als Verkäufer ihre Rechte nicht mehr geltend machen wird.

Das im C-Blatt eingetragene Pfandrecht ist nicht bewertungsrelevant, **die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.**

2.2.3. Unverbücherte dingliche Lasten:

Die nach verschiedenen bundes- und landesgesetzlichen Bestimmungen wie z.B. Grundsteuergesetz, NÖ Bauordnung, NÖ Kanalgesetz, NÖ Gemeinde-Wasserleitungsgesetz, NÖ Abfallwirtschaftsgesetz, u.ä., an Eigentümer von Liegenschaften oder Bauwerken erlassenen Bescheide wirken auch gegen alle späteren Eigentümer. Somit können die mittels dieser Bescheide vorgeschriebenen und noch offenen Steuern, Abgaben und Gebühren beim Rechtsnachfolger geltend gemacht werden.

Auf telefonische Anfragen beim Gemeindeverband für Umweltschutz und Abgabeneinhebung für den Bezirk Zwettl und bei der Stadtgemeinde Groß Gerungs geben diese die Auskunft, dass zum Bewertungsstichtag jeweils keine derartigen Gebühren- bzw. Abgabenrückstände bestehen.

Gesamtsumme dinglicher Abgaben bzw. Gebührenrückstände € 0,--

2.3. Makrolage:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt innerhalb des Stadtgebietes von Groß Gerungs im politischen Bezirk Zwettl im Bundesland Niederösterreich.



2.4. Mikrolage und Infrastruktur:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt im südöstlichen Siedlungsbereich der Stadt Groß Gerungs innerhalb der Pletzensiedlung. Die Liegenschaft wird nördlich und westlich von Verkehrsflächen (Gst 1553/3 und Gst 1362/8 – öffentliches Gut, Stadtgemeinde Groß Gerungs) begrenzt. Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt von der nördlich unmittelbar angrenzenden Gemeindestraße.

Die an die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nördlich und westlich unmittelbar angrenzenden Grundstücke sind jeweils als Verkehrsfläche und die südlich und östlich unmittelbar angrenzenden Grundstücke sind jeweils als Bauland-Wohngebiet gewidmet und überwiegend mit Ein-/Zweifamilienhäusern bebaut.

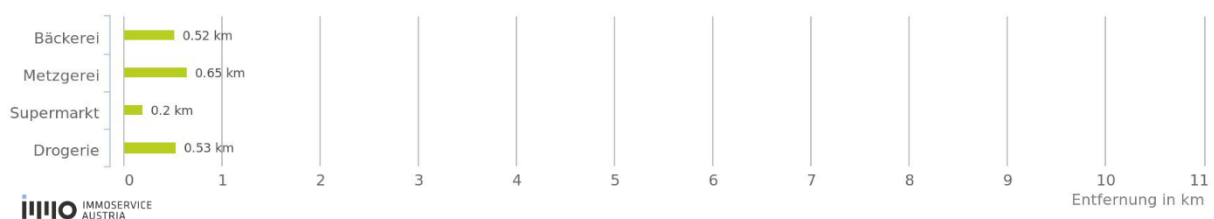


Quelle: NÖ Atlas

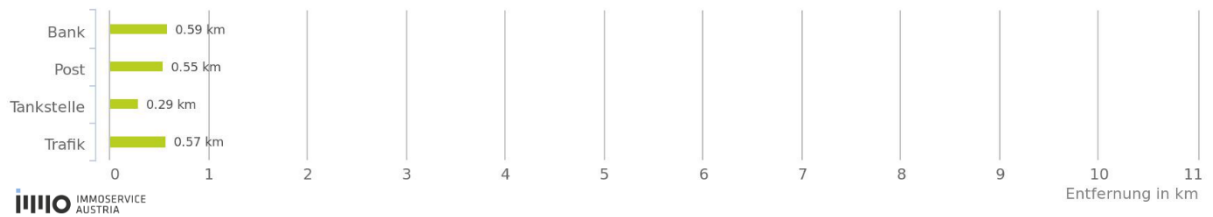
Die Stadtgemeinde Groß Gerungs hat ca. 4.410 Einwohner.

Entfernungen zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen:

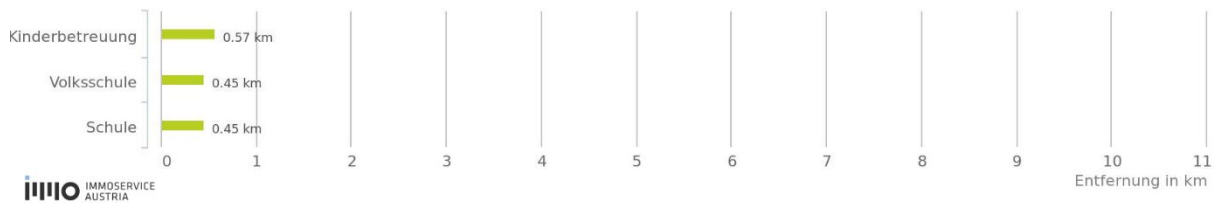
Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



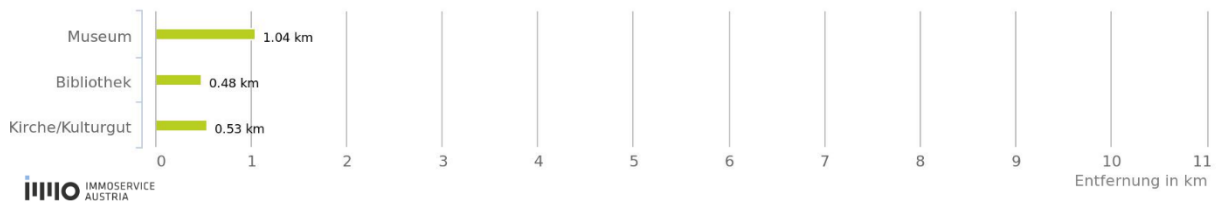
Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



Distanzen zu den Bildungseinrichtungen



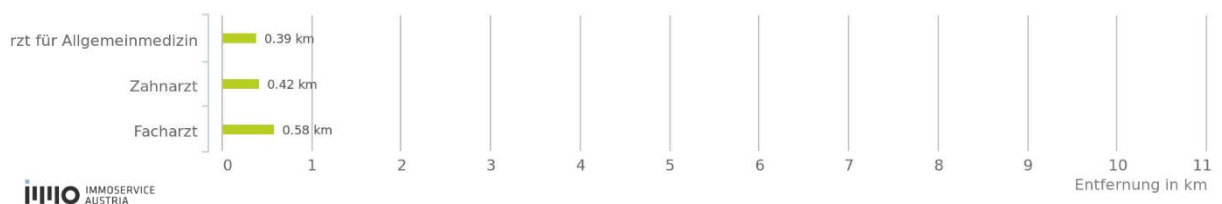
Distanzen zu den Kultureinrichtungen



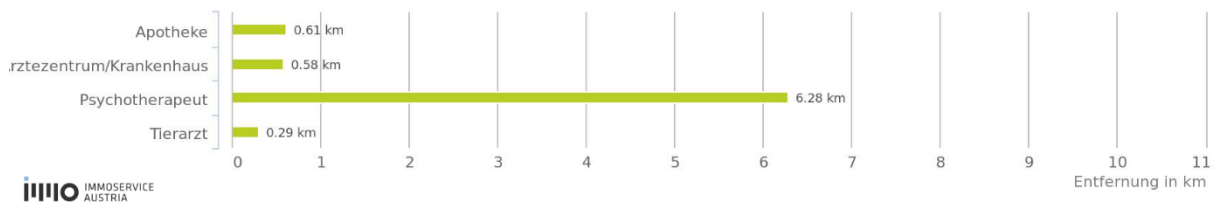
Distanzen zu den Freizeiteinrichtungen



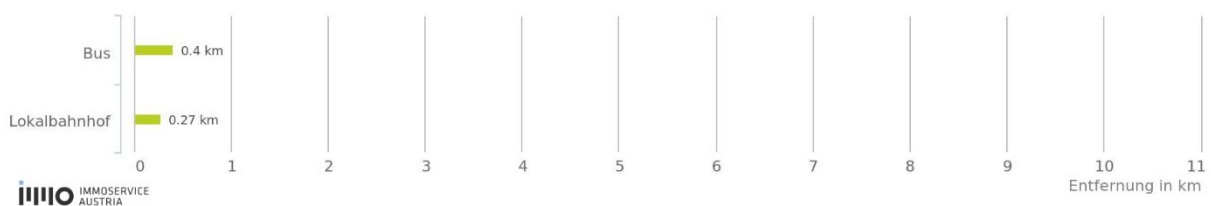
Distanzen zu Ärzten



Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen



Distanzen zu Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs



Über die Gemeindestraße „Kühgrabel“ ist eine gute Anbindung zur Bundesstraße B119 nach Weitra und Grein und zur Bundesstraße B 38 nach Zwettl und Freistadt gegeben. Die nächste Anbindung an das Autobahnnetz erfolgt über die Anschlussstelle Freistadt (S 10, Entfernung ca. 45 km). Die Entfernungen betragen nach: Zwettl ca. 20 km, Linz ca. 80 km, St. Pölten ca. 100 km, Wien ca. 150 km.

Aufgrund der beschriebenen Infrastruktur, der Lage, der Verkehrsanbindung und der Widmung und Bebauung der umgebenden Grundstücke ist der Standort als gute Wohnlage innerhalb der Stadtgemeinde Groß Gerungs einzustufen.

2.5. Maße und Form, Topographie:

Das in der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 766 inliegende Grundstück 902/1 weist eine trapezförmige Grundrissform mit einem **grundbücherlichen Flächenausmaß von 924 m²** auf. Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt vom unmittelbar nördlich angrenzenden öffentlichen Gut (Gst 1553/3 – Stadtgemeinde Groß Gerungs). Die Grundstücksfläche ist weitgehend eben und niveaugleich mit den angrenzenden Grundstücken, nur das Naturniveau des südlich angrenzenden Grundstückes liegt um bis zu ca. 2 m höher, der Niveauunterschied wird durch eine Betonstützwand ausgeglichen.



Quelle: BEV – Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

2.6. Anschlüsse:

Das auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindliche Einfamilienhaus mit Doppelgarage verfügt zum Bewertungsstichtag über Anschlüsse an folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

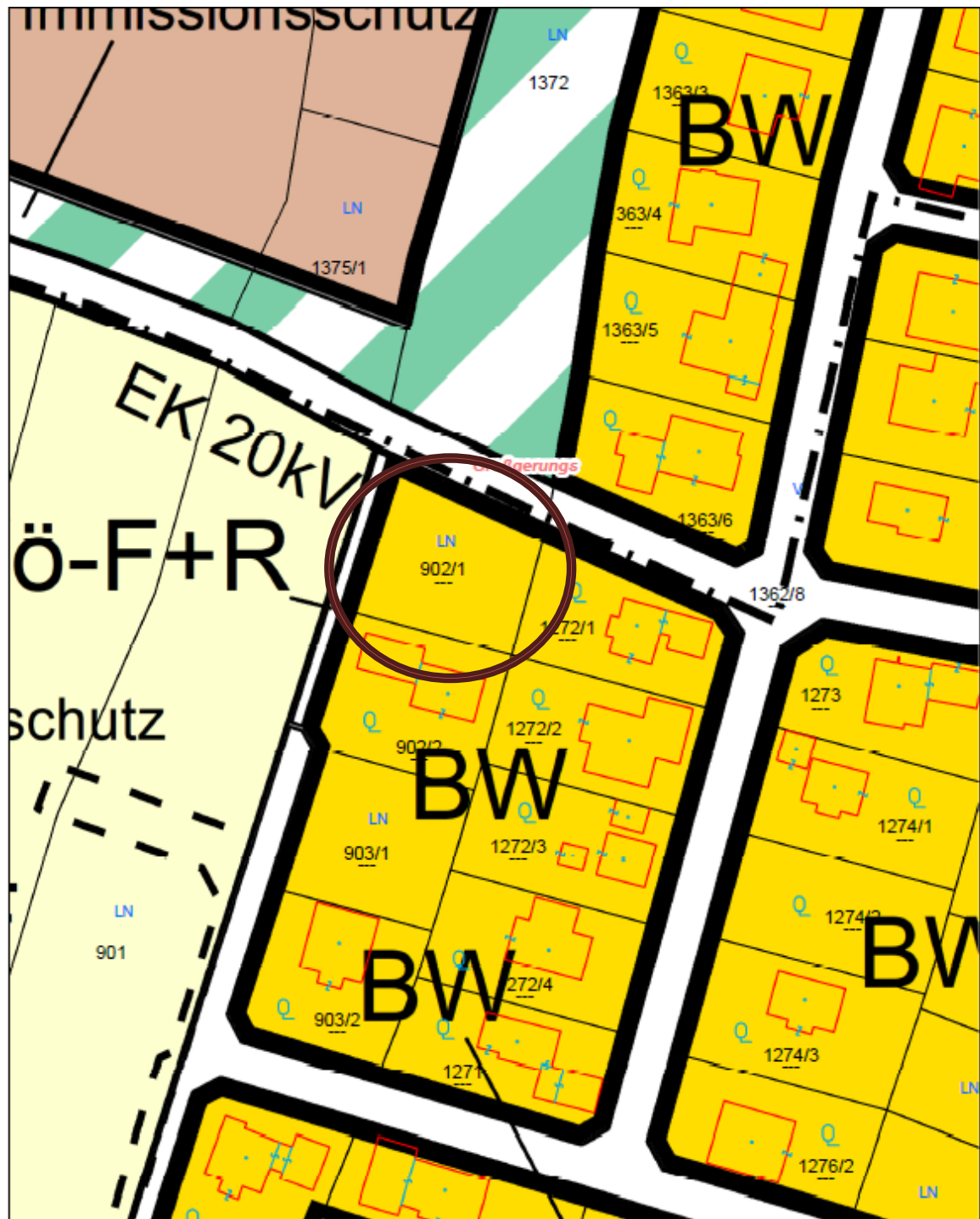
- Stromleitungsnetz der Netz NÖ GmbH
- Öffentliches Kanalleitungsnetz
- Öffentliches Wasserleitungsnetz
- Glasfaserleitungsnetz
- Haussatellitenempfangsanlage

2.7. Flächenwidmung:

Gemäß nachstehend angeführtem Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Groß Gerungs lautet die Flächenwidmung zum Bewertungsstichtag

für Gst 902/1 auf:

Bauland-Wohngebiet (BW)

**Lageplan****Stadtgemeinde Groß Gerungs**

3920 Groß Gerungs, Hauptplatz 18

Tel: 02812/8611

e-Mail: office@gerungs.at



Plotdatum: 30.07.2026

Maßstab (im Original): 1:1 000

Erstellt durch Anwender:

Nicole Binder_Stadtgemeinde Groß Gerungs

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!

0 12,5 25 50 Meter

2.8. Bebauungsvorschriften:

Gemäß Auskunft einer Mitarbeiterin der Stadtgemeinde Groß Gerungs liegt das bewertungsgegenständliche Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Bei Neu- oder Zubau eines Bauwerkes sind somit die Bestimmungen des § 54 NÖ Bauordnung (Bauwerke im ungeregelten Baulandbereich) zu beachten.

2.9. Kontaminierungen:

Als Kontaminationen sind anthropogene Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrunds zu verstehen, welche schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers führen.¹

Entsprechend dem zum Bewertungsstichtag üblichen Geschäftsgebrauch sind jene Materialien als kontaminiert zu bezeichnen, deren Verunreinigungen die Grenzwerte der Baurestmassendeponie gemäß Anhang 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 185/2009 in der jeweils gültigen Fassung überschreiten, und die somit auf einer höherwertigen Deponie als Baurestmassendeponie abzulagern bzw. einer Behandlung zuzuführen sind.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der OGH in seiner Entscheidung vom 26.08.2009 folgendes ausführt: „Ein mit Baurestmassen durchsetzter Boden ist daher auch wegen dieser Beschaffenheit als kontaminiert zu bezeichnen und stellt ungeachtet der besonderen Umstände des konkreten Standorts zumindest im Fall der Entsorgung eine potentielle Umweltgefährdung dar.“²

Gemäß nachstehend angeführter Abfrage beim Bundesumweltamt vom 30.07.2026 im Geographischen Informationssystem Altlasten sind für das bewertungsgegenständliche Grundstück weder Altablagerungen, ein Altstandort noch Altlasten³ veröffentlicht.

¹ Siehe ÖNORM S 2093

² Siehe 9Ob56/08p in www.ris.bka.gv.at

³ Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG): Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist, Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und Altlasten. Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden. Seit 1.1.2025 werden mit Inkrafttreten der Novelle des ALSAG, BGBl. I 30/2024 die Untersuchungen im Rahmen des ALSAG gemäß § 13 Abs. 3 für die Erfassung und Erstabschätzung von Altablagerungen und Altstandorte, gemäß § 14 Abs. 2 für die Beurteilung der Erheblichkeit der Kontamination oder des Risikos für Mensch oder Umwelt sowie gemäß § 16 Abs. 5 für die Prioritätenklassifizierung an Altlasten und die Beurteilung nach durchgeführten Sanierungsmaßnahmen inkl. Beobachtungsmaßnahmen durchgeführt.



Aus den erhaltenen Auskünften und aufgrund der bestehenden Nutzung besteht kein Hinweis auf gefährliche Kontaminationen. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen.

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

Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich einer Kontaminierung können nur von Sonderfachleuten durchgeführt werden. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis der Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

2.10. Gefährdung Naturgefahren:

Der vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft veröffentlichte HORA Pass umfasst neben Karten zu Hochwasser, Erdbeben, Sturm, Blitz, Hagel und Schnee auch laufend aktualisierte Informationen zu Gewässerpegelständen, aktuellen Erdbebenereignissen und tagesaktuelle Windspitzenkarten.

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Pletzensiedlung 454, 3920 Groß Gerungs
Seehöhe: 694 m
Auswerteradius: 20 m
Geogr. Koordinaten: 48,56978° N | 14,96205° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. 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. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

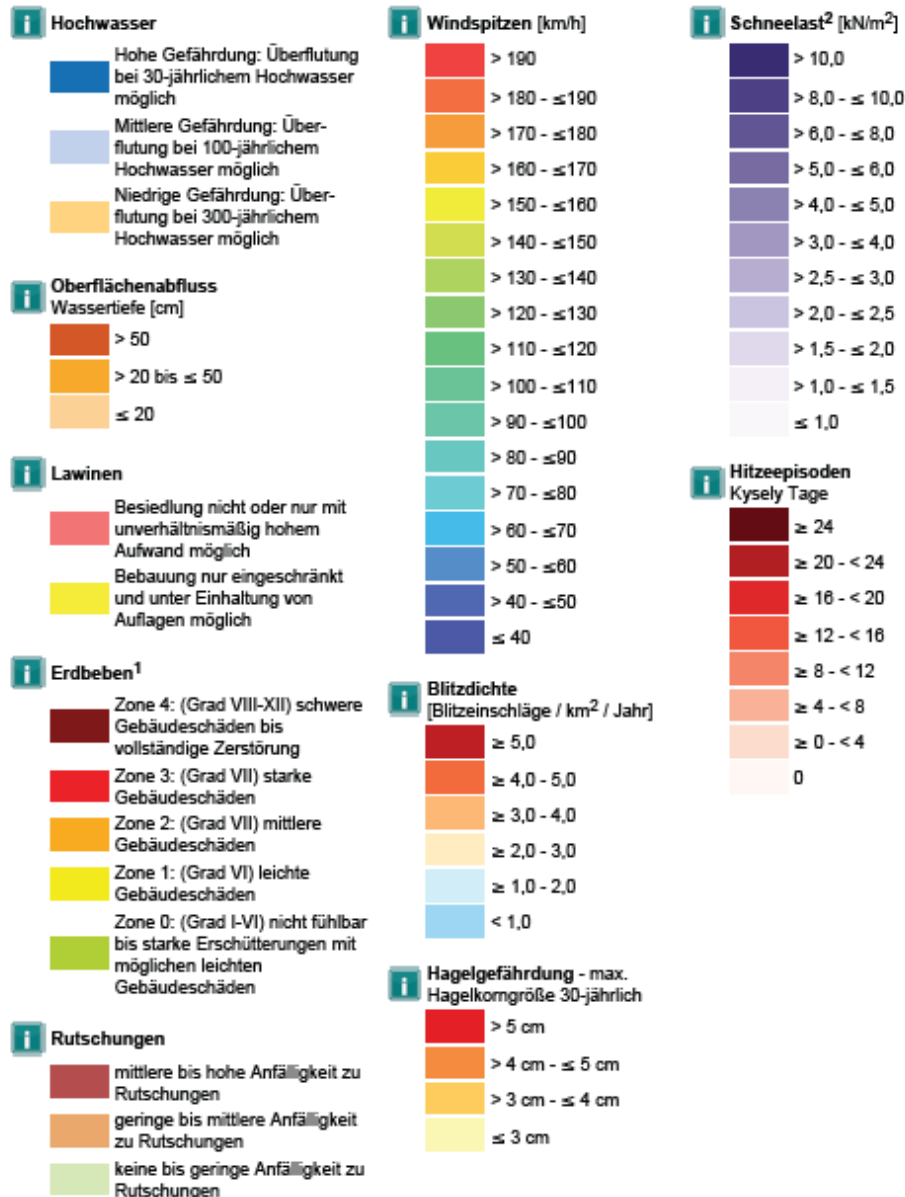


Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		niedrig
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		niedrig
Rutschungen		niedrig
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig
Hitzeepisoden		niedrig

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

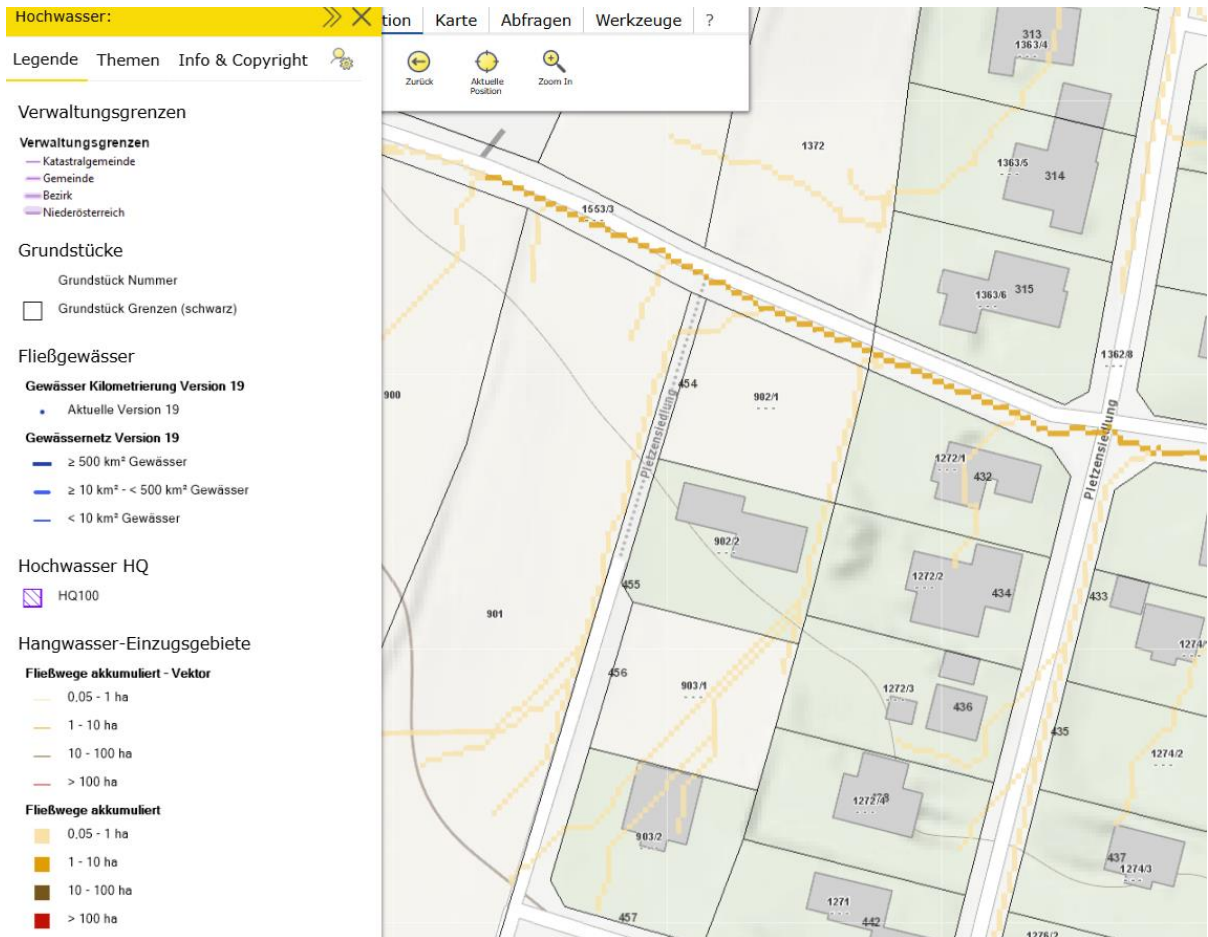
² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

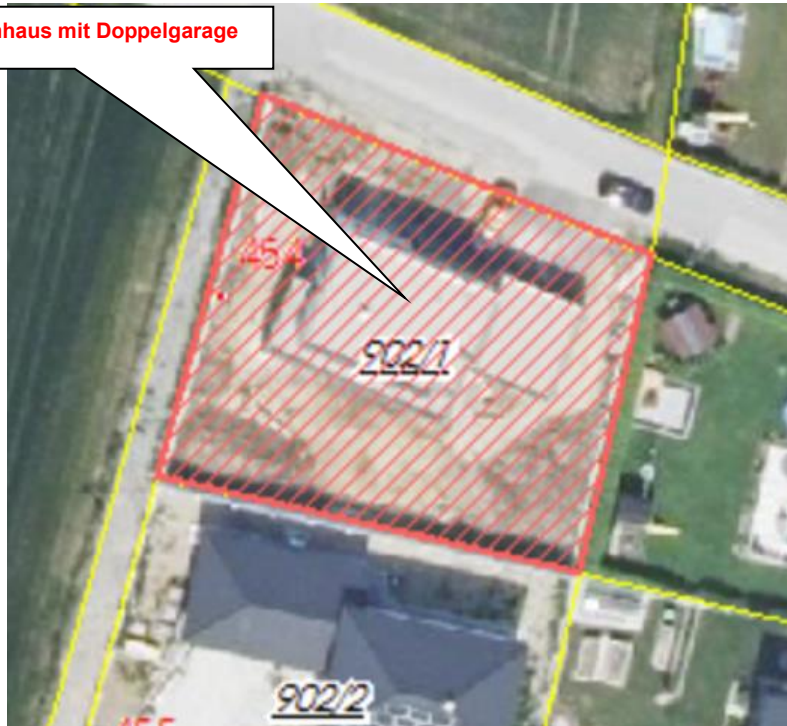
Das bewertungsgegenständliche **Grundstück 902/1** liegt zum Bewertungsstichtag **nicht in einem ausgewiesenen Hochwasserabflussbereich (HQ 30, HQ 100)**. Für das Grundstück 902/1 ist in den Randbereichen eine **geringe Hangwassergefährdung** (Fließwege 0,05 - 1 ha) ausgewiesen



Quelle: NÖ Atlas

2.11. Beschreibung der Bauwerke:

Auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück 902/1 bestehen zum Bewertungsstichtag folgende Bauwerke:

2.11.1. Einfamilienhaus mit Doppelgarage**2.11.1. Einfamilienhaus mit Doppelgarage:**

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft besteht zum Bewertungsstichtag ein Einfamilienhaus mit anschließender überdachter Terrasse und mit angebauter Doppelgarage, welches in Massivbauweise in offener Bauweise errichtet ist. Das Wohnhaus mit Flachdach besteht aus Kellergeschoß, Erdgeschoß und Obergeschoß. Die unmittelbar östlich an das Einfamilienhaus angebaute Doppelgarage ist nicht unterkellert.

Im Kellergeschoß befinden sich ein Vorraum, ein Abstellraum, zwei Lagerräume und ein Technikraum. Die Nutzfläche im Keller beträgt ca. 98 m². Im Erd- und Obergeschoß ist eine Wohneinheit mit einer Wohnnutzfläche von gesamt ca. 190 m² untergebracht. Im Erdgeschoß ist dem Einfamilienhaus an der südwestlichen Ecke eine überdachte Terrasse mit einer Nutzfläche von ca. 35 m² vorgelagert. Die östlich an das Einfamilienhaus unmittelbar angebaute Doppelgarage hat eine Nutzfläche von ca. 41 m².

Über das Einfamilienhaus mit Doppelgarage liegen im Bauamt bei der zuständigen Stadtgemeinde Groß Gerungs folgende behördliche Unterlagen auf:

2020: baubehördliche Bewilligung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage; Errichtung einer Einfriedung und Geländeänderungen;
Bescheid der Stadtgemeinde Groß Gerungs vom 25.06.2020

2020: baubehördliche Bewilligung für die Errichtung einer Gartenmauer;
Bescheid der Stadtgemeinde Groß Gerungs vom 30.11.2020

2025: Fristverlängerung Vollendung für das Bauvorhaben Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage; Errichtung einer Einfriedung und Geländeänderungen bis 31.07.2027;

Bescheid der Stadtgemeinde Groß Gerungs vom 01.08.2025

2026: Fertigstellungsanzeige gem. § 30 Abs 1 NÖ BO vom 24.02.2026 zu dem mit Bescheid vom 30.11.2020 bewilligten Bauvorhaben Neubau einer Gartenmauer

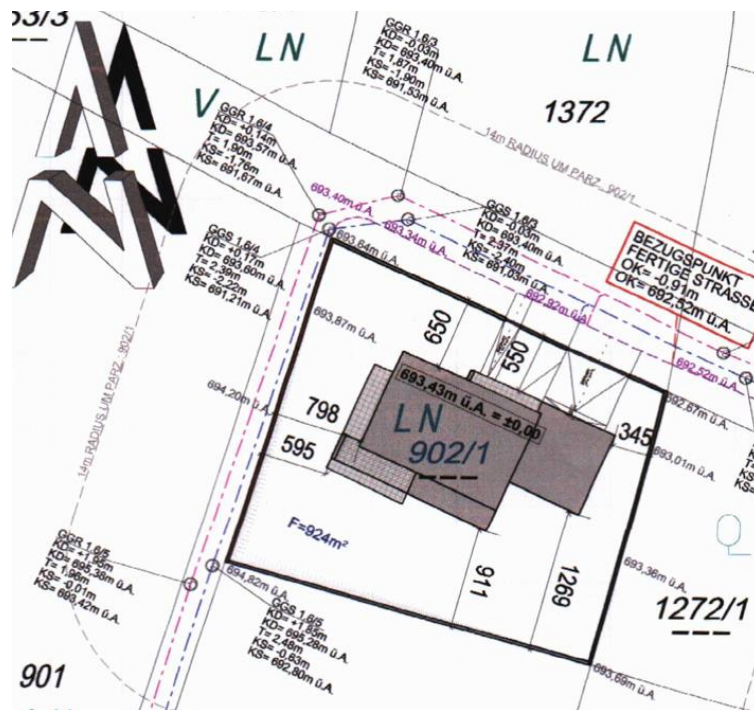
Eine Baufertigstellungsmeldung für den Neubau des Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage; Errichtung einer Einfriedung und Geländeänderungen liegt im Bauakt bei der zuständigen Stadtgemeinde Groß Gerungs nicht auf. Ein Baukonsens für dieses Bauvorhaben ist somit zum Bewertungsstichtag nicht feststellbar. Diesbezüglich wird darauf verwiesen, dass die Frist für die Vollendung des Bauvorhabens bis 31.07.2027 per Bescheid verlängert wurde.



Nordostansicht

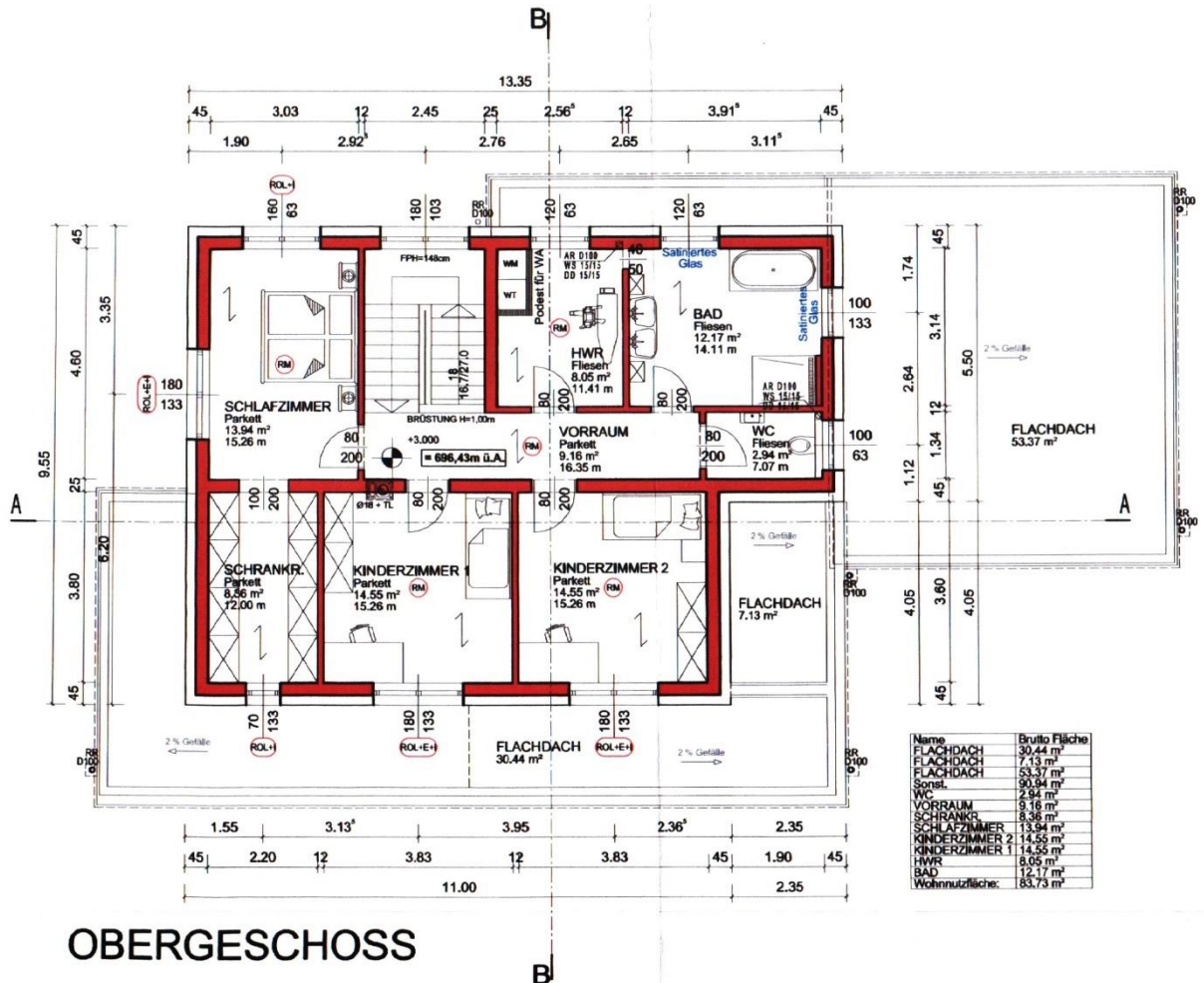


Südwestansicht

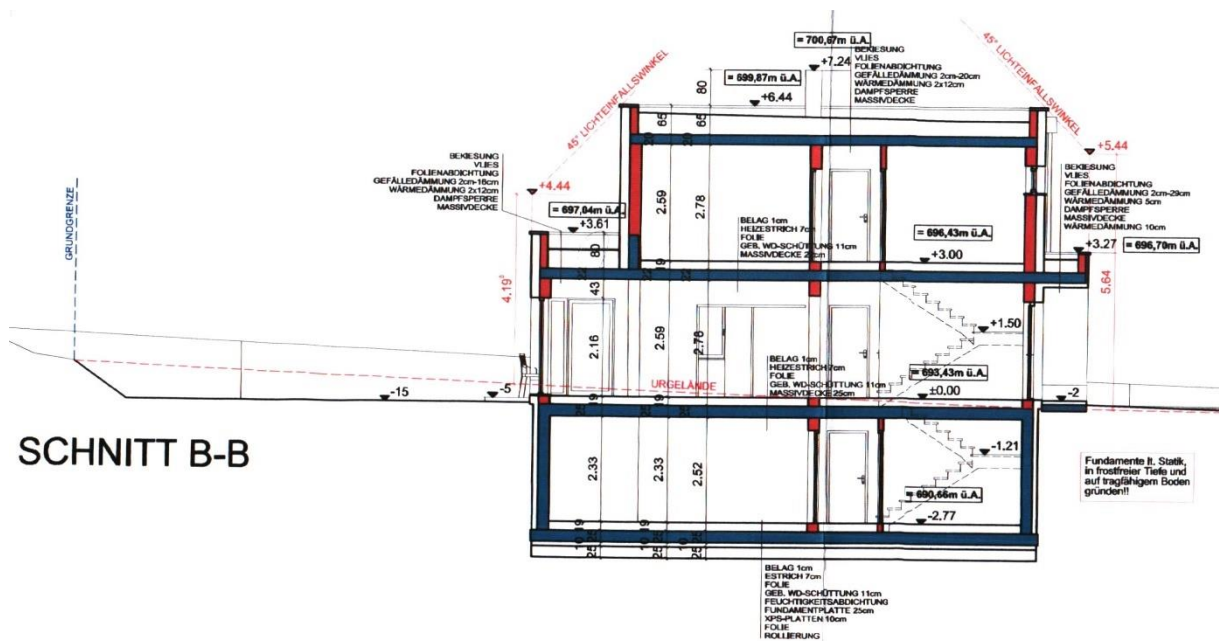


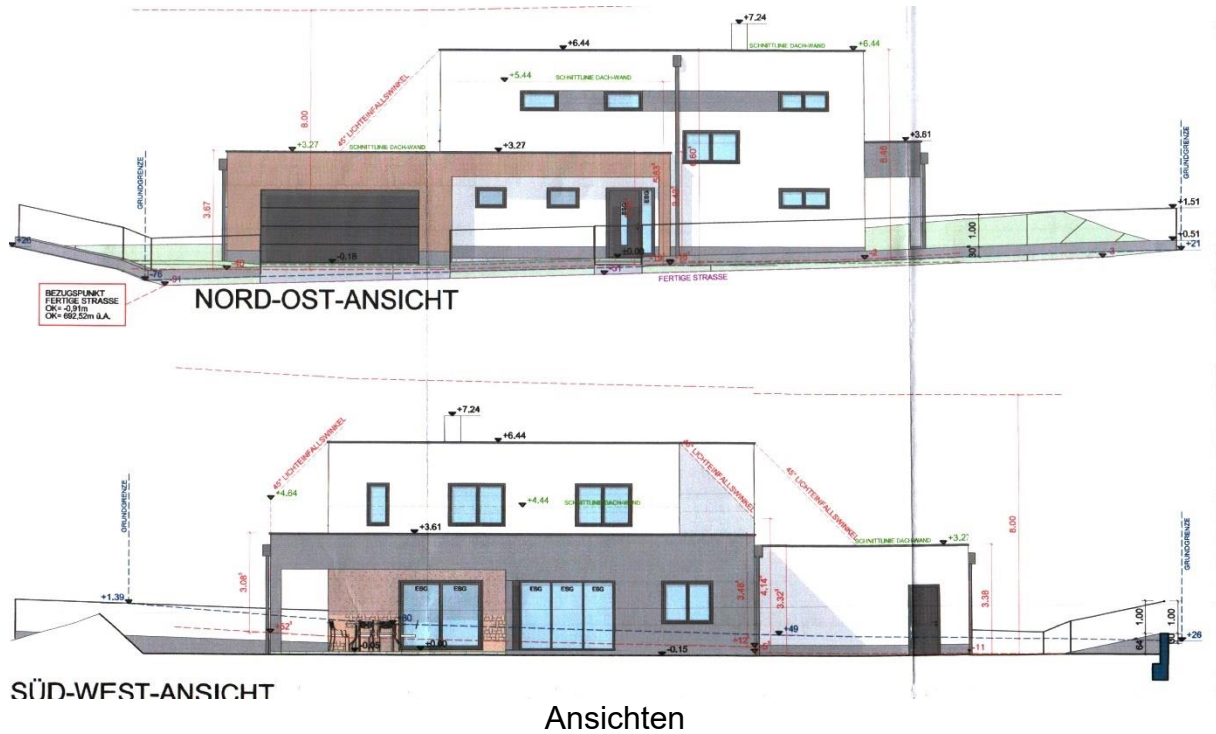
Lageplan





Grundriss Obergeschoß





2.11.1.2. Nutzflächen:

Die Nutzflächen für das Einfamilienhaus mit Doppelgarage wurden aus dem im Bauakt bei der Stadtgemeinde Groß Gerungs aufliegenden Planunterlagen entnommen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die angegebenen Nutzflächen nur zum Zwecke der Bewertung grob ermittelt wurden und daher nicht für andere Zwecke (z.B. miet- oder eigentumsrechtliche oder ähnliche Zwecke) geeignet sind.

AUFSTELLUNG NUTZFLÄCHEN EINFAMILIENHAUS MIT DOPPELGARAGE 3920 GROSS GERUNGS - PLETZENSIEDLUNG 454

Geschoß	Raum	m ² Wohnnutzfläche	m ² sonstige Nutzfläche
KELLERGESCHOSS		ca.	ca.
	Vorraum		9,75
	Technik		15,04
	Abstellraum		41,20
	Lager 1		13,34
	Lager 2		19,09
Summen Kellergeschoß		0,00	98,42
Nutzflächen Kellergeschoß gesamt gerundet			98

Geschoß	Raum	m ² Wohnnutzfläche	m ² sonstige Nutzfläche
ERDGESCHOSS		ca.	ca.
	Vorraum	15,97	
	Dusche/WC	4,88	
	Schleuse	8,19	
	Kochen/Essen	44,74	
	Wohnzimmer	18,92	
	Büro	13,34	
	Doppelgarage		41,28
	Terrasse		34,64
Summen Erdgeschoß		106,04	75,92
Nutzflächen Erdgeschoß gesamt gerundet		182	

Geschoß	Raum	m ² Wohnnutzfläche	m ² sonstige Nutzfläche
OBERGESCHOSS		ca.	ca.
	Vorraum	9,16	
	HWR	8,05	
	Bad	12,17	
	WC	2,94	
	Schlafzimmer	13,94	
	Schrankraum	8,36	
	Kinderzimmer 1	14,55	
	Kinderzimmer 2	14,55	
Summen Obergeschoß		83,72	0,00
Nutzflächen Obergeschoß gesamt gerundet		84	

AUFSTELLUNG NUTZFLÄCHEN EINFAMILIENHAUS MIT DOPPELGARAGE	
3920 GROSS GERUNGS - PLETZENSIEDLUNG 454	
WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT gerundet	190
SONST. NUTZFLÄCHE GESAMT gerundet	174
NUTZFLÄCHE GESAMT gerundet	364

2.11.1.3. Bauweise (lt. Baubeschreibung bzw. soweit augenscheinlich erkennbar):

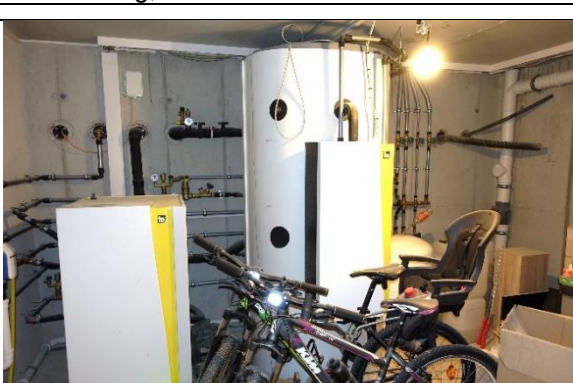
- Fundamente: Rollierung, Folie, XPS Platten 10 cm, Fundamentplatte, Feuchtigkeitsabdichtung, geb. Wärmedämmschüttung 11 cm, Folie, Estrich
- Kelleraußenwände: Stahlbeton
- Außenwände übrige Geschoße: Ziegelmauerwerk 25 cm
- Fassade: Vollwärmeschutzfassade (20 cm VWS) verputzt;
- Zwischenwände: Ziegelmauerwerk
- Decke über KG und EG: Massivdecke, geb. Wärmedämmschüttung 11 cm, Folie, Estrich
- Dachkonstruktion: Flachdächer; Massivdecke, Dampfsperre, Wärmedämmung 2x12cm, Gefälledämmung 2-20 cm, Folienabdichtung, Vlies, Bekiesung
- Regenrinnen und Verblechungen: Aluminiumblech beschichtet
- Treppen KG/EG/DG: Massivtreppen
- Fenster: Holz-Aluminium mit 3-Scheiben-Isolierverglasung mit Außenrollläden

- Terrassentüren: Hub Schiebetüren Holz-Aluminium mit Raffstores mit elektrischem Antrieb
- Innentüren: Umfassungszargen und Türblätter beschichtet
- Hauseingangstür: Massivholztür
- Garageneinfahrtstor: 1 Deckensektionaltor mit elektrischem Antrieb und Funkfernsteuerung
- Heizung: Warmwasserzentralheizungsanlage; Wärmeerzeugungssystem: Sole-Wasser-Wärmepumpe mit 2 Tiefenbohrungen; Wärmeabgabesystem: Fußbodenheizung (ausgenommen Lager 1 im KG)
- Warmwasseraufbereitung: über die Wärmepumpe

Das Wohnhaus befindet sich zum Bewertungsstichtag in einem neuwertigen Bau- und Erhaltungszustand. Hinsichtlich der notwendigen Instandsetzungs- und Fertigstellungsarbeiten wird auf die Punkte 2.12. und 2.13. dieses Gutachtens verwiesen.

2.11.1.4 Ausstattung:

KELLERGECHOSS:

 Treppe Keller/Erdbeschoß: zweiläufige Betontreppe mit Podest, teilweise mit Fliesenbelag;	 Vorraum: Boden Fliesen; Wände und Decke: verputzt und gemalt;
 Technikraum: Boden Fliesen; Außenwände: Stahlbeton geweißt, Zwischenwände: verputzt und gemalt; Decke: Stahlbetonfertigteildecke; 1 Wärmepumpe (Fabr.Elga), 1 Speicher ca.780 l;	 Lager 1: Boden Fliesen; Außenwände: Stahlbeton geweißt, Zwischenwände: verputzt und gemalt; Decke: Stahlbetonfertigteildecke;



Abstellraum: Boden Fliesen; Außenwände: Stahlbeton geweißt, Zwischenwände: verputzt und gemalt; Decke: Stahlbetonfertigteildecke;

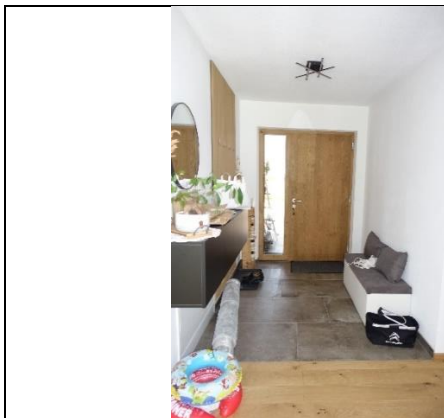


Lager 2: Boden Fliesen; Außenwände: Stahlbeton geweißt, Zwischenwände: verputzt und gemalt; Decke: Stahlbetonfertigteildecke;



Treppe Keller/Doppelgarage: einläufige Betontreppe ohne Belag und ohne Handlauf;

ERDGESCHOSS:



Vorraum: Boden: teilweise Fliesen, teilweise Parkettboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



Dusche/WC: Boden: Fliesen; Wände: teilweise Fliesen, teilweise verputzt und gemalt; Decke: verputzt und gemalt; Sanitärausstattung: 1 Waschbecken mit Armatur, 1 Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, 1 begehbare Dusche mit Armatur und Abflussrinne, Glasduschtrennwand mit Glasdrehtür;



Schleuse: Boden: Fliesen; Wände und Decke: verputzt und gemalt; 1 elektrischer Handtuchheizkörper



Büro: Boden: Parkettboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



Kochen/essen: Boden: teilweise Fliesen, teilweise Parkettboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



Zubehör: ein L-förmiger Einbauküchenblock und eine Kochinsel; Fronten und Arbeitsplatten beschichtet Einbauten: 1 Backrohr, 1 Dampfgarer, 1 Geschirrspüler, 1 Kühl-Gefrierkombination, 1 Induktionsherd, 1 Dunstabzug, 1 Spüle mit Armatur; Einbau im Jahr 2021;



Wohnzimmer: Boden: Parkettboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



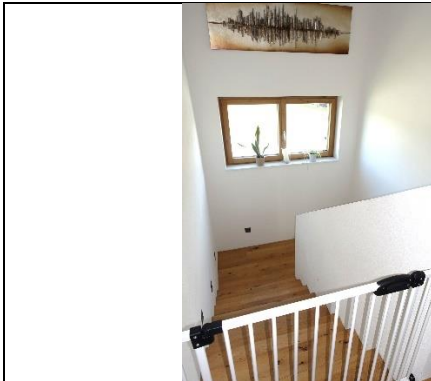
Elektroverteilerschrank:



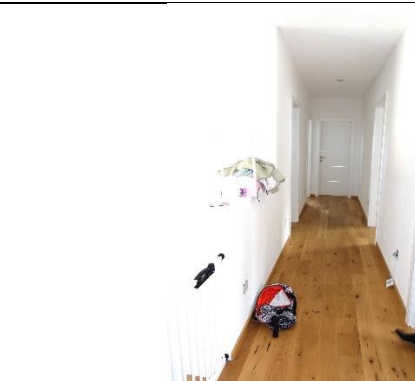
Doppelgarage: Boden: Beton versiegelt; Wände: verputzt und gemalt; Decke: Stahlbetonfertigteildecke; Sanitärausstattung: 1 Waschbecken mit Armatur;



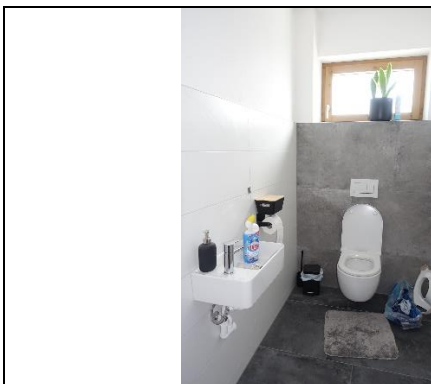
OBERGESCHOSS:



Treppe EG/OG: zweiläufige Massivtreppe, Trittstufen mit Parkettbodenbelag;



Vorraum: Boden: Parkettboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



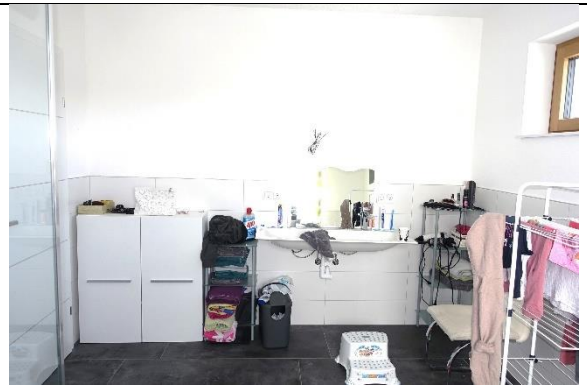
WC: Boden: Fliesen; Wände: teilweise Fliesen, teilweise verputzt und gemalt; Decke: verputzt und gemalt; Sanitärausstattung: 1 Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, 1 Handwaschbecken;



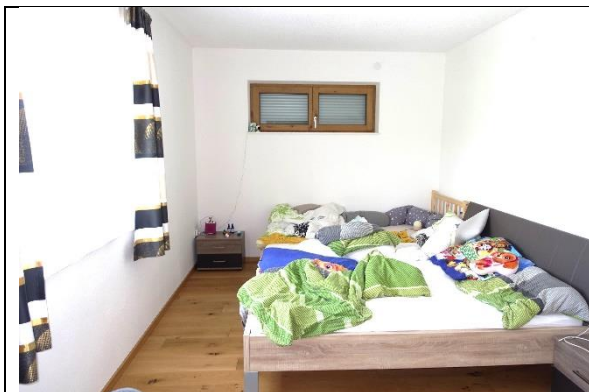
Hauswirtschaftsraum: Boden: Fliesen; Wände: teilweise Fliesen, teilweise verputzt und gemalt; Decke: verputzt und gemalt; Sanitärausstattung: 1 Ausgussbecken mit Wandarmatur, 1 Waschmaschinenanschluss;



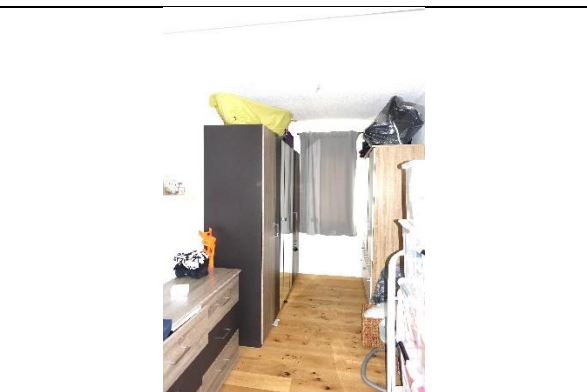
Bad: Boden: Fliesen; Wände: teilweise Fliesen, teilweise verputzt und gemalt; Decke: verputzt und gemalt;



Sanitärausstattung: 1 Doppelwaschtisch mit Armaturen; 1 Eckbadewanne mit Armatur, 1 begehbare Dusche mit Armatur und Bodenabflussrinne, Glasduschtrennwand mit Glasdreh-tür;



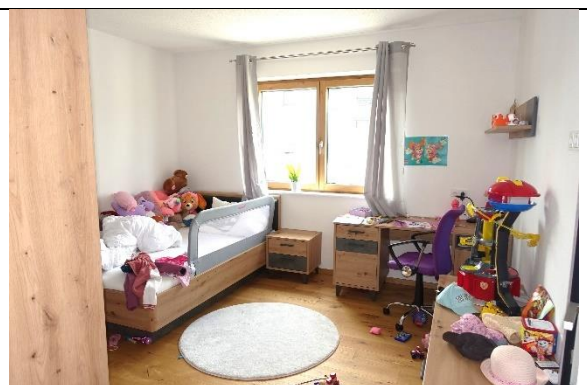
Schlafzimmer: Boden: Parkettboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



Schrankraum: Boden: Parkettboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



Kinderzimmer 1: Boden: Parkettboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



Kinderzimmer 2: Boden: Parkettboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt;

Die Wohnräume im Erd- und Obergeschoß verfügen jeweils über einen gehobenen bis hochwertigen, die Nebenräume im Kellergeschoß über einen einfachen Ausstattungsstandard. Hinsichtlich der notwendigen Instandsetzungs- und Fertigstellungsarbeiten wird auf die Punkte 2.12. und 2.13 dieses Gutachtens verwiesen.

2.11.1.5. Energieausweis:

Zu dem bewertungsgegenständlichen Einfamilienhaus mit Doppelgarage liegt im Bauakt bei der zuständigen Stadtgemeinde Groß Gerungs ein Energieausweis auf. Auszüge aus dem von der Firma Wimberger Management GmbH mit Datum 12.08.2019 erstellten Energieausweises sind nachstehend angeführt. Gemäß diesem Energieausweis beträgt der spezifische Standort-Referenz-Wärmebedarf (HWB Ref SK) 46 kWh/m²a.

Wimberger Management GesmbH
Ing. Christian Laister
Walchshof 51
4291 Lasberg
+43 07942 / 74 366 - 285
christian.laister@wimbergerhaus.at

STADTGEMEINDE Groß Gerungs
Zl.: BW-BV-131/9-037/2020
Bundesgebühr von € 21,80 mit Bescheid
vom 25.06.2020 vorgeschrieben.
25.06.2020



Bücher

ENERGIEAUSWEIS

Planung

KR-13-18_EAW

Kropfreiter Manuel und Neuhauser Nicole
Pletzensiedlung 376/4
3920 Groß-Gerungs

Stadtgemeinde Groß Gerungs

[Signature]
DI Christian Laister
Vizebürgermeister

STADTGEMEINDE Groß Gerungs
Zl.: BW-BV-131/9-037/2020
Hierauf bezieht sich der Bescheid
vom 25.06.2020,
Zl.: BW-BV-131/9-037/2020
Der Bürgermeister



[Signature]
OSR Maximilian Igelsböck

12.08.2019

Energieausweis für Wohngebäude

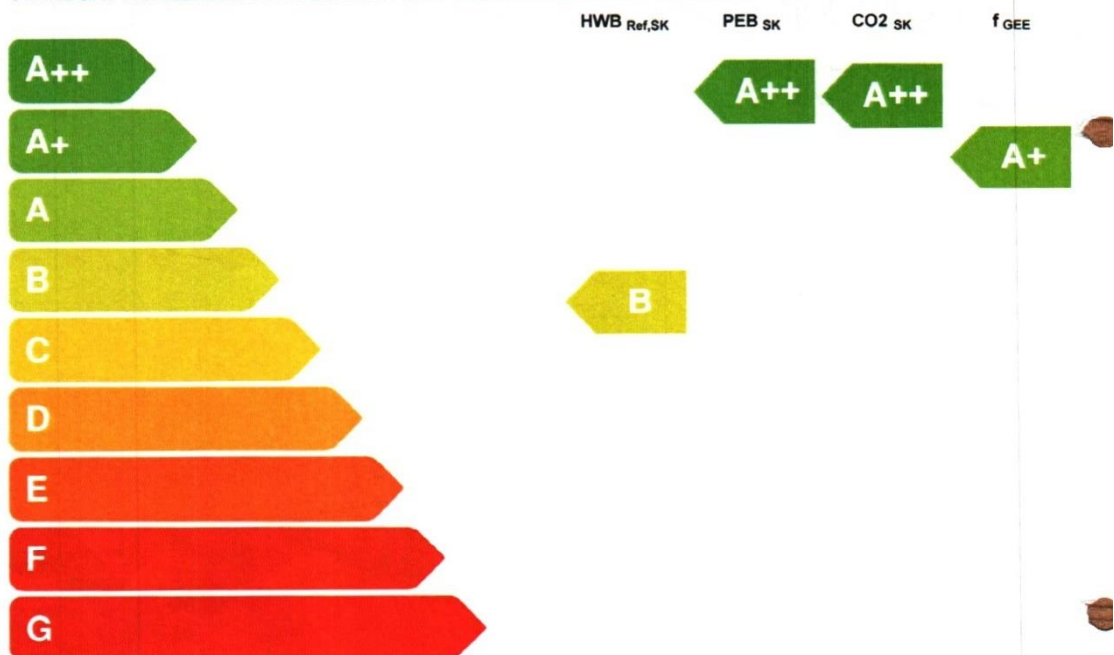
OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG KR-13-18_EAW

Gebäude(-teil)		Baujahr	2019
Nutzungsprofil	Einfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße		Katastralgemeinde	Großgerungs
PLZ/Ort	3920 Groß-Gerungs	KG-Nr.	24122
Grundstücksnr.	902/1	Seehöhe	692 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern.}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n.ern.}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NÖ BTv 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Datenblatt GEQ KR-13-18_EAW

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Groß-Gerungs

HWB_{SK} 46 f_{GEE} 0,67

Gebäudedaten - Neubau - Planung 1

Brutto-Grundfläche BGF 392 m²
 Konditioniertes Brutto-Volumen 1.245 m³
 Gebäudehüllfläche A_B 746 m²

charakteristische Länge l_c 1,67 m
 Kompaktheit A_B / V_B 0,60 m⁻¹

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten: Einreichplan, 24.06.2019, Plannr. KR-13-18

Bauphysikalische Daten:

Haustechnik Daten:

Ergebnisse Standortklima (Groß-Gerungs)

Transmissionswärmeverluste Q _T		21.027 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	Luftwechselzahl: 0,4	13.354 kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$		7.094 kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	schwere Bauweise	9.022 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h		18.141 kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q _T	16.311 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	10.327 kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$	5.369 kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	7.482 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h	13.693 kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung: Wärmepumpe monovalent (Sole/Wasser)

Warmwasser: Wärmepumpe monovalent (Sole/Wasser)

Lüftung: Fensterlüftung

Photovoltaik - System 2kWp; Monokristallines Silicium

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
 Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:
 ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015

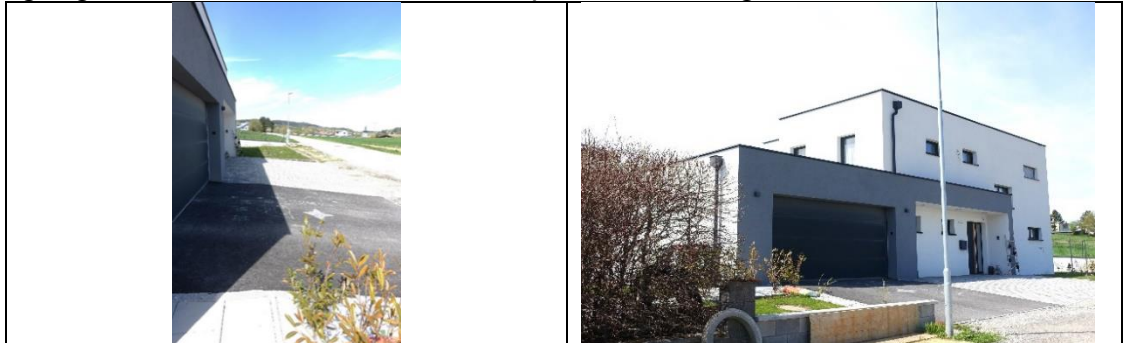
2.11.2. Außenanlagen:

Garagenzufahrt:

mit Asphalt befestigt

Hauszugang:

mit Betonsteinpflaster befestigt



Straßenseitige Einfriedung

Garten:

Betonsockel



östliche Einfriedung:

Betonhohlblocksockel ohne Zaun

südliche Einfriedung:

Stahlbetonwand



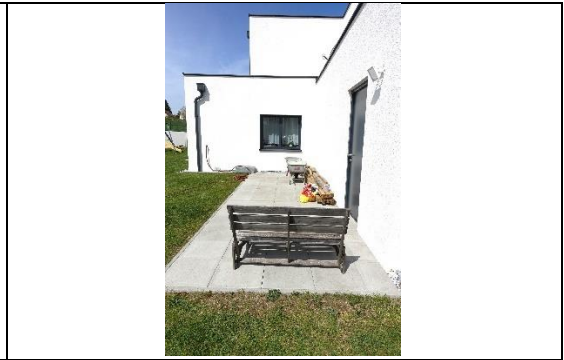
westliche Einfriedung:

Betonsockel mit Stabgitterzaunelementen



Terrassen:

mit Betonplatten befestigt mit Raseneinfassungsplatten



Vorgarten/Garten:

Rasenfläche mit geringem Strauchbestand



2.12. Baumängel, Bauschäden, nachzuholende Instandsetzungen:

Bei der Befundaufnahme wurden keine augenscheinlichen Baumängel, Bauschäden und nachzuholenden Instandsetzungsarbeiten festgestellt.

2.13. Fertigstellungsgrad:

Das Einfamilienhaus mit Doppelgarage und die Außenanlagen sind zum Großteil fertiggestellt. Im Zuge der Befundaufnahme wurden nachstehende Fertigstellungsarbeiten festgestellt:

- Herstellung Handläufe bei den Treppen KG/EG/OG
- Fertigstellung Fliesenbelag Treppe KG/EG
- Herstellung Belag und Handlauf Treppe KG/Doppelgarage
- teilweise Fertigstellung Elektroverteilerschrank
- Einbau der Innentüren im Kellergeschoß
- teilweise Fertigstellung der Einfriedung

Darüber hinaus wurden im Zuge der Befundaufnahme keine augenscheinlichen Fertigstellungsarbeiten festgestellt.

2.13. Vermietungen oder sonstige Rechte Dritter:

Auf Befragung von Frau Nicole Kropfreiter gibt diese die Auskunft, dass ihr hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Bestandrechte und auch keine weiteren Rechte zu Gunsten Dritter bekannt sind.

Die Bewertung erfolgt somit unter der Annahme der Bestandfreiheit und unter der Annahme der Freiheit von Belastungen aufgrund von Reallasten und Dienstbarkeiten.

2.14. Einrichtung:

Die Bewertung erfolgt inklusive der unselbständigen Bestandteile (wie insbesondere Heizungs-, Elektro- und Lüftungsinstallationen, Sanitärgegenstände u. ä.). Alle freistehenden Inventargegenstände (Kästen, Tische, Sessel, sonstige bewegliche Einrichtungsgegenstände, Werkzeuge, etc.) sind nicht im Verkehrswert der Liegenschaft enthalten und auch nicht Gegenstand der Bewertung.

2.15. Zubehör: ⁷

Die Einrichtung (Einbauküche mit Einbauten, wie unter Punkt 2.11.1.4. dieses Gutachtens – Ausstattung Kochen/Essen-EG – beschrieben, wird als Zubehör unter Berücksichtigung des Alters (ca. 5 Jahre) und des guten Erhaltungszustandes mit einem **pauschalen Zeitwert von € 5.000,--** angesetzt.

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

⁷ Zubehör ist eine Nebensache, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – vom Eigentümer dazu bestimmt sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen (Quelle: ÖNORM B 1802, Pkt. 2.5); Voraussetzung für die Zubehöreigenschaft ist daher: Eigentümeridentität von Haupt- und Nebensache; räumliche Nahebeziehung von Haupt- und Nebensache; dauernde Widmung der Nebensache zur fortdauernden Förderung des wirtschaftlichen Zweckes der Hauptsache; Tatsache, dass die Nebensache auch wirklich diesem Zweck dient; (Quelle: Skriptum Schätzung nach Exekutionsordnung, LBA 3/2005, Dr. Jürgen Schiller)

3. GUTACHTEN:

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen Feststellungen sowie unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale und Voraussetzungen.

Auftragsgemäß wird

**der Verkehrswert
der Liegenschaft EZ 766, Grundbuch 24122 Großgerungs
in 3920 Groß Gerungs, Pletzensiedlung 454**

zum Stichtag

28. April 2026

ermittelt.

Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr im Falle eines Verkaufes erzielbar wäre. Dabei sind ungewöhnliche Preise, wie sie beispielsweise durch die besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen erzielt werden könnten, außer Ansatz zu lassen.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder allenfalls die Kombination von solchen bleibt gemäß § 7 LBG dem Sachverständigen überlassen, dabei ist auch Bedacht auf den Stand der Wissenschaft zu nehmen.

Einfamilienhäuser werden in der Regel eigengenutzt und von Interessenten üblicherweise auch zur Befriedigung des eigenen Nutzungsbedürfnisses erworben, weshalb eine Anschaffung in Ertragserzielungsabsicht zumindest in diesem Immobilienteilmarkt im Normalfall auszuschließen ist. Das Ertragswertverfahren scheidet daher für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft als Wertermittlungsverfahren aus. Somit wird das Sachwertverfahren als geeignetes Wertermittlungsverfahren herangezogen.

Bei der Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren wird der Wert der Liegenschaft durch Addition des Bodenwertes, des Bauwertes sowie des Wertes sonstiger Bestandteile errechnet. Bei der Ermittlung des Bauwertes ist von den Neuherstellungskosten unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung auszugehen.

Davon ist in der Folge ein allenfalls gegebener verlorener Bauaufwand sowie die technische und wirtschaftliche Wertminderung in Abzug zu bringen. Die Berechnung der Wertminderung wegen Alters erfolgt aufgrund der Objektart und der Bauweise nach der Formel für lineare Wertminderung.

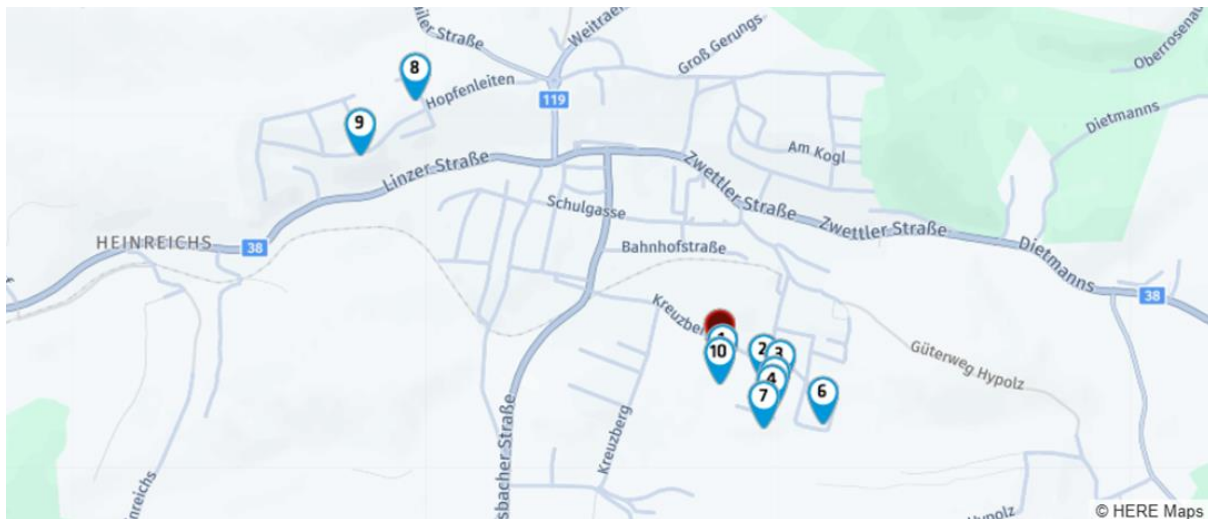
Ebenfalls in Abzug zu bringen sind sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie Fertigstellungsarbeiten, nachzuholende Instandsetzungsaufwendungen, Bau- und Erhaltungszustand, Baumängel, Bauschäden etc., soweit diese nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden. Bei der Verkehrswertermittlung nach der Sachwertmethode ist es insbesondere notwendig, den Rechenwert vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu beurteilen und den Sachwert durch entsprechende Korrekturen an die Marktverhältnisse in dem jeweiligen Immobilienteilmarkt anzupassen.

3.1. Sachwert:

3.1.1. Bodenwert:

Für Baugrundstücke mit marktüblich nachgefragter Grundstücksgröße ist im Stadtgebiet von Groß Gerungs bzw. in vergleichbaren Gemeinden der Region unter Heranziehung von Vergleichswerten zum Bewertungsstichtag ein Bodenpreis zwischen € 25,-- und € 37,-- pro m² exklusive Aufschließungsabgabe feststellbar.

Kaufpreisinformationen



Abgefragte Vergleichswerte

1	■ Bauland, Jahr 2020, Fläche 909 m2	22.725 €
2	■ Bauland, Jahr 2022, Fläche 930 m2	25.110 €
3	■ Bauland, Jahr 2026, Fläche 807 m2	28.245 €
4	■ Bauland, Jahr 2023, Fläche 830 m2	29.050 €
5	■ Bauland, Jahr 2023, Fläche 822 m2	28.770 €
6	■ Bauland, Jahr 2024, Fläche 1080 m2	34.852 €
7	■ Bauland, Jahr 2026, Fläche 1236 m2	32.390 €
8	■ Bauland, Jahr 2021, Fläche 676 m2	25.000 €
9	■ Bauland, Jahr 2019, Fläche 1412 m2	45.000 €
10	■ Bauland, Jahr 2026, Fläche 891 m2	28.512 €

Zusammenfassende Statistiken

Anzahl der abgefragten Vergleichswerte	10
Anzahl der Vergleichswerte/Mittelwert	10
Mittelwert (Preis/m ²)	31,63 €
Standardabweichung	3,98 €
Valorisierungsfaktor	1
valorisierter Mittelwert	31,63 €

Unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Merkmale für das bewertungsgegenständliche Grundstück, wie insbesondere

- Infrastruktur
- Lage
- Bebauung und Widmung der umgebenden Grundstücke
- Größe und Konfiguration

ist für das bewertungsgegenständliche Grundstück in Relation zu den Vergleichswerten ein Bodenwert von € 32,--/ m² exklusive Aufschließungsabgabe als angemessen anzusetzen.

Berechnung Bodenwert:

Unter Bezug auf Punkt 2.1. dieses Gutachtens beträgt die grundbücherliche Fläche des Grundstückes 902/1 **924 m²**:

€ 32,--	x	924 m ²	=	€	<u>29.568,--</u>
Bodenwert gerundet				€	29.600,--

zuzüglich

Wert der als entrichtet geltenden Aufschließungsabgabe⁴

Da unter Bezug auf die Anmerkung im A2-Blatt die Aufschließungsabgabe als entrichtet gilt wird die zum Bewertungsstichtag hinsichtlich dieses Grundstückes zu berechnende Aufschließungsabgabe als zusätzlicher, bodengebundener Wert zum Ansatz gebracht:

Einheitssatz für die Aufschließungsabgabe zum

Bewertungsstichtag: € 450,-- , Bauklasse II:

$\sqrt{924 \text{ m}^2} \times € 450 \times 1,25 =$	€ 17.099,00	gerundet	€	<u>17.100,--</u>
---	-------------	----------	---	-------------------------

Zwischensumme	€	46.700,--
---------------	---	------------------

⁴ § 38(3) NÖBauordnung: Die Aufschließungsabgabe (A) ist eine einmal zu entrichtende, ausschließliche Gemeindeabgabe nach § 6 Abs. 1 Z. 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl. Nr. 45, in der Fassung BGBl. I Nr. 194/1999. Sie wird aus dem Produkt von Berechnungslänge (BL), Bauklassenkoeffizient (BKK) und Einheitssatz (ES) errechnet: A = BL x BKK x ES

Zwischensumme € 46.700,--
zuzüglich

Wert der entrichteten Anschlussgebühren für Kanal⁵:

Nachdem noch keine Baufertigstellungsmeldung erfolgt ist, wurde seitens der Gemeinde auch noch keine Kanaleinmündungsabgabe für den bestehenden Anschluss vorgeschrieben.

€ 0,--

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baufertigstellungsmeldung die Kanaleinmündungsabgabe zur Vorschreibung gelangen wird. Die voraussichtliche Kanaleinmündungsabgabe wird auf Basis des zum Bewertungsstichtag gültigen Einheitssatzes von € 19,--/m² Berechnungsfläche zuzüglich 10 % MWSt. auf pauschal ca. € 6.000, -- geschätzt.
zuzüglich

Wert der entrichteten Anschlussgebühren für Wasser⁶:

Nachdem noch keine Baufertigstellungsmeldung erfolgt ist, wurde seitens der Gemeinde auch noch keine Wasseranschlussabgabe für den bestehenden Anschluss vorgeschrieben.

€ 0,--

Zwischensumme € 46.700,--

⁵ § 3 NÖ Kanalgesetz:

(1) Die Höhe der Kanaleinmündungsabgabe ergibt sich aus dem Produkt der Berechnungsfläche (Abs. 2) mit dem Einheitssatz (Abs. 3).

(2) Die Berechnungsfläche wird in der Weise ermittelt, daß die Hälfte der bebauten Fläche mit der um 1 erhöhten Zahl der an die Kanalanlage angeschlossenen Geschoße multipliziert und das Produkt um 15 v.H. der unbebauten Fläche vermehrt wird. Nicht angeschlossene Gebäude oder Gebäudeteile zählen zur unbebauten Fläche. Wird die Liegenschaft trotz bestehender Anschlußverpflichtung nicht an die Kanalanlage angeschlossen, so ist die Berechnungsfläche so zu ermitteln, als ob die Liegenschaft an die Kanalanlage angeschlossen wäre.

(3) Der Einheitssatz (Abs. 1) ist vom Gemeinderat in der Kanalabgabenordnung (§ 6) festzusetzen; er darf 5 v.H. jenes Betrages nicht übersteigen, der unter Zugrundelegung der im Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses für die gesamte Kanalanlage einschließlich der Nebenanlagen erforderlichen Baukosten auf den laufenden Meter der Kanalanlage durchschnittlich entfällt. Die vom Gemeinderat der Ermittlung des Einheitssatzes zugrunde gelegten Baukosten sowie die Gesamtlänge des Kanalnetzes sind in die Kanalabgabenordnung aufzunehmen.

⁶ § 6 Gemeindewasserleitungsgesetz 1978:

Wasseranschlußabgabe

(1) Die Wasseranschlußabgabe ist für den Anschluß an die Gemeindewasserleitung zu entrichten.

(2) Die Höhe der Wasseranschlußabgabe ist derart zu berechnen, daß die Berechnungsfläche (Abs. 3 und 4) für das angeschlossene Grundstück mit dem Einheitssatz (Abs. 5) vervielfacht wird.

(3) Die Berechnungsfläche jeder angeschlossenen Liegenschaft ist so zu ermitteln, daß die Hälfte der bebauten Fläche

- a) bei Wohngebäuden mit der um eins erhöhten Anzahl der mit Wasser zu versorgenden Geschoße vervielfacht,
- b) in allen anderen Fällen verdoppelt

und das Produkt um 15 vom Hundert der unbebauten Fläche vermehrt wird.

Zwischensumme € 46.700,--

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baufertigstellungsmeldung die Wasseranschlussabgabe zur Vorschreibung gelangen wird. Die voraussichtliche Wasseranschlussabgabe wird auf Basis des zum Bewertungsstichtag gültigen Einheitssatzes von € 13,20/m² Berechnungsfläche zuzüglich 10 % MWSt. auf pauschal ca. € 4.000, -- geschätzt.

zuzüglich

Wert der entrichteten Anschlussgebühr für Strom:

pauschal geschätzt € **2.500,--**

Bodenwert € 49.200,--

**Bodenwert unter Berücksichtigung
der als entrichtet geltenden Aufschließungsabgabe
und der entrichteten Anschlussgebühren für die
bestehenden Anschlüsse gerundet somit**

€ 49.000,--

3.1.2. Bauwerte:

3.1.2.1. Bauwert Einfamilienhaus mit Doppelgarage:

Zur Ermittlung der Neuherstellkosten für das Einfamilienhaus mit Doppelgarage werden die Nutzflächen wie unter Punkt 2.11.1.2. dieses Gutachtens angeführt herangezogen.

Unter Bezug auf die Bauweise sowie die Art (Nutzung) der Teilflächen und unter Berücksichtigung der jeweiligen Ausstattung werden für das gegenständliche Einfamilienhaus mit Doppelgarage die Neuherstellungskosten samt Baunebenkosten (einschließlich der Umsatzsteuer aufgrund der Objektart⁷) innerhalb der in nachstehend angeführter Liste (Empfehlungen für Herstellkosten⁸) markierten Bandbreite wie nachstehend angesetzt.

In den Wertansätzen sind sämtliche Einbauten, soweit sie üblicherweise als Bestandteil des Gebäudes zu werten sind enthalten. Weiters wird beim Ansatz der Neuherstellkosten die bautechnische Konzeption (insbesondere hinsichtlich verwendeter Bauteile und Materialien, Haustechnik und Energieeffizienz) berücksichtigt.

⁷ vgl. Ö-Norm B 1802-1

⁸ vgl.: Empfehlungen für Herstellkosten, S 151; Sachverständige Heft 03/2025, Herausgeber: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen;

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025

**Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude
als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung**

**Kosten (inkl. USt.) pro m² 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 €

In diesen Herstellungskosten sind enthalten:

- * Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2 – 4) aus Erhebung in der Regel
- Aufschläge auf die Bauwerkskosten:
- * bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1) ca. 2 % – 10 %
- * Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7 + 8) ca. 7 % – 20 %
- * Umsatzsteuer 20 %

In diesen Herstellungskosten sind nicht enthalten:

- * überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten) ca. 5 % – 15 %
- * sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1) nach Bedarf
- * Erschwernisse nach Bedarf
- * Einrichtung (Kostenbereich 5) nach Bedarf
- * Außenanlagen (Kostenbereich 6) nach Bedarf
- * Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8) nach Bedarf
- * Reserven (Kostenbereich 9) nach Bedarf

Ergänzende Angaben:

- * Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus)
können einen Aufschlag erfordern bis zu 30 %
- * Großprojekte können einen Abschlag erfordern bis zu –10 %
- * Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen
im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei ca. 40 % bis 70 %
- * (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten
der Hauptgeschoße bei ca. 20 % bis 50 %

Ausstattungsqualität normal (1): Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individualausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher).

Ausstattungsqualität gehoben (2): Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf.

Ausstattungsqualität hochwertig (3): Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten.

Ausstattungsqualität						
Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden						
Gebäudeteil/ Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion	25	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften		
Dach	8	hinterlüftetes Dach (Kalt Dach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kalt Dach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc		
Fassaden	9	veriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechschlänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke etc	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz		
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibesläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz		
Innentüren	4	Stahlgargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzgargen o.Ä.), solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, "schwere" Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc		
Fußböden	6	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen o.Ä.	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität		
Nassräume	4	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien		
Sanitär-ausstattung	7	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 bis 2 WCs, 1 bis 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mindestens 2 Bäder, 2 WCs, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände		
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine		
Elektro-installation	9	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc		
Sonstige Ausstattung	4	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten		
Energieeffizienz	4	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)		
Gesamt	100					
Einstufung		normal 1,00 bis 1,50	gehoben 1,51 bis 2,50	hochwertig 2,51 bis 3,00		

NEUHERSTELLKOSTEN AUFGRUND DER AUSSTATTUNGSQUALITÄT					
Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden					
Gebäudeteil/	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	Summe
Gewichtung					
Konstruktion	25		2,00		50,00
Dach	8		2,00		16,00
Fassaden	9		1,90		17,10
Fenster und Außentüren	8		2,20		17,60
Innentüren	4		1,50		6,00
Fußböden	6		1,80		10,80
Nassräume	4		1,80		7,20
Sanitärausstattung	7		1,80		12,60
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12		1,80		21,60
Elektroinstallation	9		2,00		18,00
Sonstige Ausstattung	4		1,50		6,00
Energieeffizienz	4		2,50		10,00
					192,90
Einstufung des Gebäudes aufgrund der gegebenen Ausstattungsqualität					1,93
Interpolation Herstellkosten: Differenz von (1) auf (2): € 700					
Interpolation: von (1) auf (1,93); € 2900 - ((€ 3600 - € 2900) x (-93/100)) = € 3550					
Neuherstellkosten Ausstattungsqualitäten		€ 2 900,00	€ 3 600,00	€ 4 300	
interpolierter Wert Neuherstellkosten (1,93)					€ 3 550

Berechnung der fiktiven Neuherstellkosten:

Kellergeschoß - Nebenflächen:

Neuherstellkosten pro m² Nutzfläche: gerundet € 1.280,--

(Richtwert € 3.550,-- davon 60 % aufgrund der einfachen Ausstattungsqualität, davon 60 % für Keller)

Nutzfläche: rd. 98 m² x € 1.280,-- = € 125.440,--

Erdgeschoß - Doppelgarage:

Neuherstellkosten pro m² Nutzfläche: gerundet € 1.280,--

(Richtwert € 3.550,-- davon 60 % aufgrund der einfachen Ausstattungsqualität, davon 60 % für Garage)

Nutzfläche: rd. 41 m² x € 1.280,-- = € 52.480,--

Erd- und Obergeschoß - Wohnnutzfläche:

Neuherstellkosten pro m² Wohnnutzfläche: gerundet € 3.550,--

(Richtwert € 3.550,-- unter Berücksichtigung der gehobenen bis hochwertigen Ausstattungsqualität)

Nutzfläche: rd. 190 m² x € 3.550,-- = € 674.500,--

fiktive Neuherstellkosten Einfamilienhaus mit Doppelgarage € 852.420,--

fiktive Neuherstellkosten Einfamilienhaus mit Doppelgarage € **852.420,--**

abzüglich

Wertminderung wegen Alters:

Unter Bezug auf Punkt 2.11.1. dieses Gutachtens weist das Einfamilienhaus mit Doppelgarage (Baubewilligung 2020) zum Bewertungsstichtag ein Baualter von ca. 6 Jahren auf. Als übliche Gesamtnutzungsdauer für ein Wohnhaus in Massivbauweise ist unter Berücksichtigung der technischen als auch der wirtschaftlichen Nutzungsdauer für die Berechnung der Alterswertminderung eine Gesamtnutzungsdauer von ca. 90 Jahren anzusetzen.

Unter Anwendung der Formel für lineare Wertminderung

$$W = \frac{A}{D} \times 100$$

wobei W = Wertminderung in Prozent A = Alter des Gebäudes
D = Übliche Gesamtnutzungsdauer

errechnet sich somit eine **Alterswertminderung** von ca. **- 7 %** € - 59.669,--

GEBÄUDESACHWERT

EINFAMILIENHAUS MIT DOPPELGARAGEWOHNHAUS

ohne Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes € **792.751,--**

abzüglich

Zustandswertminderung:

Bei der technischen Wertminderung ist auch der **Bau- und Erhaltungszustand** des Gebäudes zu berücksichtigen. Zur Grobeinschätzung eignet sich das Verfahren nach Heideck⁹ der abhängig von der Zustandsnote weitere prozentuelle Abschläge von den um die Alterswertminderung reduzierten Neuherstellungskosten vornimmt.

Dabei wird die Bezeichnung der Zustandsnoten in Abwandlung der Bezeichnung nach Heideck in der Praxis wie folgt verwendet:

Auszugsweise ergeben sich daraus aufgrund der von Heideck zu Grunde gelegten Formel folgende Zustandswertminderungen:

Zwischensumme € **792.751,--**

⁹ vgl. Immobilienbewertung Österreich, Juli 2022: Zustandswertminderung nach Heideck, S. 340ff

Zwischensumme

€ 792.751,--

1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00%
1,25		0,04%
1,50	geringfügige Instandhaltungen vornehmen	0,32%
1,75		1,07%
2,00	normal erhalten; übliche Instandhaltung vornehmen	2,49%
2,25		4,78%
2,50	über Instandhaltungen hinausg. geringere Instandsetzungen	8,09%
2,75		12,53%
3,00	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17%
3,25		25,03%
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09%
3,75		42,28%
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49%
4,25		63,57%
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32%
4,75		87,54%
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00%

Unter Hinweis auf Punkt 2.13. dieses Gutachtens sind an dem Einfamilienhaus mit Doppelgarage noch geringfügige Fertigstellungsarbeiten erforderlich.

Nach vorstehend angeführter Tabelle wird in konkretem Fall die **Zustandsnote 2,50** vergeben. Bei Anwendung der Zustandsnote 2,50 ist somit eine

Wertminderung aufgrund des Bau- und Erhaltungszustandes

von gerundet - 8 % € - 63.000,--
anzusetzen.

abzüglich

verlorener Bauaufwand

für individuelle Ausgestaltung und Raumaufteilung - 10 % € - 79.275,--

Gebäudesachwert Einfamilienhaus mit Doppelgarage € 650.476,--

KORRIGIERTER GEBÄUDESACHWERT

EINFAMILIENHAUS MIT DOPPELGARAGE

unter Berücksichtigung des über die altersadäquate Abnutzung hinausgehenden Bau- und Erhaltungszustandes

und der notwendigen Fertigstellungsarbeiten

somit gerundet € 650.000,--

3.1.2.2. Bauwert Außenanlagen:

Die vorhandenen Außenanlagen (Terrassen, Bodenbefestigungen, Einfriedungen, Gartenanlage) werden unter Berücksichtigung des jeweiligen Baualters und des jeweiligen Bau- und Erhaltungszustandes und der notwendigen Fertigstellungsarbeiten pauschal wie nachstehend bewertet:

Außenanlagen pauschal	€ 10.000,--
------------------------------	--------------------

3.1.3. Sachwert:

Der **Sachwert der Liegenschaft EZ 766** errechnet sich somit wie folgt:

Bodenwert	€ 49.000,--
Gebäudesachwert Wohnhaus	€ 650.000,--
Außenanlagen pauschal	€ 10.000,--
Sachwert	€ 709.000,--
SACHWERT Liegenschaft EZ 766 somit gerundet	€ 709.000,--

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

Der unter Punkt 3.1.3. rechnerisch ermittelte Wert (Sachwert) der Liegenschaft entspricht insbesondere aufgrund der ausständigen Baufertigstellungsanzeige und der zum Bewertungsstichtag in diesem Immobilienteilmarkt herrschenden Marktlage für derartige Objekte nicht dem Verkehrswert. Es ist somit eine merkantile Korrektur zur Anpassung des rechnerisch ermittelten Sachwertes an den Verkehrswert vorzunehmen. Dabei ist die Gesamtheit der zum Bewertungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände zu berücksichtigen.

Rechnerischer Sachwert € 709.000,--

Zur Anpassung des rechnerischen Wertes an den Verkehrswert sind unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten nachstehende merkantile Korrekturen vorzunehmen:

Abschläge für:

ausständige Baufertigstellungsmeldung: pauschal € - 10.000,--

Unter Bezug auf die Ausführungen unter Punkt 2.11. dieses Gutachtens liegt im Bauakt bei der zuständigen Stadtgemeinde Groß Gerungs zum Bewertungsstichtag keine Baufertigstellungsmeldung für das bewilligte Einfamilienhaus mit Doppelgarage auf. Interessenten werden bei der Wahl von ansonsten gleichwertigen Gebäuden, bei dem für das eine ein baubehördlicher Konsens (Benutzungsbewilligung oder Baufertigstellungsmeldung gem. § 30 NÖ BO) vorliegt und für das andere nicht, schon alleine aufgrund des allfälligen Risikos der Kosten für die Erfüllung allfälliger aktueller baubehördlicher Auflagen (Brandschutz, Sicherheit, etc.) und für die Kosten für die Erbringung von Attesten nur mit einem diesen Risiko entsprechenden Preisnachlass erwerben. Unter Berücksichtigung des Käuferverhaltens ist somit ein Abschlag für den merkantilen Minderwert anzusetzen.

Baualter / Marktlage: - 20 %¹⁰ € - 130.000,--

Dem Käuferverhalten folgend liegen die Kaufpreise für Einfamilienhäuser geringen Baualters in dieser Wertgrößenordnung (Sachwert über € 500.000,--) in diesem Immobilienteilmarkt üblicherweise unter den Sachwerten. Interessenten für Einfamilienhäuser steht in diesem Immobilienteilmarkt ein ausreichendes Angebot an Baugrundstücken zur Verfügung, wodurch die Kaufinteressenten insbesondere im Hinblick auf die relativ geringe Preisdifferenz zu den Kosten für einen Neubau und der individuellen Ausstattung eher dahin tendieren, einen Neubau nach eigenen Vorstellungen und in der gewünschten Ausstattung zu errichten.

Verkehrswert € 569.000,--

Der vorstehend ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft entspricht unter Annahme der Bestandsfreiheit und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale und unter Heranziehung von Vergleichswerten den Gegebenheiten auf diesem Immobilienteilmarkt und kann daher ohne weitere merkantile Korrektur als Verkehrswert ausgewiesen werden.

¹⁰ der Abschlag bezieht sich ausschließlich auf den Gebäudesachwert des Einfamilienhauses mit Doppelgarage (€ 650.000,--)

**Der Verkehrswert
der Liegenschaft EZ 766,
Grundbuch 24122 Großgerungs
beträgt zum Stichtag 28. April 2026
ohne Berücksichtigung der auf Grund von
(Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der
Liegenschaft lastenden Beträge
somit gerundet** € 569.000,--

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

Verkehrswert der Gesamtanteile an der Liegenschaft
ohne Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden
mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge
(dingliche Gebühren- und Abgabenrückstände)
gemäß Punkte 3.2. dieses Gutachtens € 569.000,--
abzüglich

der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher
Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge (Gebühren-
und Abgabenrückstände gem. Punkt 2.2.3. dieses Gutachtens)
€ - 0,--
Verkehrswert € 569.000,--

**Der Verkehrswert
der Liegenschaft EZ 766,
Grundbuch 24122 Großgerungs
beträgt zum Stichtag 28. April 2026
mit Berücksichtigung der auf Grund von
(Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der
Liegenschaft lastenden Beträge
somit gerundet** € 569.000,--

Nicht berücksichtigt sind jeweils allenfalls gegebene Kontaminierungen des Grundstückes, welche erheblichen Einfluss auf den Verkehrswert nehmen könnten. Untersuchungen hinsichtlich einer Kontaminierung bzw. die Bewertung der Kosten für eine allfällige Sanierung von Kontaminierungen können nur von Sonderfachleuten durchgeführt werden.

4. ZUSAMMENFASSUNG:

**Der
Verkehrswert
der Liegenschaft EZ 766
Grundbuch 24122 Großgerungs
beträgt
zum Bewertungsstichtag 28. April 2026
mit Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden
mit dinglicher Wirkung
auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft
lastenden Beträge**

gerundet **€ 569.000,--**
(Euro fünfhundertneunundsechzigtausend)

unter Beachtung aller im Befund enthaltenen Feststellungen sowie aller
wertbestimmenden Merkmale und Voraussetzungen

- unter der Annahme der Bestandfreiheit -
- unter der Annahme der Geldlastenfreiheit -
- ohne Berücksichtigung allfälliger Kontaminierungen –

ZUBEHÖR:
Der Verkehrswert des Zubehörs
(Einbauküchen mit Einbaugeräten)
im Bereich Essen/Kochen im Erdgeschoß
wie unter Punkt 2.11.1.4. beschrieben
beträgt

zum Bewertungsstichtag 28. April 2026

gerundet **€ 5.000,--**
(Euro fünftausend)

5. ANMERKUNGEN

5.1. Allgemein

Das Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern dient ausschließlich für den auftragsgemäßen Zweck.

Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

5.2. Umsatzsteuer

Mit Inkrafttreten des Budgetbegleitgesetzes 1998 (19.6.1998) gelten neue umsatzsteuerrechtliche Bestimmungen für Immobilientransaktionen. Es ist daher auf folgendes hinzuweisen:

Sollte bei Veräußerung der Immobilie eine Rechnung mit Umsatzsteuer ausgestellt werden, ist die gesetzliche Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen.

5.3. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

(ÖNORM B1802-1 Pkt. 4.4.)

Im Hinblick auf die Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters ist darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei unveränderten äußeren Bedingungen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt erzielbar ist. Diese Kurzfristigkeit der Verwertung im Zwangsversteigerungsverfahren, in dem ein für die Immobilie adäquater Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt.

DER SACHVERSTÄNDIGE

für die Fachgebiete:

94.04; 94.10; 94.15; 94.17; 94.20; 94.65; 94.70

6. ANHANG:

Grundbuchauszug:

KATASTRALGEMEINDE 24122 Großgerungs EINLAGEZAHL 766
BEZIRKSGERICHT Zwettl

Letzte TZ 1103/2026

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
902/1 G Landw(10) * 924 Pletzensiedlung 454

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

***** A2 *****
2 a 232/2022 Aufschließungsabgabe hins Gst 902/1 entrichtet
***** B *****

1 ANTEIL: 1/2

Manuel Kropfreiter

GEB: 1994-04-16 ADR: Pletzensiedlung 376/4, Groß Gerungs 3920

a 5348/2020 Kaufvertrag 2020-06-24, Nachtrag zum Kaufvertrag 2020-08-07
Eigentumsrecht

b 5348/2020 Vorkaufsrecht

2 ANTEIL: 1/2

Nicole Neuhauser

GEB: 1993-03-22 ADR: Groß Weißenbach 88, Zwettl 3910

a 5348/2020 Kaufvertrag 2020-06-24, Nachtrag zum Kaufvertrag 2020-08-07
Eigentumsrecht

b 5348/2020 Vorkaufsrecht

***** C *****

1 a 5348/2020

VORKAUFSRECHT

gem Punkt VI. Kaufvertrag 2020-06-24
für Stadtgemeinde Groß Gerungs

2 a 5348/2020

WIEDERKAUFSRECHT

gem Punkt VI. Kaufvertrag 2020-06-24
für Stadtgemeinde Groß Gerungs

3 a 5348/2020 Pfandbestellungsurkunde 2020-07-13

PFANDRECHT

für VR Bank Niederbayern-Oberpfalz eG
(GnR 657, Amtsgericht Regensburg)

Höchstbetrag EUR 482.400,--

b 1103/2026 Einleitung der Versteigerung C-LNR 6

4 a 2155/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-05-25

PFANDRECHT

für VR Bank Niederbayern-Oberpfalz eG (GnR 657 Amtsgericht
Regensburg)

Höchstbetrag EUR 64.900,--

b 1103/2026 Einleitung der Versteigerung C-LNR 6

5 a 4473/2025 Hypothekarklage (6 Cg 65/25f - LG Krems/Donau)

6 a 1103/2026 IM RANG 5348/2020 IM RANG 2155/2022 Beschluss

2026-03-17 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 482.680,37 samt

2,5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab 2025-08-01
Titelkosten EUR 19.010,50 samt 4% Z ab 2026-01-24

Antragskosten EUR 3.546,92

für VR Bank Niederbayern-Oberpfalz eG (GnR 657 AG
Regensburg) (7 E 471/26a)

b 1103/2026 Pfandrecht C-LNR 3 und 4

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM):