



mag. f. h. robert mahowsky

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter sachverständiger
für die fachgruppe immobilien

An
Frau Margit Huber
Dorfstraße 5
D-83131 Nussdorf

St. Pölten, 20. April 2022

Gutachten

zur Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft
EZ 260, Grundbuch 19569 Sasendorf,
mit der Adresse
3386 Hafnerbach, Ortsstraße 29b



Digitale Ausfertigung

D:\Gutachten\Verkehrswert\GA_EH_Sasendorf.docx

Gutachten Nr.: 104/22

3100 st. pölten • josefstraße 19 • tel: +43 (0)2742 352438-55
3382 soob • soob 53 • tel: +43 (0)676 87895139
www.emib.at • r.mahowsky@emib.at • uid atu 61776956
sparkasse nö ag • iban at22 2025 6000 0151 7093 • bic spspat21xxx



HUPTVERBAND
DER SACHVERSTÄNDIGEN

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines	3
1.1. Auftrag und Auftraggeber	3
1.2. Befundaufnahme	3
1.3. Bewertungsstichtag	3
1.4. Grundlagen	4
1.5. Bewertungszweck	4
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen	5
1.7. Umsatzsteuer	7
1.8. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht	7
1.9. Unabhängigkeit des Gutachters, Vertraulichkeit, Vollständigkeit	8
1.9.1. Interessenskonflikt	8
1.9.2. Unabhängigkeit des Sachverständigen	8
1.9.3. Unabhängigkeitserklärung – Offenlegung ständige Geschäftsbeziehung	9
1.9.4. Vertraulichkeitserklärung	9
1.9.5. Vollständigkeitserklärung	9
2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung	11
2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse	11
2.2. Rechte und Lasten	12
2.3. Lage, Standort, Demografie, Statistische Daten	14
2.3.1. Makrolage, Infrastruktur	14
2.3.2. Mikrolage, Lagekriterien	15
2.3.3. Verkehrserschließung	17
2.3.4. Statistische Gemeindedaten Hafnerbach	18
2.4. Lagespezifische Daten	20
2.5. Maße und Form, Topographie	23
2.6. Anschlüsse	23
2.7. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen	24
2.8. Kontaminierungen	25
2.9. Beschreibung Bewertungsgegenstand	26
2.9.1. Bewilligungsstand laut Erhebungen aus dem Bauakt	28
2.9.2. Baubeschreibung aus dem Bauakt	29
2.9.3. Baubeschreibung laut Begehung mit Fotodokumentation	31
2.9.4. Pläne und Planskizzen	40
2.9.5. Nutzflächen laut Pläne	44
2.10. Fertigstellungsgrad, Bau- und Erhaltungszustand	45
2.10.1. Fertigstellungsgrad	45
2.10.2. Baumängel, Bauschäden	45
2.10.3. Bau- und Erhaltungsrückstand, Reparaturrückstau	47
2.11. Baubehördlicher Konsens	48
2.12. Inventar	49
2.13. Energieausweis	49
2.14. Außenanlagen	50
2.15. Vermietungen / Mietzins	52
2.16. Offene Grundbesitzabgaben	53
3. Gutachten	54
3.1. Bewertungsmethode	54
3.2. Bodenwert	57
3.2.1. Den Bodenwert beeinflussende Merkmale	58
3.2.2. Mittelbarer Preisvergleich	61
3.2.3. Ermittelte Vergleichspreise für Bauland	62
3.2.4. Bewertung abweichender Eigenschaften durch Zu- und Abschläge	63
3.2.5. Aufschließungskosten	65
3.2.6. Rechte und Lasten	66
3.2.7. Anzusetzender Bodenwert	67
3.3. Bauwert	68
3.3.1. Wohngebäude	68
3.3.2. Nebengebäude	72
3.3.3. Außenanlagen	73
3.3.4. Zusammenfassung Sachwert	74
3.4. Verkehrswert der gesamten Liegenschaft	74
3.5. Zusammenfassung	75
4. Literaturverzeichnis	76
4. Anhang	78
4.1. Kaufvertrag im Zusammenhang mit den grundbücherlichen Eintragungen	78

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag und Auftraggeber

Per Email erteilter Auftrag von Frau Margit Huber, vom 07.02.2022, Befund zu erheben und ein Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 260, KG 19569 Sasendorf zu erstatten.

1.2. Befundaufnahme

Die Befundaufnahme fand

- o am 11.03.2022,

Beginn: 10⁰⁰ Uhr,

Ende: 11³⁰ Uhr,

statt.

An der Befundaufnahme nahmen außer dem unterfertigten SV

- o Frau Margit Huber (Auftraggeberin und Erbin)
- o Frau Gertraud Steindl (Erbin)
- o Herr Rudolf Kienast (Erbe)
- o Herr Daniel Steindl (Sohn von Frau Gertraud Steindl)

teil.

1.3. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme, sohin der 11. März 2022.

1.4. Grundlagen

- Örtliche Besichtigung am 11.03.2022.
- Auftrag von Frau Margit Huber.
- Angaben der Teilnehmer bei der Befundaufnahme.
- Grundbuchsauszug vom 09.03.2022.
- Angaben der Mitarbeiter der Marktgemeinde Hafnerbach hinsichtlich Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.
- Bewertungsrelevante Unterlagen, soweit sie im Bauarchiv der Marktgemeinde Hafnerbach ermittelt werden konnten.
- Einsichtnahme in die Urkundensammlung des Grundbuches des Bezirksgerichtes St. Pölten.
- Katasterplan
- Erhebungen bei Statistik Austria
- Erhebungen beim Umweltbundesamt – Verdachtsflächenkataster
- Erhebungen beim Lebensministerium – Lärminfo.at bzw. hora.gv.at
- Erhebungen bei der Geologischen Bundesanstalt
- Erhebungen im Senderkataster – senderkataster.at
- Recherchen im Internet.
- Erhebungen am regionalen Immobilienmarkt.
- Eigene Vergleichspreissammlung aufgrund beruflicher Tätigkeit.
- OIB-Richtlinien
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF.
- Ö-NORM B 1802.
- Literaturverzeichnis laut Anhang.

1.5. Bewertungszweck

Das Gutachten dient als Grundlage für Überlegungen im Zusammenhang mit der Erbschaft der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.

1.6. Allgemeine Vorbemerkungen

- Das Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben wurden. Dem gefertigten Sachverständigen wurden solche nicht bekanntgegeben, daher basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass zum Bewertungsstichtag keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorlagen.
- Der Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen und der örtlichen Besichtigung, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter
- 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 zum Bewertungsstichtag wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme und durch die erhaltenen Informationen durch die Parteien festgestellt. Detaillierte bzw. zerstörende Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Urkunden oder Vermutungen beruhen. Bei der Gebäudebeschreibung muss eine übliche Ausführungsart bzw. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Vorhandene Abdeckungen und Verkleidungen wurden nicht entfernt.
- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion zum Bewertungsstichtag wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem Stand der Technik zum Bewertungsstichtag entsprochen haben. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden nicht mitbewertet.
- 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.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Die Beurteilung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen

angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.

- Allfällige Aussagen über Statik, Schall- und Wärmeschutz, Baugrundbeschaffenheit, Schädlinge, Altlasten oder Kontaminationen, etc. sind ohne weitere Untersuchungen eines Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiters wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen eingehalten worden sind.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung und Gegenstand der Beauftragung sind.
- Die Ermittlung der für die Bewertung erforderlichen Flächen erfolgt aus gutachtensökonomischen Gründen näherungsweise aus dem aus dem Bauarchiv erhobenen Plan, unter der Annahme und Voraussetzung, dass die Abweichungen in der tatsächlichen Ausführung aufgrund geänderter Zwischenwände erfahrungsgemäß nur eine geringe, vernachlässigbare Differenz ergeben. Eigene Vermessungen durch den SV waren nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt. Sollte eine exakte Ermittlung der Ausmaße verlangt oder erforderlich werden, ist ein Bestandsplan von einem hierzu befähigten Fachmann (Zivilingenieur, Planungsbüro, Geometer) zu erstellen.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte kann vom fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.
- Nicht beauftragt ist, Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhanden Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dgl, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (iS des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der vom gefertigten Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, im Ausmaß der persönlichen Haftpflichtversicherung begrenzt.
- Für die Bewertung wird von einem von allem Unrat, Inventar und sonstigen Fahrnissen geräumten Gebäude ausgegangen. Der Verkehrswert bezieht sich sohin auf den geräumten Zustand. Etwaige Räumungskosten sind vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen.
- Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, öffentlich-rechtlichen Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

- Skizzen betreffend Darstellung von Servituten sind idR nicht darstellbar und sind ggf. jeweils auf die entsprechende Vertragssituation hinzuweisen.
- Ein Nachweis für Betriebs- und Bewirtschaftungskosten ist idR nicht möglich.
- Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist vertraulich zu behandeln und allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

1.7. Umsatzsteuer

Mit Wirksamkeit 19.06.1998 trat das Budgetbegleitgesetz 1998 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt traten neue umsatzsteuerliche Bestimmungen bei Immobilientransaktionen in Kraft. Daher ist folgender Hinweis nötig:

Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge von baulichen Maßnahmen zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

1.8. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

(ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer Bandbreite von bis zu 10 % nach oben und unten abweichen.

Sollte eine kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, ist vom festgesetzten Verkehrswert ein Abschlag vorzunehmen. (Diese Kurzfristigkeit der Verwertung bspw nach den Bestimmungen der Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist idR durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt).

1.9. Unabhängigkeit des Gutachters, Vertraulichkeit, Vollständigkeit

Der fertigende Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung unter Einhaltung der EVS 3 der deutschen Übersetzung der Europäischen Bewertungsstandards 2016 der TEGoVA, 8. Auflage erstellt hat.

Alle Bewertungen, die gemäß diesen Standards erfolgen, sind unter der strengen Aufsicht qualifizierter Gutachter oder durch diese selbst durchzuführen.

Gutachter haben jederzeit die höchsten Standards hinsichtlich Aufrichtigkeit und Integrität anzuwenden, sowie ihre Handlungen auf eine Weise auszuführen, die ihren Kunden, der Öffentlichkeit, ihrem Berufsstand sowie der jeweiligen nationalen Berufsvereinigung nicht zum Schaden gereicht.

Der Gutachter muss über berufliche Fachkenntnisse, das für die Art und den Umfang der Bewertung geeignete Wissen, Sorgfalt und ethische Verhalten verfügen; außerdem hat er jegliche Faktoren, die eine Befangenheit bedeuten könnten, offen zu legen. Das Gutachten liefert eine sachkundige und unabhängige Wertschätzung, die auf einer anerkannten Wertgrundlage beruht.

1.9.1. Interessenskonflikt

01. Die Anforderungen an den Sachverständigen hinsichtlich seiner fachlichen Objektivität bedeuten, dass er sich über alle Sachverhalte, die einen Interessenskonflikt darstellen könnten, bewusst sein muss. Gleich zu Beginn sollte der Sachverständige den Klienten ersuchen, durch ihn betroffene beziehungsweise mit dem Auftrag in Verbindung stehenden Parteien zu benennen, um festzustellen, ob daraus ein möglicher Interessenskonflikt für ihn selbst, seine Partner, Mitgeschäftsführer oder nahe Familienmitglieder entstehen könnte.
02. Besteht ein derartiger Konflikt, ist dies dem Kunden schriftlich offenzulegen. Dieser kann daraufhin entscheiden, ob er diesen Auftrag bestätigen möchte oder nicht; dies erfordert eine klare Darstellung des Sachverhalts in jeglichen Bestätigungen oder Gutachten, die durch den Sachverständigen erstellt werden.
03. Es können sich jedoch Umstände ergeben, unter denen der Sachverständige die Annahme eines derartigen Auftrags trotz entsprechender Kundenwünsche dennoch ablehnt.

1.9.2. Unabhängigkeit des Sachverständigen

01. Zwar hat der Sachverständige in seinen Bewertungen und Wertfeststellungen immer objektiv und professionell vorzugehen, es wird jedoch seitens des Sachverständigen (und - wo angebracht - seitens des Unternehmens, das Bewertungen vornimmt) in

vielen Fällen notwendig und professionell sein, seine Unabhängigkeit von jeglicher Partei, die am Bewertungsergebnis interessiert sein könnte, aufzuzeigen. Jegliche derartigen Verbindungen, andere potentielle Quellen eines Interessenskonfliktes oder weitere Sachverhalte, die die Unabhängigkeit oder Objektivität des Sachverständigen bedrohen, sind dem Kunden in schriftlicher Form mitzuteilen und im Gutachten festzuhalten. Die ausgewiesene Werteinschätzung muss diejenige des Gutachters und keiner anderen Partei sein, auch wenn eine Bewertungsfirma die Verantwortung übernehmen kann.

02. Sind mehrere Gutachter gemeinsam beauftragt, unterliegen diese jeder für sich den oben angeführten Anforderungen hinsichtlich Unabhängigkeit und Objektivität.
03. Bestehen in einem Land nationale Bestimmungen zur Objektivität und Unabhängigkeit, sind diese ebenfalls zu erfüllen und im Gutachten anzuführen.

1.9.3. Unabhängigkeitserklärung – Offenlegung ständige Geschäftsbeziehung

Der gefertigte Sachverständige erklärt, weder direkt noch indirekt über Partner oder Mitgeschäftsführer oder enge Familienangehörige ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis zu den beteiligten Personen zu haben. Es liegen keine Gründe für eine Befangenheit oder einen Interessenskonflikt vor.

1.9.4. Vertraulichkeitserklärung

Der gefertigte Sachverständige erklärt weiters

- sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat, und
- den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte

vertraulich zu behandeln.

1.9.5. Vollständigkeitserklärung

Die vom Auftraggeber an den gefertigten Sachverständigen übergebenen Unterlagen und die vom Sachverständigen erhobenen Unterlagen sind unter dem Punkt 1.4. Grundlagen aufgelistet. Darüber hinausgehende Unterlagen wurden dem Sachverständigen nicht beigebracht und konnten daher keine Berücksichtigung finden.

Der Auftraggeber erklärt, dass er sämtliche ihm bekannten Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung von Relevanz sind, an den Sachverständigen übermittelt hat und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen bekannt sind.

Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.

2. BEFUND - LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse

Grundbuchsauszug:

KATASTRALGEMEINDE 19569 Sasendorf EINLAGEZAHL 260
 BEZIRKSGERICHT St. Pölten

 Letzte TZ 3438/2020
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
43/3	G GST-Fläche	* 1410	
	Bauf.(10)	374	
	Gärten(10)	1036	Ortsstraße 29b

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 ***** A2 *****
 6 a 4588/2019 RECHT der Strom- und Kanalleitungsführung und Nutzung
 über Gst 43/4 für Gst 43/3
 8 a 1976/2020 Aufschließungsbeitrag hinsichtlich Gst 43/3 entrichtet
 ***** B *****
 1 ANTEIL: 1/1
 Christian Kienast
 GEB: 1969-11-12 ADR: Ortsstraße 29b, Sasendorf 3386
 a 2841/2013 Übergabsvertrag 2013-03-21 Eigentumsrecht
 b 4304/2013 Veräußerungsverbot
 ***** C *****
 3 a 4304/2013 Schuldschein 2013-07-08
 PFANDRECHT EUR 32.500,--
 1 % Z, 9 % VZ, NGS EUR 3.250,-- für
 Land Niederösterreich
 4 a 4304/2013
 VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 11 (3) NÖ WFG 2005 für
 Land Niederösterreich
 7 a 4588/2019
 DIENSTBARKEIT des uneingeschränkten Zuganges
 zum Wasserzähler über Gst 43/3
 gem § 4.5. Kaufvertrag 2019-07-01 für Gst 43/4
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

 Grundbuch 09.03.2022 16:59:07

Gemäß vorangeführtem Grundbuchsatz weist das der EZ 260 inne liegende Grundstück Nr. 43/3 zum Bewertungsstichtag eine Gesamtfläche von 1.410 m² auf.

Ein Ausweis der Fläche im Grenzkataster ist bereits erfolgt. Gemäß § 8 Vermessungsgesetz ist der Grenzkataster bestimmt

1. zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke
2. zur Ersichtlichmachung
 - a. der Benützungsarten
 - b. der Flächenmaße
 - c. der vermessungsbehördlich bescheinigten Änderungen des Katasters
 - d. sonstiger Angaben zur leichteren Kenntlichmachung der Grundstücke und zur Ersichtlichmachung der geocodierten (raumbezogenen) Adressen der Grundstücke und der darauf befindlichen Gebäude.

Hinweis zur Benützungsart BA (Nutzung): Hier scheinen die im Kataster eingetragenen Benützungsarten (z.B. Baufläche, landwirtschaftlich genutzt, Garten, Wald, Alpe, sonstiges) auf. Dies können bei einem Grundstück auch mehrere sein (Benützungsabschnitte). Bei den Benützungsarten "sonstige und Gewässer" wird überdies eine nähere Bezeichnung der Grundstücksnutzung angegeben (diese Benützungsarten lassen keinen Rückschluss auf die tatsächliche Widmung des Grundstückes im Flächenwidmungsplan zu).

Im B-Blatt des Grundbuchsatzuges ist für den gesamten Bewertungsgegenstand (der verstorbene) Herr Christian Kienast als Eigentümer eingetragen.

2.2. Rechte und Lasten

Folgende Eintragungen scheinen im Grundbuch auf

```
***** A2 *****
6 a 4588/2019 RECHT der Strom- und Kanalleitungsführung und Nutzung
    über Gst 43/4 für Gst 43/3
8 a 1976/2020 Aufschließungsbeitrag hinsichtlich Gst 43/3 entrichtet
```

Ad A2-LN 6

Es handelt sich um ein Recht für das bewertungsgegenständliche Grundstück. Durch dieses Recht ist das benachbarte Grundstück 43/4 beschränkt, daher nicht wertbeeinflussend für das Bewertungsgrundstück. Für die genaue Lage der Leitungen siehe u.a. Plan.

Ad A2-LN 8

Es handelt sich um eine Ersichtlichmachung. Die kalkulatorischen Aufschließungskosten werden im Zuge der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt.

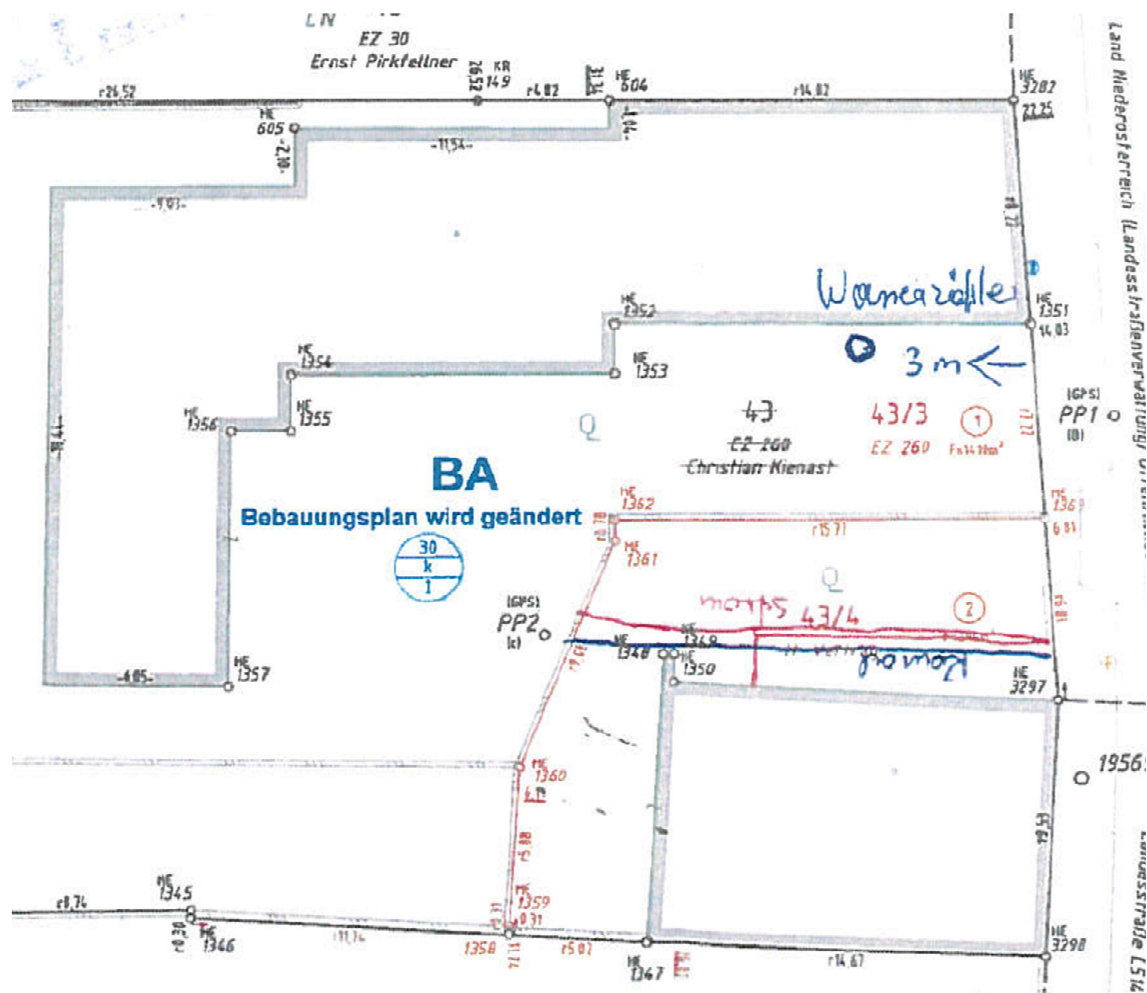
```
***** C *****
3 a 4304/2013 Schuldschein 2013-07-08
    PFANDRECHT EUR 32.500,--
    1 % Z, 9 % VZ, NGS EUR 3.250,-- für
    Land Niederösterreich
4 a 4304/2013
    VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 11 (3) NÖ WFG 2005 für
    Land Niederösterreich
7 a 4588/2019
    DIENSTBARKEIT des uneingeschränkten Zuganges
    zum Wasserzähler über Gst 43/3
    gem § 4.5. Kaufvertrag 2019-07-01 für Gst 43/4
```

Ad C-LN 3 und 4

Pfandrechte und Veräußerungsverbote sind nicht bewertungsrelevant. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Lasten- und Bestandfreiheit sowie der freien Veräußerbarkeit.

Ad C-LN 7

Gemäß Kaufvertrag vom 01.07.2019 (vollinhaltlich siehe den Kaufvertrag im Anhang) räumt Herr Christian Kienast für sich und seine Rechtsnachfolger den Eigentümern der Nachbarliegenschaft (und deren Rechtsnachfolger) das unentgeltliche Recht des uneingeschränkten Zuganges zum Wasserzähler, gemäß dem u.a. Plan mit blauer Farbe eingezeichnet und als „Wasserzähler“ bezeichnet, ein. Diese Beschränkung der Liegenschaft wird ebenfalls in der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt.



2.3. Lage, Standort, Demografie, Statistische Daten

2.3.1. Makrolage, Infrastruktur

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Ortschaft Sasendorf. Sasendorf ist eine Katastralgemeinde der Marktgemeinde Hafnerbach und hat 136 Einwohner (Stand 1. Jänner 2021).

Die Marktgemeinde Hafnerbach liegt südlich des Dunkelsteinerwaldes an der Pielach, im Mostviertel in Niederösterreich – politischer Bezirk: Sankt Pölten-Land. Die Marktgemeinde hat insgesamt 1.651 Einwohner (Stand 1. Jänner 2021).

Hafnerbach ist durch den Postbus erreichbar und im 3,5 km südlich gelegenen Prinzersdorf sind sowohl die Wiener Straße B 1 als auch die Westbahn zu erreichen.

Das hochrangigere Autobahn-Verkehrsnetz ist über die Auf- und Abfahrten der A1 in der Landeshauptstadt St. Pölten (ca. 14 km) bzw. in Loosdorf (ca. 9,5 km) erreichbar.

An öffentlichen Bildungseinrichtungen befinden sich ein Kindergarten und eine Volksschule in Hafnerbach. Infrastrukturell verfügt Hafnerbach über eine Fleischerei, einen Regionalladen mit 17 regionalen Direktvermarktern, einigen Gastronomiebetrieben, Bankstelle und einigen Gewerbe- und Handelsbetrieben.

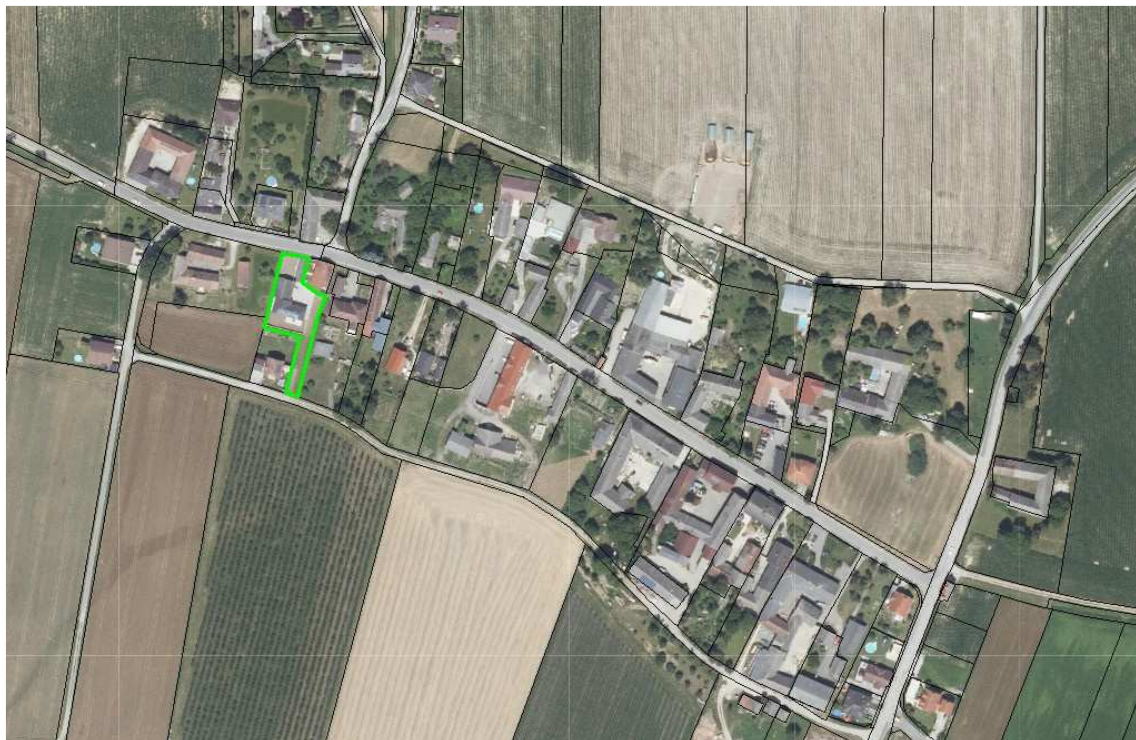


Makrolage Hafnerbach ¹

¹ www.herold.at/routenplaner

2.3.2. Mikrolage, Lagekriterien

Nachfolgend die Abbildung der geografischen Lage von Sasendorf (Quelle: www.herold.at/routenplaner) und die orthografischen Darstellungen der Bewertungsliegenschaft in Sasendorf (Quelle: atlas.noel.gv.at).



Das Grundstück ist aufgrund der dezentralen Lage, der eingeschränkten Infrastruktur und öffentlichen Verkehrsanbindung sowie dem aktuellen Nachfragepotential als mittelmäßige Wohnlage, sowie als schlechte Büro- und Geschäftslage zu bewerten.

Die unmittelbare Umgebungsbebauung besteht aus Wohn- und landwirtschaftlichen Gebäuden.

Lage	sehr gut	gut	mittelmäßig	schlecht	sehr schlecht
Geschäftslage				X	
Bürolage				X	
Wohnlage			X		

Anmerkung: verwendete Lagekriterien

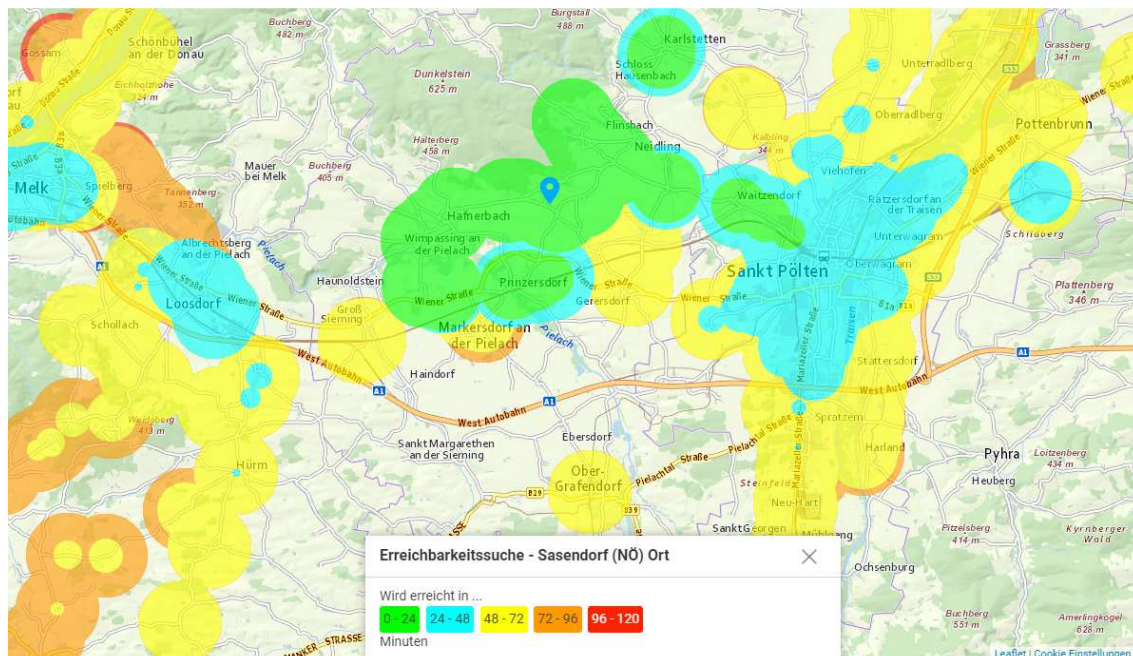
Sehr gut	Citylage mit hoher Frequenz und hohem Nachfragepotential oder Cottagelage
Gut	stadtnahe Lage, gute Frequenz und gutem Nachfragepotential
Mittel	Dezentrale Lage, mittlere Frequenz, mittleres Nachfragepotential
Schlecht	Dezentral, kaum Frequenz, eingeschränktes Nachfragepotential
Sehr schlecht	Problemlage



2.3.3. Verkehrserschließung

Es besteht ländliche Infrastruktur, durchschnittliche bis schlechte öffentliche Verkehrsanbindung (Regionalbusse, Bahnhof Prinzersdorf) und durchschnittliche Erreichbarkeit mit Privatfahrzeugen. Kostenlose Parkmöglichkeiten stehen in unmittelbarer Umgebung der Liegenschaft im ausreichenden Maße zur Verfügung.

Nachfolgende schematische Grafik der Verkehrsauskunft Österreich (VAO) stellt die Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel in einem Umkreis von bis zu 120 Minuten dar (Quelle: eu2018traffic.verkehrsauskunft.at):



2.3.4. Statistische Gemeindedaten Hafnerbach

Bevölkerung



Wohnbevölkerung gesamt

2021	2011	2001	1991
1.651	1.558	1.647	1.537

Wohnbevölkerung nach Altersgruppen

	2021		2011	
	männlich	weiblich	männlich	weiblich
bis unter 15 Jahre	130	104	114	97
15 bis unter 60 Jahre	500	477	521	470
60 Jahre und älter	206	234	157	199

Bevölkerungsbewegung

	2020	2019	2018
Lebendgeborene	12	16	14
Gestorbene	10	13	8
Geburtenbilanz	2	3	6
Zuzug	39	72	66
Wegzug	54	75	80
Wanderungsbilanz	-15	-3	-14

Arbeit



Nichtlandwirtschaftliche Arbeitsstätten

2011	2001
94	55

Land- u. forstwirtschaftliche Betriebe

2010	1999
69	85

Erwerbstätige am Wohnort

2011	2001
821	747

Pendler

	2011	2001
Auspendler	626	570
Einpendler	99	82

Gebäude**Gebäude**

2011	2001
542	513

Wohnungen

2011	2001
712	628

Quellen:

Statistik Austria
 AMS Niederösterreich
 Abteilung Gemeinden
 Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten

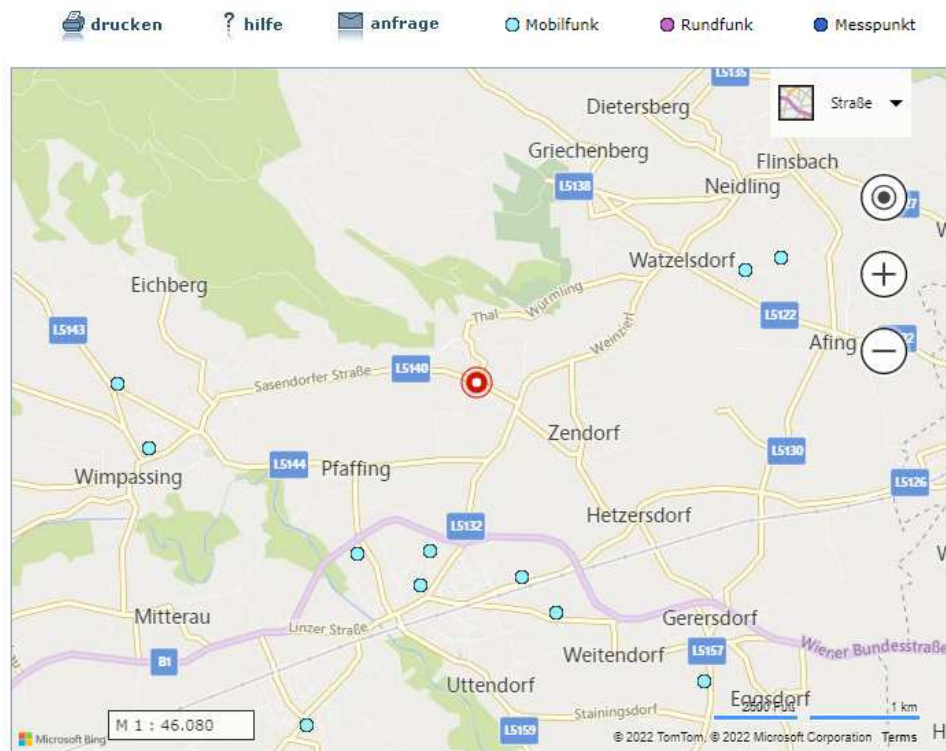
2.4. Lagespezifische Daten

In den Lärmkarten und Betroffenenauswertungen der Umgebungslärmkartierung gemäß der Richtlinie 2002/49/EG sind unter „Umgebungsärm“ für viele Bereiche die Lärmbelastungen insbesondere durch Verkehrslärm dargestellt.

Für die gegenständliche Liegenschaft sind keine Überschreitung der Schwellenwerte für Straßen-, Schienen- und Flugverkehr ausgewiesen (Quelle: laerminfo.at):

Schwellenwerte für die Aktionsplanung		
Lärmindex	Tag-Abend-Nacht	Nacht
Straßenverkehr	60 dB	50 dB
Flugverkehr	65 dB	55 dB
Eisenbahnverkehr	70 dB	60 dB

Laut Senderkataster (Quelle: senderkataster.at) befinden sich im Umkreis von rd. 2 km mehrere Mobilfunk-Antennen:



Der HORA-Pass (Geo-Informationen - GIS des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus, abrufbar unter www.hora.gv.at) liefert eine Zusammenfassung von acht Naturgefahren und deren Intensität für jeden beliebigen Standort in Österreich. Unter der Zugrundelegung eines Auswerteradius von 200 Metern ergibt dies folgenden HORA-Pass für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft (Abfrage 01.04.2022):

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

 Bundesministerium
Landwirtschaft, Regionen
und Tourismus

HORA-Pass

Adresse: -
Seehöhe: 273 m
Auswerteradius: 200 m
Geogr. Koordinaten: 48,22048° N | 15,52302° 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
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		mittel
Windspitzen		hoch
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Erdbeben¹

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40

Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Blitzdichte [Blitzzeinschläge / km² / Jahr]

-  > 5,0
-  4,0 - 5,0
-  3,0 - 4,0
-  2,0 - 3,0
-  1,0 - 2,0
-  < 1,0

Hagel

-  Hagelgefährdung Stufe > 5 (TORRO 6-7; HW > 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 5 (TORRO 5; HW 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 4 (TORRO 4; HW 4)
-  Hagelgefährdung Stufe 3 (TORRO 0-3; HW 3)

Schneelast²

-  Zone 4
-  Zone 3
-  Zone 2
-  Zone 2*
-  Bereich mit Sonderregelung

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2013

 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 BMLRT 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.

2.5. Maße und Form, Topographie

Das Grundstück 43/3 der bewertungsgegenständlichen Einlagezahl ist unregelmäßig vieleckig geformt (siehe nachfolgende Auszug aus dem Kataster – gelbe Markierung) und nach Süden hin leicht ansteigend.



2.6. Anschlüsse

Gemäß den Angaben durch die Marktgemeinde bzw. den Versorgungsunternehmen ist die Liegenschaft an folgende Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen bzw. sind diese Anschlussmöglichkeiten gegeben:

- Ortskanal (Trennkanaalsystem: Schmutzkanal, Regenwasserkanal)
- Strom
- Ortswasserleitung
- Brunnen
- Telefon
- Satellitenschüssel
- Gas (in der Ortschaft vorhanden)

Über den Zustand bzw. die Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen kann ohne entsprechende Prüfbefunde keine Aussage getroffen werden. Für die Wertermittlung werden diese als uneingeschränkt funktionstüchtig angenommen.

2.7. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen



Bebauungsplan (Bewertungsliegenschaft rot gekennzeichnet)

Flächenwidmung:

- **Bauland-Agrargebiet (BA)**, § 16 Abs 1 Zi 5 NÖ ROG 2014: Agrargebiete, die für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt sind; andere Betriebe, welche keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung

verursachen und sich in ihrer Erscheinungsform in das Ortsbild und in die dörfliche bauliche Struktur einfügen, sowie Wohnnutzungen mit höchstens vier Wohneinheiten pro Grundstück sind zuzulassen.

Bebauungsbestimmungen:

Im nördlichen Bereich des Grundstückes

- Bebauungsdichte: 60 %
- Bebauungsweise: einseitig offene Bebauung
- Bebauungshöhe: Bauklasse I (bis 5m) und Bauklasse II (über 5 bis 8m)

Im südlichen Bereich des Grundstückes

- Bebauungsdichte: 40 %
- Bebauungsweise: offene und gekuppelte Bebauung
- Bebauungshöhe: Bauklasse I (bis 5m) und Bauklasse II (über 5 bis 8m)
- Baufluchtlinie ohne Anbauverpflichtung mit einem Bauwich von 5 Meter

2.8. Kontaminierungen

Die Abfrage im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes wurde am 01.04.2022 durchgeführt.

Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Sankt Pölten (Land)
Gemeinde:	Hafnerbach (31910)
Katastralgemeinde:	Sasendorf (19569)
Grundstücksnummern:	43/3
Information:	Das Grundstück ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Die Bewertung wird unter der Annahme durchgeführt, dass keine Altlasten oder Kontaminationen zu berücksichtigen sind. Eine genaue Feststellung kann nur nach gesonderter Beauftragung einer Bodenuntersuchung durch Sonderfachleute getroffen werden. Sollte sich herausstellen, dass Grundstücke oder Teilflächen mit einer Altlast belastet sind, ist ein Sanierungskonzept samt Erfassung der Kosten für die Entsorgung und die vorhabensbezogenen Mehraufwendungen zu erstellen. Weiters ist der Verkehrswert unter dem Aspekt eines möglichen vorhandenen merkantilen Minderwertes neu zu betrachten. Haftungen des Sachverständigen aus diesem Titel sind ausgeschlossen.

Erläuterungen:

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

2.9. Beschreibung Bewertungsgegenstand

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Befundaufnahme und der eingeholten Unterlagen.

Das Grundstück Nr. 43/3 ist mit einem Einfamilienhaus-Bungalow (ohne Keller und ohne Dachgeschoßausbau) und einem an den Bungalow angebauten Wirtschafts-, Garagengebäude (Nebengebäude) bebaut.



Wohnhaus (links) und Nebengebäude



Wohnhaus (rechts) und Nebengebäude



Wohnhaus (Südwestansicht)



Wohnhaus (Südostansicht)



Nebengebäude (Ostansicht)



Nebengebäude (Nordwestansicht)

Die Liegenschaft ist an der Nordseite und an der Südseite an das öffentliche Gut angeschlossen. Die Zufahrt zu den Gebäuden ist einerseits von Norden her, über eine asphaltierte Zufahrt auf Eigengrund, und andererseits von Süden her über einen begrünten Grundstücksstreifen (ebenfalls auf Eigengrund), möglich.



Zufahrt nordseitig



Zufahrt südseitig

Der Vorplatz vor den Gebäuden ist mit Betonsteinen befestigt.

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über eine außen liegende Treppe mit 8 Differenzstufen mit Granitbelag.

2.9.1. Bewilligungsstand laut Erhebungen aus dem Bauakt

Einsichtnahme in den Bauakt beim Bauamt der Marktgemeinde Hafnerbach am 10.03.2022. Angeführt werden die im Bauakt aufliegenden Ansuchen und Bescheide. Baubeschreibungen aus dem Bauakt müssen nicht den tatsächlichen Ausführungen entsprechen. Die bei der Befundaufnahme erhobenen Feststellungen zu Gebäudeausführung und -ausstattung sind im Punkt 2.9.3. enthalten.

Betreffend Einfamilienhaus-Bungalow

01. Bescheid vom 12.12.2012 über die Baubewilligung für den Abbruch des Wirtschaftsgebäudes, Errichtung eines neuen Wohnhauses und einer Solaranlage.
02. Baubeginnanzeige vom 22.03.2013 für das vom 12.12.2012 bewilligte Bauvorhaben.
03. Baufortschrittsbestätigung (für Abbruch Wirtschaftsgebäude und Errichtung eines neuen Wohnhauses) vom 20.08.2013 mit dem Bauzustand: Fertigstellung Rohbau einschließlich Dachdeckung.
04. Bescheid vom 27.08.2013 über die Baubewilligung für die Errichtung einer Pelletsheizung.
05. Fertigstellungsanzeige des Anlagenerrichters vom 30.10.2013, dass die Wasserleitungsanlage, Haus-Abwasserkanal und Gebäude-Heizungsanlage gemäß ÖMORM installiert und geprüft wurde.
06. Bescheid vom 08.05.2017 über die Baubewilligung für den Abbruch von Wirtschaftsgebäuden an der Grundstücksgrenze, Errichtung einer Stützmauer und Einfriedung des bestehenden Einfamilienhauses.
07. Fertigstellungsanzeige vom 21.05.2019 über die bewilligungs- und planmäßige, den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung (Abbruch des Wirtschaftsgebäudes, Errichtung eines neuen Wohnhauses und einer Solaranlage).
08. Bestätigung der Marktgemeinde Hafnerbach an das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung vom 13.08.2019, dass das errichtete Eigenheim konsensmäßig errichtet wurde.

Aus dem Bauakt ist ebenfalls zu entnehmen, dass die Marktgemeinde am 18.01.2017 die Fertigstellungsanzeige für das am 12.12.2012 bewilligte Wohnhaus und die Fertigstellungsanzeige der Pelletsheizung (Bescheid 27.08.2013) urgirt hat.

Für die Bewertung wird von einer Fertigstellung des Wohnhauses (anzusetzendes Baujahr) im Jahr 2016 ausgegangen.

Betreffend Wirtschafts-, Garagengebäude

01. Bescheid vom 09.05.1978 über die Baubewilligung zum Neubau eines Einfamilienhauses und zum Abbruch des Altbestandes.
02. Ansuchen um Fristverlängerung vom 11.04.1980 für den Baubeginn des am 09.05.1978 bewilligten Bauvorhabens um weitere 2 Jahre.

Eine Fertigstellungsanzeige bzw. ein Kollaudierungsbescheid konnte im Bauakt nicht erhoben werden. Für die Bewertung wird von einer Fertigstellung des Wirtschafts-, Garagengebäude (anzusetzendes Baujahr) im Jahr 1985 ausgegangen.

2.9.2. Baubeschreibung aus dem Bauakt

Einfamilienhaus-Bungalow

HOCH- und TIEFBAU - TRANSPORTBETON - BAUSTOFFE Baumeister	
ING. FRANZ KICKINGER Ges.m.b.H.	
Eingelangt am 23. Okt. 2012 Marktgemeinde Hafnerbach	3071 Böheimkirchen 3072 Kasten ☎ 02743/2364 Telefax 02744/5320
MARKTGEMEINDE HAFNERBACH Bundesgebühr gemäß Gebührengesetz 1957 EUR <u>3,92</u> mittels Zahlschein zu entrichten	
BAUBESCHREIBUNG:	
Bauwerber:	Kasten, im September 2012
Grundeigentümer:	Christian KIENAST Sasendorf 29 3386 Hafnerbach
Art des Baues:	Rudolf u. Theresia KIENAST Sasendorf 29 3386 Hafnerbach
Lage des Baues:	Abbruch eines Wirtschaftsgebäudes und Errichtung eines Einfamilienhauses
Wohnnutzfläche EG:	KG. 19569 Sasendorf Gst.Nr. 43, EZ 29 Marktgemeinde Hafnerbach, Bez. St. Pölten Land
Wohnnutzfläche Gesamt:	114,67 m²
Grundstücksfläche:	114,67 m²
Verbaute Fläche Wohnhaus neu:	1.716,00 m²
Geschaffen:	145,60 m²
Erdgeschoss:	Windfang, Technikraum, Wohnen Essen, Küche, WC, Flur, Bad, 3 Zimmer
Dachgeschoss:	Dachboden
Fußböden:	Sind aus dem Einreichplan ersichtlich und werden jeweils auf schwimmenden Estrich verlegt
Lichte Raumhöhe EG:	2,60 m
Fundamente:	Plattenfundament bzw. Streifenfundamente

Mauerwerk:	
Erdgeschoss:	Außenwände aus Hohlblockziegel 25 cm stark, im Dünnbettmörtel versetzt Tragende Innenwände aus Hohlblockmauerwerk 25 cm stark, im Dünnbettmörtel versetzt
Zwischenwände:	Zwischenwandsteine 12 cm stark, gemauert mit KZM
Deckenkonstruktion:	
Über EG:	Elementdecke mit ebener Untersicht
Stiegenkonstruktion:	
Zum Dachgeschoss:	Einschubtreppe
Kaminmauerwerk:	Schiedel-Absolut (einzügig mit Lüftung)
Heizung:	Erdwärmepumpe Solar unterstützt
Fenster:	Kunststoff, 3-Scheiben Isolierverglast Bei Fenstertüren ESG- Verglasung

Wirtschafts-, Garagengebäude

BAUBESCHREIBUNG
=====

zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses
Zweifamilienwohnhauses
Zubaues
Umbaues
Stockwerksaufbaues
Wirtschaftsgebäudes

für *als Eheleute Rudolf u. Theresia Kienast*
in Sasendorf 2 P. auf Parz. 43

Baugrundstück

- 1) Form u. Größe des Bauplatzes... *Rechteck 66m*
- 2) Vorgartentiefe: ... *1,5m*
- 3) Seitenabstände: ... *1,0m*
- 4) Wasserversorgung: ... *Küchen*
- 5) Abwasserbeseitigung: ... *Fußboden*
- 6) Anschluß, Strom, Gas, Telefon: ... *Strom*

Bauausführung

Verbaute Fläche: ... *22,8 x 10 m²*

Umbauter Raum: ... *68,4 x 6,0 m³*

Nutzfläche: ... *104,30 m²* *Wohnfl. 60,22 m²*

Lichte Raumhöhe: ...

Keller: ...

Erdgeschoß: ...

1. Stock: ... *2,60 m* *2,40 m*

Dachgeschoß: ...



Trinkwasser:	Anschluss an öffentliche Wasserleitung
Abwasser/Kanal:	Anschluss an öffentlichen Abwasserkanal
Strom:	Anschluss an öffentliches Stromnetz
	Photovoltaik Anlage mit 20 PV-Modulen (vermutlich 5 Kilowatt-Peak).
Telefon / Internet:	Festnetzanschluss möglich
Fernsehen:	Satellitenschüssel am Dach
Beheizung/Warmwasser:	Die Beheizung erfolgt zentral mittels Pellets-Zentralheizungsanlage über Fußbodenheizung. Die Pellets-Zentralheizung und der Pellets-Tankraum befinden sich im Nebengebäude.
	Solaranlage mit Solarspeicher.

Fenster:	Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung. Jalousien bei allen südseitigen Fenstern/Balkontüren und nordseitigem Schlafzimmerfenster, elektrisch bedienbar.
Innentüren:	Holz-Vollbautüren in Holzzargen, teilweise Glasfüllungen.
Fassade:	WDVS-Fassade
Dach:	Walmdach mit Dachziegeldeckung.



Windfang

Keramische Bodenbeläge, Wände/Decke gemalt.



Technikraum

Fliesenboden mit Boden-Wasserablauf, Wände gefliest, Podest für Waschmaschine, Waschmaschinenanschluss, E-Sicherungskasten, einflügeliges Fenster, Wechselrichter für PV-Anlage.



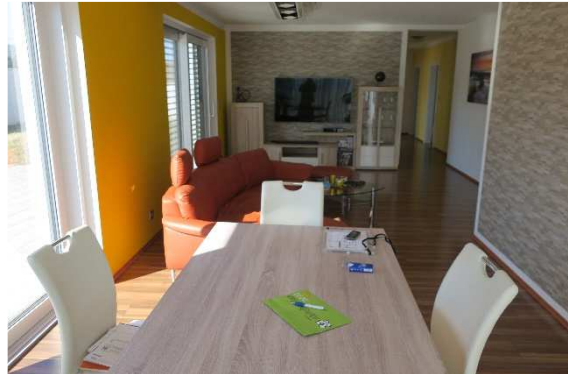
WC

Bodenfliesen, Wände gefliest - bis zu einer Höhe von rund 1,40 Meter - darüber verputzt und gemalt, Decke gemalt. Unterputzspülkasten, Waschtisch, WC-Muschel.



Wohn-, Esszimmer

Laminatboden, Wände größtenteils gemalt, zwei Wände mit Dekorelementen in Steinoptik, Decke gemalt, zwei Hebeschiebetür-Elemente südseitig, ein bodenhohes zweiteiliges fixes Fensterelement ostseitig, Raumthermostat, Anschlüsse für TV.



Küche

Bodenfliesen, Wände gemalt, abgehangte Decke mit Einbauspots, Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, Cerankochfeld, Backrohr, Mikrowelle, Kühlschrank mit Gefrierfach, Einfachspüle, Geschirrspüler schmal, Dunstabzug.





Flur

Durchgang zum Flur ohne Innentüre
(Abänderung zur planlichen Darstellung).
Laminatboden, Wände/Decke gemalt,
Zugtreppe in den Dachboden,
Heizungsverteilung für die Fußbodenheizung.



Badezimmer

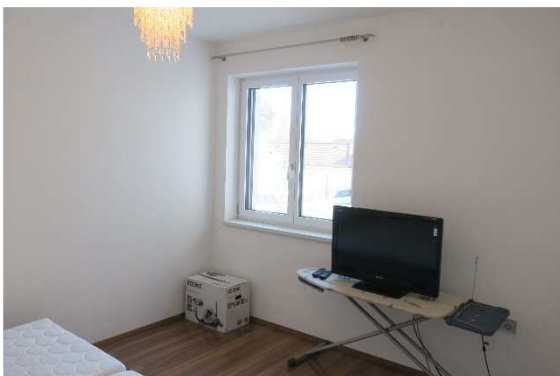
Fliesenboden, Wandfliesen bis zu einer Höhe
von ca. 2 Metern - darüber gemalt,
abgehängte Decke mit Einbauspots,
Handtuchheizkörper, bodengleiche Dusche
mit Einbaurinne, Badewanne, zwei
Waschtische. Abweichung zum Einreichplan
(in der Bauverhandlung jedoch bereits
festgehalten): doppelflügeliges Fenster nach
Westen und kein Dachflächenfenster.





Schlafzimmer 16,64 m²

Laminatboden, Wände/Decke gemalt, Hebeschiebetür in den südseitigen Garten, Anschlüsse für TV.



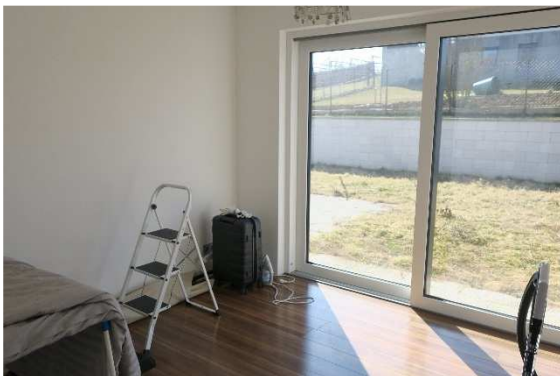
Schlafzimmer 12,68 m² nordseitig

Laminatboden, Wände/Decke gemalt, doppelflügeliges Fenster, Anschlüsse TV.



Schlafzimmer 12,68 m² südseitig

Laminatboden, Wände/Decke gemalt, Hebeschiebetür in den südseitigen Garten, Anschlüsse TV.





Rohdachboden über Wohnhaus



Wirtschafts-, Garagengebäude



Garage / Heizraum

Garage/Werkstatt mit Alu-Sektionaltor, Rohbetonboden, Wände/Decke gemalt, Starkstromanschluss.

Dahinter Heizraum und Pellets-Lagerraum.



Einstellraum

Offen, ohne Tor.

Rohbetonboden, Wände/Decke gemalt.

**Rohdachboden über Nebengebäude**

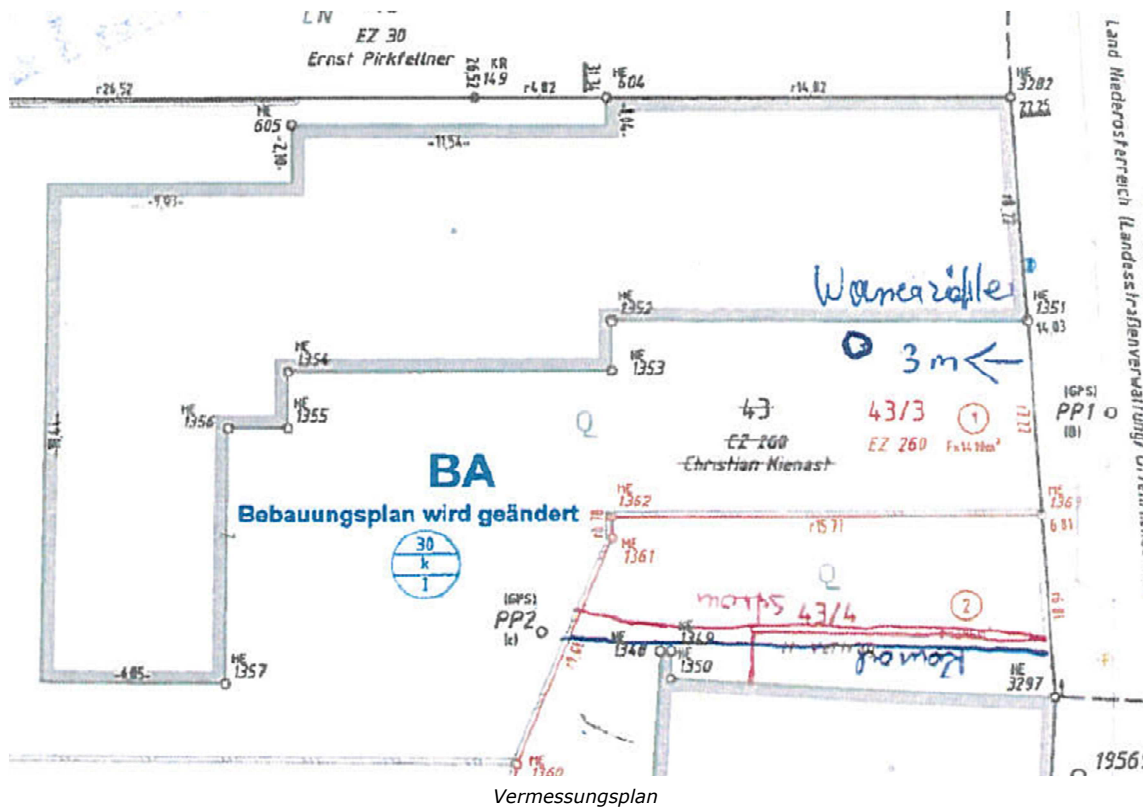
2.9.4. Pläne und Planskizzen

Situation – Lageplan

Abweichend von den Einreichplänen wurde der gesamte Neubau (Bungalow) derart nach Osten versetzt, dass der Neubau zur westlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von 3 Meter aufweist. Es ergibt sich daher ein Versatz zwischen dem (bestehenden) Nebengebäude und dem neu errichteten Bungalow (ersichtlich im Vermessungsplan aus dem Kaufvertrag vom 01.07.2019 – siehe auch im Anhang).

Diese Änderung wurden bereits bei der Bauverhandlung vom 21.11.2012 angezeigt.

*Lageplan zum Einreichplan*

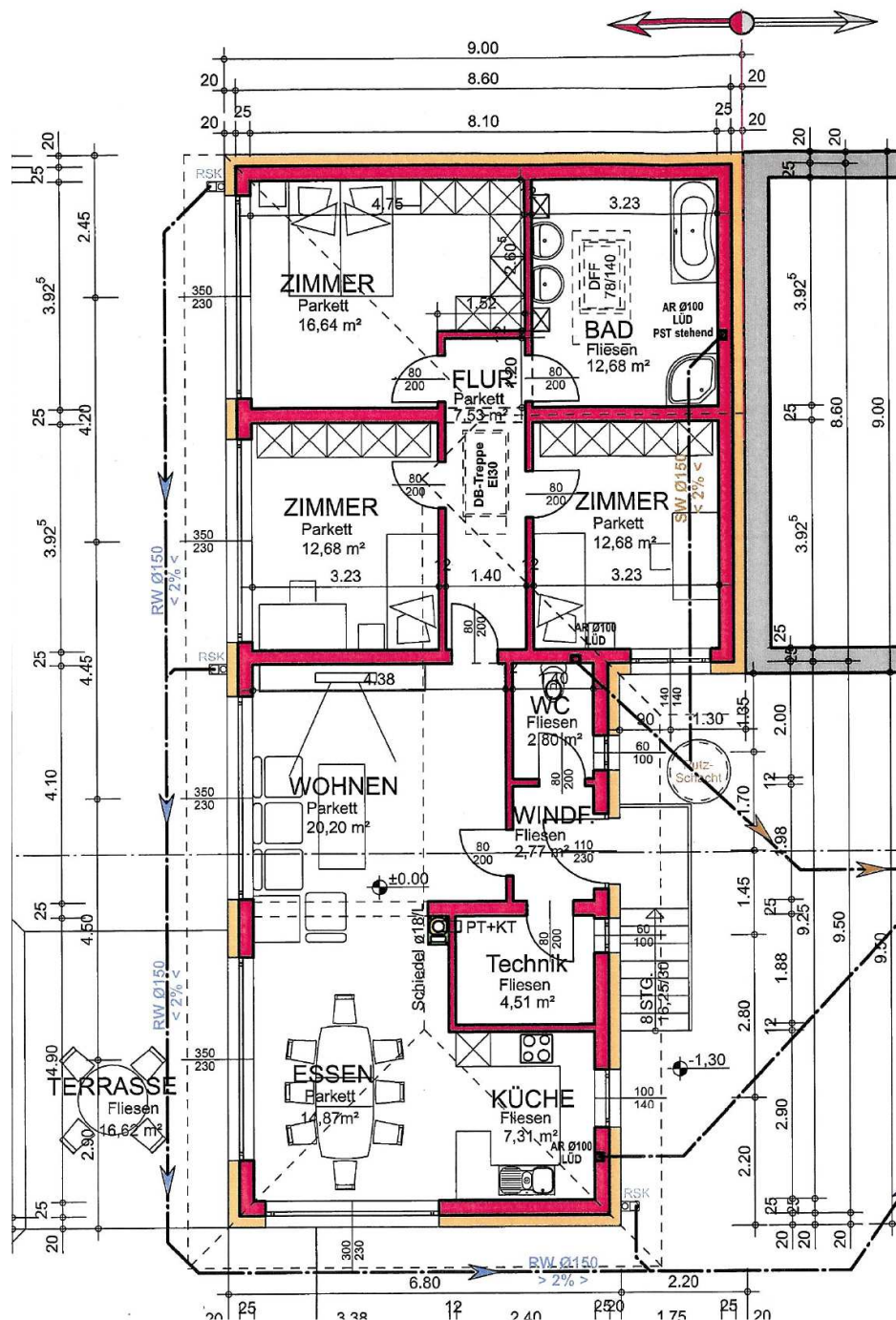


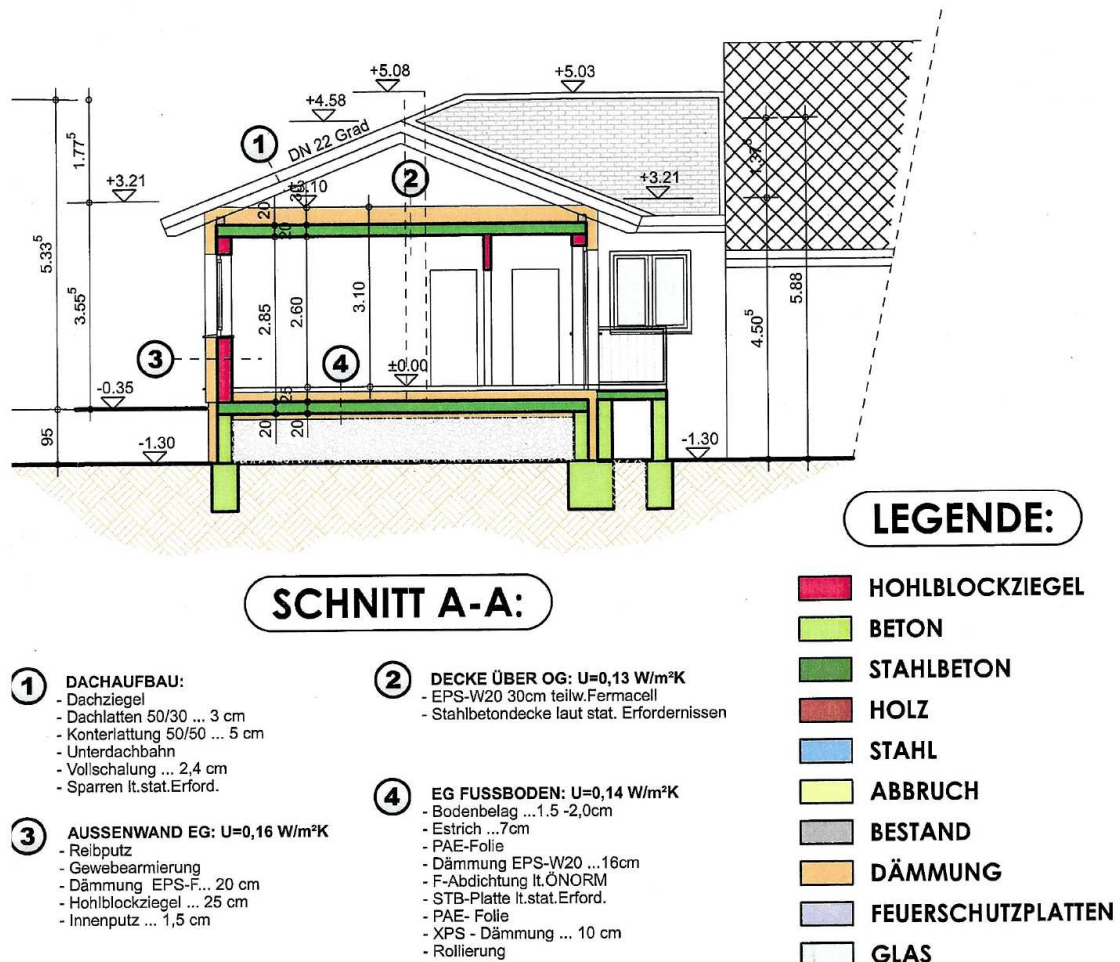
Einfamilienhaus-Bungalow

Der Bewertung wird für das Wohnhaus (Bungalow) der Einreichplan zur Baubewilligung vom 12.12.2012 zugrunde gelegt, der im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt erhoben wurde.

Anlässlich der Befundaufnahme wurde jedoch festgestellt, dass folgende Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung bestehen:

- Das im Bad eingezeichnete Dachflächenfenster wurde nicht ausgeführt, dafür in die Außenmauer nach Westen ein Fenster eingebaut (diese Änderung wurde bereits bei der Bauverhandlung vom 21.11.2012 angezeigt).
- Zwischen „WOHNEN“ und „FLUR“ wurde keine Türe verbaut, sondern besteht nur ein Durchgang.

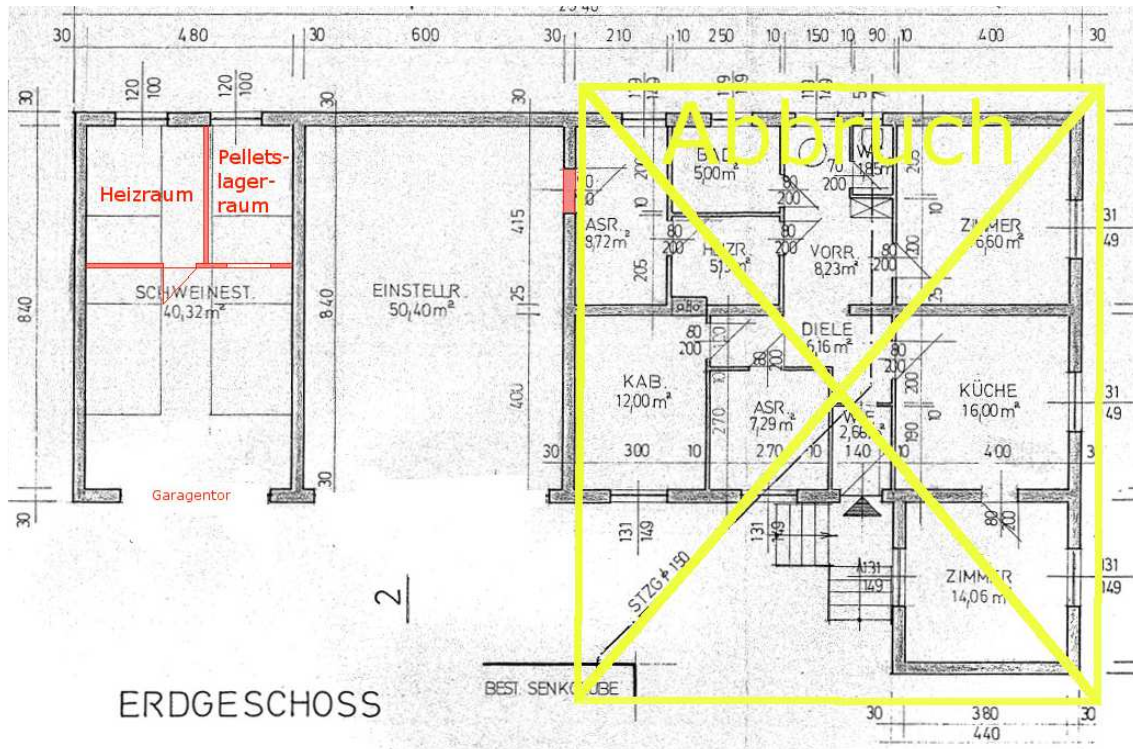




Wirtschafts-, Garagengebäude

Der Bewertung wird für das Nebengebäude der Einreichplan zur Baubewilligung vom 09.05.1978 zugrunde gelegt, der im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt erhoben wurde.

Abweichungen vom Einreichplan wurden in gelber (Abbruch) und roter Farbe (Bestand) skizzenhaft ergänzt.



2.9.5. Nutzflächen laut Pläne

Als Grundlage für die Wertermittlung werden die Nutzflächen aus den Kotierungen der oben angeführten Pläne gemäß Punkt 2.9.4. herangezogen. Nach- bzw. Neuausmessungen waren nicht beauftragt und wurden nicht durchgeführt.

Gebäudeteil	Geschoß	Raumbezeichnung	Fläche in m ²	Summen in m ²	
Wohnhaus	Erdgeschoß	Windfang	2,77	114,67	
		Technik	4,51		
		WC	2,80		
		Wohnen	20,20		
		Essen	14,87		
		Küche	7,31		
		Flur	7,53		
		Bad	12,68		
		Zimmer 1	16,64		
		Zimmer 2 nordseitig	12,68		
		Zimmer 3 südseitig	12,68		
Nebengebäude	Erdgeschoß	Schweinestall	rd. 40,32	90,72	205,39
		Einstellraum	50,40		

2.10. Fertigstellungsgrad, Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand der bewertungsgegenständlichen Baulichkeiten wird vom fertigenden Sachverständigen aufgrund der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Begehung sowie unter Zugrundelegung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und der erteilten Auskünfte festgestellt.

2.10.1. Fertigstellungsgrad

Gemäß der Fertigstellungsanzeige vom 21.05.2019 über die bewilligungs- und planmäßige, den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung (Abbruch des Wirtschaftsgebäudes, Errichtung eines neuen Wohnhauses und einer Solaranlage), wurde das Wohngebäude (Bungalow) vollständig fertiggestellt.

Für das Nebengebäude konnte keine Fertigstellungsanzeige bzw. kein Kollaudierungsbescheid im Bauakt erhoben werden. Augenscheinlich ist auch dieses vollständig fertiggestellt.

2.10.2. Baumängel, Bauschäden

Baumängel entstehen durch eine unsachgemäße Bauführung entgegen den anerkannten Regeln der Technik, z.B. durch eine unzureichende Gründung, eine mangelnde statische Festigkeit, fehlende Abdichtungen und Isolierungen, schlechte Baustoffe, fehlende Dämmung gegen Schall, Wärme, Kälte, Feuchtigkeit, mangelhafte Verarbeitung, usw.

Bauschäden sind Beeinträchtigungen des Bauwerks entweder als Folge eines Baumangels, einer unterlassenen Instandhaltung oder gewaltsamer äußerer Einwirkungen.

Einfamilienhaus-Bungalow

Die Jalousien an der Südseite des Wohnhauses weisen Hagelschäden auf. Außerdem wurde beim Funktionstest anlässlich der Befundaufnahme festgestellt, dass die Schienenführungen zu übergehen ist, da diese teilweise einen Jalousienstau verursachen.



Jalousien - Hagelschaden

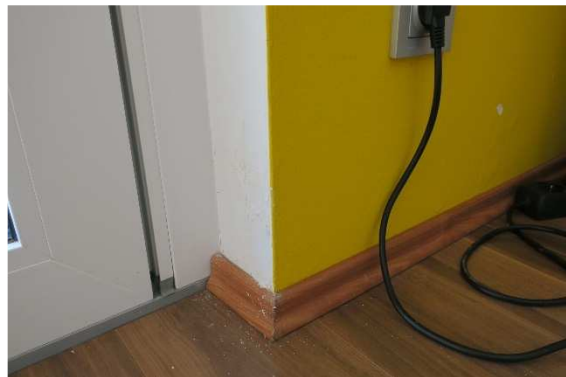


Jalousien - Hagelschaden

Im Bereich des Wohnzimmers sind im Bereich der rechten Terrassentüre Putzschäden, augenscheinlich aufgrund aufsteigender Feuchtigkeit, im geringen Ausmaß erkennbar.



Putzschaden



Putzschaden

Für den Sachverständigen handelt es sich hinsichtlich der Ursache der Putzschäden und der Kostentragung der Beseitigung dieses (vermuteten) Baumangels um eine Rechtsfrage (Gewährleistung), die vom SV nicht beantwortet werden kann. Weiters ist festzuhalten, dass für eine eingehende Untersuchung der eventuell mangelhaften Bauführung, ein Sanierungskonzept samt den hierfür anzusetzenden Kosten, entsprechende Sachverständige aus dem Baugewerbe zu beauftragen sind.

Da die o.a. Rechtsfrage zum Bewertungszeitpunkt nicht geklärt ist und ein entsprechendes Sanierungskonzept nicht vorliegt, wird für die Bewertung ein entsprechender Risikoabschlag hinsichtlich der Kostentragung der Behebung des (vermuteten) Baumangels angesetzt.

Wirtschafts-, Garagengebäude

Auf der Innenseite der nordseitigen Außenmauer des Nebengebäudes sind ebenfalls Putzschäden erkennbar.



Putzschaden



Putzschaden

2.10.3. Bau- und Erhaltungsrückstand, Reparaturrückstau

Das Wohngebäude wurde in einem zum Errichtungszeitpunkt geltenden Stand der Technik mit damals üblichen Materialien und Ausführungsstandards errichtet. Es wurde seit seiner Errichtung auch der Zweckbestimmung entsprechend genutzt und dem Augenschein nach im notwendigen Ausmaß instandgehalten.

Die Ausstattung der Boden-, Wand- und Deckenbeläge, der Innentüren, etc. in den Wohnräumen im Erdgeschoß wurde in guter Ausführungsqualität hergestellt und weist generell eine alters- und nutzungsgemäß gebrauchten Zustand auf.

Die haustechnischen Anlagen (Elektro, Sanitär, Heizung) sind dem Augenschein grundsätzlich funktionsfähig. Gemäß den Auskünften von Frau Gertraud Steindl funktioniert die Pumpe für den Handtuchheizkörper im Bad nicht und ein Paneel der Solaranlage wäre defekt. Eine Überprüfung durch den SV war nicht möglich.

Gemäß dem Telefonat mit dem für die Heizung zuständigen Gas-, Sanitär- und Heizungstechniker vom 05.04.2022, Herrn Karl Braun, funktioniert die Heizungsanlage im Haus einwandfrei und es bestehen keine Fehlermeldungen. Ob die Pumpe für den Handtuchheizkörper defekt ist, könne er nicht sagen. Ebenso bestätigt er den Defekt der Solaranlage.

Der Bau- und Erhaltungszustand wird für den Bewertungsstichtag tabellarisch zusammengefasst wie folgt.

Bau- und Erhaltungszustand Hauptgebäude					
Bauteil	sehr gut	gut	mittel	schlecht	Anmerkungen
Fassade	✓				
Dach	✓				
Fenster / Jalousien		✓			
Türen	✓				
Wände, Decken	✓				
Böden	✓				
Haustechnik		✓			
Elektroinstallation	✓				
Sanitärausstattung	✓				
Gesamteindruck	✓				

Verwendete Kriterien:

Sehr gut	Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand
Gut	Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige kleine Reparaturen erforderlich
Mittel	Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, der in einem mittleren Zeithorizont von 5 Jahren abgearbeitet werden muss
Schlecht	Alle Bauteile weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen.

2.11. Baubehördlicher Konsens

Für das Wohngebäude (Bungalow) konnte die Fertigstellungsanzeige vom 21.05.2019 über die bewilligungs- und planmäßige, den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung und die Bestätigung der Marktgemeinde Hafnerbach an das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung vom 13.08.2019, dass das errichtete Eigenheim konsensmäßig errichtet wurde, erhoben werden.

Eine Fertigstellungsanzeige bzw. ein Kollaudierungsbescheid konnte für das Nebengebäude nicht erhoben werden. Gemäß der Auskunft durch den Mitarbeiter der Marktgemeinde Hafnerbach ist von einem baubehördlichen Konsens der Baulichkeiten auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft auszugehen.

2.12. Inventar

Die Bewertung von Inventar ist nicht beauftragt und wäre dieses von einem Sachverständigen aus dem entsprechenden Fachgebiet durchzuführen.

2.13. Energieausweis

Augenscheinlich wurde vor Baubeginn ein Energieausweis für das geplante Wohnhaus angefertigt. Da die Bauausführung im Großen und Ganzen der Planung entspricht (ausgenommen insbesondere das geänderte Heizsystem), wird für die Bewertung davon ausgegangen, dass die entsprechenden Kennwerte aktuell sind.

Hinweis zum Energieausweisvorlagegesetz 2012:

Vom Verkäufer oder Bestandgeber bei Verkauf oder Vermietung/Verpachtung von Gebäuden und Nutzungsobjekten ist dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung ein höchstens zehn Jahre alter Energieausweis vorzulegen ist und spätestens 14 Tage nach Vertragsunterfertigung auszuhändigen.

Die Kennwerte HWB und fGEE sind zudem ab 1.12.2012 bereits in Inseraten anzuführen. Das Zuwiderhandeln gegen die Informationspflicht in Inseraten wird mit einer Verwaltungsstrafe von bis zu EUR 1.450,- geahndet. Das Zuwiderhandeln gegen die Vorlage- und Aushändigungsspflicht wird mit einer den Auftraggeber (Verkäufer/Vermieter) treffenden Verwaltungsstrafe von bis zu EUR 1.450,- geahndet. Bereits erstellte Energieausweise (die nur den HWB-Kennwert enthalten) behalten ihre Gültigkeit 10 Jahre ab Ausstellungsdatum. Der Käufer bzw. Bestandnehmer kann ab 1.12.2012 selbst einen Energieausweis erstellen lassen und dafür die angemessenen Kosten binnen 3 Jahren klagsweise geltend machen.

Energieausweis für Wohngebäude - Planung			
gemäß ÖNORM H5081 und Richtlinie 2002/91/EG		OIB Österreichisches Institut für Bautechnik	
GEBÄUDEDATEN		KLIMADATEN	
Brutto-Grundfläche	148 m²	Klimaregion	N
beheiztes Brutto-Volumen	542 m³	Seehöhe	266 m
charakteristische Länge (lc)	1,09 m	Heizgradtage	3560 Kd
Kompaktheit (A/V)	0,92 1/m	Heiztage	168 d
mittlerer U-Wert (Um)	0,21 W/m²K	Norm - Außentemperatur	-14,8 °C
LEK - Wert	21	Soll - Innentemperatur	20 °C

	Referenzklima		Standortklima		Anforderungen	
	zonenbezogen	spezifisch	zonenbezogen	spezifisch	ab 01.01.2010	
	[kWh/a]	[kWh/m²a]	[kWh/a]	[kWh/m²a]	[kWh/m²a]	
HWB	5.413	37,18	6.069	41,68	62,5	erfüllt
WWWB			1.860	12,78		
HTEB-RH			-5.067	-34,80		
HTEB-WW			-1.622	-11,14		
HTEB			3.835	26,34		
HEB			2.173	14,93	120,0	erfüllt
EEB			2.173	14,93		
PEB						
CO2						

ERLÄUTERUNGEN	
Heizwärmebedarf (HWB):	Vom Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung eine Temperatur von 20°C zu halten.
Heiztechnikenergiebedarf (HTEB):	Energiemenge die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.
Endenergiebedarf (EEB):	Energiemenge die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

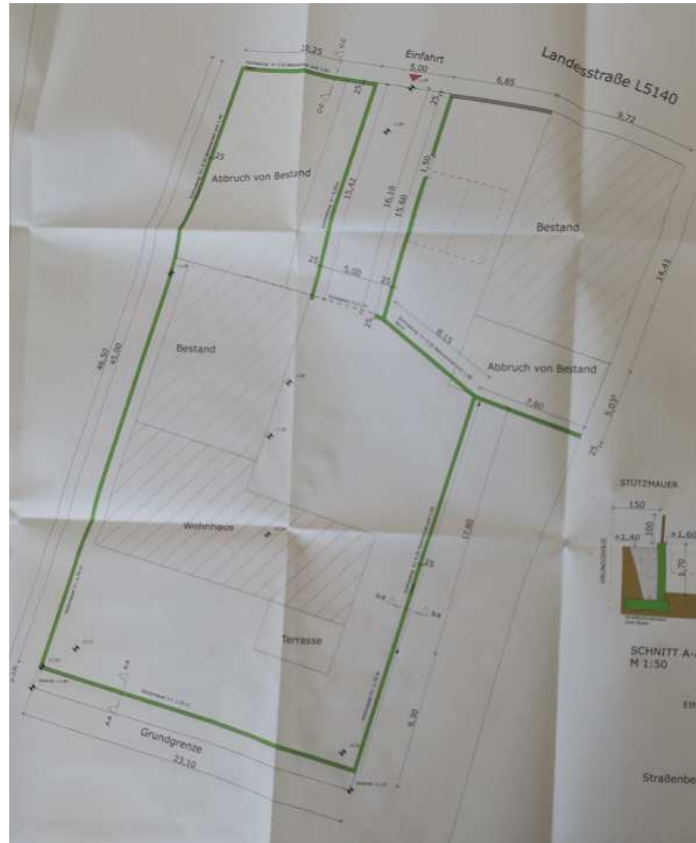
Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der variablen Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungswachstüm in besonderer Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

EA-CH-2007-Energie
EA-WG
26.04.2007

Mögliche Wertminderungen aufgrund einer schlechteren (unterdurchschnittlichen) Energiekennziffer sind im ausgewiesenen Gutachtensergebnis nicht berücksichtigt und müssten bei Vorlage eines aktuellen Energieausweises gesondert in Abzug gebracht werden.

2.14. Außenanlagen

Nahezu das ganze Grundstück ist mit einer Einfriedungsmauer umschlossen (siehe grüne Kennzeichnung im u.a. Plan).



Die Einfriedung erfolgte mittels Streifenfundament und Betonsteinen als Zaunsockel. Laut Baubeschreibung sind ein Aluzaun mit Alu-Stützen geplant. Dieser Zaun wurde jedoch noch nicht hergestellt.

Südlich des Wohngebäudes wurde die Einfriedung als Stützmauer ausgeführt. Die maximale Höhe der Stützmauer beträgt 1,70 m. Für die Ausführung der Stützmauer wird 1,50 m von der südlichen Grundstücksgrenze zur Nachbarliegenschaft (Grst Nr 44) abgerückt



Putzschaden



Stützmauer

Ebenso nicht hergestellt wurde das elektrische Schiebetor welches nach ca. 16 Meter nach der nördlichen Einfahrt geplant war. Die Einfahrt in einer Breite von rd. 5 Metern wurde asphaltiert. Der Vorplatz vor den Gebäuden und die Terrasse südlich des Wohngebäudes sind mit Betonsteinen belegt. Im Bereich des geplanten Einfahrtstores ist die Beschädigung eines Betonsteines der Einfriedung erkennbar.



Zufahrt



Vorplatz



Terrasse



Beschädigung

Die sonstigen Freiflächen der Liegenschaft sind einfach begrünt ohne jeglichen Baum- und Strauchbestand.

2.15. Vermietungen / Mietzins

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß unter der Annahme, dass keinerlei Miet- oder sonstige Bestandrechte Dritter bestehen.

2.16. Offene Grundbesitzabgaben

Über offene Posten zum Bewertungsstichtag liegen keine Informationen vor.

3. GUTACHTEN

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

3.1. Bewertungsmethode

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt. Der Verkehrswert gemäß § 2 LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz) ist definiert wie folgt:

§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(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 ermittelte Verkehrswert entspricht dem market value (Marktwert).

Dieser ist gemäß den Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA 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 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

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.

§ 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Sämtliche nationale und internationale Bewertungsmethoden mit ihren unterschiedlichen Ausgestaltungen und Normierungen in Gesetzen bzw. Richtlinien lassen sich letztendlich auf drei Konzepte - vergleichswert-, ertragswert- oder sachwertorientierte Vorgehensweise - reduzieren. Die international üblichen Bewertungsmodelle können folgendermaßen gruppiert werden:

Vergleichswertmethode:

Anwendung für die meisten Immobilienkategorien, bei denen gute Anhaltspunkte für bereits erfolgte und öffentlich zugängliche Verkaufsdaten von tatsächlich vergleichbaren Liegenschaften vorhanden sind.

Eine Bewertung der gesamten bebauten Liegenschaft nach dem Vergleichswertverfahren muss unterbleiben, da keine Verkäufe von Liegenschaften erhoben werden konnten, die im Sinne des LBG größtmöglich vergleichbar sind, und solche mit größter Wahrscheinlichkeit aufgrund der Individualität des Objektes auch nicht oder – wenn überhaupt – nur bedingt vergleichbar gegeben sind.

Ertragswertmethode:

Anwendung für die meisten gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, die gegenwärtig und in der Zukunft Einzahlungsströme aus der Vermietung der Liegenschaft an Nutzer generieren - oder generieren könnten.

Das Ertragswertverfahren kommt bei bebauten Grundstücken zur Anwendung, die primär zur Vermietung oder Verpachtung bestimmt sind oder dazu verwendet werden können. Der Ertragswert ergibt sich insbesondere aus dem nachhaltig erzielbaren Grundstücksertrag. In den letzten Jahren hat die ertragsorientierte Bewertung von Liegenschaften sehr an Bedeutung gewonnen.

Die Ertragsorientierung ist bei den Nutzungsarten gegeben, bei denen sich die Marktteilnehmer/Investoren für die Rentabilität des eingesetzten Kapitals interessieren. Das ertragsorientierte Bewertungsverfahren kommt daher insbesondere für Miethäuser, gemischt genutzte Objekte, Büro- und Verwaltungsobjekte, Logistikimmobilien, Handelsimmobilien in Frage.

Die Ertragswertermittlung geht davon aus, dass Erträge und Kosten während der angenommenen Nutzungsdauer unverändert bleiben. Die Bewertung ist stichtagsbezogen und die Erträge sind als zum Zeitpunkt der Bewertung als nachhaltig erzielbar zu beurteilen. Die Abschreibung ist grundsätzlich bereits im Zinssatz berücksichtigt. Eine Veränderung der Ertragslage, oder eine Veränderung der Marktverhältnisse zu einem späteren Zeitpunkt erfordern daher eine neue Bewertung, bezogen auf einen neuen Stichtag.

Gewinn- oder Pachtwertmethode:

Anwendung für Immobilien mit Bezug zum Verkauf von Produkten oder Dienstleistungen (jedoch keine normalen Ladenlokale oder Einkaufszentren), bei denen gegebenenfalls nur wenige Miet- oder Pachtansätze bekannt sind, weil sie im Regelfall nicht als Anlageobjekt gehalten werden. Die Gewinnmethode bestimmt hierbei eine tragbare Miete, die dann wiederum im Rahmen der ertragsorientierten Methoden kapitalisiert werden kann; als bei Spezialimmobilien wie z.B. Hotels, Freizeitimmobilien, Sanatorien, Tankstellen, Parkhäuser, etc.).

Residualwertmethode:

Anwendung für Immobilien, die für eine Entwicklung oder zum Redewebment zur Verfügung stehen oder bei unbebautem Grund und Boden. Hierbei wird der Wert des nicht entwickelten Grundstückes ins Verhältnis zu einem möglichen Verkaufspreis nach erfolgter Entwicklung unter Beachtung der gesamten Herstellungskosten gesetzt. Für dieses Verfahren ist eine konkrete Detailkostenermittlung (Rückbau und Freilegung von Altbbausubstanz, Baukosten, Baunebenkosten einschließlich Zwischenfinanzierung sowie einen Entwicklungsgewinn inklusive eines Risikobestandteiles) als Grundlage unabdingbar.

Sachwertmethode:

Anwendung für Objekte, die der Eigennutzung dienen und die im Fall einer Verkaufsabsicht auch für einen vorhandenen Interessentenkreis mit Eigennutzungsabsicht in Frage kommen, z.B. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen. Bei diesen Objekten besteht seitens des Käufers kein Interesse an der Rentabilität des von ihm investierten Kapitals. In Frage kommt die Sachwertmethode auch für Objekte, nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf dem Markt gehandelt werden oder bei Wertfindungen für bestimmte Zwecke der Rechnungslegung.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaftsart wird üblicherweise zur Befriedigung des eigenen Wohnbedürfnisses eines Familienverbandes und nicht in Ertragserzielungsabsicht angeschafft. Daher erfolgt die Wertermittlung der gegenständlichen Liegenschaft über das Sachwertverfahren.

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Bei der Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren wird sohin 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 Ausstattung, des Fertigstellungsgrades und der Ausführung auszugehen. Davon ist in der Folge die technische und wirtschaftliche Wertminderung in Abzug zu bringen. Die Berechnung des Herstellungswertes erfolgt aus der Nutzfläche, wobei die Planmaße - soweit vorhanden - herangezogen werden; daraus resultierende marginale Flächenunterschiede zum Naturmaß sind aus gutachtensökonomischen Gründen nicht auszuschließen und somit in Kauf zu nehmen.

Insbesondere bei der Verkehrswertermittlung nach der Sachwertmethode ist es notwendig, den Rechenwert vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und gegebenenfalls zu berücksichtigen. Solche Berücksichtigungen sind insbesondere wegen der Marktlage, aber auch aufgrund individueller Planung, verlorenem Bauaufwand, ungünstiger Objektgröße, Zweckgebundenheit, Standort, sonstiger Einschränkungen etc. vorzunehmen.

Zur Berücksichtigung der Marktlage ist generell anzumerken, dass in zumindest mittelbar vergleichbaren Gebieten nur innerhalb eines bestimmten Normalbereiches die Sachwerte von derartigen Objekten bei Bestandfreiheit in etwa den Kaufpreisen entsprechen. Bei außerhalb dieses Normalbereichs liegenden Sachwerten bzw. sachwertorientierten Verkehrswerten ist zu beobachten, dass die erzielten Kaufpreise die Tendenz haben, sich am Preis innerhalb der „Normalzone“ anzunähern.

Dies bedeutet bei steigenden Sachwerten eine progressiv zunehmende Abminderung bzw. bei sinkenden Sachwerten eine progressiv zunehmende Aufwertung.

Je höher die errechneten Sachwerte bzw. sachwertorientierten Verkehrswerte liegen, desto stärker nimmt die Zahl der Kaufwilligen ab. Dies nicht zuletzt deshalb, da der Käuferkreis für höherpreisige Objekte den Bau von eigenen, nach individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen konzipierten Gebäuden, vorzieht.

Allerdings kompensiert eine Lage in einem Gebiet, in welchem gleichwertige Grundstücke nicht oder nur sehr vereinzelt auf dem Markt sind, teilweise diese Marktgegebenheit; dieser Umstand ist im gegenständlichen Fall aber nicht gegeben.

Eine Bewertung der gesamten bebauten Liegenschaft nach dem Vergleichswertverfahren muss unterbleiben, da keine Verkäufe von Liegenschaften erhoben werden konnten, die im Sinne des LBG größtmöglich vergleichbar sind, und solche mit größter Wahrscheinlichkeit aufgrund der Individualität des Objektes auch nicht oder – wenn überhaupt – nur bedingt vergleichbar gegeben sind. Das Vergleichswertverfahren wird daher im Regelfall nur bei unbebauten Grundstücken, Eigentumswohnungen, Reihen- und Doppelhäuser angewendet.

Jedoch fließen entsprechend korrigierte Marktpreise bzw. Tendenzen sowie mittelbare Vergleichsobjekte, wie sie dem SV aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit in erheblicher Anzahl bekannt sind, in die Bewertung ein.

3.2. Bodenwert

Der Bodenwert wird üblicherweise nach dem Vergleichswertverfahren bewertet. Das Vergleichswertverfahren ist gem. § 4 LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz wie folgt definiert:

§ 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.

Eine Wertermittlung durch Preisvergleich setzt voraus, dass Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl bekannt sein müssen. Die Grundstücke müssen darüber hinaus tatsächlich vergleichbar sein bzw. müssen sich die Unterschiede in den wertbildenden Faktoren ermitteln und ausgleichen lassen. Dies gilt insbesondere für die Lage, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Gestaltung, den Erschließungsgrad sowie die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung.

Etwaige Unterschiede zwischen den Vergleichsgrundstücken und dem zu bewertenden Grundstück werden ebenso wie die seit der Veräußerung der Vergleichsgrundstücke eingetretenen Preisänderungen am Grundstücksmarkt durch Ab- oder Zuschläge zu den Kaufpreisen berücksichtigt. Aus dem sich danach ergebenden Wert soll dann der Verkehrswert des Grundstückes nach den jeweiligen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet werden.

Nicht anzuwenden sind Vergleichspreise von bebauten Liegenschaften, da es für die erforderlichen Wertkorrekturen für den Gebäudezustand, die unterschiedliche bauliche Ausstattung und die unterschiedlichen Ertragsverhältnisse keine rechtssicheren Beurteilungsmaßstäbe gibt.

Sich an Preisen für vergleichbare Objekte zu orientieren entspricht auch den auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden Gepflogenheiten. Beim direkten oder unmittelbaren Preisvergleich wird der Bodenwert aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Gegebenenfalls kann die Feststellung des Bodenwertes auch im indirekten oder mittelbaren Preisvergleich erfolgen und stellt dieser den Wert des unbebauten Grundstückes dar.

Da es sich beim Preis des Vergleichsobjektes um einen bereits vollzogenen Interessensausgleich handelt, muss auch untersucht werden, ob die unterschiedlichen Zeitpunkte und Orte des Marktgeschehens überhaupt vergleichbar sind. Auch ist zu überlegen, ob die seinerzeitigen Marktteilnehmer als Anbieter und Nachfrager heute ebenfalls zu erwarten sind.

Ein Unsicherheitsfaktor bei Vergleichswerten ist immer die Grauzone der Preisbildung, die vor allem im privaten Grundstückshandel und in der Landwirtschaft vorkommen kann. Erfahrungsgemäß sind diese Fälle allerdings sehr stark zurückgegangen. Eine Berücksichtigung kann nur in der Form erfolgen, dass auffallend niedrige Kaufpreise, für die es keine sachliche Erklärung gibt, als Vergleichswert ausgeschieden werden.

3.2.1. Den Bodenwert beeinflussende Merkmale

Entscheidend ist, welche wirtschaftliche Bedeutung die Region einnimmt, in der das Grundstück liegt. Grundstücke, die in Städten und in infrastrukturell voll aufgeschlossenen Regionen situiert sind, erzielen höhere Preise als Grundstücke in ländlichen und weniger erschlossenen Gebieten. Die Lage zum Verkehrsnetz, zu Orten mit Arbeits- und Einkaufsmöglichkeiten sowie weiterführenden Schulen spielt eine besondere Rolle. Positiv auf den Preis wirken sich Lagen mit geringer Entfernung zu einer Bundesstraße, einer Autobahnauffahrt, einem Bahnhof und öffentlichen Verkehrsmitteln, die möglichst regelmäßig und in dichter Folge verkehren, aus.

Ein Grundstück ist dann als voll aufgeschlossen zu bezeichnen, wenn es an einer befestigten und auch mit schweren Fahrzeugen zu jeder Jahreszeit befahrbarer Straße liegt. Wenn es an einer Sackgasse gelegen ist, so muss zumindest ein ausreichender Umkehrplatz vorhanden sein.

Weitere wertbestimmende Merkmale bilden die Entfernung zur Ortsmitte, die Lage zur nächsten Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels und zu den örtlichen Einkaufszentren

zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie die Fußwegentfernung zu Grundschulen und die Fahrentfernung zu höheren Schulen.

Als günstige Wohnlage sind verkehrsarme, aber leicht erreichbare Gebiete, landschaftlich reizvolle Lagen, exklusive Wohnlagen in Städten, Nähe zu Erholungsgebieten und Seen, Lagen mit Fernblick und dgl. anzusehen. Wertmindernd zu beurteilen sind die Nähe zu Industriegebieten (Immissionsbeeinträchtigungen), sanierungsbedürftigen Baugebieten usw.

Bei Geschäftslagen ist für den Liegenschaftswert der mögliche Ertrag aus der Bewirtschaftung des Grundstücks maßgeblich. Zwischen dem Zentrum eines Orts (Einkaufsstraße, Fußgängerzone) und den nahe gelegenen Zonen (Nebenstraßen) ist ein deutliches Wertgefälle festzustellen. Ecklagen wirken sich fast immer werterhöhend aus.

Den Bodenwert beeinflussende individuelle Merkmale sind insbesondere:

1. Größe des Grundstücks:

Die Größe eines Grundstücks muss der baulichen Nutzungsmöglichkeit aufgrund des Bebauungsplans entsprechen. Zu kleine oder zu große Flächen können zu einer Wertminderung führen.

Für Grundstücke, die für Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise vorgesehen sind, beträgt die wirtschaftliche Größe 600 bis 1.000 m². In den Gemeinden werden je nach Struktur und Preisniveau Mindestgrößen für Baugrundstücke festgelegt. Für die noch einigermaßen zweckmäßige Nutzung eines Baugrundstücks müssen 500 m² als Mindestgröße angesehen werden.

Bei Grundstücken, die für die gewerbliche Nutzung vorgesehen sind, muss darauf geachtet werden, dass die Fläche auch für erforderliche Verkehrswege oder Lagerplätze ausreicht.

Zu kleine Grundstücke können meist nur gemeinsam mit dem Nachbargrundstück widmungsgemäß genutzt werden. Bei zu großen Grundstücken ist zu prüfen, ob eine vernünftige Teilung unter Berücksichtigung von allfälligen Aufschließungskosten möglich ist.

Im Allgemeinen erzielen kleinere Grundstücke höhere Preise je m² als große Flächen; eine Ausnahme bilden Grundstücke in exklusiven Wohnlagen. Bei großen Grundstücksflächen nimmt die Zahl der potentiellen Kaufinteressenten ab und es kann daher notwendig sein, die Fläche in Teilflächen zu zerlegen und am Markt anzubieten. Bauträger und Wohnbaugenossenschaften suchen zwecks Vermeidung eines Klumpenrisikos nicht allzu große Grundstücke, die auch innerhalb eines Zeitraumes von längstens fünf Jahren entwickelt und verwertet werden können.

2. Form des Grundstücks:

Neben der Größe hat die Form des Grundstücks einen beträchtlichen Einfluss auf die Bebauungsmöglichkeiten.

Die ideale Form ist ein Rechteck, bei dem das Verhältnis der Breite zur Länge in etwa 1:2 beträgt. Unregelmäßige Grundstücksformen, Vielecke, Dreiecke mit spitzen Winkeln, sowie schmale und tief geschnittene Grundstücke führen oft zu einem geringeren Wert. Einen stark eingeschränkten Käuferkreis haben unselbständige Grundstücksflächen, das sind kleine und ungünstig geschnittene Grundstücke, welche für sich allein nicht bebaubar sind und für welche sich eine sinnvolle Nutzung nur bei Zusammenlegung mit benachbarten Grundstücken ergibt.

3. Niveau des Grundstücks:

Bevorzugt werden Grundstücke mit ebener Lage. Leichte Hanglagen bis zu 10 % Neigung sind ebenen Grundstücken gleichzusetzen. Darüber hinausgehende Hanglagen führen zu höheren Baukosten, da besondere bauliche Maßnahmen, wie die Herstellung eines Planums für die Umgebung des Hauses, der Bau von Stützmauern, Treppen und Grundstücksauffahrten, erforderlich werden. Stärkere Hanglagen senken somit idR den Liegenschaftswert, eventuell vorhandene Vorteile, wie eine besonders schöne Aussicht, können sich allerdings ausgleichend auswirken. Südhänge sind attraktiver als Nordhänge.

4. Boden- und Untergrundverhältnisse:

Die Beschaffenheit des Untergrunds hat einen wesentlichen Einfluss auf die bauliche Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks. Ungünstige Bodenverhältnisse führen zu höheren Baukosten. Höhere Fundierungskosten verursachen aufgeschütteter Boden, steiles Hanggelände, schwerer Stichboden (weicher, sandiger Lehm oder Ton) und Hackboden (fester Lehm, Ton oder Mergel). Felsboden verteuert die Baukosten besonders, da Sprengarbeiten notwendig sind. Hochstehendes Grundwasser erfordert aufwändige Abdichtungen am Kellergeschoss oder sogar den Bau einer Betonwanne. Eventuell muss auf einen Keller verzichtet werden.

5. Trink- und Nutzwasserversorgung:

Ein Grundstück ist in dieser Hinsicht dann als voll aufgeschlossen zu bezeichnen, wenn in unmittelbarer Nähe der Anschluss an eine öffentliche oder genossenschaftliche Wasserversorgungsanlage möglich ist. Bei der Eigenversorgung aus einer Quelle oder einem Brunnen ist auf eine einwandfreie Trinkwasserqualität und die Ergiebigkeit auch in Trockenzeiten zu achten.

Ist der Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz nur über eine größere Entfernung möglich, so wirken sich die entstehenden Mehrkosten auf das Grundstück wertmindernd aus.

6. Abwasserbeseitigung:

In der Regel werden die Abwässer durch den Anschluss an ein öffentliches Kanalnetz entsorgt. Ist ein öffentlicher Kanal vorhanden, oder wird er nachträglich errichtet, so wird ein Anschluss meistens zwingend vorgeschrieben, wodurch relativ hohe Anschlusskosten entstehen.

Sollte für ein Grundstück keine Anschlussmöglichkeit bestehen, so ist zu prüfen, ob die Entsorgung auf der eigenen Liegenschaft möglich ist. Dabei werden die Abwässer durch die Klärung in einer eigenen Kläranlage und Ableitung der geklärten Abwässer in einen Vorfluter und Versickerung oder durch die Sammlung in dichten Senkgruben und Abfuhr der Fäkalien beseitigt. Die eigene Kläranlage stellt allerdings die teuerste Abwasserbeseitigung dar.

3.2.2. Mittelbarer Preisvergleich

Gewinn-Grundstückspreis-Übersicht 2021

Die Gewinn-Grundstückspreis-Übersicht ist eine Mischung aus Preisangaben von Gemeinden, Kaufpreisdaten aus den Grundbüchern, Maklerangaben und der statistischen Berechnung der Technischen Universität (TU) Wien.

Die angeführten Preise gelten für ein- und zweifamilienhaustaugliche Baugrundstücke, aber nicht für Grünland, Büro- und Gewerbegrundstücke. An- und Aufschließungskosten sind nicht enthalten.

Die Von-bis-Preise beziehen sich auf Grundstücke in guten Lagen. Schlechte Lagen können bis zu 30 Prozent darunter liegen.

Über 60 Prozent aller Angaben wurden „Gewinn“ direkt aus den Gemeindeämtern gemeldet. Ergänzend wurde mit Echtpreisdaten aus dem IMMOUnited-Preisspiegel und Angaben von Immobilienmaklern recherchiert.

Basierend auf den Gemeinde-, Makler- und Kaufpreisdaten hat die Technische Universität Wien mittels Regressionsanalyse die Durchschnittspreise für alle anderen Gemeinden berechnet. Die Analyse resultiert unter anderem aus allgemeinen Statistiken zur Kaufkraft, Bevölkerungsdichte sowie zu konkreten Verkaufsabschlüssen.

Für die Marktgemeinde Hafnerbach (gesamtes Gemeindegebiet) wurden für das Jahr 2021 Durchschnittspreise von EUR 50,00 bis EUR 85,00 /m² Grundstücksfläche veröffentlicht.

Immobilienpreisspiegel 2021

Für den Immobilien-Preisspiegel, herausgegeben vom Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, werden alle Mitgliedsbetriebe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder und die Sachverständigen für das Immobilienwesen in ganz Österreich eingeladen, sich mit Hilfe von Datenerfassungsbögen an dieser Marktstudie zu beteiligen.

Die Studie reflektiert nicht die erzielbaren Preise, bezogen auf das Einzelobjekt, sondern zeigt als Marktstudie einen statistisch errechneten Durchschnittswert, der im Vorjahr erzielten Immobilienpreise. Die in den Tabellen aufscheinenden Durchschnittspreise sind jeweils der Durchschnitt der in der Erhebung der ermittelten Einzelpreise; es wurde jeweils das arithmetische Mittel errechnet. In der Praxis können natürlich auch höhere und niedrigere Preise für ein Einzelobjekt erzielt werden. Extremwerte wurden bei der Auswertung der Erhebungen ausgeschieden.

Der zum Bewertungsstichtag aktuelle Immobilien-Preisspiegel 2021 (= Preisbasis 2020) weist für Baugrundstücke, die zur Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern geeignet sind im Bezirk St. Pölten-Land nachfolgende Durchschnittswerte je m² aus:

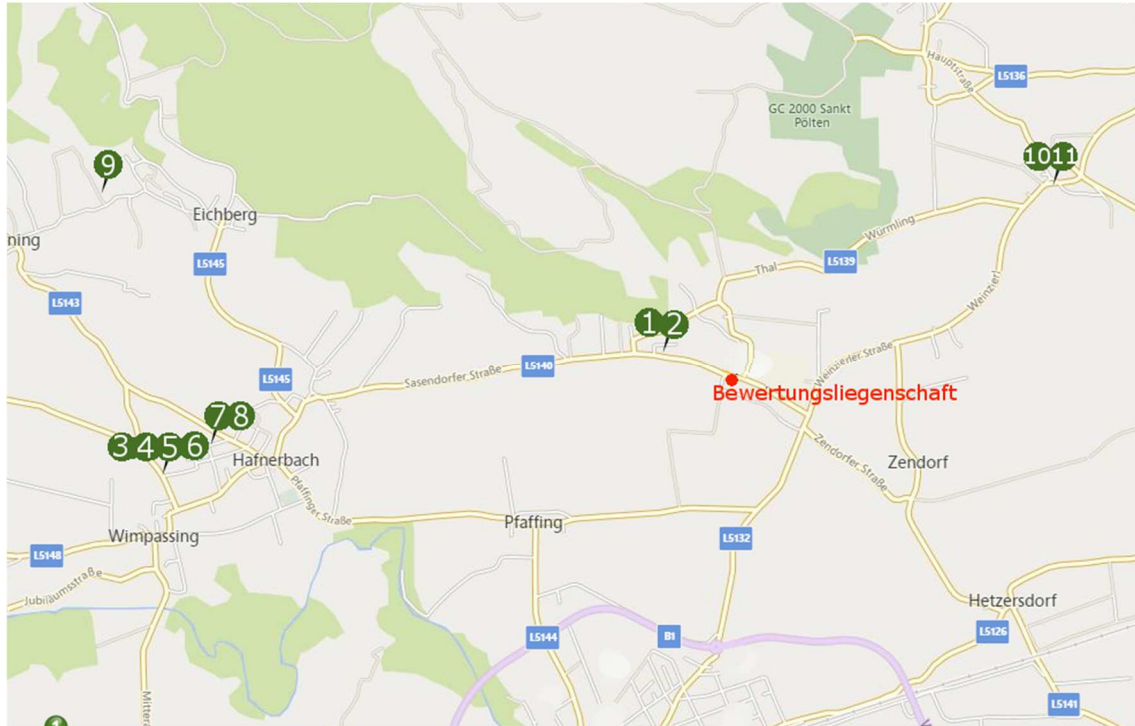
mäßige WL	normale WL	gute WL	sehr gute WL
53,74	78,42	96,5	140,33

3.2.3. Ermittelte Vergleichspreise für Bauland

Aus der Urkundensammlung des BG St. Pölten konnten folgende Verkaufstransaktionen unbebauter Liegenschaft in den KG Sasendorf, Wimpassing an der Pielach, Watzelsdorf und Stein-Eichberg erhoben werden:

Die Verkäufer- und Käuferdaten werden in nachfolgenden Detailaufstellungen aus Vertraulichkeitsgründen nicht angeführt, können jedoch bei Notwendigkeit nachgewiesen werden.

Vergleichstransaktionen							
Lfd. Nr.	KV-Datum	Grst.Nr	KG	Widmung	Grundstücks- fläche	Kaufpreis	KP/m ²
1	11.03.2019	65	19605 Watzelsdorf	BA	1.321,00 m ²	€ 75.000	€ 56,78
2	29.03.2019	1080/1, 1079	19624 Wimpassing an der Pielach	BW	6.054,00 m ²	€ 538.259	€ 88,91
3	25.04.2019	1081/1	19624 Wimpassing an der Pielach	BW	4.378,00 m ²	€ 359.080	€ 82,02
4	23.09.2019	301/4	19569 Sasendorf	BW	820,00 m ²	€ 86.100	€ 105,00
5	07.02.2020	344/1	19624 Wimpassing an der Pielach	BA*	973,00 m ²	€ 43.785	€ 45,00
6	07.02.2020	344/2	19624 Wimpassing an der Pielach	BA*	973,00 m ²	€ 43.785	€ 45,00
7	10.02.2020	344/3, 344/4	19624 Wimpassing an der Pielach	BA*	1.945,00 m ²	€ 77.800	€ 40,00
8	02.07.2020	35/1	19585 Stein-Eichberg	BA*, BA, Glf	1.903,00 m ²	€ 84.000	€ 44,14
9	02.10.2020	301/6	19569 Sasendorf	BW	748,00 m ²	€ 71.060	€ 95,00
10	14.12.2020	237/3	19624 Wimpassing an der Pielach	BA*, BA	4.390,00 m ²	€ 220.000	€ 50,11
11	11.01.2021	33/1	19605 Watzelsdorf	BA	1.500,00 m ²	€ 90.000	€ 60,00



Grafische Übersicht der erhobenen Vergleichstransaktionen

Weitere zeitlich und örtlich nahe Vergleichspreise konnten nach Recherche über die Tagebuchzahlen/Eigentumserwerb nicht erhoben werden.

3.2.4. Bewertung abweichender Eigenschaften durch Zu- und Abschläge

Die Berücksichtigung des Einflusses von abweichenden Merkmalen zwischen Vergleichsgrundstücken und Bewertungsgrundstück ist durch Zu- oder Abschläge gefordert. Mangels allgemein anerkannter Indexreihen bzw. tabellierte Zu- oder Abschläge bzw. Umrechnungskoeffizienten kann der notwendige Wertausgleich nur aufgrund der Erfahrung des Sachverständigen und dessen Einschätzung der Marktsituation erfolgen.

Bei den Vergleichstransaktionen Nr. 2 bis 10 sind Anpassungen wegen der unterschiedlichen Lagen, im Verhältnis zur Bewertungsliegenschaft, notwendig.

Konkret ist aufgrund der besseren Lage der Vergleichsgrundstücke Nr. 2, 3, 5-7 und 10 (zentrumsnäher zu Hafnerbach) ein der Lage entsprechender Abschlag notwendig.

Die Vergleichsgrundstücke 4 und 9 weisen eine erhöhte Aussichtslage auf. Die Vergleichstransaktion 9 liegt jedoch direkt an der Straße. Abschläge die Lage betreffend sind vorzunehmen.

Aufgrund der schlechteren Makrolage der Vergleichstransaktion Nr. 8 ist ein entsprechender Zuschlag zu berücksichtigen.

Bezüglich der einschränkenden Widmung sind bei den Vergleichsgrundstücken 5-8 und 10 entsprechende Zuschläge (je nach Umfang) zu berücksichtigen, da die Flächenwidmung einen Bauzwang samt Rückkaufrecht vorsieht.

Schließlich sind bei den Vergleichstransaktionen 1 (teilweise Lage in der gelben Zone - Gefahrenzonenplan Wildbach) und 2 (ungünstige Konfiguration des Grundstückes) „sonstige“ Zuschläge zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist aufgrund der unterschiedlichen Vertragsabschlusszeitpunkte eine entsprechende Anpassung vorzunehmen. Über den letztveröffentlichten Immobilienpreisspiegel 2021 des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer, werden die durchschnittlichen Preisentwicklungen für Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser im Bezirk St. Pölten-Land abgeleitet und die Vergleichspreise entsprechend angepasst.

Immobilienpreisspiegel für Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser im Bezirk St. Pölten-Land, in EUR									
Jahr	mäßige WL	Veränderung	normale WL	Veränderung	gute WL	Veränderung	sehr gute WL	Veränderung	durchschn. Veränderung
2019	49,86	7,78 %	68,6	14,31 %	88,24	9,36 %	126,54	10,90 %	rd. 10,60 %
2020	52,6	2,17 %	73,62	6,52 %	93,33	3,40 %	132,6	5,83 %	rd. 4,50 %
2021	53,74	0,00 %	78,42	0,00 %	96,5	0,00 %	140,33	0,00 %	rd. 0,00 %

Anpassung der Vergleichstransaktionen durch Zu- und Abschläge:

Vergleichstransaktionen		Anpassung							angepasste Grundstückswerte
Lfd. Nr.	KP/m ²	Lage	Größe	Widmung/Bebauung	Sonstiges	Summe %	Zwischen-summe I	Vertragsabschluss (durchschn. Veränderung)	
1	€ 56,78	0 %	0 %	0 %	20 %	20 %	€ 68,13	10,60 %	€ 75,35
2	€ 88,91	-20 %	0 %	0 %	0 %	-20 %	€ 71,13	10,60 %	€ 78,67
3	€ 82,02	-20 %	0 %	0 %	0 %	-20 %	€ 65,62	10,60 %	€ 72,57
4	€ 105,00	-35 %	0 %	0 %	0 %	-35 %	€ 68,25	10,60 %	€ 75,48
5	€ 45,00	-10 %	0 %	40 %	0 %	30 %	€ 58,50	4,50 %	€ 61,13
6	€ 45,00	-10 %	0 %	40 %	0 %	30 %	€ 58,50	4,50 %	€ 61,13
7	€ 40,00	-10 %	0 %	40 %	0 %	30 %	€ 52,00	4,50 %	€ 54,34
8	€ 44,14	10 %	0 %	25 %	0 %	35 %	€ 59,59	4,50 %	€ 62,27
9	€ 95,00	-25 %	0 %	0 %	0 %	-25 %	€ 71,25	4,50 %	€ 74,46
10	€ 50,11	-10 %	0 %	30 %	0 %	20 %	€ 60,14	4,50 %	€ 62,84
11	€ 60,00	0 %	0 %	0 %	10 %	10 %	€ 66,00	0,00 %	€ 66,00
angepasster Durchschnittswert, gerundet									€ 68,00

Aufgrund der ermittelten und harmonisierten Vergleichspreise, der allgemeinen Wirtschaftslage und im Speziellen der Situation für den örtlichen Immobilienmarkt ist der ermittelte Boden-Freigrundwert für das **Grundstück 43/3** unter besonderer Berücksichtigung u. a. der Lage, der Größe, der Figuration und der Flächenwidmung mit ortsüblichen **EUR 68,00/m²** Grundfläche anzusetzen. Wobei für den südlichen Grundstücksteil (ca. 275 m²) aufgrund der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit, insbesondere als Zufahrt, nur 50% des vollen Bodenwertes anzusetzen ist.

Dies ergibt für die 1.410 m² des Grst. Nr. 43/3:

Nördlicher Teil (1.135 m ²), pro m ²	EUR	68,00
Südlicher Teil (ca. 275 m ² Zufahrt), pro m ²	EUR	34,00

Für das gesamte Grundstück **Nr. 43/3** mit einer Grundstücksfläche von 1.410 m² ergibt dies einen gerundeten Freigrundwert in der Höhe von **EUR 86.530,00**.

3.2.5. Aufschließungskosten

Beim Vergleich von Grundstücken ist darauf zu achten, ob in gleicher Weise mit den Erschließungsbeträgen (also den Anliegerleistungen) verfahren wurde. Im gegenständlichen Fall handelt es sich sowohl bei den mittelbar abgeleiteten Vergleichspreisen als auch bei den Vergleichstransaktionen um Kaufpreise, bei denen noch keine Aufschließungskosten berücksichtigt wurden. Gemäß der Eintragung im Grundbuch wurden für die Bewertungsliegenschaft die Aufschließungskosten jedoch bereits entrichtet. Sie sind daher dem ermittelten Bodenwert hinzuzurechnen.

Aufschließungskosten:

Der Einheitssatz zur Berechnung der Aufschließungskosten zum Bewertungsstichtag beträgt laut Auskunft durch die Gemeinde Hafnerbach EUR 480,00.

Dies ergibt für die 1.410 m²:

Wurzel von 1.410, rd.	37,55
Bauklassenkoeffizient	1,00
Einheitssatz	EUR 480,00

Aufschließungskosten von (Produkt der o.a. Werte) rd. EUR 18.023,98

Kanaleinmündungsabgabe (Schmutzwasserkanal)

Berechnungsfläche gem. Auskunft durch die Gemeinde	220,60
Multipliziert mit dem Einheitssatz (zum Bewertungsstichtag)	EUR 10,50

Produkt	EUR 2.316,30
+ 10 % USt	EUR 231,63
Ergibt die rechnerische Kanaleinmündungsabgabe (Schmutz) von	EUR 2.547,93

Kanaleinmündungsabgabe (Regenwasserkanal)

Berechnungsfläche gem. Auskunft durch die Gemeinde	198,20
Multipliziert mit dem Einheitssatz (zum Bewertungsstichtag)	EUR 3,00
Produkt	EUR 594,60
+ 10 % USt	EUR 59,46
Ergibt die rechnerische Kanaleinmündungsabgabe (Regen) von	EUR 654,06

Wasseranschlussabgabe:

Berechnungsfläche gem. Auskunft durch die Gemeinde	321,40
Multipliziert mit dem Einheitssatz (zum Bewertungsstichtag)	EUR 6,60
Produkt	EUR 2.121,24
+ 10 % USt	EUR 212,12
Ergibt die rechnerische Wasseranschlussabgabe von	EUR 2.333,36

Als **Stromanschlusskosten** werden für die Bewertung pauschal EUR 2.000,00 angesetzt.

Zusammengefasst ergibt dies folgende Erschließungsbeiträge:

Aufschließungskosten	EUR 18.023,98
Kanaleinmündungsgebühr (Schmutz)	EUR 2.547,93
Kanaleinmündungsgebühr (Regen)	EUR 654,06
Wasseranschlussabgabe	EUR 2.333,36
Stromanschlusskosten	EUR 2.000,00
Erschließungsbeiträge	EUR 25.559,33

3.2.6. Rechte und Lasten

Im Grundbuch ist die DIENSTBARKEIT des uneingeschränkten Zuganges zum Wasserzähler, über das GSt 43/3, eingetragen.

Der Eigentümer eines mit einem Wegerecht belasteten Grundstücks ist in seiner freien Verfügung über das Grundstück beschränkt. Ob die Beschränkung den Wert des Grundstückes erheblich mindert, hängt allerdings vom Einzelfall ab. Es ist zu prüfen, welche Fläche vom Wegerecht betroffen ist, ob die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeit eingeschränkt ist und ob eine Belästigung durch Immissionen wie Lärm, Abgase oder Staub gegeben ist.²

Eine Möglichkeit für die Berücksichtigung der Wertminderung ist die Einstufung des Ausmaßes der Nutzungsbeschränkungen sowie der Immissionsbelastungen für das Grundstück durch die Ausübung des Wege- bzw. Fahrrechts durch den Berechtigten. Der Abschlag wird dabei vom Bodenwert der gesamten Fläche des dienenden (=belasteten) Grundstücks vorgenommen.³

² vgl Liegenschaftsbewertung; Kranewitter; 7. Auflage, Seite 133f

³ ebenda

Ausmaß der Nutzungseinschränkungen und Immissionsbelastungen		Abschlag
gering	• Wegerecht verläuft am Rand des Grundstücks. • Wegerecht nimmt nur einen kleinen Teil des Gesamtgrundstücks ein (bis 15% der Gesamtfläche). • Die (bauliche) Nutzbarkeit wird nicht eingeschränkt. • Es sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten.	rd 5%
vertretbar	• Wegerecht nimmt einen größeren Teil des Gesamtgrundstücks ein (über 15% der Gesamtfläche). • Die (bauliche) Nutzbarkeit wird teilweise eingeschränkt.	5–20%
erheblich	• Wegerecht verläuft im zentralen Bereich des Grundstücks. • Es sind störende Immissionen zu erwarten. • Die (bauliche) Nutzbarkeit wird stark eingeschränkt.	20–40%
nicht vertretbar	• Die (bauliche) Nutzbarkeit ist kaum bzw nicht gegeben. • Es sind erhebliche störende Immissionen zu erwarten.	40–90%

Liegenschaftsbewertung; Kranewitter; 7. Auflage, Seite 134

Im gegenständlichen Fall ist das Ausmaß der Nutzungseinschränkung jedenfalls als „gering“ einzustufen (Lage im Zufahrtsbereich, nur ein sehr kleiner Teil des Grundstückes betroffen, die bauliche Nutzbarkeit wird nicht eingeschränkt und es sind keine Immissionen zu erwarten).

3.2.7. Anzusetzender Bodenwert

Aufgrund der getroffenen Feststellungen beträgt der Bodenwert

Freigrundwert	EUR	86.530,00
abzüglich Dienstbarkeit von 5% (vom Freigrundwert)	EUR	- 4.326,50
zuzüglich der Erschließungsbeiträge	EUR	<u>25.559,33</u>
Summe	EUR	107.762,83

Der anzusetzende Bodenwert beträgt für die gesamte Einlagezahl 260 der KG 19569 Sasendorf daher gerundet EUR 107.760,00.

3.3. Bauwert

3.3.1. Wohngebäude

Zur Ermittlung der Herstellkosten werden - wie bereits ausgeführt - die aus dem Grundrissplan ermittelten Nutzflächen des Gebäudes herangezogen.

Im Wertansatz berücksichtigt sind die unterschiedliche Ausgestaltung der Räumlichkeiten und sämtliche im Befund beschriebenen Einbauten, soweit sie üblicherweise als Bestandteil des Gebäudes zu werten sind.

Richtpreise für **Herstellungskosten** bei Ein- und Mehrwohnungshäusern mit normaler Raumhöhe in EURO / m² Nutzfläche (inkl. USt.). Die Basis-Neuherstellungskosten⁴ sind aufgrund der Nutzung für den eigenen Wohnbedarf inklusive Umsatzsteuer anzusetzen^{5 6}.

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2021					
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung					
Kosten (inkl. Ust.) pro m ² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich					
Ausstattungsqualität	1		2		3
	normal		gehoben		hochwertig
Wien	(-) 2.600 €	↔ interpolieren ↔	3.100 €	↔ interpolieren ↔	4.100 € (++)
Niederösterreich	(-) 2.400 €	↔ interpolieren ↔	2.900 €	↔ interpolieren ↔	3.400 € (++)

Definition Ausstattungsqualität:

Normal (1): Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher)

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

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

Für das Wohngebäude ist unter Berücksichtigung der im Befund getroffenen Feststellungen für die Herstellungskosten (Basisjahr 2021) ein angemessener Richtpreis für normale Ausstattung in der Höhe von EUR 2.800,00/m² WNFL (Basiswert Niederösterreich) anzusetzen.

⁴ Samt Baunebenkosten

⁵ vgl. ÖNORM B 1802

⁶ Folgende grafischen Darstellungen (sofern keine andere Quellenangabe vermerkt ist) stammen aus „Sachverständige“, Heft 3/2021, Seite 140 ff, Herausgeber: Hauptverband der allgemeinen beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs.

Dieser angemessene Richtpreis von EUR 2.800,00/m² WNFL ist

- aufgrund der Ausführung als Einfamilienhaus (kleinere, individuelle Bauwerke)
- gemäß den Gebietsfaktoren⁷ der Bundesländer (Stadt-Land-Gefälle) und
- aufgrund der zwischenzeitlichen Baupreisänderungen (Basisjahr 2021 zum Bewertungsjahr 2022)

zu berichtigen.

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 (z.B. Keller etc.) liegen im Aufwand bei der Herstellungskosten der Hauptgeschoße. ca. 40% bis 70%
- * (Tief-) Garagen liegen im Aufwand bei der Herstellungskosten der Hauptgeschoße. ca. 25% bis 50%

Stadt-Land-Gefälle		
ausgehend vom mehrgeschoßigen Wohnbau für gehobene Ausstattung, als Verhältnis von städtischen zu ländlichen Bereichen, analog anwendbar für normale und hochwertige Ausstattungsqualität		
Stadt	Land	
gehoben	gebietsbezogen	
Wien	3.100 €	0%
Niederösterreich	2.900 €	← anpassen → Ø -20% (-/+)
Burgenland	2.700 €	← anpassen → Ø -25% (-/+)
Oberösterreich	2.800 €	← anpassen → Ø -15% (-/+)
Salzburg	3.200 €	← anpassen → Ø -10% (-/+)
Steiermark	2.700 €	← anpassen → Ø -15% (-/+)
Kärnten	2.500 €	← anpassen → Ø -20% (-/+)
Tirol	3.100 €	← anpassen → Ø 0% (-/+)
Vorarlberg	3.300 €	← anpassen → Ø +5% (-/+)

Angemessener Richtpreis/m ² WNFL für die Normal-Herstellkosten (2021)	EUR	2.800,00
Zuschlag von 15 % für kleinere, individuelle Bauwerke	EUR	3.220,00
Berücksichtigung Gebietsfaktoren (Stadt-Land-Gefälle) von -15 %	EUR	2.737,00

Dies ergibt somit die angepassten Normal-Herstellkosten /m² WNFL für das Jahr 2021 in der Höhe von EUR 2.737,00.

⁷ Berücksichtigen unterschiedliches Preisgefüge in den Bundesländern und in den Bezirken.

Anpassung an die Baupreisänderungen über den „Baupreisindex 2020 für Wohnhaus- und Siedlungsbau“:

Indexzahl Baupreisindex für das Jahr 2021	108,00
Indexzahl Baupreisindex für das Quartal 4/2021 (letzte Veröffentlichung)	112,10
Veränderung daher, rd.	3,80 %

Normal-Herstellkosten /m ² WNFL für das Jahr 2021	EUR 2.737,00
Indexierte (+3,80%) Normal-Herstellkosten (Jahr 2022), gerundet	EUR 2.840,00

Dies ergibt die Normal-Herstellkosten /m² WNFL für Hauptgeschoße für das Jahr 2022 in der Höhe von EUR 2.840,00.

Die Normal-Neuherstellkosten für das Wohngebäude betragen daher (Nutzfläche 114,67 m² * EUR 2.840,00/m²), gerundet EUR 325.660,00.

Alterswertminderung:

Von den Neuherstellungskosten (Neubauwert) wird die Alterswertminderung erfasst, die sich dadurch ergibt, dass das Gebäude altert und abgenutzt wird.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung, die im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetyp), der Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Nutzungsart sowie der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen an Gebäude des jeweiligen Typs abhängt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt daher in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Lebensdauer. Vorausgesetzt werden ein ordnungsgemäßer Gebrauch sowie die ordnungsgemäße Instandhaltung des Gebäudes.

Im Allgemeinen kann bei Wohngebäuden von folgenden Erfahrungswerten über die übliche Gesamtnutzungsdauer ausgegangen werden.

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser	
– normale Bauausführung	60–70
– einfache Bauausführung	50–60
– Fertighäuser	60–70
– Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung)	40–60
Mehrwohnungshäuser	
– Miet- und Eigentumswohngebäude	60–70
– Sozialer Wohnbau	50–60
Garagen	
– Garagen Massivbau	50–70
– Fertiggaragen	40–50
– Parkhäuser und Tiefgaragen	40–50

Quelle: Liegenschaftsbewertung; Kranewitter; 7. Auflage, Seite 76f

Gemäß o.a. Empfehlungen kann für gegenständliches Gebäude aufgrund der Bauart, der Ausführung, der Nutzungsart und des Erhaltungszustandes eine maximale Lebensdauer (übliche Gesamtnutzungsdauer) von rd. 70 Jahren angenommen werden

In Anbetracht des Alters des Gebäudes (Bj.2016), der laufenden notwendigsten Instandsetzungen sowie des anlässlich der Befundaufnahme festgestellten Erhaltungszustandes, beträgt daher die RND daher 64 Jahre.

In der Liegenschaftsbewertung finden zur Berechnung der Wertminderung wegen Alters fast ausschließlich die klassischen Verfahren der linearen Wertminderung und der Wertminderung nach Ross Anwendung. Im Sinne der anzustrebenden größeren Marktnähe hat sich in der Bewertungspraxis die lineare Abschreibung durchgesetzt.

Die Formel zur Berechnung der Wertminderung in % lautet:

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

wobei W = Wertminderung in Prozent
A = Alter des Gebäudes in Jahren
D = gewöhnliche Nutzungsdauer (übliche Gesamtnutzungsdauer) in Jahren

Dies ergibt somit: (6 Jahre / 70 Jahre) * 100 = 8,57 %, gerundet 9 % Abschlag für die Alterswertminderung.

Verlorener Bauaufwand:

Als einen den Sachwert des Gebäudes wertbeeinflussenden Umstand ist der verlorene Bauaufwand zu berücksichtigen. Beim verlorenen Bauaufwand wird der Umstand berücksichtigt, dass ein bestehendes Gebäude den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen der potentiellen Käufer nie zur Gänze entsprechen kann. Auch besonders luxuriöse und extrem moderne Bauausführungen werden von den Käufern nicht voll honoriert. Der Abschlag für verlorenen Bauaufwand wird von den Herstellungskosten berechnet, wobei bei Privatimmobilien in vielen Fällen 5-15 % angesetzt werden können. Beim gegenständlichen Gebäude ist aufgrund der gegebenen Bauausführung (u.a. kaum Lagerräumlichkeiten in der Wohnebene) ein Abschlag von 10 % zu berücksichtigen.

Wertminderung wegen Baumängeln und -schäden und Sonstiges:

Baumängel entstehen durch unsachgemäße Bauausführung (z.B. unzureichende Gründung, fehlende Isolierung, schlechte Baustoffe usw.), während die Bauschäden eine Folge davon sind und darüber hinaus durch ungenügende Instandhaltung auftreten.

Gebäude müssen laufend durch kleine (z. B. Fensteranstriche, Ausbesserungen am Dach usw.) und große (z. B. Erneuerung des Fassadenputzes, Neueindeckung des Dachs usw.) Reparaturen instand gehalten werden, um deren bestimmungsgemäßen Gebrauch zu gewährleisten. Wurden diese Instandhaltungsmaßnahmen durch den Liegenschaftseigentümer nicht oder nur teilweise durchgeführt, so ist dieser rückgestauten Reparaturbedarf bei der Bewertung wertmindernd zum Ansatz bringen.

Unbehebbarer Baumängel und –schäden werden direkt von den Herstellungskosten und vor der Wertminderung wegen Alters abgezogen, da sie das Schicksal des damit behafteten Gebäudes teilen. Zu prüfen ist dabei, ob sich die Restnutzungsdauer bzw. die übliche Gesamtnutzungsdauer verkürzt.

Für behebbare Baumängel und –schäden sowie für den rückgestauten Reparaturbedarf wird die Wertminderung vom Sachwert des Gebäudes abgezogen.

Wie bereits im Befund angeführt weist das Wohngebäude zum Zeitpunkt der Befundaufnahme unterschiedliche Baumängel/Bauschäden auf (Zaunbeschädigung, Hagelschaden und Funktionstüchtigkeit der Jalousien, Putzschaden im Bereich einer Terrassentüre, Pumpe für Badheizkörper, Solarmodul).

Für den Sachverständigen handelt es sich hinsichtlich der Putzschäden, deren Ursache, der Behebung und der Kostentragung dieses (vermuteten) Baumangels um eine Rechtsfrage hinsichtlich der Gewährleistung, die vom SV nicht beantwortet werden kann. Weiters ist festzuhalten, dass für eine eingehende Untersuchung der eventuell mangelhaften Bauführung, ein Sanierungskonzept und die hierfür anzusetzenden Kosten samt allenfalls noch verdeckte Bauschäden entsprechende Sachverständige aus dem Baugewerbe zu beauftragen sind.

Da die o.a. Rechtsfrage und ein entsprechendes Sanierungskonzept zum Bewertungszeitpunkt nicht vorliegt, wird für die Bewertung ein entsprechender pauschaler Risikoabschlag für alle o.a. Baumängel/Bauschäden in der Höhe von EUR 6.000,00 angesetzt.

Normal Herstellkosten Wohngebäude	EUR	325.660,00
Abschlag Alterswertminderung (rd. 9 %)	EUR	- 29.309,40
<i>Sachwert des Gebäudes</i>	EUR	296.350,60
abzügl. verlorener Bauaufwand (10 %)	EUR	- 29.635,06
<i>Korrigierter Gebäudewert</i>	EUR	266.715,54
abzügl. Baumängel/Bauschäden	EUR	- 6.000,00
<i>Bauwert des Gebäudes</i>	EUR	260.715,54

Der Bauwert des Gebäudes (Zeitwert zum Bewertungsstichtag) beträgt daher gerundet **EUR 260.700,00**

3.3.2. Nebengebäude

Ausgehend vom o.a. Haupttrichtwert sind für das Nebengebäude Herstellkosten von 50 % des Haupttrichtwertes anzusetzen (siehe auch unter Punkt 3.3.1. „Ergänzende Angaben“).

Auch beim Nebengebäude ist ein pauschaler Ansatz für die bestehenden Putzschäden (siehe Beschreibung in der Befundaufnahme) in Abzug zu bringen.

Bauwertermittlung Nebengebäude				
Herstellungskosten				
Gebäudeteil/ Geschoß	m³/m²	Preis à	Herstellungskosten	
Erdgeschoß	90,72 m²	1.420,00 €	128.822,40 €	
Summe Herstellungskosten, gerundet			128.820,00 €	
- unbehebbarer Baumängel und -schäden			0,00 €	
(gekürzte Neu-)Herstellungskosten			128.820,00 €	
- Alterswertminderung	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	rund	68.274,60 €
lineare Abschreibung	Verjüngung	0 Jahre	53,00 %	
	Restnutzungsdauer	33 Jahre	Wertmind.	
	(fiktives) Alter	37 Jahre		
Sachwert des Gebäudes			60.545,40 €	
- verlorener Bauaufwand (von den Herstellungskosten)		-10 %	-6.054,54 €	
- unorganischer Aufbau der Gebäude		0 %	0,00 €	
- Beeinträchtigung durch Immissionen		0 %	0,00 €	
- ungünstige Lageverhältnisse		0 %	0,00 €	
korrigierter Gebäudewert			54.490,86 €	
- behebbare Baumängel, -schäden			-2.000,00 €	
Bauwert des Gebäudes			52.490,86 €	
Bauwert/Zeitwert des Gebäudes, gerundet			52.500,00 €	

3.3.3. Außenanlagen

Durchschnittlich beträgt der Wert der Außenanlagen in Prozent der Herstellungskosten bei

- | | |
|------------------------------|----------|
| - einfachen Anlagen | 2 - 4 % |
| - durchschnittlichen Anlagen | 5 - 7 % |
| - aufwändigen Anlagen | 8 - 12 % |

Als wertrelevante sonstige Außenanlagen werden die im Befund angeführten Einfriedungen und Befestigungen berücksichtigt.

Die Wertminderung wegen Alters und Erhaltungszustand sowie wegen baulicher Mängel und Schäden ist davon noch zu berücksichtigen bzw. wird der Bruchteil vom Zeitwert des

Gebäudes berechnet. Bei kleineren Anlagen wird üblicherweise auch der Ansatz eines Pauschalbetrages vorgenommen.

Im gegenständlichen Fall wird daher 3 % der Summe der Zeitwerte des Wohngebäudes und des Nebengebäudes angenommen, somit

Zeitwert Wohngebäude+ Nebengebäude	EUR	313.200,00
Zeitwert der Außenanlagen zum Bewertungsstichtag (3%), rd.	EUR	9.400,00

3.3.4. Zusammenfassung Sachwert

Bodenwert	EUR	107.760,00
Zeitwert Wohngebäude	+ EUR	260.700,00
Zeitwert Nebengebäude	+ EUR	52.500,00
Außenanlagen	+ EUR	9.400,00
Rechnerischer Sachwert sohin	EUR	430.360,00

3.4. Verkehrswert der gesamten Liegenschaft

Die ermittelten rechnerischen Ergebnisse sind dahingehend zu prüfen, ob diese bei der Angebots- und Nachfragekonstellation zum Bewertungsstichtag im Verkaufsfall auch tatsächlich erzielt werden können. Der Sachverständige darf sich bei der Bewertung nicht einfach ungeprüft mit dem rein rechnerischen Ergebnis der angewendeten Wertermittlungsmethode begnügen, sondern er muss den errechneten Wert vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch würdigen und unter Umständen anpassen.

Die Beurteilung der Marktgängigkeit eines Objektes kann nicht exakt nachweisbar abgeleitet werden. Die Beurteilung der Frage, ob der ermittelte Sachwert auch dem Verkehrswert entspricht, setzt daher fundierte Marktkenntnisse und tatsächlich erzielter Verkaufserlöse für Objekte, die in Lage, Art, Größe und Zustand vergleichbar sind, voraus. Je intensiver die Teilnahme des Gutachters am Immobilienmarkt ist, desto höher ist die Marktkenntnis. Standardisierte Veröffentlichungen von Marktanpassungsfaktoren gibt es für Österreich nicht. Aus der Marktbeobachtung ist die Relation zwischen dem rechnerischen Sachwert und den Marktverhältnissen zu überprüfen und Differenzen durch einen Zu- oder Abschlag zu berücksichtigen.

Abgesehen von der eigenen beruflichen Erfahrung des Sachverständigen wurden zusätzlich im Raum St. Pölten tätige Immobilienmakler zur Einschätzung der Marktsituation befragt. Aufgrund der verschiedenen, voneinander unabhängigen Auskünfte ist festzuhalten, dass im gegenständlichen Fall der Rechenwert den Verhältnissen am Immobilienmarkt entspricht. Eine weitere Marktanpassung ist daher nicht vorzunehmen.

3.5. Zusammenfassung

Der **Verkehrswert**
der Liegenschaft
EZ 260 GB 19569 Sasendorf
mit der Adresse
3386 Hafnerbach, Ortsstraße 29b
beträgt sohin zum Bewertungsstichtag 11.03.2022,
unter Berücksichtigung der in der Bewertung
getroffenen Feststellungen und Annahmen,
gerundet,
€ 430.000,00.



eingetragen beim Landesgericht St. Pölten für die Fachgebiete
94.15; 94.17; 94.20.

4. LITERATURVERZEICHNIS

- Bauer F.
Seminarunterlagen Der Einfluss von Dienstbarkeiten auf den Verkehrswert von
Liegenschaften, 2001
- Diettrich | Tades
ABGB, Manz-Verlag
- Dirnbacher W
MRG 2013 Das Mietrechtsgesetz idF der Mietrechtsnovelle 2013, ÖVI
WEG Wohnungseigentumsgesetz idF WRN 2009, ÖVI
- Funk | Bienert
Immobilienbewertung Österreich, Verlag ÖVI, 3. Auflage
- Gerardy | Möckel | Troff
Praxis der Grundstücksbewertung, Verlag moderne Industrie
- Kleiber | Fischer | Werling
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2013, Bundesanzeiger Verlag
- Kröll | Hausmann | Rolf
Rechte und Belastungen bei der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner
Verlag
- Kranewitter H.
Liegenschaftsbewertung; 7. überarbeitete Auflage
- Loderer | Jörg | Pichler | Zraggen
Handbuch der Bewertung, Neue Züricher Zeitung
- Mohr F. und Strassegger O.
Seminarunterlagen „Verwertung von Liegenschaften durch den Masseverwalter“,
2003
- Müller M. H.
Liegenschaftsbewertung in der Praxis
- Naegeli W.
Handbuch des Liegenschaftenschätzers, Schulthess Verlag, Zürich
- Petersen
Marktorientierte Immobilienbewertung 9. Auflage, Iboorberg
- Powell C. Spencer
The Appraisal of Real Estate 11. Edition, Appraisal Institute

- Reinberg M. | Stigel J.
Seminarunterlagen Immobilienbewertung als Grundlage für Bilanzpositionen, 2001
- Ross | Brachmann | Holzner
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag
- Schöbinger H. u a
Seminarunterlage „Liegenschaftsbewertung“; ÖPWZ Wien
- Simon J. und Reinhold W.
Wertermittlung von Grundstücken 6. überarbeitete und erweiterte Auflage, Werner Verlag
- Stabentheiner J.
Liegenschaftsbewertungsgesetz, Manz
- Stingl | Nidetzky
Handbuch Immobilien & Steuern, Manz Verlag
- Würth | Zingher | ua
Wohnrecht idF WRN 2009, Manz-Verlag
-
- Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
Aktuelles Immobilienhandbuch, WEKA Verlag Wien
- IVSC - International Valuation Standards Committee
International Valuation Standards, Sixth Edition, 2003
- TEGoVA - The European Group of Valuers Association
Europäische Bewertungsstandards, Zweite deutsche Ausgabe
- RICS - The Royal Institution of Chartered Surveyors
RICS Appraisal and Valuation Standards, 5th Edition

4. ANHANG

4.1. Kaufvertrag im Zusammenhang mit den grundbücherlichen Eintragungen

GRÜNDERWERBSTEUER- SELBSTBERECHNUNG Erfassungsnr. <i>10-2166.86/2019</i> Kreissl & Pichler & Walther RAeGmbH Rathausplatz 4 A 8940 LIEZEN Massenbergsstraße 22, A 8700 LEOBEN Allausseersstraße 362, A 8990 Bad Aussee	KREISSL & PICHLER & WALTHER Rechtsanwälte GmbH http://kreissl-partner.at mail: hkp1@hkp1.at	RA Dr. Walter KREISSL RA Mag. Karl PICHLER RA Mag. Reinhard WALTHER RA Mag. Astrid SEITWEGER FN 253633 s tel.: 03612/22997 fax dw 83 tel.: 03842/44159 fax dw 33
--	--	--

KAUFVERTRAG

§ 1

abgeschlossen am heutigen Tage zwischen: -----

Christian KIENAST, geb. am 12.11.1969, SVNr. 3593, Kraftfahrer, Ortsstraße 29 b, 3386 Sasendorf, als Verkäufer einerseits und -----

Zsolt VAG, geb. am 04.06.1980, SVNr. 6733, Briefträger und **Viktoria MOLNAR**, geb. am 11.07.1982, SVNr. 5883, Verkäuferin, beide wohnhaft Eybner Straße 44/6, 3100 St. Pölten, als Käufer andererseits, -----

§ 2

Christian Kienast, geb. am 12.11.1969, ist grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ 260 KG 19569 Sasendorf BG St. Pölten, bestehend unter anderem aus dem Grundstück Nr. 43 im Ausmaß von 1703 m². -----

Festgestellt wird, dass eine Vermessung des Grundstückes Nr. 43 durch die Vermessung Schubert ZT GmbH, Kremser Landstraße 2/2, 3100 St. Pölten, gemäß dem Teilungsplan GZ 17597 stattgefunden hat. Demnach wurde das Grundstück Nr. 43 geteilt in das Trennstück Nr. 1 mit der neuen Gst.Nr. 43/3, im Ausmaß von 1410 m² und das Trennstück Nr. 2 mit der neuen Gst.Nr. 43/4, im Ausmaß von 294 m². -----

Das neu vermessene Grundstück Nr. 43/4 im Ausmaß von 294 m², welches in dem als Beilage 1 zu diesem Vertrag angehefteten Plan eingezeichnet ist und der als integrierender Bestandteil gilt, bildet den Gegenstand dieses Vertrages. -----

Festgestellt wird, dass der Vermessungsplan im Zuge dieses Kaufvertrages von der VertragserrichterIn grundbücherlich durchgeführt wird. -----

§ 3

Der Verkäufer verkauft und übergibt und Zsolt Vag, geb. am 04.06.1980 und Viktoria Molnar, geb. am 11.07.1982, in der Folge Käufer genannt, kaufen und übernehmen von Ersterem, je zur Hälfte das neu vermessene Grundstück Nr. 43/4 gemäß dem Teilungsplan der Vermessung Schubert ZT GmbH GZ 17597, mit allen Rechten und Befugnissen, mit denen der Verkäufer das Kaufobjekt zu besitzen und zu benutzen berechtigt war und auch heute noch ist, samt allem sachlichen und rechtlichen Zubehör um einen Kaufpreis von € 70.000,-- (in Worten: Euro siebzigtausend). -----

§ 4

1. Die Vertragsparteien nehmen einvernehmlich den Grundbuchsstand vom 28.05.2019, wie folgt, zur Kenntnis: -----

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB
Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 19569 Sasendorf
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

EINLAGEZAHL 260

Letzte TZ 3455/2014

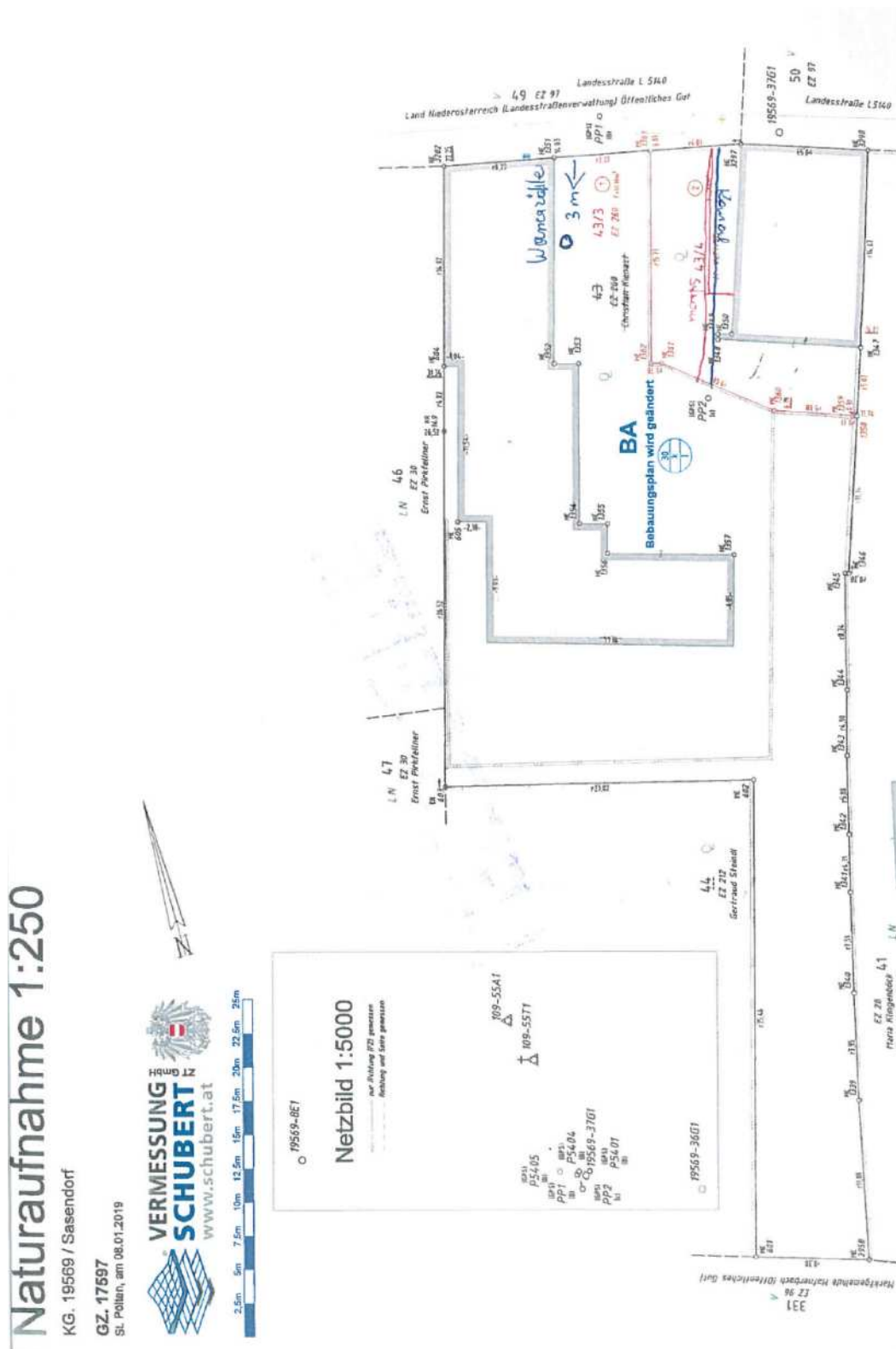
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
43		GST-Fläche (*)	1703	Löschung in Vorbereitung
		Bauf.(10)	515	
		Gärten(10)	1188	Ortsstraße 29b
				Ortsstraße 29a
156		GST-Fläche *	16164	
		Landw(10)	15904	
		Landw(30)	260	
GESAMTFLÄCHE			(17867)	Änderung in Vorbereitung

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

***** A2 *****

1 a gelöscht
***** B *****

1 ANTEIL: 1/1
Christian Kienast
GEB: 1969-11-12 ADR: Karl-Ludwig-Straße 23/2/14, St. Pölten 3100
a 2841/2013 Übergabsvertrag 2013-03-21 Eigentumsrecht
b 4304/2013 Veräußerungsverbot
***** C *****



2 a 2841/2013
 WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Zweitens und Fünftens
 Übergabevertrag 2013-03-21 für
 Rudolf Kienast geb 1935-04-11
 Theresia Kienast geb 1936-09-02
 3 a 4304/2013 Schuldschein 2013-07-08
 PFANDRECHT EUR 32.500,--
 1 % Z, 9 % VZ, NGS EUR 3.250,-- für
 Land Niederösterreich
 4 a 4304/2013
 VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 11 (3) NÖ WFG 2005 für
 Land Niederösterreich
 5 a 4349/2013 Schuld- und Pfandurkunde 2013-07-09
 PFANDRECHT EUR 123.600,--
 6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 12.300,-- für
 Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. (FN 116309 v)
 6 a 3455/2014 Schuld- und Pfandurkunde 2014-06-02
 PFANDRECHT EUR 20.000,--
 6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 2.000,-- für
 Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. (FN 116309v)
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

 Grundbuch 27.05.2019 15:43:13

2. Festgestellt wird, dass die Käufer das unter CLNr. 2 a einverleihte Wohnungsgebrauchsrecht gem. Zweitens und Fünftens des Übergabevertrages vom 21.03.2013 für Rudolf Kienast, geb. am 11.04.1935 und Theresia Kienast, geb. am 02.09.1936, nicht übernehmen. -----

Laut Auskunft des Verkäufers sind Theresia Kienast und Rudolf Kienast bereits verstorben und wird der Verkäufer bei Vertragsunterfertigung die Sterbeurkunden im Original an die VertragsserrichterIn übergeben. Diese wird mit der Löschung des Wohnungsgebrauchsrechtes beauftragt. -----

3. Festgestellt wird, dass die Käufer die nachstehenden grundbücherlich einverleibten Pfandrechte nicht übernehmen: -----

CLNr. 3 a für das Land Niederösterreich, -----

CLNr. 5 a für die Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. (FN 116309v), -----

CLNr. 6 a für die Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. (FN 116309v), -----

sowie CLNr. 4 a Veräußerungsverbot gem § 11 (3) NÖ WFG 2005 für das Land Niederösterreich. -----

Die VertragsserrichterIn wird beauftragt, die geforderten Beträge an die Pfandgläubiger aus dem Kaufpreis auszuzahlen, um Freilassungserklärungen für die Pfandrechte und das Veräußerungsverbot zu erhalten. Der Verkäufer verpflichtet sich die anfallenden Barauslagen zu übernehmen und wird die VertragsserrichterIn ermächtigt, diese aus dem Kaufpreis auszuzahlen. -----

4. Zsolt Vag, geb. am 04.06.1980 und Viktoria Molnar, geb. am 11.07.1982, räumen hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des GST-Nr. 43/4 KG 19569 Sasendorf BG St. Pölten, schenkungsweise dem Christian Kienast, geb. am 12.11.1969 und seinen Rechtsnachfolgern im Eigentum des GSt.Nr. 43/3, inne liegend in der EZ 260 KG 19569 Sasendorf BG St. Pölten, das unentgeltliche Recht ein, mit der gemäß dem beiliegenden Plan mit blauer Farbe eingezeichneten Linie (als Kanal bezeichnet) zur Führung und Nutzung der Kanalleitung und mit der gemäß dem beiliegenden Plan mit roter Farbe eingezeichneten Linie (als Strom bezeichnet) zur Führung und Nutzung der Stromleitung ein und nimmt Christian Kienast, geb. am 12.11.1969, dieses ihm schenkungsweise eingeräumte Recht vertragsmäßig an. -----

Die Dienstbarkeit umfasst die Nutzung und Erhaltung der Leitungen, die notwendig ist sowie deren ordnungsgemäße Wartung. Diese Dienstbarkeit wurde in den Lageplan eingezeichnet und dieser ist ein integrierender Bestandteil dieses Vertrages. -----

Die Dienstbarkeitsgeber dulden daher für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes, als dienendes Gut, dass im Zuge der Überprüfung und Instandhaltung oder Erneuerung der Leitungen das belastete Grundstück in Anspruch genommen wird. Soweit durch diese notwendigen Arbeiten ein Kulturschaden entsteht, ist derselbe binnen 14 Tagen nach Abschluss zu ersetzen. -----

Die Käufer verpflichten sich den Bestand und Betrieb der Leitungen samt allen Arbeiten und Vorkehrungen im angeführten Umfang zu dulden und alles zu unterlassen, was eine Beschädigung oder Störung der Leitungen zur Folge haben könnte. -----

Darüber hinaus wird die Begehung und allenfalls die Befahrung mit Baufahrzeugen für den Fall einer notwendigen Reparatur und Instandhaltung über den gesamten Verlauf der Leitungen zugesichert. -----

Die Vertragsparteien verpflichten sich die Kosten der Wartung und Instandhaltung des gemeinsam benützten Kanalleitungsstranges je zur Hälfte zu übernehmen. Es bestehen für beide Anwesen eine eigene Stromleitung für die jeder Eigentümer die Kosten zu tragen hat. -

5. Christian Kienast, geb. am 12.11.1969, räumt hiermit für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum des GSt.Nr. 43/3 inne liegend in der EZ 260 KG 19569 Sasendorf BG St. Pölten, schenkungsweise dem Zsolt Vag, geb. am 04.06.1980 und der Viktoria Molnar, geb. am

4

11.07.1982 und ihren Rechtsnachfolgern im Eigentum des Gst. 43/4 KG 19569 Sasendorf BG St. Pölten, das unentgeltliche Recht des uneingeschränkten Zuganges zum Wasserzähler, gemäß dem beiliegenden Plan mit blauer Farbe eingezeichnet und als „Wasserzähler“ bezeichnet, ein und nehmen Zsolt Vag, geb. am 04.06.1980 und Viktoria Molnar, geb. am 11.07.1982, dieses ihnen schenkungsweise eingeräumte Recht vertragsmäßig an. -----

§ 5

Die Entrichtung des Kaufpreises erfolgt auf nachstehende Weise: -----

1. Der Kaufpreis in der Höhe von € 70.000,-- (in Worten: Euro siebzigtausend) ist vom Käufer binnen 1 Woche nach Vertragsunterfertigung an die Vertragsserrichterin auf deren Treuhandkonto bei der VB-Niederösterreich AG, IBAN: AT96 4715 0206 5944 0348 BIC: VBOEATWWNOM lautend auf Kreissl&Pichler&Walther, Rechtsanwälte GmbH, KV Kienast – Vag/Molnar zu überweisen. -----

2. Die Käufer verpflichten sich ebenfalls einen Betrag in der Höhe von € 7.540,-- für die Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Vertragsserrichtungskosten, Provision der Fa. Immo Contract, Beglaubigungskosten, Barauslagen u. dgl. ebenfalls binnen 1 Woche nach Vertragsunterfertigung an die Vertragsserrichterin auf deren allgemeines Treuhandkonto bei der Volksbank Niederösterreich AG, IBAN: AT 64 4715 0321 8245 0000, BIC: VBOEATWWNOM, lautend auf Kreissl&Pichler&Walther Rechtsanwälte GmbH zu überweisen.

3. Die Vertragsserrichterin wird als Treuhänderin bestellt und erfolgt die Verwendung und die Auszahlung des Kaufpreises gem. der gesondert geschlossenen Treuhandvereinbarung. -----

§ 6

Der Verkäufer übernimmt keinerlei Haftung für ein bestimmtes Flächenausmaß des Kaufobjektes oder eine bestimmte Ertragschance, wohl aber dafür, dass dieses vollkommen lastenfrei ist und verpflichtet sich, die Käufer diesbezüglich schad- und klaglos zu halten. ----

Der Auftrag der Vertragsverfasserin umfasst keine vertiefte Prüfung des Kaufgegenstandes/Kaufvorganges, sei es in steuerrechtlicher, wirtschaftlicher oder technischer Hinsicht. -----

Die Vertragsserrichterin hat daher mangels Auftrag insbesondere nicht Einsicht in die Bestimmungen über die Be- und Verbaubarkeit geprüft. Ebenso wenig wurden steuerliche Auswirkungen geprüft oder technische Prüfungen veranlasst. -----

Der Verkäufer bestätigt seines Wissens nach, dass neu vermessene Grundstück Nr. 43/4 nicht kontaminiert ist und in seiner Eigentümerschaft keine Kontamination erfolgt ist. -----

Festgestellt wird, dass aufgrund der Anfrage im Umweltbundesamt vom 28.05.2019 das Grundstück Nr. 43 weder im Altlastenatlas noch im Verdachtsflächenkataster aufscheint. -----

§ 7

In den bestehenden Versicherungsvertrag über die Gebäudeversicherung des Objektes tritt die Käuferseite gemäß § 69 Versicherungsvertragsgesetz ein, behält sich jedoch das Recht der Kündigung (innerhalb von 4 Wochen ab Eintragung des Eigentumsrechtes ins Grundbuch) gemäß § 70 VersVG vor. Sollten im Kündigungsfalle seitens der Versicherungsanstalt eine Nachforderung eines allenfalls gewährten Dauerrabattes erfolgen, geht diese zu Lasten der Verkäuferseite. -----

Der Verkäufer verpflichtet sich bei Unterfertigung des Vertrages eine Kopie der Versicherungspolizze an die Käufer zu übergeben. -----

§ 8

Mit Unterfertigung des Vertrages erklären die Vertragsparteien eine Rechtsbelehrung hinsichtlich der Geltung des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG) erhalten zu haben. ----

Bei Unterfertigung des Vertrages wird den Käufern ein Energieausweis vorgelegt und bestätigen diese mit Unterfertigung den Erhalt. -----

§ 9

Christian Kienast, geb. am 12.11.1969, erklärt an Eides Statt österreichischer Staatsbürger zu sein. Zsolt Vag, geb. am 04.06.1980 und Viktoria Molnar, geb. am 11.07.1982, erklären an Eides Statt ungarische Staatsbürger zu sein. -----

Der Verkäufer verpflichtet sich, bei Vertragserrichtung eine Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung zu unterfertigen, dessen einzige Ausfertigung an die Kanzlei der Vertragserrichterin zugestellt wird. -----

§ 10

Der Verkäufer erklärt, dass das Vertragsobjekt frei von außerbücherlichen Lasten ist. Sollten andere oder weiter reichendere Lasten bestehen, so sind die Käufer berechtigt vom Vertrag zurückzutreten. Sie haben aber auch die Möglichkeit, vom Verkäufer auf dessen Kosten die Löschung dieser Belastungen zu verlangen. -----

Der Verkäufer nimmt zur Kenntnis, dass nach der geltenden Rechtslage der Gewinn aus (privaten) Grundstücksveräußerungen unabhängig vom Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung zu versteuern ist, sofern nicht eine Steuerfreiheit gemäß § 30 Abs 2 EStG gegeben ist. -----

Der Verkäufer erhält eine Rechtsbelehrung, dass eine Immobilienertragssteuer an das zuständige Finanzamt abzuführen ist. Die Vertragserrichterin wird mit der Selbstberechnung der Steuer beauftragt, bzw. damit, eine Abgabenerklärung beim zuständigen Finanzamt einzubringen und bevollmächtigt, die Immobilienertragsteuer aus dem Kaufpreis einzubehalten. Der Verkäufer verpflichtet sich, sämtliche Unterlagen, die hierfür notwendig sind, der Vertragserrichterin zur Verfügung zu stellen. -----

§ 11

Die tatsächliche Übergabe und Übernahme des Vertragsobjektes in den physischen Besitz und Genuss der Käufer findet am 01.07.2019 jedoch nicht vor dem Erlag des vollständigen

Kaufpreises und der Nebenkosten auf den in § 5 genannten Konten, durch Betreten und Begehen und Übernahme der bezughabenden Geschäftsurkunden und geht ab diesem Zeitpunkt Gefahr und Last, aber auch aller Nutzen auf die Käufer über. -----

Die Käufer verpflichten sich ausdrücklich die Aufwendungen für das Vertragsobjekt ab dem Übergabezeitpunkt zu tragen. Der Verkäufer erklärt, dass die Aufwendungen bis zum Übergabezeitpunkt zur Gänze bezahlt werden und kein Rückstand besteht. -----

Sämtliche Steuern, Abgaben und Gebühren, die bis zum Tag der Übergabe entstehen, trägt der Verkäufer, auch wenn sie noch nicht zur Vorschreibung gelangt sein sollten, Steuern, Abgaben und Gebühren, die ab dem Tag der Übergabe entstehen, haben die Käufer zu tragen. -----

§ 12

Sämtliche Steuern, Kosten und Gebühren, die aus der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages entstehen, sohin insbesondere auch die zur Vorschreibung gelangende Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Beglaubigungskosten tragen die Käufer, welche auch die Vertragserrichtung und Vertragsbeurkundung veranlasst haben. -----

Die Kosten für die Berechnung der Immobilienertragsteuer, die Kosten der Lastenfreistellung und der Durchführung des Vermessungsplanes sind von dem Verkäufer zu tragen und sind diese binnen sieben Tagen nach Vorschreibung auf das Konto der Vertragserrichterin bei der Volksbank Niederösterreich AG, IBAN: AT64 4715 0321 8245 000, lautend auf Kreissl & Pichler & Walther Rechtsanwälte GmbH zu bezahlen. -----

§ 13

Aufsandungserklärung

1. Christian Kienast, geb. am 12.11.1969, erteilt seine ausdrückliche Einwilligung, dass ohne sein weiteres Wissen und Einvernehmen nach Durchführung des Teilungsplanes der

Vermessung Schubert ZT GmbH GZ 17597 das neu vermessene Grundstück Nr. 43/4 lastenfrei aus der EZ 260 KG 19569 Sasendorf BG St. Pölten, abgeschrieben, hiefür eine neue EZ in der KG 19569 Sasendorf BG St. Pölten eröffnet und hierauf die Einverleibung des Eigentumsrechtes für Zsolt Vag, geb. am 04.06.1980 und Viktoria Molnar, geb. am 11.07.1982, je zur Hälfte, vorgenommen werden kann. -----

2. Die Vertragsparteien bewilligen, dass in der neu zu eröffnenden EZ in der KG 19569 Sasendorf BG St. Pölten (Eigentümer Zsolt Vag, geb. am 04.06.1980 und Viktoria Molnar, geb. am 11.07.1982) die Einverleibung der Dienstbarkeit des Rechtes der Strom- u. Kanalleitungsführung und Nutzung gem. § 4.4. dieses Vertrages über Gst-Nr. 43/4 für Gst-Nr. 43/3 inliegend in der EZ 260 KG 19569 Sasendorf BG St. Pölten (Eigentümer Christian Kienast, geb. am 12.11.1969). -----

3. Die Vertragsparteien bewilligen, dass in der EZ 260 KG 19569 Sasendorf BG St. Pölten (Christian Kienast, geb. am 12.11.1969) die Einverleibung der Dienstbarkeit des uneingeschränkten Zuganges zum Wasserzähler, gemäß dem beiliegenden Plan mit blauer Farbe eingezeichnet gem. § 4.5. Dieses Vertrages über Gst-Nr. 43/3 inliegend in der EZ 260 KG 19569 Sasendorf BG St. Pölten für Gst-Nr. 43/4 KG 19569 Sasendorf BG St. Pölten (Eigentümer Zsolt Vag, geb. am 04.06.1980 und Viktoria Molnar, geb. am 11.07.1982). -----

§ 14

Die Vertragsparteien erklären im Hinblick auf die Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes, dass sie über das Wertverhältnis von Leistung und Gegenleistung des Vertrages informiert und mit diesem Wertverhältnis ausdrücklich einverstanden sind. -----

Den Vertragsparteien wurde Rechtsbelehrung gemäß § 935 ABGB erteilt und sämtliche Vertragsteile erklären um den vereinbarten Kaufpreis verkaufen bzw. kaufen zu wollen. -----

§ 15

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Die Parteien ermächtigen Mag. Reinhard Walther, geb. am 16.10.1961, Rathausplatz 4, 8940 Liezen für den Fall, dass Änderungen des Wortlautes der

9

Aufsandungserklärung dieses Vertrages nötig sein sollten oder Erklärungen gegenüber Behörden abzugeben sind, dies in ihrem Namen vorzunehmen und namens der Vertragsparteien zu unterfertigen sowie alles zu unternehmen, was er für diese Rechtsangelegenheit für notwendig und nützlich erachtet, insbesondere im Namen der Vertragsparteien Nachträge zu errichten und für diese zu unterfertigen. -----

§ 16

Nach grundbücherlicher Durchführung erhalten die Käufer das Original des Vertrages, der Verkäufer erhält eine Kopie. -----

St. Pölten, am 01.07.2019

 12.11.1969
 04.06.1980
 11.07.1982