

Bewertungsgutachten

über die Liegenschaft

EZ 396, KG 19026 Rainfeld

Einfamilienhaus in 3161 St. Veit an der Gölsen, Parkweg 9

Auftraggeber:

Bezirksgericht Lilienfeld

3180 Lilienfeld, Babenbergerstr. 18

wegen:

Verkehrswertfeststellung wegen bewilligter Zwangsversteigerung

GZ: 193 2 E 1008/23 h

Bewertungsstichtag: 17.8.2023

A) ALLGEMEINES

1) Auftrag

Schriftlicher Auftrag des Bezirksgerichtes Lilienfeld, 3180 Lilienfeld, Babenbergerstraße 18 vom 27. Juli 2023, zur Feststellung der Verkehrswerte der der Frau Manuela Gadinger, geb. 22.10.1963, gehörenden Liegenschaften wegen bewilligter Zwangsversteigerung.

2) Bewertungstichtag

17.8.2023, als Tag des Lokalaugenscheins

3) Grundlagen

- Grundbuchs- und NÖ-Atlasauszüge mit Abfragedatum vom 1.8.2023
- Lokalaugenschein am 17.8.2023, von 9:00h bis 10:00h unter Anwesenheit der Eigentümerin Frau Manuela Gadinger.
- Erhebungen am Gemeindeamt St. Veit vom 17.8. und 25.9.2023
- Abfrage Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas vom 21.9.2023
- Immobilienpreisspiegel der Immobilien- und Vermögenstreuhänder 2023
- Immobilien - Durchschnittspreise der Statistik Austria
- Literatur:
 - Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage
 - Johannes Stabentheiner, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2. Auflage (Verlag Manz)
 - Ö-Norm B 1802

B) BEFUND**1) Grundbuchstand**

KATASTRALGEMEINDE 19026 Rainfeld
 BEZIRKSGERICHT Lilienfeld

EINLAGEZAHL 396

Letzte TZ 744/2023

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
51/41	G GST-Fläche	* 744	
	Bauf.(10)	185	
	Gärten(10)	559	Parkweg 9

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Manuela Gadinger

GEB: 1963-10-22 ADR: Hüffelstraße 2/2/3, Hainfeld 3170

a 5/2012 Kaufvertrag 2011-12-07 Eigentumsrecht

b 403/2016 Veräußerungsverbot

c 467/2018 Belastungs- und Veräußerungsverbot

d gelöscht

***** C *****

1 a 485/1969 467/2000 283/2009

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 51/41

gem P IV Kaufvertrag 1969-02-21 für Gst 142/2 .15

GB 19001 Bernreit

b 5/2012 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)

aus EZ 219

5 a 101/2016 Pfandurkunde 2016-01-14

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 150.000,--

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

b 101/2016 Simultanhaftung mit EZ 395

c 403/2016 VORRANG von LNR 7 8 vor 5

6 a 173/2016 Pfandurkunde 2016-01-14

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 150.000,--

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

b 173/2016 Simultanhaftung mit EZ 395

c 403/2016 VORRANG von LNR 7 8 vor 6

7 a 403/2016 Schuldschein 2016-03-03

PFANDRECHT

EUR 27.000,--

1 % Z, 9 % VZ, NGS EUR 2.700,-- für Land Niederösterreich

b 403/2016 VORRANG von LNR 7 vor 5 6

8 a 403/2016

VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 11 Abs 3 NÖ WFG für

Land Niederösterreich

- b 403/2016 VORRANG von LNR 8 vor 5 6
 16 a 467/2018
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
 Natalie Gadinger geb 1985-09-04
 17 a 744/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 299.114,49, Antragskosten
 EUR 2.450,76 für Sparkasse Pottensein N.Ö. (2E 1008/23h)
 im Range wie C-LNR.5a und 6a

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

Die im C-Blatt eingetragene Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens dürfte historischer Natur sein und sollte gelöscht werden. Auftragsgemäß sind Geldlasten von mir nicht zu bewerten. Zum Stichtag 17.8.2023 bestand bei der Gemeinde St. Veit ein Abgaberrückstand in Höhe von € 2.543,11.

Die Liegenschaft wird derzeit von der Eigentümerin selbst bewohnt.

2) Flächenwidmung - Bebauungsvorschriften

Das Grundstück 51/41 der EZ 396 mit einem Ausmaß von gesamt 744m² liegt im Bauland – Kerngebiet, Bebauung nach NÖ - Bauordnung.

Das Grundstück ist weder im Altlastenatlas noch im Verdachtsflächenkataster enthalten.

3) Lage

Die unregelmäßig geformte Liegenschaft mit einer mittleren Tiefe von ca. 26m und einer mittleren Breite von ca. 28m liegt horizontal nördlich des Parkweges. Es handelt sich um eine Wohnsiedlungslage ca. 100m südlich der Bundesstraße 18, Luftlinie ca. 4km in östlicher Richtung vom Zentrum von St. Veit entfernt.

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

4) Objektbeschreibung

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um ein 2015/16 errichtetes nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit Erd- und Obergeschoss in Massivbauweise. Im Erdgeschoss ist eine Doppelgarage untergebracht. Der Garten ist begrünt, nordwestlich des Hauses befindet sich ein Gartenhaus aus Holz.

Die Liegenschaft ist noch nicht fertig, es fehlen unter anderem noch die Zentralheizungsanlage, die Fassade, der Terrassenboden, ein Teil der Gartenanlage, sowie eine Arrondierung.

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

Im Bauakt finden sich:

9.8.2012: Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit der ZI: 009-Bau/2012

18.12.2014: Ansuchen um Bewilligung von Änderungen.

Ich wurde vom Leiter des Bauamtes Herrn Gerald Sulzer darauf hingewiesen, dass trotz bereits erfolgter Einmahnung noch keine Fertigstellungsanzeige für dieses Bauvorhaben erfolgt ist, und dass das Bauvorhaben im derzeitigen Zustand auch nicht bewilligungsfähig sei. Als Baumängel führt er an, dass die Abstände der Baulichkeiten an der Ostseite zu gering für die tatsächliche Bauausführung sind, da die Garage zu hoch gebaut und noch dazu ein weiteres Geschoss oberhalb der Garage errichtet wurde. Für die Räumlichkeiten oberhalb der Garage gibt es auch keine Planunterlagen.

5) Nutzflächen und Ausstattungsmerkmale

(Die angegebenen Flächen wurden den aufliegenden Plänen entnommen. Im Erdgeschoss wurden WC und Abstellraum getauscht, für Teile des OG gibt es überhaupt keine Pläne.)

Erdgeschoss:

Vorraum	12,58m ²
Abstellraum	2,62m ²
Bad	7,16m ²

Garderobe	4,50m ²	
WC	3,20m ²	
Küche	12,87m ²	
Speis	2,40m ²	
Essbereich	12,30m ²	
<u>Wohnen</u>	<u>29,28m²</u>	
Wohnnutzfläche EG		86,91m ²
Garage	40,47m ²	
Heizraum	5,95m ²	
Pelletslager	3,30m ²	
Abstellraum	9,59m ²	
<u>Abstellraum</u>	<u>9,63m²</u>	
Nebenträume EG		68,94m ²
Terrasse	~ 14m ²	
<u>Obergeschoss:</u>		
Diele	14,15m ²	
Schlafzimmer	17,91m ²	
Schrankraum	11,74m ²	
Büro	14,34m ²	
Zimmer	12,74m ²	
Bad	9,35m ²	
WC	4,55m ²	
Zimmer	~ 41,00m ²	
<u>Abstellraum</u>	<u>~ 31,00m²</u>	
Obergeschossnutzfläche		156,74m ²
Balkon	9,12m ²	

Mauerwerk: Beton - Streifenfundamente, aufgehendes Mauerwerk gedämmtes Hohlziegelmauerwerk 44cm, noch keine Fassade, Schotterbeet als Traufenspflaster

Decken: Stahlbetondecken

Dach: Pultdach auf Holzdachstuhl mit vermutlich keramischer Eindeckung, Verblechungen Aluminium pulverbeschichtet

Beheizung: Hauszentralheizung für eine Pelletsheizung oder Luft – Wärmepumpe geplant, Luft – Wärmepumpe soll vorhanden sein, aber noch nicht installiert, Wärmeverteilung über Fußbodenheizung, im Wohn-Essbereich ein Holz – Schvedenofen mit Specksteinummantelung

Warmwasserbereitung: Elektroboiler mit 150 Liter

Stiege ins OG: zweiläufig mit Zwischenpodest

Fenster: Kunststoff – Isolierglasfenster oder Holz – Alu - Isolierglasfenster dreifachverglast, mit Rollläden, Baujahr ca. 2016

Türen: Eingangstür: Aluminiumtür mit Isolierverglasung, Innentüren: weiß lackierte Holztüren in ebensolchen Holzzargen versetzt, im OG noch keine Türen und Zargen versetzt

Bodenbeläge: Melanbodenbeläge, in den Sanitär- und Nebenräumen keram. Boden- und Wandbeläge

Garage: mit zwei elektrischen Sektionaltoren

Weitere Ausstattungen: siehe Fotodokumentation

Außenanlage: Garten teilweise begrünt, teilweise noch gar nicht angelegt, Gartenzaun noch nicht vorhanden, es wurde mit einem Schalsteinfundament dafür begonnen, eine Gartenhütte mit ca. 15m² in Holzriegelbauweise auf Betonfundament, Satteldach mit Bitumenschindeleindeckung

6) Erhaltungszustand und Baumängel

Die Liegenschaft hinterlässt innen einen ordentlichen und gepflegten Eindruck, wengleich doch noch verschiedene Fertigstellungsarbeiten notwendig sind – siehe Fotodokumentation. Die für die Herstellung eines konsensmäßigen Zustandes notwendigen Umbauarbeiten stellen einen gravierenden Baumangel dar und werden von mir in der Bewertung gesondert berücksichtigt.

C) BEWERTUNG

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann (§2 Absatz 2 LBG). Nach § 3 (1) LBG sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche kommen insbesondere

das Vergleichswertverfahren § 4

das Ertragswertverfahren § 5

das Sachwertverfahren § 6

zur Anwendung. Es ist Aufgabe des Sachverständigen (§ 7 LBG), das der jeweiligen Problemstellung entsprechende Verfahren auszuwählen.

Das Sachwertverfahren ist die Basis bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern, da diese fast ausschließlich dem eigenen Bedarf und nur selten als Ertragsobjekte dienen. Dessen ungeachtet ist beim Sachwertverfahren bei der Komponente Grundwert auf der Basis von Vergleichswerten zu ermitteln.

Bei dieser Liegenschaft war es mir nicht möglich eine genügend große Anzahl von Vergleichsliegenschaften, die zum Stichtag verkauft wurden, zu finden. Der derzeitige Wert von Baugründen in dieser Gegend beträgt nach meiner Erfahrung und Marktbeobachtung, sowie den Auskünften des Gemeindeamtes St. Veit ca. € 65,--/m² - nicht abgeschlossen.

Die gewöhnliche Lebensdauer von Einfamilienhäusern in Massivbauweise beträgt entsprechend den Literaturhinweisen 60 bis 80 Jahre, auf Grund des guten Zustandes und der massiven Bauweise nehme ich hier die Obergrenze mit 80 Jahren an.

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

$$\frac{\text{Gebäudealter}}{\text{gewöhnliche Lebensdauer}} \times 100\% = \frac{7}{80} \times 100\% = 9\% \text{ Alterswertminderung}$$

Die noch fehlenden Arbeiten werden von mir bereits in den m² - Herstellungskosten bereits berücksichtigt.

Der Abschlag wegen verlorenem Bauaufwand berücksichtigt, dass ein Käufer eines Gebäudes dieses nach seinem Sinn etwas anders gebaut hätte und somit das vom Verkäufer errichtete Haus den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen des nachfolgenden Käufers nicht zur Gänze entspricht.

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren:

a) Bodenwert

744m² Bauland á € 65,-- € 48.360,--

b) Gebäudewert

86,91m² Wohnnutzfläche im EG á € 2.100,-- € 182.511,--

68,94m² Nebenflächen im EG á € 1.500,-- € 103.410,--

156,74m² Wohnnutzfläche im OG á € 1.800,-- € 282.132,--

Herstellungskosten € 568.053,--

abzgl. lineare Alterswertminderung 9% - € 51.125,--

Gebäudesachwert € 516.928,--

abzgl. 10% des Herstellungswertes

wegen verlorenem Bauaufwand - € 56.805,--

abzgl. Kosten für die Herstellung eines

konsensmäßigen Zustandes pauschal - € 50.000,--

zzgl. Außenanlagen pauschal € 2.000,--

Wert der Baulichkeiten € 412.123,--

Sachwert der Liegenschaft € 460.483,--

Auf Grund der Unwägbarkeiten, durch den rechtlich unsicheren Zustand, sowie der noch notwendigen Fertigstellungsarbeiten, die bei Kaufinteressenten ein unangenehmes Gefühl entstehen lassen, nehme ich einen Abschlag von 20% vor, um den Sachwert an den Verkehrswert anzupassen:

Sachwert € 460.483,--

abzgl. 20% Marktanpassung - € 92.097,--

Verkehrswert der Liegenschaft € 368.386,--

**Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 395, KG 19026 Rainfeld, Ein-
familienhaus mit der Adresse 3161 St. Veit/Gölsen, Parkweg 9 beträgt,
ohne Berücksichtigung von Geldlasten, somit gerundet
€ 368.400,--.**

St. Pölten, am 2. Oktober 2023

Der Sachverständige:



Beilagen: Nö-Atlasausdruck
Fotodokumentation
Plankopien

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "W. Löffler".

Anmerkungen:

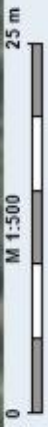
Dieses Gutachten beruht auf den mir bekannten Fakten, erhaltenen Unterlagen und erteilten Auskünften. Sollten sich diese Grundlagen ändern, behalte ich mir ausdrücklich eine Änderung vor.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. (Diese Kurzfristigkeit der Verwertung nach Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt.)



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!
Verwendungszweck: Bewertung "Gadinger"



Druckdatum: 01.08.2023



Südansicht



Nordostansicht



Gartenhütte und Terrasse



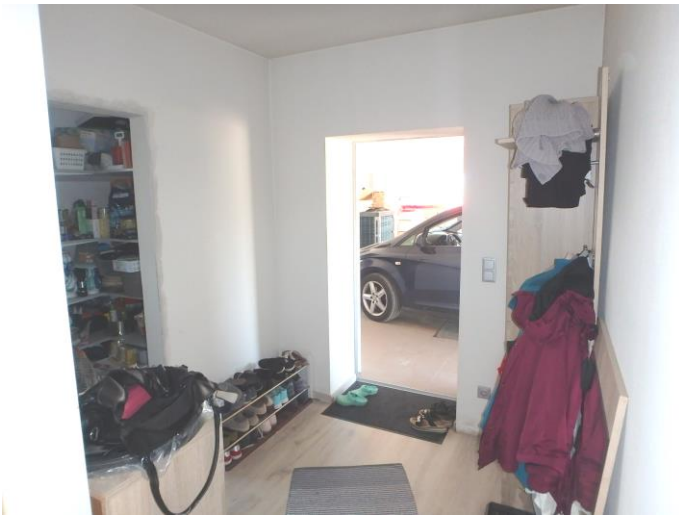
Vorraum



WC



Bad



Garderobe



Abstellraum



Küche, Essbereich



Wohnraum



Speis



Doppelgarage



Abstellraum hinter Garage



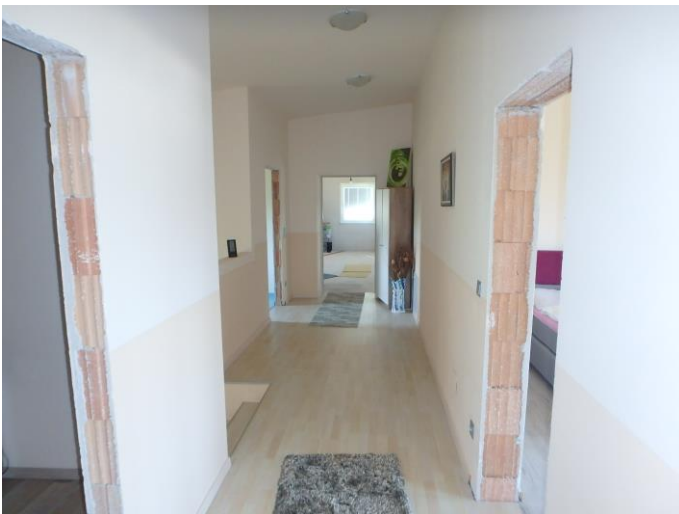
2. Abstellraum hinter Garage



Heizraum



Pelletslager



Diele im OG



WC im OG



Raum über Garage



Abstellraum über Garage



Schlafzimmer im OG



Schrankraum im OG



Balkon im OG



Büro im OG



Zimmer im OG



zukünftiges Bad



Stiege ins EG

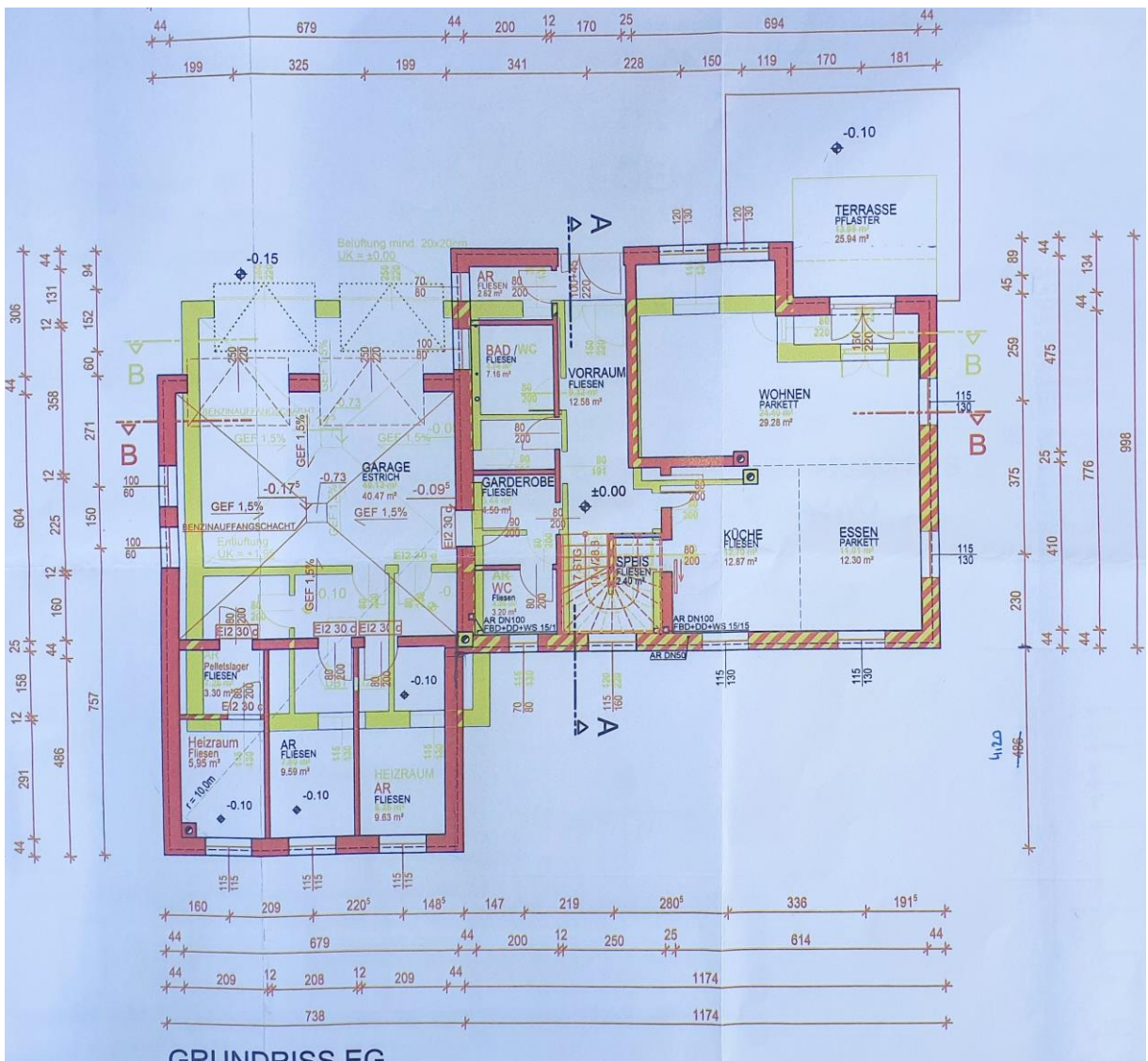
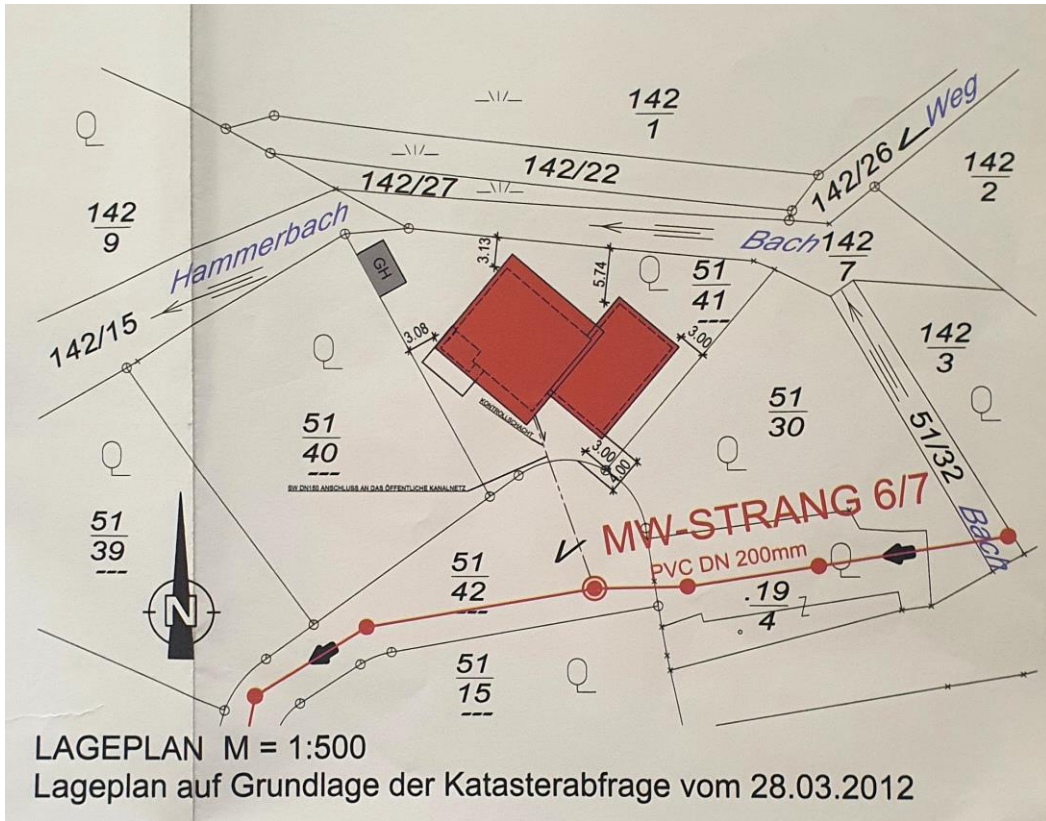


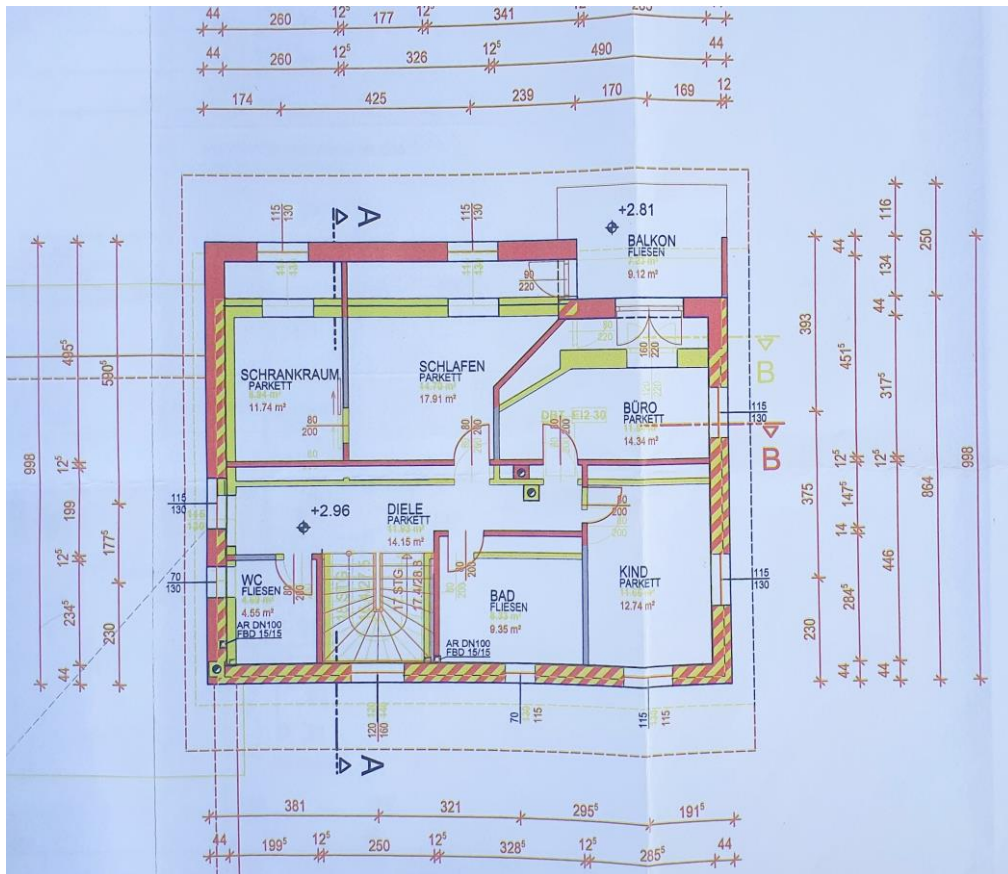
Gartenhaus



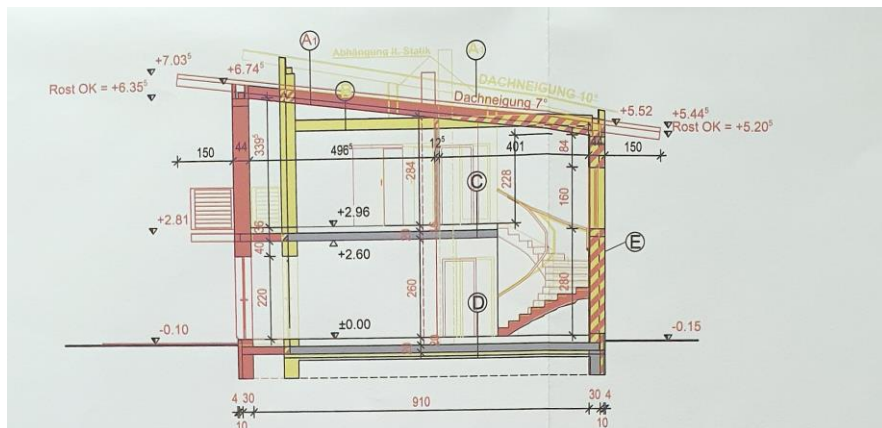
Gartenhaus - Innenräume



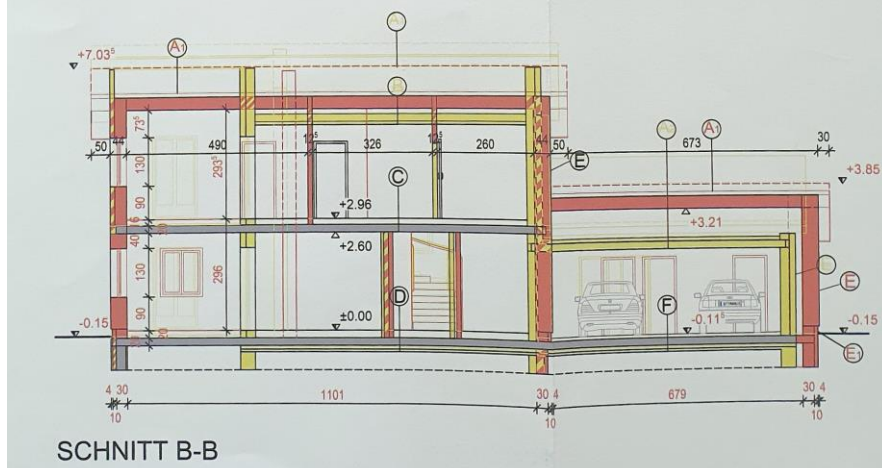




Grundriss OG (gültig sind die roten Bereiche, gelb entfällt)



SCHNITT A-A



SCHNITT B-B