



Mag. Franz STEINER

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für die Fachgruppe Immobilien

1 E 1616/25d

An das
Bezirksgericht Gmünd/NÖ
Abteilung 2
Schremser Straße 9
3950 G m ü n d

Schrems, 08. April 2026
Mag.St
GA-Nr. 1065-11-2025

Geschäftszahl: **1 E 1616/25d**
Betreibende Partei: **BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft**
Wiedner Gürtel 11, 1100 Wien
vertreten durch: Urbanek Lind Schmied Reisch Rechtsanwälte OG
Domgasse 2, 3100 St. Pölten
1. Verpflichtete Partei: **Raphael HOFSTETTER, geb. 25.10.2003**
Waidhofner Straße 39/1, 3860 Heidenreichstein
2. Verpflichtete Partei: **Marcel HOFSTETTER, geb. 26.11.2002**
Goethestraße 1/4, 3910 Zwettl-Niederösterreich
wegen: Zwangsversteigerung von Liegenschaften

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes der
der Liegenschaftsanteile B-LNR 6 und 7 (gesamt 1/1 Anteile)
an der Liegenschaft EZ 1068, Grundbuch 07111 Heidenreichstein
in 3860 Heidenreichstein, Waidhofner Straße 39



Verteiler: 2-fach an Auftraggeber

A – 3943 Schrems, Mittulgasse 20
Telefon: 02853 / 72 004, Mobiltelefon: 0664 / 73 90 16 32
e-mail: sv.steiner@aon.at

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES:	4
1.1. Auftrag:	4
1.2. Befundaufnahme:	4
1.3. Bewertungstichtag:	4
1.4. Grundlagen:	4
1.5. Allgemeine Vorbemerkungen:	5
2. BEFUND – LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG:	6
2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse:	6
2.2. Rechte und Lasten:	7
2.2.1. Dingliche Rechte:	7
2.2.2. Dingliche Lasten:	7
2.2.3. Unverbücherte dingliche Lasten:	8
2.3. Makrolage:	9
2.4. Mikrolage und Infrastruktur:	10
2.5. Maße und Form, Topographie:	12
2.6. Anschlüsse:	13
2.7. Flächenwidmung:	13
2.8. Bebauungsvorschriften:	14
2.9. Kontaminierungen:	14
2.10. Hochwasser- und Hangwassergefährdung:	16
2.11. Beschreibung der Bauwerke:	17
2.11.1. Wohn- und Ordinationsgebäude:	17
2.11.1.1. Grundriss und Raumaufteilung:	19
2.11.1.2. Nutzflächen:	22
2.11.1.3. Bauweise (lt. Baubeschreibung bzw. soweit augenscheinlich erkennbar):	24
2.11.1.4. Ausstattung:	25
2.11.2. Kleingarage:	35
2.11.2.1. Schnitt, Grundriss und Raumaufteilung:	37
2.11.2.2. Nutzflächen:	38
2.11.2.3. Bauweise (gem. Baubeschreibung bzw. soweit augenscheinlich erkennbar):	39
2.11.2.4. Ausstattung:	40
2.11.3. Außenanlagen:	41
2.12. Baumängel, Bauschäden, nachzuholende Instandsetzungen:	44
2.13. Vermietungen oder sonstige Rechte Dritter:	44
2.14. Einrichtung:	45
2.15. Zubehör:	45

3. GUTACHTEN:.....	46
3.1. Sachwert:.....	47
3.1.1. Bodenwert:.....	47
3.1.2. Bauwerte:.....	50
3.1.2.1. Bauwert Wohn- und Ordinationsgebäude:.....	50
3.1.2.2. Bauwert Kleingarage:.....	56
3.1.3. Sachwert:.....	58
3.2. Verkehrswert ohne Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge:.....	58
3.3. Verkehrswert mit Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge:.....	60
4. ZUSAMMENFASSUNG:.....	61
5. ANMERKUNGEN.....	62
6. ANHANG:.....	63

1. ALLGEMEINES:

1.1. Auftrag:

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Gmünd in Niederösterreich vom 24. November 2025 wurde ich zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, Befund und Gutachten über

***den Verkehrswert
der Liegenschaftsanteile B-LNR 6 und 7 (gesamt 1/1 Anteile)
an der Liegenschaft EZ 1068,
Grundbuch 07111 Heidenreichstein
in 3860 Heidenreichstein, Waidhofner Straße 39***

zu erstatten.

1.2. Befundaufnahme:

Die Befundaufnahme wurde am **16. Februar 2026** durchgeführt, nachdem zu dem am 14.01.2026 festgesetzten Schätztermin eine Besichtigung der Liegenschaft nicht möglich war.

Beginn der Befundaufnahme: 10:00 Uhr
Ende der Befundaufnahme: 12:00 Uhr

An der Befundaufnahme nahmen teil:

- Herr Raphael Hofstetter, 1. Verpflichteter
- Herr Marcel Hofstetter, 2. Verpflichteter
- Frau Raphaela Hofstetter, Ehegattin des 2. Verpflichteten
- Mag. Franz Steiner, Sachverständiger

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

1.3. Bewertungsstichtag:

Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme, somit der **16. Februar 2026**.

1.4. Grundlagen:

- Örtliche Besichtigungen am 14.01. und 16.2.2026
- Grundbuchauszug vom 13.01.2026
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM)

- Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadtgemeinde Heidenreichstein
- Unterlagen (Pläne, Bescheide, Niederschriften, Baubeschreibungen, etc.) soweit sie aus dem Bauakt bei der Stadtgemeinde Heidenriechstein ausgehoben werden konnten
- Luftaufnahmen (Quelle NÖ Atlas)
- Abfragen im Geographischen Informationssystem Altlasten beim Bundesumweltamt
- Abfragen im NÖ Atlas betreffend Hochwasser- und Hangwassergefährdung
- Auskünfte, wie sie im Zuge der Befundaufnahme von Herrn Raphael Hofstetter und Herrn Marcel Hofstetter erteilt wurden
- Fotodokumentation welche anlässlich der Befundaufnahmen angefertigt wurde
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt
- Abfragen von Vergleichswerten über immoservice-austria
- Eigene Vergleichspreissammlung
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- Heimo Kranewitter: Liegenschaftsbewertung; 7. Auflage, Wien 2017
- Hauke Petersen: Marktorientierte Immobilienbewertung; 6. Auflage, 2003
- Ö-NORM B 1802-1

1.5. Allgemeine Vorbemerkungen:

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

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

2. BEFUND – LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG:

2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse:

Die Liegenschaft EZ 1068, Grundbuch 07111 Heidenreichstein umfasst laut Gutbestandsblatt die nachstehend angeführten Grundstücke mit den angeführten grundbücherlichen Nutzungsarten und Grundstücksadressen:

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1256/11	GST-Fläche	1022	
	Bauf. (10)	83	
	Gärten (10)	907	
	Gewässer (20)	32	Waidhofener Straße 39
1256/12	GST-Fläche	235	
	Bauf. (10)	233	
	Gärten (10)	2	
GESAMTFLÄCHE		1257	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gewässer(20): Gewässer (Stehende Gewässer)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Die bewertungsgegenständlichen Grundstücke sind jeweils nicht im Grenzkataster einverleibt. Es wird darauf hingewiesen, dass die grundbücherlichen Flächen nur der Ersichtlichmachung dienen. Der Bewertung werden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen. Die Feststellung eines verbindlichen Flächenausmaßes würde eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.

Im Gutbestandsblatt sind jeweils zu den bewertungsgegenständlichen Grundstücken keine Veränderungen der Fläche angemerkt.

Eigentumsverhältnisse:

***** B *****

6 ANTEIL: 1/2

Marcel Hofstetter

GEB: 2002-11-26 ADR: Gerweisstraße 6, Echsenbach 3903

a 3619/2023 IM RANG 3505/2023 Kaufvertrag 2023-12-11 Eigentumsrecht

7 ANTEIL: 1/2

Raphael Hofstetter

GEB: 2003-10-25 ADR: Gerweisstraße 6, Echsenbach 3903

a 3619/2023 IM RANG 3505/2023 Kaufvertrag 2023-12-11 Eigentumsrecht

Annahme: unveränderter Grundbuchsstand zum Bewertungsstichtag.

2.2. Rechte und Lasten:

2.2.1. Dingliche Rechte:

Bewertungsrelevante Eintragungen im A2-Blatt:

- keine

2.2.2. Dingliche Lasten:

Bewertungsrelevante Eintragungen im A2-Blatt:

- keine

Bewertungsrelevante Eintragungen im C-Blatt:

- keine

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme eines unveränderten Grundbuchsstandes zum Bewertungsstichtag **geldlastenfrei**.

2.2.3. Unverbücherte dingliche Lasten:

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

Aufgrund der dinglichen Wirkung wird daher auf die mit nachstehend angeführten Rückstandsausweisen des Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung für den Bezirk Gmünd und der Stadtgemeinde Heidenreichstein jeweils vom 07.04.2026 bekannt gegebenen, nachstehenden Gebühren- bzw. Abgabenrückstände hingewiesen.



Stadtgemeinde Heidenreichstein
Kirchenplatz 1, 3860 Heidenreichstein

UID: ATU37731905

Homepage: www.heidenreichstein.gv.at
E-Mail: stadtgemeinde@heidenreichstein.gv.at
Telefon: 02862/52338
Fax: 02862/52336-229

Kontoblatt Kunde

Person: **5578, Hofstetter Marcel, Goethestraße 1, Tür 4, 3910 Zwettl-Niederösterreich**

Jahr: **2026**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	2/ 1	nw/152	01.01.2026	18.08.2025	Bereitstellungsgebühr 3. Quartal 2025	28,88		28,88		
1/	2/ 1	nw/152	01.01.2026	17.11.2025	Bereitstellungsgebühr 4. Quartal 2025	28,88		28,88	2,63	10,00 %
1/	2/ 1	vs/16	22.01.2026	16.02.2026	Bereitstellungsgebühr 1. Quartal 2026	28,88		28,88	2,63	10,00 %
1/	6/ 1	nw/152	01.01.2026	18.08.2025	Grundsteuer B 3. Quartal 2025	107,10		107,10		
1/	6/ 1	nw/152	01.01.2026	17.11.2025	Grundsteuer B 4. Quartal 2025	107,10		107,10		
1/	6/ 1	vs/16	22.01.2026	16.02.2026	Grundsteuer B 1. Quartal 2026	107,10		107,10		
1/	49/ 1	nw/152	01.01.2026	23.01.2026	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
1/	49/ 1	vs/86	31.03.2026	24.04.2026	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
1/	50/ 1	vs/86	31.03.2026	24.04.2026	Säumniszuschlag 1. Mahnung	8,87		8,87		
1/	92/ 1	nw/152	01.01.2026	03.07.2025	Kanalbenützungsgebühr		672,03	-672,03	-61,09	10,00 %
1/	92/ 1	nw/152	01.01.2026	18.08.2025	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2025	304,41		304,41	27,67	10,00 %
1/	92/ 1	nw/152	01.01.2026	17.11.2025	Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2025	304,41		304,41	27,67	10,00 %
1/	92/ 1	vs/16	22.01.2026	16.02.2026	Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2026	304,41		304,41	27,67	10,00 %
Gesamt						Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen						211,75	452,26		664,01	664,01
Konto						211,75	452,26		664,01	664,01

Erstellt am 07.04.2026 10:18:08 von Heiko Mader

Seite 1 von 1



GV für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bez. Gmünd
Gewerbepark 1, 3945 Hoheneich

UID: ATU 16286105

Homepage: www.gvgmuend.at
E-Mail: office@gvgmuend.at
Telefon: 02852/54701
Fax: 02852/54701-9

Kontoblatt Kunde

Person: **1001439, Hofstetter Marcel, Goethestraße 1, 4, 3910 Zwettl u. Raphael**

Jahr: **2026**

Objekt: **1, Waidhofener Straße 39, 3860 Heidenreichstein**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
0	1/	1/ 1	SA/0	01.01.2026	15.10.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2025	57,57		57,57	5,23	10,00 %
0	1/	2/ 1	SA/0	01.01.2026	15.10.2025	Abfallwirtschaftsabgabe 2. Halbjahr 2025	10,26		10,26	0,93	10,00 %
0	1/	5/ 1	SA/0	01.01.2026	15.10.2025	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2025	7,50		7,50		
0	1/	42/ 1	SA/0	01.01.2026	09.12.2025	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
Summe Beleg SA/0							78,33		78,33		
0	1/	1/ 1	SA/396	01.04.2026	15.04.2026	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2026	57,57		57,57	5,23	10,00 %
0	1/	2/ 1	SA/396	01.04.2026	15.04.2026	Abfallwirtschaftsabgabe 1. Halbjahr 2026	10,26		10,26	0,93	10,00 %
0	1/	5/ 1	SA/396	01.04.2026	15.04.2026	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2026	7,50		7,50		
Summe Beleg SA/396							75,33		75,33		
Gesamt						Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Angezeigte Buchungen						78,33	75,33		153,66	153,66	
Konto						78,33	75,33		153,66	153,66	

Erstellt am 07.04.2026 10:24:04 von Andrea Zimmermann

Seite 1 von 1

Für die Grundsteuer samt Nebengebühren haftet auf dem Steuergegenstand ein gesetzliches Pfandrecht (§ 11 Grundsteuergesetz). Da gemäß § 216 Abs 1 Z 2 EO die aus den letzten drei Jahren vor dem Tage der Erteilung des Zuschlages rückständigen Grundsteuerbeträge nur dann vorrangig zu berichtigen sind, wenn sie spätestens im Versteigerungstermin vor Beginn der Versteigerung angemeldet werden, wird **bei den dinglichen Abgaben- und Gebührenrückständen der gesamte rückständige Grundsteuerbetrag ausgewiesen**, da die Information der rechtzeitigen Anmeldung dem Sachverständigen zum Zeitpunkt der Bewertung nicht bekannt sein kann.

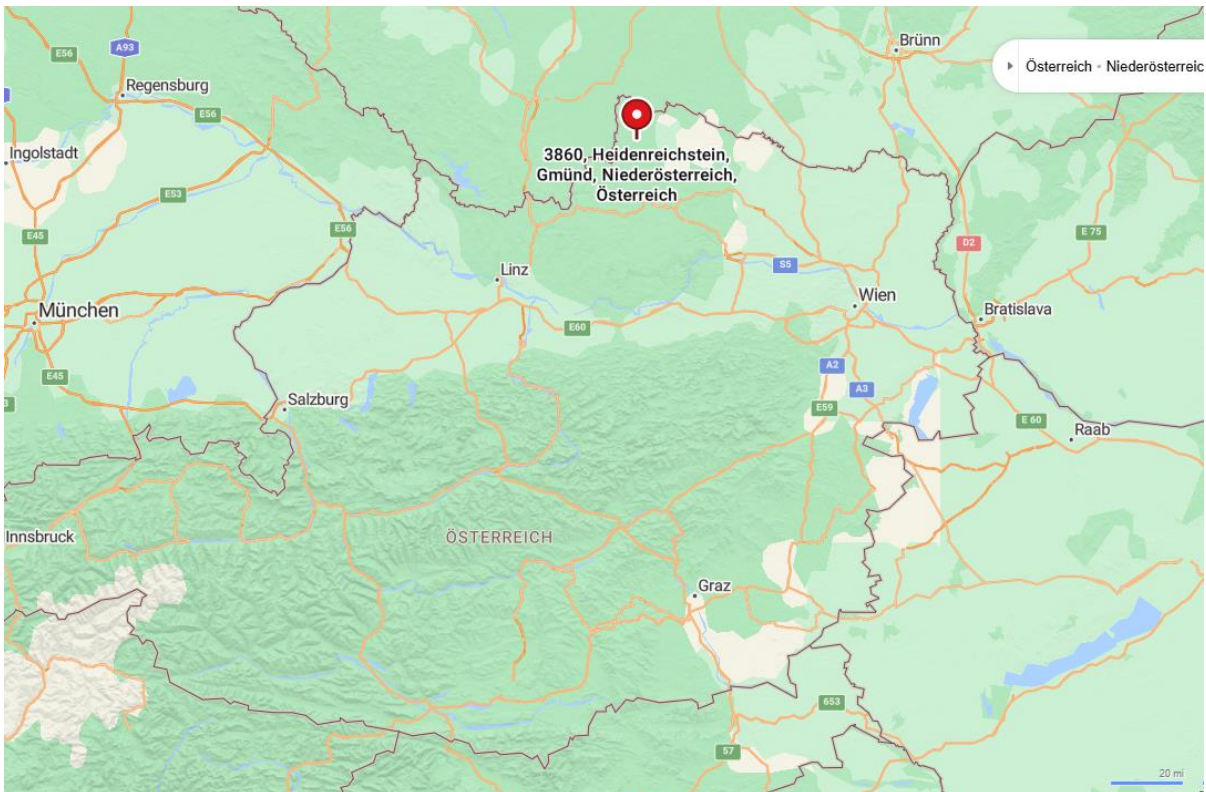
Summe Abgaben- und Gebührenrückstände:

Stadtgemeinde Heidenreichstein	€	664,01
Gemeindeverband für den Bezirk Gmünd	€	153,66

Gesamtsumme dinglicher Abgaben bzw. Gebührenrückstände € 817,67

2.3. Makrolage:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Heidenreichstein im politischen Bezirk Gmünd im Bundesland Niederösterreich.



2.4. Mikrolage und Infrastruktur:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt im östlichen Stadtteil der Stadt Heidenreichstein und grenzt unmittelbar nördlich an das öffentliche Gut (Bundesstraße B 5 - Waidhofner Straße) an, von dem auch die Erschließung der Liegenschaft erfolgt.

Die an die bewertungsgegenständliche Liegenschaft unmittelbar angrenzenden sowie in der näheren Umgebung gelegenen Grundstücke sind jeweils als Bauland-Wohngebiet gewidmet und überwiegend mit Ein- bis Zweifamilienhäusern bebaut.

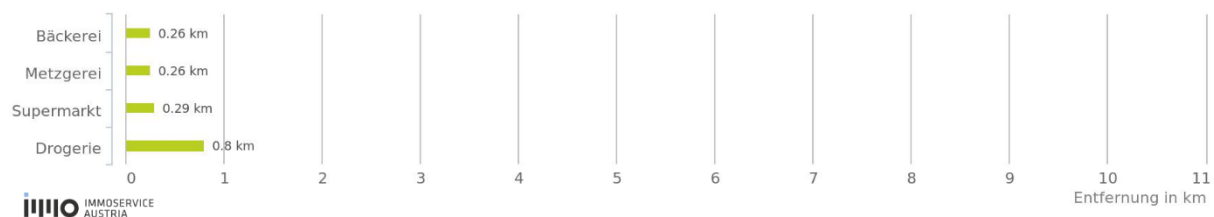


Quelle: NÖ Atlas

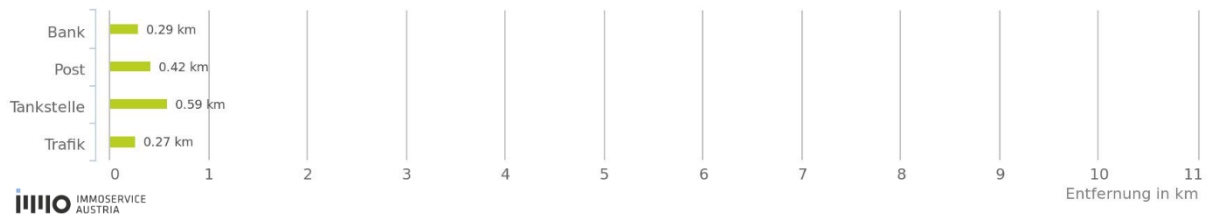
Die Stadtgemeinde Heidenreichstein hat ca. 3.750 Einwohner.

Entfernungen zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen:

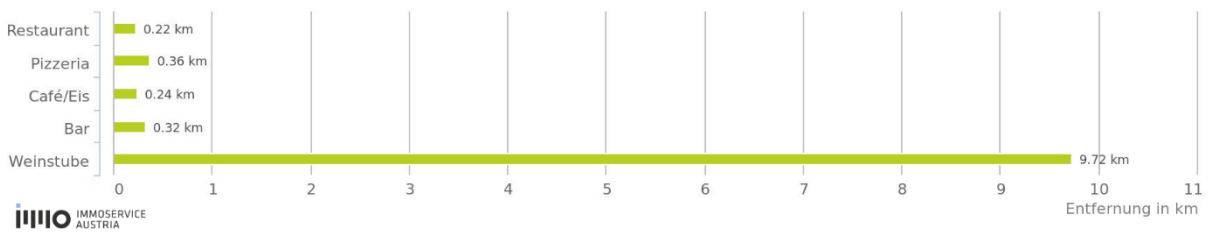
Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



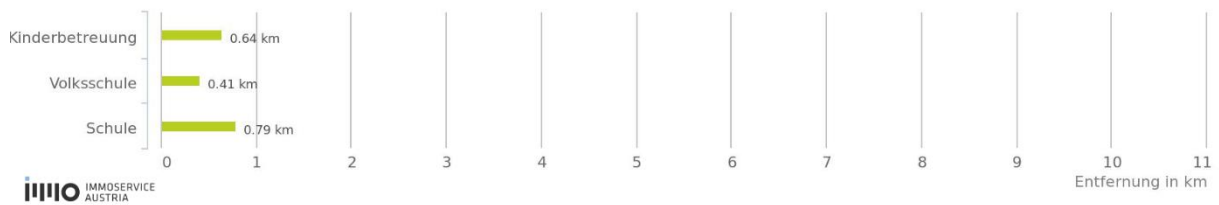
Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



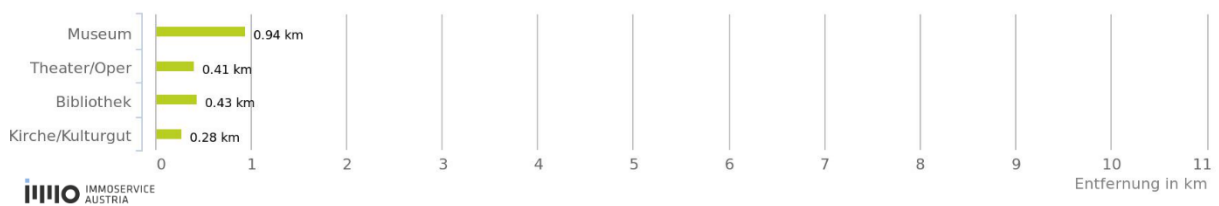
Distanzen zu den Ausgehenrichtungen



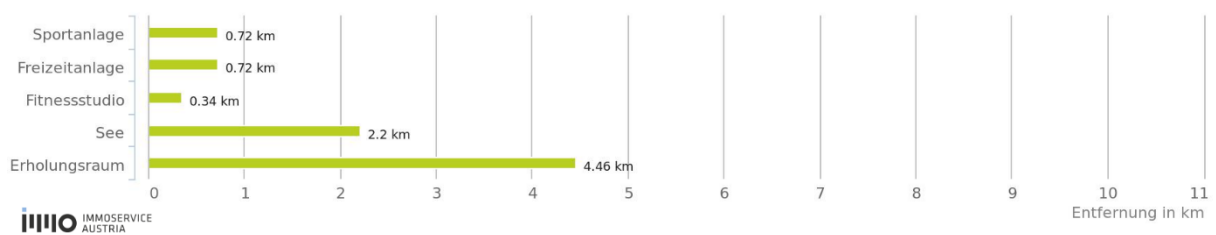
Distanzen zu den Bildungseinrichtungen



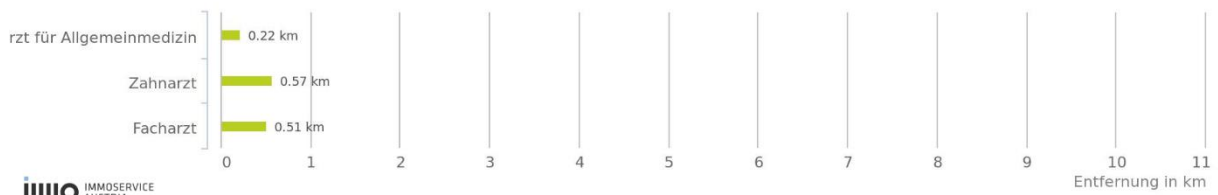
Distanzen zu den Kultureinrichtungen



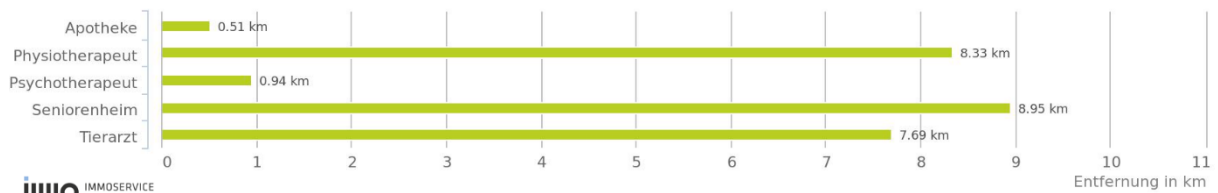
Distanzen zu den Freizeiteinrichtungen



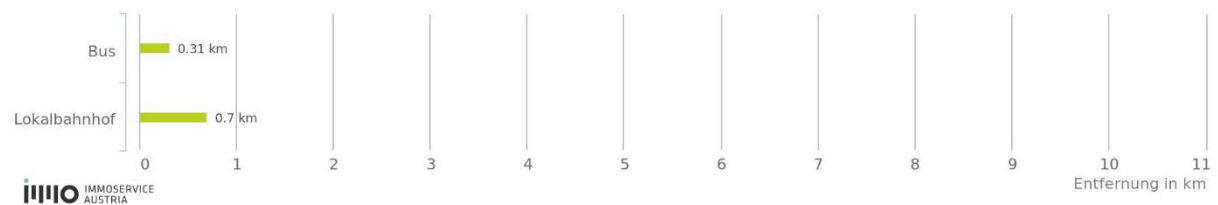
Distanzen zu Ärzten



Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen



Distanzen zu Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs



Über die unmittelbar an der Liegenschaft vorbeiführende Bundesstraße B5 (Heidenreichstein - Waidhofen an der Thaya) ist eine gute Anbindung an das Bundesstraßennetz gegeben. Die nächste Anbindung an das Autobahnnetz besteht über die Bundesstraßen B30 und B41 zur Anschlussstelle Freistadt (S 10, A7, Entfernung ca. 75 km) und die Bundesstraße B2 zur Anschlussstelle Stockerau (A22, Entfernung ca. 100 km).

Die Lage ist aufgrund der gegebenen Infrastruktur, der Verkehrserschließung, der Bebauung und Widmung der umgebenden Grundstücke und der Lage unmittelbar an der Bundesstraße B 5 als mittlere Wohnlage innerhalb des Stadtgebietes von Heidenreichstein einzustufen.

2.5. Maße und Form, Topographie:

Das in der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 1068 inliegenden Grundstücke 1256/11 und 1256/12 bilden eine zusammenhängende Grundstücksfläche mit einer unregelmäßigen Grundrissform mit einem **grundbücherlichen Gesamtlächenausmaß von 1.257 m²**. Die südliche Grundgrenze bildet das öffentliche Gut (Bundesstraße B5). Die Grundstücksfläche weist ein Gefälle von Südosten nach Nordwesten auf.



Quelle: BEV – Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

2.6. Anschlüsse:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft verfügt zum Bewertungsstichtag über Anschlüsse an folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

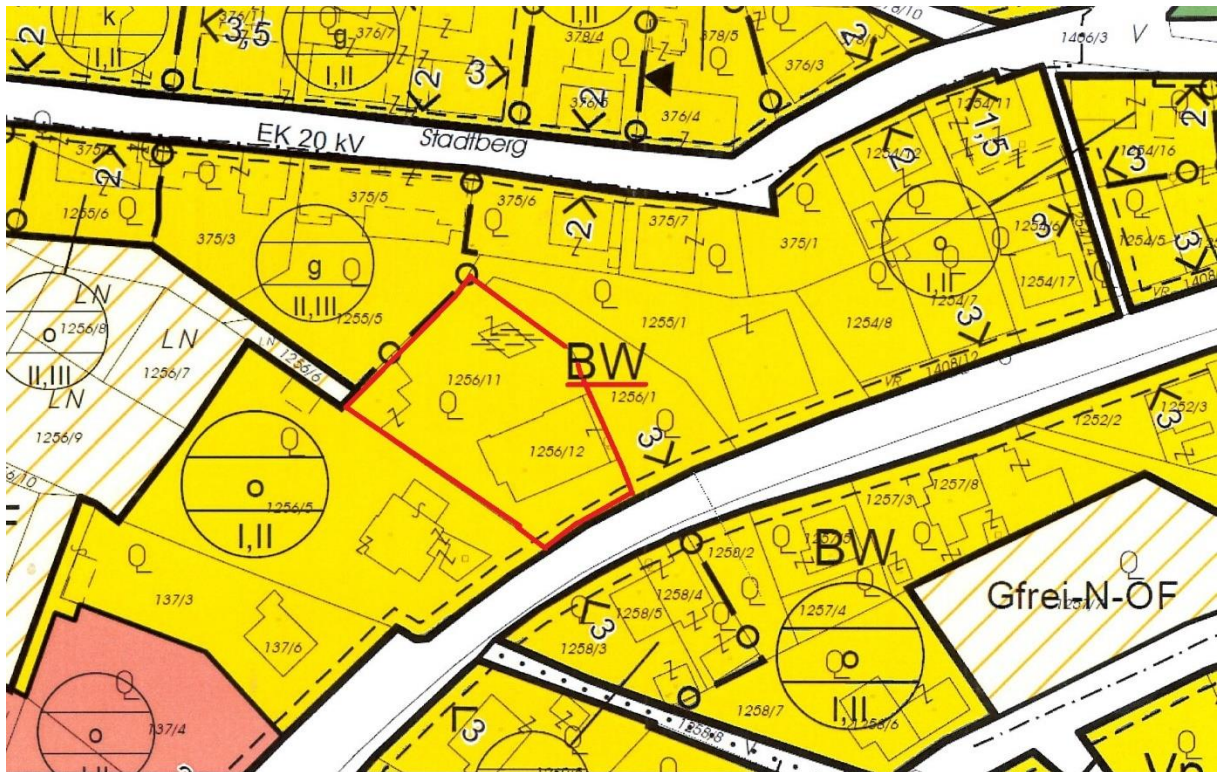
- Stromleitungsnetz der Netz NÖ GmbH
- Erdgasleitungsnetz der Netz NÖ GmbH
- Öffentliches Wasserleitungsnetz
- Öffentliches Kanalleitungsnetz
- Festnetztelefonleitungsnetz

Es besteht die Möglichkeit eines Anschlusses an das Glasfaserleitungsnetz.

2.7. Flächenwidmung:

Gemäß nachstehend angeführtem Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Heidenreichstein lautet die Flächenwidmung zum Bewertungsstichtag für die Grundstücke 1256/11 und 1256/12 jeweils auf:

Bauland-Wohngebiet (BW)



2.8. Bebauungsvorschriften:

Gemäß vorstehend angeführtem Auszug aus dem kombinierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadtgemeinde Heidenreichstein liegen die als Bauland gewidmeten Grundstücke 1256/11 und 1256/12 jeweils im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und zum Bewertungsstichtag gelten für diese Grundstücke die nachstehend angeführten Bebauungsvorschriften:

Bauweise: offen (o)
Bauklasse: I,II

Weiters ist die im Bebauungsplan ausgewiesenen Vorgartentiefe (3 m) zu beachten.

2.9. Kontaminierungen:

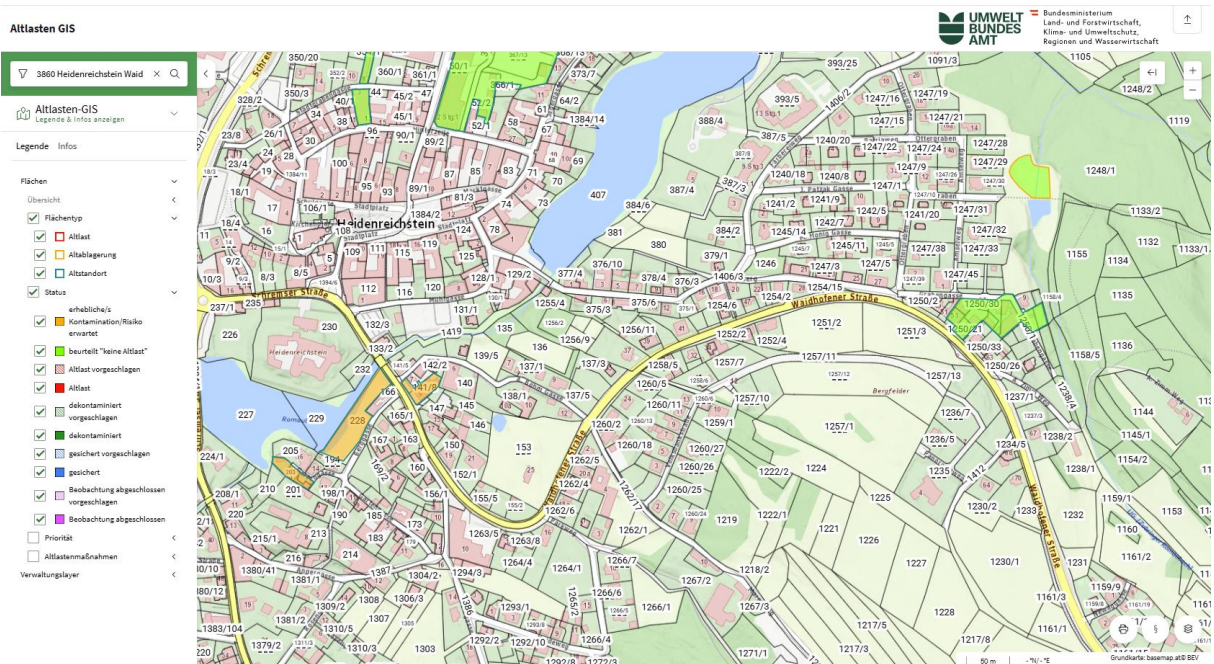
Als Kontaminationen sind anthropogene Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrunds zu verstehen, welche schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers führen.¹

¹ Siehe ÖNORM S 2093

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

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

Gemäß nachstehend angeführter Abfrage beim Bundesumweltamt vom 04.04.2026 im Geographischen Informationssystem Altlasten sind für die bewertungsgegenständlichen Grundstücke jeweils weder Altablagerungen, ein Altstandort noch Altlasten³ veröffentlicht.



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

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

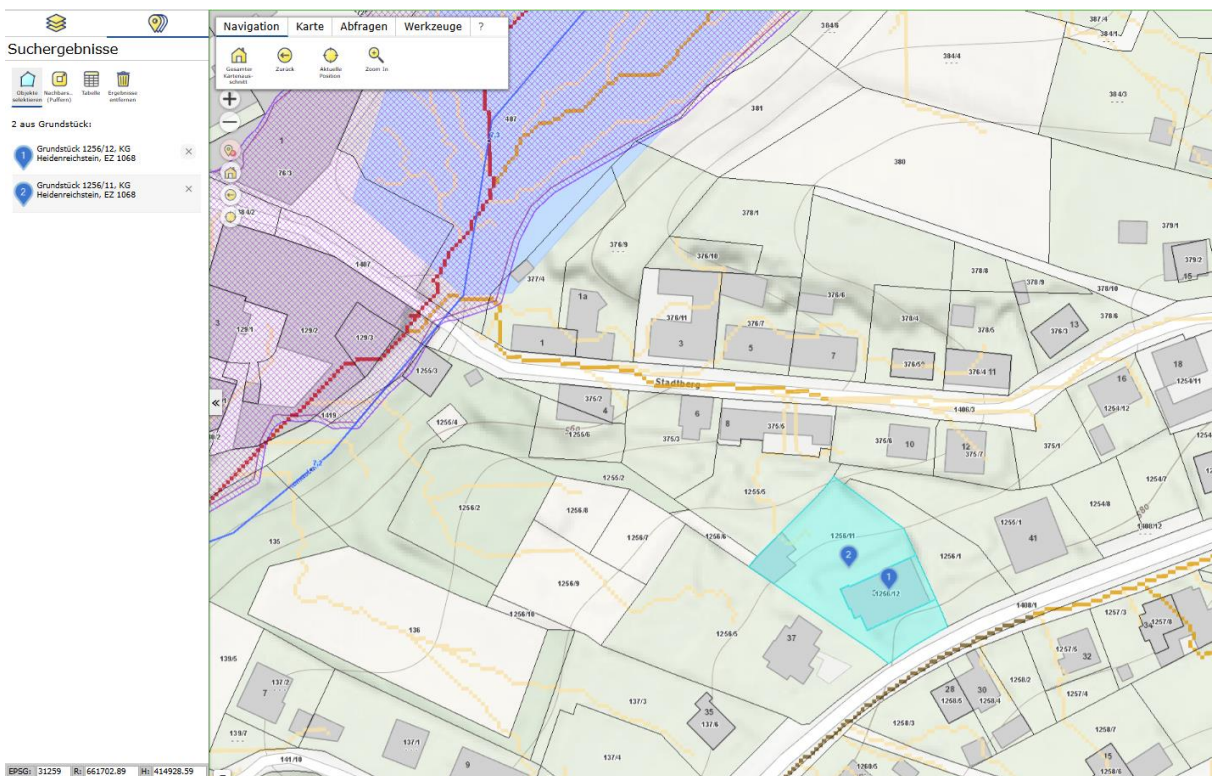
Aus den erhaltenen Auskünften und aufgrund der bestehenden Nutzung besteht kein Hinweis auf gefährliche Kontaminationen. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie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

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

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

2.10. Hochwasser- und Hangwassergefährdung:

Die bewertungsgegenständlichen **Grundstücke 1256/11 und 1256/12** liegen zum Bewertungsstichtag jeweils **nicht in einem ausgewiesenen Hochwasserabflussbereich (HQ 30, HQ 100)**. Für die Grundstücke 1256/11 und 1256/12 sind im NÖ Atlas jeweils keine **Hangwassergefährdungen** ausgewiesen.

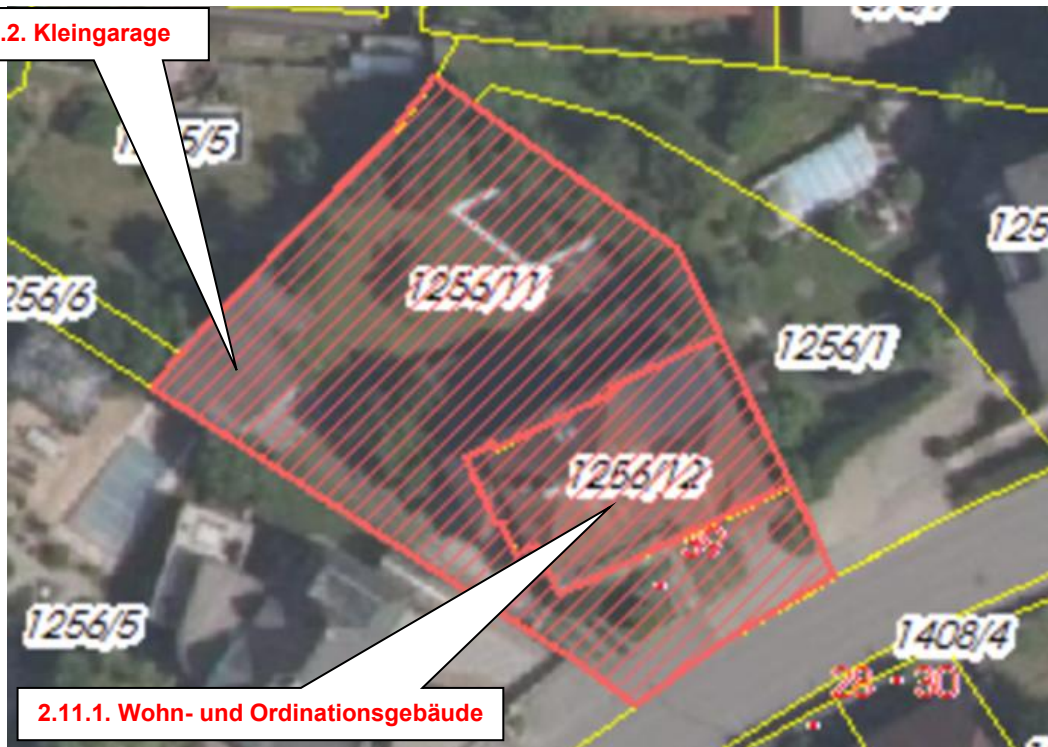


Quelle: NÖ Atlas

2.11. Beschreibung der Bauwerke:

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bestehen zum Bewertungsstichtag folgende Bauwerke:

2.11.2. Kleingarage



2.11.1. Wohn- und Ordinationsgebäude

2.11.1. Wohn- und Ordinationsgebäude:

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft besteht zum Bewertungsstichtag ein Wohn- und Ordinationsgebäude, welches in Massivbauweise in offener Bauweise errichtet ist. Das Wohnhaus besteht 1. und 2. Kellergeschoß, Erd- und Obergeschoß und teilausgebautem Dachgeschoß.

Im 2. Kellergeschoß, das ca. 1978 zugebaut wurde, sind ein Hobbyraum, ein WC und 1 Geräteraum mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 97 m² untergebracht. Über dem 2. Kellergeschoß befindet sich eine Terrasse. Im 1. Kellergeschoß ist eine Wohnung mit Vorraum, Bad, Wirtschaftsraum und 3 Räumen eingebaut. Diese Wohneinheit ist vom Garten her getrennt begehbar. Die Nutzfläche dieser Einheit beträgt ca. 77 m². Die restlichen Räume im 1. Kellergeschoß sind Nebenräume (Vorraum, AR, WC, Bar Heizraum, Lagerkeller und Vorraum) mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 58 m². Im Erdgeschoß ist eine Wohnung mit einer Wohnnutzfläche von ca. 89 m² zuzüglich gartenseitigem Balkon mit ca. 6 m² und eine Ordination mit einer Nutzfläche von ca. 62 m² sowie eine Garage mit einer Nutzfläche von ca. 22 m² eingebaut. Der Eingang in die beiden Einheiten erfolgt jeweils von einem überdachten Vorplatz. Im Obergeschoß ist eine Wohnung mit einer Wohnnutzfläche von ca. 83 m² zuzüglich einem Balkon mit ca. 19 m² untergebracht. Im teilausgebauten Dachgeschoß ist ein Aufenthaltsraum mit einer Nutzfläche von ca. 39 m² eingebaut.

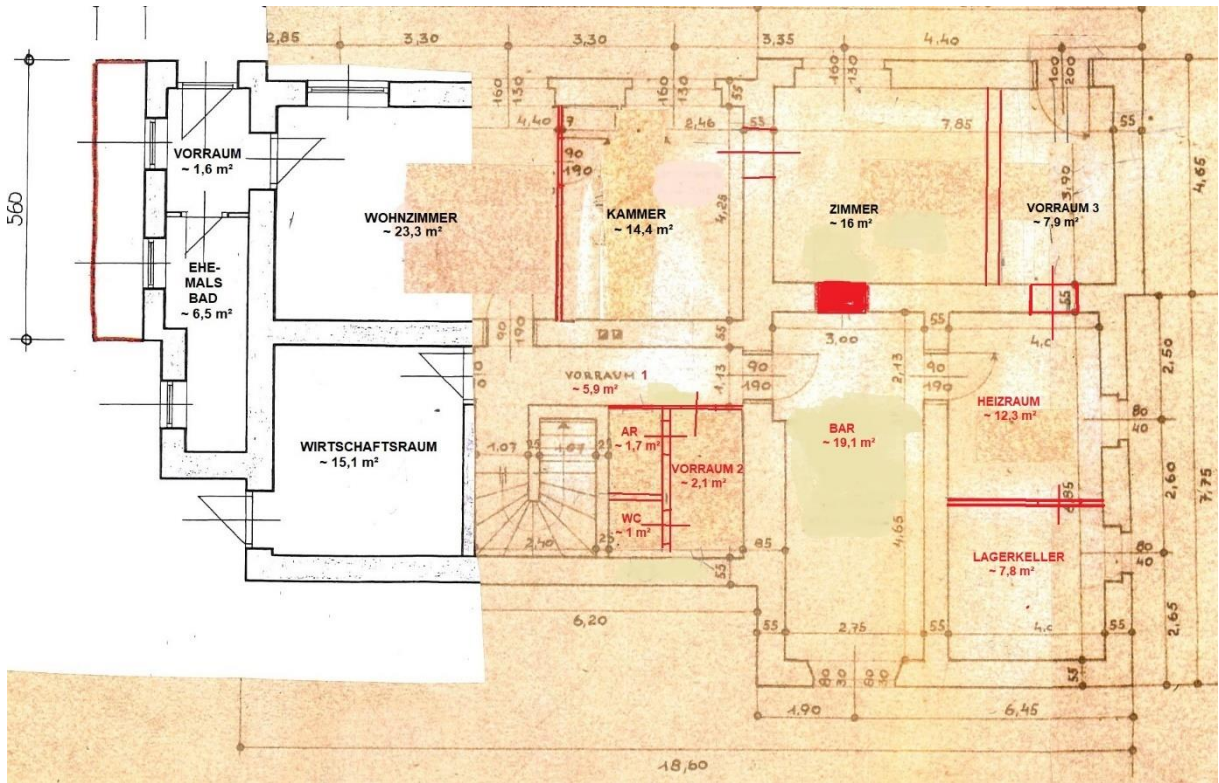
Es wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass für den Teilausbau des Dachgeschoßes anhand der Unterlagen im Bauakt kein baubehördlicher Konsens feststellbar ist.

Über das Wohn- und Ordinationsgebäude liegen im Bauamt bei der zuständigen Stadtgemeinde Heidenreichstein folgende behördliche Unterlagen auf:

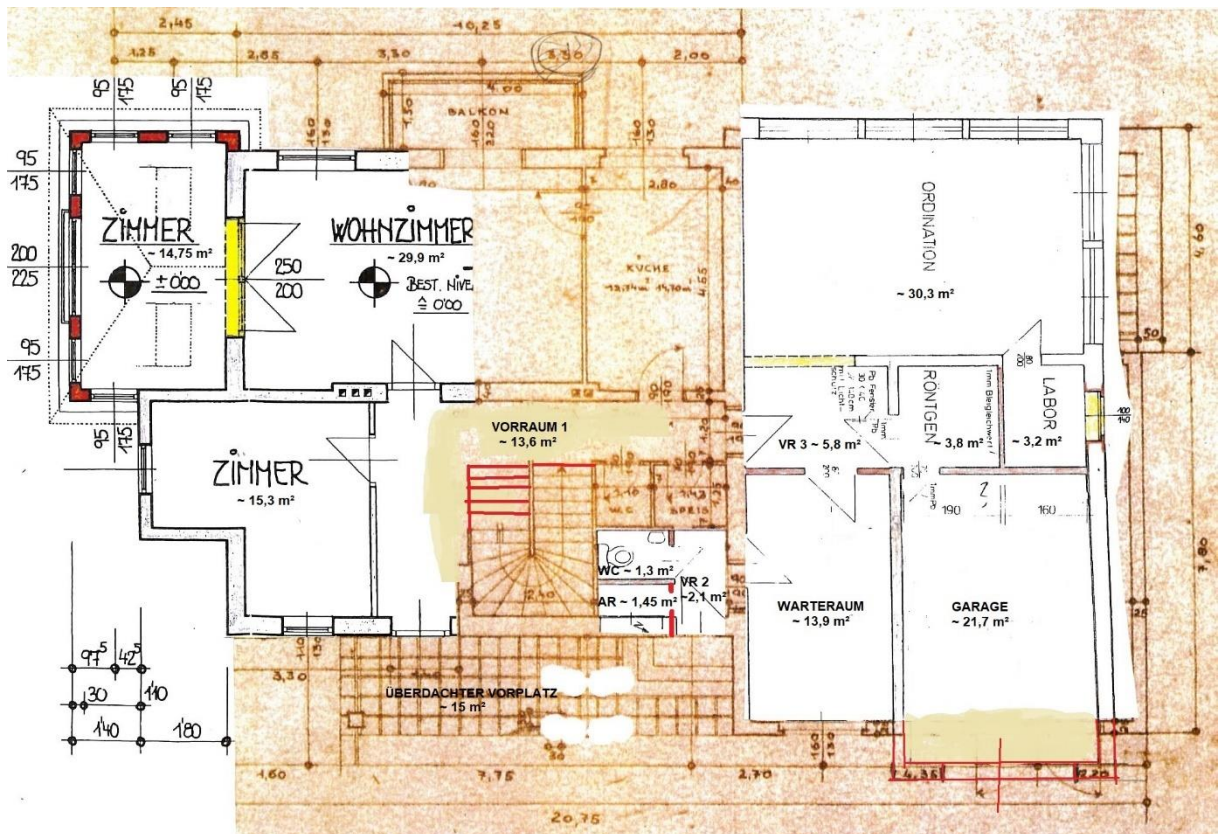
- 1952:** Baubewilligung zur Errichtung eines Wohnhauses;
Bescheid der Stadtgemeinde Heidenreichstein vom 13.05.1952
- 1954:** Bewohnungs- und Benützungsbewilligung für die beiden im Erdgeschoß fertig gestellten Wohnräume;
Bescheid der Stadtgemeinde Heidenreichstein vom 05.01.1954
- 1959:** Bewohnungs- und Benützungsbewilligung für das gänzlich fertig gestellte Wohnhaus;
Bescheid der Stadtgemeinde Heidenreichstein vom 16.11.1959
- 1978:** baubehördliche Bewilligung zur Errichtung eines Kellers (Zubau beim Wohnhaus);
Bescheid der Stadtgemeinde Heidenreichstein vom 01.06.1978
- 1983:** baubehördliche Bewilligung zum Umbau des bestehenden Wohngebäudes – Einbau einer Zahnarztordination;
Bescheid der Stadtgemeinde Heidenreichstein vom 15.09.1983
- 1984:** Benützungsbewilligung für den bewilligten Zubau (Keller), für den mit Bescheid vom 15.09.1983 bewilligten Einbau einer Zahnarztordination in das bestehende Wohnhaus;
Bescheid der Stadtgemeinde Heidenreichstein vom 14.11.1984
- 1997:** baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Zubaus beim bestehenden Wohnhaus;
Bescheid der Stadtgemeinde Heidenreichstein vom 23.01.1997
- 1997:** Benützungsbewilligung für den beim bestehenden Wohnhaus errichteten Zubau;
Bescheid der Stadtgemeinde Heidenreichstein vom 23.10.1997

Über den teilausgebauten Dachboden liegen im Bauamt bei der zuständigen Stadtgemeinde Heidenreichstein keine Unterlagen (Einreichpläne, Baubewilligungs- und Benützungsbewilligungsbescheide, Baufertigstellungsmeldungen, o.ä.) auf.

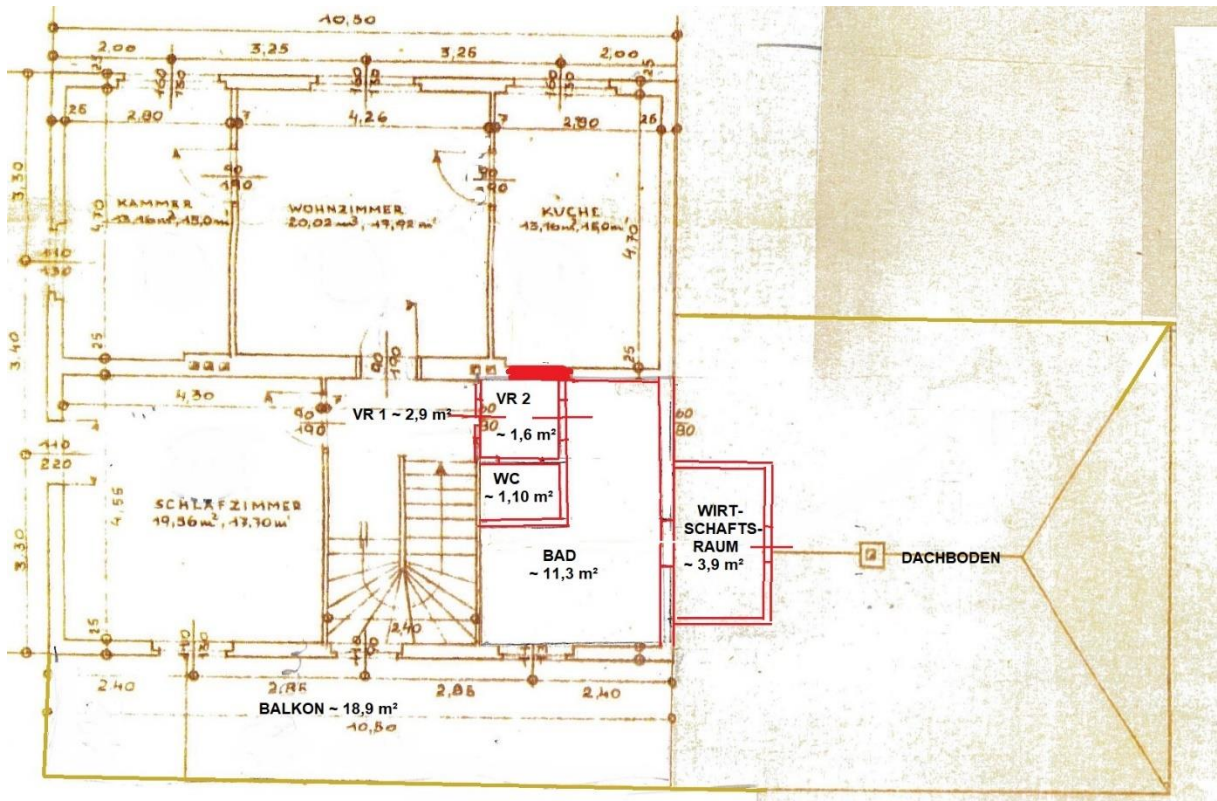
Ein Baukonsens für den Teilausbau des Dachgeschoßes (Aufenthaltsraum) ist somit nicht feststellbar.



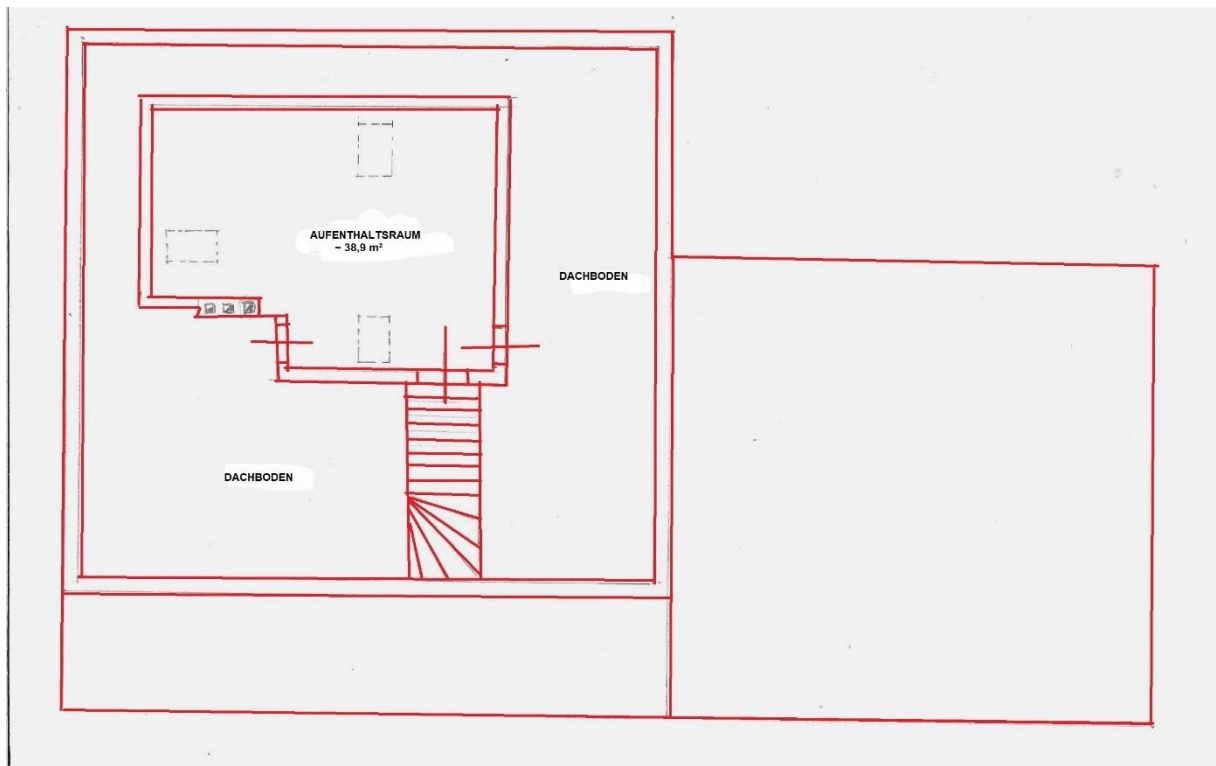
Grundrisssskizze 1. Kellergeschoß



Grundrisssskizze Erdgeschoß



Grundrisssskizze Obergeschoß



Grundrisssskizze teilausgebautes Dachgeschoß

2.11.1.2. Nutzflächen:

Die Nutzflächen für das Wohn- und Ordinationsgebäude wurden aus dem im Bauakt bei der Stadtgemeinde Heidenreichstein aufliegenden Planunterlagen entnommen bzw. aus den daraus entnommenen Maßen berechnet. Die im Zuge der Befundaufnahme festgestellten Abweichungen des Baubestandes von den im Bauakt erhobenen Planunterlagen sind in den unter Punkt 2.11.1.1. ausgewiesenen Grundrisszeichnungen rot skizziert und bei der Berechnung der Nutzflächen berücksichtigt.

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

**AUFSTELLUNG NUTZFLÄCHEN WOHN- UND ORDINATIONSGEBÄUDE
3860 HEIDENREICHSTEIN - Waidhofner Strasse 39**

Geschoß	Raum	m ² Wohnnutzfläche	m ² sonstige Nutzfläche
KELLERGESCHOSS		ca.	ca.
2.KG	Geräteraum		39,67
	Hobbyraum		54,90
	WC		2,00
1.KG	Vorraum	1,60	
	ehem. Bad	6,50	
	Wohnzimmer	23,30	
	Kammer	14,40	
	Zimmer	16,00	
	Wirtschaftsraum		15,10
	Vorraum 1		5,90
	Vorraum 2		2,10
	AR		1,70
	WC		1,00
	Bar		19,10
	Heizraum		12,30
	Lagerkeller		7,80
Vorraum 3		7,90	
Summen Kellergeschoß		61,80	169,47
Nutzflächen 1. und 2. Kellergeschoß gesamt gerundet		231	

Geschoß	Raum	m ² Wohnnutzfläche	m ² sonstige Nutzfläche
ERDGESCHOSS		ca.	ca.
	Vorraum 1	13,60	
	Zimmer	15,30	
	Wohnzimmer	29,90	
	Zimmer	14,75	
	Küche	12,74	
	Speis	1,42	
	WC	1,16	
	Balkon		6,00
	Vorraum 2	2,10	
	AR		1,45
	WC	1,30	
	Warteraum	13,90	
	Vorraum 3	5,80	
	Röntgen	3,80	
	Ordination	30,30	
	Labor	3,20	
	Garage		21,70
	überdachter Vorplatz		15,00
Summen Erdgeschoß		149,27	44,15
Nutzflächen Erdgeschoß gesamt gerundet			193

Geschoß	Raum	m ² Wohnnutzfläche	m ² sonstige Nutzfläche
OBBERGESCHOSS		ca.	ca.
	Vorraum 1	2,90	
	Wohnzimmer	20,02	
	Kammer	13,16	
	Küche	13,10	
	Schlafzimmer	19,56	
	Vorraum 2	1,60	
	WC	1,10	
	Bad	11,30	
	Wirtschaftsraum		3,90
	Balkon		18,90
Summen Obergeschoß		82,74	22,80
Nutzflächen Obergeschoß gesamt gerundet			106

Geschoß	Raum	m ² Wohnnutzfläche	m ² sonstige Nutzfläche
DACHGESCHOSS		ca.	ca.
	Aufenthaltsraum	38,90	
Summen Dachgeschoß		38,90	0,00
Nutzflächen Dachgeschoß gesamt gerundet			39

AUFSTELLUNG NUTZFLÄCHEN WOHN- UND ORDINATIONSGEBÄUDE	
3860 HEIDENREICHSTEIN - Waidhofner Strasse 39	
WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT gerundet	333
SONST. NUTZFLÄCHE GESAMT gerundet	236
NUTZFLÄCHE GESAMT gerundet	569

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

2. Kellergeschoß:

- Fundamente: Stampfbeton
- Säulen und Unterzüge: Stahlbeton
- Mauerwerk: Bruchsteinmauerwerk bzw. Schalsteinmauerwerk
- Dach: Flachdach; Eindeckung: Polyesterbeschichtung

Wohn- und Ordinationsgebäude:

- Fundament, Sockel- und Kellermauerwerk: Bruchsteinmauerwerk
- Stiegenwände: 25 cm Mauerziegel
- Abteilungsmauern: 7,5 cm Heraklithwände
- aufgehendes Mauerwerk: 38 cm Ziegelmauerwerk (Wohnhaus); 25 cm Ziegelmauerwerk (Ordination)
- Decke über KG: Eisenbetondecke
- Decke über KG (Zubau): Stahlbetondecke
- restliche Decken: Tramdecken
- Dachkonstruktion: Walmdachstuhl; Holzsparren mit Vollschalung; Dacheindeckung: Dachziegel
- Regenrinnen und Dachverblechung: Kupferblech
- Fassaden: Bruchsteinmauerwerk (KG); 5 cm Styropor verputzt (Ordination) und Zubau; Grobkornputz straßenseitig; Eternittäfelung (mittlerer Teil der Nordfassade)
- Treppe EG/KG: gefächerte Massivtreppe mit Kunststoffbelag
- Treppen EG/OG/DG: zweiläufige Holzwangentreppen mit Podest
- Fenster: Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung; Kunststofffenster mit 3-Scheibenisolierverglasung (Ordination); Dachflächenfenster aus Holz mit 2-Scheiben-Isolierverglasung (DG)
- Hauseingangstüren: Kunststoff- und Aluminiumtüren jeweils mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
- Garagentor-Wohnhaus: 1 Deckensektionaltor mit elektrischem Antrieb und Funkfernsteuerung
- Innentüren: Umfassungszargen und Türblätter furniert bzw. beschichtet
- Innentüren KG: Stahleckzargen mit Türblättern beschichtet
- Heizung 1.KG-Wohnräume: Elektronachtspeicheröfen
- Heizung Wohnung -EG: Elektropaneelheizkörper, 2 Kachelöfen, Elektro-Nachtspeicheröfen
- Heizung Ordination-EG: Warmwasserzentralheizungsanlage; Wärmeerzeugungssystem: Festbrennstoffkessel und Erdgastherme; Wärmeabgabesystem: Fußbodenheizung (Heizkessel) und Radiatoren (Erdgastherme)
- Heizung-OG: Elektropaneelheizkörper und Elektronachtspeicheröfen in den Wohnräumen; Elektrofußbodenheizung in Bad, Vorraum, WC
- Heizung-DG: Elektronachtspeicheröfen

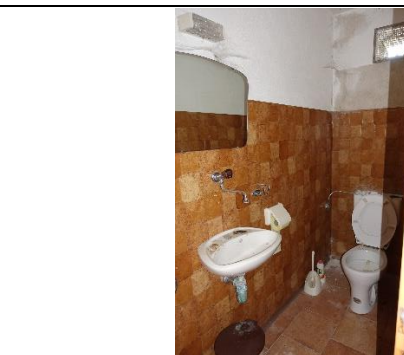
Das Wohn- und Ordinationsgebäude befindet sich zum Bewertungsstichtag in einem Instandsetzungsbedürftigen Bau- und Erhaltungszustand. Hinsichtlich der notwendigen Instandsetzungsarbeiten wird auf Punkt 2.12. dieses Gutachtens verwiesen.

2.11.1.4 Ausstattung:**2. KELLERGEHOSS:**

Geräteraum: Boden: Fliesen; Wände: verputzt und gemalt; Decke: Stahlbetondecke versiegelt; erkennbare Feuchtigkeitsschäden an den Wänden und der Decke;



Hobbyraum: Boden: Fliesen; Wände: verputzt und gemalt; Decke: Stahlbetondecke versiegelt; erkennbare Feuchtigkeitsschäden an den Wänden und der Decke;



WC: Boden: Fliesen; Wände: teilweise Kunststoffbelag, teilweise verputzt und gemalt; Decke: verputzt und gemalt; Sanitärausstattung: 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Handwaschbecken;



Treppe Hobbyraum/unterirdischer Gang: Massivtreppe mit Fliesenbelag; erkennbare Feuchtigkeitsschäden an Wand und Decke;

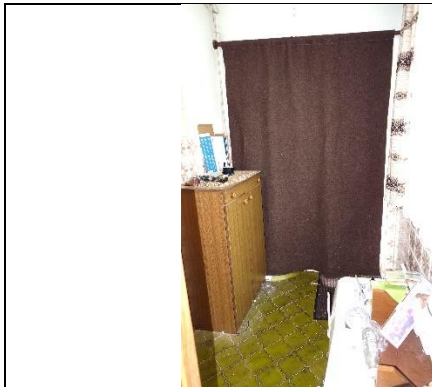


Unterirdischer Gang: Boden: Ziegelbelag; Wände und Decke: Stahlbetondecke geweißt; erkennbare Feuchtigkeitsschäden an Wand und Decke;



Technikraum Pool Boden: Beton; Wände: Betonblöcke; Decke Stahlbetondecke; erkennbare Feuchtigkeitsschäden an Wand und Decke; Filteranlage nicht mehr betriebsbereit;

1. KELLERGESCHOSS:



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



ehemals Bad: Boden: Fliesen; Wände: Fliesen; Decke: verputzt und gemalt; die Sanitärausstattung wurde entfernt, die Sanitärrohinstallation für Dusche und Waschbecken sind vorhanden;



Wirtschaftsraum: Boden: Terrazzoboden; Wände: Fliesen türstockhoch; restliche Wände und Decke: verputzt und gemalt; in diesem Bereich sind die Sanitärverrohrungen vorbereitet, jedoch keine Sanitärausstattung vorhanden;



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



Kammer/Küche: Boden: Kunststoffbelag;
Wände und Decke: verputzt und gemalt;



Zimmer: Boden: Estrich; Wände und Decke:
verputzt und gemalt;



Vorraum 1: Boden: Terrazzoboden; Wände:
verputzt und gemalt; Decke: Kassettendecke;



Vorraum 2: Boden: Terrazzoboden; Wände:
teilweise Fliesen, teilweise verputzt und gemalt;
Decke: Paneeldecke; Sanitärausstattung:
1 Handwaschbecken;



Vorraum 1: Boden: Terrazzoboden; Wände und
Decke: verputzt und gemalt;



WC: Boden: Terrazzoboden; Wände: teilweise
Fliesen, teilweise verputzt und gemalt; Decke:
Profilholzdecke; Sanitärausstattung: 1 Stand-
WC mit Spülkasten;



Bar: Boden: Terrazzoboden; Wände: teilweise Tapeten, teilweise Paneelverkleidung; Decke: Kassettendecke furniert;



Heizraum: Boden: Fliesen; Wände und Decke: verputzt und gemalt; 1 Festbrennstoff-Heizkessel, 1 Erdgastherme kamingegebunden;



Lagerkeller: Boden: Fliesen; Wände und Decke: verputzt und gemalt; erkennbare Feuchtigkeitsschäden im Bereich Boden/Wand



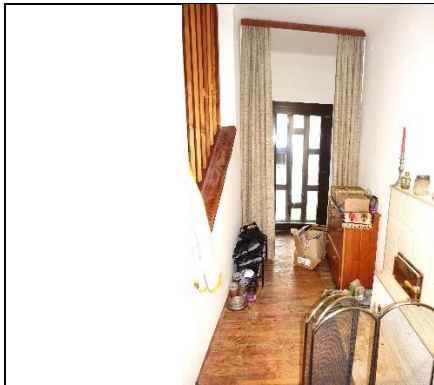
Vorraum 3: Boden: Fliesen; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



Elektroverteilerschrank neu für Pool und Garage



Treppe 1.KG/EG: gefächerte Massivtreppe mit Kunststoffbelag; Handlauf;

ERDGESCHOSS:

Vorraum 1: Boden: Holzdielenboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



Zimmer: Boden: Teppichboden; Wände und Decke: grob gespachtelt;



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



Balkon: vorgesetzter Balkon; Metallständerkonstruktion mit Geländer, Gitterroste und einer Wendeltreppe jeweils verzinkt;



Zimmer/Zubau: Boden: Kunststoffbelag; Wände: verputzt und gemalt; Decke: Dachuntersicht-Holzbalken und Vollschalung;



Küche: Boden: Kunststoffbelag; Wände und Decke: verputzt und gemalt; ZUBEHÖR: 1 I-förmiger und 1 gerader Einbauküchenblock mit Unter- und Oberschränken, Arbeitsplatten und Fronten beschichtet; Einbaugeräte 1 Ceranfeld, 1 Dunstabzug, 1 Backrohr, 1 Geschirrspüler, 1 Nirostaspüle, 1 Kühlschrank; geschätztes Alter zumindest ca. 30 Jahre;



WC: Boden: Kunststoffbelag; Wände: teilweise Fliesen, teilweise verputzt und gemalt; Decke: verputzt und gemalt; Sanitärausstattung: 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Handwaschbecken;



Speis: Boden: Kunststoffbelag; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



Vorraum 2: Boden: Laminatboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



WC: Boden: Fliesen; Wände: Fliesen; Decke: Profilholzdecke; Sanitärausstattung: 1 Stand-WC mit Spülkasten;



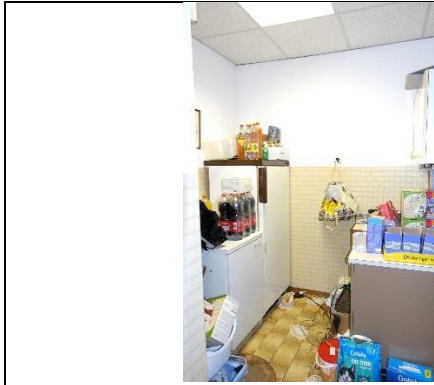
AR: Boden: Fliesen; Wände und Decke: Profilholzverkleidung;



Elektroverteiler Ordination:

Warteraum: Boden: Fliesen; Wände und Decke: verputzt und gemalt;

Vorraum 3: Boden: Fliesen; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



Röntgen: Boden: Fliesen; Wände: verputzt und gemalt; Decke: abgehängte Elementdecke mit integrierten Lichtelementen;



Labor: Boden: Fliesen; Wände: verputzt und gemalt; Decke: abgehängte Elementdecke mit integrierten Lichtelementen; Sanitärausstattung: 1 Waschbecken mit Armatur;



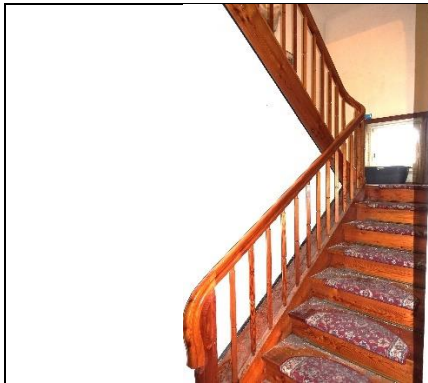
Ordination: Boden: Fliesen; Wände: verputzt und gemalt; Decke: abgehängte Elementdecke mit integrierten Lichtelementen;



Garage: Boden: Fliesen; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



Überdachter Vorplatz: Boden: Natursteinplatten; Natursteinsäulen; Wand und Decke: Grobkornputz;

OBERGESCHOSS:

Treppe EG/OG: 2 läufige Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen und Podest; Massivholzgeländer;



Vorraum 2: Boden: Fliesen; Wände: teilweise Fliesen, teilweise verputzt und gemalt; Decke: verputzt und gemalt; Sanitärausstattung: 1 Handwaschbecken;



WC: Boden: Fliesen; Wände: Fliesen; Decke: gespachtelt und gemalt; Sanitärausstattung: 1 Hänge-WC mit Unterflurspülkasten;



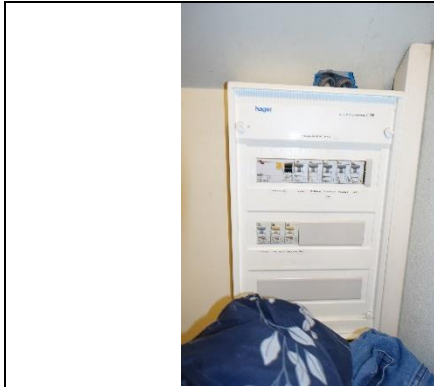
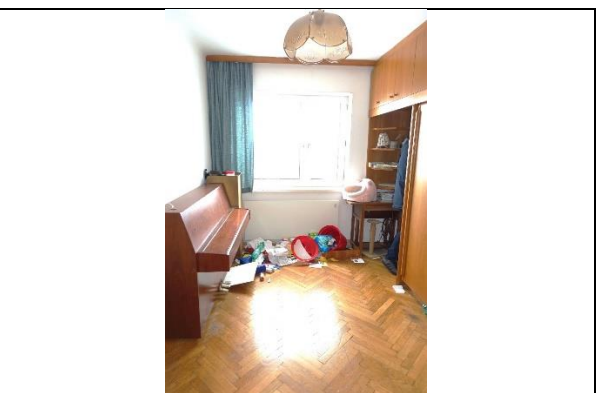
Bad: Boden: Fliesen; Wände: Fliesen; Decke: verputzt und gemalt;



Sanitärausstattung: 1 Eckdusche mit Duschtrennwand, 2 Waschbecken jeweils mit Seiten- und Unterschrank; 1 Badewanne, 1 Waschmaschinenanschluss; 1 Elektroheizlüfter;



Wirtschaftsraum: Boden: Fliesen; Wände, Dachschräge: gespachtelt; 1 Elektro- Warmwasserspeicher (Fassungsvermögen 200 l), 1 Waschmaschinenanschluss; Sanitärausstattung: 1 Waschmaschinenanschluss;

**Elektroverteiler-OG:****Dachboden:** Boden: Dachbodendämmplatten;
Wände und Decke: verputzt und gemalt;**Schlafzimmer:** Boden: Fischgrät-Parkettboden;
Wände und Decke: verputzt und gemalt;**Balkon:** Boden: Blechabdeckung;
Metallgeländer lackiert;**Kammer:** Boden: Fischgrät-Parkettboden;
Wände und Decke: verputzt und gemalt;**Wohnzimmer:** Boden: Fischgrät-Parkettboden;
Wände und Decke: verputzt und gemalt;



Küche: Boden: Laminatboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt;

DACHGESCHOSS:

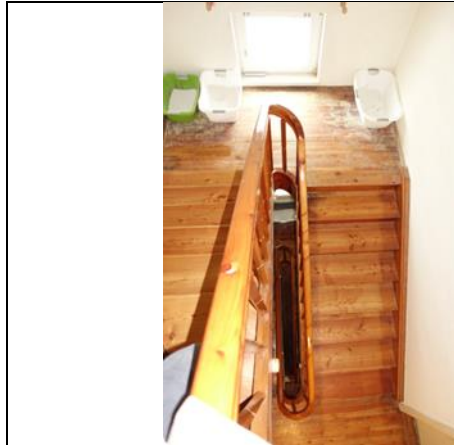


Aufenthaltsraum: Boden: Laminatboden; Wände und Dachschrägen: teilweise gespachtelt und gemalt, teilweise Holzbalken mit Holz-Vollschalung;



Dachboden: Boden: Beton; Dachuntersicht: Fermacell Platten grob gespachtelt;





Treppe OG/DG: 2 läufige Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen und Podest; Massivholzgeländer;

Die Wohnräume im 1. Kellergeschoß sowie im Erd- und Obergeschoß verfügen jeweils über einen normalen bis einfachen, die Nebenräume über einen sehr einfachen Ausstattungsstandard. Hinsichtlich der notwendigen Instandsetzungsarbeiten wird auf Punkt 2.12. dieses Gutachtens verwiesen.

2.11.2. Kleingarage:

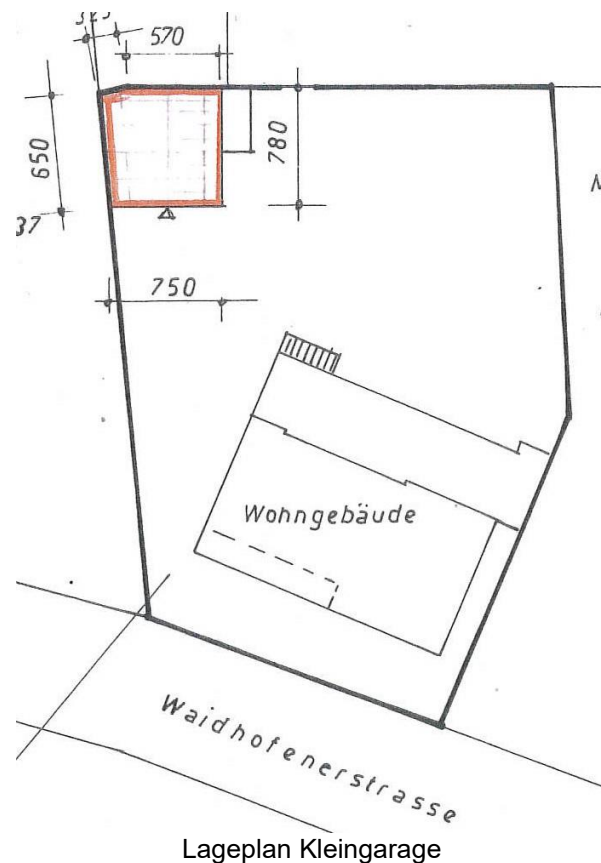
Auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück 1256/11 besteht unmittelbar an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze eine Kleingarage. Die Kleingarage ist in Massivbauweise errichtet und besteht aus Erdgeschoß und Kellergeschoß. Im Erdgeschoß ist ein Garagenraum untergebracht und nördlich an die Garage besteht ein ebenerdiger Anbau mit einer Sauna und einem Aufenthaltsraum. Im Kellergeschoß sind ein Vorraum und Schutzräume untergebracht.



Kleingarage: Ostansicht



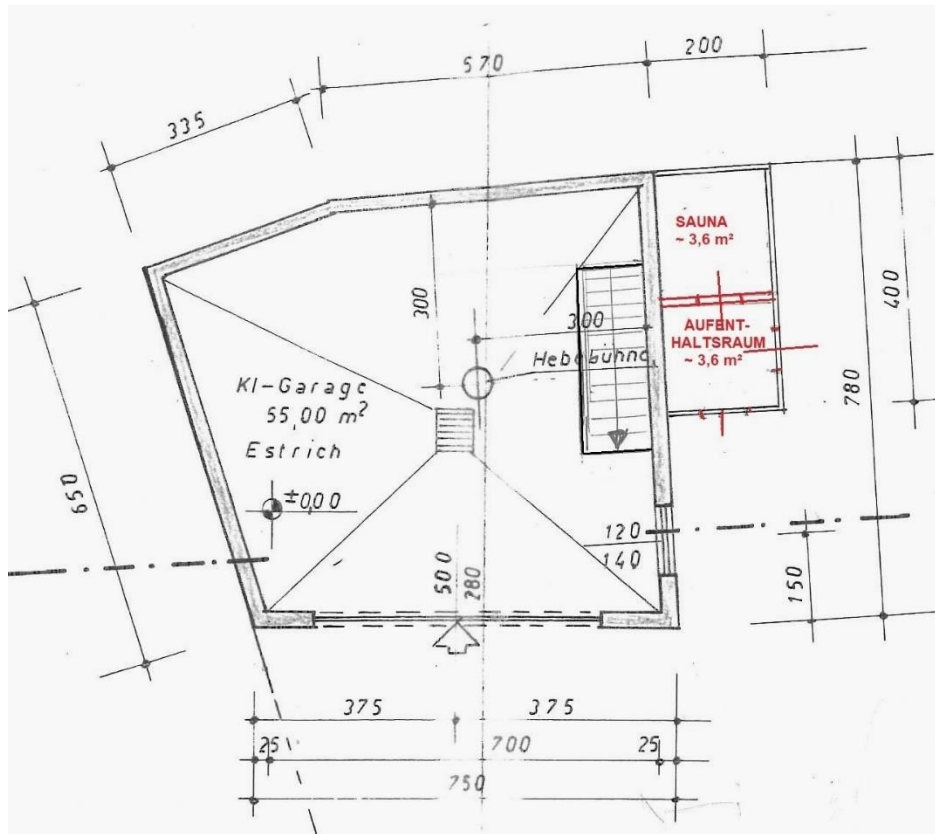
Kleingarage: Südostansicht



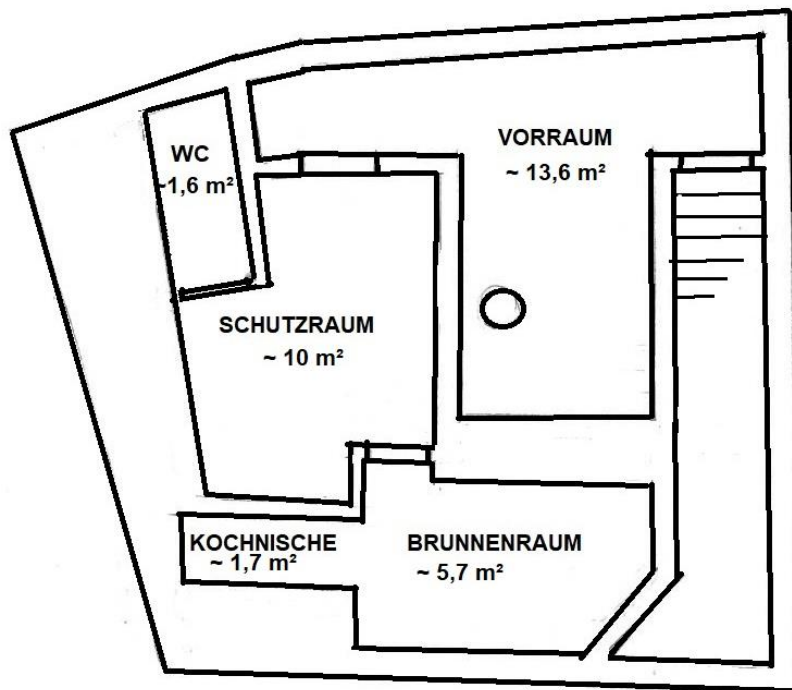
Zu der Kleingarage liegen im Bauakt bei der zuständigen Stadtgemeinde Heidenreichstein folgende Unterlagen auf:

- 1965:** Baubewilligung für die Errichtung einer Kleingarage auf dem Gst 1256/11;
Bescheid der Stadtgemeinde Heidenreichstein vom 06.05.1965
- 1968:** Benützungsbewilligung für die auf Gst 1256/11 errichtete Kleingarage;
Bescheid der Stadtgemeinde Heidenreichstein vom 05.04.1968
- 1982:** baubehördliche Bewilligung zur Errichtung einer neuen Dachkonstruktion sowie zum Einbau einer Hebebühne bei der bestehenden Kleingarage;
Bescheid der Stadtgemeinde Heidenreichstein vom 16.09.1982
- 1984:** Benützungsbewilligung für die mit Bescheid vom 16.09.1982 bewilligte neue Dachkonstruktion mit Einbau einer Hebebühne;
Bescheid der Stadtgemeinde Heidenreichstein vom 14.11.1984

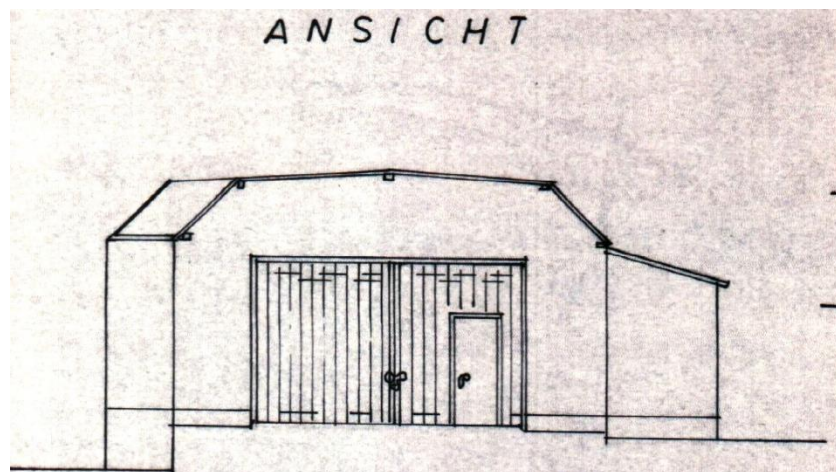
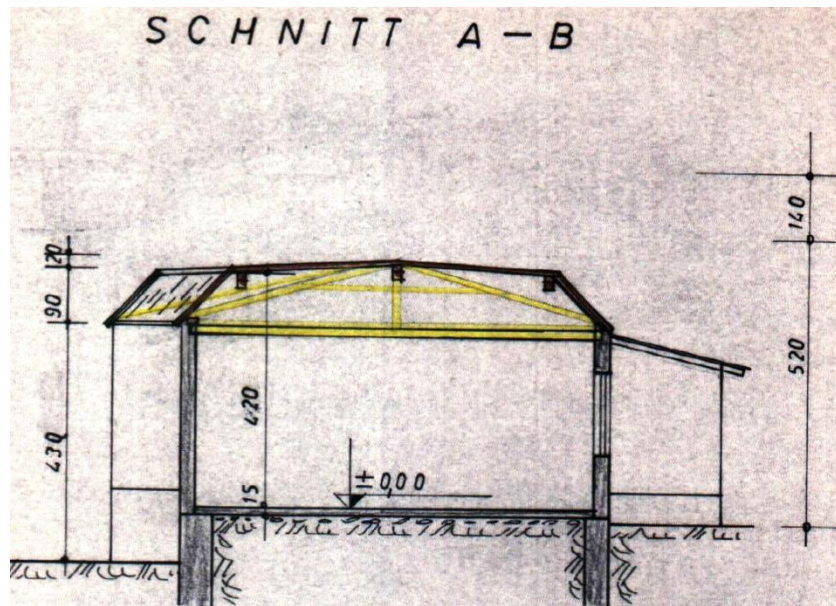
Über das in der Kleingarage bestehende Kellergeschoß liegen im Bauakt bei der zuständigen Stadtgemeinde Heidenreichstein keine Unterlagen (Einreichpläne, Baubewilligungs- und Benützungsbewilligungsbescheide, Baufertigstellungsmeldungen, o.ä.) auf. Ein Baukonsens für das Kellergeschoß ist somit nicht feststellbar.

2.11.2.1. Schnitt, Grundriss und Raumaufteilung:

Grundrisssskizze Kleingarage – Erdgeschoß



Grundrisssskizze Kleingarage - Kellergeschoß



2.11.2.2. Nutzflächen:

Die Nutzflächen für die Kleingarage wurden aus dem im Bauakt bei der Stadtgemeinde Heidenreichstein aufliegenden Planunterlagen entnommen bzw. aus den daraus entnommenen Maßen berechnet. Die im Zuge der Befundaufnahme festgestellten Abweichungen des Baubestandes von den im Bauakt erhobenen Planunterlagen sind in den unter Punkt 2.11.2.1. ausgewiesenen Grundrisszeichnungen rot skizziert und bei der Berechnung der Nutzflächen berücksichtigt.

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

AUFSTELLUNG NUTZFLÄCHEN NEBENGEBÄUDE			
3860 HEIDENREICHSTEIN - Waidhofner Strasse 39			
Geschoß	Raum	m² Wohnnutzfläche	m² sonstige Nutzfläche
ERDGESCHOSS		ca.	ca.
	Garage		55,00
	Sauna		3,60
	Aufenthaltsraum		3,60
Summen Erdgeschoß		0,00	62,20
Nutzflächen Erdgeschoß gesamt gerundet		62	

Geschoß	Raum	m² Wohnnutzfläche	m² sonstige Nutzfläche
KELLERGESCHOSS		ca.	ca.
	Vorraum		13,60
	Schutzraum		10,00
	WC		1,60
	Brunnenraum		5,70
	Kochnische		1,70
Summen Kellergeschoß		0,00	32,60
Nutzflächen Kellergeschoß gesamt gerundet		33	

AUFSTELLUNG NUTZFLÄCHEN NEBENGEBÄUDE	
3860 HEIDENREICHSTEIN - Waidhofner Strasse 39	
NUTZFLÄCHE ERDGESCHOSS GESAMT gerundet	62
NUTZFLÄCHE KELLERGESCHOSS GESAMT gerundet	33
NUTZFLÄCHE GESAMT gerundet	95

2.11.2.3. Bauweise (gem. Baubeschreibung bzw. soweit augenscheinlich erkennbar):

- Fundamente: Stampfbeton mit Bruchsteineinlage
- aufgehendes Mauerwerk: 25 cm Hohlblöcke
- Decke über KG: Fertigteildecke
- Dachkonstruktion: Sattel- und Pultdach; Dacheindeckung: Welleternitplatten
- Anbau (Sauna und Aufenthaltsraum: Wände Holzbohlen
- Fenster: Holzkastenfenster lackiert
- Tor: Stahlblechkipptor mit elektrischem Antrieb und Funkfernsteuerung
- 1 Hebebühne mit pneumatischem Antrieb

Die Garage befindet sich zum Bewertungsstichtag in einem mäßigen Bau- und Erhaltungszustand. Bezüglich der notwendigen Instandsetzungsarbeiten wird auf den Punkt 2.12. dieses Gutachtens verwiesen.

2.11.2.4. Ausstattung:**ERDGESCHOSS:**

Garage: Boden: Fliesen; Wände: teilweise Fliesen, teilweise verputzt und gemalt; Decke: verputzt und gemalt; 1 Decken-Laufkatze mit Seilzug;



Treppe EG/KG: einläufige Massivtreppe mit Fliesenbelag und Stalblechabdeckklappe;



Sauna: Boden: Fliesen; Wände und Decke: Profilholzverkleidung;



Aufenthaltsraum: Boden: Teppichboden; Wände und Decke: Profilholzverkleidung;

KELLERGESCHOSS:

Vorraum: Boden: Beton versiegelt; Wände: verputzt und gemalt; Decke: Stahlbetondecke geweißt; Sanitärausstattung: 1 Nirostaspüle mit Armatur, 1 Elektrowarmwasserspeicher;



Schutzraum: Boden: Beton versiegelt; Wände: teilweise verputzt und gemalt, teilweise Profilholzverkleidung; Decke: Paneeldecke;



WC: Boden: Fliesen; Wände: Fliesen; Decke: Stahlbeton geweißt; Sanitärausstattung: 1 Handwaschbecken, 1 Stand-WC mit Spülkasten;



Brunnenraum: Boden: Fliesen mit 2 eingebauten Kunststoffflügeln mit Verglasung in den darunter liegenden Schachtbrunnen; Wände: Fliesen; Decke: Stahlbetondecke geweißt; 1 Hauswasserwerk mit Druckkessel;



Kochnische: Boden: Fliesen; Wände: teilweise Fliesen, teilweise verputzt und gemalt; Decke: Profilholzdecke;

2.11.3. Außenanlagen:

Vorgarten:

Grünfläche; Einfriedung: Betonsockel mit Metallzaun



Garagenzufahrt:

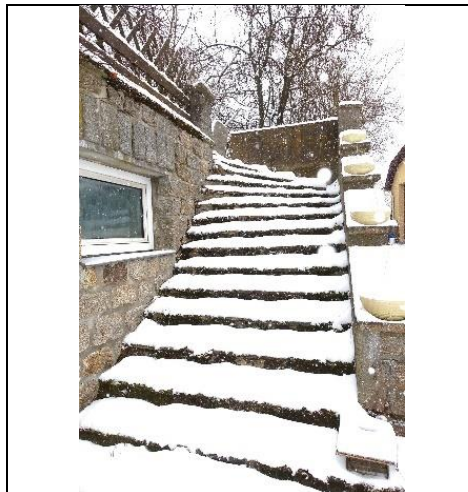
teilweise mit Beton und teilweise mit Steinpflaster befestigt; Stützwand mit Bruchsteinen



Aufgangstreppe

Garten/1.Kellergeschoß:

Massivtreppe mit Natursteinplattenbelag und Betonbrüstungswand



Garagenzufahrt:

mit Natursteinplatten befestigt; Betonstützwände



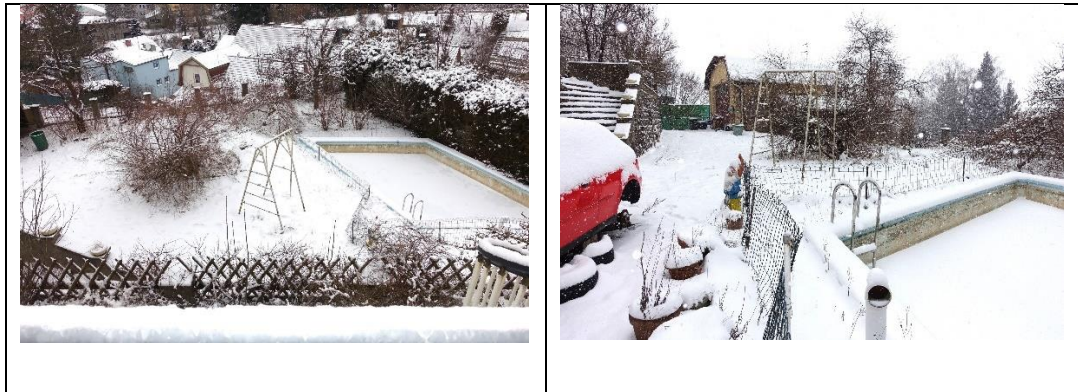
Pool:

gemauert



Garten:

Grünfläche (Wiese) mit Baum- und Strauchbestand



Einfriedungen:

Beton- bzw. Natursteinsockel mit Metallgitterzaun
(straßenseitig)
Betonsockel mit Drahtgeflechtzaun



2.12. Baumängel, Bauschäden, nachzuholende Instandsetzungen:

Bei der Befundaufnahme wurden nachstehende, nachzuholende Instandsetzungsarbeiten festgestellt:

Wohn- und Ordinationsgebäude:

- Sanierung der Feuchtigkeitsschäden im 1. und 2. KG
- teilweise Instandsetzung des Innenputzes
- Instandsetzung der Boden-, Wand und Deckenoberflächen
- Instandsetzung der Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation
- Instandsetzung von Boden und Wand im Wirtschaftsraum im 1. KG (Wandverputz, Estrich und Bodenbelag, Sanitärausstattung)
- Instandsetzung des Bades im 1.KG (Wandverputz, Estrich und Bodenbelag, Sanitärausstattung)
- Instandsetzung der Sanitärausstattung (Dusche, Badewanne) im Bad-OG
- Instandsetzung Terrasse über 2.KG (Abdichtung und Bodenbelag)
- teilweise Instandsetzung der Fassaden
- Übergehen des Daches

Kleingarage:

- Instandsetzung des Tores und der Fenster
- Sanierung der Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoß
- Übergehen des Daches
- teilweise Instandsetzung der Fassaden

Außenanlagen:

- Instandsetzung der Bodenbefestigungen
- Instandsetzung der Einfriedungen
- Instandsetzung oder Entfernung Pool samt Nebenanlagen und Technik

Darüber hinaus wurden im Zuge der Befundaufnahme keine augenscheinlichen Schäden bzw. nachzuholende Instandsetzungen (über die altersadäquate Abnutzung hinaus) an den Gebäuden festgestellt.

2.13. Vermietungen oder sonstige Rechte Dritter:

Auf Befragung von Herrn Raphael Hofstetter und Herrn Marcel Hofstetter geben diese die Auskunft, dass ihnen hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft zum Bewertungsstichtag keine Bestandrechte und auch keine weiteren Rechte zu Gunsten Dritter bekannt sind. Die Bewertung erfolgt somit unter der Annahme der Bestandfreiheit und unter der Annahme der Freiheit von Lasten aufgrund von Reallasten und Dienstbarkeiten.

2.14. Einrichtung:

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

2.15. Zubehör: ⁷

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

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

3. GUTACHTEN:

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

Auftragsgemäß wird

***der Verkehrswert
der Liegenschaftsanteile B-LNR 6 und 7 (gesamt 1/1 Anteile)
an der Liegenschaft EZ 1068,
Grundbuch 07111 Heidenreichstein***

zum Stichtag

16. Februar 2026

ermittelt.

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

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

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

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

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

Ebenfalls in Abzug zu bringen sind sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie Fertigstellungsarbeiten, nachzuholende Instandsetzungsaufwendungen, Bau- und Erhaltungszustand, Baumängel, Bauschäden etc., soweit diese nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden.

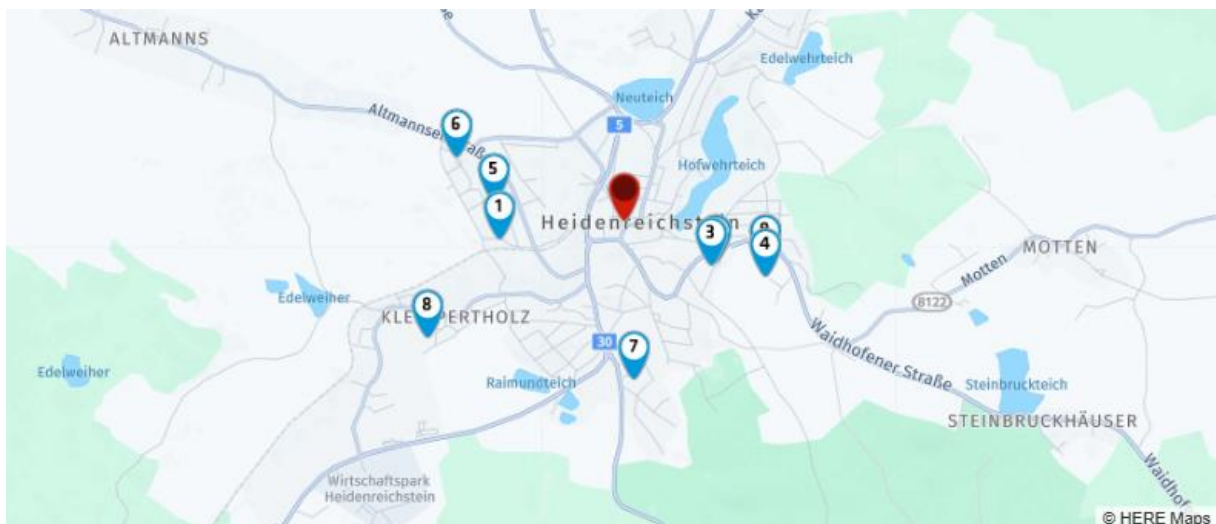
Bei der Verkehrswertermittlung nach der Sachwertmethode ist es insbesondere notwendig, den Rechenwert vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu beurteilen und den Sachwert durch entsprechende Korrekturen an die Marktverhältnisse in dem jeweiligen Immobilienteilmarkt anzupassen.

3.1. Sachwert:

3.1.1. Bodenwert:

Für Baugrundstücke mit marktüblich nachgefragter Grundstücksgröße ist im Stadtgebiet der Stadt Heidenreichstein bzw. in vergleichbaren Gemeinden der Region unter Heranziehung von Vergleichswerten zum Bewertungsstichtag ein Bodenpreis zwischen € 17,-- und € 30,-- pro m² exklusive Aufschließungsabgabe feststellbar.

Kaufpreisinformationen



Abgefragte Vergleichswerte

1	■ Bauland, Jahr 2019, Fläche 640 m ²	17.000 €
2	■ Bauland, Jahr 2022, Fläche 1071 m ²	17.907 €
3	■ Bauland, Jahr 2022, Fläche 1145 m ²	19.144 €
4	■ Bauland, Jahr 2020, Fläche 1578 m ²	26.384 €
5	■ Bauland, Jahr 2023, Fläche 695 m ²	20.000 €
6	■ Bauland, Jahr 2023, Fläche 632 m ²	12.640 €
7	■ Bauland, Jahr 2022, Fläche 2412 m ²	48.240 €
8	■ Bauland, Jahr 2020, Fläche 754 m ²	13.572 €
9	■ Bauland, Jahr 2020, Fläche 956 m ²	16.656 €

Zusammenfassende Statistiken

Anzahl der abgefragten Vergleichswerte	9
Anzahl der Vergleichswerte/Mittelwert	9
Mittelwert (Preis/m ²)	20,10 €
Standardabweichung	4,25 €
Valorisierungsfaktor	1
valorisierter Mittelwert	20,10 €

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

- Lage an der Bundesstraße
- Gegebene Infrastruktur
- Verkehrserschließung
- Bebauung und Widmung der umgebenden Grundstücke
- Größe und Konfiguration

ist für das bewertungsgegenständliche Grundstück in Relation zu den Vergleichswerten ein Bodenwert von € 20,--/ m² exklusive Aufschließungsabgabe als angemessen anzusetzen.

Berechnung Bodenwert:

Unter Bezug auf Punkt 2.1. dieses Gutachtens beträgt die grundbücherliche Fläche der Liegenschaft **1.257 m²**:

€ 20,-- x 1.257 m ²	=	€ 25.140,--
Bodenwert gerundet		€ 25140,--

zuzüglich

Wert der als entrichtet geltenden Aufschließungsabgabe⁴

Da unter Bezug auf §§ 38 und 11 der NÖ Bauordnung die Aufschließungsabgabe für die bebauten Grundstücke 1256/11 und 1256/12 als entrichtet anzusehen ist, wird die zum Bewertungsstichtag hinsichtlich dieser Grundstücke zu berechnende Aufschließungsabgabe unter Berücksichtigung der seitens der Gemeinde gewährten Förderung für Bauwerber mit Hauptwohnsitz (35 %) mit dem verbleibenden Betrag als zusätzlicher, bodengebundener Wert zum Ansatz gebracht:

Einheitssatz für die Aufschließungsabgabe zum Bewertungsstichtag: € 500,-- , Bauklasse II:

√1.257 m ² x € 500 x 1,25 =	€ 22.159,00	
abzüglich Förderung 35 %	€ - 7.756,00	
	€ 14.403,00 gerundet	€ 14.400,--
Zwischensumme		€ 39.540,--

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

Zwischensumme € 39.540,--
zuzüglich

Wert der entrichteten Anschlussgebühren für

Kanal⁵:

Baufläche gem. Grundbuch Gst 1256/12: 233 m², Einheitssatz zum Bewertungsstichtag für Kanalanschluss

(Mischwasserkanal): € 26,25 inklusive 10 % Umsatzsteuer
angeschlossene Geschoße: 3; ergibt eine Berechnungsfläche von: ca. 466 m²

Baufläche gem. Grundbuch Gst 1256/11: 83 m², angeschlossene Geschoße: 1; ergibt eine Berechnungsfläche von: ca. 158 m²

Einheitssatz zum Bewertungsstichtag für Kanalanschluss

(Mischwasserkanal): € 26,25 inklusive 10 % Umsatzsteuer

624 m² x € 26,25 = € 16.380,-- gerundet € 16.400,--

zuzüglich

Wert der entrichteten Anschlussgebühren für

Wasser⁶:

Berechnungsfläche: ca. 624 m²,

Einheitssatz zum Bewertungsstichtag für Wasserleitungs-

anschluss: € 10,99 inklusive 10 % Umsatzsteuer

624 m² x € 10,99 = € 6.858,-- gerundet € 6.900,--

Zwischensumme € 62.840,--

⁵ § 3 NÖ Kanalgesetz:

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

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

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

⁶ § 6 Gemeindewasserleitungsgesetz 1978:

Wasseranschlußabgabe

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

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

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

a) bei Wohngebäuden mit der um eins erhöhten Anzahl der mit Wasser zu versorgenden Geschosse vervielfacht,

b) in allen anderen Fällen verdoppelt

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

Zwischensumme	€	62.840,--
zuzüglich		
<u>Wert der entrichteten Anschlussgebühr für Strom:</u>		
pauschal geschätzt	€	<u>2.000,--</u>
Bodenwert unter Berücksichtigung der als entrichtet geltenden Aufschließungsabgabe und der entrichteten Anschlussgebühren	€	64.840,--
gebundener Bodenwert unter Berücksichtigung der als entrichtet geltenden Aufschließungsabgabe und der entrichteten Anschlussgebühren für die bestehenden Anschlüsse gerundet somit	€	65.000,--

3.1.2. Bauwerte:

3.1.2.1. Bauwert Wohn- und Ordinationsgebäude:

Zur Ermittlung der Neuherstellkosten für das Wohn- und Ordinationsgebäude werden die Nutzflächen wie unter Punkt 2.11.1.2. dieses Gutachtens angeführt herangezogen.

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

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

⁷ vgl. Ö-Norm B 1802-1

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

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025

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

**Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße
nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich**

Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Wien (-)	3.300 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 5.300 € (++)
Niederösterreich (-)	2.900 €	interpolieren 3.600 €	interpolieren 4.300 € (++)
Burgenland (-)	2.600 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 € (++)
Oberösterreich (-)	2.700 €	interpolieren 3.400 €	interpolieren 3.900 € (++)
Salzburg (-)	3.000 €	interpolieren 3.900 €	interpolieren 4.500 € (++)
Steiermark (-)	2.700 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 € (++)
Kärnten (-)	2.700 €	interpolieren 3.100 €	interpolieren 3.700 € (++)
Tirol (-)	3.600 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 4.500 € (++)
Vorarlberg (-)	3.800 €	interpolieren 4.100 €	interpolieren 5.000 € (++)
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €

In diesen Herstellungskosten sind enthalten:

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

In diesen Herstellungskosten sind nicht enthalten:

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

Ergänzende Angaben:

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



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

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

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

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

NEUHERSTELLKOSTEN AUFGRUND DER AUSSTATTUNGSQUALITÄT					
Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden					
Gebäudeteil/	%	normal (1)	geboben (2)	hochwertig (3)	Summe
Gewichtung					
Konstruktion	25	0,85			21,25
Dach	8	0,90			7,20
Fassaden	9	0,90			8,10
Fenster und Außentüren	8	0,90			7,20
Innentüren	4	0,90			3,60
Fußböden	6	0,90			5,40
Nassräume	4	0,85			3,40
Sanitärausstattung	7	0,85			5,95
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	0,85			10,20
Elektroinstallation	9	0,85			7,65
Sonstige Ausstattung	4	0,25			1,00
Energieeffizienz	4	0,85			3,40
					84,35
Einstufung des Gebäudes aufgrund der gegebenen Ausstattungsqualität					0,84
Interpolation Herstellkosten: Differenz von (1) auf (2): € 700					
Interpolation: von (1) auf (0,84); € 2900 - ((€ 3600 - € 2900) x (16/100)) = € 2590					
Neuherstellkosten Ausstattungsqualitäten		€ 2 900,00	€ 3 600,00	€ 4 300	
interpolierter Wert Neuherstellkosten (0,84)					€ 2 590

Berechnung der fiktiven Neuherstellkosten:**Kellergeschoß - Nebenflächen:**Neuherstellkosten pro m² Nutzfläche: gerundet € 930,--

(Richtwert € 2.590,-- davon 60 % aufgrund der sehr einfachen Ausstattungsqualität, davon 60 % für Nebenflächen/Keller)

Nutzfläche: rd. 169 m² x € 930,-- = € 157.170,--**Kellergeschoß - Wohnnutzfläche:**Neuherstellkosten pro m² Wohnnutzfläche: gerundet € 2.590,--

(Richtwert € 2.590,-- unter Berücksichtigung der normalen bis einfachen Ausstattungsqualität)

Nutzfläche: rd. 62 m² x € 2.590,-- = € 160.580,--**Erd- und Obergeschoß – Wohn-/Ordinationsnutzfläche:**Neuherstellkosten pro m² Wohnnutzfläche: gerundet € 2.590,--

(Richtwert € 2.590,-- unter Berücksichtigung der normalen bis einfachen Ausstattungsqualität)

Nutzfläche: rd. 232 m² x € 2.590,-- = € 600.880,--**Erdgeschoß - Nebenflächen:**Neuherstellkosten pro m² Nutzfläche: gerundet € 930,--

(Richtwert € 2.590,-- davon 60 % aufgrund der sehr einfachen Ausstattungsqualität, davon 60 % für Nebenflächen/Keller)

Nutzfläche: rd. 35 m² x € 930,-- = € 32.550,--

Zwischensumme € 951.180,--

Zwischensumme € 951.180,--

Dachgeschoß – Wohnnutzfläche:

Neuherstellkosten pro m² Wohnnutzfläche: gerundet € 1.550,--

(Richtwert € 2.590,-- unter Berücksichtigung der normalen bis einfachen
Ausstattungsqualität, davon 60 % für Dachausbau)

Nutzfläche: rd. 39 m² x € 1.550,-- = € 60.450,--

fiktive Neuherstellkosten Wohn- und Ordinationsgebäude € 1.011.630,--

abzüglich

Wertminderung wegen Alters:

Unter Bezug auf Punkt 2.11.1. dieses Gutachtens weist das Wohnhaus (Fertigstellung 1959) zum Bewertungsstichtag ein Baualter von ca. 67 Jahren auf. Beim gegenständlichen Wohn- und Ordinationsgebäude ist bei der Berechnung der Alterswertminderung jedoch zu berücksichtigen, dass im Zuge der zwischen den Jahren 1978 und 1997 erfolgten Zu- und Umbauten Verbesserungen an Teilen des Gebäudes (Mauerwerk, Dach, Fassaden, Fenster, Eingangstüren, Böden, Wand, Decken, Sanitär-, Elektro- und Heizungsinstallation) die Lebensdauer des Gebäudes verlängert wurde und sich das Gebäude damit „fiktiv verjüngt“⁹. Aufgrund dieser Verbesserungsmaßnahmen ist unter der Annahme der Durchführung der rückgestauten Instandsetzungsarbeiten von einer fiktiven Verjüngung des Gebäudes um ca. 25 Jahre auszugehen. Das Wohn- und Ordinationsgebäude entspricht somit einem Gebäude mit einem fiktiven Baualter von 42 Jahren (67-25). Als übliche Gesamtnutzungsdauer für ein Wohnhaus in Massivbauweise ist unter Berücksichtigung der technischen als auch der wirtschaftlichen Nutzungsdauer für die Berechnung der Alterswertminderung eine Gesamtnutzungsdauer von ca. 90 Jahren anzusetzen.

Unter Anwendung der Formel für lineare Wertminderung

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

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

errechnet sich somit eine **Alterswertminderung** von ca. **- 46 %** € - 465.350,--

GEBÄUDESACHWERT WOHN- UND ORDINATIONSGEBÄUDE
ohne Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes € **546.280,--**
GEBÄUDESACHWERT WOHN- UND ORDINATIONSGEBÄUDE

⁹ vgl. Heimo Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017, Seite 78

ohne Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes € **546.280,--**
abzüglich

Zustandswertminderung:

Bei der technischen Wertminderung ist auch der **Bau- und Erhaltungszustand** des Gebäudes zu berücksichtigen. Zur Grobeinschätzung eignet sich das Verfahren nach Heideck¹⁰ der abhängig von der Zustandsnote weitere prozentuelle Abschläge von den um die Alterswertminderung reduzierten Neuherstellungskosten vornimmt.

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

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

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

Unter Hinweis auf Punkt 2.12. dieses Gutachtens sind an dem Wohn- und Ordinationsgebäude umfangreiche Instandsetzungsarbeiten erforderlich.

Nach vorstehend angeführter Tabelle wird in konkretem Fall die **Zustandsnote 4,0** vergeben. Bei Anwendung der Zustandsnote 4,0 ist somit eine

Wertminderung aufgrund des Bau- und Erhaltungszustandes

von gerundet
anzusetzen.

- **64 %** € - 350.000,--

Gebäudesachwert Wohn- und Ordinationsgebäude € 196.280,--

¹⁰ vgl. Immobilienbewertung Österreich, Juli 2022: Zustandswertminderung nach Heideck, S. 340ff

KORRIGIERTER GEBÄUDESACHWERT**WOHN- UND ORDINATIONSgebäude****unter Berücksichtigung des über die altersadäquate Abnutzung****hinausgehenden Bau- und Erhaltungszustandes****und der notwendigen Fertigstellungsarbeiten****somit gerundet****€ 196.000,--****3.1.2.2. Bauwert Kleingarage:**

Zur Ermittlung der Neuherstellkosten für die Garage werden die Nutzflächen wie unter Punkt 2.11.2.2. dieses Gutachtens angeführt herangezogen. Unter Bezug auf die Bauweise sowie die Art (Nutzung) der Teilflächen und unter Berücksichtigung der Ausstattung ist von Neuherstellungskosten (einschließlich der Umsatzsteuer aufgrund der Objektart¹¹) wie nachstehend auszugehen.

Bei der Auswahl der Neuherstellkosten werden für die Garage die Neubau Orientierungswerte¹² für PKW Kleingaragen - massiv ohne Unterkellerung - als Basis herangezogen.

Berechnung der fiktiven Neuherstellkosten:**Garage:**Neuherstellkosten pro m² Nutzfläche: gerundet € 1.560,--Nutzfläche: rd. 62 m² x € 1.560,-- = € 96.720,--**Kellergeschoß - Nebenflächen:**Neuherstellkosten pro m² Nutzfläche: gerundet € 900,--

(aufgrund der sehr einfachen Ausstattungsqualität Nebenflächen/Keller)

Nutzfläche: rd. 33 m² x € 900,-- = € 29.700,--**fiktive Neuherstellkosten Kleingarage****€ 126.420,--**

abzüglich

Wertminderung wegen Alters:

Unter Berücksichtigung des Baualters der Kleingarage (Baubewilligung 1965) und unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes und unter der Annahme der Durchführung der notwendigen Instandsetzungsarbeiten und einer laufenden üblichen Instandhaltung ist insbesondere auch unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer von einer Restnutzungsdauer des Gebäudes von ca. 20 Jahren auszugehen. Als übliche Gesamtnutzungsdauer für eine Garage in Massivbauweise ist unter Berücksichtigung der technischen als auch der wirtschaftlichen Nutzungsdauer für die Berechnung der Alterswertminderung eine Gesamtnutzungsdauer von ca. 50 Jahren anzusetzen.

Zwischensumme

€ 126.420,--

¹¹ vgl. Ö-Norm B 1802¹² Baukosten Neubau Orientierungswerte; Ing. Josef Hietl, 24.04.2024; S. 224

Zwischensumme € 126.420,--

Unter Anwendung der Formel für lineare Wertminderung

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

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

errechnet sich somit eine **Alterswertminderung** von ca. **- 60 %** € - 75.852,--

GEBÄUDESACHWERT KLEINGARAGE

ohne Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes € 50.568,--

abzüglich

Zustandswertminderung:

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Punkt 3.1.2.1. dieses Gutachtens verwiesen.

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

Unter Hinweis auf Punkt 2.12. dieses Gutachtens sind an der Kleingarage umfangreiche bis umfassende Instandsetzungsarbeiten erforderlich.

Nach vorstehend angeführter Tabelle wird in konkretem Fall die **Zustandsnote 4,0** vergeben. Bei Anwendung der Zustandsnote 4,0 ist somit eine

Wertminderung aufgrund des Bau- und Erhaltungszustandes

von gerundet - **52 %** € - 26.000,--

anzusetzen.

Gebäudesachwert Kleingarage € 24.568,--

KORRIGIERTER GEBÄUDESACHWERT KLEINGARAGE

unter Berücksichtigung des über die altersadäquate Abnutzung hinausgehenden Bau- und Erhaltungszustandes und der notwendigen Instandsetzungsarbeiten somit gerundet

€ 25.000,--

3.1.2.3. Bauwert Außenanlagen:

Die vorhandenen Außenanlagen (Pool, Bodenbefestigungen, Einfriedungen, Gartenanlage, Hausbrunnen) werden unter Berücksichtigung des Baualters, des Bau- und Erhaltungszustandes pauschal wie nachstehend bewertet:

Pool pauschal	€	0,--
Außenanlagen pauschal	€	3.000,--

3.1.3. Sachwert:

Der **Sachwert der Liegenschaft EZ 1068** errechnet sich somit wie folgt:

Bodenwert	€	65.000,--
Gebäudesachwert Wohn- und Ordinationsgebäude	€	196.000,--
Gebäudesachwert Kleingarage	€	25.000,--
Sachwert Außenanlagen pauschal	€	<u>3.000,--</u>

SACHWERT Liegenschaft EZ 1068 € **289.000,--**

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

Der unter Punkt 3.1.3. rechnerisch ermittelte Wert (Sachwert) entspricht insbesondere aufgrund des nicht feststellbaren Baukonsenses für den Dachbodenausbau im Wohn- und Ordinationsgebäude und für das Kellergeschoß bei der Kleingarage und aufgrund der Objektgröße nicht dem Verkehrswert.

Es ist somit eine merkantile Korrektur zur Anpassung des rechnerisch ermittelten Sachwertes an den Verkehrswert vorzunehmen. Dabei ist die Gesamtheit der zum Bewertungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände zu berücksichtigen.

Rechnerischer Sachwert € 289.000,--

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

Abschläge für:

Fehlenden Baukonsens: pauschal € - 15.000,--

Aus den im Bauakt aufliegenden Unterlagen ist für den Teilausbau des Dachgeschoßes im Wohn- und Ordinationsgebäude und für das Kellergeschoß bei der Kleingarage kein baubehördlicher Konsens feststellbar. Interessenten werden bei der Wahl von ansonsten gleichwertigen Gebäuden, bei dem für das eine ein baubehördlicher Konsens vorliegt und für das andere nicht, schon alleine aufgrund des allfälligen Risikos der Kosten für die Erfüllung allfälliger aktueller baubehördlicher Auflagen (Brandschutz, Sicherheit, Energieeffizienz, etc.) und allfällig notwendiger baulicher Abänderungen bzw. der Kosten dafür und der Kosten für eine nachträgliche Baubewilligung bzw. für die Erbringung von Attesten nur mit einem diesen Risiko entsprechenden Preisnachlass erwerben. Unter Berücksichtigung des Käuferverhaltens ist somit ein Abschlag für den merkantilen Minderwert anzusetzen.

Objektgröße/Marktlage: - 10 % € - 28.900,--

Dem Käuferverhalten folgend liegen die Kaufpreise für Wohngebäude in dieser Größe (ca. 569 m² Gesamtnutzfläche) insbesondere auch aufgrund der daraus resultierenden Höhe der laufenden Betriebs- und Instandhaltungskosten in diesem Immobilienteilmarkt in der Kaufpreisgrößenordnung (> € 250.000,--) zum Bewertungsstichtag üblicherweise unter dem Sachwert. Unter Berücksichtigung des Käuferverhaltens ist somit ein Abschlag für den merkantilen Minderwert anzusetzen

Verkehrswert € 245.100,--

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

Der Verkehrswert

**der Liegenschaftsanteile B-LNR 6 und 7 (gesamt 1/1 Anteile)
an der Liegenschaft EZ 1068,**

Grundbuch 07111 Heidenreichstein

beträgt zum Stichtag 16. Februar 2026

ohne Berücksichtigung der auf Grund von

(Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der

Liegenschaft lastenden Beträge

somit gerundet

€ 245.000,--

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

Verkehrswert der Liegenschaft

ohne Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden

mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge

(dingliche Gebühren- und Abgabenrückstände)

gemäß Punkte 3.2. dieses Gutachtens

€ 245.000,00

abzüglich

der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher

Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge (Gebühren-

und Abgabenrückstände gem. Punkt 2.2.3. dieses Gutachtens)

€ - 817,67

Verkehrswert

€ 244.182,33

Der Verkehrswert

**der Liegenschaftsanteile B-LNR 6 und 7 (gesamt 1/1 Anteile)
an der Liegenschaft EZ 1068,**

Grundbuch 07111 Heidenreichstein

beträgt zum Stichtag 16. Februar 2026

mit Berücksichtigung der auf Grund von

(Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der

Liegenschaft lastenden Beträge

somit gerundet

€ 244.000,--

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

4. ZUSAMMENFASSUNG:

**Der
Verkehrswert
der Liegenschaftsanteile B-LNR 6 und 7
(gesamt 1/1 Anteile) an der Liegenschaft EZ 1068
Grundbuch 07111 Heidenreichstein
beträgt
zum Bewertungsstichtag 16. Februar 2026**

**ohne Berücksichtigung
der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung
auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft
lastenden Beträge**

gerundet **€ 245.000,--**
(Euro zweihundertfünfundvierzigtausend)

**mit Berücksichtigung
der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung
auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft
lastenden Beträge**

gerundet **€ 244.000,--**
(Euro zweihundertvierundvierzigtausend)

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

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

ZUBEHÖR:

Es wurde kein Zubehör mit Verkehrswert festgestellt.

5. ANMERKUNGEN

5.1. Allgemein

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

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

5.2. Umsatzsteuer

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

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

5.3. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

(ÖNORM B1802 Pkt. 3.3)

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

DER SACHVERSTÄNDIGE

für die Fachgebiete:

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

6. ANHANG:**Grundbuchauszug:**

KATASTRALGEMEINDE 07111 Heidenreichstein EINLAGEZAHL 1068
BEZIRKSGERICHT Gmünd

Letzte TZ 3031/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1256/11	GST-Fläche	1022	
	Bauf.(10)	83	
	Gärten(10)	907	
	Gewässer(20)	32	Waidhofener Straße 39
1256/12	GST-Fläche	235	
	Bauf.(10)	233	
	Gärten(10)	2	
GESAMTFLÄCHE		1257	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gewässer(20): Gewässer (Stehende Gewässer)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

6 ANTEIL: 1/2

Marcel Hofstetter

GEB: 2002-11-26 ADR: Gerweisstraße 6, Echsenbach 3903

a 3619/2023 IM RANG 3505/2023 Kaufvertrag 2023-12-11 Eigentumsrecht

7 ANTEIL: 1/2

Raphael Hofstetter

GEB: 2003-10-25 ADR: Gerweisstraße 6, Echsenbach 3903

a 3619/2023 IM RANG 3505/2023 Kaufvertrag 2023-12-11 Eigentumsrecht

***** C *****

2 a 3619/2023 Pfandbestellungsurkunde 2023-12-20

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 373.200,--
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
(FN 205340x)

b 906/2025 Hypothekarklage (65 Cg 16/25h, LG Krems)

c 3031/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
siehe C-LNR 3

3 a 3031/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 333.214,56 samt 4,15 % und 4 % Z je
aus EUR 333.214,56 seit 2024-12-31, der Kosten von EUR
11.547,55 samt 4 % Z seit 2025-08-11 und der Kosten des
Exekutionsantrages von EUR 2.922,72 (darin enthalten EUR
284,54 Ust und EUR 1.215,50 Barauslagen) für BAWAG P.S.K.
Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische
Postsparkasse Aktiengesellschaft (FN 205340x)
(1 E 1616/25d)

b 3031/2025 Pfandrecht siehe C-LNR 2

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

Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM):

