

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

23 E 1/25a

Bezirksgericht Mistelbach
Museumsgasse 1
2130 Mistelbach

Mit dem Beschluss des Bezirksamtes Mistelbach vom 27.03.2025 wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: start:bausparkasse AG
Wiedner Gürtel 11
1100 Wien

vertreten durch: Ruggenthaler, Rest & Borsky Rechtsanwälte OG
Biberstraße 22/2
1010 Wien

1.Verpflichtete Partei: Nicole Zeilinger
geb. 03.11.1986
In der Au 10a
2123 Hautzendorf

2.Verpflichtete Partei: Zeilinger Rose, nur hinsichtlich Fahnris und Forderungsexekution
In der Au 10
2123 Hautzendorf

3.Verpflichtete Partei: Bender Christian, nur hinsichtlich Fahnris und Forderungsexekution
In der Au 10a
2123 Hautzendorf

Wegen: € 96,710,55 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften und Fahnrisexekution und Forderungsexekution)

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert von:

Blfd. Nr. 3, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1329, Grundbuch 15206 Hautzendorf**, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 12/1, mit der Adresse 2123 Hautzendorf, In der Au 10/In der Au 10a



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über den Auftrag vom 27.03.2025 des Bezirksgerichtes Mistelbach erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswerts der:

Blfd. Nr. 3, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1329, Grundbuch 15206 Hautzendorf**, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 12/1, mit der Adresse 2123 Hautzendorf, In der Au 10/In der Au 10a

1.3. Schätzungsstichtag:

ist der 26.06.2025 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme der **EZ 1329, GB 15206 Hautzendorf** am 26.06.2025 unter Anwesenheit von:

1. Frau Nicole Zeilinger, 1. Verpflichtete Partei
2. Frau Rosa Zeilinger, 2. Verpflichtete Partei sowie Wohnungsgebrauchsberechtigte
3. Gerichtsvollzieher
4. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
5. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 26.03.2025

1.5.4. Übergabsvertrag vom 02.12.2010

1.5.5. Einsichtnahme in der Bauakt bei der Gemeinde Kreuttal

1.5.6. Pläne

1.5.7. Fotos

Bestandsverhältnis

Anzumerken ist, dass laut Auskunft von Frau Nicole Zeilinger, 1. Verpflichtete Partei, die bewertungsgegenständlichen 2 Wohnhäuser nicht vermietet sind und im Eigengebrauch stehen. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

Rückstände Gemeindekonto

Laut Kontoblätter der Gemeinde Kreuttal vom 22.08.2025 ist ein Rückstand von gesamt € 817,34 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden. Des Weiteren ist an zu führen, dass laut Auskunft der Gemeinde Kreuttal betreffend der derzeit anhängigen Exekution 22 E 319/25h – 4 beim Bezirksgericht Mistelbach noch Kosten für die Abgabe einer Drittschuldnererklärung in der Höhe von € 35,- offen sind. Daraus ergibt sich ein Gesamtrückstand von € 852,34.

Rückstände EVN - Wasser

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft der Gemeinde Kreuttal die Wasserbezugsgebühr durch die EVN – Wasser durchgeführt wird. Diesbezüglich ist an zu führen, dass die EVN diesbezüglich keine schriftliche Auskunft erteilen konnte (schriftliche Bitte an die EVN-Wasser durch den Sachverständigen per E-Mail). Laut telefonischer Auskunft sind diesbezüglich keine Rückstände vorhanden. Seitens des Sachverständigen wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

Wohnungsgebrauchsrecht

Anzuführen ist, dass gemäß Grundbuchauszug vom 26.03.2025 im C-Blatt (Wohnungsgebrauchsrecht gemäß Absatz „Zweitens“ Übergabsvertrag vom 02.12.2010) ein Wohnungsgebrauchsrecht für Frau Rosa Zeilinger, geboren am 28.01.1952 eingetragen ist.

Hinzuweisen ist, dass bei Unterzeichnung des Übergabsvertrages vom 02.12.2010 das vordere gelegene Wohnhaus (siehe Gutachten) noch nicht errichtet war.


Dr. Regina Neubauer
ÖFFENTLICHE NOTARIN

2130 Mistelbach
Franz Josef Straße 33
Tel.: 02572 / 2469
Fax: 02572 / 2469 20
E-Mail: notarin@neubauer.co.at

C

Gründerwerbsteuer
selbstberechnet am 14.5.2011
zu Erf.Nr. AD-171 103/2011
Notarin Dr. Regina Neubauer
Amtssitz: 2130 Mistelbach

ÜBERGABSVETRAG

abgeschlossen zwischen Frau **Rosa Zeillinger**, geb. 28.01.1952, wohnhaft in 2123 Hautzendorf, In der Au 10, als Übergeberin einerseits,

und deren Tochter, Frau **Nicole Zeillinger**, geb. 03.11.1986, wohnhaft in 2122 Ulrichskirchen, Schleimbacher Straße 29/3, als Übernehmerin andererseits,

wie folgt:

ERSTENS: Im Grundbuch ist die nachstehende Liegenschaft eingetragen:

GRUNDBUCH 15206 Hautzendorf EINLAGEZAHL 1329
BEZIRKSGERICHT Mistelbach

***** ABFRAGEDATUM 2010-09-14
Letzte TZ 1355/1999

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
12/1 GST-Fläche 2744
Baufl. (Gebäude) 123
Baufl. (begrünt) 2621 In der Au 10

***** A2 *****
1 a 2464/1997 Grundstücksadresse für Gst 12/1 "In der Au 10"
2 a 92/1999 Abschreibung Gst 12/1 nach EZ 1152, Einbeziehung in Gst 26/3
(AB A-230/98)

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2
Zeillinger Johann
GEB: 1949-11-10 ADR: In der Au 10, Hautzendorf 2123
a 2279/1978 Übergabsvertrag 1977-07-04 Eigentumsrecht
b 2722/1978 Veräußerungsverbot
c 1355/1999 Adresse
2 ANTEIL: 1/2

Zeillinger Rosa

GEB: 1952-01-28 ADR: In der Au 10, Hautzendorf 2123

a 2279/1978 Übergabevertrag 1977-07-04 Eigentumsrecht

b 2722/1978 Veräußerungsverbot

c 1355/1999 Adresse

***** C *****

1 a 2721/1978 Schuldschein und Pfandurkunde 1978-11-09
 PFANDRECHT 92.440,--
 6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NGS 13.800,-- für Girozentrale und
 Bank der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft
 b 2722/1978 Lösungsverpflichtung zugunsten
 Bundesland Niederösterreich
 c 3262/1986 Lösungsverpflichtung zugunsten
 Volksbank Obersdorf - Wolkersdorf - Deutsch-Wagram
 registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

2 a 2722/1978 Schuldschein 1978-11-10
 PFANDRECHT 170.000,--
 0,5 % Z, 9 % VZ, NGS 17.000,--
 für Bundesland Niederösterreich
 b 3262/1986 Lösungsverpflichtung zugunsten
 Volksbank Obersdorf - Wolkersdorf - Deutsch-Wagram
 registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

3 a 2722/1978
 VERÄUSSERUNGSVERBOT gem WBFG 1968
 für Bundesland Niederösterreich

4 a 2638/1979 Pfandurkunde 1979-09-24
 PFANDRECHT Höchstbetrag 212.500,--
 für Volksbank Obersdorf-Wolkersdorf
 registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
 b 3262/1986 Lösungsverpflichtung zugunsten
 Volksbank Obersdorf - Wolkersdorf - Deutsch-Wagram
 registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

5 a 3262/1986 Pfandurkunde 1986-12-11
 PFANDRECHT Höchstbetrag 300.000,--
 für Volksbank Obersdorf - Wolkersdorf - Deutsch-Wagram
 registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

6 a 286/1999 Pfandurkunde 1999-01-20
 PFANDRECHT Höchstbetrag 500.000,--
 für Volksbank Obersdorf-Wolkersdorf-Deutsch-Wagram
 registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

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

Rosa Zeillinger übergibt ihrer Tochter Nicole Zeillinger und diese übernimmt von ihr die der Übergeberin gehörige ideelle Hälfte (B-LNr. 2) an der vorstehenden Liegenschaft samt allem, was erd-, mauer-, niet- und nagelfest ist und sonstigem rechtlichen Zubehör, sodass die Übernehmerin im Hinblick auf ihren bisherigen Liegenschaftsanteil nunmehr Alleineigentümerin dieser Liegenschaft ist, im dreifachen Teileinheitswert von € 34.773,95 (Euro vierunddreißigtausendsiebenhundertdreiundsiebzig fünfundneunzig Cent) laut Einheitswertakt 76-2-235/2 des Finanzamtes Gänserndorf Mistelbach.

ZWEITENS: Als Gegenleistung für die vorstehende Liegenschaftsübertragung räumt die Übernehmerin der Übergeberin auf deren Lebensdauer das unentgeltliche Wohnungsgebrauchsrecht an der der Übernehmerin nunmehr zur Gänze gehörigen

Liegenschaft im Grundbuch 15206 HAUZENDORF, EZ. 1329 mit dem Grundstück 12/1 Baufl. (Gebäude), Baufl. (begrünt), In der Au 10, ein, bestehend aus sämtlichen Räumlichkeiten so wie die Übergeberin diese bisher benützt hat, wobei die Übernehmerin verpflichtet ist die Baulichkeiten stets im gut bewohn- und benützbar Zustand zu halten und alle Instandhaltungskosten aus eigenem zu tragen. Sämtliche mit der Ausübung des Wohnungsgebrauchsrechtes verbundenen Kosten, wie zum Beispiel Gas, Strom, Telefon und dergleichen, verpflichtet sich die Übergeberin, wie bisher, selbst zu begleichen.

Die Übergeberin ist weiters berechtigt, sich im gesamten Haus und Garten frei zu bewegen und Besuche beliebiger Art zu empfangen. Weiters ist mit diesem Wohnungsgebrauchsrecht das Mitbenützungsrecht am Garten verbunden.

Zur Sicherstellung dieses Wohnungsgebrauchsrechtes wird Dinglichkeit vereinbart und verpfändet die Übernehmerin das Übergabsobjekt.

Dieses Wohnungsgebrauchsrecht wird monatlich mit€ 130,-- (Euro einhundertdreißig) bewertet.

DRITTENS: Die Übergabe und Übernahme des Übergabsobjektes in den wirklichen Besitz und Genuss der Übernehmerin mit Gefahr und Zufall, Vorteil und Last erfolgt sofort.

VIERTENS: Die Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben und Lasten hat die Übernehmerin vom Übergabstag an zu tragen.

FÜNFTENS: Die Übergeberin hat keine besonderen Eigenschaften des Übergabsobjektes zugesichert, haftet aber für dessen vollkommene Freiheit von allen nicht übernommenen Schulden und Lasten. Die Übernehmerin hat persönlich eingehend das Übergabsobjekt besichtigt und sich über den Zustand informiert. Ausmaß und Zustand des Übergabsobjektes wurden von der Übernehmerin aufgrund eigener Wahrnehmungen festgestellt und genehmigt.

Die Pfandrechte C-LNr. 1a, 4a, 5a, und 6a sind löschungsreif und wird die Urkundenverfasserin mit der Löschung beauftragt.

Die Übernehmerin übernimmt das Pfandrecht C-LNr. 2a mit Stichtag heute in ihre alleinige und weitere Zahlungsverbindlichkeit und verpflichtet sich die Übernehmerin die Übergeberin hinsichtlich dieses Darlehens vollkommen klag- und

1. ob dem im Vertragsabsatz "ERSTENS" angeführten Übergabsobjekt das Eigentumsrecht für **Nicole Zeillinger**, geboren am 03.11.1986,
2. ob der ganzen Liegenschaft im Grundbuch 15206 HAUZENDORF, EZ. 1329 mit dem Grundstück 12/1 Baufl. (Gebäude), Baufl. (begrünt), In der Au 10:
 - a) das WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gemäß Vertragsabsatz "ZWEITENS",
 - b) das BELASTUNGS- und VERÄUSSERUNGSVERBOT gem. § 364 c) ABGB,
 je für **Rosa Zeillinger**, geb. 10.11.1949, richtig: 28.01.1952.

Mistelbach, am 2. Dezember 2010

Rosa Zeillinger 28.01.1952 *Nicole Zeillinger* 03.11.1986

Rosa Zeillinger 28.01.1952

Nicole Zeillinger 03.11.1986

BRZ 1078 / 2010

Bestätigt wird: -----

1. die Echtheit der Unterschrift der Frau **Rosa ZEILLINGER**, geboren am **28.01.1952** (achtundzwanzigsten Jänner eintausendneuhundertzweiundfünfzig), 2123 Hautzendorf, In der Au 10 -----
2. die Echtheit der Unterschrift der Frau **Nicole ZEILLINGER**, geboren am **03.11.1986** (dritten November eintausendneuhundertsechundachtzig), 2122 Ulrichskirchen, Schleimbacher Straße 29/3 -----

Mistelbach, am 02.12.2010 (zweiten Dezember zweitausendundzehn) -----

Gebühr von € 13,20 entrichtet.
Dr. Regina Neubauer, öff. Notarin, Mistelbach



Dr. Regina Neubauer
öffentliche Notarin

Kontoblätter der Gemeinde Kreuttal vom 22.08.2025



Gemeinde Kreuttal
Hauptstraße 80, 2123 Hautzendorf

UID: ATU 16265306

Homepage: www.kreuttal.gv.at
E-Mail: gemeinde_0h@kreuttal.gv.at
Telefon: 02245/69260-14 (FAX) DW 21
Fax: 02245/69260-21

Kontoblatt Kunde

Person: 10500, Zeillinger Nicole, In der Au 10a, 2123 Hautzendorf
Objekt: 1, In der Au 10a, 2123 Hautzendorf

Jahr: 2025

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	92/1	RW/1139	28.04.2025	15.05.2025	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2025	129,22		129,22	11,75 10,00 %	
1/	110/1	RW/1139	28.04.2025	15.05.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Quartal 2025	32,49		32,49	2,95 10,00 %	
1/	111/1	RW/1139	28.04.2025	15.05.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Quartal 2025	14,62		14,62	1,33 10,00 %	
1/	112/1	RW/1139	28.04.2025	15.05.2025	Seuchenvorsorgeabgabe 2. Quartal 2025	3,75		3,75		
1/	48/1	RW/1860	28.06.2025	11.07.2025	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
1/	92/1	RW/2141	16.07.2025	15.08.2025	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2025	129,22		129,22	11,75 10,00 %	
1/	110/1	RW/2141	16.07.2025	15.08.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 3. Quartal 2025	32,49		32,49	2,95 10,00 %	
1/	111/1	RW/2141	16.07.2025	15.08.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 3. Quartal 2025	14,62		14,62	1,33 10,00 %	
1/	112/1	RW/2141	16.07.2025	15.08.2025	Seuchenvorsorgeabgabe 3. Quartal 2025	3,75		3,75		
Gesamt						Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Angezeigte Buchungen						363,16		363,16		
Konto						543,24	1.873,53	363,16		
						1.483,45				



Gemeinde Kreutal
Hauptstraße 80, 2123 Hautzendorf

UID: ATU 16265306

Homepage: www.kreutal.gv.at
E-Mail: gemeinde_bh@kreutal.gv.at
Telefon: 02245/69260-14 (FAX) DW 21
Fax: 02245/69260-21

Kontoblatt Kunde

Person: 10226, Zeillinger Nicole, In der Au 10a, 2123 Hautzendorf
Objekt: 1, In der Au 10, 2123 Hautzendorf

Jahr: 2025

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	6/ 1	RW/1406	16.05.2025	16.05.2025	Grundsteuer B		-70,28	70,28		4
1/	92/ 1	RW/1406	16.05.2025	16.05.2025	Kanalbenützungsgebühr		-98,20	98,20	8,75 10,00 %	4
1/	110/ 1	RW/1406	16.05.2025	16.05.2025	Abfallwirtschaftsgebühr		-32,49	32,49	2,95 10,00 %	4
1/	111/ 1	RW/1406	16.05.2025	16.05.2025	Abfallwirtschaftsabgabe		-14,62	14,62	1,33 10,00 %	4
1/	112/ 1	RW/1406	16.05.2025	16.05.2025	Seuchenvorsorgeabgabe		-3,75	3,75		4
1/	52/ 1	RW/1515	23.05.2025	10.06.2025	Rückbuchungsspesen Rückleitungsentgelt der Ba...	16,50		16,50		
1/	48/ 1	RW/1880	26.06.2025	11.07.2025	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
1/	6/ 1	RW/2141	16.07.2025	15.08.2025	Grundsteuer B 3. Quartal 2025	70,28		70,28		
1/	92/ 1	RW/2141	16.07.2025	15.08.2025	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2025	98,20		98,20	8,75 10,00 %	
1/	110/ 1	RW/2141	16.07.2025	15.08.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 3. Quartal 2025	32,49		32,49	2,95 10,00 %	
1/	111/ 1	RW/2141	16.07.2025	15.08.2025	Abfallwirtschaftsabgabe 3. Quartal 2025	14,62		14,62	1,33 10,00 %	
1/	112/ 1	RW/2141	16.07.2025	15.08.2025	Seuchenvorsorgeabgabe 3. Quartal 2025	3,75		3,75		
Gesamt:						Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Angezeigte Buchungen						236,84	-217,34	454,18	454,18	
Konto						685,52	231,34	454,18	454,18	

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Blfd. Nr. 3, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1329, Grundbuch 15206 Hautzendorf**, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 12/1, mit der Adresse 2123 Hautzendorf, In der Au 10/In der Au 10a

Grundbuchauszug vom 26.03.2025

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB	
Auszug aus dem Hauptbuch					
KATASTRALGEMEINDE 15206 Hautzendorf				EINLAGEZAHL 1329	
BEZIRKSGERICHT Mistelbach					

Letzte TZ 1066/2025					
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012					
***** A1 *****					
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE		
12/1	GST-Fläche	2725			
	Bauf.(10)	227			
	Gärten(10)	2498	In der Au 10		
			In der Au 10a		
Legende:					
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)					
Gärten(10): Gärten (Gärten)					
***** A2 *****					
1 a 2464/1997 Grundstücksadresse für Gst 12/1 *In der Au 10*					
3 a gelöscht					
***** B *****					
3 ANTEIL: 1/1					
Nicole Zeillinger					
GEB: 1986-11-03 ADR: In der Au 10; Hautzendorf 2123					
b 2725/2011 Einantwortungsbeschluss 2010-12-02, Übergabsvertrag					
2010-12-02 Eigentumsrecht					
c 2725/2011 Belastungs- und Veräußerungsverbot					
d 3592/2013 Adressenänderung					
e 2958/2014 Veräußerungsverbot					
***** C *****					
8 a 2725/2011					
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Abs "Zweitens" Übergabsvertrag					
2010-12-02 für					
Rosa Zeillinger, geb. 1952-01-28					
b 21414/2012 VORRANG von LNR 10 vor 8					
c 21835/2012 VORRANG von LNR 11 vor 8					
d 2958/2014 VORRANG von LNR 12 13 vor 8					
9 a 2725/2011					
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 364c ABGB für					
Rosa Zeillinger, geb. 1952-01-28					
b 21414/2012 VORRANG von LNR 10 vor 9					
c 21835/2012 VORRANG von LNR 11 vor 9					
d 2958/2014 VORRANG von LNR 12 13 vor 9					
10 a 21414/2012 Pfandurkunde 2012-08-03					
PFANDRECHT					
Höchstbetrag EUR 72.000,--					
für Volksbank Ost registrierte Genossenschaft mit					
beschränkter Haftung 96052d (FN 96052d)					
b 21414/2012 VORRANG von LNR 10 vor 8 9					
c 23052/2012 VORRANG von LNR 11 vor 10					
e 2958/2014 VORRANG von LNR 12 13 vor 10					
11 a 21835/2012 Schuld-und Pfandurkunde 2012-09-11					
PFANDRECHT					
EUR 120.000,--					

- 6 % jährlich 2, 7 % jährlich VuZz, NGS EUR 24.000,-- für
Allgemeine Bausparkasse registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung (FN 93724f)
- b 21835/2012 VORRANG von LNR 11 vor 8 9
 - c 23052/2012 VORRANG von LNR 11 vor 10
 - d 2958/2014 VORRANG von LNR 12 13 vor 11
 - e 8248/2024 Hypothekarklage (LG Korneuburg, 2 Cg 115/24y)
 - f 1066/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von siehe CLNR 14
12. a 2958/2014 Schuldschein 2014-02-24
PFANDRECHT EUR 54.500,--
1 % Z, 9 % VZ, NGS EUR 5.450,-- für
Land Niederösterreich
- b 2958/2014 VORRANG von LNR 12 vor 8 9 10 11
13. a 2958/2014
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 für
Land Niederösterreich
- b 2958/2014 VORRANG von LNR 13 vor 8 9 10 11
14. a 1066/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 96.710,55 samt 6,18 % Z seit
2024-10-01, Kosten EUR 6.129,47 samt 4 % Z jährlich seit
2025-01-07, Antragskosten EUR 1.914,81 für
start:bausparkasse AG (FN 441019h) - 23 E 1/25a
im Rang CLNR 11

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

Grundbuch

26.03.2025 16:35:51

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:



Abbildung 3:

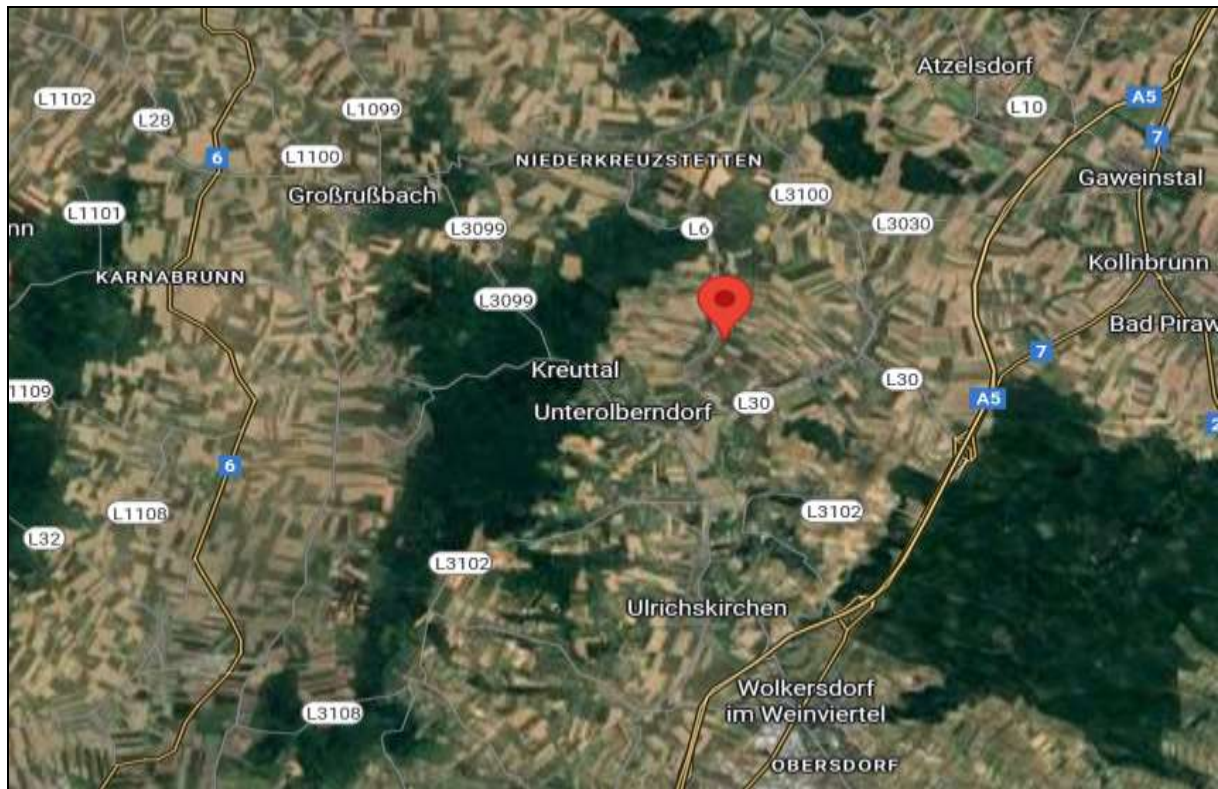


Abbildung 4:

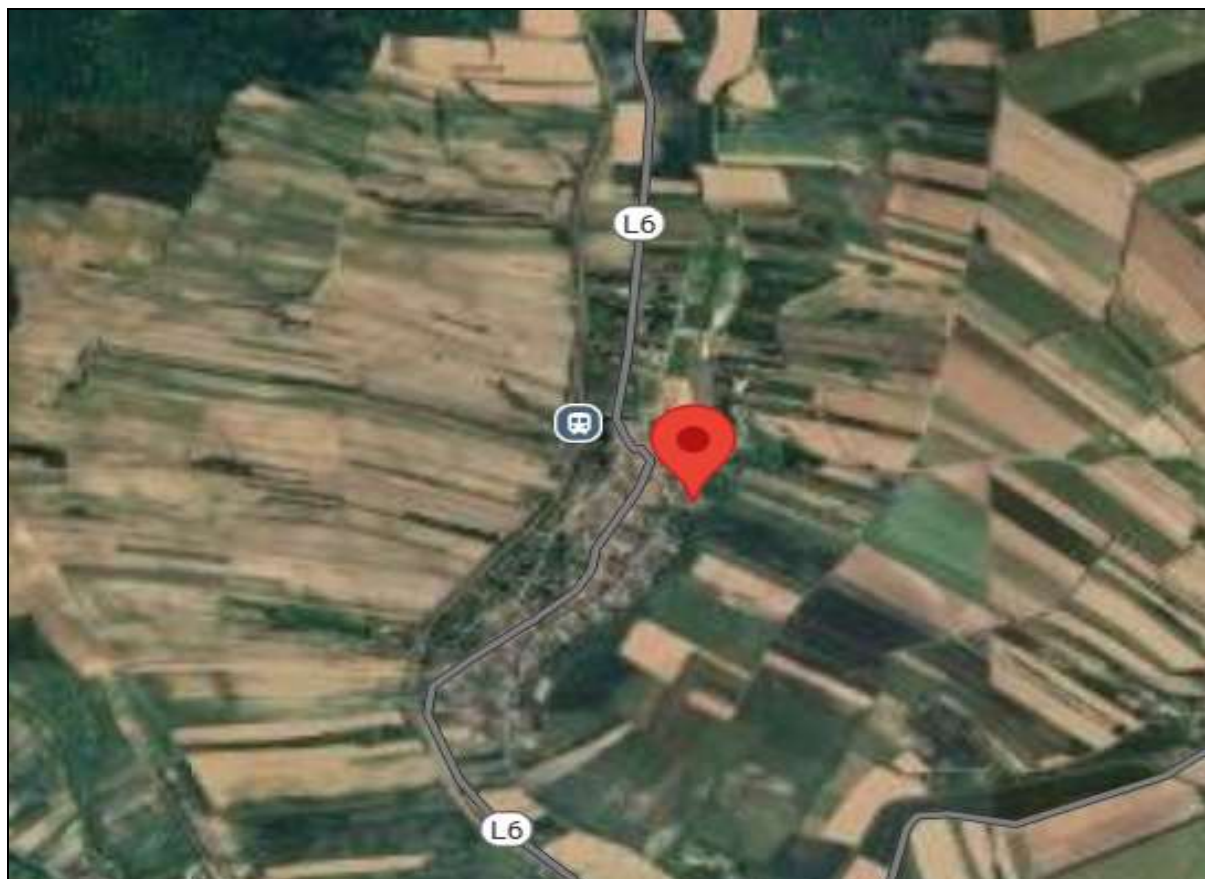


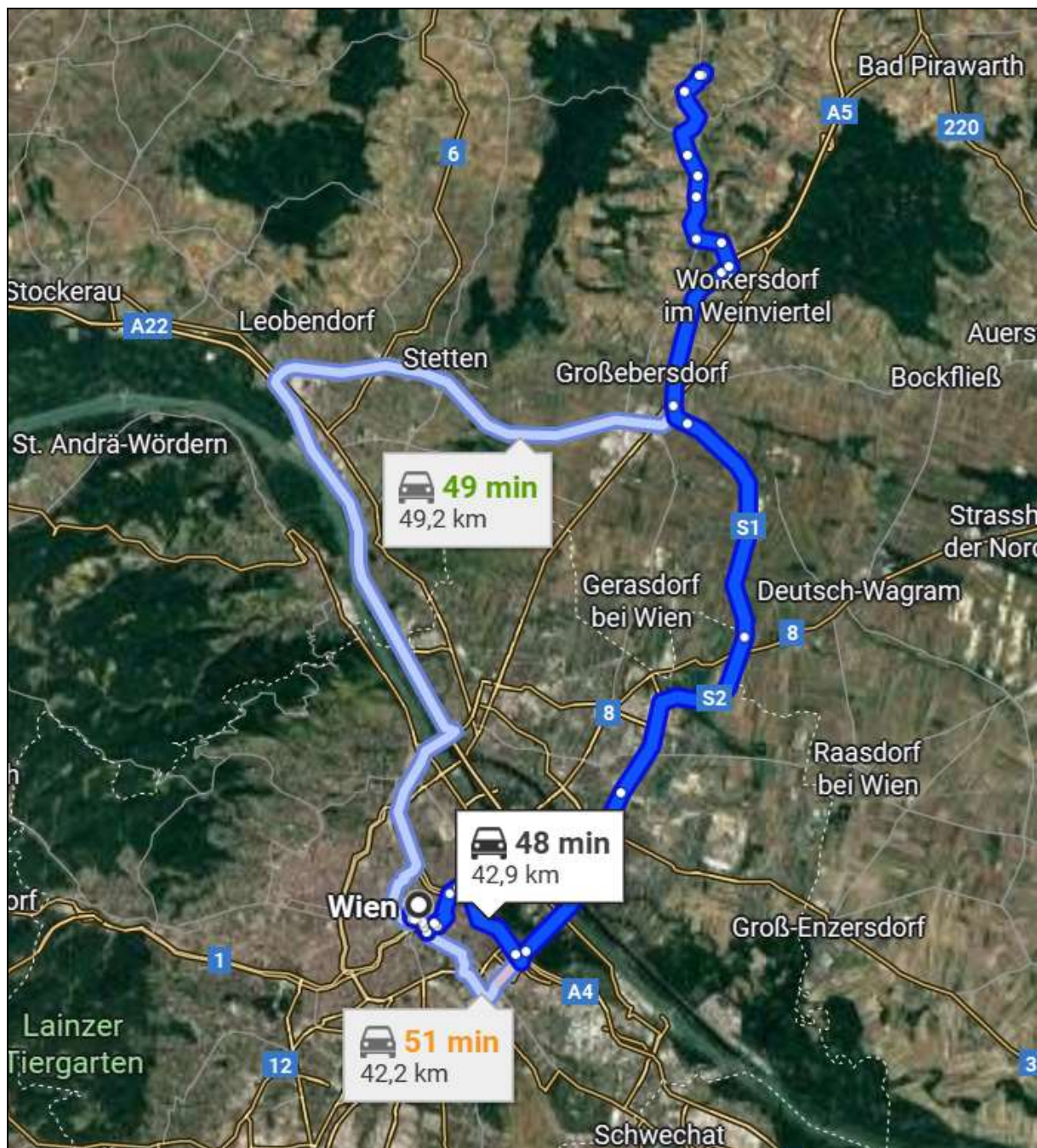
Abbildung 5:



Abbildung 6:



Verkehrsanbindung nach Wien

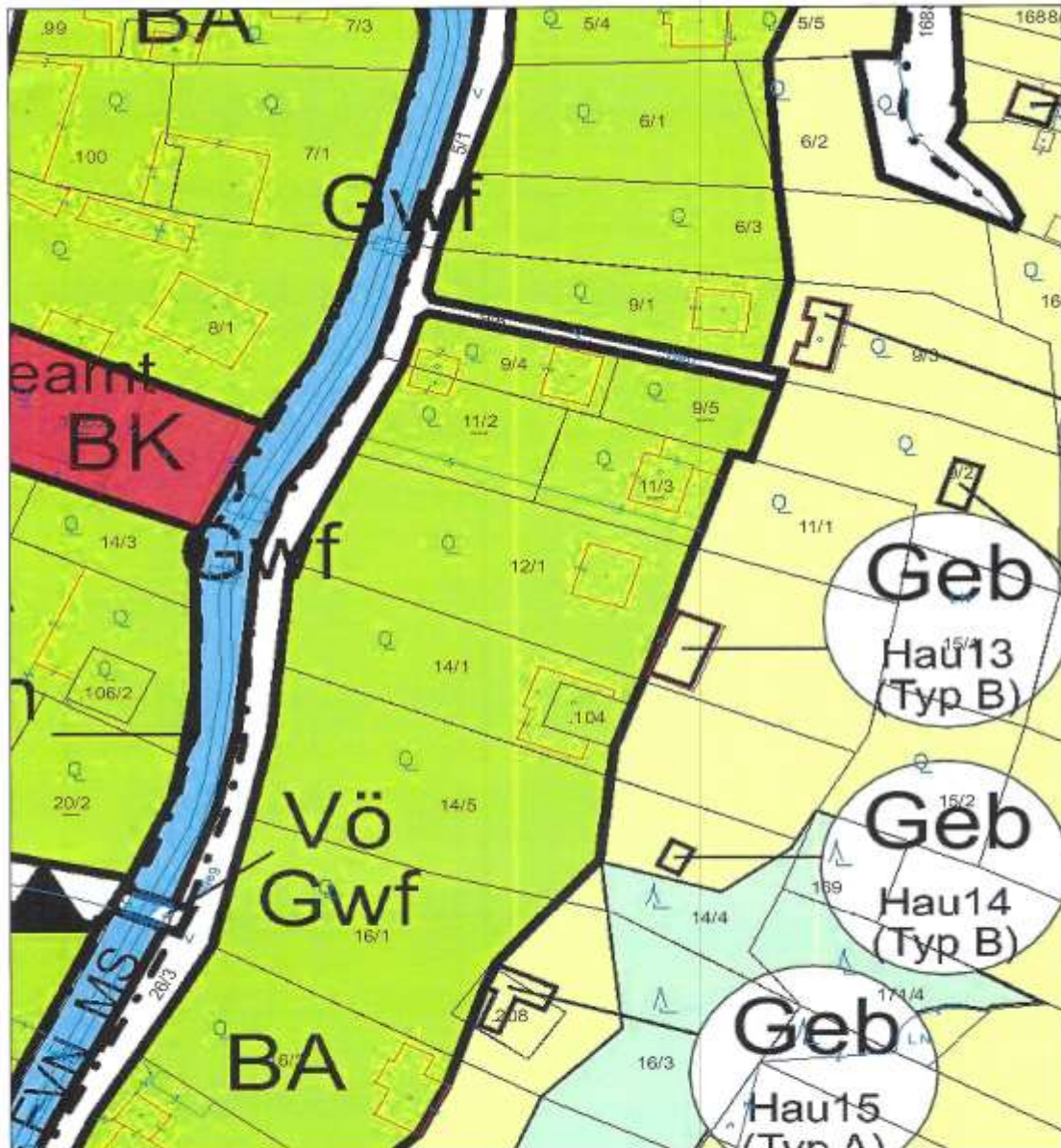


2.2. Bebaubarkeit:

Laut übermitteltem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Kreuttal ist die Widmung wie folgt:

GST – Nr. 12/1

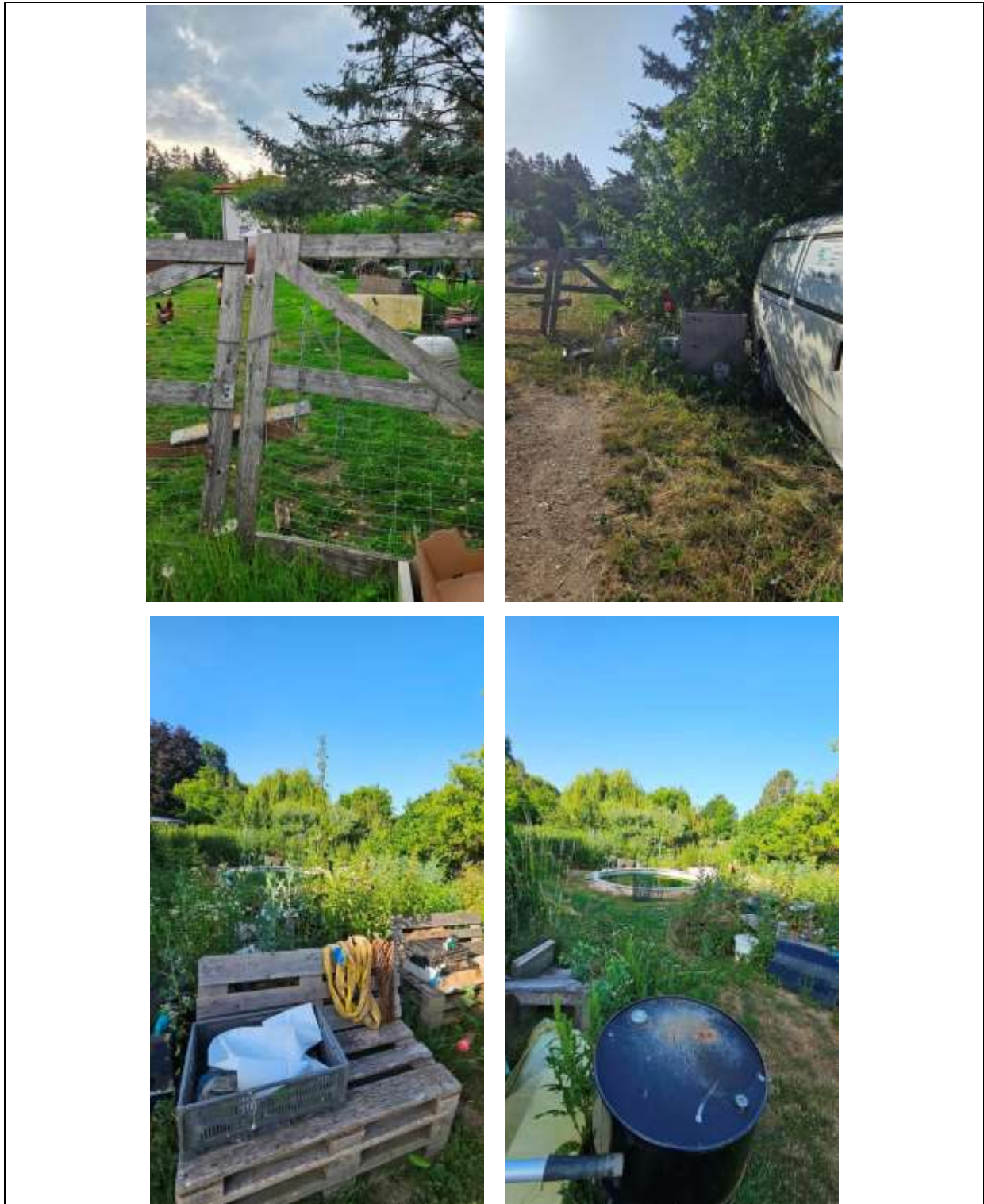
Bauland – Agrargebiet sowie zum Teil Grünland
(Wohngebäude 2 befindet sich im erhaltenswertes
Gebäude im Grünland)



2.3. Objektbeschreibung:

Blfd. Nr. 3, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1329, Grundbuch 15206 Hautzendorf**, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 12/1, mit der Adresse 2123 Hautzendorf, In der Au 10/In der Au 10a

Liegenschaft bebaut mit 2 Wohngebäuden und einem Nebengebäude







Wohngebäude 1



Bezeichnung: Wohnhaus - Fertigteilhaus

Baubehörde: Bescheid „Baubewilligung“ vom 13.06.2013

Baubeschreibung

Fertigstellungsanzeige vom 30.01.2014

Fenster: Kunststofffenster

Heizung: Laut Auskunft von Frau Nicole Zeilinger, 1. Verpflichtete Partei, erfolgt die Beheizung des Wohnhauses mittels Erdwärme. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde und diesbezüglich keine Haftung übernommen wird.

Beschreibung der Wohnräumlichkeiten

ERDGESCHOSS

Vorraum/Diele: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen



WC: Boden verflies, Wände zum Teil verflies und im Rohzustand, Decke im Rohzustand, Hänge – WC, Handwaschbecken



Wohnküche:

Boden zum Teil verflieset und Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen, Küche



Technikraum:



OBERGESCHOSS

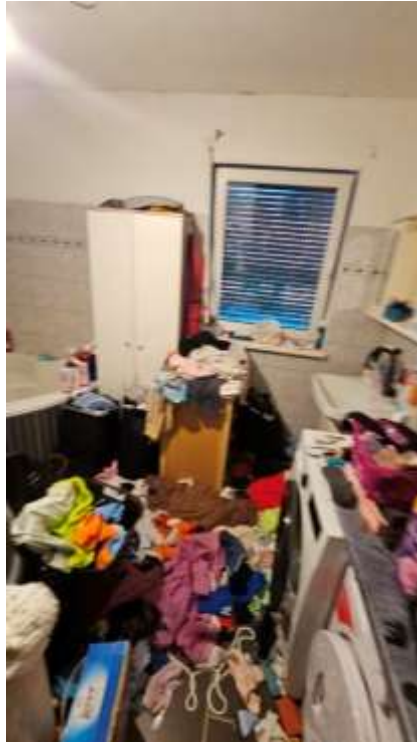
Galerie:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Badezimmer:

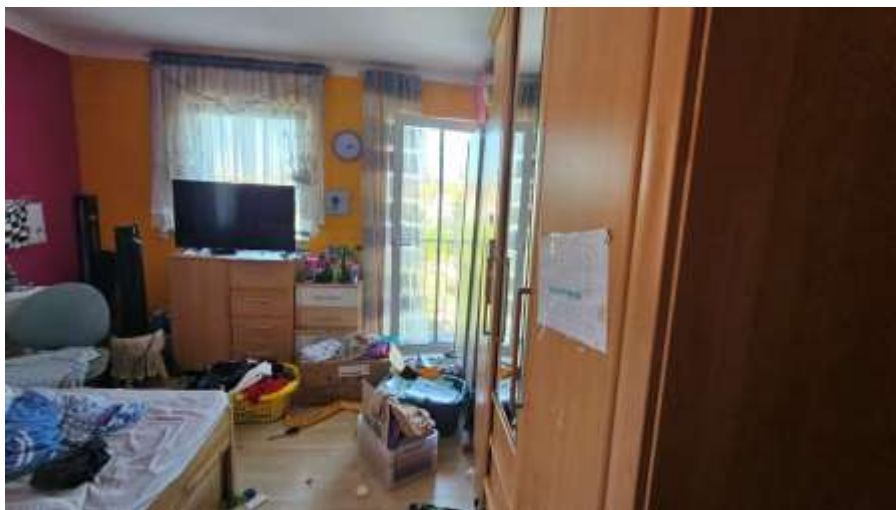
Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Eckbadewanne, Handwaschbecken



Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen





Wohngebäude 2



Bezeichnung: Wohnhaus

Baubehörde: Bescheid „Baubewilligung“ vom 17.06.1977

Fenster: Kunststofffenster

Heizung: Laut Auskunft von Frau Nicole Zeilinger, 1. Verpflichtete Partei, erfolgt die Beheizung des Wohnhauses mittels einer Holz-Zentralheizung. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde und diesbezüglich keine Haftung übernommen wird.

Beschreibung der Wohn – bzw. Räumlichkeiten

UNTERGESCHOSS

Vorraum/Vorbau: Bodenbelag, Wände gestrichen, Holzdecke

Abstellraum: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

WC: Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke mit Platten bedeckt, Stand – WC

Flur: Bodenbelag, Wände gestrichen, Holzdecke

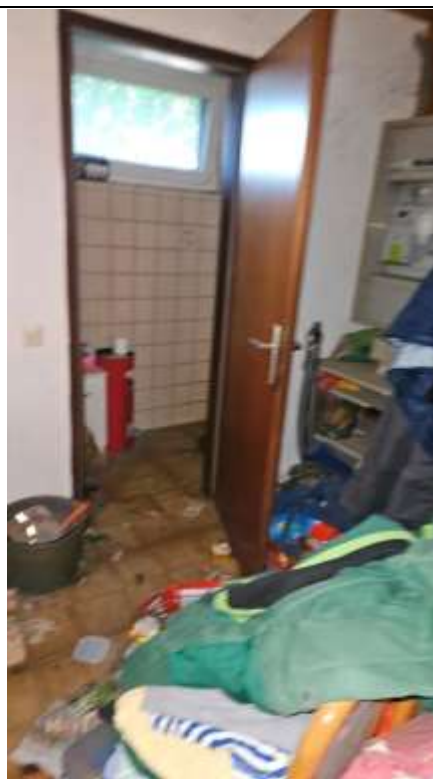
Heizraum: Betonboden

Badezimmer: Boden und Wände verflies, Decke mit Platten bedeckt, Handwaschbecken, Dusche

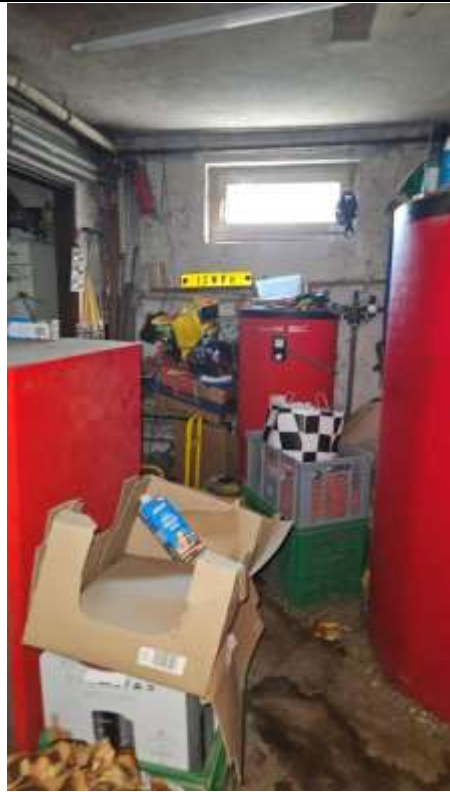
Abstellraum: Betonboden

Abstellraum: Betonboden

Zimmer: Bodenbelag, Wände gestrichen, Holzdecke

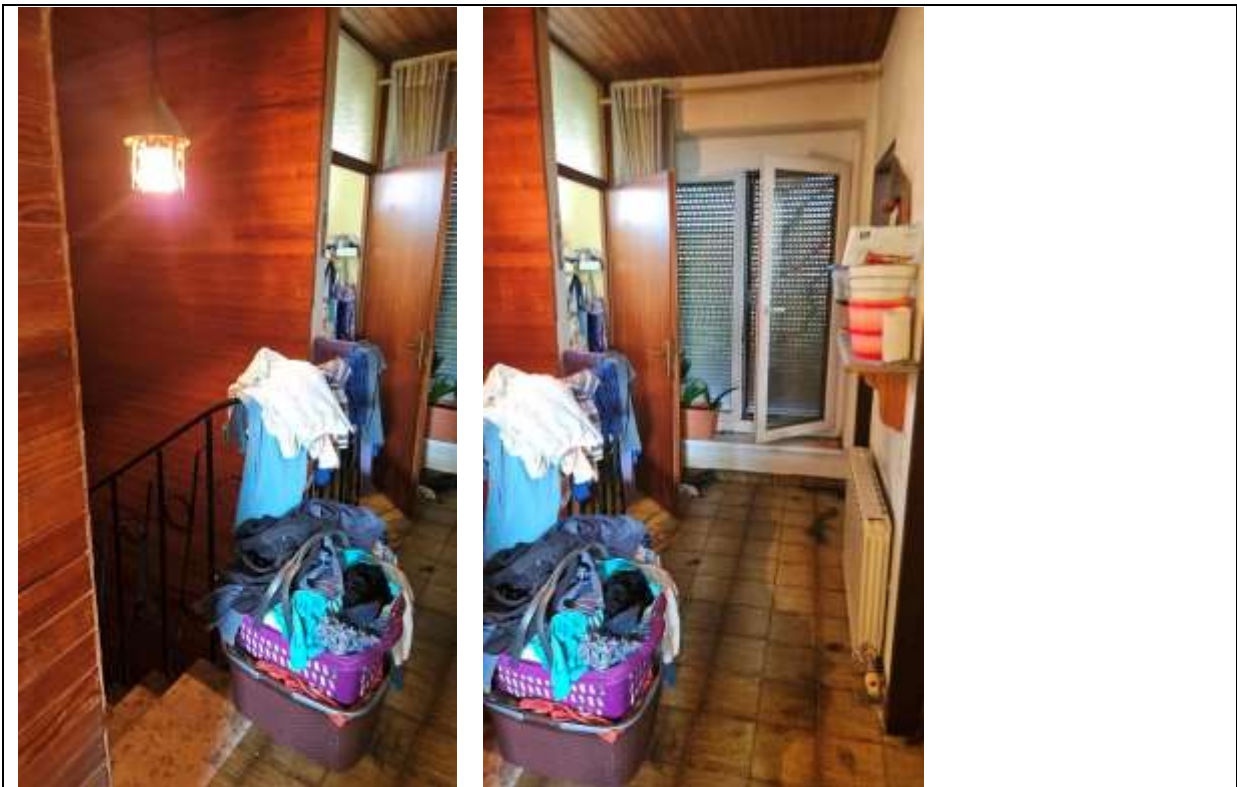






OBERGESCHOSS

<u>Vorraum:</u>	Boden verflies, Wände gestrichen, Holzdecke
<u>Abstellraum:</u>	Boden verflies, Wände und Decke gestrichen
<u>WC:</u>	Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Holzdecke, Stand – WC, Handwaschbecken
<u>Badezimmer:</u>	Boden und Wände verflies, Holzdecke, Badewanne, Handwaschbecken
<u>Zimmer:</u>	Bodenbelag, Wände tapeziert, Holzdecke
<u>Küche:</u>	Boden verflies, Wände gestrichen, Holzdecke
<u>Zimmer:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
<u>Zimmer:</u>	Bodenbelag, Wände tapeziert, Decke gestrichen
<u>Zimmer:</u>	Bodenbelag







Anmerkung elektrische Anlage:

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

Nebengebäude



Hinzuweisen ist, dass sich auf der gesamten Liegenschaft diverse Gegenstände bzw. Gerümpel befinden. Etwaige Entrümpelungskosten wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

2.4. Objektgröße:

Wohngebäude 1

Laut Einreichplan vom 08.03.2013 setzt sich die Wohnnutzfläche wie folgt zusammen:

- Erdgeschoss 61,23 m²
 - Obergeschoss: 58,02 m²
- Wohnnutzfläche gesamt ca.: 119,25 m²**

Wohngebäude 2

Laut Einreichplan vom Juni 1977 beträgt die Wohnnutzfläche ca. 103,30 m² (inklusive der Wohnräumlichkeiten im Untergeschoss).

- Untergeschoss sonstige Räumlichkeiten: ca. 77,50 m² Nutzfläche

Hinzuweisen ist, dass die Wohnnutzflächen bzw. die Nutzflächen augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurden. Eine Neuvermessung wurde nicht durchgeführt und diesbezüglich keine Haftung übernommen

2.5. Baubehörde:

Baubeschreibung

BAUBESCHREIBUNG

Gemeinde 2123 Kreutthal
~~Bundesstempelgebühr~~
Bundesstempelgebühr
von € 3,90 bezahlt
GROSSER VON 12/2013 - U?
Datum 13.6.2013 U: 12

Antragsteller:
HAAS - FERTIGBAU
Holzwerk Ges.m.b.H. & Co KG
Fadersdorf 62
A-253 Großwilfersdorf

GZ: BR

Ort: 05.03.2013

Antragsteller:
Christian Bender
Nicole Zeilinger
In der Au 10
A-1223 Hautzendorf

Bauort:
Neubau eines Einfamilienwohnhauses, sowie straßenseitiger Einfriedung
auf dem (den) Grundstück(en) Nr. 12/1
E: 1326
KG: 15206 Hautzendorf

Grundstückseigentümer / Miteigentümer:
Christian Bender
Nicole Zeilinger
In der Au 10
A-1223 Hautzendorf

Bauführer für das Fertighaus:
HAAS - FERTIGBAU
Holzwerk Ges.m.b.H. & Co KG
Fadersdorf 62
A-253 Großwilfersdorf

Vom Planverfasser auszufüllen	
1. Vorarbeiten / beantragte / eingeleitete Genehmigungen und sonstige das Bauvorhaben betreffende Rechtsverhältnisse (z.B. gewerberechtliche, wasserrechtliche, naturschutzrechtliche Bewilligungen, Leitungsrechte u.a.)	
2. Angaben über die Bauausführung a) Kurzbeschreibung mit Angabe der wesentlichen Eigenschaften, wie Bauteilklasse, Ziegelklasse, Bauteilklasse der Bauteile (z.B. 32, 60, 80, 120) sowie der Bauteile (A, B 1, B 2, B 3)	
b) Fundierung	tragfähig und frostfrei
c) Kellermauerwerk	
d) Erdgeschoß- und Obergeschoßwände	Holzriegel 34,3cm isoliert REI60
e) Innenwände	Holzriegel 14,4cm bzw. 19,2cm isoliert REI30
f) Hauptstiegen	Holzstiege: 16 Stg. 18,5/26,0
g) Nebenstiegen	
h) Unterkonstruktion des Fußbodens	EG-DG Decke: Holztramdecke 4,5KN/m²
i) Fußbodenbelag	Fliesen, Parkett, Belag
j) Gestaltung von Außenwandflächen	Reibputz, helle Farbgebung bzw. der Umgebung angepasst
k) Dachform	Walmdach, 22°
l) Dachkonstruktion	Pfettendachstuhl
m) Dacheindeckung	Betondachsteine
n) Brandschutztüren (mit Baubezeichnung)	Lt. ÖNorm und Baugesetz
o) Elektroinstallationen	lt. ÖVE
p) Kraftstrom	lt. ÖVE
q) Erdungssystem	Banderder
r) Blitzschutzanlage	-
s) Art der Heizung (WE-Angabe) Nollkamine	Erdwärmepumpe mit Flächenkollektoren, Warmwasser mittels Solaranlage, kontrollierte Wohnraumlüftung Isolierkamin Fa. Erlus, ø18, Gr.: 38/38cm
t) Brennstoff- / Flüssiggas- / Heizöl-lagerung (Umfang)	-
u) Wasserversorgung	Ortswasserleitung
v) Abwasserbeseitigung	Ortskanal
w) Düngersammelanlagen	-
x) Abfallbeseitigung	örtl. Müllabfuhr
y) Art und Höhe der Einfriedung und Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen	lt. den Bebauungsbestimmungen der Gemeinde bzw. lt. Bauplan

	Vom Planverfasser auszufüllen
Genehmigung / beantragte / eingeleitete notwendige Genehmigungen und sonstige das Bauvorhaben betreffende Sachverhalte (z.B. gewerberecht- liche, wasserrechtliche, naturschutzrecht- liche Bewilligungen, Leitungsrechte u.a.)	
Angaben über die Bauausführung	
Kurzbeschreibung mit Angabe der wesentlichen Eigenschaften, wie Bauguteklasse, Ziegelklasse, Brandschutzklasse der Bauteile (z.B. 60, 90, 120) sowie der Bauteile (A, B 1, B 2, B 3)	tragfähig und frostfrei
a) Fundierung	
b) Kellermauerwerk	Holzriegel 34,3cm isoliert REI60
c) Erdgeschoß- und Obergeschoßwände	Holzriegel 14,4cm bzw. 19,2cm isoliert REI30
d) Innenwände	Holzstiege: 16 Stg. 18,5/26,0
e) Hauptstiegen	
f) Nebenstiegen	
g) Unterkonstruktion des Fußbodens	EG-DG Decke: Holztramdecke 4,5KN/m²
h) Fußbodenbelag	Fliesen, Parkett, Belag
i) Gestaltung von Außenwandflächen	Reibputz, helle Farbgebung bzw. der Umgebung angepasst
j) Dachform	Walmdach, 22°
k) Dachkonstruktion	Pfettendachstuhl
l) Dachindeckung	Betondachsteine
m) Brandschutztüren (mit Baubezeichnung)	Lt. ÖNorm und Baugesetz
n) Elektroinstallationen	lt. ÖVE
o) Kraftstrom	lt. ÖVE
p) Erdungssystem	Banderder
q) Blitzschutzanlage	-
r) Art der Heizung (WE-Angabe)	Erdwärmepumpe mit Flächenkollektoren, Warmwasser mittels
Notkamine	Solaranlage, kontrollierte Wohnraumlüftung
s) Brennstoff- / Flüssiggas- / Heizöl- lagerung (Umfang)	Isolierkamin Fa. Erlus, ø18, Gr. 38/38cm
t) Wasserversorgung	-
u) Abwasserbeseitigung	Ortswasserleitung
v) Düngersammelanlagen	Ortskanal
w) Abfallbeseitigung	-
x) Art und Höhe der Einfriedung und Abstand von öffentlichen Verkehrs- flächen	örtl. Müllabfuhr
	lt. den Bebauungsbestimmungen der Gemeinde bzw. lt. Bauplan

Fertigstellungsanzeige – Unterbau- vom 29.06.2013

Bender/Zeillinger 302 217

Haas Fertigbau
Holzbaubauwerk Ges.m.b.H. & Co KG
Radersdorf 62 A-8263 Großwilfersdorf
office@Haas-Fertigbau.at



Die Vielfalt des Bauens.
Gemeindeamt Kreuttal
28. SEP. 2018
Zi Big

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Hiermit wird bestätigt, dass das Kellergeschoß bzw. die Fundamentplatte gemäß vertraglicher Vereinbarung erstellt ist. Insbesondere sind folgende, für die Kellerdecken- bzw. Fundamentplattenabnahme unbedingt erforderliche Leistungen, fertig gestellt und können ab sofort geprüft werden:

(Bitte zutreffendes ankreuzen)

- ☒ Der Unterbau wurde lage- und höhenrichtig lt. Einreichplan und Baubescheid situiert.
- ☒ Notwendige Einzelfundamente (Eingangs- u. Terrassenbereich) sind erstellt.
- ☒ Die offenen Arbeitsräume sind hinterfüllt.
- ☒ Der Garagen- und Carportunterbau ist vollständig erstellt. (inkl. erforderlicher Aufmauerung) (Nur erforderlich wenn die diese Nebengebäude bzw. die Garagenüberdachung von der Firma Haas errichtet wird)

Wir weisen noch Sie darauf hin, dass die Kellerdecke / Fundamentplatte bei Abnahme durch unseren Bauleiter schnee-, eis-, material- und schmutzfrei sein muss um ein ungehindertes Arbeiten unseres Bauleiters gewährleisten zu können. Zudem ist die Decke/Platte am betreffenden Tag auch ohne Abdeckung zu halten.

Sollten diese Vorkehrungen Ihrerseits nicht getroffen sein, müssen wir Ihnen eine 2. Anfahrt unseres Bauleiters in der Höhe von bis zu € 350,- zusätzlich verrechnen.

Weiters ist es notwendig, für den Stelltag dieselben Vorkehrungen zu treffen und zudem den Arbeitsraum im Abstand von 2 Metern zum Hausumriss freizuhalten (auch schneefrei), da es sonst zu Terminverzögerungen bei der Montage kommen kann, und wir dies ebenfalls nach Aufwand und verzögerten Stunden in Rechnung stellen müssen.

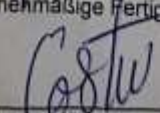
Sie legen Sie eine Anfahrtsskizze und eine **stichwortartige Wegbeschreibung** sowie **Fotos** vom fertig gestellten Keller bzw. Fundamentplatte bei.

Diese Bestätigung ist vom Bauherrn und vom Bauführer für die Keller- bzw. Fundamentplatte (Anschrift und firmenmäßige Fertigung) zu unterzeichnen. Die Keller- bzw. Fundamentplattenabnahme erfolgt erst nach Erhalt dieser Anzeige. Sind nicht alle Punkte erfüllt und es ist eine zweite Kellerabnahme erforderlich, sind die Kosten vom Bauwerber zu übernehmen.

E BAU KG
Bauunternehmen
F.N.: 382196d UID: ATU6732908
Linzer Straße 377/8, 1140 Wien
Tel.: 0699 105 04 532
office@ebaueu.at



Firmenmäßige Fertigung



Unterschrift Bauwerber

Anschrift Fundament - bzw. Kellerbauer

29.6.2013

Ort, Datum

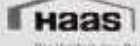
7.

- Fertigstellungsanzeige vom 30.01.2014 – laut Auskunft der Gemeinde Kreuttal

2.6. Pläne:

Wohngebäude 1

EINREICHPLAN



Die Vielfalt des Bauens

ÜBER DEN Neubau eines Einfamilienhauses

BAUWERBER: Christian Bender und Nicole Zöllinger

WOHNHAFT IN: In der Au 10, 2123 Hautzendorf

BAUORT: In der Au 10, 2123 Hautzendorf

GST.NR. 12/1

Dieses Plandokument dient lediglich zur Erlangung der baubehördlichen Bewilligung. Für die Bauausführung sind Detailangaben der Fachfirmen, sowie statische Berechnungen zu berücksichtigen bzw. maßgebend. Ebenso sind die Auflagen des Baubescheides, die entsprechenden Gesetze, Verordnungen, Bescheide und behördlichen Vorschriften einzuhalten. Grundgrenzen sind von einem beauftragten Geometer, oder vom Vermessungsamt festlegen zu lassen. Koten sind zu überprüfen und Naturmaße zu nehmen.

BAUWERBER:



GRUNDEIGENTÜMER:

BAUFÜHRER FUNDAMENT, KELLER:

BAU AUSFÜHRENDE FIRMA FÜR DAS FERTIGHAUS UND PLANVERFASSER:

HAAS-Fertigbau
 HOLZBAUWERK, G.m.b.H. & Co KG
 Biersdorf 82
 8263 GROSSELFERSDORF
 Tel. 033 25 15 15-0
 ZIMMERMEISTER REINHOLD WEBER

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS ALLE BAURECHTLICHEN ANFORDERUNGEN EINGEHALTEN WERDEN.

BAUBEHÖRDE:

Dieser Plan bei der Bauverhandlung am 10.6.2013 vor. Hierauf besteht sich der Beschluss der Gemeinde 2123 Kreutal vom 13.6.2013 z. 21.2.2013

Der Bürgermeister:
Koller Hartmut




LEGENDE:

 BETON	 HOLZ	 BESTAND
 STAHLBETON	 ZIEGEL	 ABBRUCH

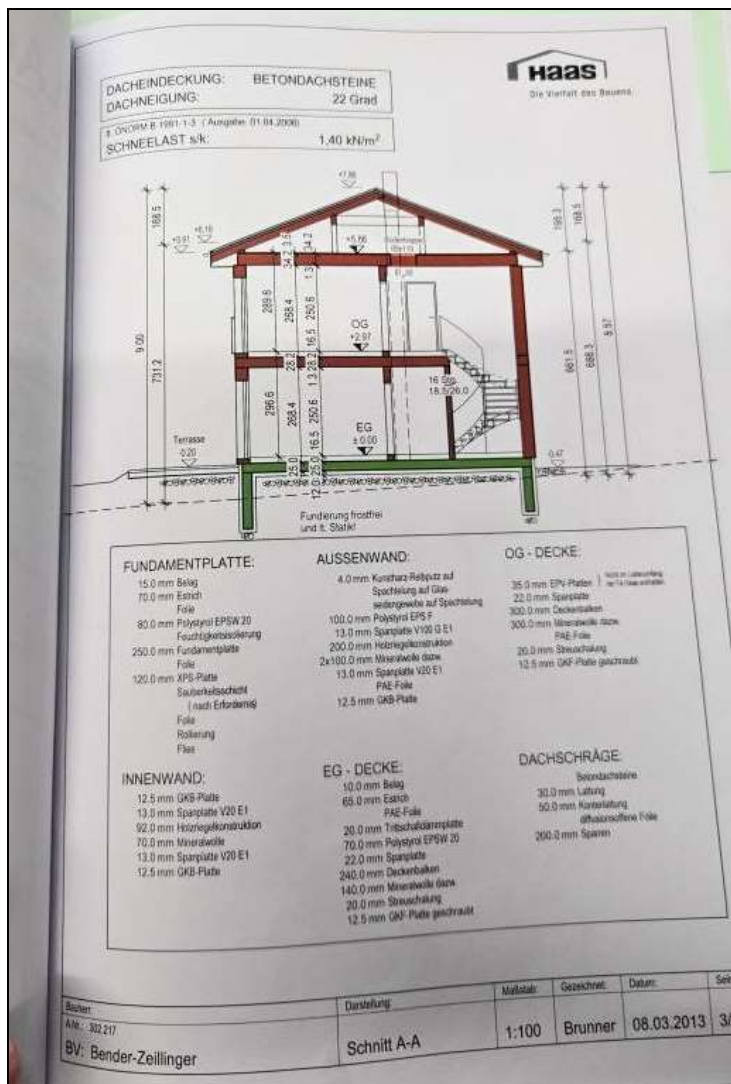
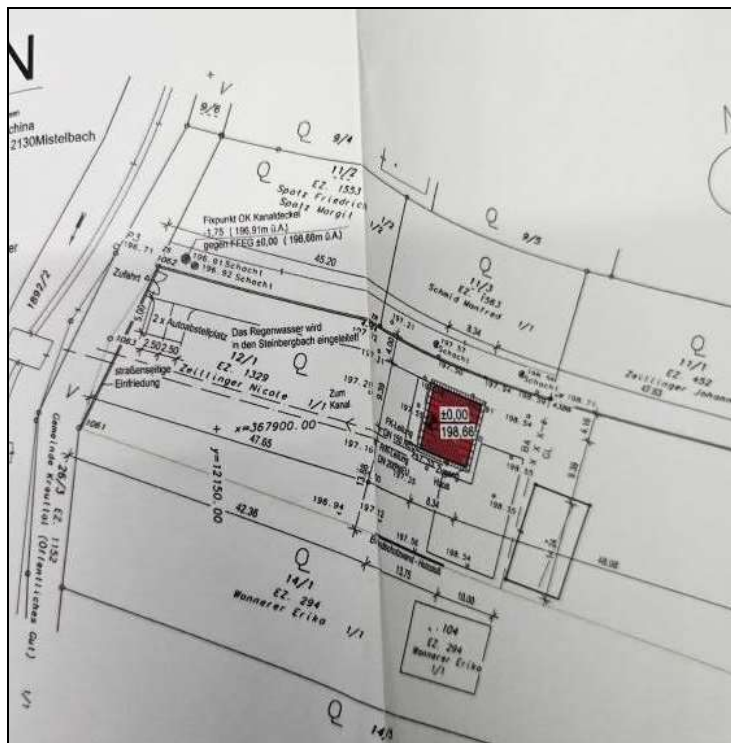
LAGEPLAN

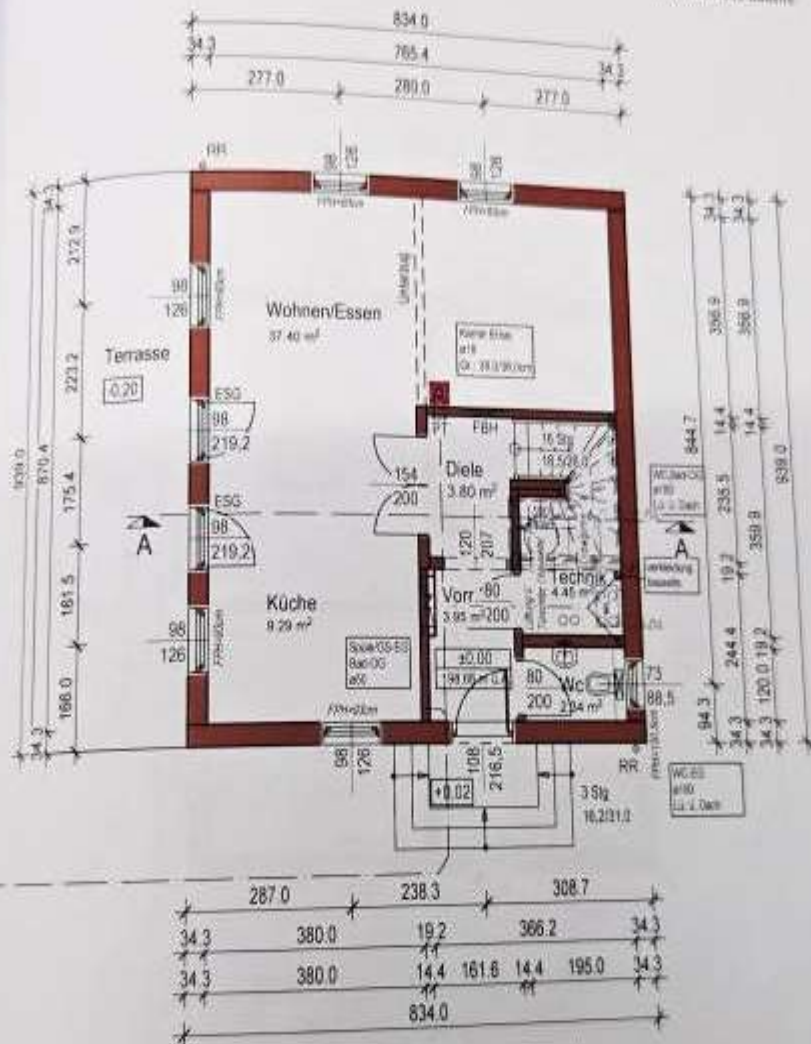
 NEUBAU	 BESTAND	 ABBRUCH
--	--	---

GRUNDRISSE M=1:100
SCHNITT M=1:100
ANSICHTEN M=1:100
LAGEPLAN M=1:500

DATUM: 08.03.2013

GEZEICHNET: Brunner

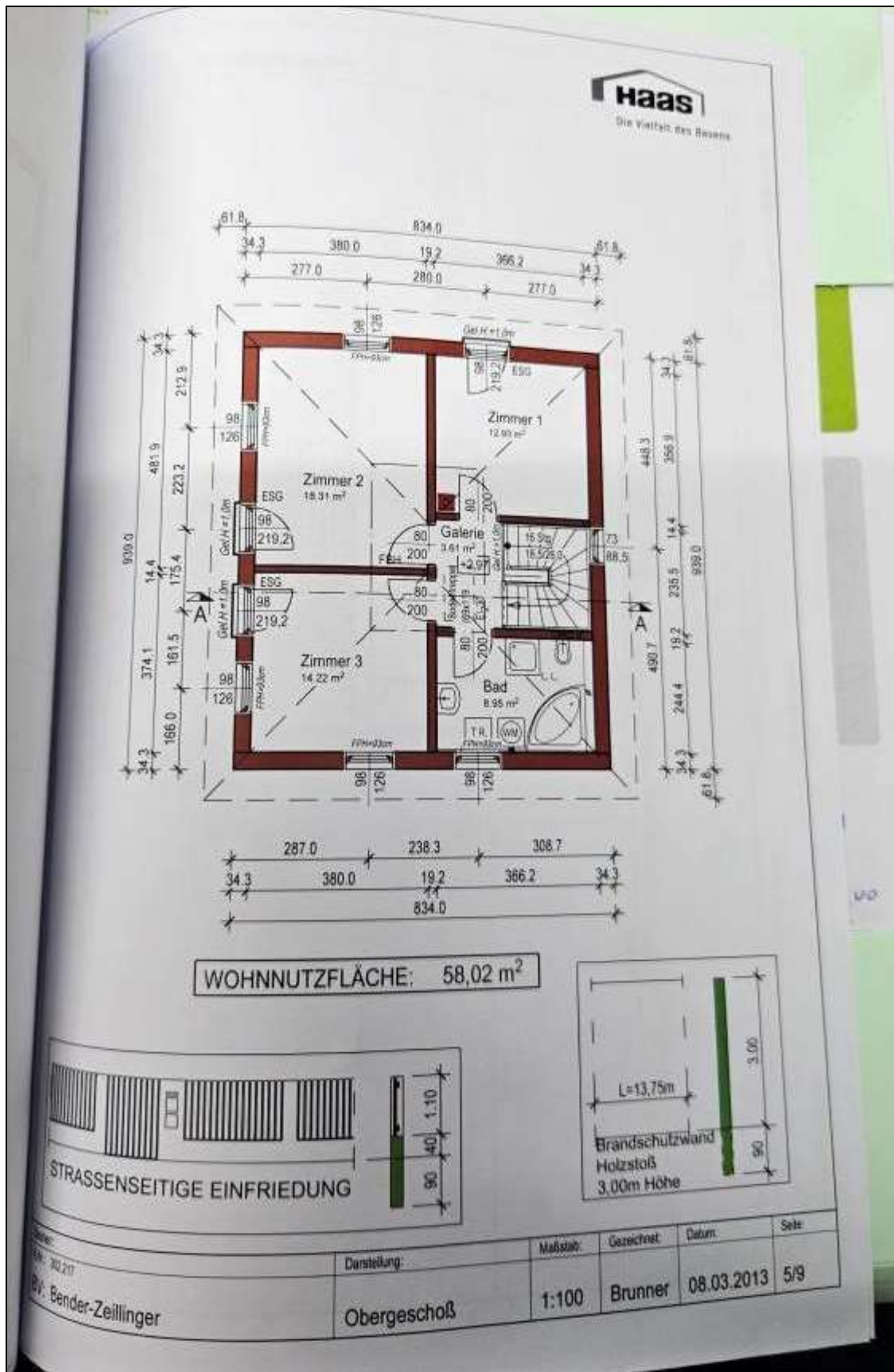




Auf Kundenwunsch wird der Technikraum in dieser Größe ausgeführt, wobei die Fa. Haas darauf hingewiesen hat, dass aufgrund der geringen Raumgröße Arbeiten an der Wärmepumpe (z.B. Wartung und der Wohnraumlüftung) schwierig durchzuführen sind und Mehrkosten für die Kundschaft entstehen können!

BEBAUTE FLÄCHE:	78,31 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE EG:	61,23 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE OG:	58,02 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT:	119,25 m ²

Zeichen:	Darstellung:	Maßstab:	Gezeichnet:	Datum:	Seite:
1/11 302.211 Bv. Bender-Zeillinger	Erdgeschoß	1:100	Brunner	08.03.2013	4/9



Der Istzustand entspricht nicht dem Plan. In der Natur wurden geringfügige Veränderungen durchgeführt.

Haas- Fertigbau
Fr. Brunner
Radersdorf 62
8263 Grosswilfersdorf
03385/ 666
einreichplanung@haas-fertigbau.at

ENERGIEAUSWEIS

Einfamilienhaus

302.217 Bender-Zeillinger

Christian Bender und Nicole Zeillinger
In der Au 10
2123 Hautzendorf

Gemeinde 2123 Kreuttal

~~Bauherren Zeillinger~~
Bundesstatistikgebäude

von € 21.800 entrichtet
GIRO/BK Verz. Nr. 12/2013-00
Datum 13.6.2013 u. No.

Energieausweis für Wohngebäude

Bruner (2013) 1000
und Bruner, 2023 1100

080

Österreichische Normung für Bauteile

Gebäude 302.217 Bender-Zellinger
Gebäudeart Einfamilienhaus
Gebäudezone
Straße In der Au
PLZ/Ort 2123 Schindbach

Erbaut im Jahr 2013
Katastralgemeinde Hautendorf
KG - Nummer 15206
Einlagezahl 1329
Grundstücksnr. 12/1

Eigentümerin Christian Bender und Nicole Zellinger
In der Au 10
2123 Hautendorf

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



HWB-ref = 34,1 kWh/m²a

ERSTELLT

Erstellerin Bruner

Erstellerin-Nr.

GWR-Zahl

Geschäftszahl 302.217

Organisation

Haas- Fertigbau

Ausstellungsdatum

08.03.2013

Gültigkeitsdatum

07.03.2023

HAAS-Fertigbau

HOLZBAUWERK GASTAL

Rechtsanwalt

8263 GROSSSTADT

Nr. 03035/104

Unterschrift

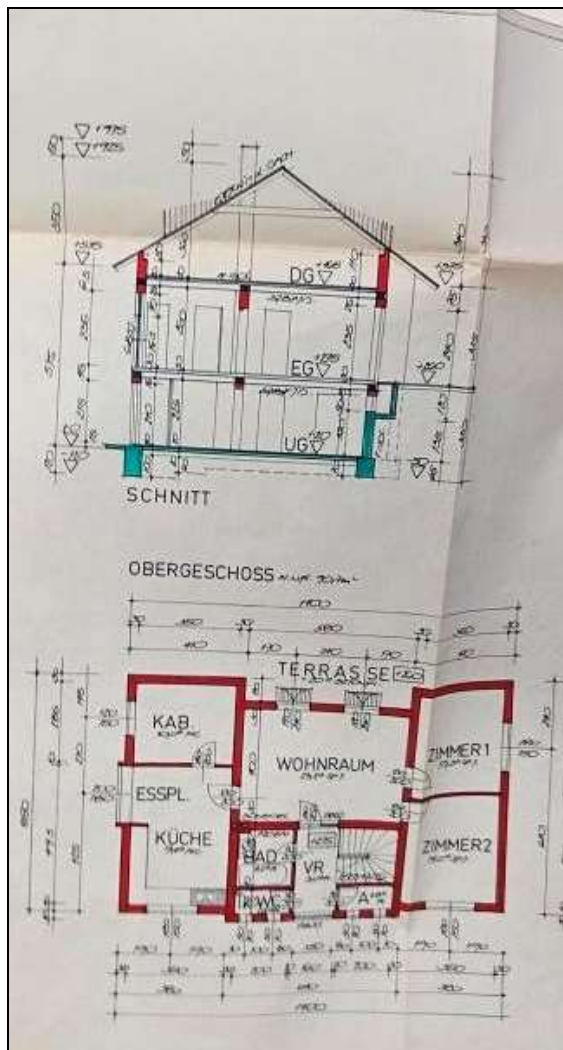
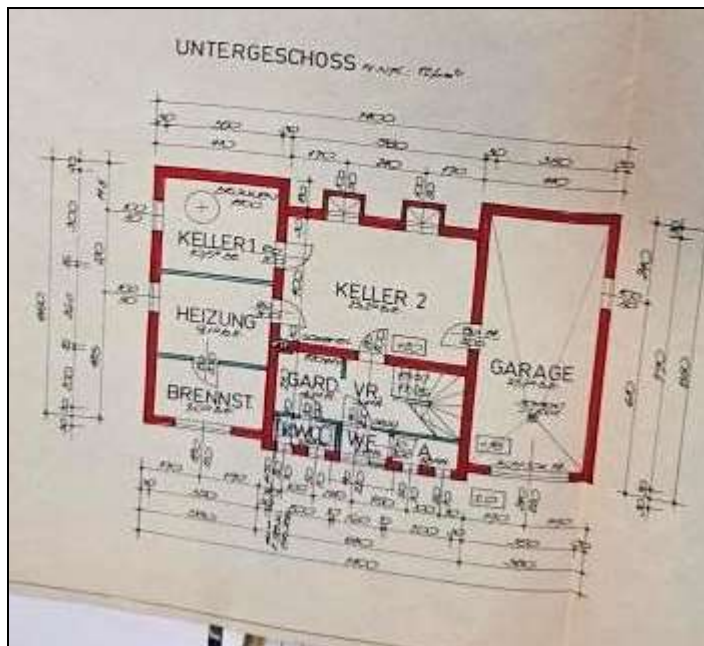
Das Dokument entspricht den Vorgaben der Richtlinie 82/500/EWG über die Gebäudeneffizienz und die Energieausweise sowie des Gesetzes (EnergieG).

Herthayer Software GmbH www.h...

2 REPEAT

Wohngebäude 2





Der Istzustand entspricht nicht dem Plan. In der Natur wurden diverse Veränderungen durchgeführt.

Nebengebäude

Beschreibung:
 Beantragt ist ein Nebengebäude.
 Die anfallenden Niederschlagswässer werden auf dem eigenen Grundstück oberflächlich zur Versickerung gebracht.

EINREICHPLAN

Für die Errichtung eines Nebengebäudes
 auf dem Grundstück Nr. 12/1
 EZ 1329, KG Hautzendorf (15206)

Parie: A B C D E F G H I

Legende:

	Neu/Ziegel
	Bestand
	Abbruch/Alt
	Holz
	Dämmung
	Beton/Stahlbeton

Gemeinde 2123 Kreutthal
 Dieser Plan lag beim Ortsaugenschein am
22.04.2018 vor. Hierauf bezieht sich der
 Bescheid der Gemeinde Kreutthal vom
09.04.2018 z. 2/2018
 Der Bürgermeister
 Markus Koller

Gemeinde 2123 Kreutthal
 Bundesverwaltungsbehörde
 Bundesstempelgebühr
 von € 3,80 entrichtet
 GRG/BAR Verz. Nr. 117070
 Datum 3.1.2020 U AK

Grundeigentümer:

Nicole Zeilinger
 In der Au 10
 2123 Hautzendorf

Bauwerber:

Nicole Zeilinger
 In der Au 10
 2123 Hautzendorf

Planverfasser:


 SINSEK BAU
 BAUUNTERNEHMEN
 2123 GR. HAUZENDORF, 15206
 TEL. & FAX 03723 15206
 E-MAIL: info@sinek-bau.de

Bauführer:

Inhalt: Grundriss, Ansichten, Schnitt, Lageplan, FWP

Plan: 0,88 x 0,35 = 0,31 m²	M=1:100/500	07.12.2018	Plannr.: 125
-----------------------------	-------------	------------	--------------

2.7. Allgemeines:

Die Bewertungen erfolgen unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaften vorliegen.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

2.8. Gesamtzustand:

Der Gesamtzustand des bewertungsgegenständlichen **Wohngebäudes 1 ist als durchschnittlich** erhalten zu bezeichnen.

Der Gesamtzustand des bewertungsgegenständlichen **Wohngebäudes 2 ist als unterdurchschnittlich** erhalten zu bezeichnen.

Der Gesamtzustand des **Nebengebäudes ist als unterdurchschnittlich** erhalten zu bezeichnen.

Hinzuweisen ist, dass sich auf der gesamten Liegenschaft diverse Gegenstände bzw. Gerümpel befinden. Etwaige Entrümpelungskosten wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswerts der:

Blfd. Nr. 3, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1329, Grundbuch 15206 Hautzendorf**, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 12/1, mit der Adresse 2123 Hautzendorf, In der Au 10/In der Au 10a

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

3.1.1. Sachwert:

Ziel des Sachwertverfahrens ist es den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

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

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

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

3.1.2. Bodenwert – Bauland Wohngebiet

Der Bodenwert wird anhand eines Vergleichswertverfahrens ermittelt, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen durchgeführt wurden.



☰ Zusammenfasse... 145,35 € | V=... ^

Vergleichswerte 3/3 ⓘ ⓘ
gewählt/gesamt

arithmetisches Mittel 145,35 € ⓘ
(Wert/m²)

Standardabweichung 25,33 € ⓘ

Variationskoeffizient 17,4 % ⓘ

95%- 95,70 € - 195,00 € ⓘ
Toleranzintervall

Marker  ↑	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl. 	Preis / m²	Preis korr. / m² 
1	 Bauland Hautzendorf 36m entfernt	7228/2024	26.09.2024	401 m²	137,16 €	137,16 €
2	 Bauland Hautzendorf 90m entfernt	3589/2024	12.03.2024	1.918 m²	125,13 €	125,13 €
3	 Bauland Hautzendorf 672m entfernt	4877/2024	23.04.2024	587 m²	173,76 €	173,76 €

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 145 pro m²**

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird ein Ansatz von (Abschlag von 45% auf den Mittelwert von € 145 - aufgrund der zum Teil vorhanden Flächenwidmung Grünland) gerundet
€ 80 pro m² zur Anwendung gebracht

Blfd. Nr. 3, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1329, Grundbuch 15206 Hautzendorf**, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 12/1, mit der Adresse 2123 Hautzendorf, In der Au 10/In der Au 10a

<u>Bodenwert</u>			
Grundfläche GST - Nr. 12/1	2725 m ²		
à	€ 80,00		
	€		218 000,00
Bodenwert	€		218 000,00
<u>Bauzeitwert Wohngebäude 1</u>			
Baukosten pro m ² Wohnnutzfläche		€	2 900,00
Wohnnutzfläche ca. 119,25 m ²		€	345 825,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen 80 Jahre			
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca. 12 Jahre			
(Ansatz unter Berücksichtigung des Baubewilligung vom Jahr 2013)			
Wertminderung in 15%		€	51 873,75
		€	293 951,25
Investitionsrückstau € 250,- pro m ²		€	29 812,50
		€	264 138,75
<u>Bauzeitwert Wohngebäude 2</u>			
Baukosten pro m ² Nutzfläche		€	2 900,00
Wohnnutzfläche ca. 103,3 m ²		€	299 570,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer 80 Jahre			
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca. 48 Jahre			
(Ansatz unter Berücksichtigung des Baubewilligung vom Jahr 1977)			
Wertminderung in 60%		€	179 742,00
		€	119 828,00
Investitionsrückstau € 700,- pro m ²		€	72 310,00
		€	47 518,00
Bauzeitwert Gesamt		€	311 656,75
<u>Sachwert</u>			
Bodenwert		€	218 000,00
Bauzeitwert		€	311 656,75
		€	529 656,75
Nebengebäude pauschal bewertet		€	5 000,00
		€	534 656,75
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 30% aufgrund der derzeitigen geringen Nachfrage nach Liegenschaften in dieser Lage und Größe			
		€	160 397,03
Verkehrswert		€	374 259,73

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen wie das Untergeschoss im Wohngebäude 2 berücksichtigt wurden.

Wohnungsgebrauchsrecht

Anzuführen ist, dass gemäß Grundbuchauszug vom 26.03.2025 im C-Blatt (Wohnungsgebrauchsrecht gemäß Absatz „Zweitens“ Übergabsvertrag vom 02.12.2010) ein Wohnungsgebrauchsrecht für Frau Rosa Zeilinger, geboren am 28.01.1952 eingetragen ist.

Hinzuweisen ist, dass bei Unterzeichnung des Übergabsvertrages vom 02.12.2010 das vordere gelegene Wohnhaus (siehe Gutachten – Wohngebäude 1) noch nicht errichtet war.

103,30 m ² x € 5 =	516,50 / Monat
Ergibt eine jährliche Rente von	€ 6.198,00
x 10,5631 (fernere Lebenserwartung 14 Jahre, Kapitalisierungszinssatz 4%)	€ 65.470,09

**Wert des Wohnrechtes von
Frau Rosa Zeilinger**

€ 65.470,09

Verkehrswert der Liegenschaft mit Aufrechterhaltung der Belastung (Wohnungsgebrauchsrecht)

Rechnerische Verkehrswert der Liegenschaft ohne Aufrechterhaltung der Belastung (Wohnungsgebrauchsrecht auf EZ 1329, Grundbuch 15206 Hautzendorf)	€ 374.259,73
--	--------------

rechnerischer Wert der Belastung:

Barwert Wohnungsrecht für Frau Rosa Zeilinger	<u>€ 65.470,09</u>
---	--------------------

Rechnerischer Wert der Liegenschaft EZ 1329, Grundbuch 15206 Hautzendorf mit Aufrechterhaltung der Belastungen (Wohnungsgebrauchsrecht)	€ 308.789,64
--	--------------

Abschlag für eingeschränkte Nutzbarkeit durch
die Belastung des Wohnungsgebrauchsrechtes:
Durch die Wohnungsgebrauchsrechte in der Liegenschaft
ist für die Dauer der Lebenserwartung des
Wohnungsberechtigten eingeschränkt.
Diesen Nachteil in der Nutzbarkeit des Wohnhauses
werden Erwerber üblicherweise nur gegen einen
entsprechenden Abschlag vom rechnerischen
Verkehrswert in Kauf nehmen. Daher wird aus
gutachterlicher Sicht ein Marktanpassungsabschlag
von 10% vorgenommen.

- 10%	<u>€ 30.878,96</u>
	€ 277.910,68

VERKEHRSWERT

Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft, Blfd. Nr. 3, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 1329, Grundbuch 15206 Hautzendorf, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 12/1, mit der Adresse 2123 Hautzendorf, In der Au 10/In der Au 10a, ohne Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto, und ohne Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes, zum Bewertungsstichtag 26.06.2025 beträgt gerundet:

EUR 374.000,-
(Euro Dreihundertvierundsiebzigttausend)

Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft, Blfd. Nr. 3, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 1329, Grundbuch 15206 Hautzendorf, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 12/1, mit der Adresse 2123 Hautzendorf, In der Au 10/In der Au 10a, ohne Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto, und mit Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes, zum Bewertungsstichtag 26.06.2025 beträgt gerundet:

EUR 278.000,-
(Euro Zweihundertachtundsiebzigttausend)

Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft, Blfd. Nr. 3, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 1329, Grundbuch 15206 Hautzendorf, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 12/1, mit der Adresse 2123 Hautzendorf, In der Au 10/In der Au 10a, mit Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto, und mit Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes, zum Bewertungsstichtag 26.06.2025 beträgt gerundet:

EUR 277.000,-
(Euro Zweihundertsiebenundsiebzigttausend)



Wien, am 26.08.2025

Anmerkung:

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

Rückstände Gemeindekonto

Laut Kontoblätter der Gemeinde Kreuttal vom 22.08.2025 ist ein Rückstand von gesamt € 817,34 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden. Des Weiteren ist an zu führen, dass laut Auskunft der Gemeinde Kreuttal betreffen der derzeit anhängigen Exekution 22 E 319/25h – 4 beim Bezirksgericht Mistelbach noch Kosten für die Abgabe einer Drittschuldnererklärung in der Höhe von € 35,- offen sind. Daraus ergibt sich ein Gesamtrückstand von € 852,34.

Rückstände EVN - Wasser

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft der Gemeinde Kreuttal die Wasserbezugsgebühr durch die EVN – Wasser durchgeführt wird. Diesbezüglich ist an zu führen, dass die EVN diesbezüglich keine schriftliche Auskunft erteilen konnte (schriftliche Bitte an die EVN-Wasser durch den Sachverständigen per E-Mail). Laut telefonischer Auskunft sind diesbezüglich keine Rückstände vorhanden. Seitens des Sachverständigen wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

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 gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.