

Mag. Franz STEINER

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für die Fachgruppe Immobilien

23 E 1/26z

An das
Bezirksgericht Amstetten
Abteilung 4
Preinsbacherstraße 13
3300 A m s t e t t e n

Schrems, 16. Juni 2026

Mag.St

GA-Nr. 1078-02-2026

Geschäftszahl: **23 E 1/26z**

Betreibende Partei: **Team Bank Österreich –
Niederlassung der Team Bank AG Nürnberg**
Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Wien

vertreten durch: Dr. Peter Hauser, Rechtsanwalt
Eberhard-Fugger-Straße 2 a, 5020 Salzburg

Verpflichtete Partei: **Kurt VANECEK, geb. 24.11.1953**
Wasseringstraße 26/2, 3300 Amstetten

wegen: Zwangsversteigerung von Liegenschaften

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes der
Liegenschaft EZ 498, Grundbuch 03036 Schönbichl
in 3300 Amstetten, Wasseringstraße 26



Verteiler: 2-fach an Auftraggeber

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES:	4
1.1. Auftrag:	4
1.2. Befundaufnahme:	4
1.3. Bewertungsstichtag:	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
2.2.2.1. Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechtes (C-LNR 1 a):	7
2.2.2.2. Dienstbarkeit des Ausgedinges (C-LNR 2 a):	8
2.2.3. Unverbücherte dingliche Lasten:	8
2.3. Makrolage:	9
2.4. Mikrolage und Infrastruktur:	9
2.5. Maße und Form, Topographie:	12
2.6. Anschlüsse:	13
2.7. Flächenwidmung:	14
2.8. Bebauungsvorschriften:	14
2.9. Kontaminierungen:	15
2.10. Hochwasser- und Hangwassergefährdung:	16
2.11. Beschreibung der Bauwerke:	17
2.11.1. Zweifamilienwohnhaus:	18
2.11.1.1. Grundriss und Raumaufteilung:	20
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. Außenanlagen:	31
2.12. Baumängel, Bauschäden, nachzuholende Instandsetzungen:	33
2.13. Vermietungen oder sonstige Rechte Dritter:	34
2.14. Einrichtung:	34
2.15. Zubehör:	34

3. GUTACHTEN:	35
3.1. Sachwert:	36
3.1.1. Bodenwert:	36
3.1.1.1. Teilfläche Bauland:	36
3.1.1.2. Teilfläche Verkehrsfläche:	39
3.1.1.3. Bodenwert Gesamtfläche:	40
3.1.2. Bauwerte:	40
3.1.2.1. Bauwert Zweifamilienhaus:	40
3.1.2.2. Bauwert Nebengebäude und Außenanlagen:	46
3.1.3. Sachwert:	46
3.1.4. Verkehrswert ohne Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)-bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge und ohne Aufrechterhaltung der jeweils unter C-LNR 1 a und C-LNR 2 a intabulierten Dienstbarkeiten (Wohnungsgebrauchsrecht und Ausgedinge):	46
3.1.5. Verkehrswert mit Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)-bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge und ohne Aufrechterhaltung der jeweils unter C-LNR 1 a und C-LNR 2 a intabulierten Dienstbarkeiten (Wohnungsgebrauchsrecht und Ausgedinge):	47
3.2. Bewertung der Last (CLNR 1 a, Wohnungsgebrauchsrecht):	47
3.3. Bewertung der Last (C-LNR 2 a, Ausgedinge):	49
3.3. Verkehrswert mit Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)-bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge und unter Aufrechterhaltung der jeweils unter C-LNR 1 a und C-LNR 2 a intabulierten Dienstbarkeiten (Wohnungsgebrauchsrecht und Ausgedinge):	52
4. ZUSAMMENFASSUNG:	54
5. ANMERKUNGEN:	55
6. ANHANG:	56

1. ALLGEMEINES:

1.1. Auftrag:

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Amstetten vom 18. Februar 2026 wurde ich zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, Befund und Gutachten über

***den Verkehrswert
der Liegenschaft EZ 498
Grundbuch 03036 Schönbichl
in 3300 Amstetten, Wasseringstraße 26***

zu erstatten.

1.2. Befundaufnahme:

Die Befundaufnahme wurde **am 27. März 2026** durchgeführt.

Beginn: 11:00 Uhr

Ende: 12:15 Uhr

An der Befundaufnahme nahmen teil:

- Herr Kurt Vanecek, Verpflichteter
- Frau Martha Maria Vanecek, Wohnungsgebrauchsberechtigte
- Herr Mag. Franz Steiner, Sachverständiger

Vor der Befundaufnahme wurden Erhebungen bei der zuständigen Stadtgemeinde Amstetten durchgeführt, insbesondere wurde Einblick in den Bauakt und in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan genommen.

1.3. Bewertungsstichtag:

Bewertungsstichtag ist auftragsgemäß der Tag der Befundaufnahme, somit der **27. März 2026**.

1.4. Grundlagen:

- Örtliche Besichtigung am 27.03.2026
- Grundbuchauszug vom 25.03.2026
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM)
- Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadtgemeinde Amstetten
- Unterlagen (Pläne, Bescheide, Niederschriften, Baubeschreibungen, etc.) soweit sie aus dem Bauakt bei der Stadtgemeinde Amstetten 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 Kurt Vanecek und Frau Martha Vanecek 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 den aktuellen Baubestand 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 498, Grundbuch 03036 Schönbichl umfasst laut Gutsbestandsblatt die nachstehend angeführten Grundstücke mit den angeführten grundbücherlichen Nutzungsarten und Grundstücksadressen:

```
***** A1 *****
GST-NR   G BA (NUTZUNG)   FLÄCHE   GST-ADRESSE
  351      GST-Fläche      1161
           Bauf. (10)      186
           Gärten (10)     975  Wasseringstraße 26
```

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten (10): Gärten (Gärten)

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist 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 zu dem bewertungsgegenständlichen Grundstück keine Veränderungen der Fläche angemerkt.

Eigentumsverhältnisse:

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Kurt Vanecek

GEB: 1953-11-24 ADR: Wasseringstraße 26, Amstetten 3300

c 3966/2014 Übergabsvertrag samt Pflichtteilsverzichtsvertrag 2014-05-12

Eigentumsrecht

d 3966/2014 Belastungs- und Veräußerungsverbot

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:

2.2.2.1. Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechtes (C-LNR 1 a):

- 1 a 3966/2014 **WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT** gem Art Zweitens 1. Übergabsvertrag 2014-05-12 für Helene Vanecek, geb 1922-05-15 und **Martha Maria Vanecek, geb 1956-12-16**

2.2.2.2. Dienstbarkeit des Ausgedinges (C-LNR 2 a):

2 a 3966/2014 **AUSGEDINGE** gem Art Zweitens 2. Übergabsvertrag 2014-05-12 für Helene Vanecek, geb 1922-05-15 und **Martha Maria Vanecek, geb 1956-12-16**

Die Berechtigte, Frau Martha Maria Vanecek, geb 1956-12--16 war bei der Befundaufnahme persönlich anwesend. Das Wohnungsrecht und das Ausgedinge jeweils zu ihren Gunsten sind somit zum Bewertungsstichtag jeweils aufrecht.

Laut Auskunft von Herrn Kurt Vanecek und Frau Martha Maria Vanecek ist die zweite Berechtigte, Frau Helene Vanecek, geb 1922-05-15 am 28.06.2016 verstorben. Das Wohnungsgebrauchsrecht und das Ausgedinge sind somit zum Bewertungsstichtag nur mehr für Frau Martha Maria Vanecek, geb 1956-12-16 aufrecht.

Die Bewertung erfolgt einmal ohne Aufrechterhaltung und einmal mit Aufrechterhaltung des zu Gunsten von Frau Martha Maria Vanecek, geb 1956-12-16 unter C-LNR 1 a intabulierten Wohnungsgebrauchsrechtes und des unter C-LNR 2 a intabulierten Ausgedinges.

Bezüglich detaillierter Beschreibungen und Bewertungen der vorstehend angeführten Lasten (Wohnungsgebrauchsrecht und Ausgedinge) siehe Punkt 3.2. und Punkt 3.3. dieses Gutachtens.

Die im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte sind nicht bewertungsrelevant, **die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.**

2.2.3. Unverbücherte dingliche Lasten:

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

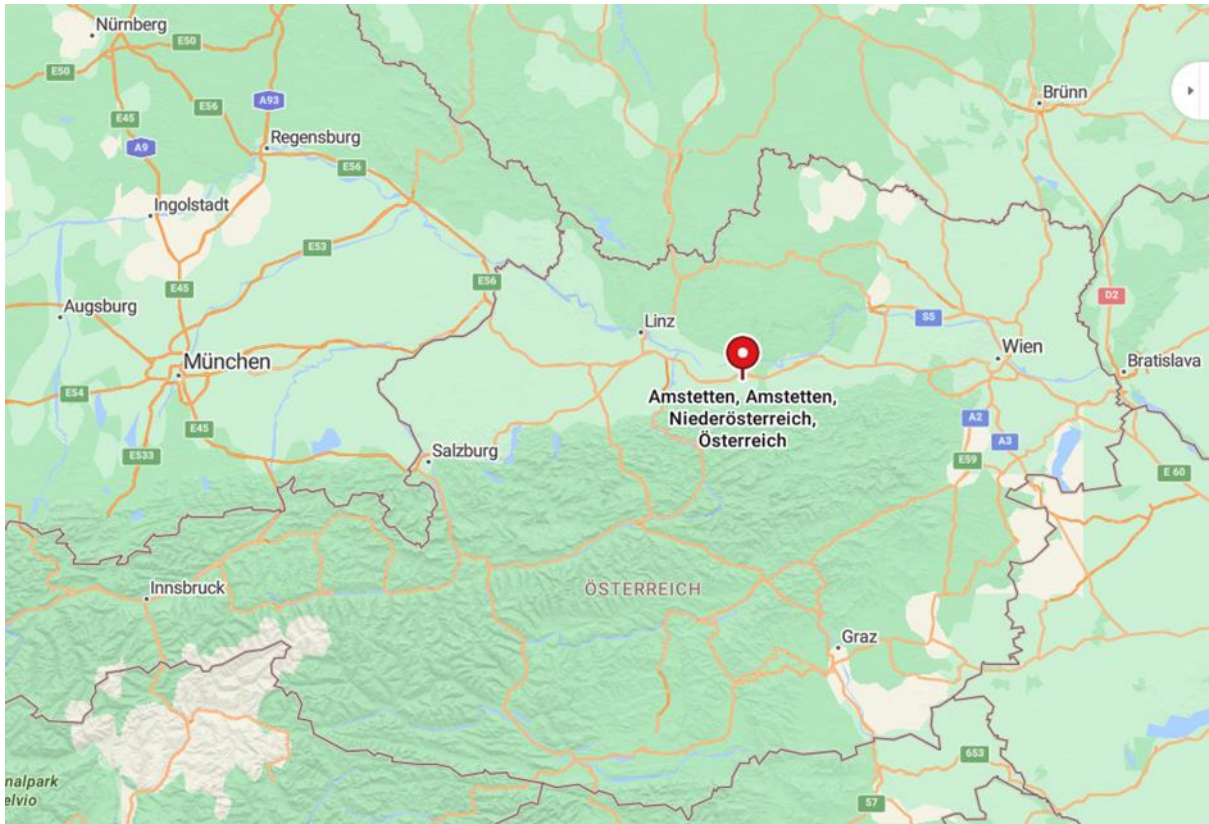
Gemäß Auskünfte der Stadtgemeinde Amstetten per mail vom 08.05.2026 und des Dienstleistungsverbandes Region Amstetten per mail vom 19.05.2026 bestehen zum Bewertungsstichtag jeweils keine derartigen Gebühren- und Abgabenrückstände.

Summe Abgaben- und Gebührenrückstände:

Stadtgemeinde Amstetten	€	0,00
Dienstleistungsverband Region Amstetten	€	0,00
Gesamtsumme dinglicher Abgaben bzw. Gebührenrückstände	€	0,00

2.3. Makrolage:

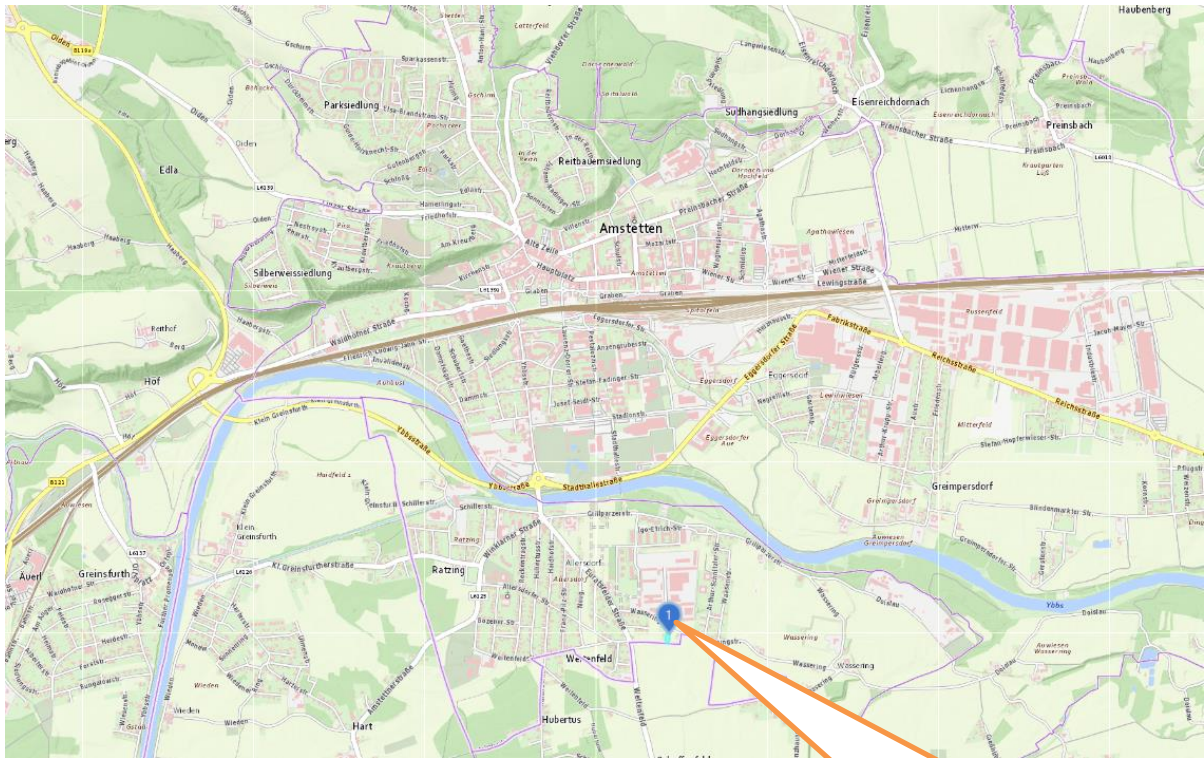
Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Amstetten im politischen Bezirk Amstetten im Bundesland Niederösterreich.



2.4. Mikrolage und Infrastruktur:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt am südlichen Siedlungsrand der Stadt Amstetten in der Katastralgemeinde Schönbichl und grenzt unmittelbar südlich an das öffentliche Gut „Wasseringstraße“ an, von dem auch die Erschließung der Liegenschaft erfolgt. Die Wasseringstraße zweigt östlich von der Euratsfelderstraße (L90) ab.

Die an die bewertungsgegenständliche Liegenschaft östlich und westlich unmittelbar angrenzenden sowie östlich, westlich und nördlich in der näheren Umgebung gelegenen Grundstücke sind jeweils als Bauland-Wohngebiet gewidmet und mit Ein- bis Zweifamilienhäusern bebaut. Die südlich unmittelbar angrenzenden Grundstücke sind als Grünland-Land- und Forstwirtschaft gewidmet und zum Bewertungsstichtag landwirtschaftlich genutzt.



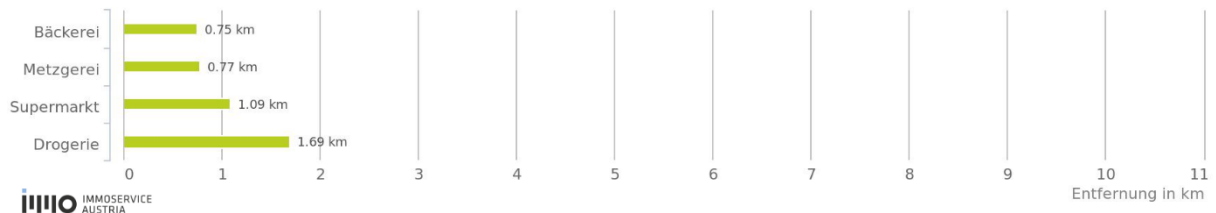
Quelle: NÖ Atlas

Wasseringstraße 26

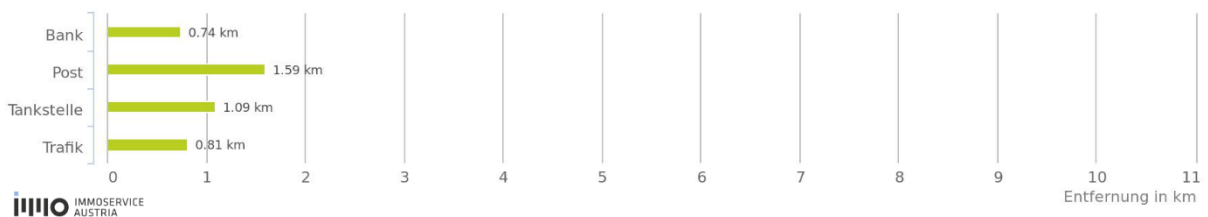
Die Stadtgemeinde Amstetten hat ca. 24.000 Einwohner.

Entfernungen zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen:

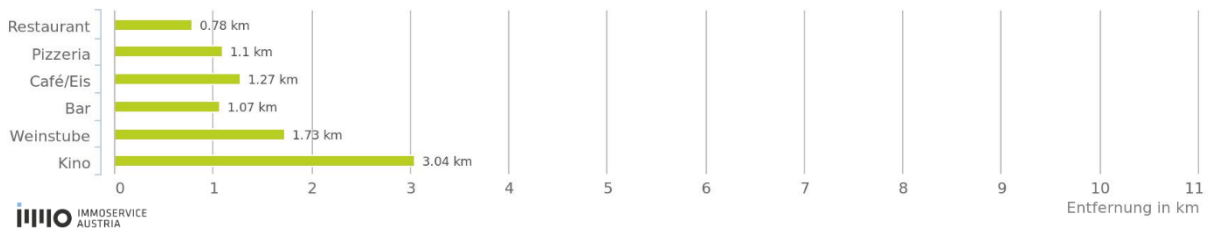
Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



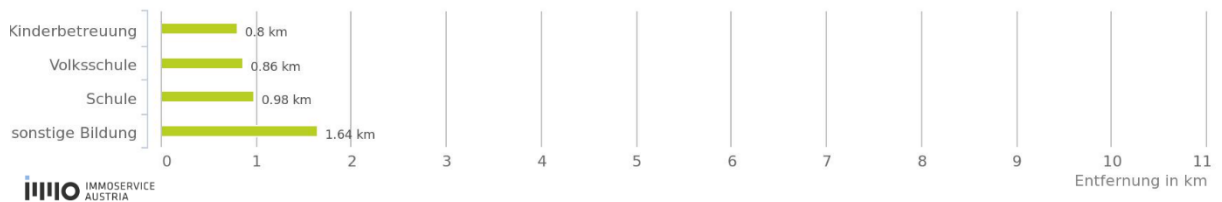
Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



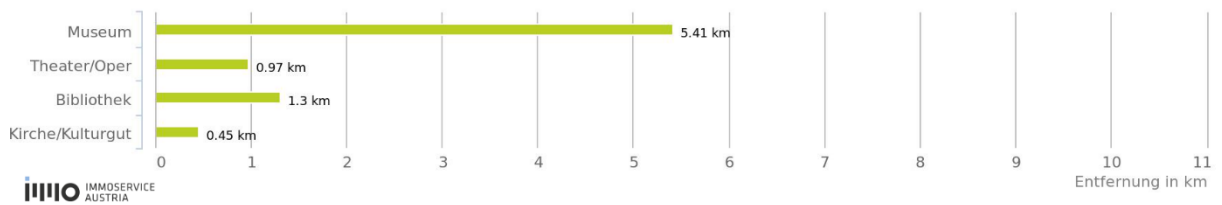
Distanzen zu den Ausgeheinrichtungen



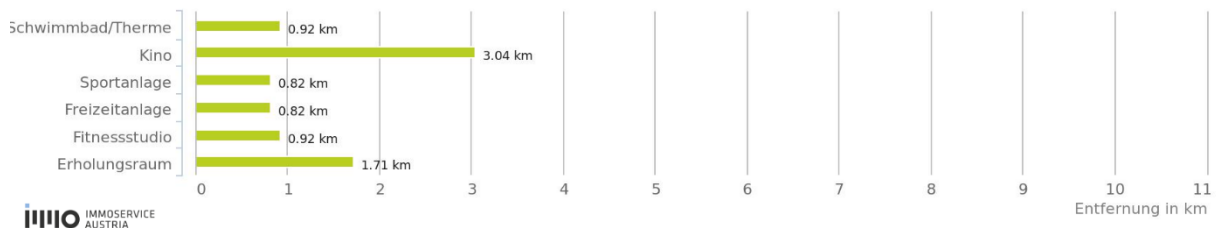
Distanzen zu den Bildungseinrichtungen



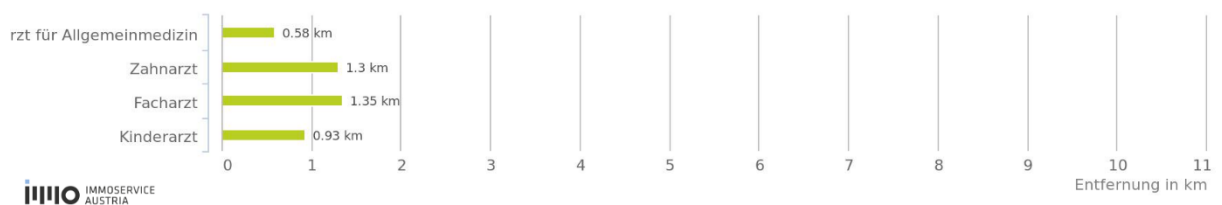
Distanzen zu den Kultureinrichtungen



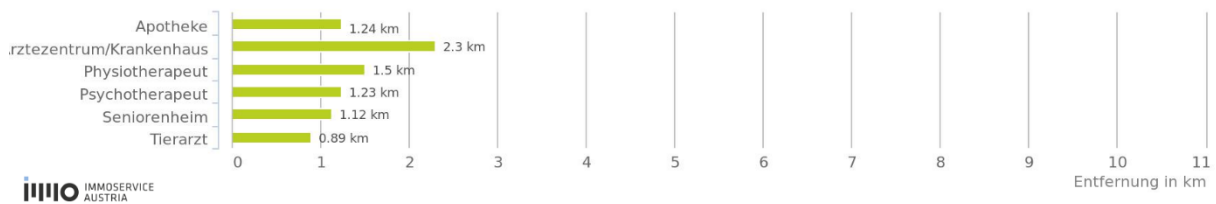
Distanzen zu den Freizeiteinrichtungen



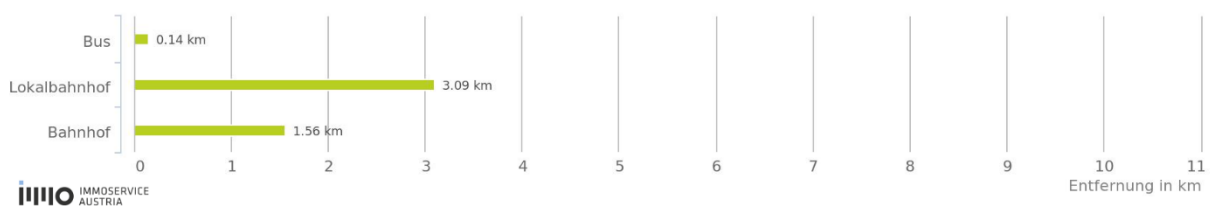
Distanzen zu Ärzten



Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen



Distanzen zu Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs



Über die in unmittelbarer Nähe an der Liegenschaft vorbeiführende Euratsfelderstraße (L90) ist eine gute Anbindung an das Bundesstraßennetz (B1, Entfernung ca. 1,1 km) gegeben. Die Anbindung an das Autobahnnetz erfolgt über die Anschlussstelle Amstetten West (Westautobahn A1), die sich in ca. 5,5 km Entfernung befindet. Die Entfernungen betragen nach: St. Pölten ca. 70 km, Wien ca. 130 km, Linz ca. 60 km.

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

2.5. Maße und Form, Topographie:

Das in der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 498 inneliegende Grundstück 351 weist eine annähernd trapezförmige Grundrissform mit einem **grundbücherlichen Flächenausmaß von 1.161 m²** auf. Die nördliche Grundgrenze bildet das öffentliche Gut (Wasseringstraße). Die Grundstücksfläche ist weitgehend eben und waagrecht und niveaugleich mit den angrenzenden Grundstücken.



Quelle: BEV – Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

2.6. Anschlüsse:

Das auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindliche Wohnhaus verfügt zum Bewertungsstichtag über Anschlüsse an folgende Ver- und Versorgungseinrichtungen:

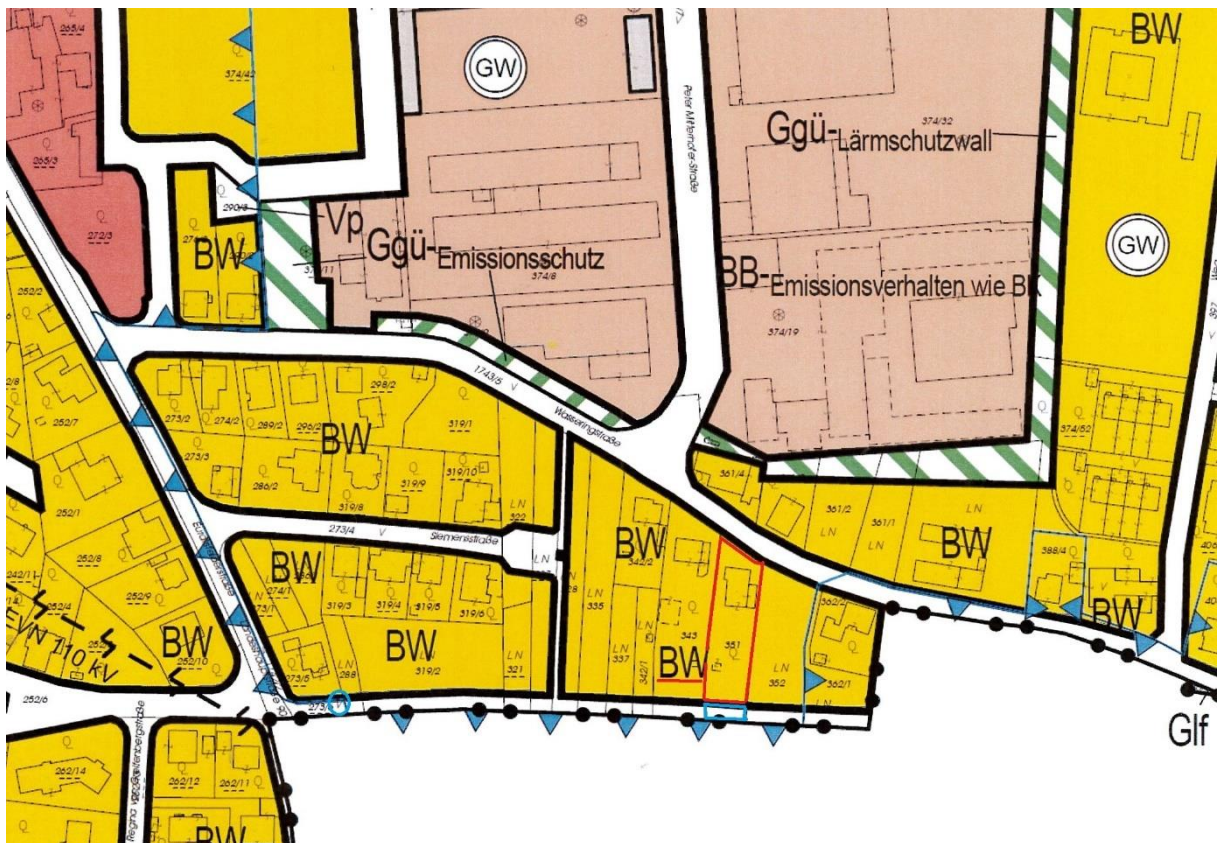
- Stromleitungsnetz der Netz NÖ GmbH
- Erdgasleitungsnetz der Netz NÖ GmbH
- Öffentliches Wasserleitungsnetz
- Öffentliches Kanalleitungsnetz
- Festnetztelefonleitungsnetz
- Haussatellitenempfangsanlage

2.7. Flächenwidmung:

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

für eine Teilfläche ¹ (ca. 1.021 m²) von Gst 351 auf: **Bauland-Wohngebiet (BW)**

für eine Teilfläche ¹ (ca. 140 m²) von Gst 351 auf: **Verkehrsfläche**



2.8. Bebauungsvorschriften:

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

¹ gemäß grober Flächenbemessung über das Flächenbemessungsprogramm des BEV (Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen)

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.²

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.“³

Gemäß nachstehend angeführter Abfrage beim Bundesumweltamt vom 20.05.2026 im Geographischen Informationssystem Altlasten sind für die bewertungsgegenständlichen Grundstücke jeweils weder Altablagerungen, ein Altstandort noch Altlasten⁴ veröffentlicht.

² Siehe ÖNORM S 2093

³ Siehe 9Ob56/08p in www.ris.bka.gv.at

⁴ 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.



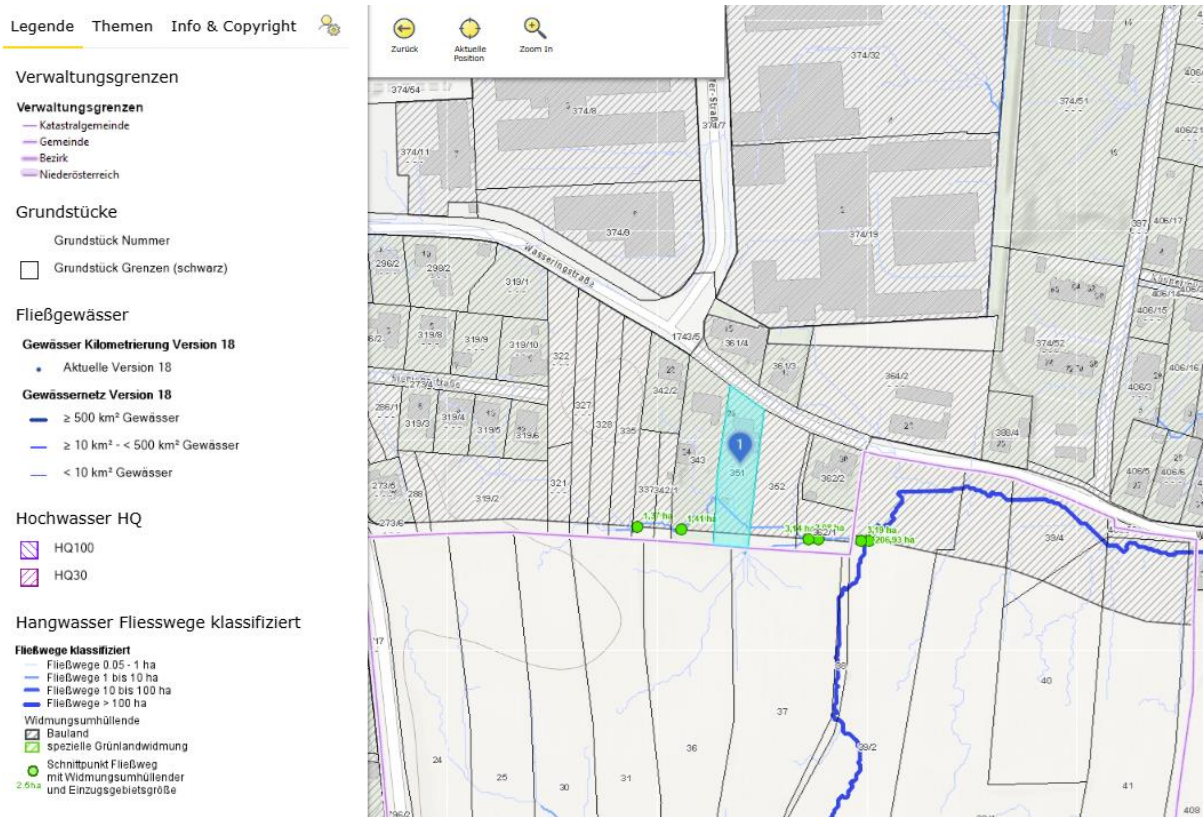
Aus den erhaltenen Auskünften und aufgrund der bestehenden Nutzung besteht kein Hinweis auf gefährliche Kontaminationen. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie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

Das bewertungsgegenständliche **Grundstück 351** liegt zum Bewertungsstichtag **nicht in einem ausgewiesenen Hochwasserabflussbereich (HQ 30, HQ 100)**. Für das Grundstück 351 ist für den unbebauten, südlichen Bereich im NÖ Atlas eine **Hangwassergefährdung** (Fließwege 1 – 10 ha) ausgewiesen.



Quelle: NÖ Atlas

2.11. Beschreibung der Bauwerke:

Auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück 351 bestehen zum Bewertungsstichtag folgende Bauwerke:



2.11.1. Zweifamilienwohnhaus:

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft besteht zum Bewertungsstichtag ein Zweifamilienwohnhaus, welches in Massivbauweise in offener Bauweise errichtet ist. Das Wohnhaus besteht aus Keller, Parterre und Mansarde.

Im Kellergeschoß befinden sich ein Abstellraum befahrbar über eine Rampe, ein Einstellraum und 4 Kellerräume und ein Vorraum. Die Nutzfläche im Kellergeschoß beträgt insgesamt ca. 110 m². Im Parterre befindet sich ein Windfang, ein Vorraum und eine Wohneinheit mit Bad/WC, Küche, 4 Zimmer mit einer Wohnnutzfläche von ca. 90 m² und mit einer Loggia und einer Terrasse mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 34 m². In der Mansarde befindet sich ebenfalls eine Wohneinheit mit einer Wohnnutzfläche von ca. 74 m² und einer Loggia mit einer Nutzfläche von ca. 10 m².

Über das Wohnhaus liegen im Bauamt bei der zuständigen Stadtgemeinde Amstetten folgende behördliche Unterlagen auf:

- 1961:** Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses;
Bescheid der Stadtgemeinde Amstetten vom 26.06.1961
- 1961:** Baubewilligung für die Errichtung eines Brunnens;
Bescheid der Stadtgemeinde Amstetten vom 13.10.1961
- 1963:** Bewohnungs- und Benützungsbewilligung für die fertig gestellten Wohnhaus-
teile (2 Zimmer, Küche, WC);
Bescheid der Stadtgemeinde Amstetten vom 05.06.1963
- 1965:** Bewohnungs- und Benützungsbewilligung für das fertig gestellte Wohnhaus;
Bescheid der Stadtgemeinde Amstetten vom 23.08.1965
- 1970:** Baubewilligung für die Errichtung eines Abstellraumes mit Terrassenausbildung
sowie der straßenseitigen Einfriedung;
Bescheid der Stadtgemeinde Amstetten vom 06.07.1970
- 1974:** baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Zubaus beim bestehenden
Wohnhaus;
Bescheid des Stadtamtes der Stadtgemeinde Amstetten vom 29.07.1974
- 1978:** Benützungsbewilligung für den fertig gestellten Zubau und Abstellraum mit
Terrasse;
Bescheid des Stadtamtes der Stadtgemeinde Amstetten vom 03.10.1978
- 1988:** Benützungsbewilligung für die Regenwasserentsorgung auf Eigengrund
(in 2 Sickergruben und 1 Biotop);
Bescheid des Stadtamtes der Stadtgemeinde Amstetten vom 20.06.1988
- 1985:** baubehördliche Bewilligung für die Errichtung des Hauskanalanschlusses an
die öffentliche Kanalanlage;
Bescheid des Stadtamtes der Stadtgemeinde Amstetten vom 29.10.1985
- 2007:** Bauanzeige vom 05.05.2007 für die Aufstellung einer WW Solaranlage (solare
Warmwasserbereitung mit frei aufgestellten Kollektoren;
Kenntnisnahme des Stadtamtes der Stadt Amstetten vom 10.05.2007;

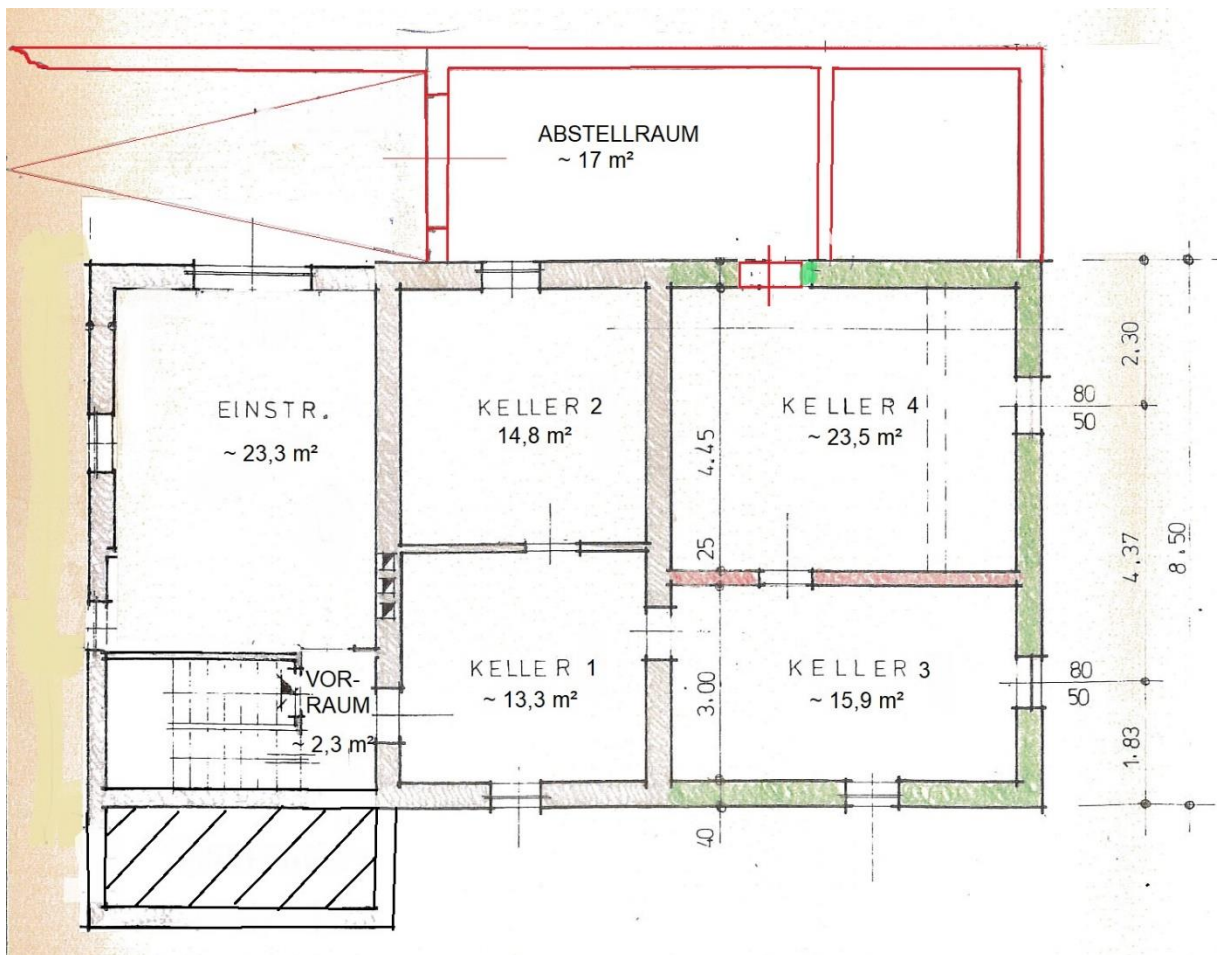


Nordostansicht

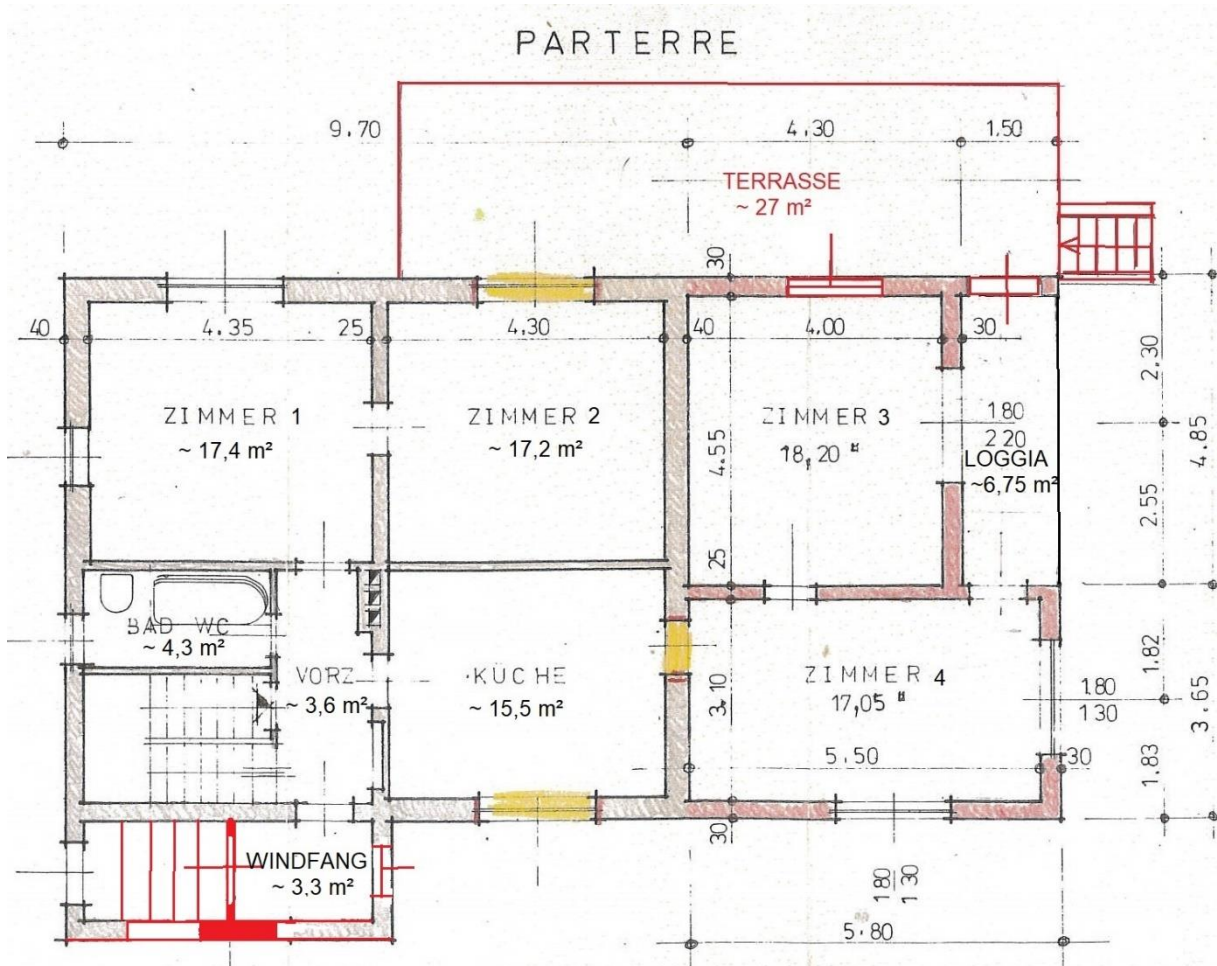


Südansicht

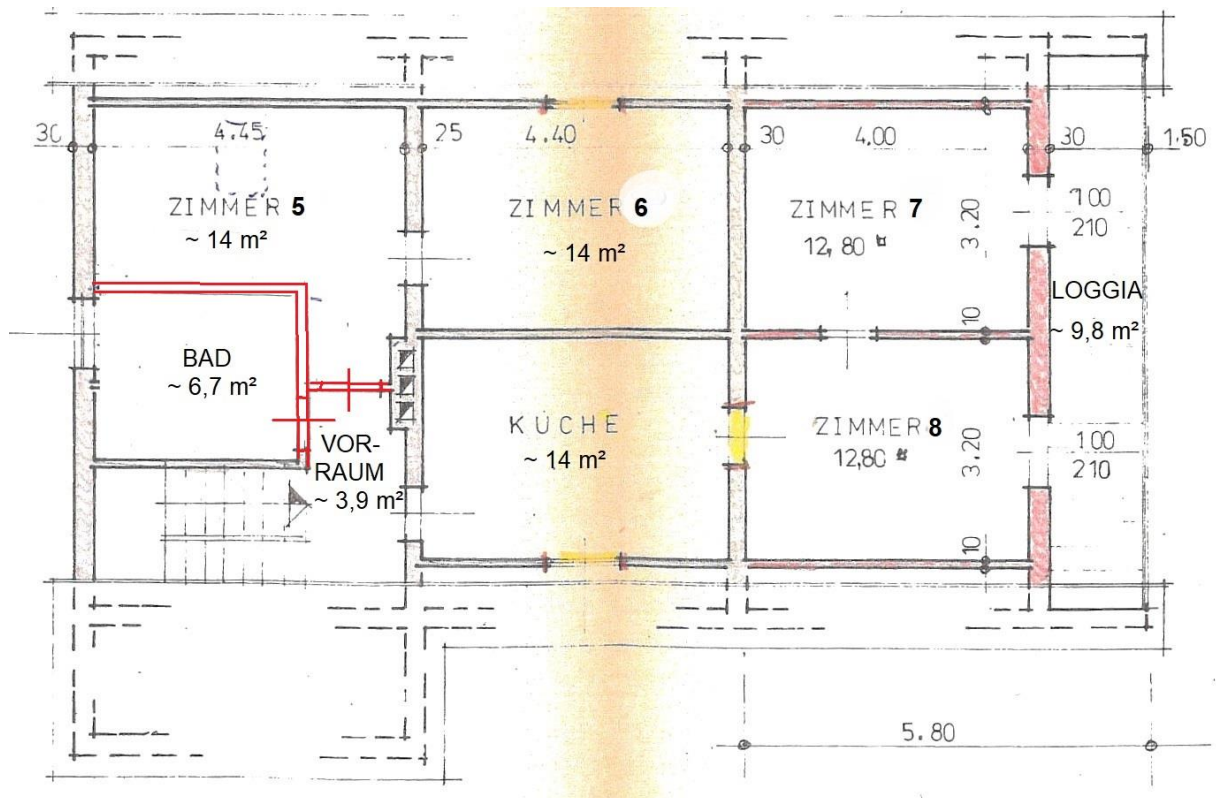
2.11.1.1. Grundriss und Raumaufteilung:



Grundriss Keller



Grundriss Parterre



Grundriss Mansarde

2.11.1.2. Nutzflächen:

Die Nutzflächen für das Zweifamilienwohnhaus wurden aus dem im Bauakt bei der Stadtgemeinde Amstetten 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 ZWEIFAMILIENHAUS
3300 AMSTETTEN - WASSERINGSTRASSE 26**

Geschoß	Raum	m ² Wohnnutzfläche	m ² sonstige Nutzfläche
KELLERGESCHOSS		ca.	ca.
	Vorraum		2,30
	Einstellraum		23,30
	Keller 1		13,30
	Keller 2		14,80
	Keller 3		15,90
	Keller 2		23,50
	Abstellraum		17,00
Summen Kellergeschoß		0,00	110,10
Nutzflächen Kellergeschoß gesamt gerundet		110	

Geschoß	Raum	m ² Wohnnutzfläche	m ² sonstige Nutzfläche
PARTERRE		ca.	ca.
	Windfang	3,30	
	Vorraum	3,60	
	Bad/WC	4,30	
	Zimmer 1	17,40	
	Zimmer 2	17,20	
	Küche	15,50	
	Zimmer 3	18,20	
	Zimmer 4	17,05	
	Loggia		6,75
	Terrasse		27,00
Summen Parterre		96,55	33,75
Nutzflächen Parterre gesamt gerundet		130	

Geschoß	Raum	m ² Wohnnutzfläche	m ² sonstige Nutzfläche
MANSARDE		ca.	ca.
	Vorraum	3,90	
	Bad	6,70	
	Zimmer 5	14,00	
	Zimmer 6	14,00	
	Zimmer 7	12,80	
	Zimmer 8	12,80	
	Küche	14,00	
	Loggia		9,80
Summen Mansarde		78,20	9,80
Nutzflächen Mansarde gesamt gerundet		88	

**AUFSTELLUNG NUTZFLÄCHEN ZWEIFAMILIENHAUS
3300 AMSTETTEN - WASSERINGSTRASSE 26**

WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT gerundet	175
SONST. NUTZFLÄCHE GESAMT gerundet	154
NUTZFLÄCHE GESAMT gerundet	328

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

- Fundamente: Stampfbeton
- Kelleraußenwände: Betonziegelmauerwerk
- Mauerwerk: Ziegelmauerwerk
- Decke über KG: Stahlbetondecke
- Decke über EG: Massivfertigteildecke
- Decke über Mansarde: Holztramdecke mit Estrich
- Dachkonstruktion über dem Abstellraum: Betonflachdach
- Dachkonstruktion (Wohnhaus): Satteldachstuhl; Holzsparren, Einfachlattung; Dacheindeckung: Eternithomben
- Regenrinnen und Dachverblechung: verzinktes Eisenblech lackiert
- Fassade: Vollwärmeschutzfassade (Styropor) verputzt;
- Treppe Parterre/KG: Betontreppe
- Treppe Parterre/Mansarde: Kunststeinstufen
- Fenster: Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung (Einbau vor ca. 10 bis 15 Jahren); Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung (Windfang, Küche, Zimmer 3 und 4 jeweils im Parterre, Zimmer 7- Mansarde; Kellerräume)
- Holzdachflächenfenster mit 2-Scheibenisolierverglasung (Mansarde)
- Hauseingangstür: Kunststofftür mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Tür Loggia/Terrasse-Parterre: Schmiedeeisentür mit Gußglas
- ausklappbare Dachbodeneinstiegstreppe in den Dachboden im Vorraum Mansarde
- Terrassentür-Parterre: Kunststofftür mit 3-Scheiben-Isolierverglasung;
- Tür Loggia Mansarde: Kunststofftür mit 2-Scheiben-Isolierverglasung;
- Innentüren Parterre/Mansarde: Umfassungszargen und Türblätter beschichtet
- Heizung: Warmwasserzentralheizungsanlage; Wärmeerzeugungssystem: Außenwand-Erdgastherme; Wärmeabgabesystem: Rippenheizkörper
- Warmwasseraufbereitung: Warmwasserspeicher beheizbar über die Erdgastherme und zusätzlich über die Solaranlage im Garten (3 Kollektoren)

Das Zweifamilienwohnhaus befindet sich zum Bewertungsstichtag teilweise in einem instandsetzungsbedürftigen Bau- und Erhaltungszustand. Hinsichtlich der notwendigen Instandsetzungsarbeiten wird auf Punkt 2.12. dieses Gutachtens verwiesen.

2.11.1.4 Ausstattung:**KELLERGECHOSS:**

Treppe Keller/Parterre/Vorraum: zweiläufige Betontreppe mit Podest, jeweils versiegelt; Boden Fliesen; Wände und Decke: verputzt und geweißt; erkennbare Feuchtigkeitsschäden im Boden-Wandbereich;



Einstellraum: Boden Fliesen; Wände: verputzt und geweißt; Decke: Fertigteildecke unverputzt; erkennbare Feuchtigkeitsschäden im Boden-Wandbereich;



Keller 1: Boden Fliesen; Wände: verputzt und geweißt; Decke: Fertigteildecke unverputzt; erkennbare Feuchtigkeitsschäden im Boden-Wandbereich;



Keller 2: Boden Fliesen; Wände: verputzt und geweißt; Decke: Fertigteildecke geweißt; erkennbare Feuchtigkeitsschäden im Boden-Wandbereich;



Abstellraum: Boden Fliesen; Wände: grob verputzt; Decke: Stahlbetondecke; 1 Stahlblechkippotor mit manuellem Antrieb; erkennbare Feuchtigkeitsschäden im Boden-Wandbereich;



Keller 3: Boden: Fliesen; Wände und Decke: Profilholzverkleidung;



Keller 4: Boden: Fliesen; Wände und Decke: Profilholzverkleidung;

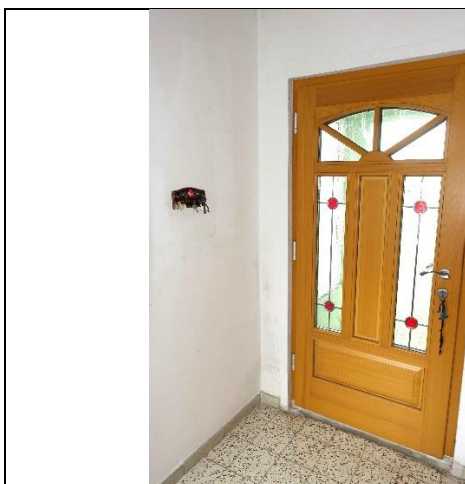


Warmwasserspeicher (Fassungsvermögen 385 l); 1 Erdgas-Außenwandtherme (Fabr. Vaillant)



Feuchtigkeitsschäden:

PARTERRE:



Windfang: Boden: Terrazzoplatten; Wände: verputzt und gemalt; Decke: Profilholzdecke;



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



Bad/WC: Boden: Fliesen; Wände: Fliesen; Decke: Paneeldecke; Sanitärausstattung: 1 Waschbecken, 1 Badewanne mit Armaturen, 1 Hänge- WC mit Unterflurspülkasten, 1 Waschmaschinenanschluss; 1 Handtuchheizkörper;



Zimmer 1/Küche: Boden: Kunststoffbelag; Wände: verputzt und gemalt; Decke: Profilholzdecke; ZUBEHÖR: 1 einzeiliger Einbauküchenblock mit Unter- und Oberschränken; Fronten und Arbeitsplatten: beschichtet; Einbauten: 1 Nirosta-Spüle mit Armatur, 1 Gas-herd vierflammig; 1 Elektrobackrohr; geschätztes Alter zumindest ca. 30 Jahre und somit ohne Verkehrswert;



Zimmer 2: Boden: Laminatboden; Wände: verputzt und gemalt; Decke: Holzdecke;



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



2 L-förmige Einbauküchenblöcke jeweils mit Ober- und Unterschränken, Fronten und Arbeitsplatten beschichtet; Einbauten: 1 Spüle mit Armatur, 1 Elektroherd mit Backrohr und Ceranfeld, 1 Dunstabzug, 1 Kühlschrank;



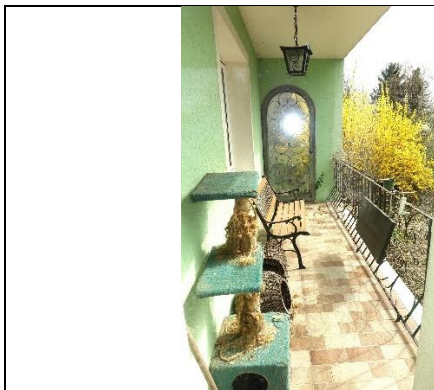
Die Einbauküche steht im Eigentum von Frau Martha Maria Vanecek (Wohnungsgebrauchsberechtigte)



Zimmer 3: Boden: Teppichboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



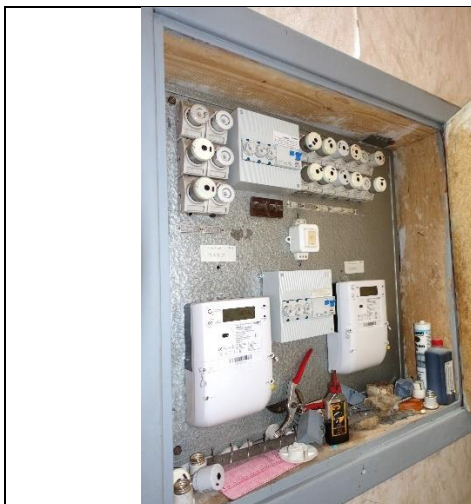
Zimmer 4: Boden: Kunststoffbelag; Wände: Tapeten; Decke: verputzt und gemalt;



Loggia: Boden: Fliesen; Wände und Decke: verputzt; Metallgeländer;



Terrasse: Boden: Betonplatten; Metallgeländer lackiert; teilweise Überdachung: Holzständerkonstruktion mit Pultdach; Eindeckung: Kunststoff-Wellplatten;



Elektroverteiler- und Zählerschrank:



Treppe Parterre/Mansarde: eine zweiläufige Massivtreppe mit Podest jeweils mit Terrazzobelag; Absturzsicherung: Metallgeländer;

MANSARDE:



Bad/WC: Boden: Fliesen; Wände: Fliesen; Decke: Profilholzdecke; Sanitärausstattung: 1 Waschbecken mit Armatur, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Badewanne mit Armatur; 1 Waschmaschinenanschluss;



Zimmer 5: Boden: Kunststoffbelag; Wände: Tapeten; Dachschräge und Decke: Profilholzverkleidung;



Zimmer 6: Boden: Kunststoffbelag; Wände: teilweise Tapeten, teilweise verputzt und gemalt; Decke: Profilholzdecke;



Küche: Boden: Kunststoffbelag; Wände: Tapeten; Dachschräge und Decke: Profilholzverkleidung;



ZUBEHÖR: 1 L-förmiger Einbauküchenblock mit Unter- und Oberschränken; Fronten und Arbeitsplatten beschichtet; Einbauten: 1 Nirostaspüle mit Armatur, 1 Elektroherd mit Backrohr und 4 Herdplatten; geschätztes Alter der Einbauküche zumindest ca. 40 bis 50 Jahre und somit ohne Verkehrswert;



Zimmer 7: Boden: Laminatboden; Wände: Tapeten; Dachschräge und Decke: Profilholzverkleidung;



Zimmer 8: Boden: Laminatboden; Wände: Tapeten; Dachschräge und Decke: Profilholzverkleidung;



Loggia: Boden: Fliesen; Wände: verputzt; Decke: Profilholzverkleidung; Metallgeländer;

DACHBODEN:



Dachboden: Boden: Aufbeton;



Die Wohnräume im Parterre und in der Mansarde verfügen jeweils über einen normalen bis einfachen, die Nebenräume im Kellergeschoß über einen sehr einfachen Ausstattungsstandard. Hinsichtlich der notwendigen Instandsetzungsarbeiten wird auf Punkt 2.12. dieses Gutachtens verwiesen.

2.11.2. Außenanlagen:

Vorgarten:

Grünfläche mit einem Nadelbaum (Blaufichte)



Hauszugang:

mit Betonsteinpflaster befestigt



Zufahrt Abstellraum:

mit Beton befestigt



Einfriedungen:

Sockel und Säulen aus Naturstein mit Metallgitterzaunelementen (straßenseitig); Betonsockel mit Drahtgeflechtzaun (gartenseitig); ein zweiflügeliges Metallgittertor (Einfahrt zum Einstellraum)



Solaranlage:

3 aufgeständerte Solarpaneele



Gartengerätehütte:

Grundrissausmaß ca. 2,5 m x 4 m
Holzbauweise mit einfacher Bretterverschalung;
Satteldach; Dacheindeckung: Trapezblech; Fenster und
Türen aus Holz mit Einfachverglasung



Gewächshaus: Grundrissausmaß: ca. 2,5 m x 3 m;
Betonfundamentplatte; Aluminiumprofile mit
Kunststoffstegplatten, Eingangstür: zweiflügelige
Schiebetür



nicht bebaute bzw. nicht befestigte Flächen: ungepflegte Grünfläche (Wiese) mit Baum- und Strauchbestand



2.12. Baumängel, Bauschäden, nachzuholende Instandsetzungen:

Bei der Befundaufnahme wurden nachstehende, nachzuholende Instandsetzungsarbeiten festgestellt:

- teilweise Instandsetzung der Boden-, Wand- und Deckenoberflächen
- Instandsetzung der Innentüren
- teilweise Instandsetzung der Zentralheizungsanlage (Rippenheizkörper)
- teilweise Adaptierung der Elektroinstallation
- teilweise Instandsetzung der Wasserleitungsrohre
- Instandsetzung der Dachflächenfenster
- Instandsetzung der Geländer (Terrasse und Loggia-Parterre, Loggia -Mansarde)
- Instandsetzung Bodenbelag Loggia Mansarde

- Instandsetzung Terrasse (Bodenbelag, Überdachung)
- Instandsetzung des Dachvorsprunges (Erneuerung Holzschutzanstrich)
- Instandsetzung der Einfriedungen
- Kultivierung des Gartens
- Entsorgung des gelagerten Sperrmülls

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 Kurt Vanecek gibt dieser die Auskunft, dass ihm – ausgenommen des unter C-LNR 1 a intabulierten Wohnungsgebrauchsrechtes und des unter C-LNR 2 a intabulierten Ausgedinges jeweils für Martha Maria Vanecek, geb 1956-12-16 - keine Bestandrechte und auch keine weiteren Rechte zu Gunsten Dritter bekannt sind.

Die Bewertung erfolgt somit unter Aufrechterhaltung der unter C-LNR 1 a und 2 a vorrangig vor dem Pfandrecht intabulierten Dienstbarkeiten (Wohnungsgebrauchsrecht, Ausgedinge) und unter der Annahme der Freiheit von weiteren Belastungen aufgrund von Reallasten und Dienstbarkeiten.

2.14. Einrichtung:

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

2.15. Zubehör: ⁷

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 Liegenschaft EZ 498, Grundbuch 03036 Schönbichl
in 3300 Amstetten, Wasseringstraße 26

zum Stichtag

27. März 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.

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

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

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

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

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

3.1. Sachwert:

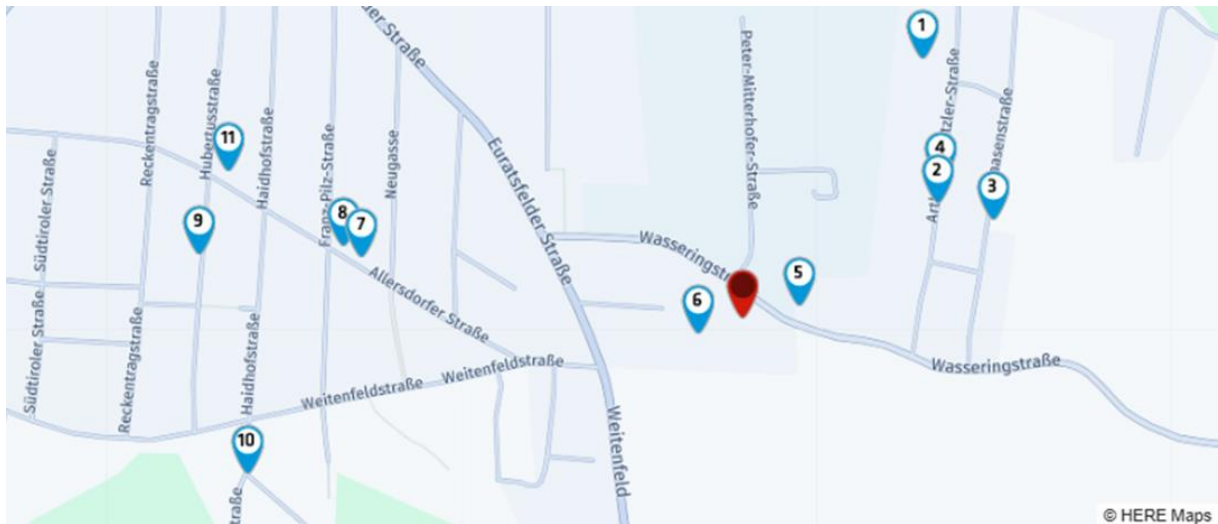
3.1.1. Bodenwert:

3.1.1.1. Teilfläche Bauland:

Für Baugrundstücke mit marktüblich nachgefragter Grundstücksgröße ist im Stadtteil Allersdorf in der Stadt Amstetten bzw. in vergleichbaren Gemeinden der Region unter Heranziehung von Vergleichswerten zum Bewertungsstichtag ein Bodenpreis zwischen € 94,-- und € 166,-- pro m² exklusive Anschließungsabgabe feststellbar.

Kaufpreisinformationen





Abgefragte Vergleichswerte

1	■ Bauland, Jahr 2020, Fläche 826 m2	82.600 €
2	■ Bauland, Jahr 2021, Fläche 751 m2	108.000 €
3	■ Bauland, Jahr 2020, Fläche 691 m2	69.100 €
4	■ Bauland, Jahr 2020, Fläche 829 m2	108.000 €
5	■ Bauland, Jahr 2020, Fläche 1912 m2	180.000 €
6	■ Bauland, Jahr 2021, Fläche 2709 m2	326.000 €
7	■ Bauland, Jahr 2018, Fläche 955 m2	100.275 €
8	■ Bauland, Jahr 2018, Fläche 620 m2	65.100 €
9	■ Bauland, Jahr 2024, Fläche 1400 m2	232.000 €
10	■ Bauland, Jahr 2024, Fläche 673 m2	65.000 €
11	■ Bauland, Jahr 2021, Fläche 987 m2	95.000 €

Zusammenfassende Statistiken

Anzahl der abgefragten	11
Vergleichswerte	
Anzahl der Vergleichswerte/Mittelwert	11
Mittelwert (Preis/m2)	114,28 €
Standardabweichung	22,23 €
Valorisierungsfaktor	1
valorisierter Mittelwert	114,28 €

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

- Lage
- gegebene Infrastruktur
- Verkehrserschließung
- Bebauung und Widmung der umgebenden Grundstücke
- Größe (1.161 m²) und Konfiguration

ist für das bewertungsgegenständliche Grundstück in Relation zu den Vergleichswerten ein Bodenwert von € 120,-/ m² exklusive Aufschließungsabgabe als angemessen anzusetzen.

Berechnung Bodenwert:

Unter Bezug auf Punkt 2.7. dieses Gutachtens beträgt die als Bauland gewidmete Teilfläche des Grundstückes 351 **1.021 m²**:

$$\text{€ } 120,-- \times 1.021 \text{ m}^2 = \text{€ } \underline{122.520,--}$$

Bodenwert Teilfläche Bauland gerundet **€ 122.520,--**

zuzüglich

Wert der als entrichtet geltenden Aufschließungsabgabe⁵

Da unter Bezug auf §§ 38 und 11 der NÖ Bauordnung die Aufschließungsabgabe für die als Bauland gewidmete Teilfläche des bebauten Grundstückes 351 als entrichtet anzusehen ist, wird die zum Bewertungsstichtag hinsichtlich dieser Teilfläche zu berechnende Aufschließungsabgabe als zusätzlicher, bodengebundener Wert zum Ansatz gebracht:

Einheitssatz für die Aufschließungsabgabe zum

Bewertungsstichtag: € 610,--, Bauklasse I:

$$\sqrt{1.021 \text{ m}^2} \times \text{€ } 610 \times 1,00 = \text{€ } 19.491,00 \quad \text{gerundet} \quad \text{€ } \underline{19.500,--}$$

zuzüglich

Wert der entrichteten Anschlussgebühren für Kanal⁶:

Berechnungsfläche gemäß Berechnungsblatt der Stadt Amstetten: 282 m²

Einheitssatz zum Bewertungsstichtag für Schmutzwasser-

Kanalanschluss: € 11,91 inklusive 10 % Umsatzsteuer

$$282 \text{ m}^2 \times \text{€ } 11,91 = \text{€ } 3.359,-- \quad \text{gerundet} \quad \text{€ } \underline{3.400,--}$$

Zwischensumme € 145.420,--

⁵ § 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: $A = BL \times BKK \times ES$

⁶ § 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.

Zwischensumme € 145.420,--
zuzüglich

Wert der entrichteten Anschlussgebühren für Wasser⁷:

Berechnungsfläche gemäß Berechnungsblatt der Stadt

Amstetten: 282 m²

Einheitssatz zum Bewertungsstichtag für Wasseranschluss

€ 10,62/m² inklusive 10 % Umsatzsteuer

282 m² x € 10,62 = € 2.995,-- gerundet € 3.000,--

zuzüglich

Wert der entrichteten Anschlussgebühr für Strom und Erdgas:

pauschal geschätzt € 3.000,--

Bodenwert € 151.420,--

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

€ 151.000,--

3.1.1.2. Teilfläche Verkehrsfläche:

Nachdem im Hinblick auf den unter Punkt 2.7. dieses Gutachtens angeführten Auszug aus dem Flächenwidmungsplan zu erwarten ist, dass die als Verkehrsfläche gewidmete Teilfläche des Grundstückes 351 in Zukunft entschädigungslos an das öffentliche Gut abzutreten sein wird, wird der Wert dieser Teilfläche mit Null angesetzt.

Bodenwert Teilfläche Verkehrsfläche (V) € 0,--

⁷ § 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.

3.1.1.3. Bodenwert Gesamtfläche:

Somit errechnet sich der Bodenwert der Liegenschaft EZ 498 wie folgt:

Bodenwert Teilfläche Bauland (BW)	€	151.000,--
Bodenwert Teilfläche Verkehrsfläche (V)	€	0,--
Bodenwert	€	151.000,--

Bodenwert Liegenschaft EZ 498

**unter Berücksichtigung der hinsichtlich der als
Bauland gewidmeten Teilfläche als entrichtet geltenden
Aufschließungsabgabe und der entrichteten
Anschlussgebühren für die bestehenden Anschlüsse
gerundet somit**

€ 151.000,--

3.1.2. Bauwerte:

3.1.2.1. Bauwert Zweifamilienhaus:

Zur Ermittlung der fiktiven Neuherstellkosten für das Wohnhaus 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 Wohnhaus die Neuherstellungskosten samt Baunebenkosten (einschließlich der Umsatzsteuer aufgrund der Objektart⁸) innerhalb der in nachstehend angeführter Liste (Empfehlungen für Herstellkosten⁹) markierten Bandbreite wie nachstehend angesetzt.

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

⁸ vgl. Ö-Norm B 1802-1

⁹ vgl.: Empfehlungen für Herstellkosten, S 151; Sachverständige Heft 03/2025, Herausgeber: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen;

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025

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

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

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

In diesen Herstellungskosten sind enthalten:

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

In diesen Herstellungskosten sind nicht enthalten:

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

Ergänzende Angaben:

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



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

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

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

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

NEUHERSTELLKOSTEN AUFGRUND DER AUSSTATTUNGSQUALITÄT					
Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden					
Gebäudeteil/	%	normal (1)	geboben (2)	hochwertig (3)	Summe
Gewichtung					
Konstruktion	25	0,85			21,25
Dach	8	0,85			6,80
Fassaden	9	0,95			8,55
Fenster und Außentüren	8	0,95			7,60
Innentüren	4	0,85			3,40
Fußböden	6	0,85			5,10
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	0,60			2,40
Energieeffizienz	4	0,85			3,40
					85,70
Einstufung des Gebäudes aufgrund der gegebenen Ausstattungsqualität					0,86
Interpolation Herstellkosten: Differenz von (1) auf (2): € 700					
Interpolation: von (1) auf (0,86); € 2900 - ((€ 3600 - € 2900) x (14/100)) = € 2800					
Neuherstellkosten Ausstattungsqualitäten		€ 2 900,00	€ 3 600,00	€ 4 300	
interpolierter Wert Neuherstellkosten (0,86)					€ 2 800

Berechnung der fiktiven Neuherstellkosten:

Parterre - Wohnnutzfläche:

Neuherstellkosten pro m² Wohnnutzfläche: gerundet € 2.940,--

(Richtwert € 2.800,-- unter Berücksichtigung der einfachen bis normalen Ausstattungsqualität, zuzüglich 5 % für kleineren Baukörper)

Nutzfläche: rd. 97 m² x € 2.940,-- = € 285.180,--

Mansarde - Wohnnutzfläche:

Neuherstellkosten pro m² Wohnnutzfläche: gerundet € 2.060,--

(Richtwert € 2.800,-- unter Berücksichtigung der einfachen bis normalen Ausstattungsqualität, davon 70 % für Dachbodenausbau, zuzüglich 5 % für kleineren Baukörper)

Nutzfläche: rd. 78 m² x € 2.060,-- = € 160.680,--

Kellergeschoß - Erdgeschoß – Nebenflächen:

Neuherstellkosten pro m² Nutzfläche: gerundet € 1.060,--

(Richtwert € 2.800,-- davon 60 % aufgrund der sehr einfachen Ausstattungsqualität, davon 60 % für Nebenflächen/Keller, zuzüglich 5 % für kleineren Baukörper)

Nutzfläche: rd. 110 m² x € 1.060,-- = € 116.600,--

fiktive Neuherstellkosten Zweifamilienwohnhaus € 562.460,--

fiktive Neuherstellkosten Zweifamilienwohnhaus € **562.460,--**
abzüglich

Wertminderung wegen Alters:

Unter Berücksichtigung des Baualters (Baubewilligung 1961) und unter Berücksichtigung der teilweise durchgeführten Verbesserungsmaßnahmen am Wohnhaus (Eingangstüren, Fenster, Fassade) und unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes und unter der Annahme der Durchführung der notwendigen Instandsetzungsarbeiten und der Vornahme einer laufenden Instandhaltung ist insbesondere auch unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer von einer Restnutzungsdauer des Gebäudes von ca. 45 Jahren auszugehen. 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. **- 50%** € - 281.230,--

GEBÄUDESACHWERT ZWEIFAMILIENHAUS

ohne Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes € **281.230,--**
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.

Zwischensumme € **281.230,--**

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

Zwischensumme € 281.230,--

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 Zweifamilienhaus bedeutende bis umfangreiche Instandsetzungsarbeiten erforderlich.

Nach vorstehend angeführter Tabelle wird in konkretem Fall die **Zustandsnote 3,75** vergeben. Bei Anwendung der Zustandsnote 3,75 ist somit eine

Wertminderung aufgrund des Bau- und Erhaltungszustandes

von gerundet - 42 % € - 118.000,--
anzusetzen.

Gebäudesachwert Wohnhaus € 163.230,--

KORRIGIERTER GEBÄUDESACHWERT ZWEIFAMILIENHAUS
unter Berücksichtigung des über die altersadäquate Abnutzung
hinausgehenden Bau- und Erhaltungszustandes
und der notwendigen Fertigstellungsarbeiten
somit gerundet

€ 163.000,--

3.1.2.2. Bauwert Nebengebäude und Außenanlagen:

Die vorhandenen Nebengebäude (Gartenhaus und Gewächshaus) sowie die vorhandenen Außenanlagen (Bodenbefestigungen, Einfriedungen, Gartenanlage, Solaranlage) werden unter Berücksichtigung des jeweiligen Baualters, des jeweiligen Bau- und Erhaltungszustandes pauschal wie nachstehend bewertet:

Gartenhaus pauschal	€ 500,--
Gewächshaus pauschal	€ 500,--
Außenanlagen pauschal	€ 3.000,--

3.1.3. Sachwert:

Der **Sachwert der der Liegenschaft EZ 498** errechnet sich somit wie folgt:

Bodenwert	€ 151.000,--
Gebäudesachwert Einfamilienwohnhaus	€ 163.000,--
Sachwert Nebengebäude und Außenanlagen pauschal	€ 4.000,--
SACHWERT Liegenschaft EZ 498 somit gerundet	€ 318.000,--

3.1.4. Verkehrswert ohne Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)-bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge und ohne Aufrechterhaltung der jeweils unter C-LNR 1 a und C-LNR 2 a intabulierten Dienstbarkeiten (Wohnungsgebrauchsrecht und Ausgedinge):

Der unter Punkt 3.1.3. dieses Gutachtens ermittelte Wert (Sachwert) der Liegenschaft entspricht unter der Annahme der Bestandsfreiheit, 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 Liegenschaft EZ 498, Grundbuch 03036 Schönbichl
beträgt zum Stichtag 27. März 2026**

**ohne Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden
mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge
und ohne Aufrechterhaltung der jeweils unter
C-LNR 1 a und C-LNR 2 a intabulierten Dienstbarkeiten
(Wohnungsgebrauchsrecht und Ausgedinge)**

somit gerundet **€ 318.000,--**

3.1.5. Verkehrswert mit Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)-bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge und ohne Aufrechterhaltung der jeweils unter C-LNR 1 a und C-LNR 2 a intabulierten Dienstbarkeiten (Wohnungsgebrauchsrecht und Ausgedinge):

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 3.1.4. dieses Gutachtens € 318.000,00
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)**
€ - 0,00
Verkehrswert € 318.000,00

**Der Verkehrswert
der Liegenschaft EZ 498, Grundbuch 03036 Schönbichl
beträgt zum Stichtag 27. März 2026
mit Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden
mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge
und ohne Aufrechterhaltung der jeweils unter
C-LNR 1 a und C-LNR 2 a intabulierten Dienstbarkeiten
(Wohnungsgebrauchsrecht und Ausgedinge)
somit gerundet € 318.000,--**

3.2. Bewertung der Last (CLNR 1 a, Wohnungsgebrauchsrecht):

Das Wohnungsgebrauchsrecht ist ein höchstpersönliches, d.h. nicht übertragbares und nicht vererbliches Recht. Das Recht erlischt mit dem Tode der Berechtigten.

Die **Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechtes für Martha Maria Vanecek, geb 1956-12-16** zu Lasten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist gemäß nachstehend angeführtem Auszug aus dem Übergabsvertrag 2014-05-12 (Punkt Zweitens 1.) wie folgt vereinbart:

Zweitens: Gegenleistung -----
Als Gegenleistung wird vereinbart: -----

3.Seite

1. die Übernehmerseite räumt der Übergeberseite und deren Tochter Frau Martha Maria Vanecek (geboren 16.12.1956) die Dienstbarkeit des lebenslangen, unentgeltlichen und höchstpersönlichen Wohnungsgebrauchsrechtes (ohne weiteres Wohnrecht für einen eventuellen Lebensgefährten oder Ehepartner nach Ableben eines Berechtigten) ein, als Alleinbenützung des gesamten Wohneinheit im Erdgeschoß und eines Garagenabstellplatzes, verbunden mit dem Recht -----
 - a) der Mitbenützung von allen Nebenräumen, des Kellers und des Gartens, -----
 - b) auf freie Bewegung in Haus und im Garten, mit Ausnahme der Privaträume der Übernehmerseite, dem freien Zu- und Abgang, und dem Recht, beliebige Besucher zu den üblichen Zeiten in den Ausnahmsräumen zu empfangen; -----
 - c) die Übergeberseite und deren Tochter Frau Martha Maria Vanecek (geboren 16.12.1956) wird sich an der Bezahlung der Betriebskosten (Wasser, Müllabfuhr, Kanal und Heizung) zur Hälfte beteiligen, der Strom wird auf Grund eigener Zähler abgerechnet; alle übrigen Kosten des Vertragsobjektes übernimmt die Übernehmerseite; Für den Fall, dass infolge Pflegebedürftigkeit die Übergeberseite und deren Tochter Frau Martha Maria Vanecek (geboren 16.12.1956) die Kosten nicht mehr tragen können, übernimmt diese die Übernehmerseite; -----

Für die Bewertung der Wertminderung für die belastete Liegenschaft durch das Wohnungsgebrauchsrecht ist nicht die Marktmiete heranzuziehen, sondern die Kostenmiete. Ein mit einem Wohnungsgebrauchsrecht belastetes Ein-/Zweifamilienhaus ist für die voraussichtliche Dauer des Rechtes wie ein Anlageobjekt zu behandeln. Dabei ist anstelle der Marktmiete die aus dem Gebäudewertanteil am Verkehrswert errechnete Kostenmiete zugrunde zu legen. Das resultiert daraus, dass eigengenutzte Ein-/Zweifamilienhäuser üblicherweise mit der Absicht des ungestörten Wohnens und nicht unter Renditeabsicht errichtet werden.

Bewertung der Wertminderung aufgrund des Wohnungsgebrauchsrechtes für die belastete Liegenschaft:

Berechtigte: weiblich, Alter zum Bewertungsstichtag ca. 70 Jahre
die gesamten Betriebskosten (Wasser, Müllabfuhr, Kanalbenützungsgebühr und Heizkosten) für die Liegenschaft sind gemäß Übergabsvertrag von der Berechtigten zur Hälfte zu tragen

Leibrentenfaktor nach der Sterbetafel 2022/2024: 12,514 (Zinssatz 4 %; Frau: Alter 70)

Wert des Wohnungsgebrauchsrechtes:

Jährlicher Nutzwert:
anteiliger Boden im Verhältnis
der Nutzflächen

Whg. EG/Gesamtnutzfläche

90 m²/178 m² = 51 %: 4 % von € 84.560 (151.000,-- x 0,51) € 3.080,--

Gebäudewert des vom
Wohnungsgebrauchsrecht
betroffenen Erdgeschoßes: gerundet € 83.000,--

Anteil des Gebäudes bei
Restnutzungsdauer 45 Jahre: Barwertfaktor: 20,72 (4 %, 45 Jahre)
€ 83.000,-- / 20,72 = Kostenmiete € 4.006,--

Nettonutzwert € 7.484,--

anteilige Bewirtschaftungs-
kosten: (werden von der Berechtigten
getragen) € 0,--

Bruttonutzwert € 7.086,--

**Berechnung der Last des Wohnungsgebrauchsrechtes
für den Verpflichteten:**

€ 7.086,-- x 12,514 = € 88.674,-- gerundet € 89.000,--

3.3. Bewertung der Last (C-LNR 2 a, Ausgedinge):

Das Ausgedinge ist ein höchstpersönliches, d.h. nicht übertragbares und nicht vererbliches Recht. Das Recht erlischt mit dem Tode der Berechtigten.

Das **Ausgedinge für Martha Maria Vanecek, geb 1956-12-16** zu Lasten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist gemäß nachstehend angeführtem Auszug aus dem Übergabsvertrag 2014-05-12 (Punkt Zweitens 2.) wie folgt vereinbart:

2. im Falle als die Übergeberseite und deren Tochter Frau Martha Maria Vanecek (geboren 16.12.1956) infolge Alters oder Krankheit selbst hierzu nicht imstande sind, -----
 - a) verpflichtet sich die Übernehmerseite die Organisation der Heimkrankenhilfe (auch 24-Stunden Betreuung) und von Essen auf Rädern, auf Kosten der Übergeberseite und deren Tochter Frau Martha Maria Vanecek (geboren 16.12.1956) zu übernehmen; -----
 - b) die kostenlose Beistellung eines Personenkraftwagens samt Lenker zu gelegentlichen Fahrten, insbesondere für den Einkauf, Arzt oder zum Besuch, sofern die Übergeberseite und deren Tochter Frau Martha Maria Vanecek (geboren 16.12.1956) nicht selbst noch im Besitze eines eigenen Autos sind. -----
3. Die Übernehmerseite verpflichtet sich an Frau Anneliese Preißler (geboren 28.08.1952 = achtundzwanzigsten August neunzehnhundertzweihundfünfzig), 3376 Sankt Martin-Karlsbach, Hengstbergstraße 4,

4.Seite

einen Geldbetrag von € 5.000,-- (Euro fünftausend) in monatlichen Raten von € 100,-- (Euro einhundert), beginnend mit dem auf den Übergabetermin folgenden nächsten Monatsersten hinauszubezahlen. Es wird keine Verzinsung oder Wertsicherung des vorstehenden Betrages vereinbart. Jedoch werden für den Fall und die Dauer des Zahlungsverzuges 5 % Verzugszinsen vereinbart. -----

Der Bewertung der Last (Ausgedinge) wird die Annahme zugrunde gelegt, dass der vereinbarte Betrag von € 5.000,-- zum Bewertungsstichtag von der Übernehmerseite bereits zu Gänze an die Berechtigte, Frau Anneliese Preißler bezahlt ist.

Laut Auskunft von Frau Martha Maria Vanecek ist sie zum Bewertungsstichtag in die Pflegestufe 2 eingestuft und ihr Einkommen beträgt monatlich ca. € 1.600,--.

Bewertung der Wertminderung aufgrund der Last des Ausgedinges für die belastete Liegenschaft:

Das gemäß vorstehend angeführtem Auszug aus dem Übergabevertrag vereinbarte Ausgedingerecht beinhaltet aufgrund der zum Bewertungsstichtag eingetretenen Pflegebedürftigkeit (Pflegestufe 2) der Berechtigten das Recht auf Organisation der Heimkrankenhilfe und von Essen auf Rädern zu Lasten des Liegenschaftseigentümers. Für den Ansatz der Kosten für die Organisation der Heimkrankenhilfe wird ein Zeitaufwand von 1 Stunde/Woche angenommen. Für den Ansatz der Kosten für die Organisation von Essen auf Rädern wird ebenfalls ein Zeitaufwand von 1 Stunde/Woche (für allfällige organisatorische Tätigkeiten) angenommen. Als Stundensatz für eine Hilfskraft werden € 20,--/Stunde angenommen. Die Kosten der Organisation der Heimkrankenhilfe sowie für Essen auf Rädern werden somit gesamt mit **€ 160,--/Monat** (2 x 4 x € 20,--) angesetzt.

€ 160,--

Für die Zurverfügungstellung eines Personenkraftwagens samt Fahrer wird von einem Bedarf von 2 Fahrten /Woche ausgegangen. Zur Berechnung der monatlichen Kosten werden die Taxikosten für eine Fahrt für 10 km einschließlich der Kosten für 1 Stunde Wartezeit herangezogen. Eine Fahrt für 10 km einschließlich 1 Stunde Wartezeit kostet bei regionalen Taxiunternehmen ca. € 80,--. Die Kosten für einen Personenkraftwagen mit Fahrer werden somit mit **€ 640,--/Monat** (8 x € 80,--) angesetzt.

€ 640,--

Fiktives Monatsentgelt

€ 800,--

Daraus errechnet sich ein **fiktives Jahresentgelt** für das Ausgedinge wie folgt: (€ 800,-- x 12)

€ 9.600,--

Berechnung des Barwertes¹¹:

Höhe des fiktiven Jahresentgeltes für das Ausgedinge:	€ 9.600,--
Zahlungsweise:	monatlich, vorschüssig
angesetzter, jährlicher Realzinssatz:	4,0 %
Geburtsdatum Frau Martha Maria Vanecek:	1956-12-16
Alter der Berechtigten zum Bewertungsstichtag somit:	ca. 70 Jahre
Faktor lt. Sterbetafel 2022/2024 Frauen:	12,514
abzüglich Reduktionsfaktor für monatliche Zahlungen:	- 0,4648
	12,0492

Berechnung der Last des Ausgedinges für den Verpflichteten:

Barwert: € 9.600,-- x 12,0492 = € 115.672,-- **gerundet** € 116.000,--

¹¹ vgl. Statistische Nachrichten 3/2005 Seite 196 ff

3.3. Verkehrswert mit Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)-bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge und unter Aufrechterhaltung der jeweils unter C-LNR 1 a und C-LNR 2 a intabulierten Dienstbarkeiten (Wohnungsgebrauchsrecht und Ausgedinge):

Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft
gemäß Punkte 3.1.5. dieses Gutachtens € 318.000,00

abzüglich

**Wertminderung aufgrund der unter C-LNr 1 a intabulierten Last
(Wohnungsgebrauchsrecht) gemäß Punkt 3.2. dieses Gutachtens € - 89.000,00**

**Wertminderung aufgrund der unter C-LNr 2 a intabulierten Last
(Ausgedinge) gemäß Punkt 3.3. dieses Gutachtens € - 116.000,00**

Rechnerischer Wert der mit dem Wohnungsgebrauchsrecht
und dem Ausgedinge belasteten Liegenschaft € 113.000,--

Der rechnerisch ermittelte Wert unter Aufrechterhaltung der Belastungen entspricht insbesondere aufgrund der erschwerten Veräußerbarkeit eines mit einem Wohnungsgebrauchsrecht und Ausgedinge belasteten Zweifamilienhauses nicht dem Verkehrswert.

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

Abschlag für:

**erschwerte Veräußerbarkeit aufgrund der Belastungen
mit einem Wohnungsgebrauchsrecht und Ausgedinge:**

- 20 % € - 22.600,--

Der Interessentenkreis für ein mit einem Wohnungsgebrauchsrecht und einem Ausgedinge belastetes Zweifamilienhaus beschränkt sich üblicherweise auf eine sehr geringe Zahl von Interessenten, die bereit sind, derartig belastete Liegenschaften zu erwerben. Sowohl längerfristig planende Interessenten als auch Interessenten mit spekulativen Überlegungen werden nur bereit sein, die daraus erwachsenden Einschränkungen auf die zu erwartende fernere Lebenserwartung der Berechtigten gegen entsprechende Preisabschläge in Kauf zu nehmen. In gegenständlichem Fall ist bei der Höhe des angesetzten Abschlages insbesondere das Alter der Berechtigten (70 Jahre) sowie die Tatsache des Vorhandenseins einer zweiten Wohneinheit berücksichtigt.

Verkehrswert € 90.400,--

Der Verkehrswert**der Liegenschaft EZ 498, Grundbuch 03036 Schönbichl****beträgt zum Stichtag 27. März 2026****mit Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden****mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge****und mit Aufrechterhaltung der jeweils unter****C-LNR 1 a und C-LNR 2 a intabulierten Dienstbarkeiten****(Wohnungsgebrauchsrecht und Ausgedinge)****somit gerundet****€ 90.000,--**

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

4. ZUSAMMENFASSUNG:

**Der
Verkehrswert
der Liegenschaft EZ 498
Grundbuch 03036 Schönbichl
beträgt
zum Bewertungsstichtag 27. März 2026**

**mit Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden
mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge
und ohne Aufrechterhaltung der jeweils unter
C-LNR 1 a und C-LNR 2 a intabulierten Dienstbarkeiten
(Wohnungsgebrauchsrecht und Ausgedinge)**

gerundet **€ 318.000,--**
(Euro dreihundertachtzehntausend)

**mit Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden
mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge
und mit Aufrechterhaltung der jeweils unter
C-LNR 1 a und C-LNR 2 a intabulierten Dienstbarkeiten
(Wohnungsgebrauchsrecht und Ausgedinge)**

gerundet **€ 90.000,--**
(Euro neunzigtausend)

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 03036 Schönbichl EINLAGEZAHL 498
BEZIRKSGERICHT Amstetten

Letzte TZ 12/2026
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
351	GST-Fläche	1161	
	Bauf.(10)	186	
	Gärten(10)	975	Wasseringstraße 26

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Kurt Vanecek

GEB: 1953-11-24 ADR: Wasseringstraße 26, Amstetten 3300

c 3966/2014 Übergabsvertrag samt Pflichtteilsverzichtsvertrag 2014-05-12
Eigentumsrecht

d 3966/2014 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

1 a 3966/2014

WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT

gem Art Zweitens 1. Übergabsvertrag 2014-05-12 für
Helene Vanecek, geb 1922-05-15 und
Martha Maria Vanecek, geb 1956-12-16

2 a 3966/2014

AUSGEDINGE

gem Art Zweitens 2. Übergabsvertrag 2014-05-12 für
Helene Vanecek, geb 1922-05-15 und
Martha Maria Vanecek, geb 1956-12-16

3 a 3966/2014

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
für Helene Vanecek, geb 1922-05-15

4 a 12/2026

Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 39.060,91 samt 10,83 % Z aus
EUR 39.060,91 seit 2025-05-18, samt 1.193,40 Zinsen;
Kosten EUR 3.113,76 samt 4 % Z seit 2025-10-27;
Antragskosten EUR 1.609,72 für TeamBank AG Nürnberg
(FN 305043v) (23 E 1/26z)

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

Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM):