



Mag. Franz STEINER

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für die Fachgruppe Immobilien

23 E 55/25i

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

Schrems, 23. März 2026
Mag.St
GA-Nr. 1068-01-2026

Geschäftszahl: **23 E 55/25i**

Betreibende Partei: **Raiffeisenbank Region Amstetten eGen**
Raiffeisenplatz 1, 3300 Amstetten

vertreten durch: Mag. Siegfried Gruber, Rechtsanwalt
Schulgasse 2, 3353 Seitenstetten

Verpflichtete Partei: **Mag. Dr. Christian STRASSER, Rechtsanwalt**
als Masseverwalter über das Vermögen des Besnik FAZLIJA
Hauptplatz 11, 4300 St. Valentin

wegen: Zwangsversteigerung von Liegenschaften

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes des
Liegenschaftsanteiles B-LNR 5 (Hälfteanteil)
an der Liegenschaft EZ 861, Grundbuch 03003 Amstetten
in 3300 Amstetten, Koloniegasse 9



Verteiler: 2-fach an Auftraggeber

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

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES:	3
1.1. Auftrag:	3
1.2. Befundaufnahme:	3
1.3. Bewertungsstichtag:	3
1.4. Grundlagen:	3
1.5. Allgemeine Vorbemerkungen:	4
2. BEFUND – LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG:	5
2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse:	5
2.2. Rechte und Lasten:	6
2.2.1. Dingliche Rechte:	6
2.2.2. Dingliche Lasten:	6
2.2.3. Unverbücherte dingliche Lasten:	7
2.3. Makrolage:	8
2.4. Mikrolage und Infrastruktur:	9
2.5. Maße und Form, Topographie:	12
2.6. Anschlüsse:	12
2.7. Flächenwidmung:	13
2.8. Bebauungsvorschriften:	13
2.9. Kontaminierungen:	14
2.10. Hochwasser- und Hangwassergefährdung:	15
2.11. Beschreibung der Bauwerke:	16
2.11.1. Wohnhaus mit Einstellraum:	17
2.11.1.1. Grundriss und Raumaufteilung:	18
2.11.1.2. Nutzflächen:	19
2.11.1.3. Bauweise (lt. Baubeschreibung bzw. soweit augenscheinlich erkennbar):	20
2.11.1.4. Ausstattung:	21
2.11.2. Außenanlagen:	25
2.12. Baumängel, Bauschäden, nachzuholende Instandsetzungen:	26
2.13. Vermietungen oder sonstige Rechte Dritter:	27
2.14. Einrichtung:	27
2.15. Zubehör:	27
3. GUTACHTEN:	28
3.1. Sachwert:	29
3.1.1. Bodenwert:	29
3.1.2. Bauwerte:	32
3.1.2.1. Bauwert Wohnhaus mit angebautem Einstellraum:	32
3.1.2.2. Bauwert Außenanlagen:	38
3.1.3. Sachwert:	38
3.2. Verkehrswert Gesamtanteile ohne Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge:	38
3.3. Verkehrswert Gesamtanteile mit Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge:	39
3.4. Verkehrswert Miteigentumsanteil B-LNR 5 (Hälfteanteil) mit Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge	39
4. ZUSAMMENFASSUNG:	41
5. ANMERKUNGEN:	42
6. ANHANG:	43

1. ALLGEMEINES:

1.1. Auftrag:

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Amstetten vom 07. Jänner 2026 wurde ich zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, Befund und Gutachten über

***den Verkehrswert
des Liegenschaftsanteiles B-LNR 5 (Hälfteanteil)
an der Liegenschaft EZ 861, Grundbuch 03003 Amstetten
in 3300 Amstetten, Koloniegasse 9***

zu erstatten.

1.2. Befundaufnahme:

Die Befundaufnahme wurde **am 18. Februar 2026** durchgeführt.

Beginn: 11:00 Uhr

Ende: 11:45 Uhr

An der Befundaufnahme nahmen teil:

- Frau Sabine Moser, Prokuristin der Raiffeisenbank Region Amstetten eGen
- Herr Dominik Kerschbaumsteiner,
Ehegatte der Mieterin Frau Nicole Kerschbaumsteiner
- 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 **18. Februar 2026**.

1.4. Grundlagen:

- Örtliche Besichtigung am 18.02.2026
- Grundbuchauszug vom 17.02.2026
- 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

- Luftaufnahme (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 Dominik Kerschbaumsteiner 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 Versorgungsleitungen 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 861, Grundbuch 03003 Amstetten umfasst laut Gutbestandsblatt die nachstehend angeführten Grundstücke mit den angeführten grundbücherlichen Nutzungsarten und Grundstücksadressen:

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1542/17	GST-Fläche	354	
	Bauf. (10)	113	
	Gärten(10)	241	Koloniegasse 9

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 *****
4 ANTEIL: 1/2
  Hava Fazlija
  GEB: 1986-03-02 ADR: Brunhildstraße 2/1, St. Valentin 4300
  a 2418/2022 IM RANG 1064/2022 Kaufvertrag 2022-04-13 Eigentumsrecht
  b 2418/2022 Belastungs- und Veräußerungsverbot
5 ANTEIL: 1/2
  Besnik Fazlija
  GEB: 1980-06-26 ADR: Brunhildstraße 2/1, St. Valentin 4300
  a 2418/2022 IM RANG 1064/2022 Kaufvertrag 2022-04-13 Eigentumsrecht
  b 2418/2022 Belastungs- und Veräußerungsverbot
  c 1806/2025 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens am 2025-07-28
    (BG Haag - 107 S 5/25f)
```

Annahme: unveränderter Grundbuchsstand zum Bewertungsstichtag.

2.2. Rechte und Lasten:

2.2.1. Dingliche Rechte:

Bewertungsrelevante Eintragungen im A2-Blatt:

- keine

2.2.2. Dingliche Lasten:

Bewertungsrelevante Eintragungen im A2-Blatt:

- keine

Bewertungsrelevante Eintragungen im C-Blatt:

- keine

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

2.2.3. Unverbücherte dingliche Lasten:

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

Aufgrund der dinglichen Wirkung wird daher auf die mit nachstehend angeführtem Kontoblatt der Stadtgemeinde Amstetten und dem Dienstleistungsverband Region Amstetten für Umweltschutz und Abgaben jeweils vom 18.03.2026 bekannt gegebenen, nachstehenden Gebühren- und Abgabenrückstände hingewiesen.

Stadtgemeinde Amstetten		Kontoblatt Kunde									
Person:	12983, Fazlija Hava, Brunhildstraße 2, Tür 1, 4300 St. Valentin									Jahr: 2026	
Objekt:	1, Gst.1542/17, Koloniegasse 9, 3300 Amstetten										
Abgabensummen											
Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
5	Kanalbenutzungsgebühr		59,49	54,08	5,41				59,49	54,08	5,41
601	Nebengebühren HBA		3,00	3,00					3,00	3,00	
Summe			62,49	57,08	5,41				62,49	57,08	5,41
Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 2											
Erstellt am 18.03.2026 11:00:14 von Andreas Ebner											
Seite 1 von 1											

Kontoinformation

Kundennummer:	4020080736
Datum:	18.03.2026
Seite:	2

Übersicht zu Vertragskonto 881000560428
per 18.03.2026

Beleg-	Interne	Externe	Fälligkeit	Bezeichnung	Belastung	Belastung	Belastung
datum	Belegnr.	Belegnr.			Netto	USt	Brutto
22.01.2026	9531312196	990102404286	15.02.2026	Seuchenvorsorgeabgabe	7,50	0,00	7,50
22.01.2026	9531312197	990102404286	15.02.2026	Abfall	83,46	8,35	91,81
10.03.2026	1007567924	96001210638	31.03.2026	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
Summen		Rückstand			93,96	8,35	102,31

Davon fällig per:

Fälligkeit	Belastung	Belastung	Belastung
	Netto	USt	Brutto
15.02.2026	90,96	8,35	99,31
31.03.2026	3,00	0,00	3,00
Summen	93,96	8,35	102,31

Der Obmann
des Gemeinde Dienstleistungsverbandes Region

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

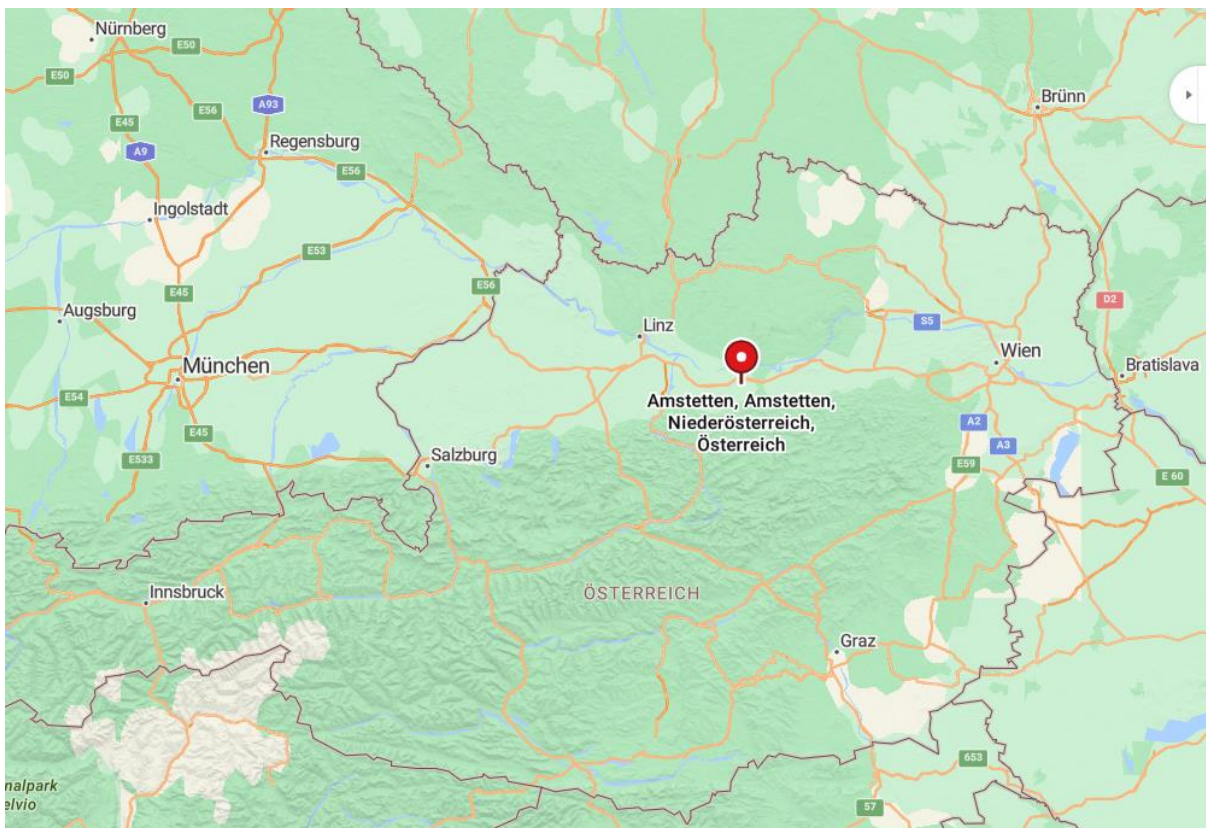
Summe Abgaben- und Gebührenrückstände:

Stadtgemeinde Amstetten	€	62,49
Dienstleistungsverband Region Amstetten	€	102,31

Gesamtsumme dinglicher Abgaben bzw. Gebührenrückstände € 164,80

2.3. Makrolage:

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

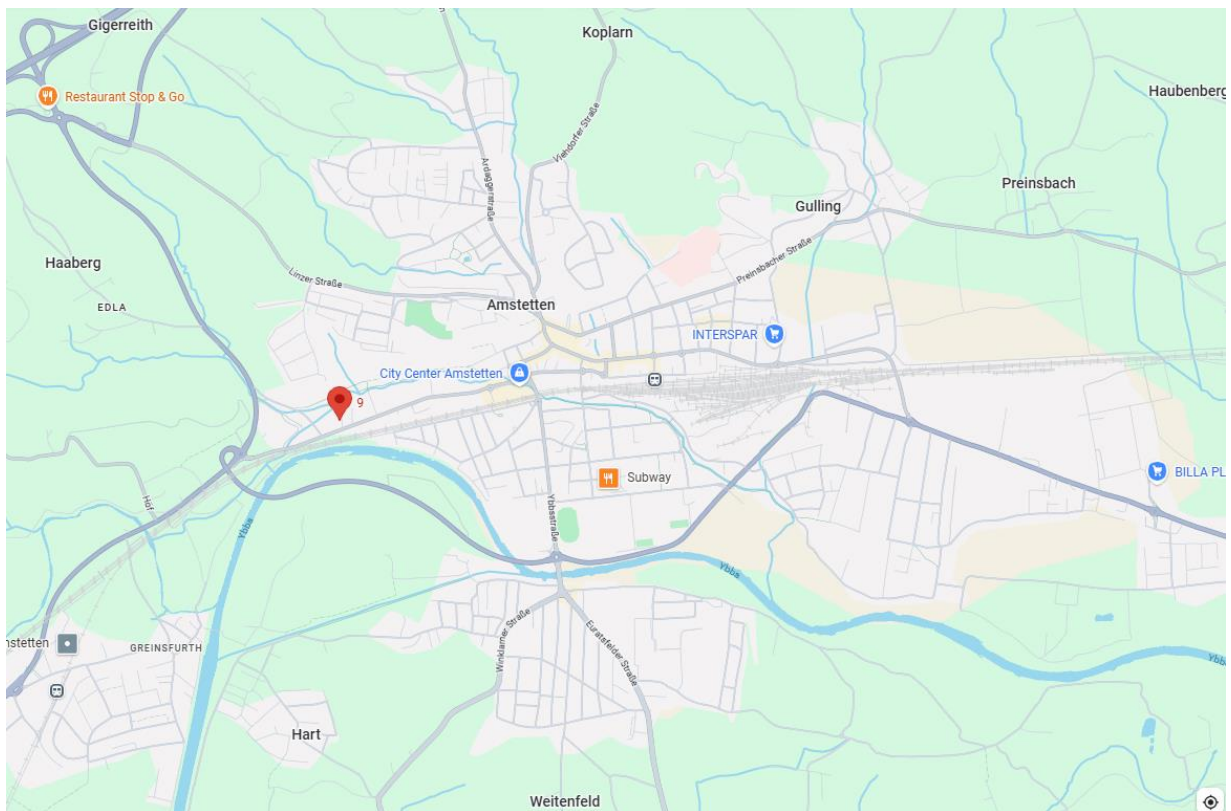


Quelle: google.maps

2.4. Mikrolage und Infrastruktur:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt am westlichen Siedlungsrand der Stadt Amstetten und grenzt unmittelbar westlich an das öffentliche Gut „Koloniegasse“ (Gst 1542/1, Stadtgemeinde Amstetten) an, von dem auch die Erschließung der Liegenschaft erfolgt. Die Koloniegasse ist eine Sackgasse und zweigt nördlich von der Waidhofnerstraße ab.

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

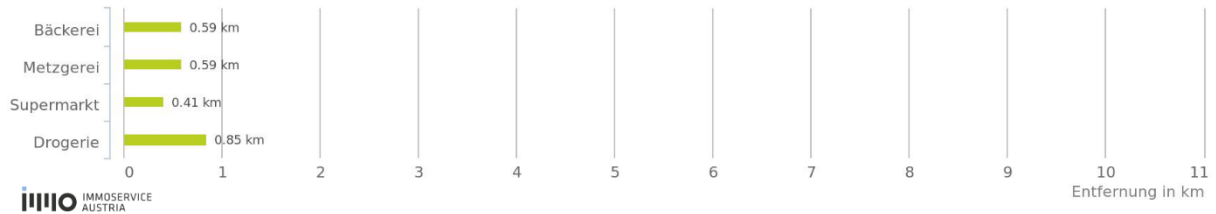


Quelle: NÖ Atlas

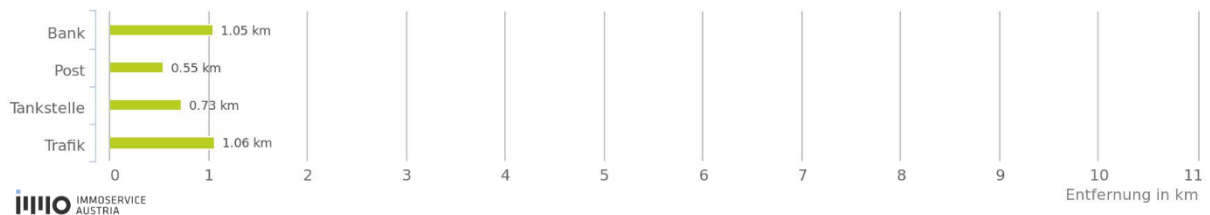
Die Stadtgemeinde Amstetten hat ca. 24.000 Einwohner.

Entfernungen zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen:

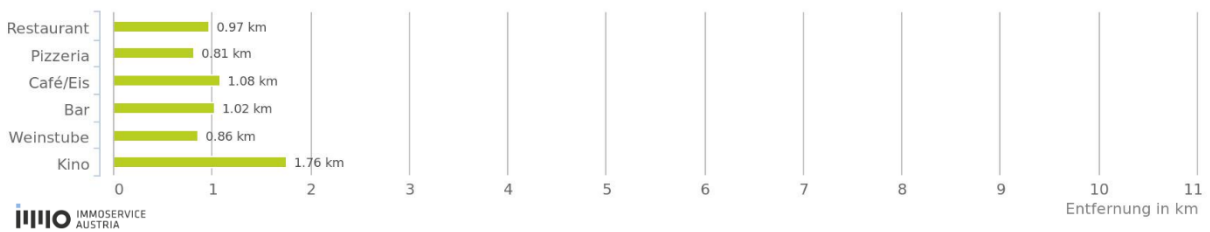
Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



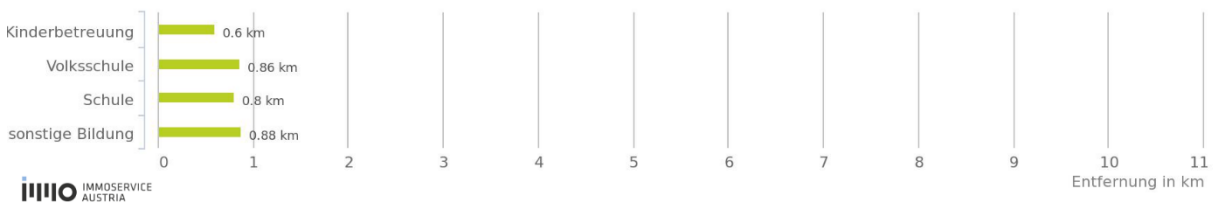
Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



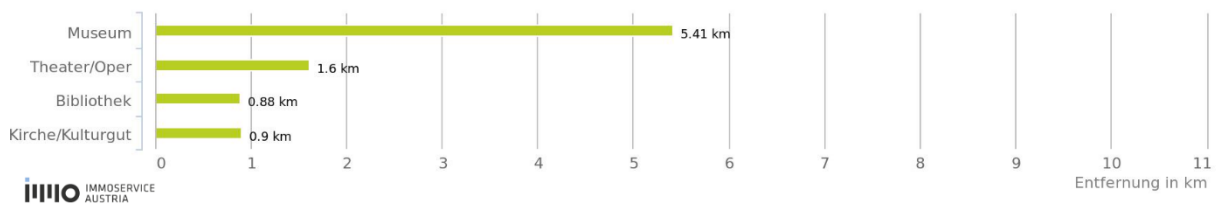
Distanzen zu den Ausgeheimrichtungen



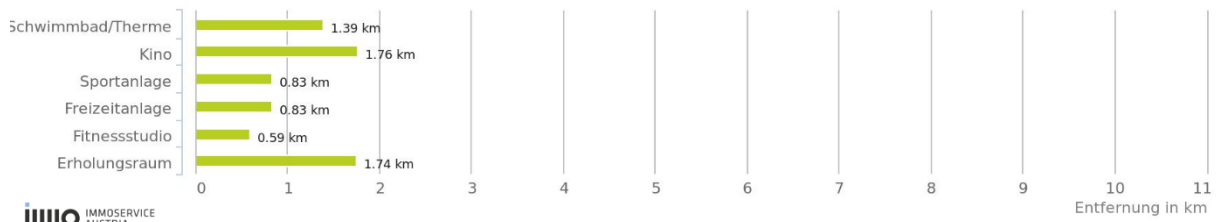
Distanzen zu den Bildungseinrichtungen



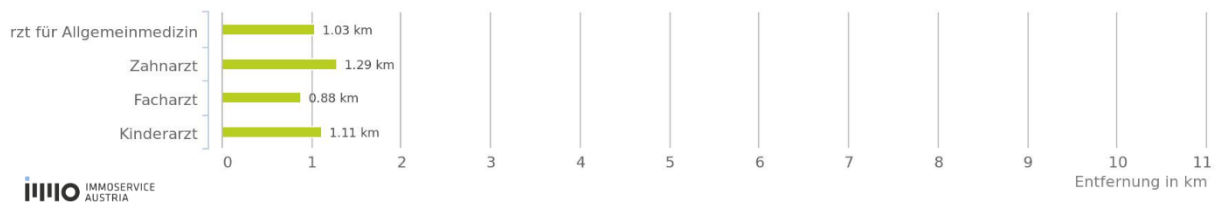
Distanzen zu den Kultureinrichtungen



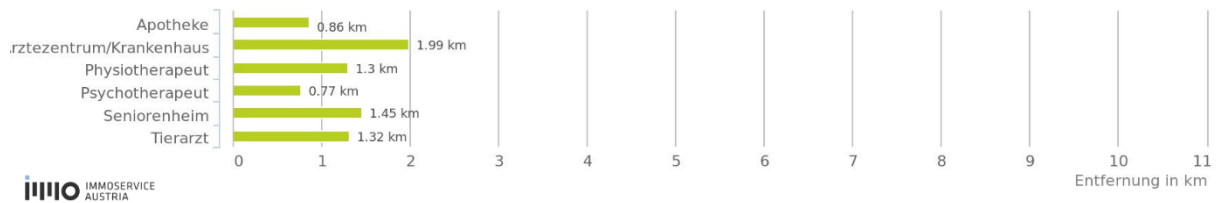
Distanzen zu den Freizeiteinrichtungen



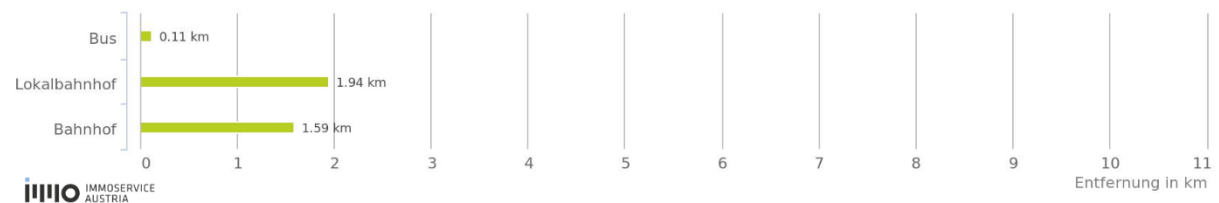
Distanzen zu Ärzten



Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen



Distanzen zu Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs



Über die in unmittelbarer Nähe an der Liegenschaft vorbeiführende Waidhofnerstraße ist eine gute Anbindung an das Bundesstraßennetz (B1, Entfernung ca. 600 m) gegeben. Die Anbindung an das Autobahnnetz erfolgt über die Anschlussstelle Amstetten West (Westautobahn A1), die sich in ca. 3 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 mittlere Wohnlage innerhalb der Stadtgemeinde Amstetten einzustufen.

2.5. Maße und Form, Topographie:

Das in der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 861 inne liegende Grundstück 1542/17 weist eine annähernd rechteckige Grundrissform mit einem **grundbücherlichen Flächenausmaß von 354 m²** auf. Die östliche Grundgrenze bildet das öffentliche Gut (Koloniegasse). Die Grundstücksfläche ist weitgehend eben und niveaugleich mit den angrenzenden Grundstücken.



Quelle: BEV – Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

2.6. Anschlüsse:

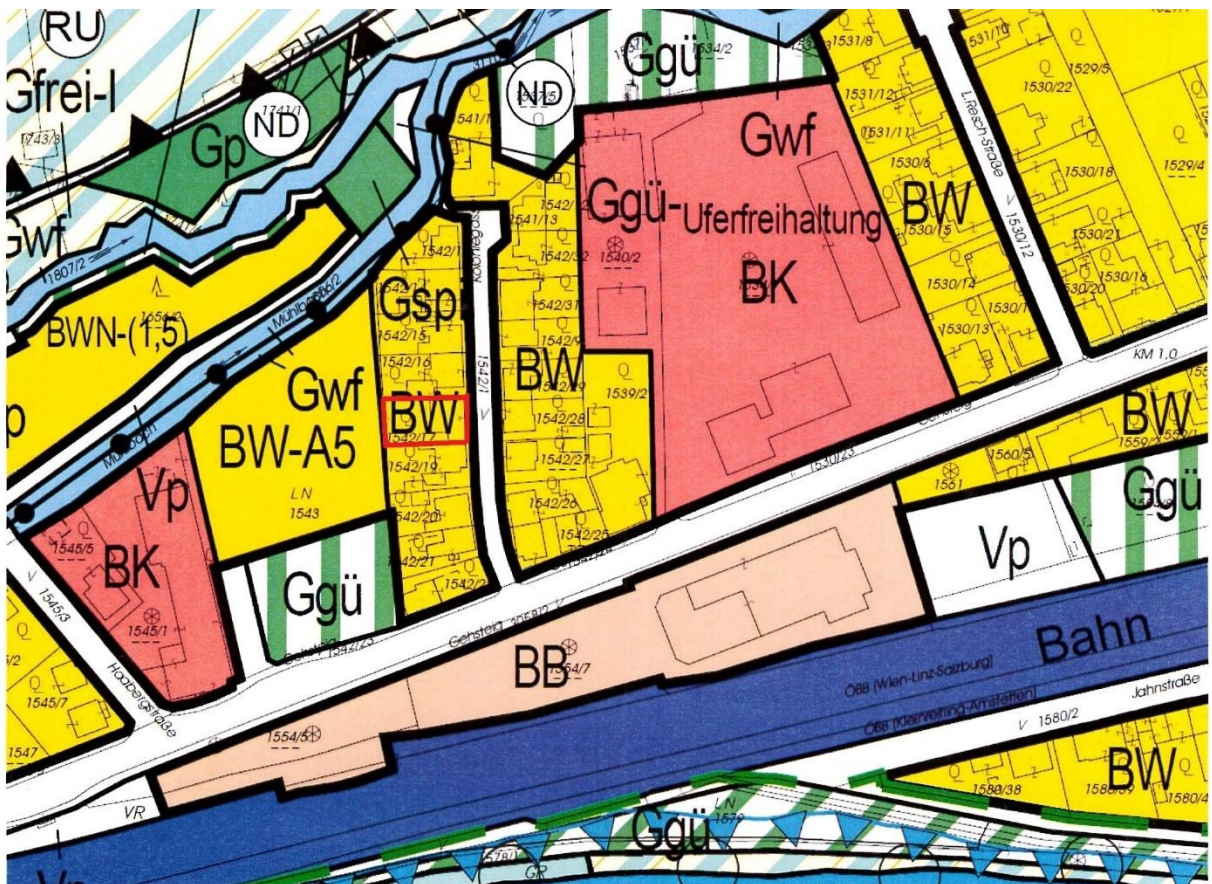
Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft verfügt zum Bewertungsstichtag über Anschlüsse an folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

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

2.7. Flächenwidmung:

Gemäß Auskunft einer Mitarbeiterin der Stadtgemeinde Amstetten und laut nachstehend angeführtem Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Amstetten lautet die Flächenwidmung zum Bewertungsstichtag für das Grundstück 1542/17 auf:

Bauland-Wohngebiet (BW)



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.

2.9. Kontaminierungen:

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

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

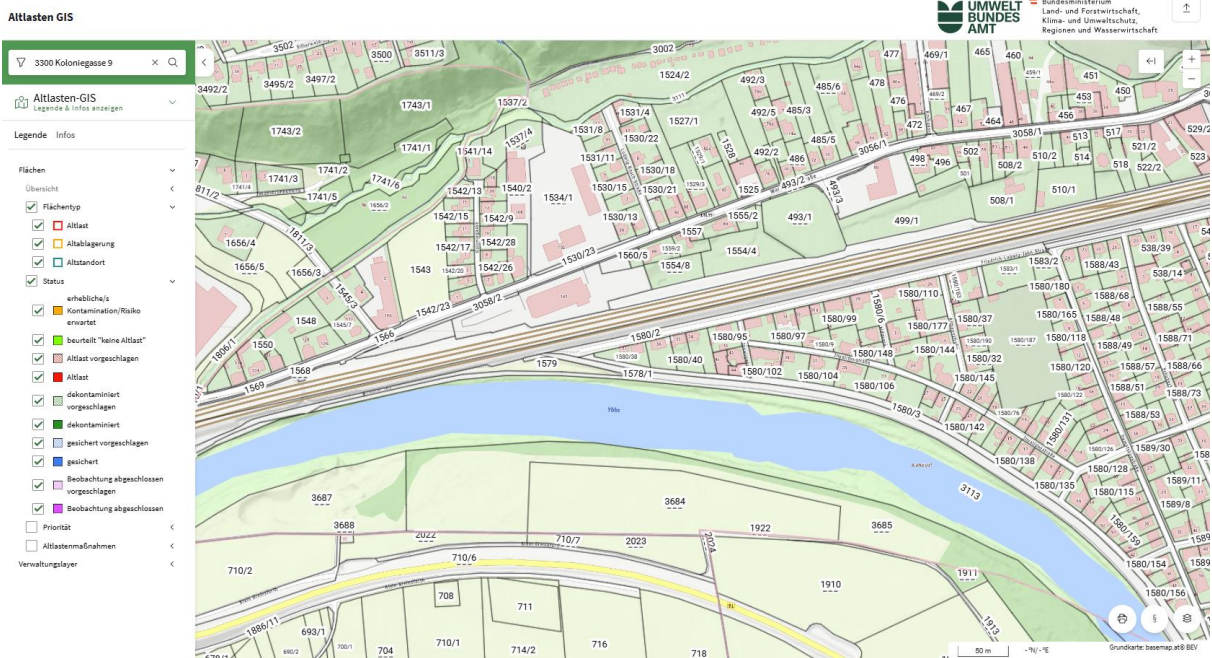
Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der OGH in seiner Entscheidung vom 26.08.2009 folgendes ausführt: „Ein mit Baurestmassen durchsetzter Boden ist daher auch wegen dieser Beschaffenheit als kontaminiert zu bezeichnen und stellt ungeachtet der besonderen Umstände des konkreten Standorts zumindest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

Gemäß nachstehend angeführter Abfrage beim Bundesumweltamt vom 18.03.2026 im Geographischen Informationssystem Altlasten sind für die bewertungsgegenständlichen Grundstücke jeweils weder Altablagerungen, ein Altstandort noch Altlasten³ veröffentlicht.

¹ Siehe ÖNORM S 2093

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

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



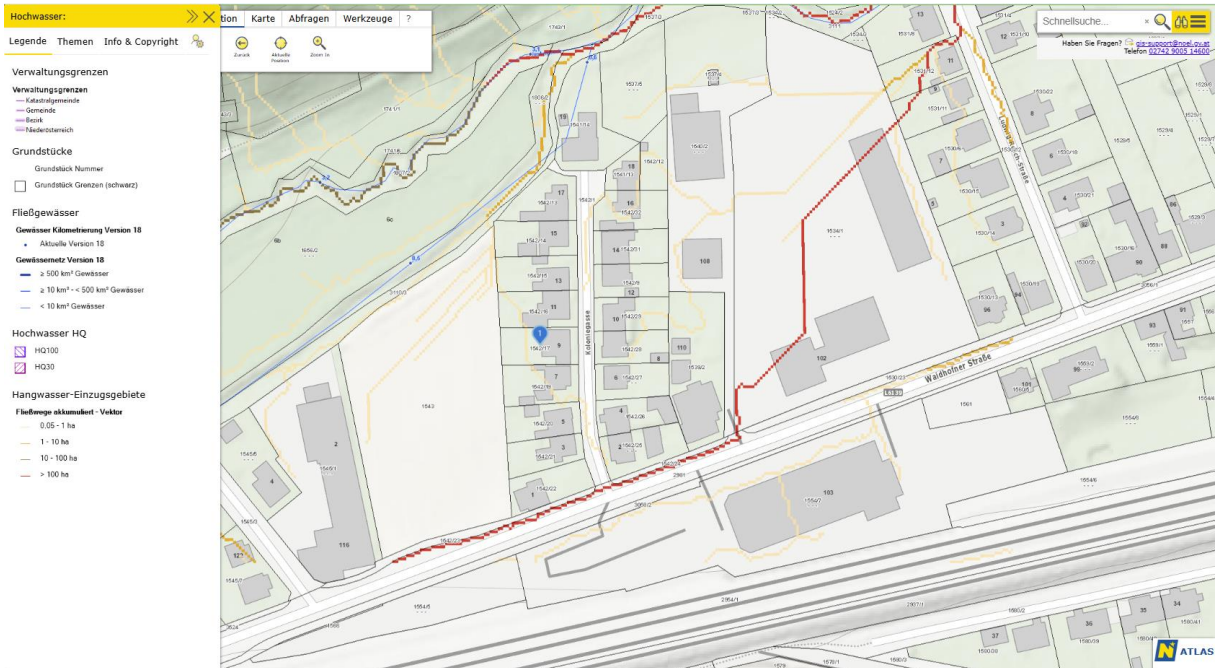
Aus den erhaltenen Auskünften und aufgrund der bestehenden Nutzung besteht kein Hinweis auf gefährliche Kontaminationen. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie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

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

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

2.10. Hochwasser- und Hangwassergefährdung:

Das bewertungsgegenständliche **Grundstück 1542/17** liegt zum Bewertungsstichtag **nicht in einem ausgewiesenen Hochwasserabflussbereich (HQ 30, HQ 100)**. Für das Grundstück 1542/17 ist im NÖ Atlas im unbebauten Bereich des Grundstückes eine geringe **Hangwassergefährdung** (Fließwege 0,05 – 1 ha) ausgewiesen.

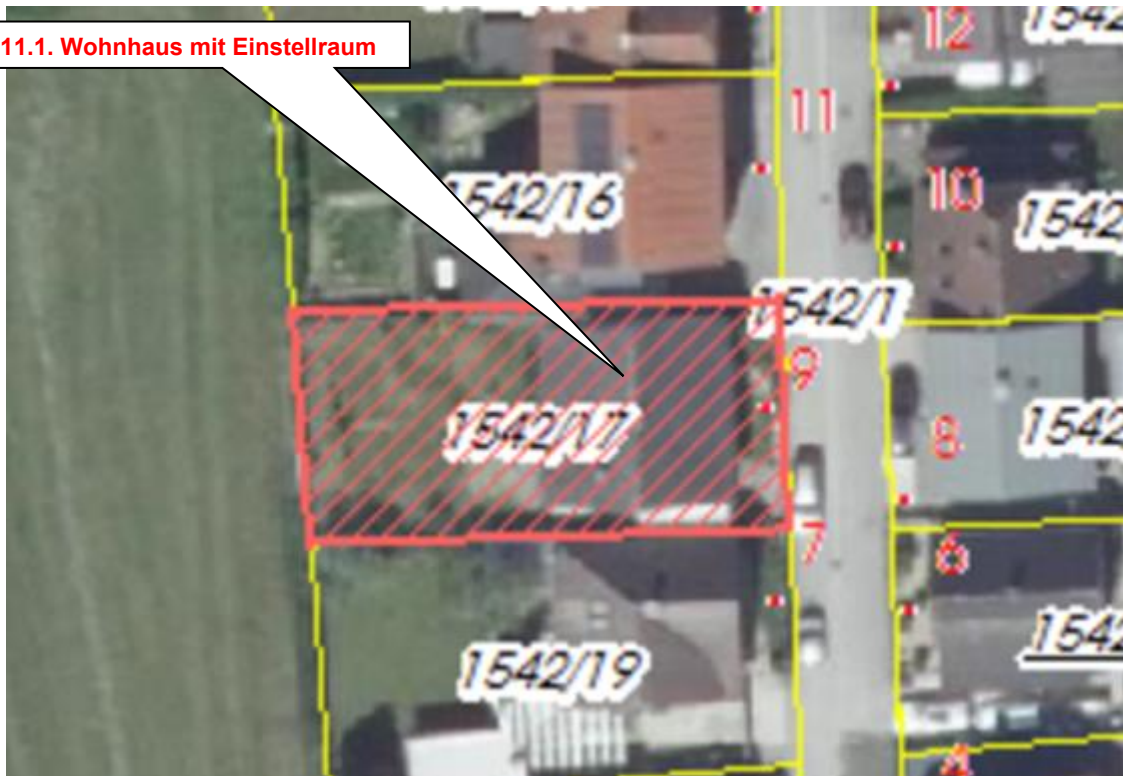


Quelle: NÖ Atlas

2.11. Beschreibung der Bauwerke:

Auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück 1542/17 bestehen zum Bewertungsstichtag folgende Bauwerke:

2.11.1. Wohnhaus mit Einstellraum



2.11.1. Wohnhaus mit Einstellraum:

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft besteht zum Bewertungsstichtag ein Einfamilienwohnhaus mit angebautem Einstellraum. Das Gebäude ist unmittelbar am der südlichen Grundgrenze angebaut, zur nördlichen Grundgrenze besteht ein Abstand von ca. 0,7 m. Das Wohnhaus besteht aus Erdgeschoß und ist zum Teil unterkellert, der Dachboden ist nicht ausgebaut.

Im Kellergeschoß befinden sich 1 Vorraum und 2 Kellerräume. Die Nutzfläche im Kellergeschoß beträgt insgesamt ca. 20 m². Im Erdgeschoß ist eine Wohneinheit mit 1 Vorraum, 1 Bad, 1 Küche und 3 Zimmer eingebaut. Die Wohnnutzfläche im Erdgeschoß beträgt ca. 71 m². Im Erdgeschoß besteht zusätzlich noch eine Waschküche mit einer Nutzfläche von ca. 5,6 m² mit Ausgang in den Garten. An der Südseite des Wohnhauses ist ein Einstellraum mit einer Nutzfläche von ca. 10 m² angebaut.

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

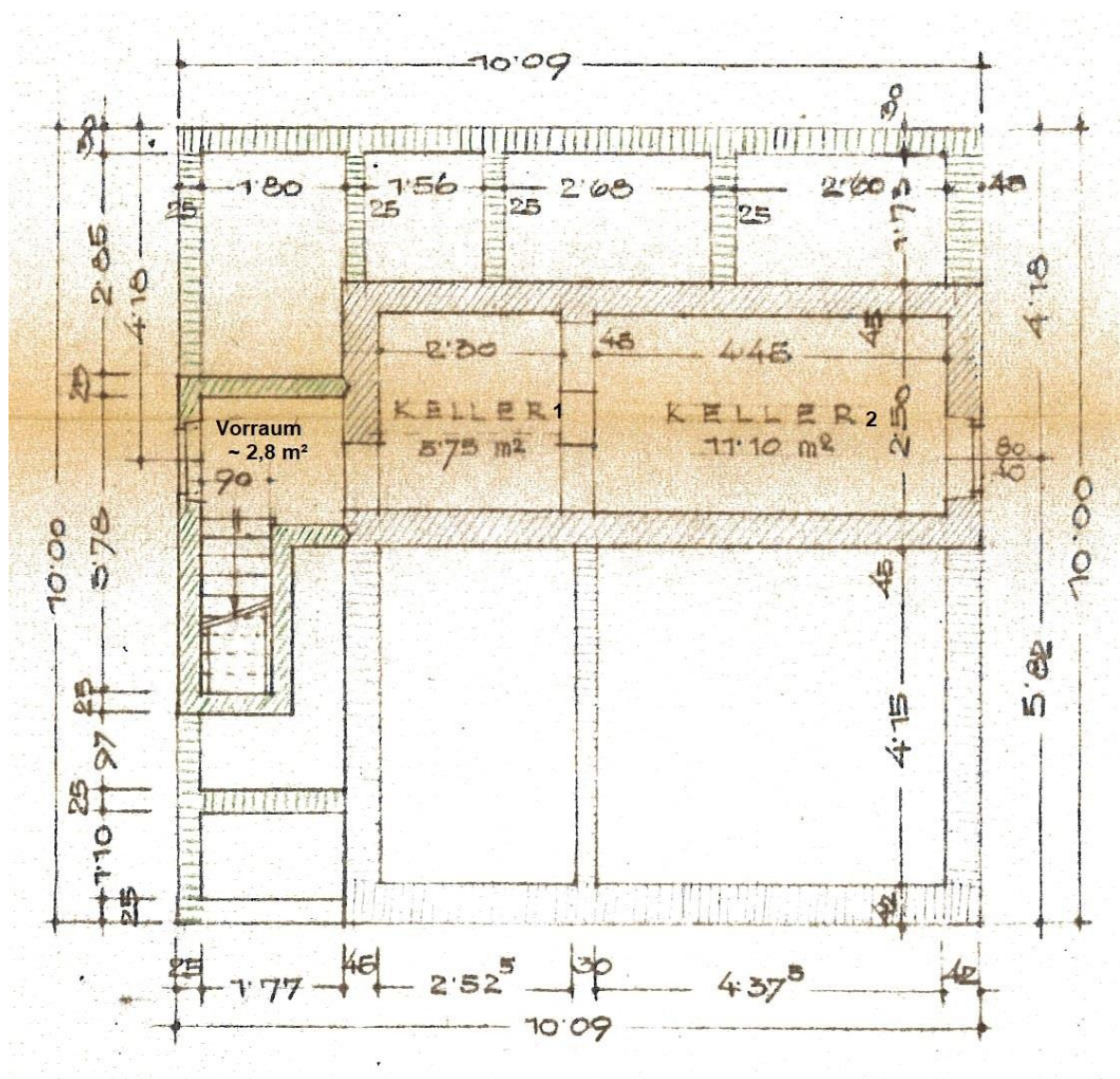
- 1911:** Baubewilligung zum Neubau eines Hauses;
Stadtgemeindevorsteherung Amstetten vom 07.07.1911
- 1912:** Bauvollendungszeugnis für das neuerbaute Haus;
- 1960:** Baubewilligung für die Errichtung eines Zubaus und eines Einstellraumes;
Bescheid der Stadtgemeinde Amstetten vom 27.09.1960
- 1965:** Bewohnungs- und Benützungsbewilligung für den fertiggestellten Zu- und Umbau sowie für den errichteten Einstellraum;
Bescheid der Stadtgemeinde Amstetten vom 06.12.1965
- 1974:** Baubewilligung für die Verlegung eines Hauskanalanlage;
Bescheid der Stadtgemeinde Amstetten vom 11.10.1974
- 1995:** Baubewilligung für die Regenwasserentsorgung auf Eigengrund;
Bescheid der Stadtgemeinde Amstetten vom 07.03.1995
- 1995:** Auflage zum Einbau eines Lüftungsrohres zur besseren Belüftung des Kellers und Anschluss des direkt an der Ecke Straße-Nachbargrundstück situierten Einlaufschachtes bzw. des in diesen Einlaufschacht mündenden Dachablaufes an den Regenwasserkanal;
Bescheid der Stadtgemeinde Amstetten vom 30.05.1995



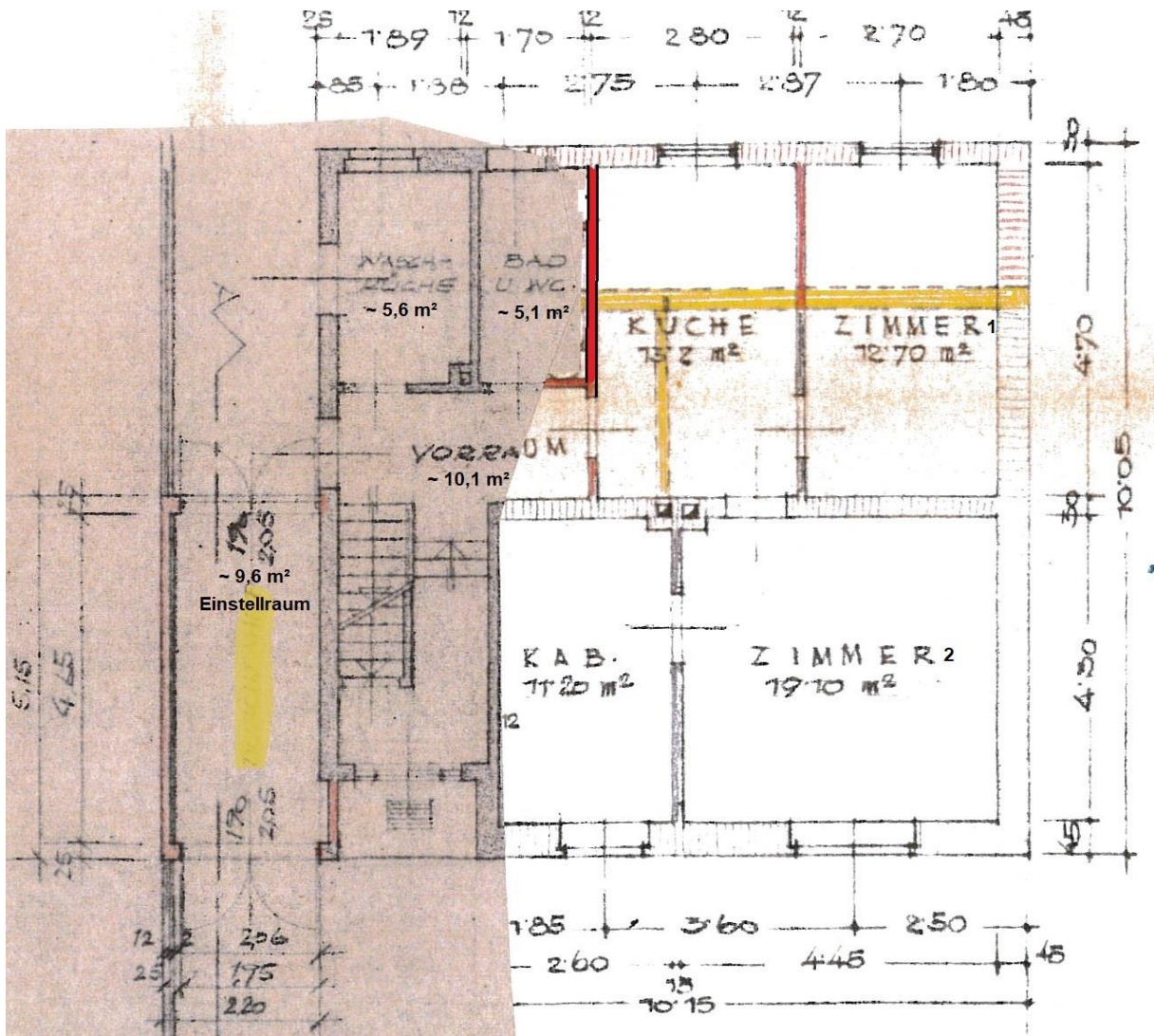
Südostansicht

Westansicht

2.11.1.1. Grundriss und Raumaufteilung:



Grundriss - Kellergeschoß



Grundriss - Erdgeschoß

2.11.1.2. Nutzflächen:

Die Nutzflächen für das Wohnhaus mit angebautem Einstellraum 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 WOHNHAUS
3300 AMSTETTEN - KOLONIEGASSE 9**

Geschoß	Raum	m ² Wohnnutzfläche	m ² sonstige Nutzfläche
KELLERGESCHOSS		ca.	ca.
	Vorraum		2,80
	Keller 1		5,75
	Keller 2		11,10
Summen Kellergeschoß		0,00	19,65
Nutzflächen Kellergeschoß gesamt gerundet			20

Geschoß	Raum	m ² Wohnnutzfläche	m ² sonstige Nutzfläche
ERDGESCHOSS		ca.	ca.
	Vorraum	10,10	
	Bad	5,10	
	Küche	13,20	
	Zimmer 1	12,70	
	Zimmer 2	19,10	
	Kabinett	11,20	
	Waschküche		5,60
	Einstellraum		9,60
Summen Erdgeschoß		71,40	15,20
Nutzflächen Erdgeschoß gesamt gerundet			87

**AUFSTELLUNG NUTZFLÄCHEN WOHNHAUS
3300 AMSTETTEN - KOLONIEGASSE 9**

WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT gerundet	71
SONST. NUTZFLÄCHE GESAMT gerundet	35
NUTZFLÄCHE GESAMT gerundet	106

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

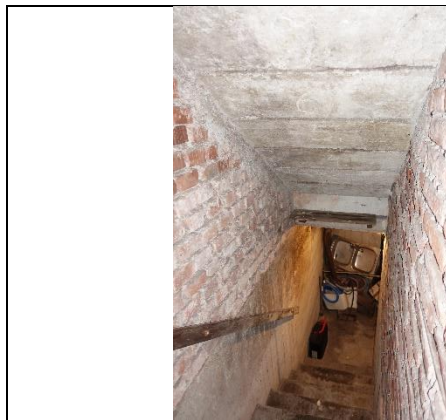
- Fundamente: Stampfbeton
- Kellermauerwerk: Vollziegelmauerwerk
- aufgehendes Mauerwerk: Vollziegelmauerwerk
- Decke über KG: Gewölbedecke
- Decken über EG: Massivdecke
- Dachkonstruktion (Wohnhaus): Satteldachstuhl; Holzsparren mit Einfachlattung; Dacheindeckung: Eternitrhomben
- Dachkonstruktion (Anbau Einstellraum): Flachdach; Massivdecke; Abdeckung: Stehfalzblech
- Regenrinnen und Dachverblechung: verzinktes Eisenblech lackiert
- Fassade: Mineralputz ohne Vollwärmeschutz (ostseitig); Eternitafeln (nord,- süd- und westseitig)
- Treppe EG/KG: einläufige gerade Betontreppe ohne Belag
- Treppe EG/Dachboden: zweiläufige Massivtreppe mit Podest

- Fenster EG: Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung und Außenrollläden mit manuellem Antrieb; Holzkastenfenster mit Einfachverglasung (Waschküche und Dachboden)
- Eingangstür: Kunststofftür mit 2- Scheiben-Isolierverglasung
- Ausgangstür Garten: Massivholz-Füllungstür
- Einfahrtstore Einstellraum: zweiflügelige Stahlblechlore lackiert mit Netzglaselementen (straßen- und gartenseitig)
- Innentüren EG: Umfassungszargen und Türblätter lackiert
- Heizung: Einzelofenheizung (Pellets-Einzelofen)

Das Wohnhaus befindet sich zum Bewertungsstichtag in einem grundlegend sanierungsbedürftigen Bau- und Erhaltungszustand. Hinsichtlich der notwendigen Instandsetzungsarbeiten wird auf Punkt 2.12. dieses Gutachtens verwiesen.

2.11.1.4 Ausstattung:

KELLERGEHOSS:



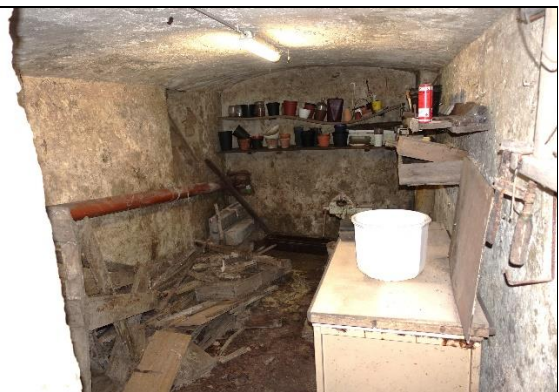
Treppe EG/KG: einläufige Betontreppe versiegelt; Holzhandlauf;



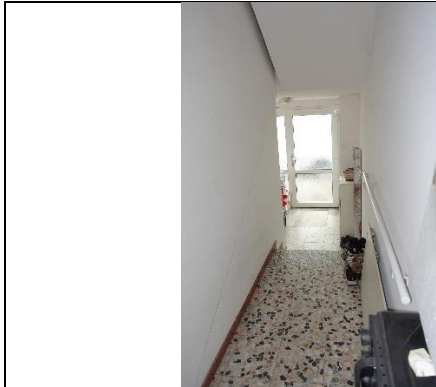
Vorraum: Boden: Beton; Wände: teilweise verputzt, teilweise Vollziegelmauerwerk unverputzt; Decke: Gewölbedecke verputzt;



Keller 1: Boden: Beton; Wände: teilweise verputzt, teilweise Vollziegelmauerwerk unverputzt; Decke: Gewölbedecke verputzt; erkennbare Feuchtigkeitsschäden im Bereich Boden/Wand;



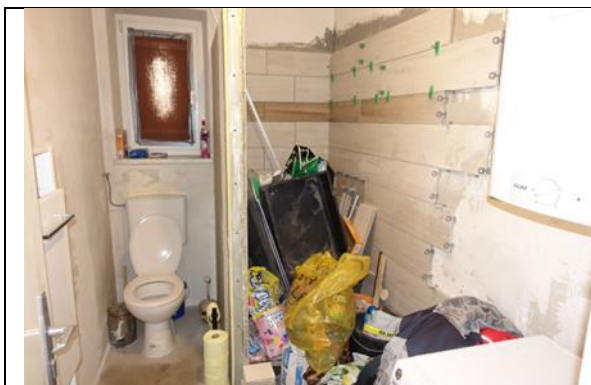
Keller 2: Boden: Naturboden; Wände: verputzt; Decke: Gewölbedecke verputzt; erkennbare Feuchtigkeitsschäden im Bereich Boden/Wand;

ERDGESCHOSS:

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



Elektroverteiler und Zählerschrank



WC: Boden: Estrich; Wände: teilweise Fliesen, teilweise verputzt; Decke: verputzt und gemalt;



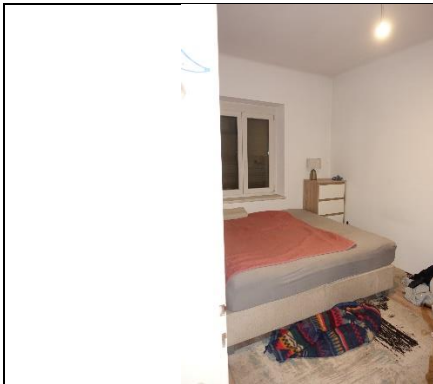
Sanitärausstattung: 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Elektrowarmwasserspeicher (Fassungsvermögen ca. 50 l), 1 Waschmaschinenanschluss;



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



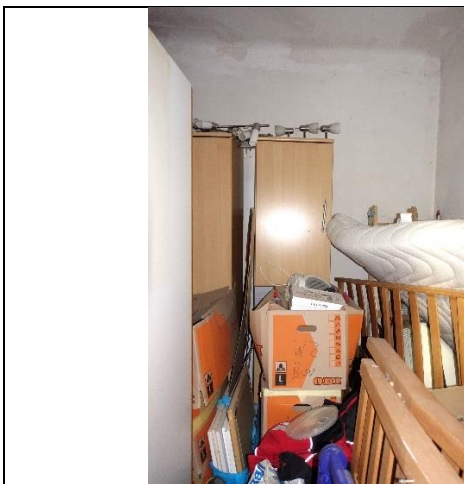
ein einzeliger Einbauküchenblock mit Ober- und Unterschränken, Fronten: Massivholz, Arbeitsplatten: beschichtet; Einbauten: 1 Spüle mit Armatur, 1 Geschirrspüler; **die Einbauküche steht laut Auskunft von Herrn Kerschbaumsteiner im Eigentum seiner Ehegattin (bisherige Mieterin)**



Zimmer 1: Boden: Laminatboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



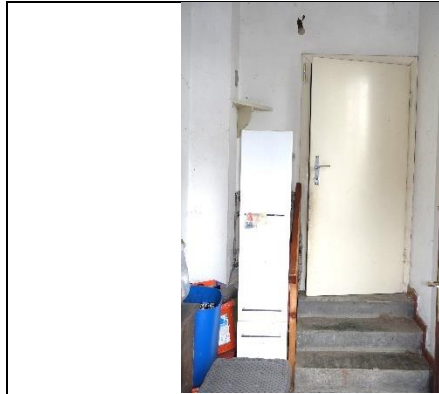
Zimmer 2: Boden: Laminatboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



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



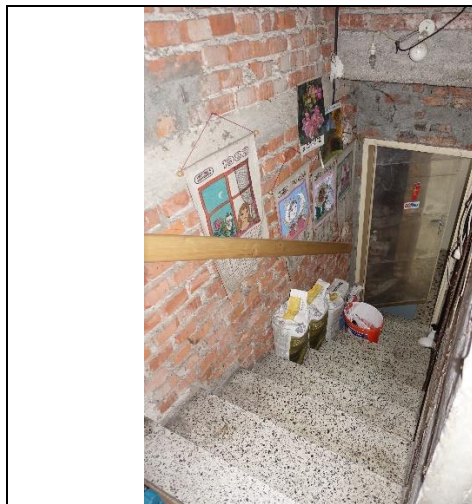
Waschküche: Boden: Beton; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



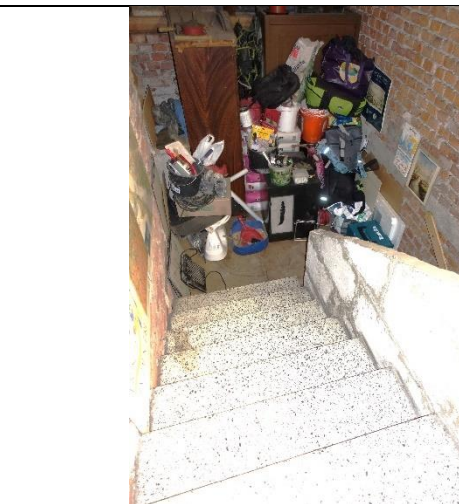
3 Vorlagestufen in den höher gelegenen Wohnbereich;



Einstellraum: Boden: Beton; Wände: Welleternitplatten (Südseite), restliche Wände: grob verputzt; Decke: Ziegeleinhängdecke unverputzt;



Treppe EG/Dachboden: zweiläufige Massivtreppe mit Podest jeweils mit Terrazzobelag; Holzhandlauf;



DACHBODEN:



Dachboden: Boden: Aufbeton;



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

2.11.2. Außenanlagen:

Hauszugang und -zufahrt: mit Beton befestigt



Vorgarten:

Grünfläche mit teilweisen Ablagerungen von Bauschutt



straßenseitige
Einfriedungen:

Betonsockel mit Drahtgitterzaun bzw. Holzlattenzaun



gartenseitige
Einfriedungen:

Betonsockel mit Betonsäulen, Holzlatten-Zaunelemente



Gartenflächen: Grünfläche (Wiese, Gartenbeete)



2.12. Baumängel, Bauschäden, nachzuholende Instandsetzungen:

Bei der Befundaufnahme wurden nachstehende, nachzuholende Instandsetzungs- und Fertigstellungsarbeiten festgestellt:

- Übergehen des Daches
- Instandsetzung der Regenrinnen und der Dachverblechungen
- Instandsetzung Bad (Verfließungen und Sanitärausstattung)
- Instandsetzung der Innentüren
- Adaptierung der Elektroinstallation
- Instandsetzung der Boden-, Wand- und Deckenoberflächen
- Instandsetzung Sockelputz (gartenseitig)
- Instandsetzung der Einfriedungen und der Bodenbefestigung Zufahrt
- Entsorgung des Bauschuttes

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 Dominik Kerschbaumsteiner gibt dieser an, dass die Liegenschaft bis dato an seine Ehegattin, Frau Nicole Kerschbaumsteiner vermietet war. Der Mietvertrag ist laut Auskunft von Herrn Kerschbaumsteiner zum Zeitpunkt der Befundaufnahme jedoch bereits aufgelöst und die Räumung des Mietgegenstandes ist bereits im Gange. Auf weitere Befragung gibt Herr Kerschbaumsteiner die Auskunft, dass ihm hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft zum Bewertungsstichtag somit keine Bestandrechte und auch keine weiteren Rechte zu Gunsten Dritter bekannt sind. Die Bewertung erfolgt somit unter der Annahme der Bestandfreiheit und unter der Annahme der Freiheit von Lasten aufgrund von Reallasten und Dienstbarkeiten.

2.14. Einrichtung:

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

2.15. Zubehör: ⁷

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

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

3. GUTACHTEN:

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

Auftragsgemäß wird

***der Verkehrswert
des Liegenschaftsanteiles B-LNR 5 (Hälfteanteil)
an der Liegenschaft EZ 861, Grundbuch 03003 Amstetten
in 3300 Amstetten, Koloniegasse 9***

zum Stichtag

18. Februar 2026

ermittelt.

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

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

Einfamilienhäuser 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.

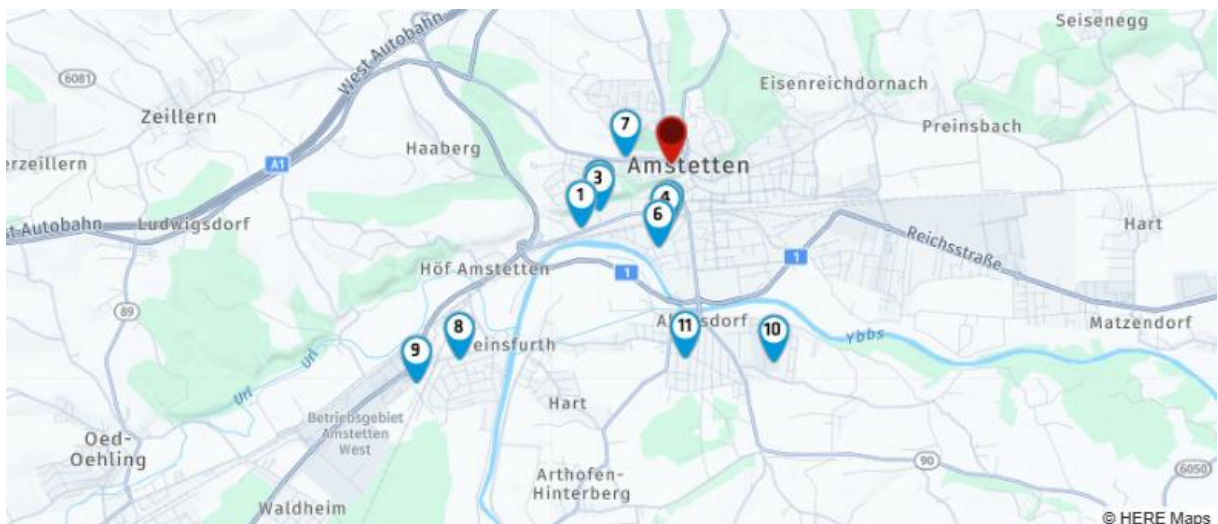
Bei der Verkehrswertermittlung nach der Sachwertmethode ist es insbesondere notwendig, den Rechenwert vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu beurteilen und den Sachwert durch entsprechende Korrekturen an die Marktverhältnisse in dem jeweiligen Immobilienteilmarkt anzupassen.

3.1. Sachwert:

3.1.1. Bodenwert:

Für Baugrundstücke mit marktüblich nachgefragter Grundstücksgröße ist im Stadtgebiet der Stadt Amstetten bzw. in vergleichbaren Gemeinden der Region unter Heranziehung von Vergleichswerten zum Bewertungsstichtag ein Bodenpreis zwischen € 95,-- und € 225,-- pro m² exklusive Aufschließungsabgabe feststellbar.

Kaufpreisinformationen



Abgefragte Vergleichswerte

1	■ Bauland, Jahr 2022, Fläche 626 m ²	59.250 €
2	■ Bauland, Jahr 2020, Fläche 640 m ²	86.000 €
3	■ Bauland, Jahr 2020, Fläche 786 m ²	82.000 €
4	■ Bauland, Jahr 2019, Fläche 537 m ²	91.700 €
5	■ Bauland, Jahr 2019, Fläche 2937 m ²	515.017 €
6	■ Bauland, Jahr 2019, Fläche 435 m ²	78.300 €
7	■ Bauland, Jahr 2023, Fläche 649 m ²	125.000 €
8	■ Bauland, Jahr 2021, Fläche 800 m ²	82.400 €
9	■ Bauland, Jahr 2024, Fläche 606 m ²	80.000 €
10	■ Bauland, Jahr 2021, Fläche 751 m ²	108.000 €
11	■ Bauland, Jahr 2021, Fläche 987 m ²	95.000 €

Zusammenfassende Statistiken

Anzahl der abgefragten Vergleichswerte	11
Anzahl der Vergleichswerte/Mittelwert	11
Mittelwert (Preis/m ²)	138,83 €
Standardabweichung	34,73 €
Valorisierungsfaktor	1
valorisierter Mittelwert	138,83 €

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

- Lage
- gegebene Infrastruktur
- Verkehrserschließung
- Bebauung und Widmung der umgebenden Grundstücke
- Größe (354 m²) und Konfiguration

ist für das bewertungsgegenständliche Grundstück in Relation zu den Vergleichswerten ein Bodenwert von € 135,-/ m² exklusive Aufschließungsabgabe als angemessen anzusetzen.

Berechnung Bodenwert:

Unter Bezug auf Punkt 2.1. dieses Gutachtens beträgt die grundbücherliche Fläche des Grundstückes 1542/17 **354 m²**:

$$\text{€ } 135,- \times 354 \text{ m}^2 = \text{€ } \underline{47.790,-}$$

Bodenwert gerundet

€ 47.790,-

zuzüglich

Wert der als entrichtet geltenden Aufschließungsabgabe⁴

Da unter Bezug auf §§ 38 und 11 der NÖ Bauordnung die Aufschließungsabgabe für das bebaute Grundstück 1542/17 als entrichtet anzusehen ist, wird die zum Bewertungsstichtag hinsichtlich dieses Grundstückes zu berechnende Aufschließungsabgabe als zusätzlicher, bodengebundener Wert zum Ansatz gebracht:

Einheitssatz für die Aufschließungsabgabe zum

Bewertungsstichtag: € 610,-, Bauklasse I:

$$\sqrt{354 \text{ m}^2} \times \text{€ } 610 \times 1,00 = \text{€ } 11.477,00 \text{ gerundet} = \text{€ } \underline{11.500,-}$$

Zwischensumme

€ 59.290,-

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

Zwischensumme € 59.290,--
zuzüglich

Wert der entrichteten Anschlussgebühren für Kanal⁵:

Berechnungsfläche gemäß Berechnungsblatt der Stadt
Amstetten: 144 m²

Einheitssatz zum Bewertungsstichtag für Schmutzwasser-

Kanalanschluss: € 11,91 inklusive 10 % Umsatzsteuer

144 m² x € 11,91 = € 1.715,-- gerundet € 1.700,--

Einheitssatz zum Bewertungsstichtag für Regenwasser-

Kanalanschluss: € 3,30 inklusive 10 % Umsatzsteuer

144 m² x € 3,30 = € 475,-- gerundet € 500,--

zuzüglich

Wert der entrichteten Anschlussgebühren für Wasser⁶:

Berechnungsfläche gemäß Berechnungsblatt der Stadt

Amstetten: 144 m²

Einheitssatz zum Bewertungsstichtag für Wasseranschluss

€ 10,62/m² inklusive 10 % Umsatzsteuer

144 m² x € 10,62 = € 1.529,-- gerundet € 1.500,--

Zwischensumme € 62.990,--

⁵ § 3 NÖ Kanalgesetz:

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

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

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

⁶ § 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	€	62.990,--
zuzüglich		
Wert der entrichteten Anschlussgebühr für Strom:		
pauschal geschätzt	€	2.000,--
Bodenwert	€	64.990,--
Bodenwert Gst 1542/17 unter Berücksichtigung der als entrichtet geltenden Aufschließungsabgabe und der entrichteten Anschlussgebühren für die bestehenden Anschlüsse gerundet somit	€	65.000,--

3.1.2. Bauwerte:

3.1.2.1. Bauwert Wohnhaus mit angebautem Einstellraum:

Zur Ermittlung der Neuherstellkosten für das Wohnhaus mit angebautem Einstellraum 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 Objektart⁷) innerhalb der in nachstehend angeführter Liste (Empfehlungen für Herstellkosten⁸) markierten Bandbreite wie nachstehend angesetzt.

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

⁷ vgl. Ö-Norm B 1802-1

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

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025					
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung					
Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich					
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig		
Wien	(-) 3.300 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 5.300 €	(++)	
Niederösterreich	(-) 2.900 €	interpolieren 3.600 €	interpolieren 4.300 €	(++)	
Burgenland	(-) 2.600 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 €	(++)	
Oberösterreich	(-) 2.700 €	interpolieren 3.400 €	interpolieren 3.900 €	(++)	
Salzburg	(-) 3.000 €	interpolieren 3.900 €	interpolieren 4.500 €	(++)	
Steiermark	(-) 2.700 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 €	(++)	
Kärnten	(-) 2.700 €	interpolieren 3.100 €	interpolieren 3.700 €	(++)	
Tirol	(-) 3.600 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 4.500 €	(++)	
Vorarlberg	(-) 3.800 €	interpolieren 4.100 €	interpolieren 5.000 €	(++)	
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €		

In diesen Herstellungskosten sind enthalten:


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

In diesen Herstellungskosten sind nicht enthalten:

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

Ergänzende Angaben:

* <u>Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus)</u> können einen Aufschlag erfordern	bis zu 30 %
* <u>Großprojekte</u> können einen Abschlag erfordern	bis zu –10 %
* <u>Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei</u>	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 (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc		
Fassaden	9	veriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechschränke	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, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz		
Innentüren	4	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen oÄ), solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, "schwere" Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc		
Fußböden	6	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen oÄ	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität		
Nassräume	4	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien		
Sanitär-ausstattung	7	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 bis 2 WCs, 1 bis 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mindestens 2 Bäder, 2 WCs, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände		
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine		
Elektro-installation	9	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc		
Sonstige Ausstattung	4	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten		
Energieeffizienz	4	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)		
Gesamt	100					
Einstufung		normal 1,00 bis 1,50	gehoben 1,51 bis 2,50	hochwertig 2,51 bis 3,00		

NEUHERSTELLKOSTEN AUFGRUND DER AUSSTATTUNGSQUALITÄT					
Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden					
Gebäudeteil/	%	normal (1)	geboben (2)	hochwertig (3)	Summe
Gewichtung					
Konstruktion	25	0,70			17,50
Dach	8	0,80			6,40
Fassaden	9	0,70			6,30
Fenster und Außentüren	8	0,90			7,20
Innentüren	4	0,80			3,20
Fußböden	6	0,80			4,80
Nassräume	4	0,90			3,60
Sanitärausstattung	7	0,90			6,30
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	0,50			6,00
Elektroinstallation	9	0,80			7,20
Sonstige Ausstattung	4	0,00			0,00
Energieeffizienz	4	0,70			2,80
					71,30
Einstufung des Gebäudes aufgrund der gegebenen Ausstattungsqualität					0,71
Interpolation Herstellkosten: Differenz von (1) auf (2): € 700					
Interpolation: von (1) auf (0,71); € 2900 - ((€ 3600 - € 2900) x (29/100)) = € 2699					
Neuherstellkosten Ausstattungsqualitäten		€ 2 900,00	€ 3 600,00	€ 4 300	
interpolierter Wert Neuherstellkosten (0,71)					€ 2 699

Berechnung der fiktiven Neuherstellkosten:

Kellergeschoß - Nebenflächen:

Neuherstellkosten pro m² Nutzfläche: gerundet € 1.070,--

(Richtwert € 2.699,-- davon 60 % aufgrund der sehr einfachen Ausstattungsqualität, davon 60 % für Nebenflächen/Keller, zuzüglich 10 % für kleinere Baukörper)

Nutzfläche: rd. 20 m² x € 1.070,-- = € 21.400,--

Erdgeschoß - Nebenflächen:

Neuherstellkosten pro m² Nutzfläche: gerundet € 1.070,--

(Richtwert € 2.699,-- davon 60 % aufgrund der sehr einfachen Ausstattungsqualität, davon 60 % für Nebenflächen, zuzüglich 10 % für kleinere Baukörper)

Nutzfläche: rd. 15 m² x € 1.070,-- = € 16.050,--

Erdgeschoß - Wohnnutzfläche:

Neuherstellkosten pro m² Wohnnutzfläche: gerundet € 2.970,--

(Richtwert € 2.699,-- unter Berücksichtigung der normalen Ausstattungsqualität, zuzüglich 10 % für kleinere Baukörper)

Nutzfläche: rd. 71 m² x € 2.970,-- = € 210.870,--

fiktive Neuherstellkosten Wohnhaus

€ 248.320,--

fiktive Neuherstellkosten Wohnhaus € **248.320,--**

abzüglich

Wertminderung wegen Alters:

Unter Berücksichtigung des Baualters des Altbestandes (ca. 114 Jahre) und unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes und unter der Annahme der Durchführung der notwendigen Instandsetzungsarbeiten und einer laufenden üblichen Instandhaltung ist insbesondere auch unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer von einer Restnutzungsdauer des Gebäudes von ca. 40 Jahren auszugehen. Als übliche Gesamtnutzungsdauer für ein Wohnhaus in einfacher 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. **- 44 %** € - 109.261,--

GEBÄUDESACHWERT WOHNHAUS

ohne Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes € **139.059,--**

abzüglich

Zustandswertminderung:

Bei der technischen Wertminderung ist auch der **Bau- und Erhaltungszustand** des Gebäudes zu berücksichtigen. Zur Grobeinschätzung eignet sich das Verfahren nach Heideck⁹ der abhängig von der Zustandsnote weitere prozentuelle Abschläge von den um die Alterswertminderung reduzierten Neuherstellungskosten vornimmt.

Zwischensumme € 139.059,--

⁹ vgl. Immobilienbewertung Österreich, Juli 2022: Zustandswertminderung nach Heideck, S. 340ff

Zwischensumme € 139.059,--

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 Wohnhaus umfassende Instandsetzungsarbeiten erforderlich.

Nach vorstehend angeführter Tabelle wird in konkretem Fall die **Zustandsnote 4,5** vergeben. Bei Anwendung der Zustandsnote 4,5 ist somit eine

Wertminderung aufgrund des Bau- und Erhaltungszustandes

von gerundet - 64 % € - 89.000,--
anzusetzen.

Gebäudesachwert Wohnhaus € 50.059,--

KORRIGIERTER GEBÄUDESACHWERT WOHNHAUS MIT ANGEBUATEM EINSTELLRAUM

unter Berücksichtigung des über die altersadäquate Abnutzung hinausgehenden Bau- und Erhaltungszustandes und der notwendigen Fertigstellungsarbeiten
somit gerundet € 50.000,--

3.1.2.2. Bauwert Außenanlagen:

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

Außenanlagen pauschal	€	2.000,--
------------------------------	----------	-----------------

3.1.3. Sachwert:

Der **Sachwert der Liegenschaft EZ 861** errechnet sich somit wie folgt:

Bodenwert	€	65.000,--
Gebäudesachwert Einfamilienwohnhaus	€	50.000,--
Sachwert Außenanlagen pauschal	€	2.000,--
<hr/>		
SACHWERT Liegenschaft EZ 861 somit gerundet	€	117.000,--

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

Der unter Punkt 3.1.3. dieses Gutachtens ermittelte Wert (Sachwert) der Gesamtanteile an 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 Gesamtanteile
an der Liegenschaft EZ 861
Grundbuch 03003 Amstetten
beträgt zum Stichtag 18. Februar 2026
ohne Berücksichtigung der auf Grund von
(Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der
Liegenschaft lastenden Beträge
somit gerundet**

€	117.000,--
----------	-------------------

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

Verkehrswert Gesamtanteile an der Liegenschaft
ohne Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden
mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge
(dingliche Gebühren- und Abgabenrückstände)

gemäß Punkte 3.2. dieses Gutachtens

€ 117.000,00

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)**

€ - 164,80

Verkehrswert

€ 116.835,20

**Der Verkehrswert der Gesamtanteile
an der Liegenschaft EZ 861
Grundbuch 03003 Amstetten
beträgt zum Stichtag 18. Februar 2026
mit Berücksichtigung der auf Grund von
(Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der
Liegenschaft lastenden Beträge
somit gerundet**

€ 117.000,--

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

3.4. Verkehrswert Miteigentumsanteil B-LNR 5 (Hälfteanteil) mit Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge

Für einen Miteigentumsanteil (Hälfteanteil) ist gemäß den Empfehlungen der Vereinigung der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen ein Abschlag von 10 % bis 15 % vorzunehmen. Diese Empfehlung ist insbesondere für Ertragsliegenschaften bzw. derartige Liegenschaften zur Anwendung geeignet, in welchen eine klare Nutzungsvereinbarung zwischen den Miteigentümern möglich ist.

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (Einfamilienwohnhaus) wird eine praktikable Nutzungsvereinbarung unter den Miteigentümern ohne Beeinträchtigung der jeweiligen Interessen der Miteigentümer nur sehr schwer möglich sein.

Der somit ohnedies sehr geringe Kreis von Interessenten für ideelle Miteigentumsanteile an derartigen Objekten beschränkt sich damit auf jene, die bereit sind, ideelle Miteigentumsanteile mit entsprechenden Abschlägen vom Sachwert aus spekulativen Absichten zu erwerben. Im Hinblick auf die erheblich eingeschränkte Veräußerbarkeit von ideellen Miteigentumsanteilen an derartigen Objekten wird unter Nachvollziehung des Käuferverhaltens in gegenständlichem Fall ein Abschlag in Höhe von 50 % angesetzt.

Berechnung Verkehrswert Miteigentumsanteil (1/2 Anteil):

Verkehrswert Gesamtanteile

gemäß Punkt 3.3. dieses Gutachtens: € 117.000,--

Rechnersicher Verkehrswert 1/2 Anteil:

€ 117.000,-- x 1/2 = € 58.500,--

abzüglich

Abschlag für die erheblich eingeschränkte Veräußerbarkeit von Miteigentumsanteilen -50 % € - 29.250,--

Verkehrswert Miteigentumsanteil (1/2 Anteil) an der Liegenschaft EZ 861

€ 29.250,--

Der Verkehrswert des

Miteigentumsanteiles B-LNR 5 (Hälfteanteil)

an der Liegenschaft EZ 861, Grundbuch 03003 Amstetten

beträgt zum Stichtag 18. Februar 2026

mit Berücksichtigung der auf Grund von

(Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der

Liegenschaft lastenden Beträge

somit gerundet

€ 29.000,--

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

4. ZUSAMMENFASSUNG:

**Der
Verkehrswert
des ideellen Miteigentumsanteiles B-LNR 5 (Hälfteanteil)
an der
Liegenschaft EZ 861
Grundbuch 03003 Amstetten
beträgt
zum Bewertungsstichtag 18. Februar 2026**

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

gerundet **€ 29.000,--**
(Euro neunundzwanzigtausend)

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

gerundet **€ 29.000,--**
(Euro neunundzwanzigtausend)

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 03003 Amstetten EINLAGEZAHL 861
 BEZIRKSGERICHT Amstetten

 Letzte TZ 2699/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1542/17	GST-Fläche	354	
	Bauf.(10)	113	
	Gärten(10)	241	Koloniegasse 9

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 1/2

Hava Fazlija

GEB: 1986-03-02 ADR: Brunhildstraße 2/1, St. Valentin 4300

a 2418/2022 IM RANG 1064/2022 Kaufvertrag 2022-04-13 Eigentumsrecht

b 2418/2022 Belastungs- und Veräußerungsverbot

5 ANTEIL: 1/2

Besnik Fazlija

GEB: 1980-06-26 ADR: Brunhildstraße 2/1, St. Valentin 4300

a 2418/2022 IM RANG 1064/2022 Kaufvertrag 2022-04-13 Eigentumsrecht

b 2418/2022 Belastungs- und Veräußerungsverbot

c 1806/2025 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens am 2025-07-28

(BG Haag - 107 S 5/25f)

***** C *****

6 a 2418/2022 Pfandurkunde 2022-04-27

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 100.000,--

für Raiffeisenbank Region Amstetten eGen (FN 76982i)

b 1465/2025 Hypothekarklage jedoch nur hins B-LNR 5

(LG St. Pölten - 31 Cg 50/25i)

c 2010/2025 Hypothekarklage jedoch nur hins B-LNR 4

(LG St. Pölten - 31 Cg 71/25b)

d 2699/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe LNR 9

7 auf Anteil B-LNR 4

a 2418/2022

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für

Besnik Fazlija geb 1980-06-26

IM RANGE NACH C-LNR 6

8 auf Anteil B-LNR 5

a 2418/2022

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für

Hava Fazlija geb 1986-03-02

IM RANGE NACH C-LNR 6

9 auf Anteil B-LNR 5

a 2699/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 46.016,-- samt 5,5 % Z p.a.

aus EUR 46.016,-- seit 2024-10-01, 4,8 % Z p.a. aus

EUR 46.016,-- seit 2024-10-01, Antragskosten EUR 1.596,92

für Forderung LNR 6 für

Raiffeisenbank Region Amstetten eGen (FN 76982i)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM):