

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

Bezirksgericht St. Pölten

Schießstattring 6

3100 St. Pölten

GZ 43 E 27/25w

Wien, 13.05.2026

26031-3134

BEWERTUNGSGUTACHTEN

EINFAMILIENHAUS



Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES der Liegenschaft

Grundbuch: 19115 Franzhausen

Einlagezahl: 402

Bezirksgericht: St. Pölten

Adresse: 3134 Franzhausen, Dorfstraße 13

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben
Befund
Beschreibung der Liegenschaft
Gutachten und Bewertung
Sachwert
Rechte und Lasten
Verkehrswert

Beilagen

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Plandokumentation
Beilage 3	Fotodokumentation

Literatur:

- + Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- + ÖNorm B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3
- + ÖNorm B 1800
- + Vergleichswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 08/2004
- + Vergleichswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Hubner, 09/2010
- + Sachwertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 10/2004
- + Sachwertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Steppan, 10/2010
- + Ertragswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Seiser, 11/2004
- + Ertragswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Roth, 09/2010
- + Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010
Heimo Kranewitter
- + Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2002
Kleiber - Simon - Weyers
- + Nutzungsdauerkatalog
Landesverband Steiermark und Kärnten, 3.Auflage 2006
- + Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022
Bienert / Funk

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	EINFAMILIENHAUS Grundbuch 19115 Franzhausen EZ 402 3134 Franzhausen, Dorfstraße 13
Auftraggeber	Bezirksgericht St. Pölten 3100 St. Pölten, Schießstattring 6 in der Exekutionssache GZ 43 E 27/25w des Bezirksgericht St. Pölten betreffend Zwangsversteigerung
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft Grundbuch 19115 Franzhausen EZ 402 3134 Franzhausen, Dorfstraße 13 Bewertung erfolgt ohne Inventar
Bewertungsstichtag	23.04.20226
Befundaufnahme / Besichtigungstag	03.03.2026 (erfolglose Befundaufnahme) und am 23.04.20226
Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	
Grundbuchsauszug vom:	12.01.2026
Besichtigung vom:	23.04.20226
Erhebungen:	Grundbuchsabfrage am 02.03.2026 und am 27.04.2026 Marktgemeinde Nußdorf ob der Traisen - Bauamt am 03.03.2026 Abfrage GVV St. Pölten (Abgaben) am 08.03.2026 Abfrage Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 04.05.2026 Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Plan zur Erbauung eines Doppelwohnhauses vom Juni 1951
Niederschrift Bauverhandlung Errichtung eines Doppelwohnhauses
vom 29.06.1951
Bescheid Baubewilligung für die Errichtung eines Doppelwohnhauses
vom 01.07.1951
Bescheid Bewohnungs- und Benützungsbewilligung vom 05.12.1953
Niederschrift Verhandlung Errichtung einer straßenseitigen Einfriedung
vom 27.06.1968
Bescheid Baubewilligung Errichtung einer straßenseitigen Einfriedung
vom 11.07.1968
Einreichplan für den Anbau eines Geräteraumes vom April 1976
Niederschrift Bauverhandlung Errichtung eines Schuppens vom 22.04.1976
Bescheid Baubehördliche Bewilligung Errichtung eines Schuppens
AZ: 33/76 vom 22.04.1976
Niederschrift Bauverhandlung Aufstellung von 6 Öllagertanks
AZ: 25/80 vom 19.06.1980
Bescheid Baubehördliche Bewilligung Aufstellung von 6 Öllagertanks
AZ: 25/80 vom 06.08.1980
Technische Beschreibung Erdgasfeuerung vom 07.04.1993
Niederschrift Bauverhandlung Gaszentralheizung, Z. 11/93 vom 25.05.1993
Bescheid Baubehördliche Bewilligung Gaszentralheizung
Z. 11/93 vom 29.06.1993
Bauanzeige Stilllegung des Kanalanschlusses im 1. Stock vom 29.09.2000
Kaufvertrag vom 22.03.2017
Schreiben GVV St. Pölten (Abgaben) vom 09.03.2026
Kundenkontoblatt Abgaben per 09.03.2026, GVV St. Pölten
Vorschreibung Abgaben 1.HJ 2026, GVV St. Pölten
Kundenkontoblatt Abgaben per 24.02.2026,
Marktgemeinde Nußdorf ob der Traisen
Auszug aus dem Flächenwidmungsplan
der Marktgemeinde Nußdorf ob der Traisen

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 19115 Franzhausen
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

EINLAGEZAHL 402

Letzte TZ 6596/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
80/4 G GST-Fläche * 818
Bauf.(10) 159
Gärten(10) 659 Dorfstraße 13

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
2 a gelöscht
***** B *****
8 ANTEIL: 1/1

a 2030/2017 IM RANG 1842/2017 Kaufvertrag 2017-03-22 Eigentumsrecht
b 5066/2022 Schenkungsvertrag 2022-07-29 Eigentumsrecht
c 5066/2022 Zusammenziehung der Anteile

***** C *****
5 a 2030/2017 Pfandurkunde 2017-03-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 210.000,--
für KREMSER BANK UND SPARKASSEN AKTIENGESELLSCHAFT
(FN 38509g)
c 5058/2025 Klage (5 Cg 39/25f, LG St. Pölten)
6 a 3237/2025 Exekutionsbewilligung 2025-06-17
PFANDRECHT vollstr EUR 11.224,06
15,125 % Z seit 2025-04-24
Kosten: EUR 1.440,08 samt 4 % Z seit 2025-04-25
Antragskosten: EUR 882,58 für
UniCredit Bank Austria AG, FN 150714p (42 E 1263/25b)
7 a 6596/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 178.160,97
samt 3,375 % Z aus EUR 170.599,63 seit 2025-09-08
3,378 % VZ aus EUR 170.599,63 seit 2025-09-08
12,25 % Z aus EUR 1.810,29 seit -2025-09-08
7,1 % Z aus EUR 5.751,05 seit 2025-09-08
3,875 % VZ aus EUR 5.751,05 seit 2025-09-08
Kosten: EUR 8.136,10 samt 4 % Z seit 2025-11-02
Antragskosten: EUR 2.056,05 für
KREMSER BANK UND SPARKASSEN AKTIENGESELLSCHAFT, FN 038509g
(43 E 27/25w)

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Gebäudebeschreibung

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 1953 fertiggestellt und besteht aus einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss und ist teilweise unterkellert. Der Hauseingang ist über eine gartenseitige Stiege erreichbar. Im Erdgeschoss befinden sich ein Vorraum, ein WC, ein kleines Bad, eine Küche und zwei Zimmer. Die Raumhöhe beträgt rund 2,50m. Das Dachgeschoss besteht aus einem Vorraum, einem Bad/WC und zwei Zimmer. Die Raumhöhe beträgt rund 2,50m, an den Außenwänden sind Dachschrägen vorhanden, vor allem im Bad ist dadurch die Raumhöhe eingeschränkt.

Das Kellergeschoss ist nur von außen über eine Stiege begehbar und besteht aus einem Vorraum und drei Kellerräumen. Die Raumhöhe beträgt rund 2m.

Das Einfamilienhaus ist in Massivbauweise errichtet und an der südseitigen Grundgrenze an das Nachbarhaus in gekuppelter Bauweise angebaut. Das Dach des Einfamilienhauses ist als Satteldach mit Ziegeleindeckung ausgebildet, straßenseitig ist eine Dachgaube vorhanden. Die Fassade ist verputzt. Die Belichtung der Wohnräume erfolgt durch Kunststofffenster, in den Zimmern im Erdgeschoss sind Außenrollläden ausgeführt. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt durch eine Gas-Zentralheizung, die raumseitige Wärmeabgabe erfolgt durch Plattenheizkörper.

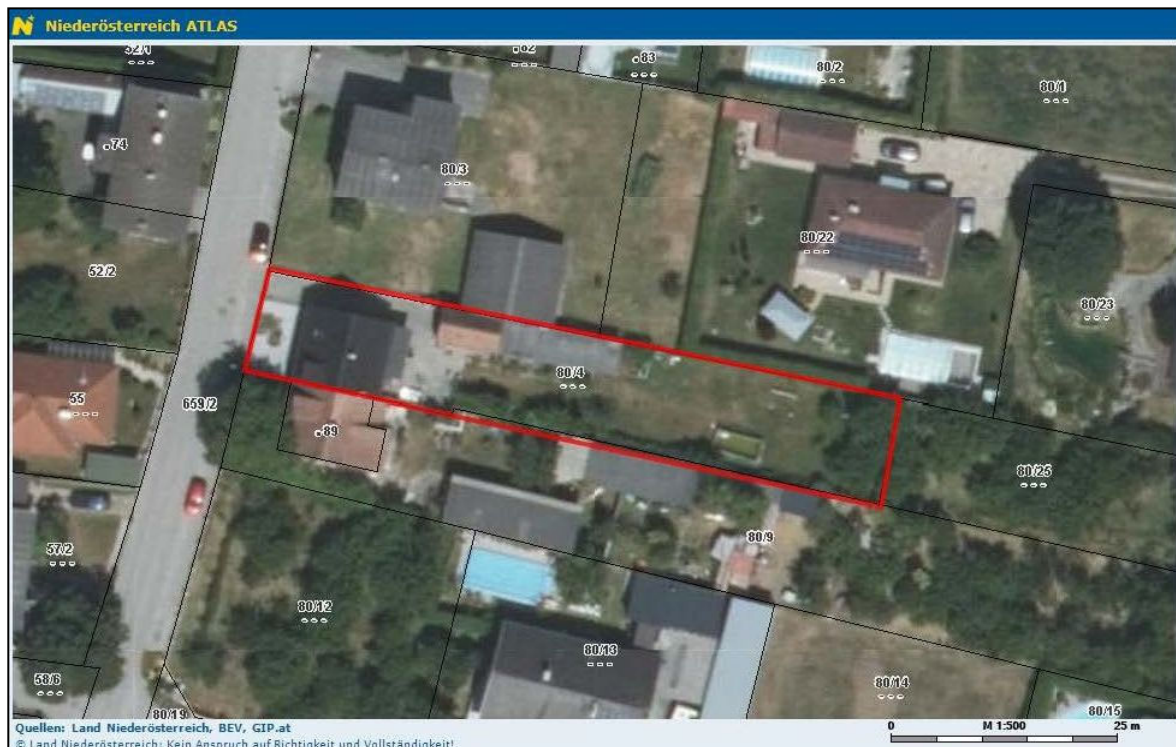
Gartenseitig, an der nordseitigen Grundgrenze, ist eine Garage mit anschließendem Schuppen errichtet. Die Garage ist in Massivbauweise errichtet, das Dach ist als Satteldach mit Ziegeleindeckung ausgebildet. Der Schuppen ist teilweise in Massivbauweise, teilweise in einfacher Holzbauweise errichtet. Das Dach ist als Pultdach mit Wellerniteindeckung ausgebildet.

Der Garten ist begrünt und mit einzelnen Bäumen und Sträuchern bewachsen. Im Garten befindet sich ein Aufstellpool.

Die straßenseitige Einfriedung erfolgt durch einen Metallzaun auf Betonsockel, der Garten ist größtenteils durch eine Grünhecke begrenzt.

Das Gebäude ist in einem dem Alter entsprechend mittleren, teilweise abgewohnten Zustand vorhanden.

Das Einfamilienhaus ist möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.



Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

Gebäudeausstattung

Erdgeschoss

Vorräume:

Boden: Fliesen bzw. Laminatboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: Deckenverkleidung
Türe: Eingangstüre: Holztüre mit Glasfüllung in Holzzarge
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Plattenheizkörper

WC: Boden: Fliesen
Wände: Fliesen
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Holzfüllungstüre in Holzzarge
Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten

Bad: Boden: Fliesen
Wände: Fliesen
Decke: Deckenverkleidung (Holz)
Türe: Holzfüllungstüre in Holzzarge
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Handtuchheizkörper
Eck-Badewanne mit Armatur
Handwaschbecken mit Armatur

Küche: Boden: Laminatboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: Deckenverkleidung (Holz)
Türe: Holztüre mit Glasfüllung in Holzzarge
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Plattenheizkörper
L-förmige Küchenausstattung mit Geräten

Wohnzimmer:

Boden: Laminatboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: Deckenverkleidung (Holz)
Türe: Holzfüllungstüre in Holzzarge
Fenster: Kunststofffenster mit Außenrollladen
Heizung: Plattenheizkörper

Zimmer: Boden: Laminatboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: Deckenverkleidung (Holz)
Türe: offener Durchgang in Holzzarge
Fenster: Kunststofffenster mit Außenrollladen
Heizung: Plattenheizkörper, Schwedenofen

Dachgeschoss

Stiege: Boden: Beschichtung
Wände: geputzt und gemalt, Holzverkleidung
Decke: geputzt und gemalt

Vorraum:

Boden: Beschichtung
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt

Bad/WC:

Boden: Laminatboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Holzzarge
Fenster: Kunststoff-Dachflächenfenster
Heizung: Plattenheizkörper
kleines Handwaschbecken mit Armatur
Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten

2 Zimmer:

Boden: Laminatboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: Deckenverkleidung (Holz)
Türe: glatte Holztüre in Holzzarge
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Plattenheizkörper

Kellergeschoss

Vorraum:

Boden: Beton
Wände: geputzt
Decke: Beton
Türe: sehr einfache Holztüre mit Glasfüllung

Waschküche und Heizraum:

Boden: Beton
Wände: geputzt
Decke: Beton
Türe: Metalltüre in Stahlzarge
Fenster: Kunststofffenster
Gas-Zentralheizung
Waschmaschinenanschluss

Keller:

Boden: Beton beschichtet
Wände: geputzt und gemalt
Decke: Beton
Türe: offen
Fenster: Kunststofffenster

Die **Möblierung** und das **sonstige Inventar** sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Topographie

Erdgeschoss:	rund	60 m ²
Dachgeschoss:	rund	40 m ²
Wohnnutzfläche:	rund	100 m²
Kellergeschoss:	rund	35 m ²
Garage:	rund	18 m ²
Schuppen:	rund	12 m ²

Die Nutzfläche sind den im Bauakt aufliegenden Plänen grob abgeschätzt entnommen bzw. entstammen im Bereich der Garage groben Abschätzungen mittels einfachen Kontrollmessungen durch den Sachverständigen.

Eine vermessungstechnische Überprüfung der Nutzflächen des Wohngebäudes in Bezug auf die Planmaße ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt (Angabe Nutzflächen ohne geodätische Überprüfung des Bestandes).

Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. 80/4 in der EZ 402 und grenzt westseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 11m an die Dorfstraße, die Grundstückstiefe beträgt rund 70m. Das Grundstück ist als eben und nahezu waagrecht zu bezeichnen.

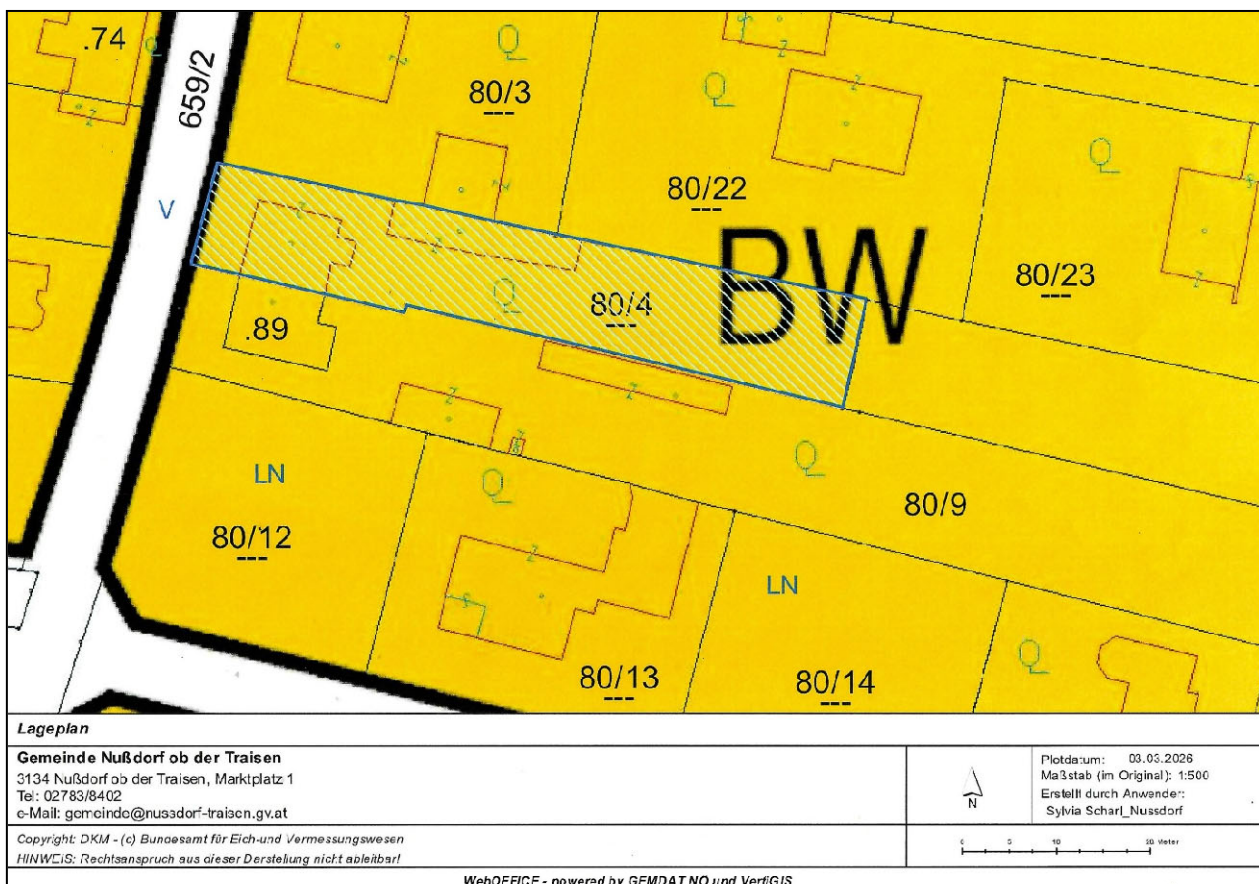
Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 402	818 m ²
------------------------------------	--------	--------------------

Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand, eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung in der Natur wurde nicht durchgeführt.

Flächenwidmung

Gemäß Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Gemeinde Nußdorf ob der Traisen befindet sich die Liegenschaft im **"Bauland Wohngebiet - BW"**.



Baubehördliche Bewilligung

Das Einfamilienhaus wurde aufgrund der Baubewilligung vom 01.07.1951 errichtet. Die Benützungsbewilligung erfolgte am 05.12.1953.

Gebühren - öffentliche Abgaben

Gemäß Kundenkontoblatt der Marktgemeinde Nußdorf ob der Traisen werden derzeit folgende jährliche Grundbesitzabgaben vorgeschrieben:

Wasserbezugsgebühr	85,76 €	verbrauchsabhängig
Wasserbereitstellungsgebühr	72,60 €	
Kanalbenützungsg Gebühr	200,02 €	
	358,38 €	

Gemäß Kundenkontoblatt der Marktgemeinde Nußdorf ob der Traisen besteht per 24.02.2026 ein Rückstand in Höhe von € 1.112,35 (inkl. Mahngebühren).

Gemäß Kundenkontoblatt des GVV St. Pölten werden derzeit folgende jährliche Grundbesitzabgaben vorgeschrieben:

Grundsteuer B	32,40 €
Müllgebühr	340,01 €
Seuchenvorsorgeabgabe	15,00 €
	387,41 €

Gemäß Kundenkontoblatt besteht per 09.03.2026 ein Rückstand in Höhe von € 445,90 (inkl. Mahngebühren).

Die Aufwendungen für elektrische Energie und Gas sind verbrauchsabhängig mit den Energieversorgern zu verrechnen.

Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und verfügt über Strom-, Gas-, Wasser- und Kanalanschluss.

Energieausweis

Ein Energieausweis für das Gebäude liegt nicht vor.

Bestandsrechte

Die Liegenschaft ist gemäß Auskunft des Eigentümers bestandfrei.

Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 04.05.2026 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.

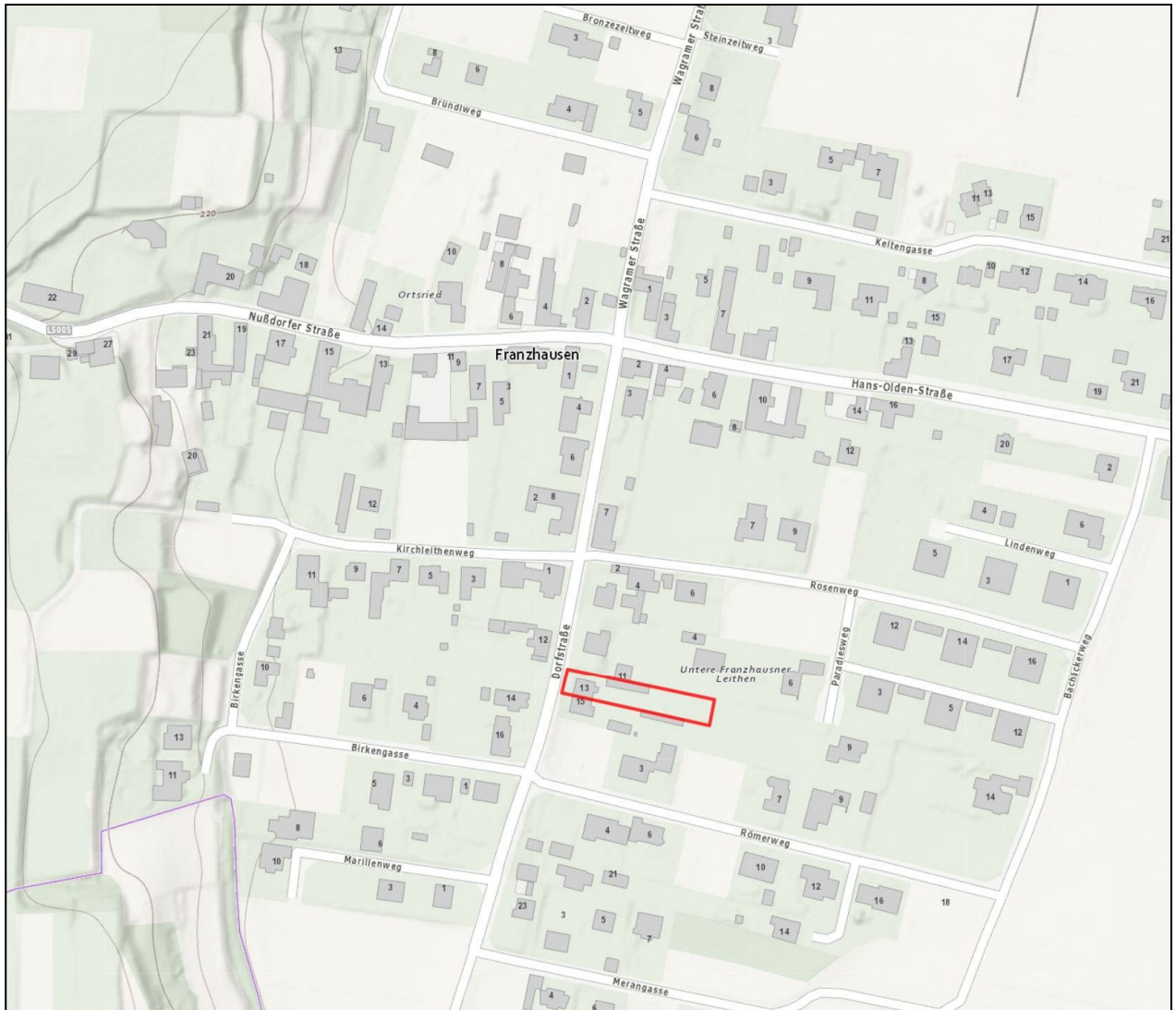
Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage, Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaft liegt im Ortsgebiet von Franzhausen in der Marktgemeinde Nußdorf ob der Traisen, rund 1,3km südöstlich des Ortszentrums von Nußdorf ob der Traisen. Das Stadtzentrum der Landeshauptstadt St. Pölten ist in südlicher Richtung in rund 20km erreichbar, Traismauer liegt in östlicher Richtung in einer Entfernung von rund 4km.

Die Anschlussstelle "Traismauer Süd" zur S33-Kremser Schnellstraße ist in rund 2km erreichbar.

An öffentlichen Verkehrsmitteln steht eine Busverbindung Richtung St. Pölten und Richtung Nußdorf ob der Traisen und Traismauer zur Verfügung.



Quelle: <https://atlas.noel.at/atlas>

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs stehen in Nußdorf ob der Traisen in eingeschränktem Ausmaß zur Verfügung, weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in Traismauer vorhanden. Ein Kindergarten und eine Volksschule stehen in Nußdorf ob der Traisen zur Verfügung, eine Neue Mittelschule ist in Traismauer vorhanden.

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Das Ziel der vorzunehmenden Bewertung ist der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich der Preis nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

das Vergleichswertverfahren

das Sachwertverfahren

und das Ertragswertverfahren

zur Verfügung.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt.

Für die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft wird das **Sachwertverfahren** als das für Einfamilienwohnhäuser geeignete Wertermittlungsverfahren angewendet.

Der Sachwert

Setzt sich aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert, dem Wert der Außenanlagen und dem Wert der vorhandenen Anschlüsse zusammen.

Der Bodenwert

Wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Dieser wird aus valorisierten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ähnlicher Lage, Größe und Beschaffenheit und Ausnutzungsmöglichkeit abgeleitet, wobei abweichende Verhältnisse durch Zu- und Abschläge Berücksichtigung finden.

Der Wert bebauter Grundstücke vermindert sich um die Freimachungs- bzw. Demolierungskosten der darauf befindlichen Objekte.

Der Herstellungswert (Neubauwert)

Errechnet sich nach der verbauten Fläche bzw. dem umbauten Raum der Objekte, wofür als Ausgangswert der Neubauwert zum Stichtag der Gutachtenserstellung dient. Dieser Neubauwert ergibt, um den verlorenen Bauaufwand sowie die technische und wirtschaftliche Entwertung infolge des Baualters und der Kosten der notwendigen Instandsetzung vermindert, den Gebäudewert als Zeitwert.

Der Wert der baulichen Außenanlagen

Wird für abnutzbare Bauteile und Gegenstände wie der Gebäudewert ermittelt bzw. werden aus Vereinfachungsgründen meist nur Erfahrungswerte, den Zustand der Anlagen berücksichtigend, verwendet.

Der Wert der sonstigen Anlagen

Gärtnerische Anlagen werden nach Erfahrungssätzen bewertet, wobei die Vergütungssätze der Richtlinien der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

Der Wert der vorhandenen Anschlüsse

Richtet sich nach den zum Stichtag der Gutachtenserstellung geltenden Sätzen und Gebühren.

Hinweise zur Bewertung

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

Sachwert

Bodenwert

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG.

Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes unbebauter Grundstücke das geeignete Verfahren.

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Liegenschaften in den Katastralgemeinden Franzhausen und Nußdorf ob der Traisen aus den Jahren 2024 bis 2026 erhoben.

Die zu bewertende Liegenschaft und die Vergleichsgrundstücke haben die Widmung Bauland - Wohngebiet. Die Vergleichsgrundstücke sind in der Lage vergleichbar.

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Bodenwert als Vergleichswert

Vergleichsgrundstücke - Kaufvorgänge 2024 bis 2026

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	(y - yl) ²	Kaufpreis
1	Dez.24	710	126,8	1.069,3	90.000
2	Apr.25	753	103,7	92,2	78.077
3	Jun.25	717	80,0	198,8	57.360
4	Okt.25	742	80,0	198,8	59.360
5	Mär.26	705	80,0	198,8	56.400
			470,5	1.757,9	
			yl =	94,1	439,5
Standardabweichung (s) =				21,0	
				yl + 2s =	136,0 €/m ²
				yl - 2s =	52,2 €/m ²

Es befinden sich alle Werte innerhalb der Bereichsgrenzen, womit kein Ausreißer festzustellen ist.

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	F * y
1	Dez.24	710	126,8	90.028
2	Apr.25	753	103,7	78.086
3	Jun.25	717	80,0	57.360
4	Okt.25	742	80,0	59.360
5	Mär.26	705	80,0	56.400
Summen		3.627	470,5	341.234
arithmetisches Mittel			94,1	

Vergleichspreis zum Stichtag:

ist rund

90 €/m²

Ermittlung Bodenwert

berechnen: 818 m² x 90 = 73.620 €

Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung

(Bebauungsabschlag): 10% Abschlag = -7.362 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

0 €

Der Bodenwert der Liegenschaft entspricht somit dem ermittelten Vergleichswert.

Bodenwert

66.258 €

Ermittlung des Bauwertes

Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten für das Wohngebäude werden die Richtpreise für Wohnhäuser aus der Literatur (Empfehlungen für Herstellungskosten aus der Sachverständige 3/2025) mit durchschnittlicher Ausstattung (Ausstattungsqualität normal) zugrunde gelegt.

Die Normalherstellungskosten sind aufgrund der überwiegend privaten Nutzungsmöglichkeit **inklusive Umsatzsteuer** berücksichtigt.

Normalherstellungskosten:	pro m² NGF	
Wohngebäude:	€ 2.900,00	Stand 2025
Zuschlag für Einfamilienhaus:	€ 3.190,00	10%
Abschlag für ländliche Lage:	€ 2.710,00	-15%
Kellergeschoss:	€ 1.355,00	50%
Garage:	€ 1.355,00	50%
Schuppen:	€ 810,00	30%

Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

Wohnnutzfläche:	rund	100 m²	x	2.710 €/m² =	271.000 €
Kellergeschoss:	rund	35 m²	x	1.355 €/m² =	47.425 €
Garage:	rund	18 m²	x	1.355 €/m² =	24.390 €
Schuppen:	rund	12 m²	x	810 €/m² =	9.720 €

Normalherstellungswert per 04/2026	352.535 €
---	------------------

Berücksichtigung von Teilabweichungen

Herstellungswert zum Stichtag	352.535 €
--------------------------------------	------------------

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist bei Wohnhäusern in Massivbauweise mit rund 60 Jahren bis rund 80 Jahren anzusetzen. Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird eine Nutzungsdauer von rund 70 Jahren angesetzt.

Alterswertminderung

Baujahr Einfamilienhaus rund 1953

Bewertungsjahr 2026

Gewöhnliche Nutzungsdauer 70 Jahre

Restnutzungsdauer	<i>rechnerische Annahme</i>	30 Jahre
--------------------------	-----------------------------	-----------------

relatives (fiktives) Alter 40 / 70 Jahre = 0,571

Alterswertminderung linear 0,571

Restwert 0,429

Zustandswertminderung

nach HEIDECK:

Zustandsnote	Wertminderung
1	0,00%
1,5	0,32%
2	2,49%
2,5	8,09%
3	18,17%
3,5	33,09%
4	52,49%
4,5	75,32%
5	100,00%

alters- und zustandsbedingte Instandhaltungsarbeiten

vom Restwert = 0,142

Gesamte Wertminderung	0,713
------------------------------	--------------

Gesamter Restwert 0,287

71,3% Wertminderung von 352.535 € = -251.357 €

gekürzter Herstellungswert	101.178 €
-----------------------------------	------------------

Wertminderung wegen Mängel und Schäden

bei Zustandswertminderung berücksichtigt

Gebäude-Sachwert	101.178 €
-------------------------	------------------

Wirtschaftliche Wertminderung

Für unzeitgemäße Grundrisslösungen und zeitbezogene Gestaltung wird die wirtschaftliche Wertminderung mit rund 10% angesetzt.
ergibt -10.118 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €

Gebäudewert	91.060 €
--------------------	-----------------

Wert der baulichen Außenanlagen

+ 3% des Gebäudewertes des Einfamilienwohnhauses für bauliche Außenanlagen
befestigte Flächen und Wege, Einfriedungen, Holzschuppen, Aufstellpool 2.732 €

Bauwert	93.792 €
----------------	-----------------

Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen

Für das vorhandene Grün werden
+ 1,0% des Gebäudewertes angesetzt. 911 €

Wert der sonstigen Anlagen	911 €
-----------------------------------	--------------

Ermittlung des Wertes des Zubehörs

Kücheneinrichtung aufgrund des Alters Zeitwert rund: 0 €

Wert des Zubehörs	0 €
--------------------------	------------

Ermittlung des Sachwertes

Bodenwert	66.258 €
Bauwert	93.792 €
Wert der sonstigen Anlagen	911 €
Wert des Zubehörs	0 €

Sachwert	160.961 €
-----------------	------------------

Rechte und Lasten

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 402 mit Abfragedatum 12.01.2026 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****
5  a 2030/2017 Pfandurkunde 2017-03-22
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 210.000,--
    für KREMSEBANK UND SPARKASSEN AKTIENGESellschaft
    (FN 38509g)
    c 5058/2025 Klage (5 Cg 39/25f, LG St. Pölten)
6  a 3237/2025 Exekutionsbewilligung 2025-06-17
    PFANDRECHT vollstr EUR 11.224,06
    15,125 % Z seit 2025-04-24
    Kosten: EUR 1.440,08 samt 4 % Z seit 2025-04-25
    Antragskosten: EUR 882,58 für
    UniCredit Bank Austria AG, FN 150714p (42 E 1263/25b)
7  a 6596/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 178.160,97
    samt 3,375 % Z aus EUR 170.599,63 seit 2025-09-08
    3,378 % VZ aus EUR 170.599,63 seit 2025-09-08
    12,25 % Z aus EUR 1.810,29 seit -2025-09-08
    7,1 % Z aus EUR 5.751,05 seit 2025-09-08
    3,875 % VZ aus EUR 5.751,05 seit 2025-09-08
    Kosten: EUR 8.136,10 samt 4 % Z seit 2025-11-02
    Antragskosten: EUR 2.056,05 für
    KREMSEBANK UND SPARKASSEN AKTIENGESellschaft, FN 038509g
    (43 E 27/25w)
```

PFANDRECHTE werden im Zuge der Wertermittlung der Liegenschaft nicht berücksichtigt (stellen keine wertbeeinflussenden Lasten dar), die Pfandrechte sind jedoch bei Veräußerung der Liegenschaft entsprechend zu berücksichtigen.

Rechte und Lasten

0 €

Verkehrswert

Sachwert	160.961 €	
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten	160.961 €	
Rechte und Lasten	0 €	
	160.961 €	
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	161.000 €

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Einfamilienhäusern und Wohnimmobilien mit Eigennutzung ist auf Basis des errechneten Sachwertes abzuleiten. Da bei der Ermittlung des Sachwertes alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Sachwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

Verkehrswert der Liegenschaft EZ 402

mit Rechte und Lasten

161.000 €

(in Worten Euro Einhunderteinundsechzigtausend)

***Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert
der Liegenschaft EZ 402 Grundbuch 19115 Franzhausen.***

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 18 Seiten.

26031-3134

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN EINFAMILIENHAUS

Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** der Liegenschaft

Grundbuch:	19115 Franzhausen
Einlagezahl:	402
Bezirksgericht:	St. Pölten
Adresse:	3134 Franzhausen, Dorfstraße 13

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Plandokumentation
Beilage 3	Fotodokumentation

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 19115 Franzhausen
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

EINLAGEZAHL 402

Letzte TZ 6596/2025
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
80/4 G GST-Fläche * 818
Bauf.(10) 159
Gärten(10) 659 Dorfstraße 13

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
2 a gelöscht
***** B *****
8 ANTEIL: 1/1

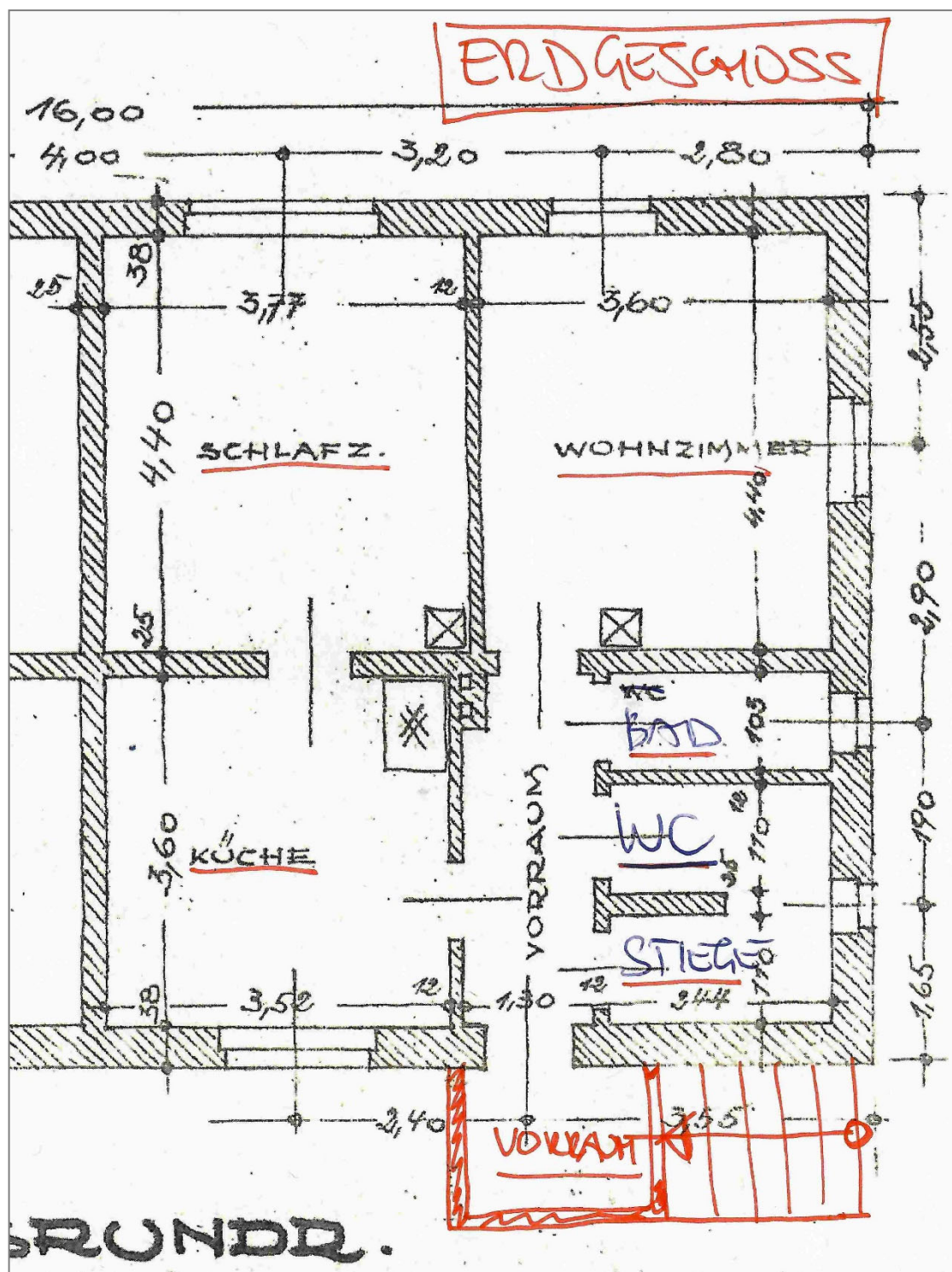
-
- a 2030/2017 IM RANG 1842/2017 Kaufvertrag 2017-03-22 Eigentumsrecht
 - b 5066/2022 Schenkungsvertrag 2022-07-29 Eigentumsrecht
 - c 5066/2022 Zusammenziehung der Anteile

***** C *****

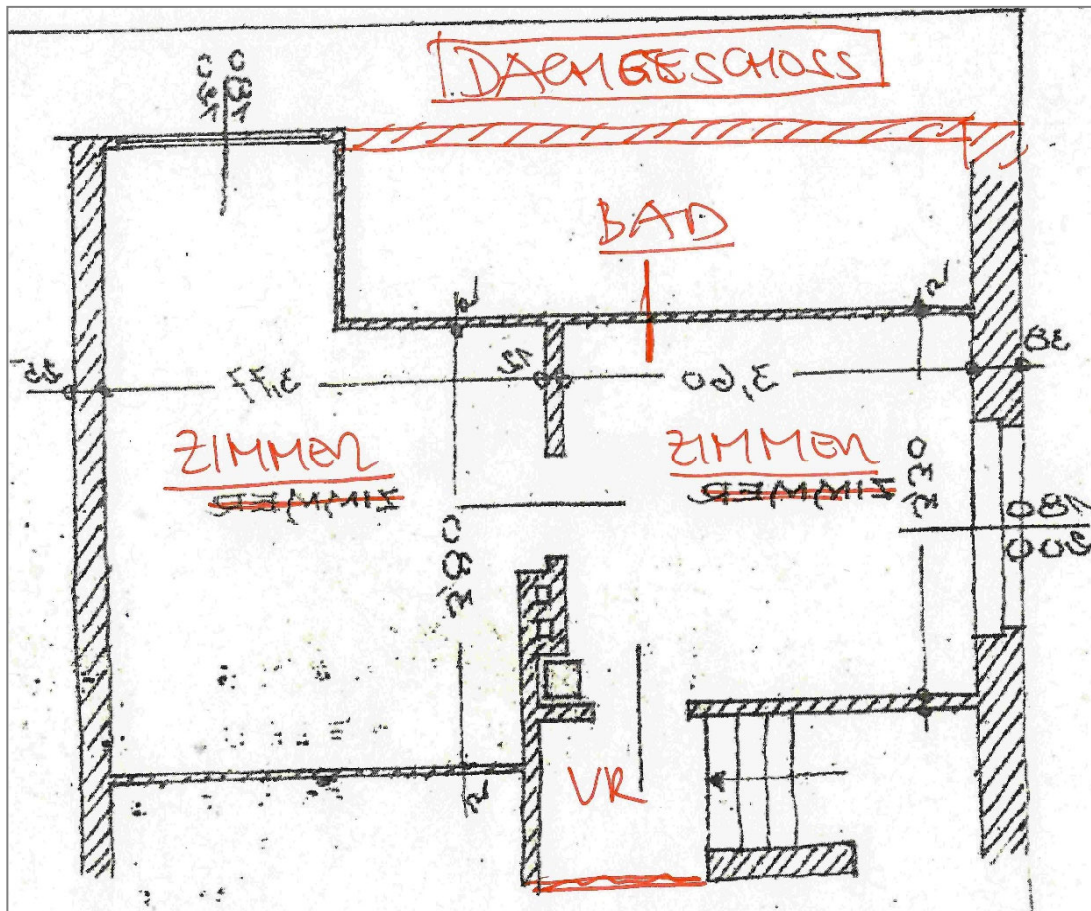
- 5 a 2030/2017 Pfandurkunde 2017-03-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 210.000,--
für KREMSEER BANK UND SPARKASSEN AKTIENGESSELLSCHAFT
(FN 38509g)
c 5058/2025 Klage (5 Cg 39/25f, LG St. Pölten)
- 6 a 3237/2025 Exekutionsbewilligung 2025-06-17
PFANDRECHT vollstr EUR 11.224,06
15,125 % Z seit 2025-04-24
Kosten: EUR 1.440,08 samt 4 % Z seit 2025-04-25
Antragskosten: EUR 882,58 für
UniCredit Bank Austria AG, FN 150714p (42 E 1263/25b)
- 7 a 6596/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 178.160,97
samt 3,375 % Z aus EUR 170.599,63 seit 2025-09-08
3,378 % VZ aus EUR 170.599,63 seit 2025-09-08
12,25 % Z aus EUR 1.810,29 seit -2025-09-08
7,1 % Z aus EUR 5.751,05 seit 2025-09-08
3,875 % VZ aus EUR 5.751,05 seit 2025-09-08
Kosten: EUR 8.136,10 samt 4 % Z seit 2025-11-02
Antragskosten: EUR 2.056,05 für
KREMSEER BANK UND SPARKASSEN AKTIENGESSELLSCHAFT, FN 038509g
(43 E 27/25w)

GRUNDRISS

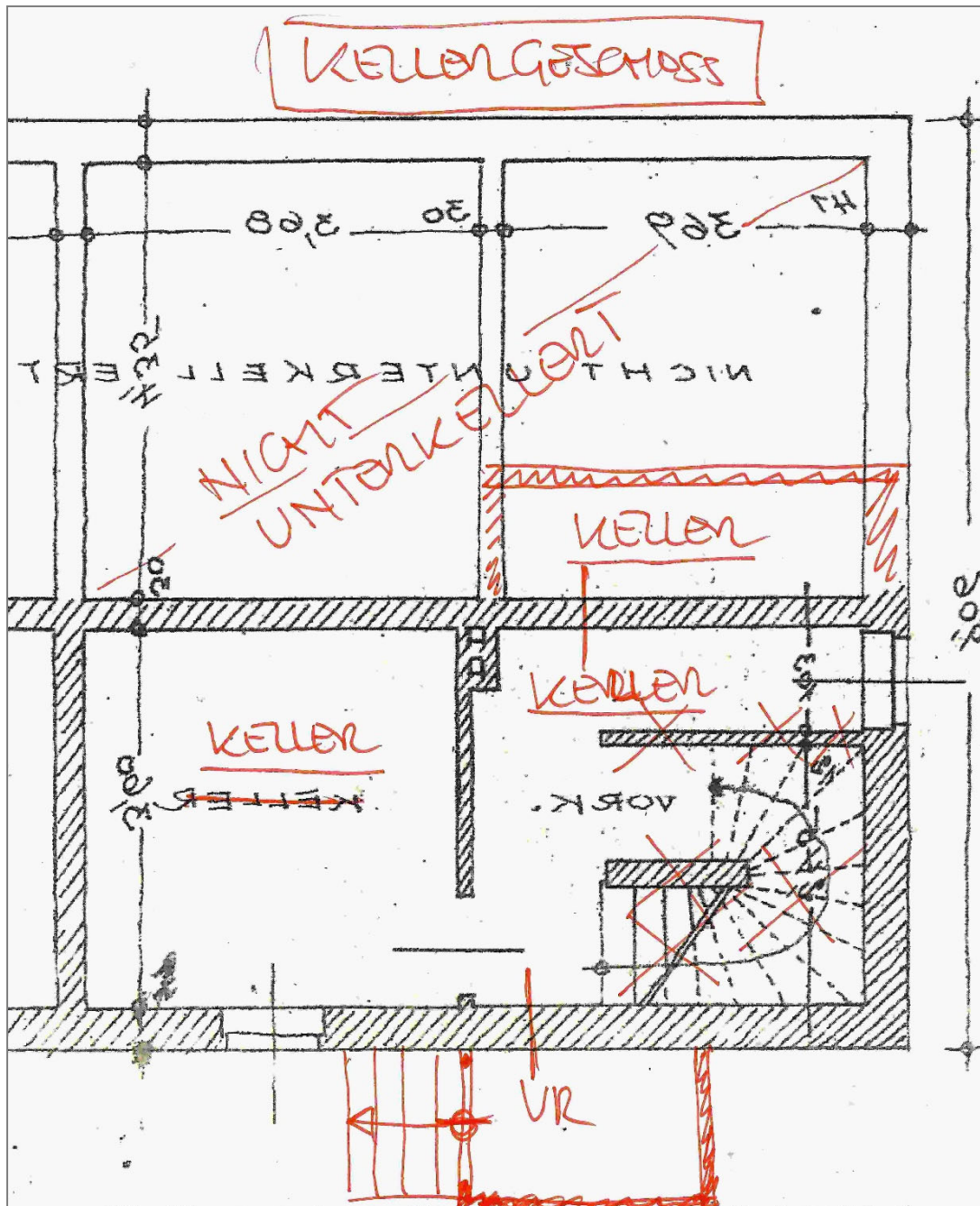
ERDGESCHOSS



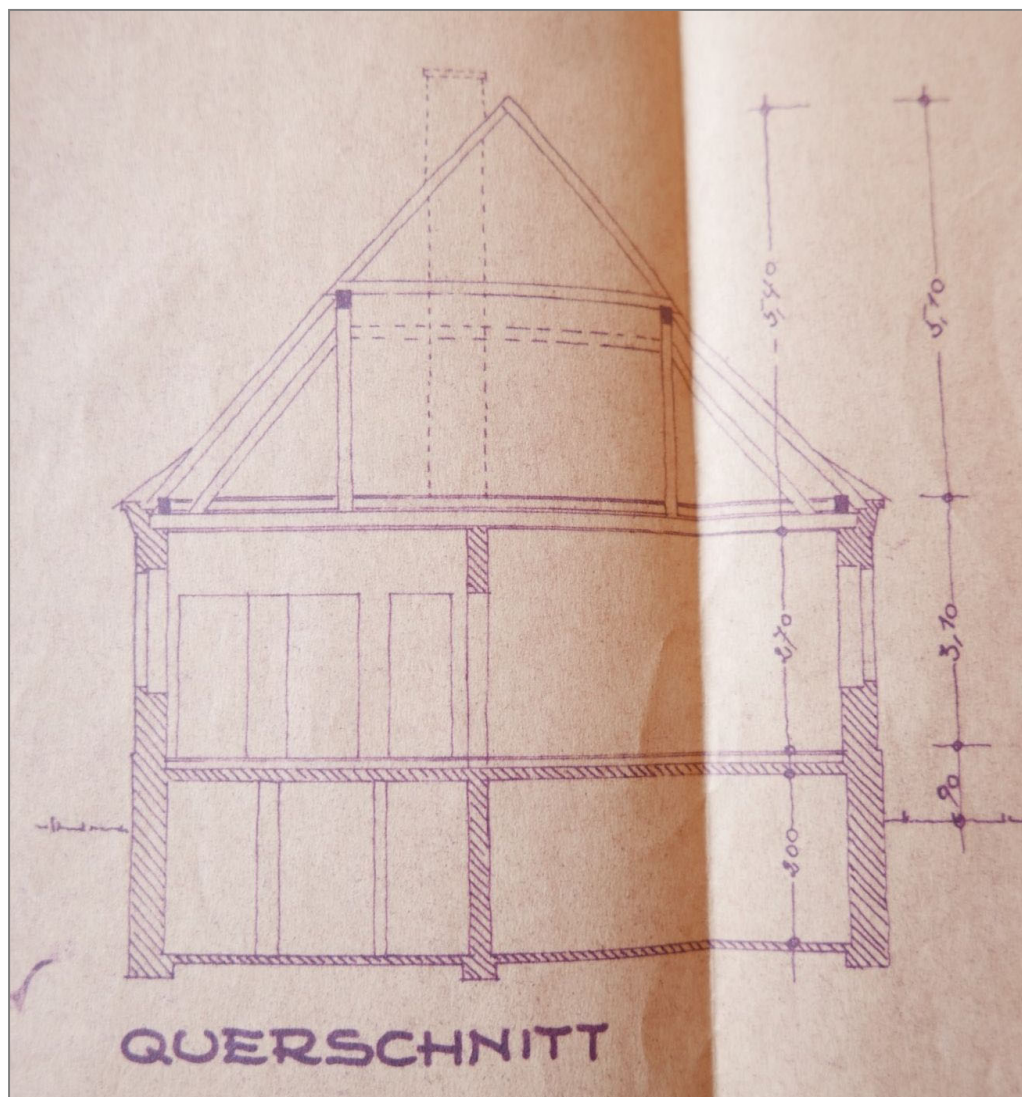
DACHGESCHOSS



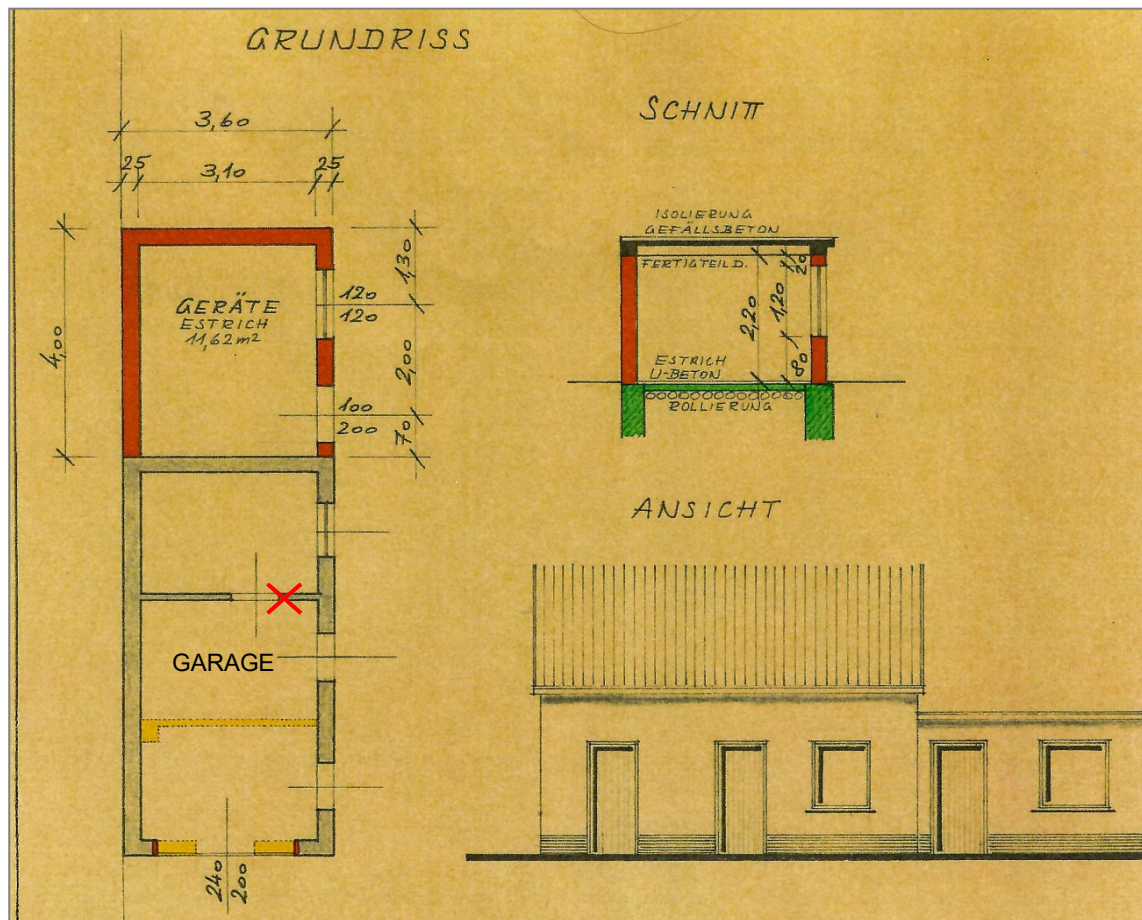
KELLERGECHOSS



SCHNITT



NEBENGEBÄUDE

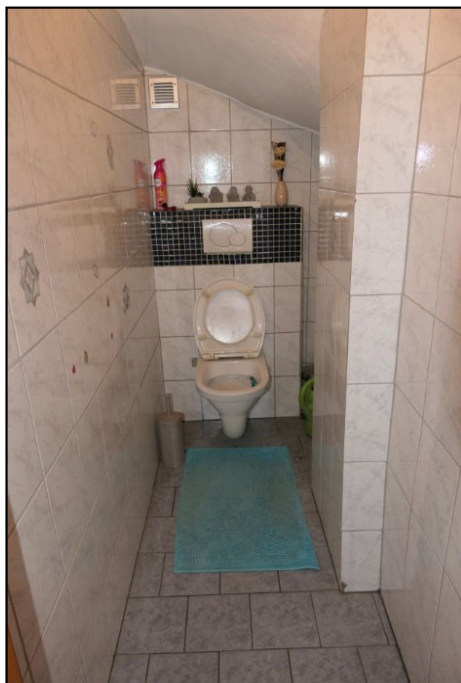
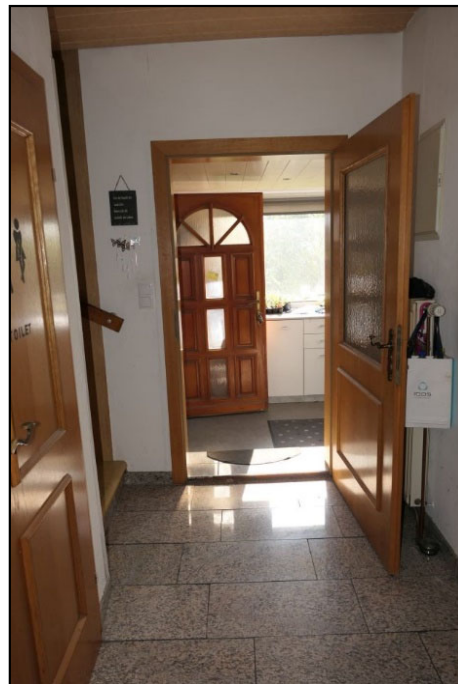
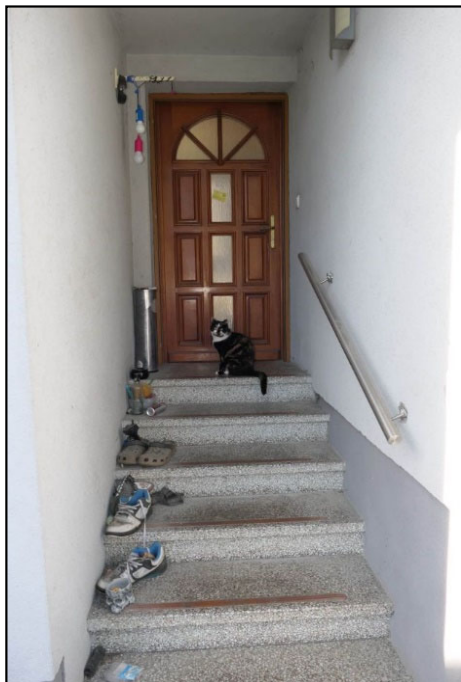


FOTODOKUMENTATION



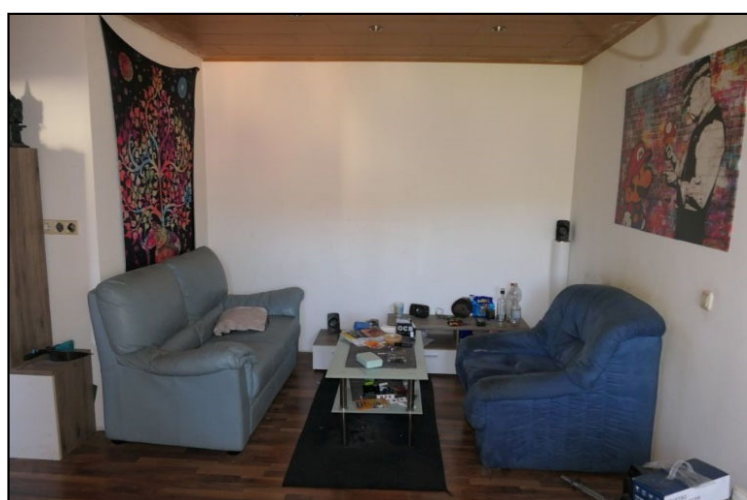


ERDGESCHOSS





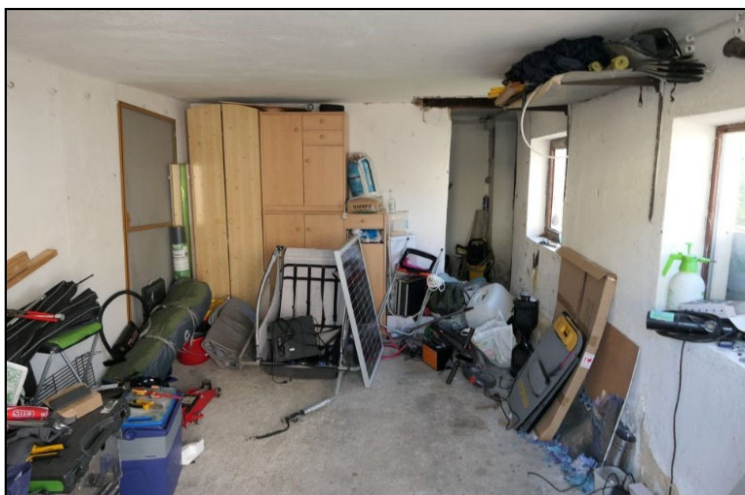
DACHGESCHOSS



KELLERGEOSHOSS



GARAGE



SCHUPPEN

