



An das

BEZIRKSGERICHT TULLN

Abteilung 9

Albrechtsgasse 10

A – 3430 Tulln

Gemeinlebarn, 23.03.2026

Auftragsnr.: 26-0716

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

Zwangsversteigerungssache: GZ.: **9 E 39/25m** gemäß Anordnung der
Liegenschaftsschätzung

Betreibender:

Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien AG

Friedrich-Wilhelm-Raiffeisenplatz1, 1020 Wien

vertreten durch:

Fellner Wratzfeld & Partner Rechtsanwälte GmbH

Schottenring 12, 1010 Wien

Verpflichteter:

Mag. (FH) Helga Moule

Brunnenstraße 5A/8, 3433 Königstetten

wegen:

Zwangsversteigerung der Liegenschaft

zur Durchführung der

mit Beschluss des BG Tulln zu GZ.: **9 E 39/25m**
am 21.01.2026 beauftragte Gutachtenerstattung
der Liegenschaft **EZ 1334 BLNr 19 und 20 KG**
Königstetten

in **Brunnenstraße 5A/8, 3433 Königstetten**

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSCHRIFT	SEITE
1 ALLGEMEINES	3
1.1 AUFTRAG, DURCHFÜHRUNG UND GRUNDLAGEN.....	3
1.1.1 Auftrag.....	3
1.1.2 Erhebungen bei der Gemeinde Königstetten (Bauamt) am 13.02.2026.....	3
1.1.3 Liegenschafts- und Objektaufnahme vom 19.02.2026	3
1.1.4 Beschaffung von Vergleichswerten	3
1.1.5 DKM-Auszug	3
1.1.6 Liegenschaftsbewertungsgesetz.....	3
1.1.7 die einschlägigen ÖNORMEN	4
1.1.8 die einschlägige Fachliteratur und die Veröffentlichungen zum Thema Liegenschaftsbewertung	4
1.1.9 Urheberrecht und Datenschutz	4
1.2 BEWERTUNGSSTICHTAG	4
2 BEFUND – LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG	5
2.1 DKM AUSZUG (NICHT MABSTÄBLICH).....	5
2.2 GRUNDBUCHAUZUG.....	6
2.3 DINGLICHE LASTEN GEMÄß C-BLATT	7
2.4 LAGE UND BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT EZ 1334 BLNR 19 UND 20 KG KÖNIGSTETTEN	8
2.5 VERKEHRSVERHÄLTNISSSE UND INFRASTRUKTUR	9
2.6 MAßE UND FORM DER GRUNDSTÜCKE, GLIEDERUNG DER ANLAGE	10
2.7 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN	11
2.8 FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN.....	11
2.9 HORA-PASS – GEFÄHRDUNG DURCH VERSCHIEDENE NATURGEFAHREN	13
2.10 HOCHWASSERRISIKO	15
2.11 LÄRMBELASTUNG	16
2.12 KONTAMINIERUNGEN.....	19
2.13 ZUBEHÖR	21
2.14 BEFUNDAUFNAHME BEI DER GEMEINDE KÖNIGSTETTEN	22
2.15 SCHRIFTLICHE RÜCKMELDUNG DER HAUSVERWALTUNG REALKANZLEI F. KÖNIG GMBH, 3100 ST. PÖLTEN, SCHNECKGASSE 24 NAMENS DER WEG	33
2.16 BEFUNDAUFNAHME DER LIEGENSCHAFT EZ 1334 BLNR 19 UND 20 KG KÖNIGSTETTEN AM 19.02.2026	36
2.17 EINHEITSWERT.....	43
2.18 VERMIETUNG ODER SONSTIGE BESTANDSRECHTE DRITTER	44
2.19 RAUMPROGRAMM UND NUTZFLÄCHEN, KUBATURBERECHNUNG LT. EINREICHPLAN.....	44
2.20 BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND UND BESCHREIBUNG DER BONITÄT DER LIEGENSCHAFT	46
2.21 SONSTIGE FESTSTELLUNGEN	47
3 GUTACHTEN.....	48
3.1 ALLGEMEINES	48
3.2 SACHWERTVERFAHREN.....	50
3.2.1 Bodenwertermittlung.....	50
3.2.2 Sachwertermittlung BLNr 19 für das Wohnungseigentumsobjektes der Doppelhaushälfte Haus Nr. 8.....	53
3.2.3 Sachwertermittlung BLNr 20 für das Wohnungseigentumsobjekt des KFZ-Stellplatzes Nr. 8 ...	55
3.3 VERKEHRSWERT EZ 1334 KG 20142 KÖNIGSTETTEN BLNR. 19 WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKTE HAUS NR.8	56
3.4 WERT DES ZUBEHÖRS	58
4 ZUSAMMENFASSUNG DER VERKEHRS- UND SCHÄTZWERTE.....	59
4.1 VERKEHRSWERT DES WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKTES HAUS NR.8 AUF DER LIEGENSCHAFT EZ 1334 KG 20142 KÖNIGSTETTEN BLNR 19	59
4.2 WERT DES ZUBEHÖRS	59
4.3 VERKEHRSWERT DES WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKTES KFZ-STELLPLATZ NR.8 AUF DER LIEGENSCHAFT EZ 1334 KG 20142 KÖNIGSTETTEN BLNR 20	59
4.4 VERKEHRSWERT DES WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKTES HAUS NR.8 SAMT KFZ-STELLPLATZ NR. 8 AUF DER LIEGENSCHAFT EZ 1334 KG 20142 KÖNIGSTETTEN BLNR 19 UND 20	59
5 SCHLUSSBEMERKUNGEN	60
5.1 UMSATZSTEUER.....	60
5.2 GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT (Ö-NORM B 1802 PKT. 3.3)	60
5.3 HINWEIS ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ EAVG 2006	60
5.4 LASTENFREIE ÜBERGABE	60
5.5 BODENKONTAMINATION	60
5.6 SICHTBARE BAU- UND ZEITSCHÄDEN	61
5.7 ABGABEN UND STEUERN	61
6 ANHANG, BEILAGEN	61

1 ALLGEMEINES

1.1 Auftrag, Durchführung und Grundlagen

1.1.1 Auftrag

Die Erstattung des Schätzungsgutachtens erfolgt über den gerichtlichen Auftrag des BG Tulln gemäß der zu GZ 9 E 39/25m und Beschluss zur Schätzung der Liegenschaft EZ 1334 BLNr 19 und 20 KG Königstetten vom 21.01.2026.

1.1.2 Erhebungen bei der Gemeinde Königstetten (Bauamt) am 13.02.2026

In Vorbereitung für den vom BG Tulln für den am 19.02.2026 anberaumten Schätzungstermin, erfolgten am 13.02.2026 Erhebungen und Akteneinsichten bei der Gemeinde Königstetten. Dabei wurden Kopien der im Bauakt vorliegenden Aktenstücke, Baupläne und Urkunden sowie der Flächenwidmungsplan übergeben. Diese Erhebungen dauerten am 13.02.2026 von 09:15 bis 10:15 Uhr, somit 2 halbe Stunden. Das diesbezügliche Aufnahmeprotokoll ist unter Pkt. 2.14 dem Gutachten eingefügt.

1.1.3 Liegenschafts- und Objektaufnahme vom 19.02.2026

Die für die Bewertung erforderlichen örtlichen Erhebungen erfolgten, wie vom BG Tulln in Anordnung zur Schätzung festgesetzt, am 19.02.2026, mit Beginn an Ort und Stelle um 09:00 Uhr in Brunnenstraße 5A/8, 3433 Königstetten.

Alle beim Ortstermin getroffenen Feststellungen und Beschreibungen wurden in einem Protokoll des SV aufgenommen und es wurde davon, ein Aufnahmeprotokoll erstellt und in die Befundaufnahme unter Punkt 2.16 eingefügt. Dieses Protokoll enthält sehr ausführlich alle wichtigen Details über Zustand und Beschaffenheit des Objektes auf der Liegenschaft EZ 1334 BLNr 19 und 20 KG Königstetten bzw. sind dort alle sonstigen Feststellungen und Daten, wie Abwicklung, Dauer, Teilnehmer und sämtliche für die Bewertung maßgebenden Beschreibungen zu entnehmen.

Zum Zweck der allumfassenden Dokumentation und zur Nachvollziehbarkeit des Bautenstandes und des Zustandes des Gebäudes wurde auch eine Fotodokumentation erstellt, welche als Beilage ./2 mit den Farbfotos Nr. 1-42 beigeheftet ist.

Diese umfangreiche Fotodokumentation war deshalb erforderlich, da die Bauteile in einem unterschiedlichen Bauzustand sind und nur so ein guter Gesamtüberblick über die bauliche Situation möglich ist.

1.1.4 Beschaffung von Vergleichswerten

Zur Beschaffung nachvollziehbarer Vergleichswerte wurden schon bei den Erhebungen am Bauamt der Gemeinde Königstetten entsprechende Auskünfte von den Amtsorganen eingeholt. Dabei konnten keine exakten Verkaufsvorgänge genannt werden. Um zu weiteren Vergleichsfällen zu gelangen, erfolgte über Internet die Ausforschung weiterer brauchbarer Kaufverträge aus der Urkundensammlung des BG Tulln.

1.1.5 DKM-Auszug

Seitens des Sachverständigen wurde ein DKM-Auszug erstellt. Der DKM-Auszug ist im Gutachten unter Punkt 2.1 eingefügt.

1.1.6 Liegenschaftsbewertungsgesetz

Gemäß BGBl 1992/150.

1.1.7 die einschlägigen ÖNORMEN

insbesondere

- ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung, Grundlagen, vom 01.03.2022;
- ÖNORM B 1802-2 Liegenschaftsbewertung, Teil 2
Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).

1.1.8 die einschlägige Fachliteratur und die Veröffentlichungen zum Thema Liegenschaftsbewertung

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG);
- Liegenschaftsbewertung von H. Kranewitter, Sparkassenverlag, 4. bis 7. Überarbeitete Auflagen 2002 bis 2017 erschienen im Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung;
- Ross- Brachmann, Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen von Peter Holzner und Ulrich Renner 29. Auflage, 2005, erschienen im Theodor Oppermann Verlag;
- Bienert-Funk (HRSG.) Immobilienbewertung Österreich , Stand Juli 2007 Herausgeber und Verleger ÖVI- Immobilienakademie – ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH;
- Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagengüter, HV d. SV, LV Steiermark und Kärnten, Überarbeitet Auflage 2020;
- Sachverständige(Hefte), offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständige Österreichs;
- Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung Schriftleitung: Heimo Kranewitter ab 2009 erschienen im Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung;
- Immobilienpreisspiegel, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

1.1.9 Urheberrecht und Datenschutz

Die Bewertung ist urheberrechtlich geschützt und darf ohne der zuvor schriftlich von uns eingeholten Zustimmung weder auszugsweise, noch gänzlich, vervielfältigt oder kopiert werden. © BM Dipl-HTL-Ing. Ronald Kronawetter

"Ausdrücklich untersagt ist das Hochladen des Gutachtens oder einzelner Teile desselben auf Plattformen für „künstliche Intelligenz“, da dies eine Verletzung des Urheberrechts und des Datenschutzrechts darstellt."

1.2 Bewertungsstichtag

Als Stichtag der Bewertung des Gutachtens gilt das Datum des Gutachtens, somit der **23.03.2026**, wobei den Wertermittlungen die Feststellungen aus den genannten Erhebungen vom 13.02.2026 bei der Gemeinde Königstetten und von der Ortsbesichtigung am 19.02.2026 zugrunde liegen.

2.2 Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 20142 Königstetten EINLAGEZAHL 1334
BEZIRKSGERICHT Tulln

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 19, 20 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 5987/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3099/1	G GST-Fläche *	2902	
	Bauf.(10)	781	
	Gärten(10)	1950	
	Sonst(10)	171	Brunnenstraße 5a

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

1 a 3543/1968 Sicherheitszone Militärflugplatz Langenlebarn
hins Gst 3099/1

10 a 6869/2016 Aufschließungsabgabe hins Gst 3099/1 vollständig entrichtet

***** B *****

19 ANTEIL: 153/1556

Mag. (FH) Helga Moule

GEB: 1968-10-11 ADR: Brunnenstr. 5a/8, Königstetten 3433

b 6996/2006 Wohnungseigentum an Haus 8

c 6997/2006 Kaufvertrag 2006-06-20 Eigentumsrecht

e 4721/2007 Veräußerungsverbot

20 ANTEIL: 4/1556

Mag. (FH) Helga Moule

GEB: 1968-10-11 ADR: Brunnenstr. 5a/8, Königstetten 3433

b 6996/2006 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 8

c 6997/2006 Kaufvertrag 2006-06-20 Eigentumsrecht

d gelöscht

***** C *****

3 a 6996/2006 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002

17 auf Anteil B-LNR 19

a 4721/2007 Schuldschein 2007-07-10

PFANDRECHT

EUR 45.000,--

1 % Z, 9 % VZ, NGS EUR 4.500,-- für Land Niederösterreich

b gelöscht

18 auf Anteil B-LNR 19

a 4721/2007

- VERÄUSSERUNGSVERBOT gem NÖ WFG 2005
für Land Niederösterreich
- b gelöscht
 - 44 auf Anteil B-LNR 19 20
 - a 2936/2014 Pfandurkunde 2014-05-13
 - PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 228.000,--
 - für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
 - (FN 203160s)
 - c 301/2022 Hypothekarklage (LG St.Pölten, 3 Cg 5/22m)
 - 47 auf Anteil B-LNR 19 20
 - a 5956/2018 Pfandbestellungsurkunde 2018-10-09
 - PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,--
 - für Mag. Maria Sturz geb 1969-09-21
 - 51 auf Anteil B-LNR 19 20
 - a 4804/2023 Pfandbestellungsurkunde 2023-08-04
 - PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 70.000,--
 - für Isabelle Moule geb 1999-11-13
 - 53 auf Anteil B-LNR 19 20
 - a 5510/2024 Exekutionsantrag 2024-11-11
 - PFANDRECHT vollstr. EUR 16.192,60
 - 7,88 % aus EUR 15.073,14 ab 2024-11-06, Antragskosten EUR
 - 400,-- für Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen -
 - Niederösterreich (5 E 5184/24y)
 - 55 auf Anteil B-LNR 19 20
 - a 5987/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 - Hereinbringung von vollstr. EUR 120.004,73 samt 2,9 % Z pa
 - aus EUR 120.171,29 seit 2025-09-12, restl. Z EUR 8,89 a.d.
 - Zeitraum von 2025-09-11 bis 2025-09-11, Antragskosten EUR
 - 1.829,22 (darin EUR 216,12 USt und EUR 532,50 Barauslagen)
 - für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH- WIEN AG
 - (FN 203160s) (9 E 39/25m)

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

***** Für den Amtsgebrauch

2.3 Dingliche Lasten gemäß C-Blatt

Es sind mehrere Pfandrechte und schließlich die Einleitung des gegenständlichen Versteigerungsverfahrens eingetragen.

2.4 Lage und Beschreibung der Liegenschaft EZ 1334 BLNr 19 und 20 KG Königstetten

Bei der zu bewertenden Liegenschaft EZ 1334 BLNr 19 und 20 KG Königstetten handelt es sich um das Reihenhaus Nr. 8 von in Summe 10 bestehenden Einzel- und Doppelhäusern auf dem Grundstück Nr. 3099/1.

Die Realität liegt im westlichen Siedlungsgebiet von Königstetten an der Brunnenstraße. Entlang der Brunnenstraße bzw. im Umkreis von 300 m bestehen Grundstücke mit Einfamilienhäusern oder Mehrparteienhäusern. Richtung Westen beginnen nach ca. 100 m Entfernung Ackerflächen in der Flächenwidmung „Grünland Land- und Forstwirtschaft“. Das Ortszentrum von Königstetten liegt ca. 350 m entfernt.

Die Liegenschaft EZ 1334 BLNr. 19 und 20 GB 20142 Königstetten besteht als Doppelhaushälfte mit der Nr. 8 auf dem Grundstück 3099/1 KG Königstetten. Das Grundstück 3099/1 weist eine Gesamtfläche von 2.902 m² auf. Das Grundstück wird durch eine ca. 25 m lange Zufahrt erschlossen und weist danach eine annähernd rechteckige Form mit den Abmessungen von gesamt L x B = ca. 120 m x 23 m auf. Auf der Liegenschaft bestehen 3 Doppelhäuser und 4 Einzelhäuser, wobei der Parkplatz ca. grundstücksmittig bei der Zufahrt angeordnet ist. An der westlichen Grundstücksseite verläuft jeweils vom Parkplatz beginnend ein Zugangsweg zu den Häusern. Die Gartenflächen der Häuser befinden sich im Osten.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft Haus Nr. 8 befindet sich im südlichen Grundstücksbereich als Doppelhaushälfte. Das 3-geschoßige Gebäude (Keller-, Erd- und Obergeschoß sowie Spitzboden) der Doppelhaushälfte weist einen rechteckigen Grundriss mit den Abmessungen von Länge x Breite = 9,57 m x 7,28 m, mit einer Traufenhöhe von ca. 5,0 m und einer Firsthöhe von ca. 8,2 m, auf. Die bebaute Fläche für das Haus 8 beträgt somit 69,7 m² bzw. die Nutzfläche ca. 170 m². Das Haus wurde in Massivbauweise mit einer Vollwärmeschutzfassade errichtet und wird im Süden betreten. Über eine Stiege werden der Keller sowie das Dachgeschoß erschlossen bzw. besteht zum Spitzboden eine ausziehbare Dachbodentreppe. Im Erdgeschoß sind die allgemeinen Wohnräume bzw. im Dachgeschoß die Schlafzimmer untergebracht.

In südöstlicher Richtung ist dem Gebäude im Erdgeschoß eine Terrasse vorgelagert. An der südwestlichen Seite des Gartenbereiches wurde eine Gartenhütte samt einem Kleintierstall in errichtet.

Der Gartenbereich ist mit einem Holzbretterzaun mit Flechtelementen bzw. Schilfmatten eingefriedet und weist, gemäß den Angaben in der Parifizierung, eine Fläche von 175,25 m² auf. Der Garten ist als Grasfläche angelegt bzw. wurden zur Gestaltung Bäume und Sträucher gepflanzt.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von der nordöstlichen Grundstücksseite über eine Zufahrstraße. Nach der Zufahrt befindet sich der Parkplatz auf welchem die PKW-Pflichtstellplätze gem. NÖ Bauordnung angeordnet sind. Der zum Haus 8 zugehörige PKW-Pflichtstellplatz befindet sich an dritter Stelle Richtung Südwesten, beginnend vom südlichen Zugangsweg zu den Häusern Nr. 6 bis 10. Die eingehenden und detaillierten Gebäude- und Bauzustandsbeschreibungen sind dem vor Ort erstellten Aufnahmeprotokoll zu entnehmen, welches unter Punkt 2.1.14 dem Gutachten eingefügt ist.

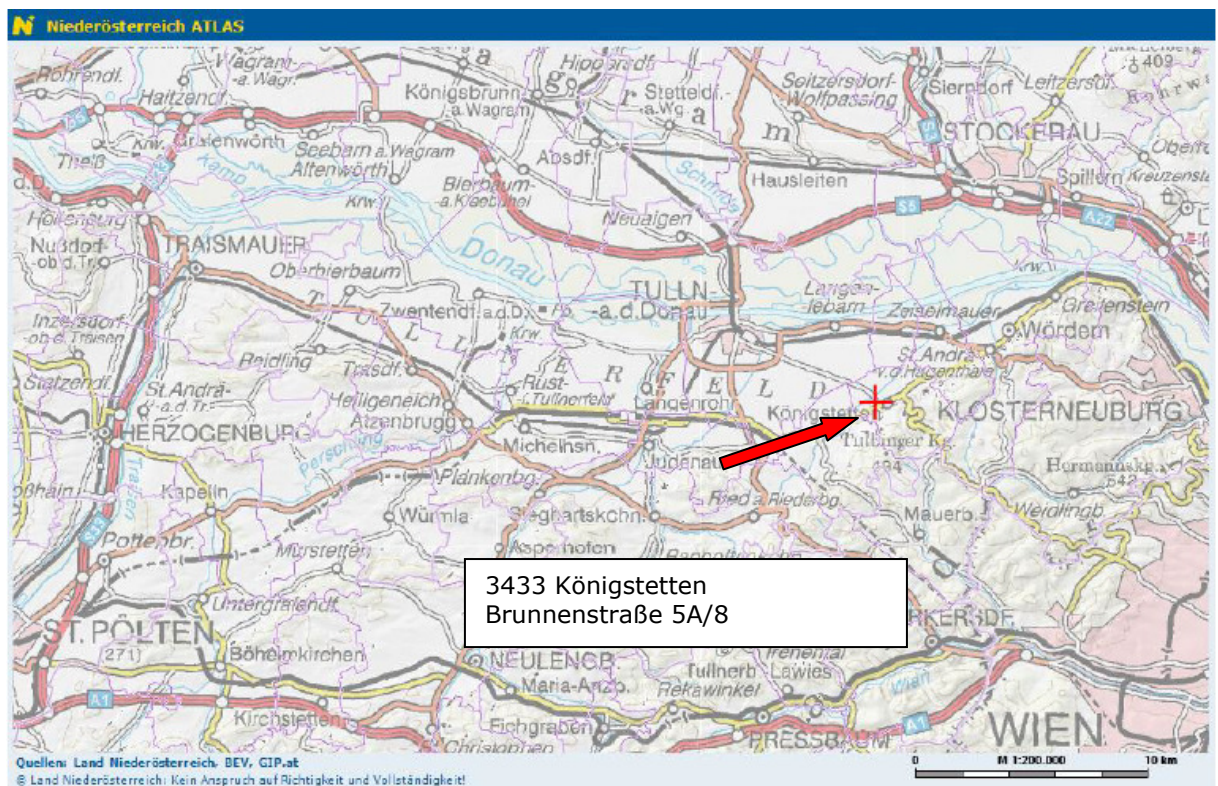
2.5 Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur

Das Grundstück EZ 1334 BLNr 19 und 20 KG Königstetten liegt im westlichen Wohngebiet des Ortes Königstetten an der vorbeiführenden Gemeindestraße. Die Zufahrt zum Grundstück ist im Osten möglich. Der Ort Königstetten liegt Luftlinie ca. 9 km östlich zum Zentrum der Stadt Tulln und ca. 40 km östlich zum Zentrum der Landeshauptstadt St. Pölten sowie ca. 10 km westlich zur Stadtgrenze der Bundeshauptstadt Wien entfernt. Die nächstliegende Autobahn bzw. Schnellstraße ist die Schnellstraße S5 mit Auf- und Abfahrten bei der Stadtgemeinde Tulln, welche Luftlinie ca. 12 km in nordwestlicher Richtung entfernt liegt.

Güter des täglichen Bedarfs können in Königstetten, wo sich auch der Kindergarten und die Volksschule befinden sowie im nahegelegenen Tulln bezogen werden. Weiterführende Einkaufsmöglichkeiten, die nächstgelegene Neue Mittelschule sowie alle höheren Schulen befinden sich ebenfalls in Tulln, wo auch der Sitz der Bezirkshauptmannschaft ist.

Die nächstgelegene Bahnstrecke sowie öffentliche Buslinie verkehren in Königstetten und Muckendorf bzw. befindet sich der „Tullnerfelder Bahnhof“ in ca. 10 km Entfernung.

Zusammenfassend ist daher die Verkehrslage der Liegenschaft EZ 1334 als gut einzustufen. Die Infrastruktur im nahegelegenen Tulln ist sehr gut und umfassend vorhanden.



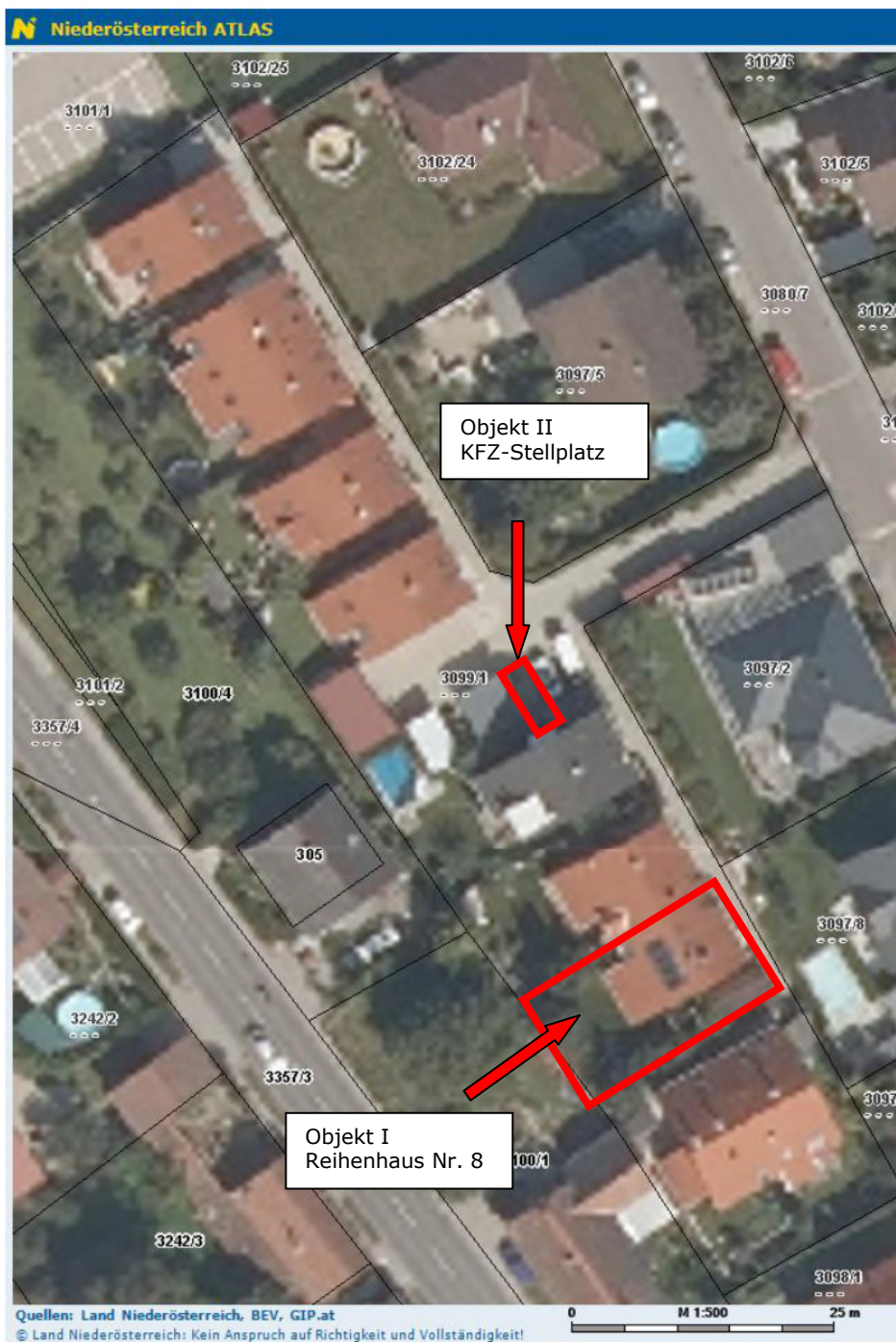
2.6 Maße und Form der Grundstücke, Gliederung der Anlage

Die EZ 1334 BLNr 19 und 20 KG Königstetten besteht auf dem Grundstück 3099/1 mit einer Gesamtfläche von 2.902 m² auf. Das Grundstück wird durch eine ca. 25 m lange Zufahrt erschlossen und weist danach eine annähernd rechteckige Form mit den Abmessungen von L x B = ca. 120 x 23 m auf.

Im Nutzwertgutachten wird für das Haus 8 eine Gartenfläche mit 175,25 m² ausgewiesen, welche sich im Südwesten bzw. Südosten beim Haus 8 befindet.

Der Gebäudebestand gliedert sich:

- Objekt I – Wohngebäude
- Objekt II – KFZ-Stellplatz



2.7 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Art und Umfang der Ver- und Entsorgungseinrichtungen wurden im Zuge der Erhebungen am Bauamt der Gemeinde Königstetten am 13.02.2026 und zudem auch bei der am 19.02.2026 erfolgten Objektaufnahme festgestellt und dokumentiert.

Es bestehen folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

- der Stromanschluss an das Netz der EVN;
- die Wasserversorgung an das öffentliche Netz;
- der Kanalanschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigung sowie Regenwasserkanalisation der Gemeinde Königstetten;
- der Telefonanschluss besteht im Gebäude (nicht in Betrieb).

Bezüglich der Ver- und Entsorgungsanlagen wird vorausgesetzt, dass diese in einem betriebs- und nutzungsfähigen Zustand sind. Ob die Ver- und Entsorgungsanlagen nutzungsfähig sind, konnte im Zuge der Befundaufnahme nicht überprüft werden.

2.8 Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

Die Daten des Flächenwidmungsplanes wurden im Zuge der am Gemeindeamt Königstetten erfolgten Erhebungen festgestellt und im dazu erstellten Aufnahmeprotokoll beschrieben. Die Parzelle 3099/1, EZ 1334 BLNr 19 und 20 KG Königstetten befinden sich gemäß Flächenwidmungsplan in der Widmung **„Bauland-Wohngebiet“**.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Seitens der Gemeinde Königstetten gibt es Bebauungsvorschriften. Für das Grundstück gilt eine Bebauungsdichte mit 30%, eine offene Bauweise sowie eine Bauklasse I. An der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Baufluchtlinie mit einem Abstand von 4 m verordnet.

Es gelten die Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes sowie der NÖ Bauordnung 2014 und Bautechnikverordnung 2014 idgF.

Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



2.9 HORA-Pass – Gefährdung durch verschiedene Naturgefahren

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

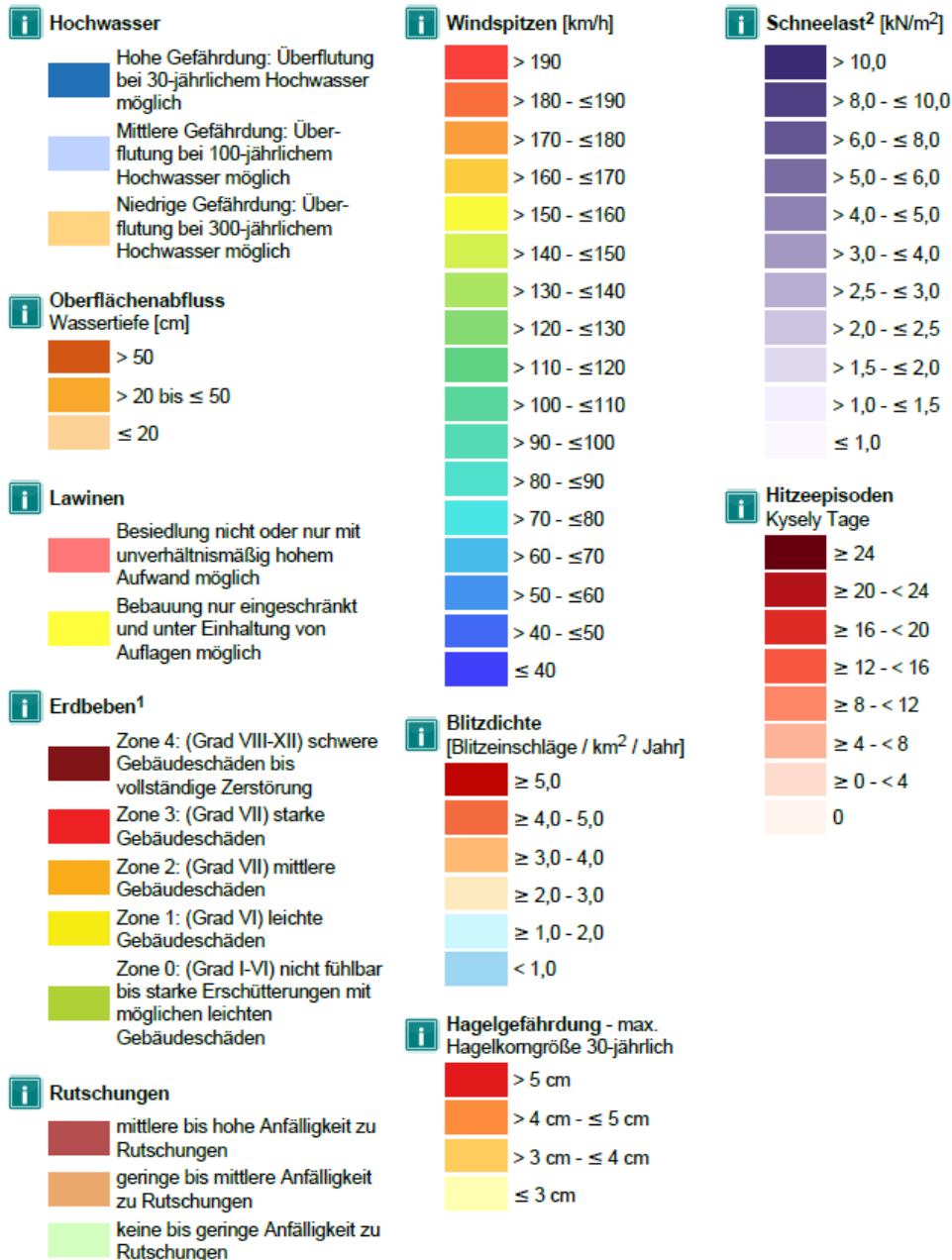
Adresse: Brunnenstraße 5a Haus 8, 3433 Königstetten
Seehöhe: 181 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 48,30040° N | 16,14079° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.




Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	keine Daten
Oberflächenabfluss	keine Daten
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	niedrig
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	niedrig
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig
Hitzeepisoden	mittel

Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

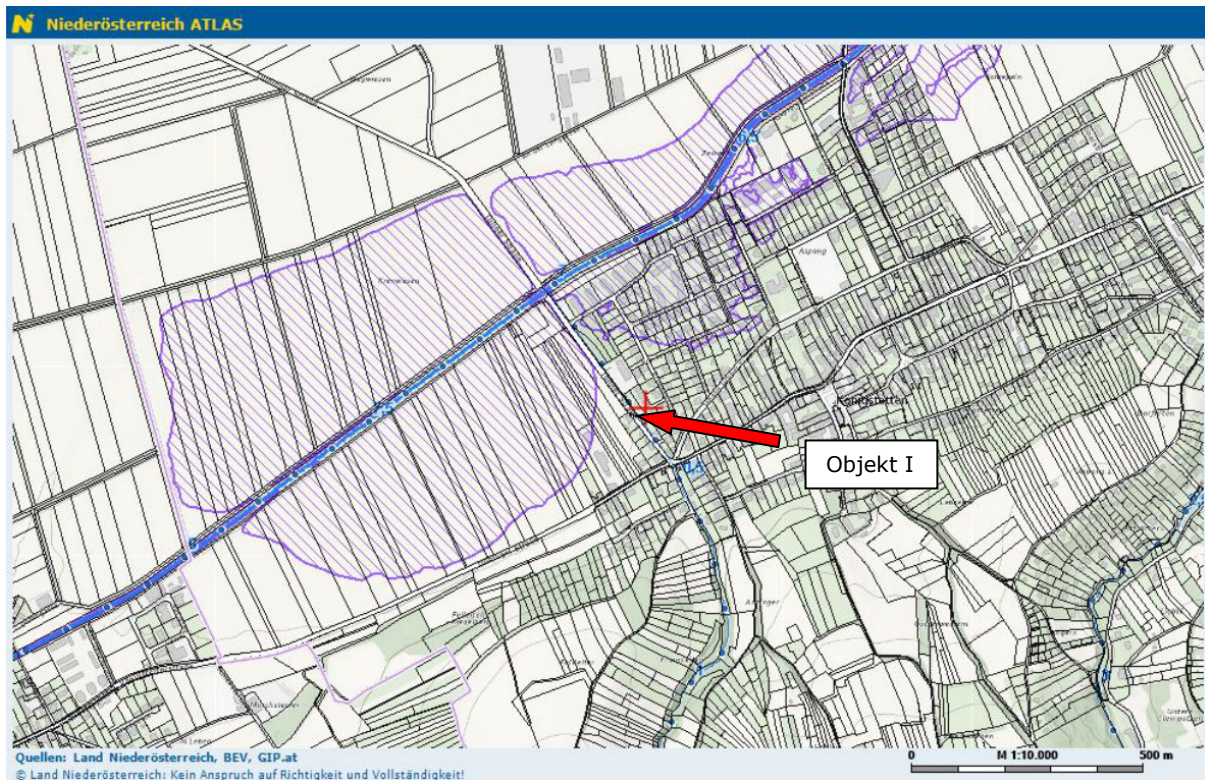
 Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

Laut HORA liegt eine **hohe Gefährdung für Hagel** vor.

2.10 Hochwasserrisiko



Die Liegenschaft EZ 1334 BLNr 19 und 20 KG Königstetten liegt gemäß NÖ-Atlas außerhalb der Risikozone HQ100. Die HQ100-Zone weist einen Abstand von ca. 80 m beim Haus Nr. 1 bzw. von ca. 150 m bei den Häusern Nr. 8 bis 10 in westlicher Richtung beim „Hauptgraben, Altbach, Bie“ auf.

Gemäß den Angaben bei der Befundaufnahme am Gemeindeamt bzw. vor Ort wurde berichtet, dass es beim Hochwasser im September 2024 Wassereintritte in den Keller bei den südlich des Parkplatzes befindlichen Reihenhäusern Nr. 1 bis 5 gegeben hat. Bei den Reihenhäusern Nr. 6 bis 10 erfolgte kein Wassereintritt.

2.11 Lärmbelastung

Seitens des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft Stubenring 1, 1010 Wien, Österreich werden Lärmkarten im Internet unter www.laerminfo.at veröffentlicht. Die vorliegenden Lärmkarten wurden je nach der Lärmquelle im Auftrag von Verkehrsministerium, Wirtschaftsministerium, Umweltministerium oder den Ländern erarbeitet.

Umfang und Vorgangsweise der Lärmkartierung regelt die Richtlinie 2002/49/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm. Die Bearbeitung erfolgt als Grundlage für die Lärmbekämpfung auf europäischer und lokaler Ebene getrennt nach den wichtigsten Lärmquellen.

Wie finde man dabei die Lärmbelastung für einen bestimmten Ort heraus?

Für den Lärm von Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie in den Ballungsräumen auch dem Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) stehen verschiedene Karten zur Verfügung.

- Straßenverkehr
Landesstraßen; Autobahnen und Schnellstraßen; Lärmkarten 2022
- Schienenverkehr
Eisenbahnstrecken; Straßenbahnstrecken; Lärmkarten 2022
- Flugverkehr
- Industrie (IPPC)

Man kann einen bestimmten Kartenausschnitt direkt über die Adresssuche auswählen oder die Zoomfunktion nutzen. Wenn der gesuchte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt! Die Karten enthalten außerhalb der Ballungsräume nur Lärm von hochrangiger Verkehrsinfrastruktur. Die kartierten Strecken sind in den Übersichtskarten (geringe Zoomstufe) als Linien dargestellt.

Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten. Sie sind aber nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z.B. der Raumordnung herangezogen werden.

Die Liegenschaft scheint nicht in der Lärmkarte für Straßenverkehr für 24h-Durchschnitt sowie Nachtwerte oberhalb des Grenzwertes auf. Bei der Lärmkarte für Schienenverkehr befinden sich überhöhte Lärmbelastungen in einem Abstand von ca. 5 km in westlicher Richtung.

Schwellenwerte

In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel L_{den} ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel L_{night} ein Wert von 50 dB.



2022 Straßenverkehr:
24h-Durchschnitt 4 m

Überblendung

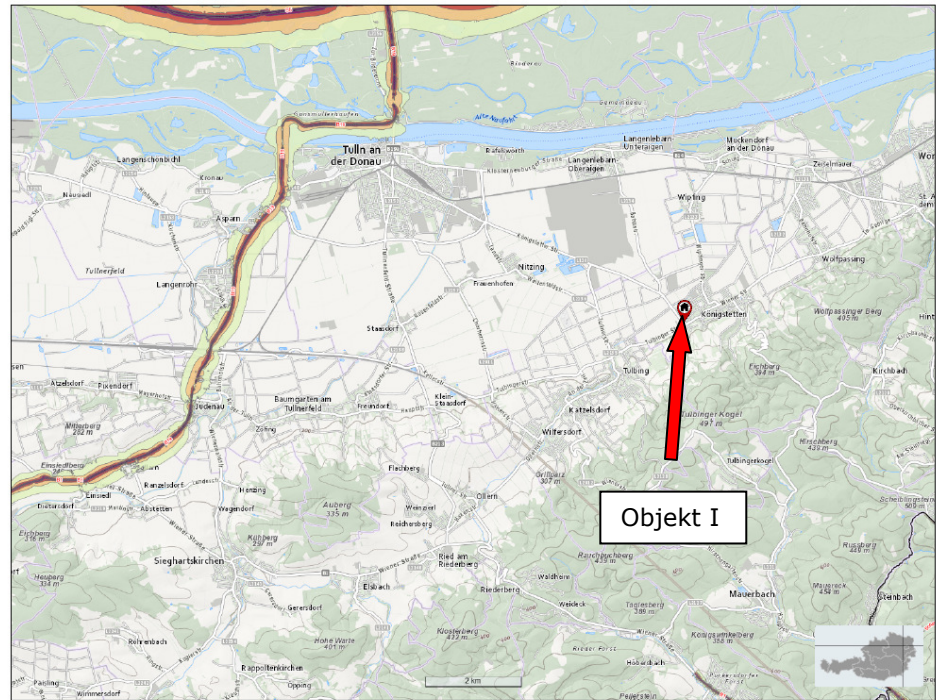
Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel** kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Suche: Königstetten Brunnengasse 5A
Adresse

Straße 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 90 100

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: baseimap.at

Druckdatum: 21.3.2026

<https://maps.laerminfo.at>



2022 Schienenverkehr:
24h-Durchschnitt

Überblendung

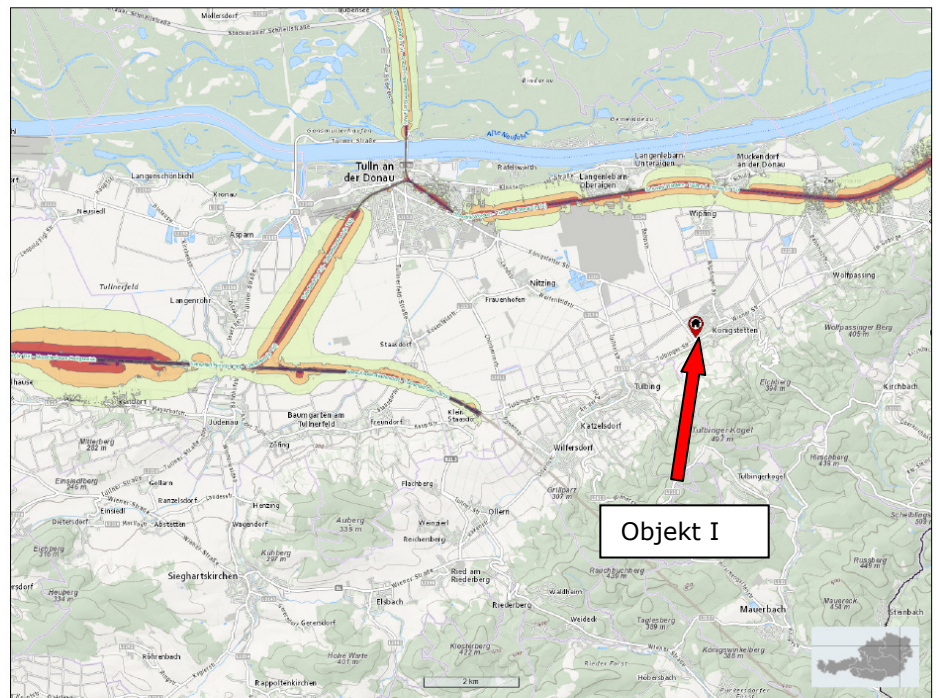
Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptstrecken und Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken erfasst. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Die Lärmzonen von Eisenbahnen und Straßenbahnen werden in dieser Ansicht nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel** kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Straßenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Suche: Königstetten Brunnengasse 5A
Adresse

Schiene 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 90 100

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: baseimap.at

Druckdatum: 21.3.2026

<https://maps.laerminfo.at>

Mit den Karten für Straßenverkehrslärm wird die Lärmbelastung entlang Hauptverkehrsstraßen sowie in Ballungsräumen dargestellt. Hauptverkehrsstraßen sind Straßen mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 3 Mio. Kfz pro Jahr. Der über Tag, Abend und Nacht gemittelte Lärmpegel enthält Zuschläge für den Abend und die Nacht.

Nutzungshinweise

Die strategischen Lärmkarten dienen der Information der Öffentlichkeit sowie der strategischen Planung und bilden damit auch die Grundlage für die Umgebungslärm-Aktionsplanung. Sie sind jedoch nicht geeignet, individuelle Lärmbelastungen zu beschreiben. Auch durch die Aktionsplanung werden gemäß § 7 Abs. 12 Bundes-LärmG keine subjektiv-öffentlichen Rechte begründet.

Methodenbeschreibung

Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch L_{den} -Lärmindex beschrieben. Der L_{den} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel, wobei für den Abendzeitraum (19:00 bis 22:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 5 dB und für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 10 dB berücksichtigt wird. Lärm für den Nachtzeitraum wird durch den L_{night} -Lärmindex beschrieben. Der L_{night} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr). Für die Auswertung der betroffenen Bewohner werden je Gebäude die darin (Hauptwohnsitz-) gemeldeten Personen gezählt. Die Zuordnung zu den unterschiedlichen Lärmzonen basiert auf dem höchsten an der Gebäudefassade auftretenden Lärmpegel. Strategische Lärmkarten werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung erforderlich sind. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission in einer Höhe von 4m über dem Boden dar und sind daher sowohl für den Schutz des Freiraumes als auch hinsichtlich von Aussagen für hohe Gebäude nur bedingt geeignet und nur bedingt anwendbar.

Weiters ist zu berücksichtigen, dass die Berechnung der Lärmausbreitung vereinfacht erfolgt - zum Beispiel mit der Beschränkung auf eine Reflexion und gegebenenfalls unter Verwendung einer generellen Bodendämpfung. Auch das Heranziehen der maximal zulässigen Geschwindigkeiten für Pkw und Lkw anstelle der tatsächlich gefahrenen kann zu Abweichungen führen. Außerdem ist bei der Berechnung auch eine ausbreitungsgünstige Witterungssituation (leichter Wind in Lärmausbreitungsrichtung) zu Grunde zu legen.

Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher - insbesondere natürlich auch bei Vorliegen lokaler Lärmquellen, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen - von der tatsächlichen Lärmbelastung abweichen.

2.12 Kontaminierungen

Eine Abfrage von Flächen ist im geographischen Informationssystem Altlasten möglich. Dort kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.

Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Es gibt daher auch keinen Verdachtsflächenkataster mehr, es ist seit 1. Jänner 2025 nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist.

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).

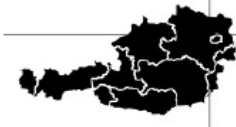
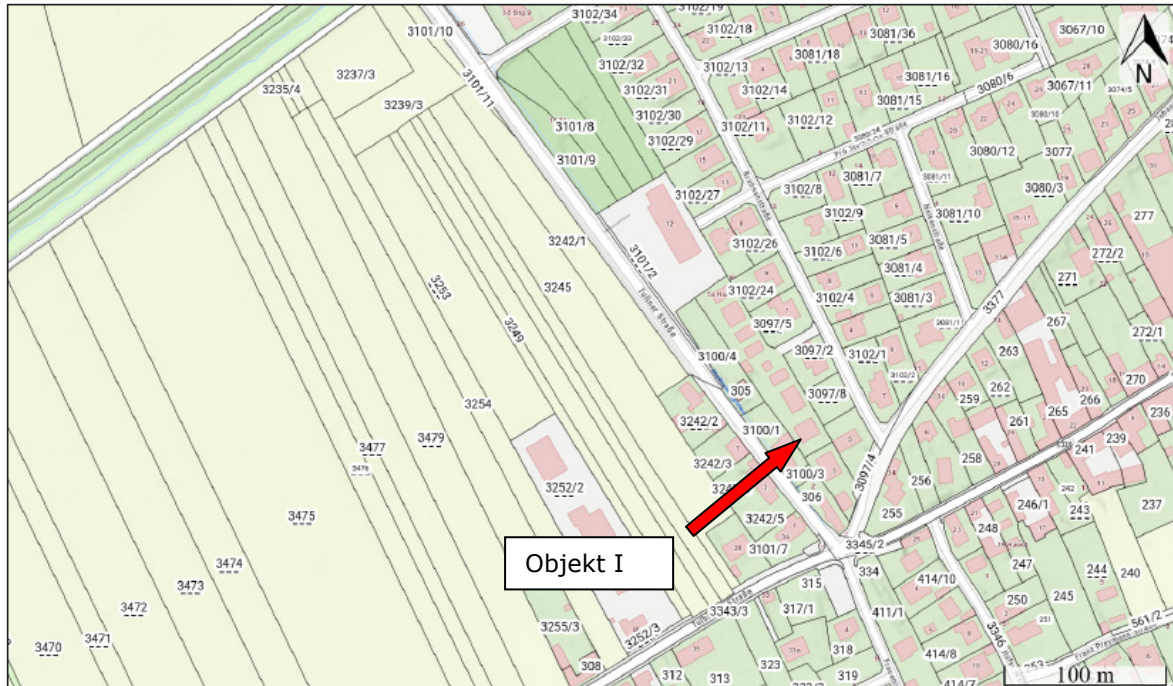
Als Ersatz für die ehemalige Abfrage zum Verdachtsflächenkataster gibt es eine eigene „Abfrage von Flächen“. Dabei kann nach einem Grundstück oder einer Adresse gesucht werden. Das gesuchte Grundstück oder die gesuchte Adresse wird markiert im Zentrum eines Kartenausschnittes angezeigt. In diesem Kartenausschnitt werden auch alle Flächen angezeigt, die gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.

Im Unterschied zum „Geographischen Informationssystem Altlasten“ kann der angezeigte Kartenausschnitt nicht verschoben werden. Dadurch wird gewährleistet, dass bei Erstellung einer PDF-Datei zur Dokumentation der Suche das in der PDF-Datei angegebene Grundstücksnummer oder die Adresse mit dem Kartenausschnitt übereinstimmt.

Die Liegenschaft scheint im Kartenausschnitt auf, aber es sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastengesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.

Weitere Untersuchungen wurden vom SV nicht angestellt, bzw. können eventuell vorliegende Kontaminierungen nur von Sonderfachleuten durchgeführt werden. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine wertmindernde Bodenkontamination vorliegt.

Einem Erwerber wird jedoch eine eigenverantwortliche Prüfung unter Beiziehung entsprechender Sonderfachleute empfohlen.



Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.

Es wird vorsorglich und besonders darauf hingewiesen, dass eventuell vorhandene Bauteil- und/oder Bodenkontaminationen in der Bewertung nicht berücksichtigt wird. Es ist nicht Thema eines derartigen Bewertungsgutachtens, diesbezügliche aufwendige Untersuchungen anzustellen und kostspielige und aufwendige Probebohrungen vornehmen zu lassen, um die Art und das Ausmaß allfälliger Kontaminationen und die daraus resultierenden Werteinflüsse genau feststellen zu können. Auch bei den Erhebungen am Gemeindeamt konnten keine Anhaltspunkte für Bodenverunreinigungen festgestellt werden. Es erfolgte auch von Auskunft gebenden Personen kein Hinweis auf die mögliche Existenz eines solchen Problems. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Bauteile oder Grundstücksbereiche von Kontaminationen betroffen sind.

2.13 Zubehör

Beim Ortstermin wurde folgendes, gesondert zu bewertendes, **Zubehör** festgestellt:

EG Küche:

Es besteht eine Einbauküche der Firma IKEA mit einem U-förmigen Einbaublock und einer Länge von ca. 2,0 m + 2,8 m + 2,0 m = 6,8 m in Verbundbauweise mit Unter- und Oberschränken samt Laden und Türen oder Klappenelementen. Die Küche wurde vor ca. 20 Jahren d. h. ca. 2006 eingebaut.

Eingebaut sind:

- eine Metall-Küchenspüle mit Kalt- und Warmwasseranschluss samt Mischarmatur;
- ein Backrohr Fa. IKEA (Breite 60 cm);
- Ceranfeld Fa. IKEA (Breite 60 cm);

Nicht eingebaut und nicht enthalten sind

- ein Geschirrspüler Firma BEKO Bregenz (Breite 60cm);
- Kühl-Gefrierkombination (Breite 60 cm).

Die Bewertung der EZ 1334 BLNr 19 und 20 KG Königstetten beinhaltet grundsätzlich alle auf der Liegenschaft errichteten Baulichkeiten und das in das Objekt eingebaute und fix montierte Zubehör sowie Gebäudeausstattungen, wie Sanitäreinrichtungen, Sanitär- und Elektroinstallationen samt deren Gerätschaften sowie alle weiteren Installationen und Einrichtungen der Haustechnik und der Heizungsanlage etc.

Diese Gebäudeausstattung ist in der Berechnung des Wertes enthalten.

Die in den Objekten allenfalls vorhandenen lagernden Fahrnisse, Gerätschaften, Werkzeug, Materialien, Einrichtungen, Möblierungen, Wäsche- und Bekleidungsgegenstände, etc. sind lose vorhandene Gegenstände und somit **kein zu bewertendes Zubehör**, weshalb diese Teile im ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt sind **bzw. sind eventuelle Entsorgungs- und Räumungskosten nicht berücksichtigt.**

In den Gebäuden lagern teilweise Unrat, Fahrnisse,

Einrichtungsgegenstände, etc. Diese beweglichen Gegenstände sind im Eigentum des Verpflichteten. Im Allgemeinen sind die beweglichen Sachen vom Verpflichteten zu räumen oder räumen zu lassen. Sofern das nicht erfolgt, sind die Fahrnisse im Zuge eines Räumungsverfahrens auf eigene Kosten zwischenzulagern bzw. eventuell durch einen befugten Sachverständigen für wertlos erklären zu lassen. Für den Erwerber besteht ein Rückforderungsanspruch gegenüber dem Verpflichteten, jedoch keine Sicherheit ob dieser Anspruch letztendlich ersetzt wird. Im Zuge des Verfahrens wurde ansonsten kein zu bewertendes Zubehör festgestellt und auch kein Antrag zur Bewertung eines solchen erteilt.

Die Bewertung eines weiteren Zubehörs erfolgt grundsätzlich nur über ausdrücklichen Auftrag und Hinweis und nach eindeutiger Klärung der Eigentums- und Zubehörseigenschaft.

2.14 Befundaufnahme bei der Gemeinde Königstetten

AUFNAHMEPROTOKOLL Gemeinde Königstetten

Datum: 13.02.2026

Dauer: 11:00 bis 12:00 Uhr

Anwesende: für die Gemeinde:

Fr. Heindl

für den Auftraggeber:

SV Dipl-HTL-Ing Ronald KRONAWETTER

Laut Auskunft von Frau Heindl befindet sich die Parzelle EZ 1334 BLNr 19 und 20 KG Königstetten gemäß gültigem Flächenwidmungsplan in der **Widmung „Bauland-Wohngebiet“**.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Seitens der Gemeinde Königstetten gibt es Bebauungsvorschriften. Für die Grundstücke gelten eine Bebauungsdichte mit 30%, eine offene Bebauungsweise sowie eine Bauklasse I. An der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Baufluchtlinie mit einem Abstand von 4 m verordnet. Es gelten die Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes sowie die NÖ Bauordnung 2014 und Bautechnikverordnung 2014 idgF.

Es liegt ein Bauakt am Bauamt der Gemeinde Königstetten auf, welcher die einzelnen Bauvorhaben bzw. den Schriftverkehr ab 2005 beinhaltet. Dabei wurde die Errichtung einer Einzel- und Doppelwohnanlage bewilligt. Folgende bauliche Entwicklung und sonstige Maßnahmen und Ereignisse konnten zusammenfassend festgestellt werden:

- Bescheid baubehördliche Bewilligung zum Neubau einer Einzel- und Doppelwohnanlage vom 13.06.2005 sowie Berufungsbescheid vom 30.08.2005
- Fertigstellungsmeldung zum Neubau einer Einzel- und Doppelwohnanlage vom 19.12.2007

Das Haus Nr. 8 betreffend liegen ansonsten keine Unterlagen im Bauakt auf.

Anschlüsse:

Es wurden der Schmutz- und Regenkanalanschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigung bzw. Regenwasserableitung sowie ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage der Gemeinde Königstetten errichtet.

Energieausweis:

Im Bauakt liegt kein Energieausweis, sondern lediglich eine U-Wertberechnung als Beilage zur Baubeschreibung auf. Angemerkt wird, dass die berechneten U-Werte die heute erforderlichen Grenzwerte gem. NÖ BTV 2014 Anlage 6 idgF nicht einhalten.

Rückstand Gemeindeabgaben:

Es besteht kein Rückstand bei den Gemeindeabgaben, diese werden mit der Hausverwaltung verrechnet.

Im Bauakt aufliegende Baubeschreibung:

baumanagement+planungsbüro

008-2005
xenon
CONSULTING

architektur+design

baumeister
ing. gerhard zehetner gmbh

a-3454 maria ponsee 37
tel: 0 22 76 / 20 78
fax: 0 22 76 / 20 78-4
mobil: 0664 / 411 79 58
mail: office@xenon.cc
www.xenon.cc

An die Marktgemeinde
KÖNIGSTETTEN
Bauamt
Hauptplatz 1
3433 KÖNIGSTETTEN

MARKTGEMEINDE KÖNIGSTETTEN		
GZ.:	RZ.:	POST
BGM	20. APR. 2005	EINLEGEN
BEARBEITUNG	FRISTEN	ERLEDIGT
KZL	AUSSCHUSS	

Marktgemeinde Königstetten
BAUAMT

Geb. Verz. Nr. 1, lfd. Nr. 49

am 30. Mai 2005 entrichtet.

mit Zahlscheinen vorgeschrieben 10,80 01.12.2004

Bundesgebühr €

Verwaltungsabgabe €

BAUBESCHREIBUNG

PROJEKT:

ERRICHTUNG EINZEL- und DOPPELHAUSANLAGE,
KÖNIGSTETTEN
Parz. Nr. 3099/1 und 3097/7 (werden vereinigt)
KG Königstetten

BEWILLIGUNGSWERBER & VERTRAGLICHER GRUNDEIGENTÜMER:

NOVUS Immobilien Projektentwicklung GmbH.
Ing. Mag. Dr. Wolfgang GRANSER
EMBELGASSE 9 – 13/10
1050 WIEN

Hierauf bezieht sich der
Bescheid BAU-008-2005 vom
13.6.2005
Königstetten, am 13.6.2005
Für den Bürgermeister:



← baukoordination+energieberatung • statik+bauphysik+radiästhesie • generalunternehmer+baustoffe →

Bankverbindung: Raiba Tulln, BLZ 32880, Kto.-Nr. 288.043, FN 185517w, Gerichtsstand Tulln, UID: ATU 55364108

GRUNDBÜCHERLICHE GRUNDEIGENTÜMER:

Parz. Nr. 3099/1 und 3097/7 (Grundstücksvereinigung erfolgt):

Gertrude BRAND
Tulbinger Straße 2
3433 KÖNIGSTETTEN**Johann WEINMAYER**
Hauptplatz 2
KÖNIGSTETTEN**ALLGEMEINE ANGABEN:**

Der Bauwerber, die Firma NOVUS Immobilien Projektentwicklung GmbH. beabsichtigt eine Einzel- und Doppelhausanlage zu errichten.

TECHNISCHE ANGABEN:VERBAUTE FLÄCHE DOPPELHAUS 2/3 und 9/10 je: 139,15 m²
UMBAUTER RAUM DOPPELHAUS 2/3 und 9/10 je: 919,78 m³WOHNNUTZFLÄCHE Haus Nr. 2: 103,14 m²
WOHNNUTZFLÄCHE Haus Nr. 3: 103,14 m²
WOHNNUTZFLÄCHE Haus Nr. 9: 103,14 m²
WOHNNUTZFLÄCHE Haus Nr. 10: 103,13 m²VERBAUTE FLÄCHE DOPPELHAUS 7/8: 139,43 m²
UMBAUTER RAUM DOPPELHAUS 7/8: 921,63 m³WOHNNUTZFLÄCHE Haus Nr. 7: 102,62 m²
WOHNNUTZFLÄCHE Haus Nr. 8: 102,62 m²VERBAUTE FLÄCHE EINZELHAUS 1,4,5,6 je: 73,44 m²
UMBAUTER RAUM EINZELHAUS 1,4,5,6 je: 490,93 m³WOHNNUTZFLÄCHE Haus Nr. 1: 104,04 m²
WOHNNUTZFLÄCHE Haus Nr. 4: 104,04 m²
WOHNNUTZFLÄCHE Haus Nr. 5: 104,04 m²
WOHNNUTZFLÄCHE Haus Nr. 6: 104,04 m²Größe des Grundstückes gesamt: **2.902 m²**
Verbaute Fläche gesamt: **711,49 m²**
Umbauter Raum gesamt: **4724,91 m³**
Bebauungsdichte: **24,52 %**
Wohnnutzfläche gesamt: **1033,96 m²**

BAULICHE ANGABEN:

Lage der Grundstücke:

Nord-Süd gerichtetes, leicht nach Norden hin abfallendes Grundstück

Neugeschaffene Räume:

Doppelhaus: 2/3 und 9/10 (103,14 m² WNFL.)

KG: 1 Kellerraum 56,68 m²

EG: 1 Windfang 3,19 m²
1 WC 1,43 m²
1 Vorraum 4,58 m²
1 Küche 11,39 m²
1 Wohnraum 30,95 m²
GESAMT: 51,54 m²

DG: 1 Vorraum 6,19 m²
1 Zimmer 15,60 m²
1 Zimmer 14,40 m²
1 Abstellraum 9,62 m²
1 Bad 5,79 m²
GESAMT: 51,60 m²

Doppelhaus: 7/8 (102,62 m² WNFL.)

KG: 1 Kellerraum 56,24 m²

EG: 1 Windfang 4,19 m²
1 WC 1,98 m²
1 Vorraum 2,32 m²
1 Küche 9,20 m²
1 Wohnraum 33,98 m²
GESAMT: 51,67 m²

DG: 1 Vorraum 4,01 m²
1 Zimmer 10,63 m²
1 Zimmer 15,93 m²
1 Zimmer 13,35 m²
1 Bad 7,03 m²
GESAMT: 50,95 m²

Einzelhaus: 1,4,5 und 6 (104,04 m² WNFL.)

KG: 1 Kellerraum 56,68 m²

EG: 1 Windfang 3,27 m²
1 WC 1,48 m²
1 Vorraum 4,58 m²
1 Küche 11,39 m²
1 Wohnraum 31,21 m²
GESAMT: 51,93 m²

DG: 1 Vorraum 6,30 m²
1 Zimmer 15,60 m²
1 Zimmer 14,40 m²
1 Abstellraum 9,88 m²
1 Bad 5,93 m²
GESAMT: 52,11 m²

Außenwände:

KG: 25 cm STB Kellerwände geschalt
EG: 25 cm Planblockmauerwerk + 16 cm VWS bei Doppelhäuser
EG: 25 cm Planblockmauerwerk + 18 cm VWS bei Einzelhäuser
DG: 25 cm Planblockmauerwerk + 16 cm VWS bei Doppelhäuser
DG: 25 cm Planblockmauerwerk + 18 cm VWS bei Einzelhäuser

Innenwände tragend:

25 cm Planblock Schallschutzziegelmauerwerk

Innenwände nicht tragend:

10 cm Gipskartonständerwände

Decken:

KG: STB Elementdecke, 20 cm stark
EG: STB Elementdecke, 20 cm stark

Dachstuhl:

35° Satteldachstuhl aus Fichte

Dachdeckung:

Ziegeldeckung in rot

Verblechungen:

Alu Kunststoffbeschichtet weiß

Stiegen:

***KG: STB Fertigteilstiege MABA U 13/6
EG: STB Fertigteilstiege MABA U 13/17
Spitzboden: Minka Dachbodentreppe T30***

Fundamente:

***Streifenfundamente aus B160 Stampfbeton bzw.
STB Fundamentplatte 25 cm stark***

Stahlbetonarbeiten:

Beton C16/20 XC1(A) bis C50/60 XC1(A), Stahl ST 550

Verputzarbeiten:

Gipsmaschinenputz einlagig, geglättet

Fußbodenaufbau:

KG:

5 cm Zementestrich

PAE Folie

25 cm STB Fundamentplatte

PAE Folie

20 cm Rollierung

EG:

1 cm Belag

6 cm Zementestrich

PAE Folie

10 cm Wärmedämmung bei Doppelhäuser

bzw. 13 cm Wärmedämmung bei Einzelhäuser

20 cm Massivdecke aus STB

DG:

1 cm Belag

6 cm Zementestrich

PAE Folie

5+3 cm Trittschalldämmung

20 cm Massivdecke aus STB

SPITZBODEN:

10 mm Fermacell F30

2 cm Schalung

20 cm Zangenkonstruktion/Wärmedämmfilz

5 cm Unterkonstruktion mit Wärmedämmung bei Einzelhäuser

5 cm Unterkonstruktion ohne Wärmedämmung bei Doppelhäuser

Dampfsperre

1,5 cm Gipskartondecke F30

Regenwasserbeseitigung:

Versickerung auf Eigengrund(Sickerschächte)

Fäkalabwasserbeseitigung:

Einleitung in öffentl .Schmutzwasserkanal

Wasserversorgung:

Anschluss an die öffentl. Wasserleitung

Heizung:

Zentralheizungsanlage mit Gas (Gastherme)

Kellerräume werden nicht beheizt

Kamine:

Schiedel Baufang DN 14

Ausnahmeregelung gemäß § 57/2 wird in Anspruch genommen

Stromversorgung:

Gemäß den geltenden ÖVE Vorschriften

Fenster - Türen:

Kunststoff mit Wärmeschutzverglasung 1,1 Wm²K

Velux Dachflächenfenster 78/140

Fassade:

Vollwärmeschutzfassade 16 cm bei Doppelhäuser

Vollwärmeschutzfassade 18 cm bei Einzelhäuser

Silikat-Reibputz, heller pastellton

AUTOABSTELLPLATZ

Unterbau:

**30 cm Frostschuttschichte
15 cm mechanische Stabilisierungsschichte**

Oberfläche:

8 cm Betonsteinpflaster in Kiesbett

Traufenpflaster:

Grobschotterstreifen

WÄRMESCHUTZANGABEN

Bauvorhaben:

NOVUS EINZEL- und DOPPELHAUSANLAGE KÖNIGSTETTEN

BAUTEILAUFBAU

AUSSENWAND gegen Außenluft (Doppelhäuser) mind. 0,4 W/m²K:

U-Wert: 0,19 W/m²K

1,5 cm Innenputz MPI 25
25 cm Hohlblockmauerwerk gebrannt
16 cm Vollwärmeschutzfassade
2 mm Kunstharzputz K2

AUSSENWAND gegen Außenluft (Einzelhäuser) mind. 0,4 W/m²K:

U-Wert: 0,17 W/m²K

1,5 cm Innenputz MPI 25
25 cm Hohlblockmauerwerk gebrannt
18 cm Vollwärmeschutzfassade
2 mm Kunstharzputz K2

DACHHAUT (Doppelhäuser) mind. 0,22 W/m²K:

U-Wert: 0,20 W/m²K

15 mm Gipskartonplatte F30
Dampfsperre
5 cm Metallunterkonstruktion
16 cm Sparren/ 20 cm Wärmedämmung MW
19 mm Dachschalung
Atmungsaktive Dachbahn
5/8 cm Konterlattung
3/5 cm Lattung
Dachziegel

DACHHAUT (Einzelhäuser) mind. 0,22 W/m²K:

U-Wert: 0,17 W/m²K

15 mm Gipskartonplatte F30
Dampfsperre
5 cm Metallunterkonstruktion/Wärmedämmung MW
16 cm Sparren/ 20 cm Wärmedämmung MW
19 mm Dachschalung
Atmungsaktive Dachbahn
5/8 cm Konterlattung
3/5 cm Lattung
Dachziegel

FENSTER & TÜREN mind. 1,8 W/m²K:

U-Wert: 1,20 W/m²K

lt. Angaben Fa. Josko
mit Wärmeschutzverglasung 1,1 W/m²K

DECKEN GEGEN UNBEHEIZT (Kellerdecke Doppelhäuser) mind. 0,4 W/m²K:

U-Wert: 0,39 W/m²K

1 cm Holzboden bzw. Fliesen
6 cm Zementestrich
10 cm Wärmedämmung
20 cm STB Elementdecke
Spachtelung Cerinol MS

DECKEN GEGEN UNBEHEIZT (Kellerdecke Einzelhäuser) mind. 0,4 W/m²K:

U-Wert: 0,31 W/m²K

1 cm Holzboden bzw. Fliesen
6 cm Zementestrich
13 cm Wärmedämmung
20 cm STB Elementdecke
Spachtelung Cerinol MS

DECKE GEGEN SPITZBODEN (Doppelhäuser) mind. 0,22 W/m²K:

U-Wert: 0,20 W/m²K

15 mm Gipskartonplatte F30
Dampfsperre
5 cm Metallunterkonstruktion
20 cm Zangen/Wärmedämmung Mineralwolle
20 mm Vollschalung
10 mm Fermacellbelag F30

DECKE GEGEN SPITZBODEN (Einzelhäuser) mind. 0,22 W/m²K:

U-Wert: 0,17 W/m²K

15 mm Gipskartonplatte F30
Dampfsperre
5 cm Metallunterkonstruktion/Wärmedämmung
20 cm Zangen/Wärmedämmung Mineralwolle
20 mm Vollschalung
10 mm Fermacellbelag F30

KELLERWAND:

U-Wert: nicht gefordert

3 cm Expand. Polystyrol
Superflex 100
25 cm Ortbetonkellerwand

BAUWERBER UND VERTRAGLICHER GRUNDEIGENTÜMER:

NOVUS
Immobilien Projektentwicklung GmbH
Wilhelmstrasse 64/2/202
1120 Wien
Tel. 01 / 810 15 64

GRUNDBÜCHERLICHER GRUNDEIGENTÜMER :

PLANVERFASSER:

xenon
CONSULTING
baumanagement-planungsbüro
baumeister Ing. Gerhard Zehetner gmbh
a-3454 mark pöschel 37, tel/0 22 76 / 20 76, fax: dwh
www.xenon.cc

BAUBEHÖRDE:

2.15 Schriftliche Rückmeldung der Hausverwaltung Realkanzlei F. König GmbH, 3100 St. Pölten, Schneckgasse 24 namens der WEG

Ronald Kronawetter

Von: Lena Holly <holly@koenigimmobilien.at>
Gesendet: Montag, 09. März 2026 14:10
An: Ronald Kronawetter
Betreff: AW: Fragen zu RH Königstetten Brunnenstraße 5A
Anlagen: 202601_VS_Rechnung-A4.pdf; Nutzwertberechnung.pdf

Sehr geehrter Herr Kronawetter,

anbei sende ich Ihnen alle uns aufliegenden Informationen bzw. Daten zu Frau Mag. Moule. Die Rücklagenhöhe entnehmen Sie bitte der Vorschreibung.
Aktuell haben wir einen Rückstand von € 187,87.

Es gibt keine anfallenden Arbeiten die geplant sind oder vor kurzem durchgeführt wurden (wir vertreten hier die WEG, nicht Frau Moule direkt), ebenso gibt es keine Sondervereinbarungen.

Vielen Dank und LG

Mit freundlichen Grüßen

Lena HOLLY
Verwaltungsreferentin

Realkanzlei F. König GmbH



www.koenigimmobilien.at

Tel.: 01/523 13 67
Fax: 01/523 13 67/10

1010 Wien, Heinrichsgasse 2/1/4/6
3100 St. Pölten, Schneckgasse 24

Die übermittelte(n) Information(en) ist/sind ausschließlich für die Person(en) bzw. Organisation bestimmt, an die sie adressiert ist/sind, und können vertrauliches, persönliches und/oder rechtlich geschütztes Material enthalten. Vertraulichkeit und Datenschutz werden selbst dann nicht hinfällig, wenn diese Nachricht nicht dem beabsichtigten Empfänger, sondern einer Person zugestellt wird, für die sie nicht bestimmt war. Andere Personen als der beabsichtigte Empfänger sind nicht dazu befugt, diese Informationen durchzusehen, weiterzuleiten, zu vervielfältigen, auszutauschen oder auf andere Weise zu verwenden oder basierend auf ihnen zu handeln. Sollten Sie diese Nachricht irrtümlicherweise erhalten, wenden Sie sich bitte an den Absender und löschen Sie das Material sofort von diesem und jedem anderen Computer.

Realkanzlei F. König Gesellschaft m.b.H.
3100 St. Pölten, Schneckgasse 24
Tel.: 01/523 13 67, Fax: 01/523 13 67-10, Email: info@koenigimmobilien.at

DVR 0061719
ATU59066209

Frau
Mag. Helga MOULE
Brunnenstr. 5a/8
3433 Königstetten

WEG Brunnenstraße 5a
3433 Königstetten
Liegenschaft **8177** UID: ATU76385724
Brunnenstr. 5a
3433 Königstetten
Nutzung **008**
Mag. Helga MOULE
WOHNUNG 8
(Wohnzweck)

Vorschreibung 3/2026

Rechnung 26/8177/VS00024

1.03.2026

Reparaturf. WE	10,00	0%	1,00 M2	von	10,00
Betriebskosten	151,20	10%	1,00 M2	von	10,00
Wasser	26,32	10%			
Netto gesamt	187,52				
10% Ust	17,75				

Summe	EUR	205,27			
=====					

Die Abbuchung des o. a. Betrages erfolgt jeweils frühestens
am 5. des Vorschreibungsmonats mit der SEPA-Lastschrift zum
Mandat R0177008 und der Creditor-ID AT49ZZZ00000001964

Gilt bis zur Übermittlung einer
neuen Vorschreibung oder bis zum
Ende des Vertragsverhältnisses.

Bankverbindung: Realkanzlei F. König GmbH WEG Brunnenstr. 5a
HYPO BIC: HYPNATWWXXX IBAN: AT42 5300 0852 0201 7709 Zahlungsreferenz: 281770080000

Auszug aus dem Nutzwertgutachten:

Rechnerische Ermittlung der Nutzwerte:

Ges. Bezeichnung	Fläche	RNW	TeilNW	
Abstellplatz für KFZ 8	13,36	0,30	4,01	4

Ges. Bezeichnung	Fläche	RNW	TeilNW	
Anteil Eg.		1,00		
Anteil Og.		1,00		
Wohnung Anteil Eg.	51,67	1,00	51,67	
Wohnung Anteil Dg.	50,95	1,00	50,95	
	102,62		102,62	
		gerundet:	103	
Garten	175,25	0,08	14	
Dachboden	34,95	0,20	7	

Ges. Bezeichnung	Fläche	RNW	TeilNW	
Keller	58,09	0,50	29	153

Zusammenstellung der ermittelten Nutzwerte:

Geschoß	Top.Nr.	Bestandsgegenstand	GesamtNW
		Abstellplatz für KFZ 8	4

Geschoß	Top.Nr.	Bestandsgegenstand	GesamtNW
Haus 8		Wohnung Anteil Eg. Wohnung Anteil Dg. Garten Dachboden Keller	153

2.16 Befundaufnahme der Liegenschaft EZ 1334 BLNr 19 und 20 KG Königstetten am 19.02.2026

AUFNAHMEPROTOKOLL

(Übertragung des bei der Ortsbesichtigung erstellten Protokolls)

Datum: 19.02.2026

Ort: Liegenschaft **EZ 1334 BLNr 19 und 20 KG Königstetten**
mit Adresse **Brunnenstraße 5A/8, 3433 Königstetten**

Beginn: **19.02.2026 ab 14:00 bis 15:15 Uhr**

Anwesende: für die betreibende Partei: **Niemand**

für die verpflichtete Partei: **Fr. Mag. (FH) Helga MOULE**

im Auftrag des BG Tulln:

SV Dipl-HTL-Ing Ronald KRONAWETTER mit Hr. **Alois GRAF** als
Vermessungs- und Aufnahmegehilfe

A) FRAGENKATALOG:

1. Erhebungen:

a) Anschlüsse? Welche Anschlüsse bestehen?

Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon, Fernwärme, Kabelfernsehen?
Lt. Frau Mag. (FH) Moule bestehen Wasser-, Kanal- und Stromanschluss, der Telefonanschluss wurde in das Wohngebäude eingeleitet, ist jedoch nicht in Betrieb. Am Dach wurden eine SAT-Antenne sowie eine Warmwasser-Solaranlage montiert.

b) Wie wurde das Gebäude errichtet? **Lt. Frau Mag. (FH) Moule wurden die Einzel- und Doppelhäuser von Fachfirmen errichtet. Den Zaun und die Gartenhütte haben sie selbst gemacht.**

2. Liegen derzeit Vermietungen vor?

Pachtvertrag mit ehemaligen Pächtern oder Mietern?

Laut Angaben von Frau Mag. (FH) Moule gibt es keine Vermietung und Verpachtungen.

3. Bestehen Verträge oder Vereinbarungen?

Wohnrecht/Gehrecht/Fahrrecht/Leitungsrecht/Grunddienstbarkeit des Zuganges oder der Zufahrt/Recht der Beschränkung der Überbauung/Fruchtgenussrecht/... Ausgedinge (Wohnungsrecht, Obsternte Eigenbedarf, Mitbenützung Maschinen, Verköstigung, Pflege und Betreuung, in Ordnung halten der Wohnung, ausweißen der Wohnung, Pflege der Wäsche, Begräbniskosten, Grab)

Laut Angaben von Frau Mag. (FH) Moule gibt es keine Verträge oder Vereinbarungen.

4. HQ100-Abflussbereich / Grundwasserprobleme?:

Laut Angaben von Frau Mag. (FH) Moule gibt es keine Probleme mit Hochwasser- bzw. Grundwasser. Beim Hochwasser 2024 war das Haus Nr. 8 nicht betroffen.

5. Verunreinigungen, Kontaminierungen am Grundstück?:

Laut Angaben von Frau Mag. (FH) Moule gibt es keine Verunreinigungen oder Kontaminierungen am Grundstück.

6. Energieausweis: Gibt es einen Energieausweis?

Im Bauakt gibt es keinen Energieausweis.

7. Übergebene Dokumente, Urkunden, Belege, etc.

keine

8. Sonstige Angaben – Parifizierung:

Die damaligen Eigentümer haben den Zaun selbst gemacht. Die Grundstücksflächen wurden nicht neu vermessen und hat es bei den Häusern zugeordneten Grundstücksflächen Abweichungen gegeben. Es wurde kein neues Gutachten zur Parifizierung gemacht bzw. hat es damals Ausgleichszahlungen gegeben. Welche Häuser betroffen waren, kann Frau. Mag. (FH) Moule nicht sagen.

9. Hausverwaltung:

Frau Mag. (FH) Moule gibt bekannt, dass die Hausverwaltung für die Eigentümergemeinschaft durch die Realkanzlei König in St. Pölten erfolgt. Die monatlichen Kosten für das Haus Nr. 8 betragen ca. € 206.

B) BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT:

B1) Objekt I –Wohnhaus

B 1.1) Allgemeine Objektbeschreibung:

Geschosse: Das dreigeschoßige Wohngebäude ist am Grundstück als Doppelhaushälfte im südlichen Grundstücksbereich angeordnet bzw. ist der Zugang im Süden.

Baujahr: Baubewilligung 2005, Fertigstellungsanzeige 2007.
Laut Baubeschreibung bestehen:
Bauweise: Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet.
Fundamente: Es wurde eine Stahlbetonfundamentplatte hergestellt.
Außenwände: Es bestehen im Keller 25 cm Stahlbetonwände und im Erd- und Dachgeschoß ein 25 cm starkes Planblockmauerwerk.
Fassade: Es wurde eine 16 cm starke Vollwärmeschutzfassade errichtet.
Innenwände: bei den tragenden Innenwänden 25 cm Panblock-Schallschutzziegelmauerwerk bzw. die Zwischenwände als Gipskartonständerwände.
Deckenkonstruktion: 20 cm starke Stahlbeton-Elementdecken.
Dachkonstruktion: Satteldachstuhl aus Fichte mit 35° Dachneigung und Ziegeldeckung.
Spenglerarbeiten: Aluminium.
Blitzschutzanlage: nein.
Stiegenanlage/Stiegenkonstruktion: gewendelter massiver Fertigteilstiegenlauf samt einem Handlauf, welcher an der Wand montiert ist. Der Zugang zum Dachboden ist über eine ausziehbare Dachbodentreppe möglich.
Beheizung: mit einem wasserführenden Pelletsofen im Wohnzimmer samt Verteilerleitungen, Radiatoren und Fußbodenheizung. Lt. Angabe von Frau Mag. (FH) Moule ist der Pelletsofen defekt.
Zusätzliche Ausstattung: Warmwasser-Solaranlage am Dach.

Ansichten Foto Nummer im Anhang: 1 - 8

B 1.2) Raumbeschreibung

Kellergeschoß:

Vorraum samt Stiege:

Bodenbeläge: keramischer Belag. Bei der Stiege keramischer Belag an den Tritt- und Setzstufen.

Wände: Spachtelung bzw. Bemalung.

Deckenuntersicht: Bemalung.

Türen: Stahlzarge, kein Türblatt.

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Einrichtung: keine.

Anmerkung: Es lagern Kartons mit unbekanntem Inhalt sowie diverse Einrichtungsgegenstände, ein Betreten ist nur auf engen Raum möglich.

Foto Nummer im Anhang: 9 - 11

Abstellraum 1:

Bodenbeläge: keramischer Belag.

Wände: Bemalung.

Deckenuntersicht: Bemalung.

Türen: Stahlzarge, kein Türblatt.

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Einrichtung: keine.

Technik: keine.

Anmerkung: Es lagern Kartons mit unbekanntem Inhalt sowie diverse Einrichtungsgegenstände, Decken, usw. Ein Betreten des Raumes ist nicht möglich.

Foto Nummer im Anhang: 12

Technikraum:

- Bodenbeläge: keramischer Belag.
- Wände: Spachtelung und Bemalung.
- Deckenuntersicht: Bemalung.
- Türen: Stahlzarge, kein Türblatt.
- Fenster: keine.
- Einrichtung: keine.
- Technik: Pufferspeicher für die Warmwasser-Soleanlage am Dach.
- Anmerkung: Es lagern Kartons, Taschen und Säcke mit unbekanntem Inhalt sowie diverse Einrichtungsgegenstände, ein Betreten ist nur auf engen Raum möglich.

Foto Nummer im Anhang: 13 - 14

Abstellraum 2:

- Bodenbeläge: keramischer Belag.
- Wände: Bemalung.
- Deckenuntersicht: Bemalung.
- Türen: Stahlzarge, kein Türblatt.
- Fenster: keine.
- Einrichtung: keine.
- Anmerkung: Es lagern Kartons mit unbekanntem Inhalt sowie diverse Einrichtungsgegenstände usw. Ein Betreten des Raumes ist nicht möglich.

Foto Nummer im Anhang: 15

Kellerraum 1:

- Bodenbeläge: Laminat.
- Wände: Bemalung.
- Deckenuntersicht: Bemalung.
- Türen: Stahlzarge, kein Türblatt.
- Fenster: keine.
- Einrichtung: keine.
- Anmerkung: Es lagern Kartons mit unbekanntem Inhalt sowie diverse Einrichtungsgegenstände usw. Ein Betreten des Raumes ist nicht möglich.

Foto Nummer im Anhang: 16

Kellerraum 2:

- Bodenbeläge: Laminat.
- Wände: Bemalung.
- Deckenuntersicht: Bemalung.
- Türen: Stahlzarge, kein Türblatt.
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
- Einrichtung: keine.
- Anmerkung: Es lagern Kartons mit unbekanntem Inhalt sowie diverse Einrichtungsgegenstände usw. Ein Betreten des Raumes ist nur schwer möglich.

Foto Nummer im Anhang: 17

Erdgeschoß:

Eingang, Vorraum:

Bodenbeläge: keramischer Belag.

Wände: Verputz und Bemalung.

Deckenuntersicht: Spachtelung und Bemalung.

Türen: Eingangstür als 1-flügelige Kunststoffverbundtüre mit Verglasung, Innentür Verbundtür mit Stahlzarge.

Fenster: keine.

Einrichtung: keine.

Foto Nummer im Anhang: 18

WC/Wäscheraum:

Bodenbeläge: Estrich.

Wände: Verputz und Bemalung.

Deckenuntersicht: Spachtelung und Bemalung.

Türen: Verbundtüre mit Stahlzarge.

Fenster: keine.

Einrichtung: keine. Die Waschmaschine und der Trockner sind freistehend aufgestellt.

Anmerkung: Es lagern Kartons mit unbekanntem Inhalt sowie diverse Einrichtungsgegenstände, Wäsche usw. Ein Betreten des Raumes ist nur schwer möglich.

Foto Nummer im Anhang: 19

Küche:

Bodenbeläge: Parkett.

Wände: Verputz und Bemalung.

Deckenuntersicht: Spachtelung und Bemalung.

Türen: Verbundtüre mit Stahlzarge.

Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung samt Rollläden.

Einrichtung: Es besteht eine Einbauküche der Firma IKEA mit einem U-förmigen Einbaublock und einer Länge von ca. 2,0 m + 2,8 m + 2,0 m = 6,8 m in Verbundbauweise mit Unter- und Oberschränken samt Laden und Türen oder Klappenelementen. Die Küche wurde vor ca. 20 Jahren d. h. ca. 2006 eingebaut. Eingebaut sind:

- eine Metall-Küchenspüle mit Kalt- und Warmwasseranschluss samt Mischarmatur;
- ein Backrohr Fa. IKEA (Breite 60 cm);
- Ceranfeld Fa. IKEA (Breite 60 cm);
Nicht eingebaut und nicht enthalten sind
- ein Geschirrspüler Firma BEKO Bregenz (Breite 60cm);
- Kühl-Gefrierkombination (Breite 60 cm).

Foto Nummer im Anhang: 20 - 22

Wohnraum:

Bodenbeläge: Parkett.

Wände: Verputz und Bemalung.

Deckenuntersicht: Spachtelung und Bemalung.

Türen: Verbundtüre mit Stahlzarge.

Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung samt Rollläden.

Einrichtung: keine.

Foto Nummer im Anhang: 23 - 27

Dachgeschoß:

Stiege, Vorraum:

Bodenbeläge: Laminat. Bei der Stiege ist ein Holzbelag auf den Tritt- und Setzstufen bzw. ein Holzhandlauf an der Wand montiert.

Wände: Verputz und Bemalung.

Deckenuntersicht: Spachtelung und Bemalung. Zugang zum Dachboden über eine ausziehbare Dachbodentreppe.

Türen: Verbundtür mit Zargenverkleidung.

Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung.

Einrichtung: keine.

Foto Nummer im Anhang: 28 - 29

Bad:

Bodenbeläge: keramischer Belag.

Wände: keramischer Belag.

Deckenuntersicht: Beplankung, Spachtelung und Bemalung.

Türen: Verbundtüre mit Stahlzarge.

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung samt Rollläden.

Einrichtung: ein Waschbecken samt Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Mischarmatur, ein Hänge-WC, eine Badewanne mit Kalt- und Warmwasseranschluss samt Mischarmatur, einer faltbaren Glastrennwand sowie eine Kopf- und Handbrause.

Foto Nummer im Anhang: 30 - 31

Zimmer 1:

Bodenbeläge: Laminat.

Wände: Verputz und Bemalung.

Deckenuntersicht: Beplankung, Spachtelung und Bemalung.

Türen: Verbundtüre mit Stahlzarge.

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung samt Rollläden.

Einrichtung: keine.

Foto Nummer im Anhang: 32

Zimmer 2:

Bodenbeläge: Laminat.

Wände: Verputz und Bemalung.

Deckenuntersicht: Beplankung, Spachtelung und Bemalung.

Türen: Verbundtüre mit Stahlzarge.

Fenster: Holzfenster als Dachflächenfenster mit Isolierverglasung samt Innenverdunkelungsjalousien.

Einrichtung: keine.

Foto Nummer im Anhang: 33

Zimmer 3:

Bodenbeläge: Laminat.

Wände: Verputz und Bemalung.

Deckenuntersicht: Beplankung, Spachtelung und Bemalung.

Türen: Verbundtüre mit Stahlzarge.

Fenster: Holzfenster als Dachflächenfenster mit Isolierverglasung samt Innenverdunkelungsjalousien.

Einrichtung: keine.

Foto Nummer im Anhang: 34

Nicht ausgebauter Dachboden (Spitzboden):

Bodenbeläge: Deckendämmung mit Feuerschutzplatte.

Wände: keine.

Dachuntersicht: Dachstuhl mit Holzschalung.

Anmerkung: Es lagern Kartons mit unbekanntem Inhalt sowie diverse Einrichtungsgegenstände, Wäsche, Matratzen usw. Ein Betreten des Raumes ist nur schwer möglich.

Foto Nummer im Anhang: 35

Bau- und Erhaltungszustand:

Das Gebäude befindet sich in einem größtenteils fertigen und benutzungsfähigen Bauzustand und weist eine dem Alter entsprechende Abnutzung bzw. teilweise erhöhte Abnutzung auf (Anstriche Bodenbeläge, Haustechnik, sanitäre Anlagen...). Im Gebäude sind während der Befundaufnahme mehrere Hunde anwesend.

Die Heizung ist kaputt. Laut Angabe von Frau Mag. (FH) Module beheizt sie derzeit das Gebäude mit mobilen Elektroradiatoren.

An der Vollwärmeschutzfassade wächst eine Begrünung direkt ohne Unterkonstruktion bzw. weist die Fassade teilweise grüne Verfärbungen auf, was auf eine Algenbildung hindeutet. Die Vollwärmeschutzfassade sollte regelmäßig zur Reduktion der Algen- bzw. Pilzbildung, gereinigt werden, was aber aufgrund der Begrünung nicht erfolgt.

Foto Nummer im Anhang: 3 - 8

	Bau- und Erhaltungszustand allgemeine Teile der Liegenschaft					
	Neuwertig, mängelfrei	Normal erhalten, nur Erhaltungsarbeiten	Instandsetzung vermutlich in den nächsten 5 Jahren	umfangreiche Instandsetzung erforderlich	sehr schlecht, wertlos	keine Angabe
Fassadenflächen			X			
Dachdeckung						X
Spenglerarbeiten						X
Stiegenhaus		X				
Eingangsbereich			X			
Außenanlagen			X			
Sonstiges: die Heizung ist kaputt			X	X		

B2) Außenanlagen

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von der nordöstlichen Grundstückseite über eine ca. 25 m lange und 5 m breite Zufahrtsstraße, welche zur vorbeiführenden Gemeindestraße führt. Weiterführend nach der Zufahrtsstraße befinden sich die PKW-Stellplätze, welche den einzelnen Häusern zugeordnet sind. Von dem Parkplatz führt entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze ein ca. 2 m breiter Pflasterweg zu den Eingängen bei den Häusern. Nach ca. 35 m wird der Eingang beim Haus Nr. 8 erreicht.

Vor dem Zugang beim Wohngebäude besteht eine Pflasterfläche bzw. wurde eine Gartenhütte samt einem Kleintierstall errichtet. An der westlichen Seite des Gartenhauses besteht eine Einfriedung bzw. ist der Garten, an der westlichen Seite des Wohngebäudes umlaufende mit einem Holzbretterzaun eingefasst. An der westlichen Seite des Wohngebäudes wurde eine Terrasse mit einem Holzdielenbelag errichtet. An der südlichen Seite des Wohngebäudes lagert Unrat wie Textilien, usw. Der Gartenbereich wurde als Grasfläche mit Sträuchern angelegt. Der ca. 150 m² große Garten ist eher naturbelassen.

Foto Nummer im Anhang: 36 – 38

Gartenhütte mit Kleintierstall:

Im südöstlichen Nutzungsbereich der Gartenfläche wurde eine Gartenhütte in Holzdielenbauweise mit einem Kleintierstall samt einem Satteldach und einer überdachten Fläche von L x B x H = ca. 6,0 m x 4,0 m errichtet. Die Traufhöhe beträgt ca. 2,0 m bzw. die Firsthöhe ca. 2,6 m. Beinhaltet in der Flächenangabe ist ein ca. 1,5 m breites Vordach. Die Grundrissabmessungen des Raumes betragen ca. 2,5 m x 2,5 m. Das Gebäude samt kann an der nördlichen Seite über eine Zugangstür betreten werden. Laut Angabe von Mag. (FH) Moule kann das Gebäude nicht betreten werden, da es voll mit diversen Lagerungen ist bzw. ist der Zugang nicht möglich, da vor der Tür umfangreiche Lagerungen bestehen. An der östlichen Seite des Gartenhauses ist der Kleintierstall untergebracht. Als Wand wurde ein Drahtgeflecht montiert.

Bodenbeläge: Betonpflaster.

Wände: Holzbohlen bzw. Drahtgeflecht.

Dach: Blechdach.

Deckenuntersicht: Holzbretter.

Türen: Holzbrettertüre.

Fenster: keine Angabe, da das Gebäude nicht betreten werden konnte.

Einrichtung: keine Angabe.

Foto Nummer im Anhang: 39 – 40

B2) Objekt II - KFZ-Stellplatz 8

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von der nordöstlichen Grundstücksseite über eine ca. 25 m lange und 5 m breite Zufahrstraße, welche zur vorbeiführenden Gemeindestraße führt. Nach der Zufahrt befindet sich der Parkplatz auf welchem die PKW-Pflichtstellplätze gem. NÖ Bauordnung angeordnet sind. Der zum Haus 8 zugehörige PKW-Pflichtstellplatz befindet sich an dritter Stelle Richtung Südwesten, beginnend vom südlichen Zugangsweg zu den Häusern Nr. 6 bis 10.

Der PKW-Stellplatz besteht als Pflasterfläche mit Rasengittersteinen und weist gem. Parifizierung eine Nutzfläche von 13,36 m² auf.

Foto Nummer im Anhang: 41 – 42

Auszug aus der Nutzwertberechnung:

Rechnerische Ermittlung der Nutzwerte:

Ges.	Bezeichnung	Fläche	RNW	TeilNW	
	Abstellplatz für KFZ 8	13,36	0,30	4,01	4

2.17 Einheitswert

Laut der in Beilage ./4 angefügten Amtsauskunft des Finanzamtes Tulln – vom 01.01.2023 wurde zu der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft folgende Einheitswertauskunft erteilt:

Einheitswertkennzeichen 31 130-2-0389/1

Mietwohngrundstück

Für Frau Mag. (FH) Moule Helga Einheitswert zum 1.1.2023:

Anteil 153/1556 in Höhe von 15.064,01 €

Anteil 4/156 in Höhe von 393,83 €

Der festgestellte Einheitswert beträgt für die gesamte Liegenschaft 153.225 € (einschl. Erhöhung 35 v.H.) bzw. der Grundsteuermessbetrag 300,92 €.

2.18 Vermietung oder sonstige Bestandsrechte Dritter

Bei der Befundaufnahme wurde von Fr. Mag. (FH) Moule bekannt gegeben, dass keine Vermietungen oder Verpachtungen vorliegen.

2.19 Raumprogramm und Nutzflächen, Kubaturberechnung lt. Einreichplan

Objekt I - Wohnhaus - Rohbau Nutzfläche laut Einreichplan bzw. Befund	Rohbau Raum- fläche [m ²]
Kellergeschoß	
Stiegenlauf	5,40
Vorraum	3,50
Abstellraum 1	10,00
Technikraum	7,00
Abstellraum 2	5,20
Kellerraum 1	9,00
Kellerraum 2	17,70
Summe Kellergeschoß	57,80
Erdgeschoß	
Eingang - Windfang	4,20
Waschküche	3,40
Stiegenlauf	5,40
Büro	6,20
Wohn/Essraum	38,30
Summen	57,50
Dachgeschoß	
Stiegenlauf	5,40
Vorraum	4,01
Bad/WC	7,03
Zimmer 1	13,35
Zimmer 2	15,93
Zimmer 3	10,63
Summe Dachgeschoß	56,35
Zusammenstellung	
Summe Kellergeschoß	57,80
Summe Erdgeschoß	57,50
Summe Dachgeschoß	56,35
Gesamtsumme fläche Obj	171,65

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Befundaufnahme die Raumabmessungen ca. in Raummitte mittels eines Distanzlasermessgerätes teilweise kontrolliert wurden. Aufgrund der umfangreichen Lagerungen im Gebäude war die Kontrolle der Abmessungen sehr schwierig und ist daher als Ca.-Abmessung anzusehen. In den Einreichplänen wird das Rohbaumaß angegeben, wodurch sich eine Differenz durch die fehlenden Aufbauten (Putz, Fliese, etc.) ergibt. Dabei handelt es sich um Kontrollmessungen. Diese Vermessung entspricht nicht den Genauigkeitsanforderungen der Ö-Norm DIN 18202. Es ist nicht Thema eines derartigen Bewertungsgutachtens, diesbezügliche aufwendige Bestandsvermessungen anzustellen. Eine kostspielige Ausarbeitung eines Bestandsplanes

kann nur von einer dafür befugten Person oder Unternehmen vorgenommen werden. Es wurde kein Auftrag erteilt einen Bestandsplan entsprechend der Ö-Norm DIN 18202 auszuarbeiten.

Kubaturberechnung umbauter Raum lt. Einreichplan:

Objekt I - Wohnhaus	Länge [m]	Breite [m]	BGF [m²]	Geschoss- Höhe i. M. [m]	BRI [m³]
Fundament					
	9,55	7,25	69,24	0,35	24,23
Kellergeschoß					
	9,55	7,25	69,24	2,70	186,94
Erdgeschoß					
	9,55	7,25	69,24	2,95	204,25
Dachgeschoß					
	9,55	7,25	69,24	2,80	193,87
Spitzboden	7,00	7,25	50,75	1,10	55,83
Gesamtsumme			327,70		665,12

2.20 Bau- und Erhaltungszustand und Beschreibung der Bonität der Liegenschaft

Wie aus der vorstehenden Beschreibung und auch aus dem Befundaufnahmeprotokoll nachvollziehbar entnommen werden kann, ist das Gebäude in einem **fertigen und benutzungsfähigen Bauzustand**.

Bei der Befundaufnahme wurden augenscheinlich nachfolgend angeführte Baumängel festgestellt:

Das Gebäude befindet sich in einem größtenteils fertigen und benutzungsfähigen Bauzustand und weist eine dem Alter entsprechenden Abnutzung bzw. teilweise aufgrund der Tierhaltung erhöhte Abnutzung auf (Anstriche Bodenbeläge, Haustechnik, sanitäre Anlagen...).

Es lagern insbesondere im Kellergeschoß, in der Waschküche im Erdgeschoß sowie am Spitzboden, in der Gartenhütte bzw. neben dem Haus Kisten, alte Möbeln, nicht mehr benötigte Ausstattungsgegenstände und sonstige Fahrnisse etc.

Die Beheizung erfolgt mit einem wasserführenden Pelletsofen im Wohnraum des Erdgeschoßes, welcher defekt ist. Derzeit wird das Gebäude mit mobilen Elektroradiatoren beheizt.

Die Fassade weist teilweise grüne Verfärbungen auf, was auf eine Algenbildung hindeutet. Die Vollwärmeschutzfassade sollte regelmäßig zur Reduktion der Algen- bzw. Pilzbildung, gereinigt werden, was aber aufgrund der teilweisen Begrünung nicht erfolgt.

Die Außenanlagen sind nur mäßig gepflegt. Für die bestehende Gartenhütte samt Kleintierhaltungstall liegen im Bauakt keine Unterlagen auf. Es handelt sich um ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben.

Die sichtbaren Bau- und Zeitschäden, wie auch die durchschnittlichen Abnutzungen, Baumängel und Baugebrechen werden in der Wertermittlung berücksichtigt. Die Sanierungskosten, wie auch die notwendigen Aufwendungen für den „rückgestauten Reparatur- und Instandsetzungsbedarf“ sind allesamt nur als geschätzte Kosten in den Bewertungen enthalten und somit ohne Gewähr, zumal der tatsächliche Aufwand erst nach eingehenden und kostspieligen Untersuchungen und exakt erst nach Durchführung feststellbar ist.

Sinngemäß gleiche Unsicherheiten gibt es auch auf die Gründungsverhältnisse, zumal die Fundamente verdeckt liegen und keine Unterlagen über die Dimension der Fundamentkörper vorliegen.

Im Bauakt liegt kein Energieausweis auf. Es liegt eine U-Wertberechnung als Beilage zur Baubeschreibung vor. Die ermittelten Werte überschreiten die heutigen Grenzwerte.

Zusammenfassend ist die **Bausubstanz** des Gebäudes bzw. der **Erhaltungszustand großteils als gut bis mittel** zu bezeichnen. Die Räume sind grundsätzlich benutz- und bewohnbar.

Zur **Bonität** der Liegenschaft **EZ 1334 BLNr 19 und 20 KG Königstetten** ist Folgendes zu bemerken:

Die Realität liegt im westlichen Siedlungsgebiet von Königstetten an der Brunnenstraße. Entlang der Brunnenstraße bzw. im Umkreis von 300 m bestehen Grundstücke mit Einfamilienhäusern oder Mehrparteienhäuser. Richtung Westen

beginnen nach ca. 100 m Entfernung Ackerflächen in der Flächenwidmung „Grünland Land- und Forstwirtschaft“. Das Ortszentrum von Königstetten liegt ca. 350 m entfernt.

Die Liegenschaft EZ 1334 BLNr 19 und 20 KG Königstetten **liegt gemäß NÖ-Atlas außerhalb der Risikozone HQ100**. Die HQ100-Zone weist einen **Abstand von ca. 80 m beim Haus Nr. 1 bzw. von ca. 150 m** bei den Häusern Nr. 8 bis 10 in westlicher Richtung beim „Hauptgraben, Altbach, Bie“ auf. Gemäß den Angaben bei der Befundaufnahme am Gemeindeamt bzw. vor Ort wurde berichtet, dass es beim **Hochwasser im September 2024 Wassereintritte** in den Keller bei den südlich des Parkplatzes befindlichen **Reihenhäusern Nr. 1 bis 5** gegeben hat. **Bei den Reihenhäusern Nr. 6 bis 10 erfolgte kein Wassereintritt.**

Die Liegenschaft **scheint nicht in der Lärmkarte für Straßen- und Schienenverkehr für 24h-Durchschnitt oberhalb des Grenzwertes auf.**

Die nächstliegende Autobahn bzw. Schnellstraße ist die Schnellstraße S5 mit Auf- und Abfahrten bei der Stadtgemeinde Tulln, welche Luftlinie ca. 12 km in nordwestlicher Richtung entfernt liegt.

Güter des täglichen Bedarfs können in Königstetten, wo sich auch der Kindergarten und die Volksschule befinden sowie im nahegelegenen Tulln bezogen werden. Weiterführende Einkaufsmöglichkeiten, die nächstgelegene Neue Mittelschule sowie alle höheren Schulen befinden sich ebenfalls in Tulln, wo auch der Sitz der Bezirkshauptmannschaft ist.

Die nächstgelegene Bahnstrecke sowie öffentliche Buslinie verkehren in Königstetten und Muckendorf bzw. befindet sich der „Tullnerfelder Bahnhof“ in ca. 10 km Entfernung.

Zusammenfassend ist daher die Verkehrslage der Liegenschaft EZ 1334 als gut einzustufen.

Gemäß Einsichtnahme in die Senderkataster-Karte bestehen **nordöstlich sowie östlich jeweils eine Mobilfunkanlagen ca. 1 km entfernt in Königstetten bzw. eine Mobilfunkanlage im Westen ca. 4 km entfernt in Katzelsdorf.**

Eine Rundfunksendeanlage befindet sich ca. 3 km im Süden am Tulbinger Kogel.

	Lagekriterien, Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur				
	sehr gut - gut	befriedigend-durchschnittlich	eingeschränkt	schwierig - schlecht	schlecht - keine
Wohnlage	X				
Bürolage		X			
Gewerbelage			X		
Individualverkehr	X				
öffentlicher Verkehr	X	X			
Parkmöglichkeit auf öffentlichem Gut	X				
Gewerbliche Infrastruktur			X		
Soziale Infrastruktur		X			
Öffentliche Infrastruktur		X			
Nähe zu Stadt- oder Ortszentrum		X			
Immissionsbelastung	X	X			

Unter Berücksichtigung aller aufgezeigten Fakten ist daher die **Bonität** und **Wohnqualität** der Liegenschaft **EZ 1334 BLNr 19 und 20 KG Königstetten** zusammenfassend als **gut** zu klassifizieren.

2.21 Sonstige Feststellungen

Keine.

3 GUTACHTEN

3.1 Allgemeines

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

Unter 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.

Eine Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren im Sinne § 4 LBG setzt voraus, dass ein Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen möglich ist. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderter Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Heranzuziehen sind lediglich solche Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten (das muss jedoch nicht zwingend das gleiche Gemeindegebiet sein) erzielt wurden, wobei bei einer solchen Wertermittlung unredliche Verkaufsvorgänge außer Acht zu lassen bzw. gegebenenfalls zu korrigieren sind. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Bei der Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren wird der Wert der Liegenschaft durch Addition des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile errechnet.

Bei der Ermittlung des Bauwertes ist von den Neuherstellungskosten unter Berücksichtigung der Ausstattung, des Fertigstellungsgrades und der Ausführung auszugehen. Davon sind 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, der Ausstattung und des Erhaltungszustandes nach der Formel für lineare Wertminderung. In Abzug zu bringen sind weiters sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie nachzuholende Instandsetzungsaufwendungen, rückgestauter Reparaturaufwand, Baumängel, Bauschäden usw. soweit sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden.

Das Ertragswertverfahren kommt für alle diejenigen Grundstücke in Betracht, die dazu bestimmt und geeignet sind, Erträge aus Vermietung und Verpachtung zu erwirtschaften, die eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals gewährleisten.

Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung, bei der methodisch alle zukünftigen aus dem bebauten Grundstück zu erwirtschaftenden Zahlungsflüsse mit der Summe ihrer Barwerte

erfasst werden. Das Ertragswertverfahren berücksichtigt ausschließlich die wirtschaftlichen Aspekte des Bewertungsgrundstücks.

Das Verfahren findet insbesondere bei der Bewertung von Mietwohngrundstücken, Geschäfts- oder Gewerbestandstücken und gemischt genutzten Grundstücken Anwendung.

Die Lage, die Mieten oder Pachten, die Rentabilität und die Nutzungsdauer sind dabei wesentliche Bewertungskriterien.

Ein- und Zweifamilienhäuser werden üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten, eine Ertragserzielungsabsicht ist üblicherweise auszuschließen. Die Ermittlung eines Ertragswertes würde auch zu einem unrealistisch geringen Rechenwert führen.

Insbesondere bei der Verkehrswertermittlung nach der Sachwertmethode ist es notwendig, den Rechenwert vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und gegebenenfalls zu berücksichtigen. Solche Berücksichtigungen sind insbesondere wegen der Marktlage, individueller Planung, verlorenem Bauaufwand, ungünstiger Objektgröße, Zweckgebundenheit, Standort, sonstiger Einschränkungen usw. vorzunehmen. Zur Berücksichtigung der Marktlage ist generell anzumerken, dass in zumindest mittelbar vergleichbaren Gebieten innerhalb eines bestimmten Sachwertbereichs die Sachwerte von derartigen Objekten bei Bestandsfreiheit in etwa den Kaufpreisen entsprechen. Bei außerhalb dieses Normbereichs liegenden Sachwerten bzw. sachwertorientierten Verkehrswerten ist zu beobachten, dass die erzielten Kaufpreise die Tendenz haben, sich am Preis innerhalb der „Normalzone“ anzunähern. Dies bedeutet bei steigenden Sachwerten eine progressiv zunehmende Abminderung bzw. bei sinkenden Sachwerten eine progressiv zunehmende Aufwertung.

Je höher die errechneten Sachwerte bzw. sachwertorientierten Verkehrswerte liegen, desto stärker nimmt die Zahl der Kaufwilligen ab. Dies nicht zuletzt deshalb, da der Käuferkreis für höherpreisigere Objekte den Bau von eigenen, nach individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen konzipierten Gebäuden, vorzieht.

Im vorliegenden Fall geht es bei der **EZ 1334 KG Königstetten BLNr 19 um die Ermittlung des Wertes eines Wohnungseigentumsobjektes als Doppelhaushälfte bzw. bei BLNr 20 um den Wert eines Wohnungseigentumsobjektes für einen KFZ-Abstellplatz**, wozu im Sinne § 1(1) LBG alle wertbildenden Faktoren zu berücksichtigen sind.

Aus diesem Grund ist für die **Feststellung des Verkehrswertes der Sachwert von ausschlaggebender Bedeutung**.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens bleibt gemäß § 7 LBG dem Sachverständigen überlassen, dabei ist auch Bedacht auf den Stand der Wissenschaft zu nehmen. Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt für diese Liegenschaft unter Berücksichtigung des **Sachwertverfahrens**.

3.2 Sachwertverfahren

3.2.1 Bodenwertermittlung

Die EZ 1334 KG Königstetten besteht aus dem Grundstück 3099/1.

Die Bewertung nach § 4 (und § 10 Abs.1) des LBG verlangt im Vergleichswertverfahren für jedes Grundstück eine aussagekräftige Anzahl von Vergleichspreisen von Grundstücken. Diese sind konkret anzuführen, ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben und Auf- und Abwertungen, Zu- und Abschläge zu begründen.

Das Grundstück liegt nicht im Grenzkataster. Die Flächenangaben werden aus dem gültigen Grundbuchauszug entnommen.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass es zu Abweichungen mit den tatsächlichen Flächen in der Natur kommen kann.

Die Bodenwertermittlung erfolgt für das im „Bauland-Wohngebiet“ der Katastralgemeinde Königstetten gelegene Baugrundstück 3099/1 durch Wertableitung aus vergleichbaren Grundstücksverkäufen in der Umgebung der Katastralgemeinden von Königstetten.

Betrachtung der Wertveränderung gemäß Immobilienpreisspiegel für Baugrundstücke freistehende Einfamilienhäuser (600-800m²):

PS 2022 – PS 2023:

Stichtag: 31.12.2022

mäßige Wohnlage: +5,07%; normale Wohnlage: +8,90%;

gute Wohnlage: +3,82; sehr gute Wohnlage: +13,10%

es ergibt sich ein gemittelter Wert mit ca. 10 %

PS 2023 – PS 2024:

Stichtag: 31.12.2023

mäßige Wohnlage: +7,29%; normale Wohnlage: +3,72%;

gute Wohnlage: +6,26; sehr gute Wohnlage: +14,20%

es ergibt sich ein gemittelter Wert mit ca. 10 %

PS 2024 – PS 2025:

Stichtag: 31.12.2024

mäßige Wohnlage: +2,16%; normale Wohnlage: +3,64%;

gute Wohnlage: +5,12; sehr gute Wohnlage: +4,16%

es ergibt sich ein gemittelter Wert mit ca. 5 %

PS 2025 – PS 2026:

Stichtag: 31.12.2025

Für den Betrachtungszeitraum liegt noch kein Immobilienpreisspiegel vor und es erfolgt eine Abschätzung mit einer Annahme, dass sich Erhöhungen mit einem Mittelwert des Jahres 2024 für den Jahreszeitraum ergeben haben.

es ergibt sich ein gemittelter Wert mit ca. 5 %

Es wird eine gemittelte zeitliche Wertanpassung von 2022 bis 2026 mit 30 % angesetzt.

Es wird eine gemittelte zeitliche Wertanpassung von 2023 bis 2026 mit 20 % angesetzt.

Es wird eine gemittelte zeitliche Wertanpassung von 2024 bis 2026 mit 10 % angesetzt.

Es wird eine gemittelte zeitliche Wertanpassung von 2025 bis 2026 mit 5 % angesetzt.

Ermittlung des angemessenen Grundstückswertes

Es erfolgt die Wertableitung für die Parzellen 3099/1 mit einer Grundstücksgröße von 2.902 m² lt. Grundbuchauszug. Die Bodenwertermittlung erfolgt durch Wertableitung aus vergleichbaren Grundstücksverkäufen.

Die betrachteten Grundstücke befinden sich alle in umliegenden Katastralgemeinden zur KG Königstetten. Die Grundstücke weisen ähnliche Eigenschaften auf. Es sind auch die Immissionen durch deren Lage sowie deren Verkehrserschließung als ähnlich anzusehen. Somit wird für diese Parameter keine Wertanpassung vorgenommen.

Tagebuchzahl	Parzelle	Verkäufer	Käufer	Verkaufsdatum	Flächenwidmung	Fläche [m ²]	Verkaufspreis [€]	Verkaufspreis [€/m ²]	zeitliche Anpassung	Abschlag Grundstücksgröße Konfiguration [%]	abgeleiteter Grundstückswert	Fläche mal abgeleiteter Grundstückswert
20142 Königstetten												
666/2026	3607/58	öffentlich	privat	22.12.2025	Bauland	493	147.900,00	300,00	5%	-30%	225,00	110.925,00
6243/2025	1353/4	gewerblich	privat	13.11.2025	Bauland	768	185.000,00	240,89	5%	-25%	192,71	148.000,00
4656/2025	2485/1+ 2485/3	gewerblich	privat	13.08.2025	Bauland	1.195	455.000,00	380,75	5%	-15%	342,68	409.500,00
3832/2025	487/10	privat	privat	22.07.2025	Bauland	593	250.000,00	421,59	5%	-25%	337,27	200.000,00
820/2025	3607/61	privat	privat	19.12.2024	Bauland	476	138.040,00	290,00	10%	-30%	232,00	110.432,00
11/2024	2459/8	privat	privat	20.12.2023	Bauland	552	180.000,00	326,09	20%	-30%	293,48	162.000,00
423/2023	2487/9	privat	privat	16.01.2023	Bauland	593	260.000,00	438,45		Ausreißer		
4683/2023	3661/1	privat	privat	14.07.2023	Bauland	377	68.255,85	181,05		Ausreißer		
3022/2022	2455/2	privat	privat	20.04.2022	Bauland	515	185.000,00	359,22	30%	-30%	359,22	185.000,00
1563/2021	2487/11	privat	privat	22.02.2021	Bauland	610	149.000,00	244,26	35%	-25%	268,69	163.900,00
Summe						6.172		3.182,29			2.251,04	1.489.757,00
dividiert durch Anzahl bzw. Fläche								10			8	5.202
gemittelter Wert								318,23			281,38	286,38

Ausreißer:

Ausreißer sind überraschend extrem gelegene Werte, die so wesentlich kleiner oder größer als die übrigen Werte sind, dass sich die Frage stellt, ob sie nicht verzerrt bzw. verfälscht sind oder möglicherweise einer anderen Grundgesamtheit angehören. Zur Identifikation von Ausreißern gibt es eine Reihe mathematisch-statistischer Tests sowie verschiedene Faustformeln.

Faustformel:

$$0,65 \times \text{Mittelwert} \leq x_i \leq 1,35 \times \text{Mittelwert}$$

somit:

$$206 \leq x_i \leq 429$$

Abgeleiteter Grundstückswert €/m²: **i. M. 282,0 bzw. flächengewichtet 286,0**
und ein Bodenwert mit
gerundet € 290 per m² festgelegt.

Wert der Aufschließungsabgabe laut NÖ Bauordnung 2014:

$A = BL \times BKK \times ES$

$BL = \sqrt{\text{Bauplatzfläche}} = \sqrt{2.902 \text{ m}^2} = 53,87$

$BKK = \text{Bauklassenkoeffizient (Bauklasse I)} = 1,0$

Einheitssatz laut Gemeinde Königstetten € 1.250

$A = 53,87 \times 1,0 \times 1.250 = \approx \text{€ } 67.337,50$

Wert der Kanalanschlussgebühr laut NÖ Kanalgesetz:

$KA = (\text{Hälfte der bebauten Fläche}) \times (\text{um } 1 \text{ erhöhte Anzahl der angeschlossenen Geschoße}) + (15 \% \text{ der unbebauten Fläche max. } 500 \text{ m}^2) \times ES$

Die verbaute Fläche beträgt 711,49 m² lt. Baubeschreibung vom 01.12.2004.

Einheitssatz laut Gemeinde Königstetten € 29,15

Wohnhaus: $KA = (711,49/2) \times 3 + (0,15 \times 500) = 1.142,24 \times 29,15 = \text{€ } 33.296$

Wert der Wasseranschlussgebühr:

$WA = (\text{Hälfte der bebauten Fläche}) \times (\text{um } 1 \text{ erhöhte Anzahl der angeschlossenen Geschoße}) + (15 \% \text{ der unbebauten Fläche max. } 500 \text{ m}^2) \times ES =$

Einheitssatz laut Gemeinde Königstetten € 8,50

Wohnhaus: $WA = (711,49/2) \times 3 + (0,15 \times 500) = 1.142,24 \times 13,64 = \text{€ } 15.580$

Bodenwertermittlung			
Gstk.Nr.	Fläche	Preis je m ²	Bodenwert
3099/1	2.902,00 m ²	290,00 €	841.580,00 €
Aufschließungsabgabe	1,00 PA	67.338,00 €	67.338,00 €
Kanalanschlussgebühr	1,00 PA	33.296,00 €	33.296,00 €
Wasseranschlussgebühr	1,00 PA	15.580,00 €	15.580,00 €
Bodenwert			957.794,00 €

Bodenwertermittlung für das BLNr. 19 Haus Nr. 8 Anteil 153/1556:

Bodenwertermittlung Haus Nr. 8			
BLNr 19	Anteil	Preis	Bodenwert
Anteil 153/1556	0,098329	957.794,00 €	94.178,97 €
Bodenwert Haus Nr. 8			94.178,97 €

Bodenwertermittlung für das BLNr. 20 KFZ-Stellplatz 8 Anteil 4/1556:

Bodenwertermittlung KFZ-Stellplatz 8			
BLNr 20	Anteil	Preis	Bodenwert
Anteil 4/1556	0,002571	957.794,00 €	2.462,20 €
Bodenwert Haus Nr. 8			2.462,20 €

3.2.2 Sachwertermittlung BLNr 19 für das Wohnungseigentumsobjektes der Doppelhaushälfte Haus Nr. 8

Zur Ermittlung der Herstellkosten werden aus gutachtensökonomischen Gründen die Planmaße bzw. die darin eingetragenen, eigenen Aufnahmen entsprechend der Beilage im Anhang, herangezogen. Im Wertansatz berücksichtigt sind sämtliche im Befund beschriebenen, unselbstständigen Einbauten soweit sie üblicherweise als Bestandteil des Gebäudes zu werten sind, wie Heizung, die sanitären und elektrischen Installationen usw.

Die Werte verstehen sich inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer. In den Ansätzen bereits berücksichtigt sind die unterschiedliche Nutzung und Ausstattung der einzelnen Flächen und Objekte.

Von den Herstellkosten in Abzug gebracht wird die Wertminderung wegen Alters. Unter Anwendung der Formel für lineare Wertminderung, welche für Liegenschaften dieser Art üblicherweise Anwendung findet.

$$W = A / D \times 100$$

Wobei
 W... Wertminderung in Prozent
 A ... Alter des Gebäudes
 D ... Übliche Gesamtnutzungsdauer

Objekt I – Wohnhaus:

Für das Gebäude liegt eine baubehördliche Bewilligung bzw. ein Einreichplan von 2004 bzw. Fertigstellungsmeldung von 2007 vor.

Bei Objekten dieser Art, Nutzung und Bauweise ist von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer (diese berücksichtigt in angemessener Weise sowohl die technische als auch die wirtschaftliche Lebensdauer) von ca. 80 Jahren auszugehen.

Aufgrund des Erhaltungszustandes und der nachstehenden Berechnungen ergibt sich eine Restnutzungsdauer mit 60 Jahren, eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und ein Alter des Gebäudes von 20 Jahren und damit eine Wertminderung von rund 38 %.

Objekt I - Wohnhaus				
Baujahr	2006			
Alter des Objektes	20 Jahre			
Technische Lebensdauer	80 Jahre	→	Restlebensdauer	60 Jahre

Berechnung der Herstellkosten

Bauwertermittlung			
Herstellungskosten			
Gebäudeteil	Einheit	Preis je Einheit	Herstellungskosten
Kellergeschoß	58,00 m ²	1.900,00 €	110.200,00 €
Erdgeschoß	58,00 m ²	3.800,00 €	220.400,00 €
Dachgeschoß	56,00 m ²	3.300,00 €	184.800,00 €
Summe Herstellungskosten			515.400,00 €

Wertermittlung

Bauwert (Zeitwert)				
Herstellungskosten				515.400,00 €
- Unbehebbarer Baumängel / Bauschäden				0,00 €
Gekürzte Herstellungskosten				515.400,00 €
- Technische Wertminderung Linear kombiniert mit HEIDECK Deutlich reparaturbedürftig	Gesamtnutzungsdauer Restnutzungsdauer Alter	80 Jahre 60 Jahre 20 Jahre	38,627 %	199.082,31 €
- Verlorener Bauaufwand (von den Herstellungskosten)			0,000 %	0,00 €
- Sonstige Abschläge			0,000 %	0,00 €
- Behebbarer Baumängel / Bauschäden				0,00 €
Bauwert (Zeitwert)				316.317,69 €

Außenanlagen

Objekt - Außenanlagen	Zeitwert [€]
Einfriedung	4.000,00
Stromanschluss	1.000,00
Warmwassersolaranlage am Dach	2.500,00
Wasseranschluss	1.000,00
Kanalanschluss	1.000,00
Pflasterfläche	2.000,00
Gartenhaus	3.000,00
Grünraumgestaltung	2.500,00
Summe	17.000,00

Außenanlagen		
Pauschal		17.000,00 €

Sachwert

Sachwert des Liegenschaftsanteils BLNr 19 Haus Nr. 8	
Bodenwert	94.178,97 €
Bauwert	316.317,69 €
Außenanlagen	17.000,00 €
Sachwert des Liegenschaftsanteils BLNr 19 Haus Nr. 8	427.496,66 €
Zubehör	0,00 €
Sachwert des Liegenschaftsanteils BLNr 19 Haus Nr. 8 inkl. Zubehör	427.496,66 €
Gerundeter Sachwert des Liegenschaftsanteils BLNr 19 Haus Nr. 8	427.000,00 €

3.2.3 Sachwertermittlung BLNr 20 für das Wohnungseigentumsobjekt des KFZ-Stellplatzes Nr. 8

Bodenwertermittlung für das BLNr. 20 KFZ-Stellplatz Nr. 8 Anteil 4/1556:

Bodenwertermittlung KFZ-Stellplatz 8			
BLNr 20	Anteil	Preis	Bodenwert
Anteil 4/1556	0,002571	957.794,00 €	2.462,20 €
Bodenwert Haus Nr. 8			2.462,20 €

Herstellkosten für das BLNr. 20 KFZ-Stellplatz Nr. 8 Anteil 4/1556:

Die Fläche des Stellplatzes wird in der Nutzwertberechnung mit 13,36 m² angegeben.

Als Herstellkosten des Stellplatzes ist für die Errichtung des Unterbaues sowie der Rasengittersteine ein Preis von 250 €/m² anzusetzen.

Bauwertermittlung KFZ-Stellplatz			
Herstellungskosten			
	Einheit	Preis je Einheit	Herstellungskosten
	13,36 m ²	270,00 €	3.607,20 €
Summe Herstellungskosten			3.607,20 €

Sachwert für das BLNr. 20 KFZ-Stellplatz 8 Anteil 4/1556:

Sachwert des Liegenschaftsanteils BLNr 20 KFZ-Stellplatz Nr. 8	
Bodenwert	2.462,20 €
Bauwert	3.607,20 €
Sachwert des Liegenschaftsanteils BLNr 20 KFZ-Stellplatz Nr. 8	6.069,40 €
Gerundeter Sachwert des Liegenschaftsanteils BLNr 20 KFZ-Stellplatz Nr. 9	6.000,00 €

Hinweis:

Gemäß NÖ Bauordnung 1996, § 63 – Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge, waren bei jedem Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen entsprechende PKW-Stellplätze zu errichten. Die Anzahl wurde in der NÖ Bautechnikverordnung 1997 geregelt. Im § 155 wurde festgesetzt, dass ein Stellplatz je Wohnung zu errichten ist.

Somit handelt es sich bei dem Wohnungseigentumsobjekt des Stellplatzes 8 um einen PKW-Stellplatz, welcher verpflichtend zum Wohnungseigentumsobjekt Haus 8 zu errichten war. Entsprechend der baubehördlichen Bewilligung muss daher das Haus 8 einen Stellplatz haben.

Somit wird seitens des Sachverständigen empfohlen das Wohnungseigentumsobjekt des Stellplatzes 8 nur gemeinsam als Ganzes mit dem Wohnungseigentumsobjekt Haus Nr. 8, anzubieten.

3.3 Verkehrswert EZ 1334 KG 20142 Königstetten BLNr. 19 Wohnungseigentumsobjekte Haus Nr.8

Der Rechenwert entspricht den Verhältnissen auf dem Immobilienmarkt nur unvollkommen und kann daher unter Hinweis auf die allgemeinen Ausführungen in Punkt 3. dieses Gutachtens nicht ohne weitere Korrekturen und Anpassungen als Verkehrswert ausgewiesen werden.

Beurteilung der Verkäuflichkeit:

Die EZ 1334 BLNr 19 KG Königstetten besteht auf dem Grundstück 3099/1. Die Realität liegt am westlichen Siedlungsrand vom Zentrum des Ortes Königstetten an der vorbeiführenden Gemeindestraße in der Flächenwidmung „BW-Bauland-Wohngebiet“.

Die Zufahrt zum Grundstück ist im Osten möglich. Der Ort Königstetten liegt Luftlinie ca. 9 km östlich zum Zentrum der Stadt Tulln und ca. 40 km östlich zum Zentrum der Landeshauptstadt St. Pölten sowie ca. 10 km westlich zur Stadtgrenze der Bundeshauptstadt Wien entfernt. Die nächstliegende Autobahn bzw. Schnellstraße ist die Schnellstraße S5 mit Auf- und Abfahrten bei der Stadtgemeinde Tulln, welche Luftlinie ca. 12 km in nordwestlicher Richtung entfernt liegt.

Die nächstgelegene Bahnstrecke sowie öffentliche Buslinie verkehren in Königstetten und Muckendorf bzw. befindet sich der „Tullnerfelder Bahnhof“ in ca. 10 km Entfernung.

Zusammenfassend ist daher die Verkehrslage der Liegenschaft EZ 1334 als gut einzustufen.

Marktgängigkeit:

Neben der Verkäuflichkeit sind für den Ansatz der Marktanpassung noch folgende Merkmale von Bedeutung:

- + gute Kaufkraft in der Region
- + gutes Bodenpreisniveau
- + Lage Nähe zur Stadt Tulln mit hervorragendem Anschluss an das Straßennetz und öffentliche Verkehrsmittel der Bundeshauptstadt Wien
- Nähe zum Hochwasserabflussgebiet.

Die Verkäuflichkeit wäre daher grundsätzlich als gut bis befriedigend zu bezeichnen.

Marktanpassung im Sachwertverfahren, Tabelle lt. Ing. Kainz	Marktgängigkeit (Verkäuflichkeit)				
	sehr gut - gut	befriedigend-durchschnittlich	eingeschränkt	schwierig - schlecht	schlecht - keine
€ 10.000,00	15%	9%	-2%	-20%	-43%
€ 20.000,00	10%	5%	-7%	-23%	-45%
€ 50.000,00	5%	0%	-11%	-27%	-48%
€ 100.000,00	1%	-4%	-14%	-29%	-50%
€ 200.000,00	-3%	-8%	-18%	-32%	-52%
€ 400.000,00	-6%	-11%	-20%	-34%	-53%
€ 500.000,00	-8%	-13%	-22%	-36%	-54%

Zusammenfassend aus den vorgenannten Bedingungen abgeleitet, ist daher eine **Anpassung an die Marktlage**, welche mit **- 8 %** den Umständen angemessen Rechnung trägt, vorzunehmen.

**Berechnung des Verkehrswertes BLNr.19 Wohnungseigentumsobjekt
Haus Nr.8:****Sachwert** **€ 427.000,00**

- 3 % Risikoabschlag für
Unsicherheiten in der Ausführung wegen Eigenleistungsmöglichkeit;
eventuelle Kontamination einzelner verdeckt liegender Bauteile;
fehlende Baubewilligung für die Gartenhütte samt Kleintierstall; - € 12.810,00

Zwischensumme: € 414.190,00

abzüglich 8 % Marktanpassungsabschlag - € 33.135,20

Verkehrswert der Liegenschaft **€ 381.054,80**

Gerundet: (inklusive Mehrwertsteuer) **€ 381.000,00**

**Berechnung des Verkehrswertes BLNr.20 Wohnungseigentumsobjekt
KFZ-Stellplatz Nr.8:****Sachwert** **€ 6.000,00**

abzüglich 0 % Marktanpassungsabschlag - € 0,00

Verkehrswert der Liegenschaft **€ 6.000,00**

Gerundet: (inklusive Mehrwertsteuer) **€ 6.000,00**

3.4 Wert des Zubehörs

Beim Ortstermin wurde **ein** gesondert zu bewertendes **Zubehör** festgestellt.

Die Bewertung der EZ 1334 BLNr 19 und 20 KG Königstetten beinhaltet grundsätzlich alle auf der Liegenschaft errichteten Baulichkeiten und das in das Objekt eingebaute und fix montierte Zubehör sowie Gebäudeausstattungen, wie Sanitär- und Elektroinstallationen samt deren Gerätschaften sowie alle weiteren sanitären Installationen und Einrichtungen der Haustechnik und der Heizungsanlage etc.

Das im Objekt I vorhandene Zubehör (Küche) weist aufgrund des Alters und Zustandes keinen Wert und somit € 0,0 auf.

Es wurde kein sonstiges Zubehör festgestellt.

4 ZUSAMMENFASSUNG DER VERKEHRS- UND SCHÄTZWERTE

4.1 Verkehrswert des **Wohnungseigentumsobjektes Haus Nr.8** auf **der Liegenschaft EZ 1334 KG 20142 Königstetten BLNr 19**

Der **VERKEHRSWERT** des Wohnungseigentumsobjektes Haus Nr.8 der Liegenschaft **EZ 1334 BLNr 19 KG Königstetten** errechnet sich **inklusive Zubehör** (inklusive Mehrwertsteuer)

Gerundet: € **381.000,00**

4.2 Wert des Zubehörs

Alle fix eingebauten Wohnungsausstattungen, wie Sanitäreinrichtungen und sonstige Installationen sind im Gebäude berücksichtigt [siehe auch Bemerkungen unter Punkt 2.12 Zubehör und 2.14 Befundaufnahmeprotokoll]. Aufgrund des Erhaltungszustandes des Zubehörs wird ein Pauschalzeitwert von € 0,0 geschätzt.

Wert des ZUBEHÖRS € **0,00**

4.3 Verkehrswert des **Wohnungseigentumsobjektes KFZ-Stellplatz Nr.8** auf **der Liegenschaft EZ 1334 KG 20142 Königstetten BLNr 20**

Der **VERKEHRSWERT** des Wohnungseigentumsobjektes KFZ-Stellplatz Nr.8 der Liegenschaft **EZ 1334 BLNr 20 KG Königstetten** errechnet sich (inklusive Mehrwertsteuer)

Gerundet: € **6.000,00**

4.4 Verkehrswert des **Wohnungseigentumsobjektes Haus Nr.8 samt KFZ-Stellplatz Nr. 8** auf **der Liegenschaft EZ 1334 KG 20142 Königstetten BLNR 19 und 20**

Der **VERKEHRSWERT** des Wohnungseigentumsobjektes Haus Nr.8 samt KFZ-Stellplatz Nr. 8 der Liegenschaft **EZ 1334 BLNr 19 und 20 KG Königstetten** errechnet sich **inklusive Zubehör** (inklusive Mehrwertsteuer) **als Ganzes**

Gerundet: € **387.000,00**

DER SACHVERSTÄNDIGE

für die Fachgebiete:
72.01; 72.10; 94.17

5 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Das Gutachten besteht aus 61 Blatt Text und 42 Fotos und wurde in 1-facher Ausfertigung erstellt und verbleibt beim Sachverständigen. Eine digitale Ausfertigung wird dem Auftraggeber übergeben.

Dieses Gutachten gründet sich auf den erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen und derzeitigen Faktenkenntnissen. Sollten sich diese ändern, oder weitere Umstände auftreten, die für die Gutachtenerstellung relevant sind, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern bzw. zu ergänzen.

Für das Abschreiben, Nachahmen oder Vervielfältigen des Gutachtens, entweder ganz oder teilweise, ist die schriftliche Zustimmung des Sachverständigen erforderlich.

5.1 Umsatzsteuer

Das Gutachten bzw. die Berechnung ist inklusive Umsatzsteuer, ohne Rücksichtnahme auf das Umsatzsteuergesetz und ohne Rücksichtnahme, ob ein zukünftiger Erwerber umsatzsteuerpflichtig oder vorsteuerabzugsberechtigt ist.

5.2 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

5.3 Hinweis Energieausweis-Vorlage-Gesetz EAVG 2006

Beim Kauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung des Käufers einen Energieausweis vorzulegen und ihm diesen, wenn der Vertrag abgeschlossen wird, auszuhändigen.

Bei Gebäuden, die auf Grund einer vor dem 1. Jänner 2006 erteilten Baubewilligung errichtet wurden, ist dieses Bundesgesetz ab dem 1. Jänner 2006 anzuwenden. Für das gegenständliche Gebäude liegt kein Energieausweis vor.

5.4 Lastenfreie Übergabe

Der vorstehend ausgewiesene Verkehrswert gilt unter der Voraussetzung einer lastenfreien Übergabe, bestandsfrei und geräumt von allen Fahrnissen.

5.5 Bodenkontamination

Es wird vorsorglich und besonders darauf hingewiesen, dass eventuell vorhandene Bauteil- und/oder Bodenkontaminationen in der vorstehenden Bewertung nicht berücksichtigt sind.

Es ist nicht Thema eines derartigen Bewertungsgutachtens, diesbezügliche aufwendige Untersuchungen anzustellen und kostspielige und aufwendige

Probebohrungen vornehmen zu lassen, um die Art und das Ausmaß allfälliger Kontaminationen und die daraus resultierenden Werteeinflüsse genau feststellen zu können. Auch bei den Erhebungen am Gemeindeamt konnten keine Anhaltspunkte für Bodenverunreinigungen festgestellt werden. Es erfolgte auch von Auskunft gebenden Personen kein Hinweis auf die mögliche Existenz eines solchen Problems. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Bauteile oder Grundstücksbereiche von Kontaminationen betroffen sind. Daraus folgernd wird ein Risikoabschlag vom Verkehrswert abgezogen.

5.6 Sichtbare Bau- und Zeitschäden

Die sichtbaren Bau- und Zeitschäden, wie auch überdurchschnittliche Abnützungen, Baumängel und Baugebrechen wurden in der Wertermittlung berücksichtigt. Die Sanierungskosten, wie auch die notwendigen Aufwendungen für den „rückgestauten Reparatur- und Instandsetzungsbedarf“ sind allesamt nur als geschätzte Kosten in den Bewertungen enthalten und somit ohne Gewähr, zumal der tatsächliche Aufwand erst nach eingehenden und kostspieligen Untersuchungen und exakt erst nach Durchführung feststellbar ist. Sinngemäß gleiche Unsicherheiten gibt es auch auf die Gründungsverhältnisse, zumal die Fundamente verdeckt liegen und keine Unterlagen über die Art und Dimension der Fundamentkörper vorliegen.

5.7 Abgaben und Steuern

Schon im Zuge der Erhebungen am Gemeindeamt erfolgte eine Anfrage über allenfalls unberichtigt aushaftende Gemeindeabgaben, Steuern, Gebühren oder sonstige Abgaben. Im Falle offener Gemeindeabgaben ist ein entsprechender Auszug dem Gutachten im Anhang beigelegt.

6 ANHANG, BEILAGEN

- Beilage ./2 Fotodokumentation
- Beilage ./3 Pläne
- Beilage ./4 Mitteilung über den Einheitswert vom Finanzamt Tulln