

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

14 E 87/23i

Bezirksgericht Gänserndorf
Marchfelder-Platz 3
2230 Gänserndorf

Mit Beschluss des Bezirksamtes Gänserndorf vom 15.01.2024, 14 E 87/23i, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: UniCredit Bank Austria AG, FN 150714p
Rothschildplatz 1
1020 Wien

vertreten durch: Wiedenbauer Mutz Winkler & Partner Rechtsanwälte GmbH
Gabelsbergerstraße 5
9020 Klagenfurt

Verpflichtete Parteien: 1. Stefan Oslansky, geboren am 19.12.1968
2291 Lassee, See IV, Parzelle 21
2. Mag. Miroslava Clinkova-Filip, geboren am 20.07.1959
1120 Wien, Unter-Meidlinger Straße 16-22/1/43

vertreten durch: MMag. Andreas Kirchwegger, Rechtsanwalt
1010 Wien, Herrengasse 5

Wegen: € 105.322,38,- samt Anhang

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über die Verkehrswerte von:

Blfd. Nr. **4 und 5**, jeweils 1/2 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1306, Grundbuch 06305 Lassee**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1431/21, mit der Adresse 2291 Lassee, See IV, Parzelle 21



Blfd. Nr. **82 und 83**, jeweils 9/408 Anteile, an der Liegenschaft **EZ 1284, Grundbuch 06305 Lassee**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1431/1

Blfd. Nr. **81 und 82**, jeweils 9/408 Anteile, an der Liegenschaft **EZ 1487, Grundbuch 06305 Lassee**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1949/8

1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 15.01.2024 des Bezirksgerichtes Gänserndorf erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung der Verkehrswerte der:

Blfd. Nr. **4 und 5**, jeweils 1/2 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1306, Grundbuch 06305 Lasse**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1431/21, mit der Adresse 2291 Lasse, See IV, Parzelle 21

Blfd. Nr. **82 und 83**, jeweils 9/408 Anteile, an der Liegenschaft **EZ 1284, Grundbuch 06305 Lasse**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1431/1

Blfd. Nr. **81 und 82**, jeweils 9/408 Anteile, an der Liegenschaft **EZ 1487, Grundbuch 06305 Lasse**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1949/8

1.3. Schätzungsstichtag:

Ist der 20.02.2024 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme der **EZ 1306, EZ 1284, EZ 1487 - GB 06305 Lasse** am 20.02.2024 von 10:00 Uhr bis 10:25 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Herr Stefan Oslansky, 1. Verpflichtete Partei
2. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
3. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszüge vom 15.01.2024

1.5.4. Mitteilung „Bewilligung“ betreffend der „Fassaden – Wärmedämmung“ vom 09.12.2005

1.5.5. Bescheid „Baubewilligung“ zum Neubau eines Wohnhauses vom 30.04.1971

1.5.6. Plan zur Errichtung eines Wohnhauses vom Jahr 1971

1.5.7. Fotos

Bld. Nr. **4 und 5**, jeweils 1/2 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1306, Grundbuch 06305 Lasse**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1431/21, mit der Adresse 2291 Lasse, See IV, Parzelle 21

Bestandsverhältnis:

Anzumerken ist, dass das bewertungsgegenständliche Wohnhaus, laut Auskunft von Herrn Stefan Oslansky, 1. Verpflichtete Partei, nicht vermietet ist und im Eigengebrauch steht. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei

Rückstände

Laut Auskunft der Marktgemeinde Lasse ist kein Rückstand betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Blfd. Nr. **82 und 83**, jeweils 9/408 Anteile, an der Liegenschaft **EZ 1284**,
Grundbuch 06305 Lassee, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1431/1

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 06305 Lassee EINLAGEZAHL 1284
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 82, 83 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TE 9618/2023

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

***** A1 *****
GST-NR G EA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1431/1 Sonst(10) * 3166

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

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

82 ANTEIL: 9/408

Stefan Oslansky

GEB: 1968-12-19 ADR: Herbststr. 126/16/15 1160

a 9165/2003 IM RANG 6005/2003 Kaufvertrag 2003-06-27 Eigentumsrecht

83 ANTEIL: 9/408

Mag. Miroslava Filip

GEB: 1959-07-20 ADR: Unter Meidlinger Str. 16-22/1/43 1120

a 9165/2003 IM RANG 6005/2003 Kaufvertrag 2003-06-27 Eigentumsrecht

***** C *****

40 auf Anteil B-LNR 82 83

a 9165/2003 Pfandurkunde 2003-07-18

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 223.200,--

für Bank Austria Creditanstalt AG

b 9165/2003 Kautionsband

c 9165/2003 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 1306

d 7056/2023 Klage (5 Cg 111/23F, LG Korneuburg)

48 auf Anteil B-LNR 82 83

a 9618/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 101.454,09

samt 8,125 % Z p.a. aus EUR 101.454,09 seit 2023-07-07

Antragskosten EUR 1.801,01

für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p) (14 E 87/23i)

49 auf Anteil B-LNR 82

a 9618/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 3.868,29

samt 11,5 % Z p.a. aus EUR 3.868,29 seit 2023-07-07

Kosten des Titelverfahrens EUR 7.247,85

samt 4 % Z aus EUR 7.247,85 seit 2023-10-05

Antragskosten EUR 68,61

für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p) (14 E 87/23i)

Seite 1 von 2

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Blfd. Nr. **81 und 82**, jeweils 9/408 Anteile, an der Liegenschaft **EZ 1487, Grundbuch 06305 Lasse**e, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1949/8

| | |
|---|------------------------------------|
| JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH | GB 196460 - 13708 - 9/10 |
| <hr/> Auszug aus dem Hauptbuch <hr/> | |
| KATASTRALGEMEINDE 06305 Lasse | EINLAGEZAHL 1487 |
| BEZIRKSGERICHT Gänserndorf | |
| ***** | |
| *** Eingeschränkter Auszug | *** |
| *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 81, 82 | *** |
| *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt | *** |
| ***** | |
| Letzte TZ 9618/2023 | |
| Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012 | |
| ***** A1 ***** | |
| GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE | |
| 1949/8 Sonst(10) * 736 | |
| Legende: | |
| *: Fläche rechnerisch ermittelt | |
| Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen) | |
| ***** A2 ***** | |
| ***** B ***** | |
| 81 ANTEIL: 9/408 | |
| Stefan Galansky | |
| GEB: 1968-12-19 ADR: Herbststr. 126/16/15 1160 | |
| a 9165/2003 IM RANG 6005/2003 Kaufvertrag 2003-06-27 Eigentumsrecht | |
| ----- | |
| 82 ANTEIL: 9/408 | |
| Mag. Miroslava Filip | |
| GEB: 1959-07-20 ADR: Unter Meidlinger Str. 16-22/1/43 1120 | |
| a 9165/2003 IM RANG 6005/2003 Kaufvertrag 2003-06-27 Eigentumsrecht | |
| ***** C ***** | |
| 37 auf Anteil B-LNR 81 82 | |
| a 9165/2003 Pfandurkunde 2003-07-18 | |
| PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 223.200,-- | |
| für Bank Austria Creditanstalt AG | |
| b 9165/2003 Kautionsband | |
| c 9165/2003 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur | |
| in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 1306 | |
| d 7056/2023 Klage (5 Cg 111/23f, LG Korneuburg) | |
| 44 auf Anteil B-LNR 81 82 | |
| a 9618/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur | |
| Hereinbringung von vollstr EUR 101.454,09 | |
| samt 8,125 % Z p.a. aus EUR 101.454,09 seit 2023-07-07 | |
| Antragskosten EUR 1.801,01 | |
| für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p) (14 E 87/231) | |
| 45 auf Anteil B-LNR 81 | |
| a 9618/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur | |
| Hereinbringung von vollstr EUR 3.868,29 | |
| samt 11,5 % Z p.a. aus EUR 3.868,29 seit 2023-07-07 | |
| Kosten des Titelverfahrens EUR 7.247,85 | |
| samt 4 % Z aus EUR 7.247,85 seit 2023-10-05 | |
| Antragskosten EUR 68,61 | |
| für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p) (14 E 87/231) | |
| Seite 1 von 2 | |

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertungen erfolgen geldlastenfrei.

2.1. Lage

Bld. Nr. **4 und 5**, jeweils 1/2 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1306, Grundbuch 06305 Lasee**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1431/21, mit der Adresse 2291 Lasee, See IV, Parzelle 21

Abbildung 1:

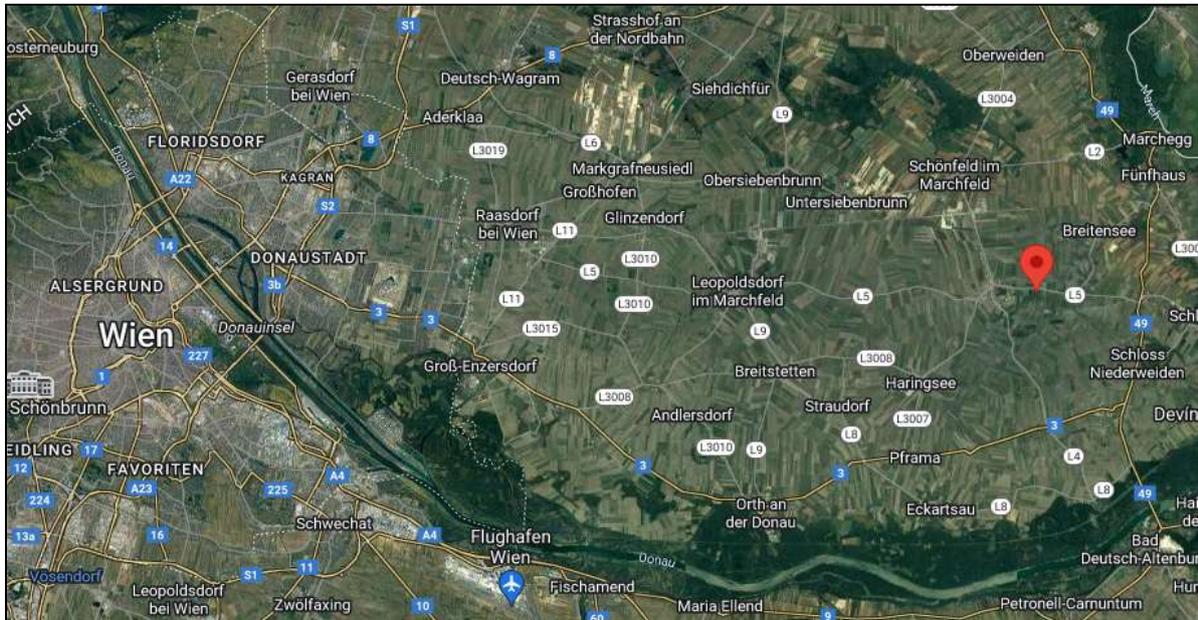


Abbildung 2:

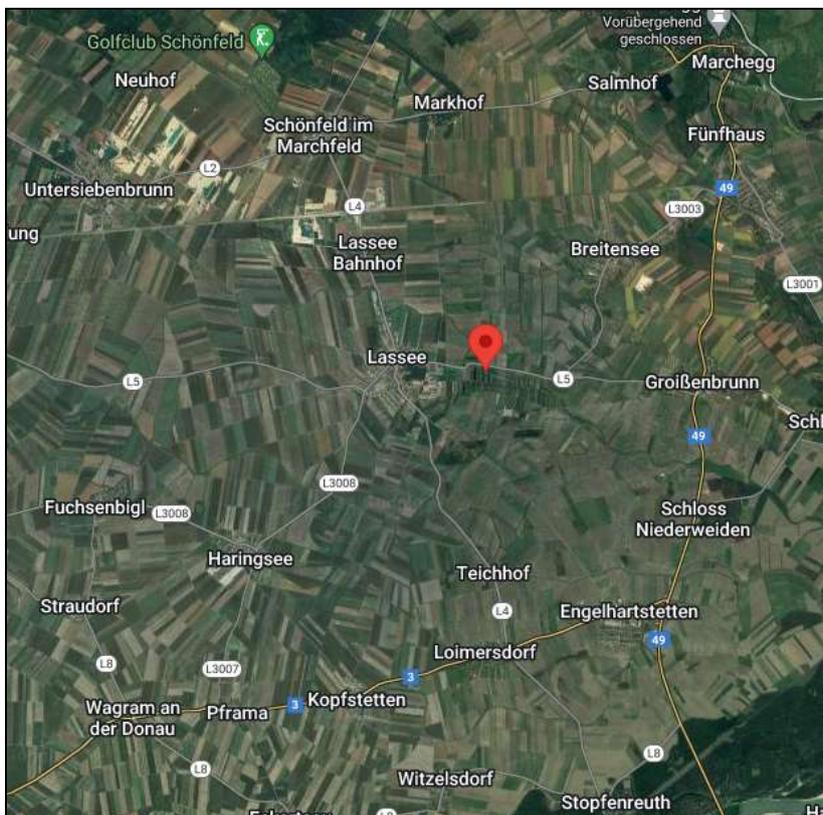


Abbildung 3:

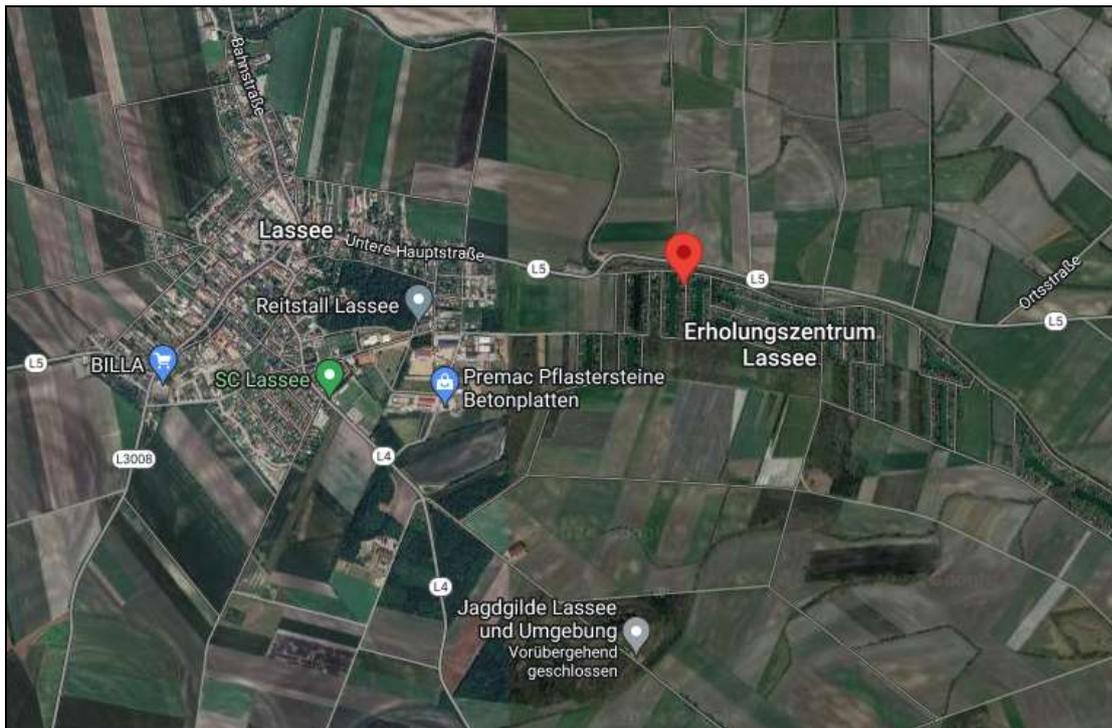
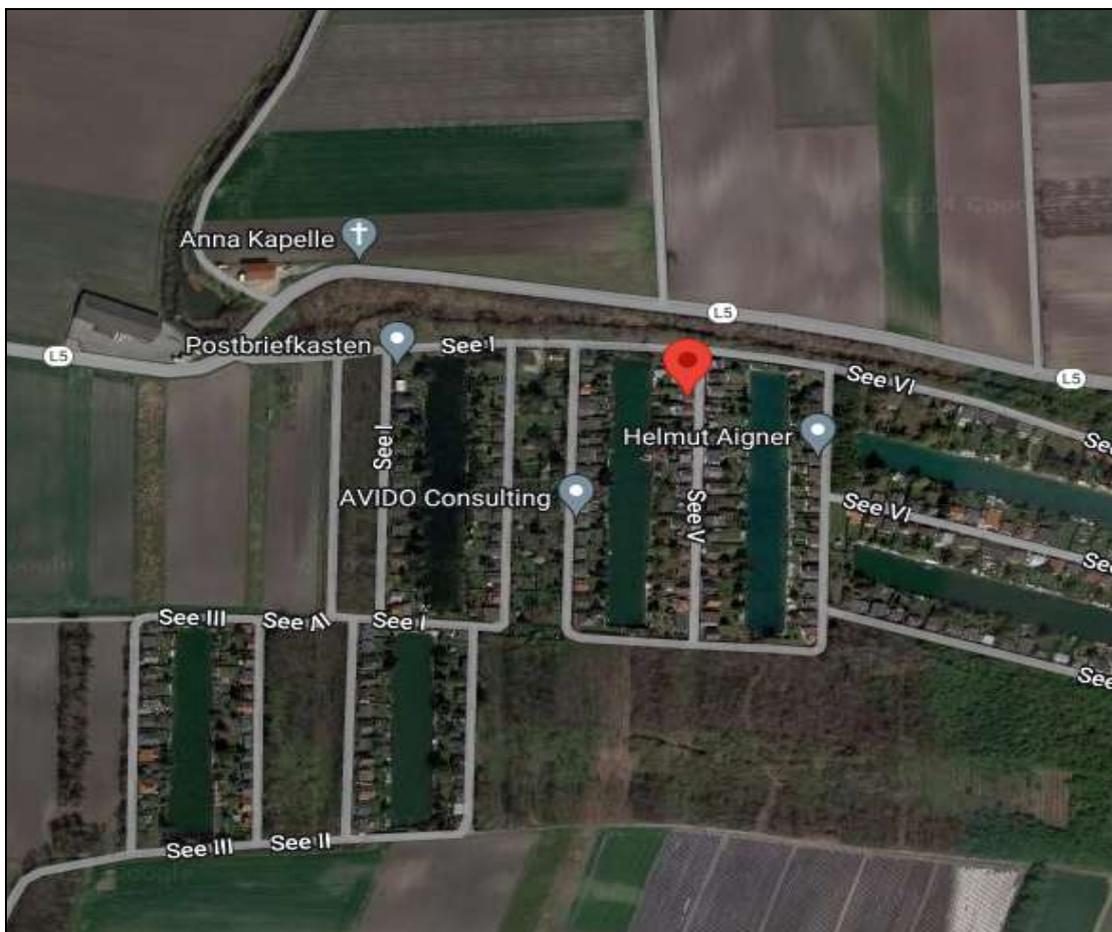
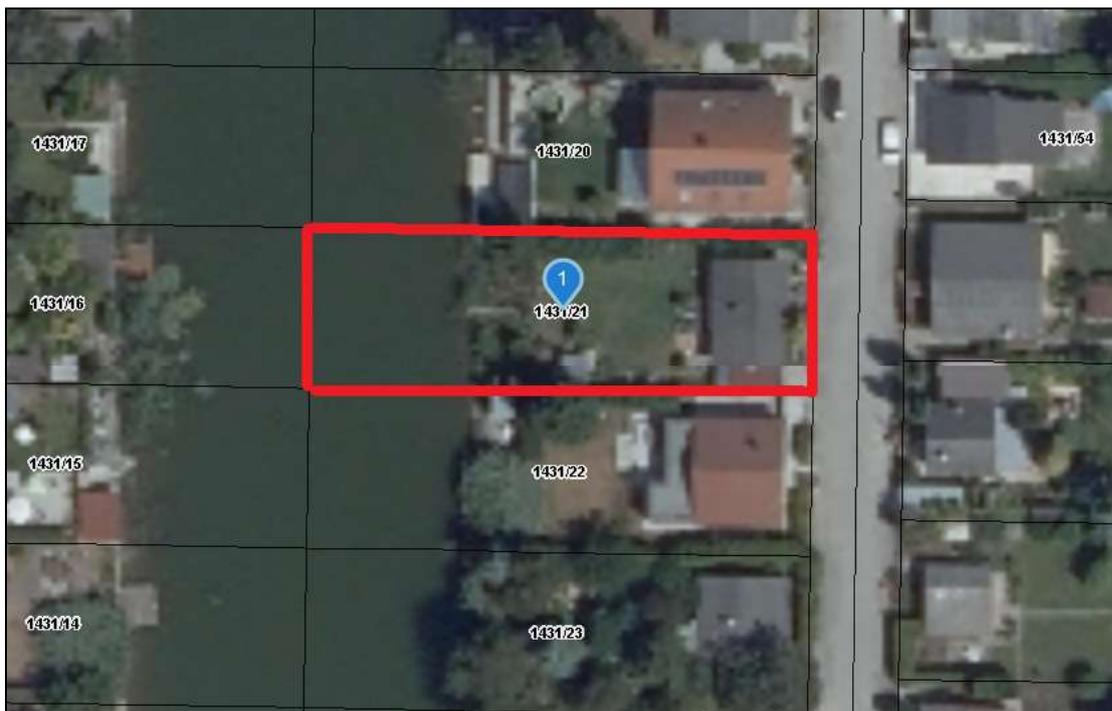
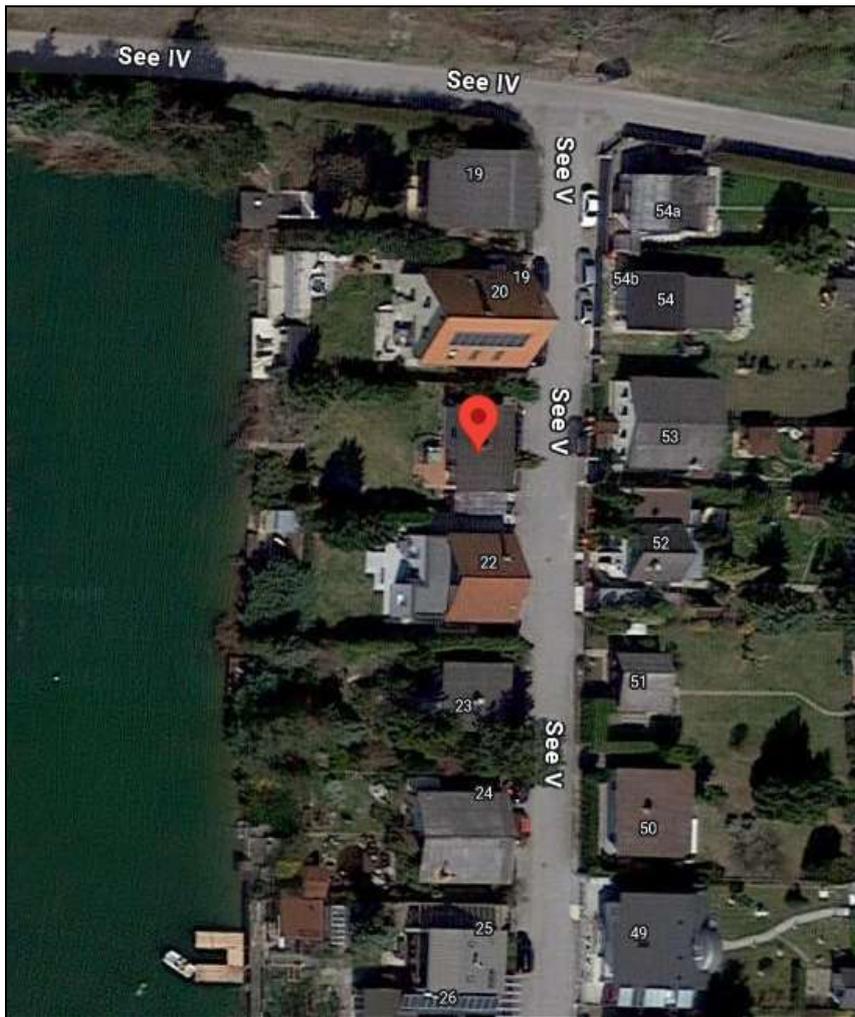


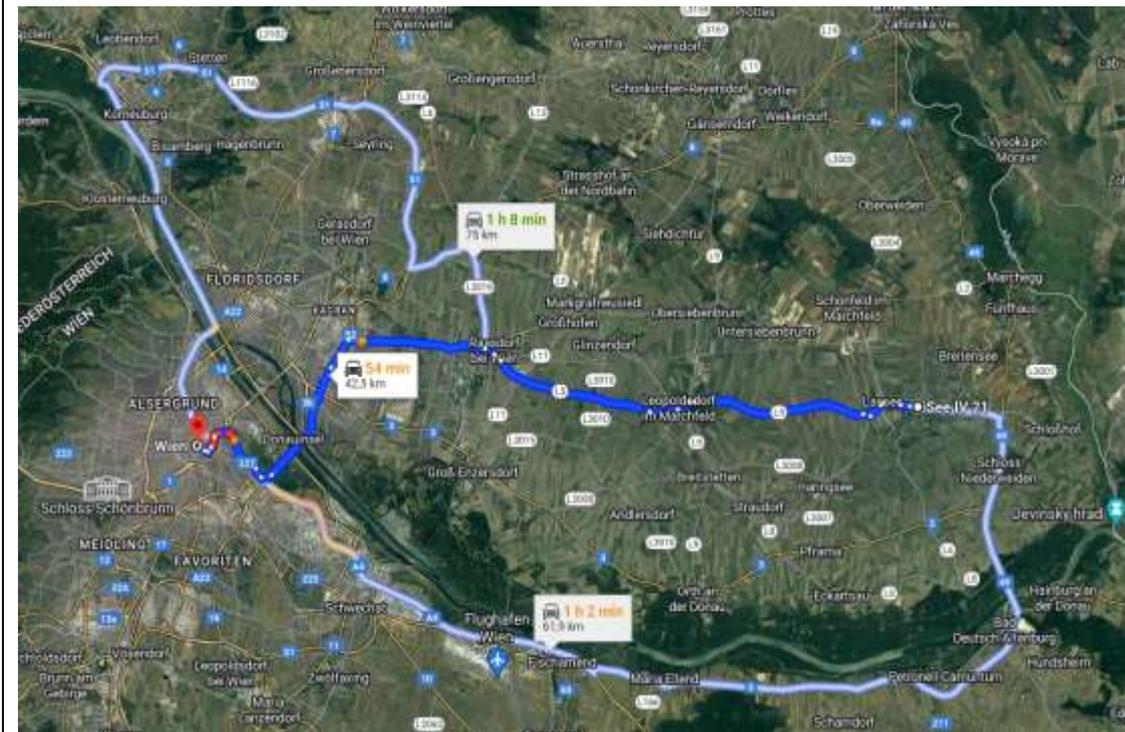
Abbildung 4:



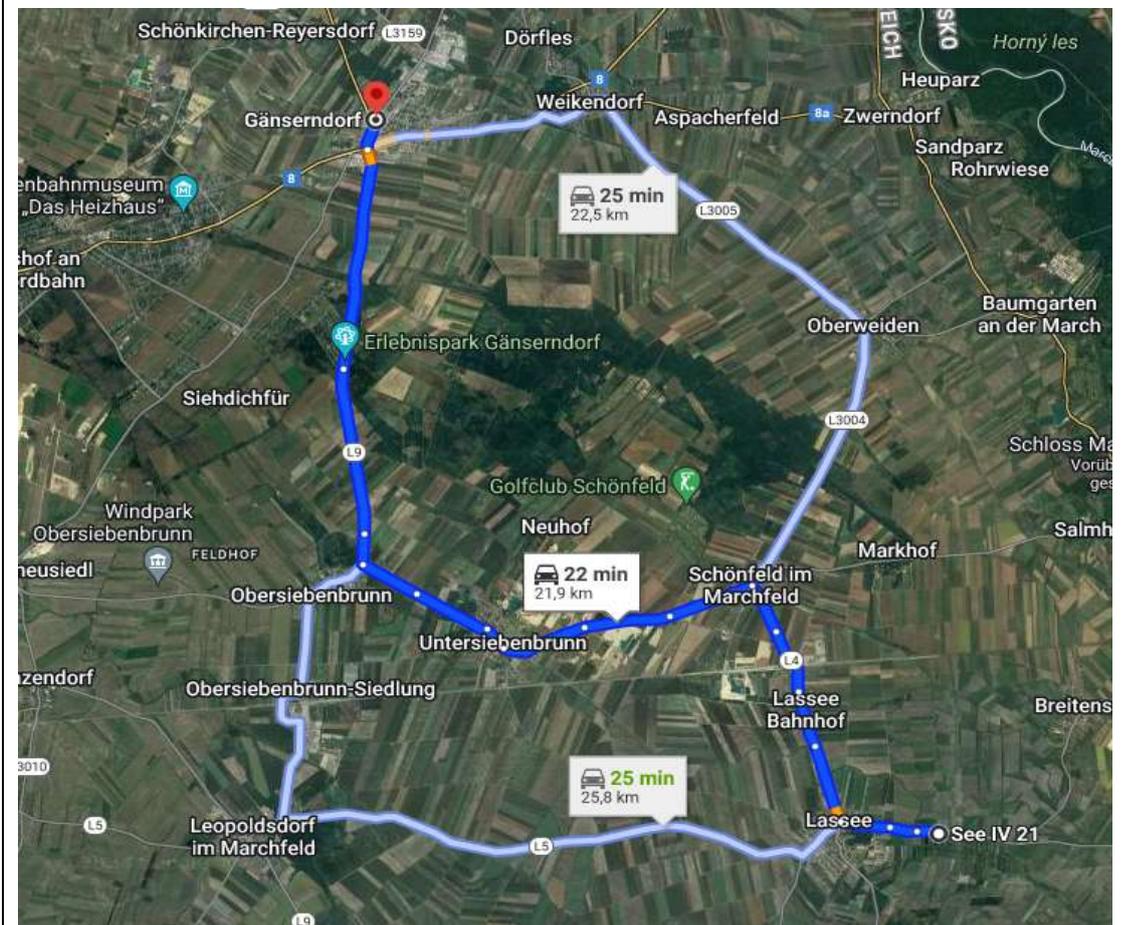
Abbildungen 5 – GST – Nr. 1431/21



Verkehrsanbindung nach Wien

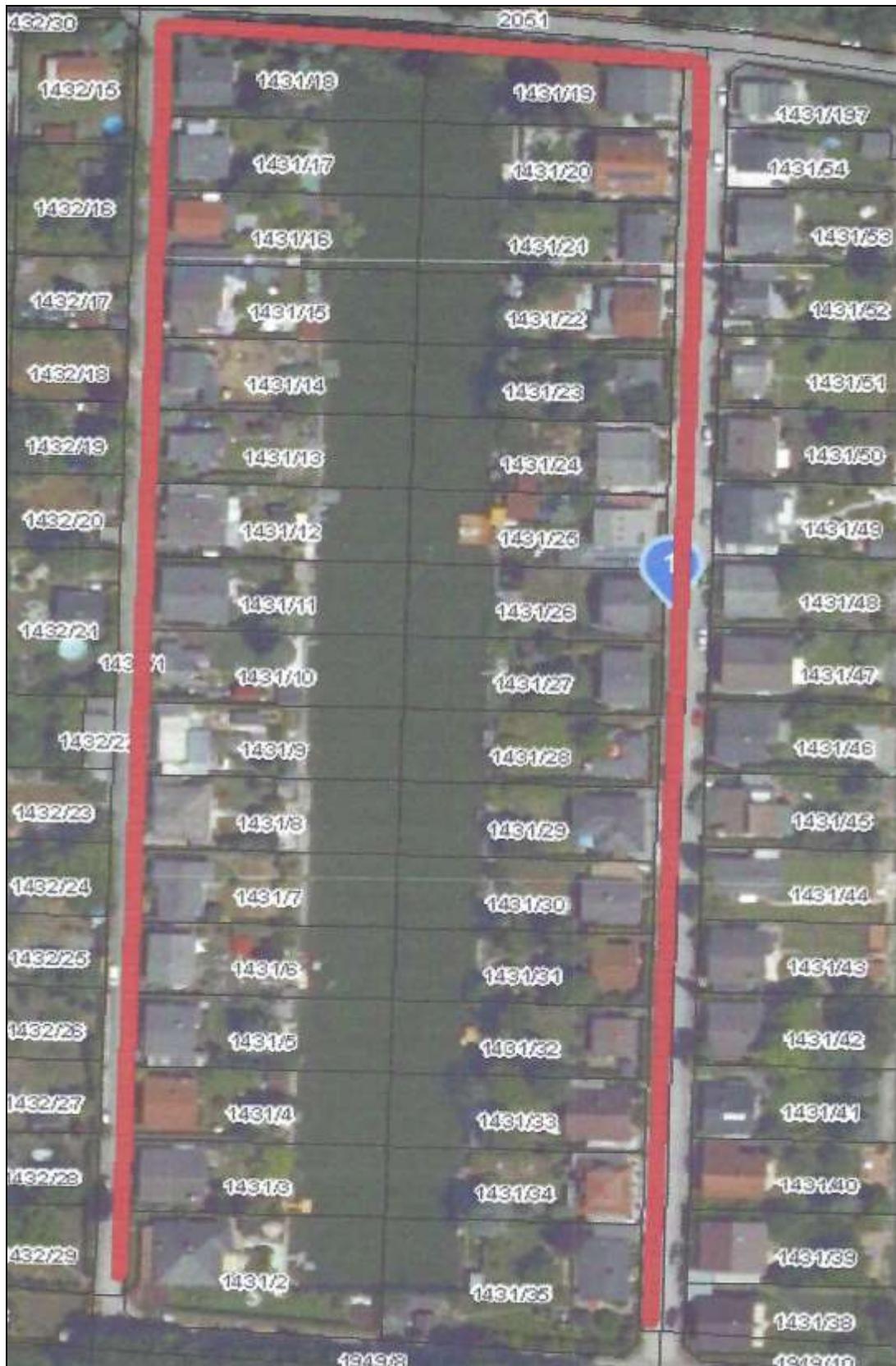


Verkehrsanbindung nach Gänserndorf



Blfd. Nr. **82 und 83**, jeweils 9/408 Anteile, an der Liegenschaft **EZ 1284**, **Grundbuch 06305 Lasse**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1431/1

Abbildung – GST – Nr. 1431/1



Blfd. Nr. **81 und 82**, jeweils 9/408 Anteile, an der Liegenschaft **EZ 1487**,
Grundbuch 06305 Lasse, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1949/8

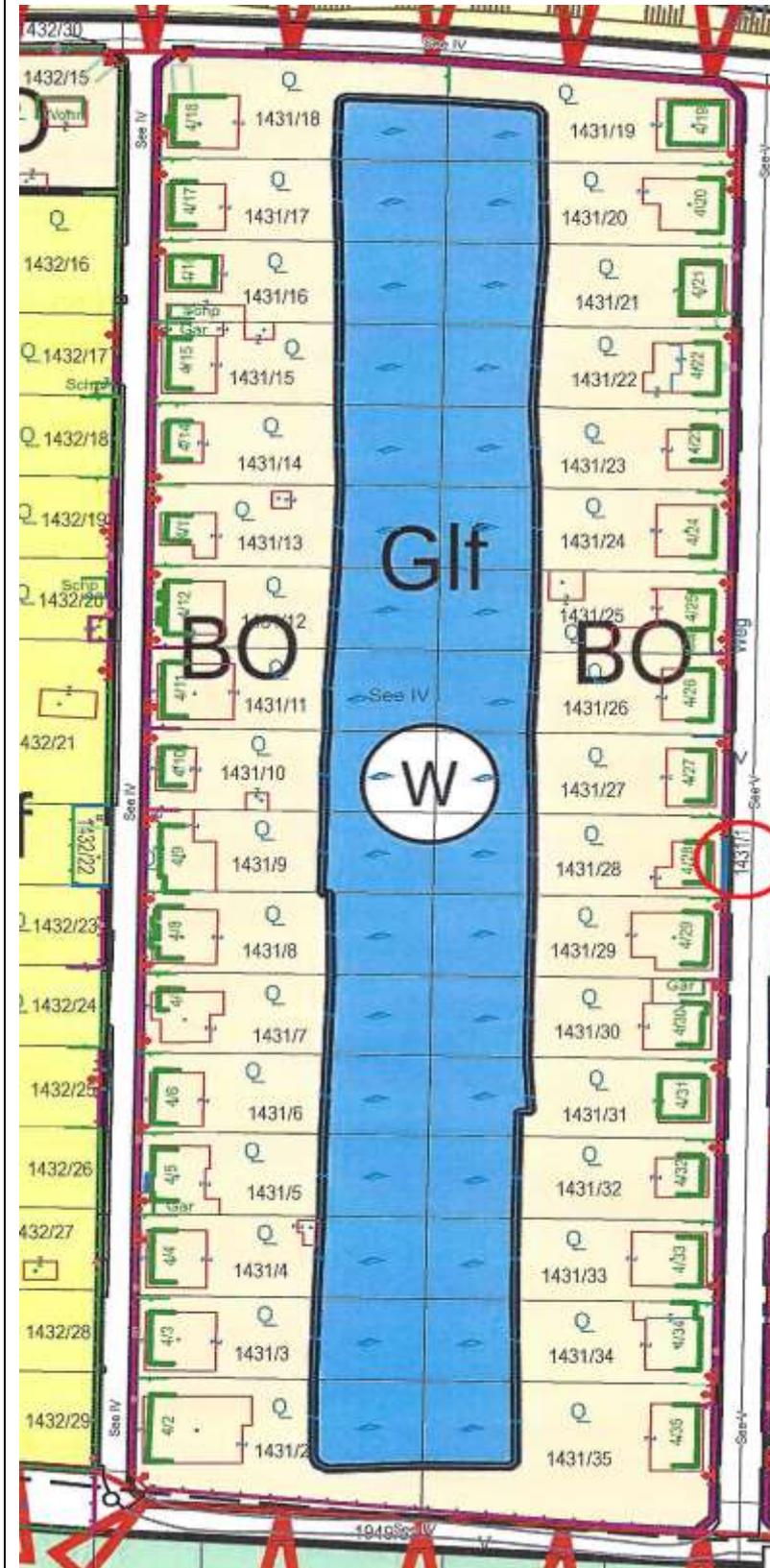
Abbildung – GST – Nr. 1949/8



Bld. Nr. **82 und 83**, jeweils 9/408 Anteile, an der Liegenschaft **EZ 1284, Grundbuch 06305 Lasse**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1431/1

GST – Nr. 1431/1

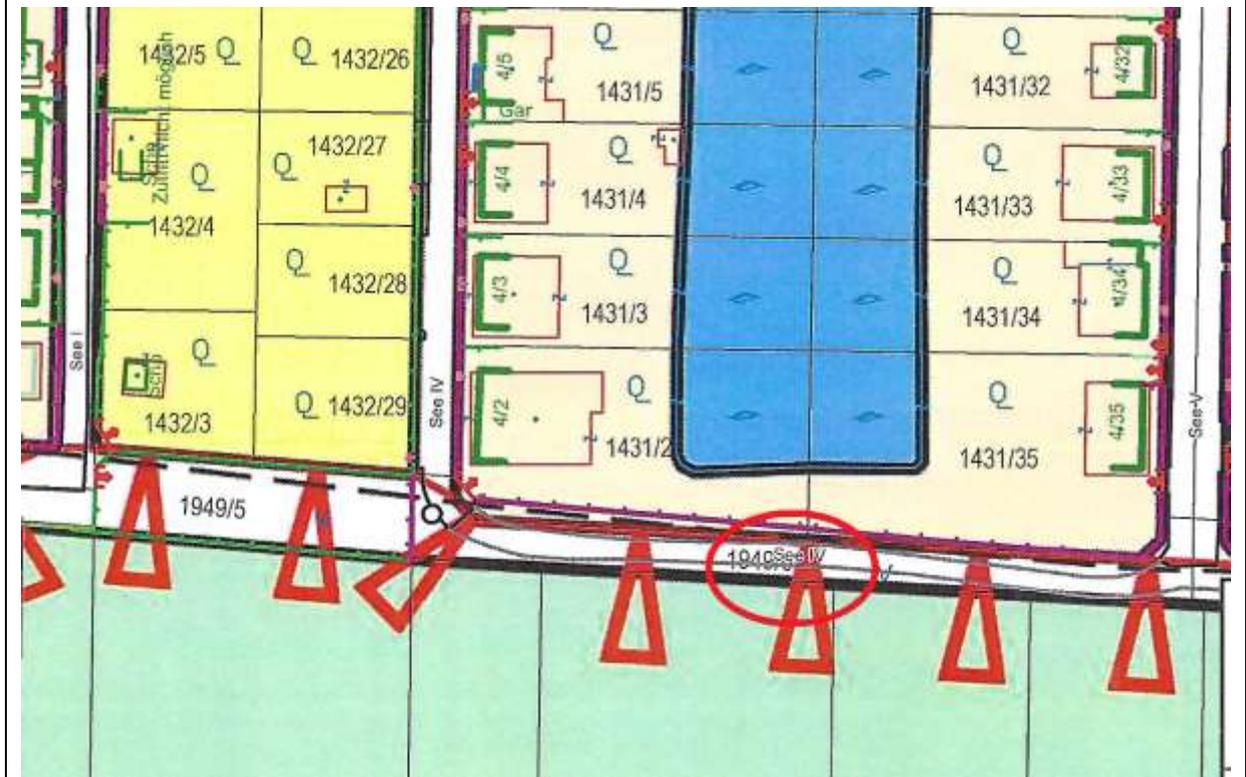
öffentliche Verkehrsfläche



Bld. Nr. **81 und 82**, jeweils 9/408 Anteile, an der Liegenschaft **EZ 1487**, **Grundbuch 06305 Lasse**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1949/8

GST – Nr. 1949/8

öffentliche Verkehrsfläche



2.3. Objektbeschreibung:

Bld. Nr. **4 und 5**, jeweils 1/2 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1306, Grundbuch 06305 Lasse**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1431/21, mit der Adresse 2291 Lasse, See IV, Parzelle 21







WOHNHAUS

Bezeichnung: Wohnhaus mit direktem Seezugang

Bauartklasse: Bauartklasse 1

Baubehörde: Mitteilung „Bewilligung“ betreffend der „Fassaden –
Wärmedämmung“ vom 09.12.2005

Bescheid „Baubewilligung“ zum Neubau eines Wohnhauses
vom 30.04.1971

Plan zur Errichtung eines Wohnhauses vom Jahr 1971

Sonstiges: Terrasse, Carport, Gerätehaus, Einfriedung vorhanden

Gliederung: Kellergeschoss – nicht vorhanden
Erdgeschoss
Dachboden – nicht ausgebaut

Heizung: Laut Auskunft von Herrn Stefan Oslansky, 1. Verpflichtete
Partei, ist keine Zentralheizung vorhanden. Hinzuweisen ist,
dass ein Einzelofen (Holzofen) im Wohnzimmer vorhanden ist.

Beschreibung der Räumlichkeiten

Vorraum: Laminatboden, Wände gestrichen, Decke mit Platten bedeckt



Badezimmer:

Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Dusche, Hänge – WC



Abstellraum:

Laminatboden, Wände tapeziert, Decke gestrichen



Abstellraum:

Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen
(im Plan als Küche titulierte)



Zimmer:

Laminatboden, Wände gestrichen, Decke mit Platten bedeckt



Wohnzimmer:

Laminatboden, Wände und Decke gestrichen, Küche,
Einzelofen





Terrasse



Seezugang



Carport



Gerätehaus



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

Blfd. Nr. **82 und 83**, jeweils 9/408 Anteile, an der Liegenschaft **EZ 1284, Grundbuch 06305 Lasse**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1431/1

- Straßen - Verkehrsfläche



Blfd. Nr. **81 und 82**, jeweils 9/408 Anteile, an der Liegenschaft **EZ 1487, Grundbuch 06305 Lasse**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1949/8

- Straßen - Verkehrsfläche



2.4. Gesamtzustand:

Blfd. Nr. **4 und 5**, jeweils 1/2 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1306, Grundbuch 06305 Lasse**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1431/21, mit der Adresse 2291 Lasse, See IV, Parzelle 21

Der Gesamtzustand des Wohnhauses als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Ein Investitionsrückstau ist gegeben.

2.5. Anschlüsse:

Blfd. Nr. **4 und 5**, jeweils 1/2 Anteile, an der Liegenschaft **EZ 1306, Grundbuch 06305 Lasse**e, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1431/21, mit der Adresse 2291 Lasse, See IV, Parzelle 21

Laut Auskunft der Marktgemeinde Lasse ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft an alle öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen.

2.6. Objektgröße:

Blfd. Nr. **4 und 5**, jeweils 1/2 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1306, Grundbuch 06305 Lasse**e, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1431/21, mit der Adresse 2291 Lasse, See IV, Parzelle 21

Laut Plan zur Errichtung eines Wohnhauses vom Jahr 1971 beträgt die Wohnnutzfläche **47,56 m²** (inklusive verbauter Loggia – siehe Seite 31 im Gutachten)

Loggia verbaut



Hinzuweisen ist, dass die Wohnnutzfläche augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurde. Eine Neuvermessung wurde nicht durchgeführt.

2.7. Baubehörde:

Mitteilung „Bewilligung“ betreffend der „Fassaden – Wärmedämmung“ vom 09.12.2005

**Marktgemeinde LASSEE**
2291 Lassee Obere Hauptstraße 4
Parteienverkehr:
Montag - Freitag, 08.00 bis 12.00 u. Montag 13.00 - 17.00 Uhr
Bauberatung: Jeden 1. Montag im Monat, 17.00 - 19.00 Uhr
Tel. 02213/23110 Fax 02213/231122

Aktenzeichen: 109/05
Bearbeiter: Göttfried
Betrifft: Ihre Bauanzeige vom 07.12.2005; 09.12.2005

MITTEILUNG

Oslansky Stefan
EHZ See 4/21
A-2291 Lassee

Gemäß § 15 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung bewilligt Ihnen der Bürgermeister der Marktgemeinde Lassee als Baubehörde I. Instanz die Ausführung des mit Bauanzeige vom 07.12.2005 angezeigten Vorhabens

Bauanzeige Fassade - Wärmedämmung.

Mit der Ausführung des Vorhabens darf sofort nach Erhalt dieser Mitteilung begonnen werden.

Gemäß § 24 Abs. 6 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 werden Sie darauf hingewiesen, dass das Recht zur Ausführung des Vorhabens erlischt, wenn nicht binnen 2 Jahren begonnen worden ist.

Der Bürgermeister


Stefan Oslansky

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Bescheid „Baubewilligung“ zum Neubau eines Wohnhauses vom 30.04.1971

L a s s e e

Gemeinde
232/71
Baubehördliche Bewilligung

An ~~XXXXX~~ — Frau
Hedwig POPP
Stöbergasse 14/12
in 1050 W i e n

Bescheid

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom 20.4.71 vom 20.4.71 auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 20.4.71 NO. Bauordnung die 20.4.71 gemäß § 92 Abs. 1 Z. 4/5

Bewilligung

zur ~~Neubau~~ — ~~Umbau~~ — ~~Abbruch~~ eines Wohnhauses
zur Errichtung einer Einfriedung²⁾
zur Aedierung²⁾ — Instandsetzung²⁾
zur Umwidmung²⁾
zur Aufstellung folgender Maschinen²⁾ — Gegenstände²⁾ — Wertbesitzgen²⁾
zur wesentlichen Abweichung²⁾ von der Bewilligung vom 22
durch 22
zur Anlage²⁾ — Erweiterung²⁾ — Verwendung²⁾
auf dem Grundstück in Erholungszentrum Lassée
Parz. Nr. 1431/21 EZ. KG. Lassée

Das Protokoll über die Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der Sachverhaltsaufklärung — mit der Baubeschreibung²⁾ — sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Plan- (und Berechnungs²⁾)unterlagen zu erfolgen; hiebei sind die in der Niederschrift angeführten Auflagen einzuhalten.

An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 560.— binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides an der Gemeindekasse²⁾ — mit beiliegendem Erlagschein²⁾ (Zahlschein²⁾) zu entrichten.

Begründung

Das Vorhaben steht mit dem Flächenwidmungsplan und mit dem Bebauungsplan in Einklang und wurde im Hinblick auf das Ergebnis der Bauverhandlung unter Vorschreibung jener Auflagen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, bewilligt werden.

Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

| | |
|--|-------------------|
| Verwaltungsabgabe (bei einer — neuen Geschossfläche ²⁾ — bebauten Fläche ²⁾ von <u>60</u> m ² | <u>300.—</u> |
| gemäß Tarifpost <u>26</u> der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung in der Höhe von S | <u>240.—</u> |
| Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von <u>3</u> Amtsorgan(en) und der Verhandlungsdauer von <u>2</u> halben Stunden gemäß der Gemeindekommissionsgebührenverordnung in der Höhe von S | <u>120.—</u> |
| Rechtsanwaltsgebühren ²⁾ , welche gemäß § 76 AVG 1950 zu ersetzen sind, für <u>Sachverständigengebühr</u> | <u>120.—</u> |
| <u>105.—</u> , <u>Stempelmarke 15.—</u> | in der Höhe von S |

Nr. N 153/15 Bewilligungsbescheid
Im Falle von Einwendungen ist zusätzlich das Formblatt Best.-Nr. N 153/153 als Anhang zum Bewilligungsbescheid zu verwenden.
Gemeindenverlag Hans Fellerer, 1073 Wien, Mariahilfer Straße 103

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegrafisch beim Stadtmagistrate (Gemeindeamt) Berufung eingebracht werden, welche einen begründeten Antrag zu enthalten hat.

Der Bürgermeister:

Erght gleichlautend an:

- 1) Anrainer Frau Erna Popp, Neulerchenfelderstr. 17/42, 1160 Wien
- 2) Anrainer Herrn u. Frau Rudolf u. Adele Scheinler, Aribogasse 28/2

Anrainer

Anrainer

und sonstige Beteiligte:

Straßenmeisterei _____

Streckenleitung _____

Betriebsstelle _____

Bescheid — unter Rechtsmittelvorzicht? — übernommen

Beilagen für den Bauwerber:

1 weitere Bescheidausfertigung

— Pläne (2fach)

— Berechnungen (2fach)

— Beschreibungen (2fach)

Eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides und eine Partie der Unterlagen sind dem Bauleiter vor Baubeginn nachweislich auszufolgen!

2.8. Pläne:

Plan zur Errichtung eines Wohnhauses vom Jahr 1971



2.9. Allgemeines:

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegt.

Nach Einsicht im Verdachtsflächenkataster wurde festgestellt, dass die Grundstücksnummern in diesem nicht verzeichnet sind.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung der Verkehrswerte der:

Blfd. Nr. **4 und 5**, jeweils 1/2 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1306, Grundbuch 06305 Lasse**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1431/21, mit der Adresse 2291 Lasse, See IV, Parzelle 21

Blfd. Nr. **82 und 83**, jeweils 9/408 Anteile, an der Liegenschaft **EZ 1284, Grundbuch 06305 Lasse**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1431/1

Blfd. Nr. **81 und 82**, jeweils 9/408 Anteile, an der Liegenschaft **EZ 1487, Grundbuch 06305 Lasse**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1949/8

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

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

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

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

3.1.1. Sachwert:

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

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

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

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

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

Blf. Nr. **4 und 5**, jeweils 1/2 Anteile, an der Liegenschaft **EZ 1306, Grundbuch 06305 Lasse**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1431/21, mit der Adresse 2291 Lasse, See IV, Parzelle 21

| | | | |
|--|----------------------|----------|-------------------|
| Bodenwert | | | |
| Grundfläche GST - Nr. 1431/21 | 800 m ² | | |
| (Ansatz unter Berücksichtigung, dass es sich hierbei um ein Seegrundstück handelt sowie der Anschluss- und Aufschließungsabgaben) | | | |
| | à | € 200,00 | |
| | | € | 160 000,00 |
| Bodenwert | | € | 160 000,00 |
| Bauzeitwert Wohnhaus | | | |
| Baukosten pro m ² Wohnnutzfläche | | € | 2 500,00 |
| Wohnnutzfläche ca. | 47,56 m ² | € | 118 900,00 |
| lineare Alterwertminderung | | | |
| gewöhnliche Nutzungsdauer | 110 Jahre | | |
| (Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes) | | | |
| Alter des Gebäudes ca. | 53 Jahre | | |
| (Ansatz unter Berücksichtigung der Baubewilligung vom Jahr 1971) | | | |
| Wertminderung in | 48% | € | 57 072,00 |
| | | € | 61 828,00 |
| Investitionsrückstau € 150,- pro m ² | | € | 7 134,00 |
| Bauzeitwert | | € | 54 694,00 |
| Sachwert | | | |
| Bodenwert | | € | 160 000,00 |
| Bauzeitwert | | € | 54 694,00 |
| | | € | 214 694,00 |
| Einfriedung, Terrasse, Gerätehaus und Carport | | € | 13 000,00 |
| pauschal bewertet | | € | 227 694,00 |
| Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktzuschlag von 5% aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Wohnhäusern in dieser Lage und direktem Seezugang | | | |
| | | € | 11 384,70 |
| Verkehrswert | | € | 239 078,70 |

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen berücksichtigt wurden.

Berechnung des Hälfteanteils, B lfd NR. 4 bzw. B lfd NR. 5

€ 239.078,70/2 € 119.539,35

Unter Berücksichtigung der Besitzteilung und der damit verbundenen Veräußerungsmöglichkeiten kommt ein Abschlag von rd. 15% zur Anwendung. -

€ 17.930,90

Summe Verkehrswertanteil 1/2 € 101.608,45

Summe Verkehrswertanteil 1/2 gerundet € 101.600,--

Blfd. Nr. **82 und 83**, jeweils 9/408 Anteile, an der Liegenschaft **EZ 1284, Grundbuch 06305 Lasse**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1431/1

Aus gutachterlicher Sicht sind die bewertungsgegenständlichen Anteile an der EZ 1284, Grundbuch 06305 Lasse, als eine Ergänzungsfläche zu der EZ 1306 an zu sehen. Bei der EZ 1284, Grundbuch 06305 Lasse, handelt es sich laut Auskunft der Marktgemeinde Lasse um eine öffentliche Verkehrsfläche (Widmung) die aus gutachterlicher Sicht keinen Wert darstellt und eine wirtschaftliche Einheit mit der bewertungsgegenständlichen EZ 1306 bildet.

Blfd. Nr. **81 und 82**, jeweils 9/408 Anteile, an der Liegenschaft **EZ 1487, Grundbuch 06305 Lasse**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1949/8

Aus gutachterlicher Sicht sind die bewertungsgegenständlichen Anteile an der EZ 1487, Grundbuch 06305 Lasse, als eine Ergänzungsfläche zu der EZ 1306 an zu sehen. Bei der EZ 1487, Grundbuch 06305 Lasse, handelt es sich laut Auskunft der Marktgemeinde Lasse um eine öffentliche Verkehrsfläche (Widmung) die aus gutachterlicher Sicht keinen Wert darstellt und eine wirtschaftliche Einheit mit der bewertungsgegenständlichen EZ 1306 bildet.

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **B lfd. Nr. 4 und 5, jeweils 1/2 Anteile** an der Liegenschaft **EZ 1306, Grundbuch 06305 Lasee**, sowie der Bld. Nr. **82 und 83**, jeweils 9/408 Anteile, an der Liegenschaft **EZ 1284, Grundbuch 06305 Lasee**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1431/1, als auch der Bld. Nr. **81 und 82**, jeweils 9/408 Anteile, an der Liegenschaft **EZ 1487, Grundbuch 06305 Lasee**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1949/8, zum Bewertungsstichtag 20.02.2024 beträgt gerundet:

EUR 239.000,-
(Euro Zweihundertneununddreißigtausend)

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **B lfd. Nr. 4 bzw. 5, 1/2 Anteil - HÄLFTEANTEIL** an der Liegenschaft **EZ 1306, Grundbuch 06305 Lasee**, sowie der Bld. Nr. **82 und 83**, jeweils 9/408 Anteile, an der Liegenschaft **EZ 1284, Grundbuch 06305 Lasee**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1431/1, als auch der Bld. Nr. **81 und 82**, jeweils 9/408 Anteile, an der Liegenschaft **EZ 1487, Grundbuch 06305 Lasee**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1949/8, zum Bewertungsstichtag 20.02.2024 beträgt gerundet:

EUR 102.000,-
(Euro Einhundertzweitausend)



Wien, am 13.03.2024

Anmerkung:

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

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

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