

Baumeister
Dipl. Ing. Heinrich Lester
Allgem. Gerichtlich beeideter u. zertifizierter
Sachverständiger
2130 Mistelbach, Winzerschulgasse 59

GUTACHTENSERGÄNZUNG

über den Verkehrswert der Wohnungseigentumsanteile der Liegenschaft in 2136 Hanfthal,
Thayapark 22 und 24, GStNr. 802/6, EZ 657.
GZ: 014/2024

1. Allgemeines

1.1. Auftrag:

Auftraggeber des Gutachtens:	Bezirksgericht Mistelbach Museumgasse 1 2130 Mistelbach
Zweck der Bewertung:	Verkehrswertbestimmung für die Exekutionssache Robert TUGENDSAM 13 E 14/22 k des BG Mistelbach

Ergänzung des 1. Gutachtens mit dem auf der Liegenschaft befindlichen Zubehör

1.2. 2. Befundaufnahme:

Lokalaugenschein:	der Termin fand am 15. April 2024 von 14.00 – 14.35 statt
anwesend:	Hr. Robert Tugendsam RA Mag. Thomas Stenitzer (f. die betreibende Partei) SV Franz Witibschlager (Subgutachter) der Sachverständige

Bewertungsstichtag:

Stichtag zur Bewertung ist der 15. 04. 2024 (Termin der 2. Befundaufnahme).

1.3. Grundlagen:

Laut 1. Gutachten vom 13.06.2023

2. Befund:

2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse:

Laut 1. Gutachten vom 13.06.2023

2.2. Rechte und Lasten:

Laut 1. Gutachten vom 13.06.2023

2.3. Lage und Infrastruktur:

Laut 1. Gutachten vom 13.06.2023

2.4. Maße und Form, Topografie:

Die Grundstücksparzelle ist von vieleckiger Form und das Gelände ist eben.

2.5. Anschlüsse:

Laut 1. Gutachten vom 13.06.2023

2.6. Flächenwidmung und Bebauungsvorschriften:

Laut 1. Gutachten vom 13.06.2023

2.7. Beschreibung der Liegenschaft und Erhaltungszustand:

Laut 1. Gutachten vom 13.06.2023

2.8. Baumängel, Bauschäden und nachzuholende Instandsetzungsaufwendungen:

Laut 1. Gutachten vom 13.06.2023

2.9. Vermietung, Bestandsrechte Dritter:

Laut 1. Gutachten vom 13.06.2023

2.10. Kontaminierung:

Laut 1. Gutachten vom 13.06.2023

3. Gutachten

VERKEHRSWERTBERECHNUNG

Die Bewertung erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 mit dem Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren.

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Bedacht zu bleiben. Die Anwendung beider Verfahren (Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren) und deren Abwägung gegeneinander muss bei einem Objekt wie dem vorliegenden das aussagekräftigste Ergebnis bringen, wobei dem ermittelten Ertragswert naturgemäß das größere Gewicht zukommen wird, da Objekte mit dem Ziel erworben werden, daraus einen Ertrag zu gewinnen.

Die Wertminderung für Alter durch Abnutzung erfolgt linear. Die Richtpreise für den Bau von Gaststätten wurden der Baukostentabelle der Empfehlungen für Herstellungskosten (veröffentlicht im Heft 3/2023 der „Sachverständige“) entnommen und auf Grund der Preissteigerung erhöht.

Da die Liegenschaft am Markt nur für Gewerbezwecke gehandelt werden kann, wird das Ertragsverfahren zur Bewertung angewandt. Zur Absicherung der Bewertungssumme rechnet der SV auch einen Wert über das Sachwertverfahren.

Der Einheitswert beträgt laut Angabe des Finanzamtes Gänserndorf Mistelbach 59.900,- €. Bei der Stadtgemeinde Laa/Thaya bestehen offene, dingliche Gebührenaußenstände in der Höhe von 21.251,13 €.

Als fiktives Baujahr wird vom SV der Umbau im Jahr 1993 herangezogen, da dieser wesentlich zur Ausgestaltung der Gaststätte dient. Alle späteren Um- u. Zubauten sind geringfügiger und erleiden so das zeitliche Schicksal des Hauptgebäudes. Die Restnutzungsdauer wird mit 10 Jahre (wie beim 1. Gutachten) bestimmt.

Der SV geht von einer erzielbaren Miete von max. 1.500,- €/Mo für die Gaststätte aus. Mehr ist in der jetzigen Marktsituation nicht erreichbar.

BERECHNUNG DES BODENWERTES

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Die Aufschließung errechnet sich aus der Quadratwurzel der Fläche mal dem Hebesatz von 630,00 €.

Aufschließungskosten berechnen sich:

$$\sqrt{913 \text{ m}^2} * 630,00 \text{ €} * 2,00 \text{ (BB)} = 38.072,02 \text{ €}$$

Aus diesem Grund wurde vom SV eine Recherche im Grundbuch für Hanfthal und Laa geführt, um den Bodenwert im Vergleichswege zu ermitteln.

Der Mittelwert der Verkaufspreise von 30,-- €/m² stellt den Preis von Freiflächen ohne Aufschließung der KG Hanfthal (Wirtschaftspark Laa/Thaya) dar (wie im 1. Gutachten vom 13.06.2023 bestimmt).

Allgemeine Daten

Auftraggeber	BG Mistelbach Museumsgasse 1
Liegenschaft	AT 2130 Mistelbach an der Zaya Gaststätte mit Zubehör Thayapark 22 und 24 AT 2136 Laa an der Thaya Einlagezahl 657, Grundbuch Laa an der Taya (13024), Bezirksgericht Mistelbach
Stichtag	15.04.2024
Sachbearbeiter	Lester
Eigentümer mit Anteilen	Robert Tugendsam MBA, B.LNR 5, 370 / 627 Robert Tugendsam MBA, B.LNR 6, 257 / 627

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

Sachwert

Bodenwert

Grundstück Nr. 802/6, Thayapark 22 und 24

Bauland, Betriebsgebiet, bebaut

913,00 m ² Grundfläche à 30,00	27.390,00
139,00 % Aufwertung (1)	38.072,02
Grundstückswert	65.462,02

(1) Aufwertung Aufschließung	38.072,02
---------------------------------	-----------

Bodenwerte	65.462,02
-------------------	------------------

Bauwert

Gaststätte

Baujahr 1993, Alter des Objektes 31 Jahre, Lebensdauer 41 Jahre, Restlebensdauer 10 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Westlicher Trakt 184,81 m ² à 970,00	179.265,70
---	------------

Mittlerer Trakt
193,45 m² à 970,00 187.646,50

Östlicher Trakt
100,01 m² à 970,00 97.009,70

Kegelbahn u. Heizraum
108,43 m² à 970,00 105.177,10

Aussenanlagen + Gastgarten
pauschale Angabe 19.500,00

Neubauwert 588.599,00

Bauwert

Neubauwert 588.599,00

76,00 % Wertminderung infolge Alter lineare
Alterswertminderung -447.335,00

4,65 % Abwertung (2) -27.369,85

Bauwert zum Stichtag 15.04.2024 113.894,15

(2) Abwertung Objektkosten
4,65 % Starke Abnützung -27.369,85

Bauwerte 113.894,15

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert 65.462,02

Bauwert 113.894,15

Sachwert der Liegenschaft 179.356,17

Ertragswert

Ertragsobjekte

Gaststätte

10 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 3,00 %

Jahresroherträge

Gaststätte
586,70 m² à monatlich 2,50 (fiktiv) 17.601,00

Jahresrohertrag 17.601,00
5,00 % Bewirtschaftungsaufwand (3) -880,05

0,30 % Erhaltungskosten von 588.599,00 -1.765,80

Jahresreinertrag 14.955,15

(3) Bewirtschaftungsaufwand
5,00 % Mietausfallwagnis -880,05

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 65.462,02, Verzinsung des Bodenwertes 3,00 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 10,00 Jahre, Kapitalisierungszins 3,00 %, Vervielfältiger 8,53020

Jahresreinertrag	14.955,15
Verzinsung des Bodenwertes	-1.963,86
Jahresreinertrag der baulichen Anlage	12.991,29
Zwischensumme	110.818,32
anteiliger Bodenwert	65.462,02
Kapitalisierte Mietpreisdifferenz	0,00
Ertragswert	176.280,34

Ertragswert der Liegenschaft

Ertragswerte	176.280,34
--------------	------------

Ertragswert der Liegenschaft	176.280,34
-------------------------------------	-------------------

Verkehrswert

Sachwert	179.356,17
Ertragswert	176.280,34
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 1/0	179.356,17
13,52 % negativ wertbeeinflussende Umstände (4)	-24.251,13
3,27 % positiv wertbeeinflussende Umstände (5)	5.870,00

Verkehrswert zum 15.04.2024 (gerundet)	161.000,00
---	-------------------

(4) negativ wertbeeinflussende Umstände	
dinglicher Gebührenaußenstand	-21.251,13
Wegerecht (Schaltkasten) ins Extrazimmer	-3.000,00
Summe (Basis Prozentwerte: 179.356,17)	-24.251,13

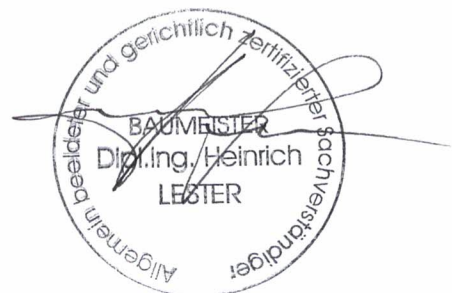
(5) positiv wertbeeinflussende Umstände	
<u>Zubehör</u> laut Subgutachten	<u>5.870,00</u>

4. Zusammenfassung

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass das Gutachten nur in seiner Gesamt gilt und sich der ausgewiesene Verkehrswert auf einen angemessenen, aber beschränkten Vermarktungszeitraum bezieht.

Der Verkehrswert der Wohnungseigentumsobjekte Thayapark 22 und 24 mit Zubehör abzüglich des dinglichen Gebührenaußenstandes von 21.251,13 € beträgt:

Gesamt	161.000,-- €
---------------	---------------------



Mistelbach, am 07.05.2024

5. Anhang

Subgutachtens des Zubehörs

Auszug der Abgabenrückstände der Stadtgemeinde Laa/Thaya

Franz Witibschlager

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

Mitglied des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs

Josef Wolfikstrasse 21
2000 Stockerau
Tel: 0664/7664585
e-mail: sv.witibschlager@gmx.at

GZ.: 13 E 14/22 k

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

Auftraggeber: Mag. Regina MANHART, Richterin
Dipl. Ing. Baumeister Heinrich LESTER

Betreff: Gutachten, Robert TUGENDSAM

Auftrag: Schätzung der Fahrnisse

Ort der Schätzung: 2136 Laa an der Thaya, Thayapark 24, Gasthaus

Tag und Uhrzeit der Schätzung: 15. April 2024, 14.00 Uhr

Anwesende: Herr Dipl. Ing. Baumeister Heinrich LESTER
Herr Robert TUGENDSAM
Herr Mag. Thomas STENITZER
Herr Franz WITIBSCHLAGER, SV

Summe gesamt: €uro 5.870.- inkl. 20% Mwst

Gastgarten:

4 Holztische, lackiert, abgewittert, ohne Wert	€	0
10 Bänke, lackiert, abgewittert, ohne Wert	€	0
2 Bartische, schwarz, zusammen	€	10

Gastraum:

40 Stühle, eichefarben, stark gebraucht, zusammen	€	80
---	---	----

4 Gartenstühle, grau, stark abgewittert, ohne Wert	€	0
4 Barhocker, stark gebraucht, abgewittert, ohne Wert	€	0
7 Bartische, stark gebraucht, zusammen	€	70
1 Gasthausthekenverbau, schwarz/grau, stark gebraucht, ohne Wert	€	0
1 Edelstahl Kühlpult, sechsladig, eingebaut	€	150
1 Edelstahl Sudlade, dreiladig	€	50
1 Regalverbau, schwarz/weiß, stark abgewohnt, ohne Wert	€	0
1 Edelstahl Gläserspüler	€	50
1 Posten Tische, Stühle, stark gebraucht, ohne Wert	€	0

Küche 1:

1 Edelstahl Küchentisch	€	30
1 Edelstahl Wandregal	€	20
1 Edelstahl Hängeschränk	€	50
1 Edelstahl Tisch	€	30
1 Edelstahl Spüle	€	100
1 Edelstahl Haubenspüler	€	200
1 Edelstahl Hängeschränk mit Türen	€	80
1 Posten Edelstahl Küchengeschirr, pauschal	€	50
1 Posten Plastikgeschirr, ohne Wert	€	0

Kühlhaus 1, stark gebraucht	€	250
-----------------------------	---	-----

Küche 2:

1 Wandregal, chromfarben	€	10
1 Edelstahl Dunstabzugshaube	€	200
1 Edelstahl Theke mit Aufsatz	€	200
1 Edelstahl Waschbecken	€	50
1 Gasofen	€	300
1 Edelstahl Grillplatte	€	300
1 Fritter	€	150
1 Doppelfritter	€	200
1 Saladette, stark gebraucht	€	50
1 Edelstahl Griller/Toaster	€	20
1 Edelstahl Beistellregal	€	30
1 Edelstahl Wärmeofen, stark beschädigt	€	50
1 Panierpult	€	100
1 Mikrowelle, weiß, Altgerät	€	0
1 Edelstahl Wandregale, zusammen	€	60
1 Posten Edelstahl Küchen- und Kochgeschirr, stark gebraucht, pauschal	€	50

Abstellraum 1:

1 Wandregal, chromfarben, ohne Wert	€	0
1 Mikrowelle, weiß, Altgerät	€	0
1 Pizzaofen mit Förderband, sehr stark gebraucht, verschmutzt, Funktion fraglich	€	150
1 Edelstahl Hängeschrank	€	50
1 Abwäsche	€	50
1 Kühpult mit Marmorplatte	€	100
1 Teigmaschine	€	100
1 Anrichte mit Laden	€	200
1 Gastro Wurstschneidemaschine	€	30
2 Kohlensäureflaschen, zusammen	€	20

Kühlhaus 2	€	250
------------	---	-----

Gastraum:

1 Posten Tische und Stühle, stark gebraucht, pauschal	€	100
---	---	-----

Kegelraum:

4 Stehtische, zusammen	€	20
10 Stühle, buchefarben, zusammen	€	50
2 Kegelbahnen, Marke Pauly, Bj. 2005, überholungsbedürftig, zusammen	€	1000

Abstellraum 2:

1 Konvolut Tische, Sesseln und Gartendekoration, eichefarben, stark abgewittert, ohne Wert	€	0
---	---	---

Heurigenlokal:

1 Tischfußballtisch	€	200
1 Tiefkühltruhe, weiß	€	20
1 Wärmeofen, messingfarben	€	20
1 Billardtisch, gebraucht	€	200
1 Posten Heurigen Bänke, Sessel und Tische, gebraucht, pauschal	€	200

Abstellraum 3:

2 Gefrierschränke, weiß	€	40
-------------------------	---	----

1 Tiefkühltruhe, weiß, beschädigt, ohne Wert	€	0
1 Wandregal, chromfarben, ohne Wert	€	0

Abstellraum 4:

1 Regalverbau, chromfarben	€	30
1 Posten Edelstahl Küchengeschirr, pauschal	€	50
	€	5870

Zu bemerken ist, dass die o.a. Geräte nicht überprüft werden konnten, und daher keine Garantie auf ihre Funktionalität gegeben werden kann.

Die Bewertung erfolgte auf Vergleichswertebasis, mit besonderer Beachtung der gegenwärtigen Marktlage und meiner jahrelangen Berufserfahrung.



Der beauftragte Sachverständige

Stockerau, am 15. April 2024

Bankverbindung: Raika Stockerau

IBAN: AT35 3284 2000 0020 0980 / BIC: RLN WATWWSTO



Stadtgemeinde Laa an der Thaya

Finanzverwaltung
Sachbearbeiter: Sonja Eichinger
E-Mail: abgaben@laa.at
Tel. 43 2522 2501-200
2136 Laa an der Thaya, Stadtplatz 43
Geschäftszahl:
Ihre Nachricht vom:

102440

Abgabenrückstände

	von	bis	Gesamt	davon dinglich
Bereitstellungsgebühr	01.07.2018	30.06.2024	165,01	165,01
Wasserbezugsgebühr	01.07.2018	30.06.2024	3.806,84	3.806,84
Kanalbenützungsgeb.	01.04.2018	30.06.2024	14.546,51	14.546,51
Müllabfuhrgebühren	01.04.2018	30.06.2024	1.760,77	1.760,77
Gebrauchsabgabe	01.01.2029	31.12.2024	972,00	972,00
Kommunalsteuer	2017	2020	8.548,16	
Mahngebühren	05.07.2018	04.04.2024	184,67	
Säumniszuschläge	05.07.2018	04.04.2024	598,91	
Gerichtsgebühren	14.02.2022		35,00	
			30.617,87	21.251,13

bereits exekutiert	€ 22.360,95
wird demnächst exekutiert	€ 7.533,06
fällig am 15.05.2024	€ 723,86
	€ 30.617,87