



Insolvenzsache „VKM Vermögensverwaltung GmbH“

Schätzungsgutachten

über den **Verkehrswert**
des Wohnungseigentums in



KG (Katastralgemeinde)
EZ (Grundbucheinlagezahl)
eingetragen unter B-LNR

56610 (Thalgau)
60
57

in digitaler Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis:

1	ALLGEMEINES UND AUFGABENSTELLUNG:	4
1.1	VORAUSSETZUNG:	4
1.2	AUFTRAGGEBER:	4
1.3	AUFTRAG:	4
1.4	OBJEKT:	5
1.5	ZWECK:	5
1.6	RECHTLICHE GRUNDLAGEN:	5
1.7	DEFINITION „VERKEHRSWERT“:	5
1.8	DEFINITION „MARKTWERT“:	6
1.9	GEGENÜBERSTELLUNG „VERKEHRSWERT – MARKTWERT“:	6
1.10	DEFINITION „RESTNUTZUNGSDAUER“:	6
1.11	GRUNDSTÜCKSRERBE:	7
1.12	WERT DER EINRICHTUNG:	7
1.13	UMSATZSTEUER:	7
1.14	DEFINITION - HERSTELLUNGSWERT, HERSTELLUNGSKOSTEN:	8
1.15	RENDITE – KENNGRÖÖE UND ZIELGRÖÖE (TARGET):	8
1.15.1	DEFINITION:	8
1.15.2	WERTIGKEIT DER AUSSAGE:	8
1.16	RECHENMODUS:	9
1.17	ABKÜRZUNGEN:	9
2	BEFUND:	11
2.1	ALLGEMEINES:	11
2.1.1	STICHTAG DER SCHÄTZUNG:	11
2.1.2	TAG DER BESICHTIGUNG:	11
2.1.3	BEI DER BESICHTIGUNG ANWESENDE PERSONEN:	11
2.1.4	UNTERLAGEN:	11
2.2	LAGE UND ALLGEMEINE OBJEKTBESEHREIBUNG:	12
2.2.1	LAGEBESEHREIBUNG:	12
2.2.2	GRUNDSTÜCKSFÖRM:	12
2.3	RECHTLICHE ERHEBUNGEN:	13
2.3.1	GUTSBESTAND:	13
2.3.2	EIGENTÜMER:	13
2.3.3	WIDMUNG:	13
2.3.4	NUTZUNG:	14
2.3.5	TITEL DER NUTZUNG:	14
2.3.6	BELASTUNGEN:	14
2.4	TECHNISCHE GEBÄUDEBESEHREIBUNG:	16
2.4.1	ENERGIEKLASSE:	16
2.4.2	BAUJAHR:	16
2.4.3	KONZEPTIONELLE BESEHREIBUNG:	16
2.4.4	TECHNISCHE BESEHREIBUNG, AUSSTATTUNG:	16
2.4.5	SCHÄDEN UND MÄNGEL:	17

2.4.6	PLANABWEICHUNGEN:	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
2.4.7	TECHNISCHER ZUSTAND:	17
2.4.8	NUTZFLÄCHEN:	17
2.5	VERGLEICH AM IMMOBILIENMARKT:	19
2.5.1	ERHEBUNGEN AM GRUNDBUCHSGERICHT (URKUNDENSAMMLUNG):	19
3	BEWERTUNG:	24
3.1	METHODE:	24
3.2	BAUWERT:	24
3.2.1	NEUBAUWERT:	25
3.2.2	BAUZEITWERT:	25
3.3	VERGLEICHSWERT:	26
3.4	ERTRAGSWERT:	27
3.5	MARKTGÄNGIGKEIT:	28
3.6	VERKEHRSWERT:	28
4	ZUSAMMENFASSUNG:	30
5	BEILAGEN NACH DER LETZTEN SEITE:	31

1 Allgemeines und Aufgabenstellung:

1.1 Voraussetzung:

Das Schätzgutachten ist in seiner Gänze für die Aussagekraft des Schätzwertes zu lesen. Die Schätzung ist nur im Rahmen des vereinbarten Zwecks zu verwenden.

Das Schätzgutachten ist kein Baugutachten und es werden im Rahmen der Befundaufnahme keine fachspezifischen Prüfungen, wie Messungen, Druckproben, Standprüfungen, Sicherheitsprüfungen etc., durchgeführt. Sofern sich keine augenscheinlichen wertbeeinflussenden Umstände zeigen, können derartige Mängel nicht in die Schätzung einfließen. Schadenersatzansprüche aus solchen Gründen werden ausgeschlossen.

Es wird davon ausgegangen und es ist der Schätzung unterstellt, dass von Auftraggeberseite und sämtlichen Beteiligten alle relevanten Umstände, von welchen sie Kenntnis haben bzw. Kenntnis haben müssten, mitgeteilt wurde.

1.2 Auftraggeber:

Herrn Rechtsanwalt
Dr. Robert Klein
Spiegelgasse 10
1010 Wien

Als Masseverwalter im Insolvenzverfahren „VKM Vermögensverwaltung GmbH“ GZ 4 S 74/24w anhängig beim Handelsgericht Wien

1.3 Auftrag:

Erstattung von Befund und Gutachten über den Verkehrswert des Wohnungseigentums TOP 15 mit der Adresse 5303 Thalgau, Marktplatz 7, mit der Grundbucheinlagezahl 60, eingetragen unter der B-LNR 57 inliegend der Katastralgemeinde 56610 (Thalgau).

1.4 Objekt:

Wohnung im Wohnungseigentum

1.5 Zweck:

Wertermittlung im Zuge des Insolvenzverfahren „VKM Vermögensverwaltung GmbH“.

1.6 Rechtliche Grundlagen:

Das Gutachten ist im Sinne der entsprechenden Gesetze, Normen, Empfehlungen und in Anlehnung an diverse Literatur erstellt. Bei der Gutachtenserstellung fanden die Inhalte und Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes – LBG 1992 (BGBl. 150), jene der ÖNORM B1802 v. Juli 2019, die des Buches „Liegenschaftsbewertung“ von Heimo Krane-witter sowie des Buches „Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bau-teilen“ von Seiser + Seiser, ebenso wie anderer Fachliteratur Berücksichtigung. Die angeführten Definitionen sind eine Darstellung aus diesen Schriftwerken.

1.7 Definition „Verkehrswert“:

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben. I.S.d. §2 Abs.2 u 3 Art.I LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. Nr. 150/1992)

Laut ÖNORM wird der Verkehrswert definiert als:
Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.
Der Verkehrswert entspricht inhaltlich und per Definition dem Marktwert.

1.8 Definition „Marktwert“:

Als Marktwert (§ 103 Z. 10 lit. F BWG) gilt „der Preis, zu dem die Immobilie im Rahmen eines privaten Vertrages zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem unabhängigen Käufer zum Zeitpunkt der Schätzung verkauft werden könnte, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.“ (BGBl. I Nr. 2/2001)
Der Marktwert entspricht inhaltlich und per Definition dem Verkehrswert.

1.9 Gegenüberstellung „Verkehrswert – Marktwert“:

Die Bezeichnungen Marktwert und Verkehrswert bedeuten inhaltlich eine idente Wertbeimessung der Sache Immobilie.

1.10 Definition „Restnutzungsdauer“:

Bei der Einschätzung der Restnutzungsdauer ist zu berücksichtigen, dass, neben dem reinen technischen Verschleiß, der Konstruktionsstil, die Auslegung, die Versorgungseinrichtungen sowie die Raumeinteilungen für den Benutzer im Verhältnis zu modernen Strukturen ebenso an Wert verlieren. Die Restnutzungsdauer ist die nach Ablauf einer bestimmten Zeit noch verbleibende Nutzungsdauer eines Anlagegutes. Dabei ist die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer eines Wirtschaftsgutes zu berücksichtigen, welche im Allgemeinen der Zeitraum ist, in dem dieses Wirtschaftsgut voraussichtlich seiner Zweckbestimmung nach genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird ab dem Stichtag gezählt. Auf der Einschätzung der Restnutzungsdauer beruhen die Abschläge zur Ermittlung des Bauzeitwertes.

1.11 Grundstücksreserve:

Eventuelle Grundstücksreserven wären definiert durch Dachgeschoßausbau, Aufstockung, Zu- und Vorbauten sind nur mit ungefähren Ausmaßen angegeben und sind nicht unbedingt, sondern nur mit hoher Wahrscheinlichkeit, realisierbar. Exakte Angaben und daraus resultierende Ansätze sind nur durch eine entsprechende Studie, einer baurechtlichen Abklärung, sowie dem Ausschließen sonstiger vereitelnder Bestands- oder Nutzungsrechte zu tätigen. Eine derart qualitative Prüfung (Machbarkeitsstudie mit Rechts- und Negativprüfung) wurde nicht in Auftrag gegeben und auch nicht durchgeführt. Ein Schadenersatzanspruch wird aus diesem Titel ausgeschlossen.

1.12 Wert der Einrichtung:

Als Einrichtungen werden nur die mit dem Mauerwerk fest verbundenen Sanitärgegenstände, sowie die Haustechnik berücksichtigt. Einbaumöbel und spezielle Ausstattungen sind in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Die Kücheneinrichtung ist keine mit dem Gebäude fest verbundene Einrichtung. Diese kann jedoch im Verkaufsfalle, wenn sie dem Geschmack des Käufers entspricht, einen Wert darstellen.

Die Höhe dieses Wertes ist im Verhältnis zum Gesamtwert der Liegenschaft gering und meistens in der Bandbreite des Schätzwertes enthalten.

1.13 Umsatzsteuer:

In den angesetzten Bauwerten ist die Umsatzsteuer bei einem Endverbraucherobjekt (Eigentümer für die Befriedigung der persönlichen Wohnbedürfnisse) enthalten und bei gewerblich genutzten Objekten nicht enthalten.

Es kann bei Abverkäufen zu Vorsteuerkorrekturen führen. Dies ist in den Ansätzen und Werteinschätzungen nicht beinhaltet.

1.14 Definition - Herstellungswert, Herstellungskosten:

Der Herstellungswert ist jener Betrag zu dem ein gleichartiges Bauwerk errichtet werden kann, welches von jedermann zur gleichen Nutzung wie das zu Bewertende oder zu einem äquivalenten Gebrauch verwendet werden kann. Der Herstellungswert muss daher nicht den Kosten entsprechen, mit denen das Gebäude in kongruenter Weise nochmals errichtet werden kann. Der Herstellungswert ist aber ein Neuherstellungswert (=Neubauwert) und wird mit aktuellen Kostenätzen berechnet.

1.15 Rendite – Kenngröße und Zielgröße (Target):

1.15.1 Definition:

Die Rendite (Bruttoanfangsrendite) ist definiert als jener Prozentsatz, welchen der Nettoertrag (Nettomiete, Nettomietzins) im Verhältnis zum Marktwert (Basis mit 100%) hat.

1.15.2 Wertigkeit der Aussage:

Für neue Ertragsobjekte:

Für neue Ertragsobjekte ist dies eine wichtige Kenngröße. Die Voraussetzung ist eine Bebauung mit einem neuen, annähernd optimalen Gebäude mit annähernder Vollvermietung.

Für alle anderen Objekte:

Für alle anderen Objekte hat die Angabe der Rendite nur eine bedingte Aussage. Auf jeden Fall hat der entscheidungstheoretische Ansatz „Rendite“ für eine Investition nur eine bedingte Aussage.

Zur Erklärung: Die Rendite berücksichtigt nur tatsächliche und fiktiv angesetzte Einnahmen. Entwicklungspotentiale, wie Grundreserve und unter dem Marktniveau vermietete (underrented) Objekte, sind in der angegebenen Rendite nicht berücksichtigt. Sämtliche Renditen aus Marktvergleichen beziehen sich auf neue Objekte, oder Objekte mit ausreichender Nutzungs- bzw. Restnutzungsdauer. Grundreserven könnten mit einer Marktwertschätzung in Form des Residualverfahrens gerechnet werden. Dabei können Impondera-

bilien aus Nutzungsrechten, dem Mietrechtsgesetz, Anrainerstellungen etc. nach wie vor nur in geschätzter Form aufgenommen werden.

1.16 Rechenmodus:

Die Berechnungen erfolgen auf mehrere Dezimalstellen genau. Im Wesen einer Schätzung ist es begründet, dass die Angaben von Ergebnissen auch in gerundeter Form erfolgen. Bei der Verwendung von Zwischenergebnissen zur weiteren Berechnung werden jeweils die genauen Werte (inklusive aller Dezimalen) herangezogen. Die Angaben in den Rechentabellen werden auf zwei Dezimalstellen gerundet. Daher können beim händischen Nachrechnen von einzelnen Rechenschritten (mit den so gerundeten Werten) sich Rundungsfehler ergeben. Diese sind in ihrer Wertigkeit vernachlässigbar und beeinflussen den zu ermittelnden Wert nicht.

1.17 Abkürzungen:

Auflistungen von Abkürzungen, welche im Gutachten vorkommen können und fachspezifische Ausdrücke darstellen.

A2 LNR	Grundbuchabteilung A2 laufende Nummer
B LNR	Grundbuchabteilung B laufende Nummer
BGBL	Bundesgesetzblatt
BGF	Brutto-Grundfläche
BGFL	Bruttogeschossfläche
BRI	Brutto-Rauminhalt
BWG	Bankwesengesetz
C LNR	Grundbuchabteilung C laufende Nummer
DKM	Digitale Katastermappe
EZ	(Grundbuch) Einlagezahl
FF	Funktionsfläche
GB	Grundbuch
Gew. ND	Gewöhnliche Nutzungsdauer
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRST-NR	Grundstücksnummer
HNF	Hauptnutzfläche
HSL	Heizung Sanitär Lüftung
ImmoInvFG	Immobilien-Investmentfondsgesetz

iVm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
KGF	Konstruktions-Grundfläche
KRI	Konstruktions-Rauminhalt
LBG 1992	Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
MRG	Mietrechtsgesetz
NF	Nutzfläche
NGF	Netto-Grundfläche
NNF	Nebennutzfläche
NRI	Netto-Rauminhalt
Stb.	Stahlbeton
VF	Verkehrsfläche
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohn- haussanierungsgesetz
Z	Ziffer

2 Befund:

Erhebung der objektbezogenen Daten, Beschreibung der Bausubstanz, der Lage und Topografie des Baugrundes. Erfragung der Marktsituation.

2.1 Allgemeines:

2.1.1 Stichtag der Schätzung:

15.11.2024

2.1.2 Tag der Besichtigung:

15.11.2024

2.1.3 Bei der Besichtigung anwesende Personen:

Bei der Besichtigung waren folgende Personen anwesend:

Herr Ing. Wolfgang Dornhecker (SV)
Frau Eszter Katai (Mieterin)

2.1.4 Unterlagen:

- ◇ Besichtigung
- ◇ Grundbuchausdruck vom 06.11.2024
- ◇ Ausdruck der digitalen Katastermappe vom 15.11.2024
- ◇ Flächenwidmungsplan erhoben am 15.11.2024
- ◇ Baubewilligungsbescheid vom
- ◇ Altlastenatlas erhoben am 15.11.2024
- ◇ Lärmkarte erhoben am 15.11.2024
- ◇ Nutzwertgutachten
- ◇ Wohnungseigentumsvertrag
- ◇ Bestandsplan
- ◇ Polierplan
- ◇ Benützungsbewilligung (Kollaudierung) vom 29. September 2014
- ◇ Kaufvertrag vom Mai 2022
- ◇ Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung 2023
- ◇ Vorschreibung 11/2024
- ◇ Informationen von Maklern

◇ Besprechung in Fachkreisen

Für einen allfälligen Verkauf wäre ein aktueller Energieausweis zu erstellen. Die Kosten hierfür sind nicht beinhaltet und bei einem allenfalls schlechteren Ergebnis ist der Schätzwert zu überprüfen.

2.2 Lage und allgemeine Objektbeschreibung:

2.2.1 Lagebeschreibung:

Lage / Ortsverband: Das Objekt befindet sich in Thalgau. Thalgau liegt im Bundesland Salzburg, 18 Kilometer östlich der Landeshauptstadt und wird auch als „Tor zum Salzkammergut“ bezeichnet und

Fläche: 48,16 km²

Einwohner: 6.102 (Stand 1. Jan. 2024)

Infrastrukturelle Versorgung: Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Gas, Kanal, Wasser, Strom, Müllabfuhr) sind vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten von Gütern des täglichen Bedarfs sind in ca. 110 m Entfernung vorhanden.

Topografie: Wohnung in der 1. DG-Ebene

Lärmbeeinflussung: Für ländliche Bereiche starke Lärmbeeinflussung durch Straßenverkehr (Durchfahrtsstraße).

Öffentliche Verkehrsmittel: Bahnhof
Bushaltestellen (Linien 140, 143, 147, 914)

2.2.2 Grundstücksform:

Lage im Straßenverlauf: Die Liegenschaft kann als Eckliegenschaft bezeichnet werden.

Straßenfronten: zum Marktplatz und zur Straße
Richtung Mondsee, Mondseer
Straße

Konfiguration: unregelmäßig

Terrainverlauf: annähernd ebenflächig

2.3 Rechtliche Erhebungen:

2.3.1 Gutsbestand:

EZ	Grst. Nr.	Einzelflächen	Bemerkungen
60	888	834,00 m ²	Grundstück noch nicht im Grenzkataster vermerkt;
Gesamtfläche		834,00 m²	

Das Grundstück 888 ist noch nicht im Grenzkataster eingetragen.

Wenn Grundstücke noch nicht im Grenzkataster erfasst sind, könnten sich beim Nachmessen Änderungen ergeben. Allfällige Änderungen könnten zu Wertanpassungen führen. Augenscheinlich konnte keine zu berücksichtigende Flächendifferenz zwischen gesehener Ausmaß und dem Katasterbestand festgestellt werden. Aus einer grundflächenmäßig notwendigen Anpassung des Schätzwertes kann kein Schadenersatz abgeleitet werden.

2.3.2 Eigentümer:

B lfd. Nr.	Anteile	Eigentümer	rechn. Anteil an der gesamten Grundstücksfläche	
57	111 / 2134	VKM Vermögensverwaltung GmbH	43,38 m ²	5,20 %
gesamt			43,38 m²	5,20 %

2.3.3 Widmung:

LK Ländliche Kerngebiete

2.3.4 Nutzung:

zu Wohnzwecken

2.3.5 Titel der Nutzung:

Vermietung

2.3.6 Belastungen:

2.3.6.1 Rechtlich:

Bücherliche:	A2-LNR 1 a 1215/1990 Zuschreibung Gst 888 aus EZ 21 A2-LNR 2 a 646/1992 Einbeziehung Gst 64/1 in 888 (AB A-350/91) C-LNR 19 a 158/2014 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002 gem Pkt V Aufhebungsvereinbarung und Wohnungseigentumsvertrag 2013-12-03 C-LNR 35 auf Anteil B-LNR 57 a 2085/2022 Pfandurkunde 2022-05-25 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 220.000,-- für Raiffeisenbank Flachgau Mitte eGen (FN 70072y) b 2085/2022 Simultan haftende Liegenschaften EZ 60 KG 56610 Thalgau C-LNR 35 EZ 54 KG 56610 Thalgau C-LNR 28 siehe Grundbuchausdruck
Außerbücherliche:	Insolvenzverfahren Mietvertrag Es konnten keine weiteren offensichtlichen wertrelevanten Belastungen wahrgenommen werden. Es wurden keine weiteren Belastungen bekannt gegeben. Öffentliche Abgaben/dingliche Lasten.

	Öffentliche Abgaben, bzw. nicht entrichtete Abgabenschulden stellen dingliche Lasten dar, welche an der Immobilie verbleiben und nur den Forderungstitel mit vollständiger Bezahlung verlieren. Abgabenschulden sind zum Stichtag der Veräußerung vom Kaufpreis abzuziehen!
--	---

Pfandrechtliche Belastungen haben keine Auswirkungen auf den ermittelten Verkehrswert und werden im Rahmen einer Verwertung in ihrer tatsächlich aushaftenden Summe in Abzug gebracht.

Allfällige Kauttionen werden nicht berücksichtigt. Solche sind im Zuge eines allfälligen Eigentumüberganges zu übergeben.

2.3.6.2 Kontaminierung:

Bundesland

Salzburg

Bezirk

Salzburg-Umgebung

Gemeinde

Thalgau 50337

Katastralgemeinde *

Thalgau 56610

Grundstücksnummer *

888

* = Pflichtfeld

Filter löschen

PDF Ansicht

Ergebnis

Information

Das Grundstück 888 in Thalgau (56610) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Das Grundstück 888 ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Eine Kontaminierung von Grundflächen oder Gebäudeteilen konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden. Aus der Art der bisherigen Nutzung des Wohngebäudes ergeben sich keine Verdachtsmomente einer Kontamination.

Dem Auftraggeber sind keine Kontaminationen bekannt. Es wurden keine Verunreinigungen von Grund und Boden mitgeteilt. Eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht.

2.3.6.3 Radonmessung:

Radonvorsorgegebiet, kein Radonschutzgebiet

2.3.6.4 Gefahrensituation:

In der eHORA-Datenbank (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) liegen keine Daten zur Hochwassersituation vor. Die weiteren Gefahren sind aus dem HORA-Pass

(siehe Anhang) zu entnehmen. Die dort ausgewiesenen Gefahren betreffen auch die verwendeten Vergleiche. Hinsichtlich Bausubstanzen muss unterstellt werden, dass diese fachgerecht unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ausgeführt wurden.

2.4 Technische Gebäudebeschreibung:

2.4.1 Energieklasse:

Es liegt kein aktueller Energieausweis vor.

2.4.2 Baujahr:

Lift Baujahr 2012

2.4.3 Konzeptionelle Beschreibung:

Das Gebäude ist ein saniertes Hotel.

Gebäude: Kellergeschoß, Erdgeschoß, 3 Obergeschoße, Dachgeschoß

Hauszugang: Ischlerbahnstraße (an der Rückseite)

vertikale Erschließung: Stiegen, Lift

2.4.4 Technische Beschreibung, Ausstattung:

Konstruktion; Außenwände, Fassade: massiv errichtet; auf der alten Bausubstanz wurde danach ein Vollwärmeschutz aufgebracht sowie das Dachgeschoß ausgebaut;

Dachdeckung: Blechdach, Hängerinne

Decken, Deckenuntersichten: glatte Untersichten

Boden- und Wandbeläge: Holzfußboden, Fertigparkett riemenartig

Fenster:	Kunststoff isolierverglast, Dachflächenfenster Kunststoff und vertikale Fenster ebenfalls Kunststoff, 3-scheibig isolierverglast;
Türen, Tore:	Eingangstüre: Aluminium beschichtet, 3-scheibige Isolierverglasung
Stiege / Stiegenhaus:	Stiege massiv, mit Fliesen belegt, Handlauf Schmiedeeisen, tlw. Nirosta-Handlauf bzw. Holzhandlauf
Elektroinstallationen:	Elektroanlage mit Kippsicherungen und FI vorhanden
Sanitäreinrichtung:	Badezimmer: Boden verflies; eine Dusche, ein Handwaschbecken, in den Boden eingelassene Badewanne WC: Hänge-WC, Boden verflies, ein Handwaschbecken, Rückwand verflies, ansonsten gemalt, Türen in Stahlzargen gehängt
Heizung, Klima, Warmwasseraufbereitung:	Heizwärmeverteilung: tlw. in allgemeinen Räumen über Radiator, in den Wohnungen über den Fußboden zentrale Warmwasseraufbereitung im Keller untergebracht, ebenso der Elektroverteiler
Keller:	Kellerabteile mit Holzlatten eingehaust Decke über Keller Ortbetondecke mit Aufbauleuchten; Waschküche im Keller

2.4.5 Schäden und Mängel:

Tlw. abgesprungener Fliesenbelag im Stiegenhaus/Stiegenbereich.

2.4.6 Technischer Zustand:

Das Gebäude ist in einem dem Baualter entsprechenden Zustand. Unfertige Bauteile, Schäden und Mängel behindern den Gebrauch nicht. Sanierungserfordernisse sind im üblichen Instandhaltungsaufwand enthalten. Ein zwingender sofortiger Reparatur- und Sanierungsbedarf besteht nicht.

Anmerkung: Funktionsüberprüfungen erfolgten nicht.

2.4.7 Nutzflächen:

Es wird die Nettogrundfläche (Siehe Kranewitter Seite 307) im adäquaten Verständnis der Nutzflächenaufstellung für die

Nutzwertermittlung angegeben. (Hierbei ist zwischen Einfamilienhäuser und dem mehrgeschoßigen Wohnbau zu unterscheiden).

Die Werte wurden dem Plan vom 23.07.2014 entnommen und zusammengestellt.

Es besteht eine Differenz zwischen der Flächenangabe Nutzwertgutachten zu Planbestand. Da die effektiven Flächen gekauft und genutzt werden, wird das Planausmaß, welches als augenscheinlich realistische Bestandsgröße gesehen wird verwendet.

Die tatsächliche Fläche dürfte größer sein als im Mietvertrag angegeben (der Mietvertrag bezieht sich auf das Flächenausmaß aus dem Nutzwertgutachten; unter Ansehung des Nutzwertgutachtens und des Planes dürfte im Nutzwertgutachten das Bad im Ausmaß von 108,57 m² fehlen).

Anmerkung: Die Komponente Ertragswert wird mit dem Hauptmietzins ohne Korrektur verwendet, jedoch der Vergleichswert wird auf das vermutlich tatsächliche Flächenausmaß (Plan) abgestellt.

Weitere Abweichungen zu den tatsächlichen Ausmaßen sind möglich, wirken sich jedoch auf den Gesamtwert nur sehr minimal aus und sind vernachlässigbar. Es erfolgte keine gesonderte technische Aufnahme.

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
Vorraum			5,35 m ²	
WC			1,46 m ²	
Bad			9,32 m ²	im NWG nicht enthalten
Abstellraum			4,07 m ²	
Küche			11,80 m ²	
Essen/Wohnen			31,73 m ²	
Gang			6,04 m ²	
Zimmer			20,07 m ²	
Zimmer			13,73 m ²	
Zimmer			14,32 m ²	
TOP 15			117,89 m²	
Keller AR 15			5,30 m ²	

2.5 Vergleich am Immobilienmarkt:

Ein direkter Vergleich (identische Lage, identische Größe, identische innere Struktur, etc.) kann nicht getätigt werden: Die erhobenen Vergleichswerte können nur in Relation zum bestehenden Objekt angesetzt werden. Die Basis dieser Vergleiche beruht auf durchschnittlichen Herstellkosten, erhobenen Miet- und Verkaufspreisen pro Einheit (m^2 Nutzfläche; gewichteter Fläche). Der Vergleich ist somit ein indirekter.

Der aus den erhobenen Daten und Informationen eingeschätzte Mittelwert ist kein statistisches Mittel, sondern ein plausibel gewogener Mittelwert. Dabei werden ausreißende Werte geringerwertig oder gar nicht verwendet.

Bei den Einzelverkäufen herrscht eine große Bandbreite. Es wird aus den Vergleichen ein Durchschnitt gebildet.

Beim Ansatz der Werte wurden die Informationen des aktuellen Kaufpreisspiegels und die Erfahrungen von Maklern für die Einschätzung herangezogen.

2.5.1 Erhebungen am Grundbuchsgesicht (Urkundensammlung):

2.5.1.1 TZ 2192/2024, Marktplatz 7, Top 2:

Das Objekt befindet sich im selben Haus wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von privat an privat

Datum: 21.02.2024

Nutzfläche: 77,07 m^2

Gesamtfläche gewichtet: 78,86 m^2

Kaufpreis: 266.500,00 €

Das entspricht 3.379,55 €/m²

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

2.5.1.2 TZ 1016/2024, Marktplatz 7, Top 17:

Das Objekt befindet sich im selben Haus wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von privat an privat

Datum: 20.12.2023

Nutzfläche: 125,33 m^2

Gesamtfläche gewichtet: 129,65 m^2

Kaufpreis: 449.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 3.505,35 €/m²

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

2.5.1.3 TZ 12662/2023, Marktplatz 7, Top 19:

Das Objekt befindet sich im selben Haus wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von privat an privat

Datum: 28.03.2023

Nutzfläche: 48,95 m²

Gesamtfläche gewichtet: 50,81 m²

Kaufpreis: 163.500,00 €

Das entspricht harmonisiert 3.256,91 €/m²

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

2.5.1.4 TZ 6935/2024, Marktplatz 7, Top 3:

Das Objekt befindet sich im selben Haus wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von GmbH an privat

Datum: 14.11.2024

Nutzfläche: 60,91 m²

Gesamtfläche gewichtet: 62,71 m²

Kaufpreis: 180.000,00 €

Das entspricht 2.870,36 €/m²

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

2.5.1.5 TZ 2011/2021, Marktplatz 7, Top 14:

Das Objekt befindet sich im selben Haus wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von privat an privat

Datum: 09.03.2021

Nutzfläche: 57,21 m²

Gesamtfläche gewichtet: 58,98 m²

Kaufpreis: 178.500,00 €

Das entspricht harmonisiert 3.389,17 €/m²

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

2.5.1.6 TZ 2323/2020, Marktplatz 7, Top 16:

Das Objekt befindet sich im selben Haus wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von GmbH an privat

Datum: 02.10.2020

Nutzfläche: 77,92 m²

Gesamtfläche gewichtet: 79,68 m²

Kaufpreis: 227.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 3.383,02 €/m²

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

2.5.1.7 TZ 349/2020, Marktplatz 7, Top 7:

Das Objekt befindet sich im selben Haus wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von GmbH an privat

Datum: 28.01.2020

Nutzfläche: 69,11 m²

Gesamtfläche gewichtet: 73,42 m²

Kaufpreis: 219.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 3.542,14 €/m²

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

2.5.1.8 TZ 268/2020, Marktplatz 7, Top 10:

Das Objekt befindet sich im selben Haus wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von GmbH an privat

Datum: 12.12.2019

Nutzfläche: 128,02 m²

Gesamtfläche gewichtet: 132,21 m²

Kaufpreis: 347.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 3.173,13 €/m²

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

2.5.1.9 TZ 1/2020, Marktplatz 7, Top 9:

Das Objekt befindet sich im selben Haus wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von GmbH an privat

Datum: 21.11.2019

Nutzfläche: 82,04 m²

Gesamtfläche gewichtet: 83,84 m²
Kaufpreis: 248.000,00 €
Das entspricht harmonisiert 3.576,46 €/m²
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

2.5.1.10 TZ 1613/2019, Marktplatz 7, Top 12:

Das Objekt befindet sich im selben Haus wie das zu bewertende Objekt.
Verkauf von GmbH an privat
Datum: 19.06.2019
Nutzfläche: 77,14 m²
Gesamtfläche gewichtet: 81,41 m²
Kaufpreis: 243.750,00 €
Das entspricht harmonisiert 3.619,88 €/m²
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

2.5.1.11 TZ 1181/2019, Marktplatz 7, Top 22:

Das Objekt befindet sich im selben Haus wie das zu bewertende Objekt.
Verkauf von GmbH an privat
Datum: 05.04.2019
Nutzfläche: 60,40 m²
Gesamtfläche gewichtet: 62,22 m²
Kaufpreis: 165.500,00 €
Das entspricht harmonisiert 3.215,74 €/m²
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

2.5.1.12 TZ 1182/2019, Marktplatz 7, Top 13:

Das Objekt befindet sich im selben Haus wie das zu bewertende Objekt.
Verkauf von GmbH an privat
Datum: 13.05.2019
Nutzfläche: 87,23 m²
Gesamtfläche gewichtet: 91,83 m²
Kaufpreis: 248.500,00 €
Das entspricht harmonisiert 3.271,58 €/m²
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

2.5.1.13 TZ 1917/2018, Marktplatz 7, Top 6:

Das Objekt befindet sich im selben Haus wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von GmbH an privat

Datum: 10.07.2017

Nutzfläche: 85,97 m²

Gesamtfläche gewichtet: 90,35 m²

Kaufpreis: 240.700,00 €

Das entspricht harmonisiert 3.356,58 €/m²

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

2.5.1.14 TZ 345/2018, Marktplatz 7, Top 23:

Das Objekt befindet sich im selben Haus wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von GmbH an privat

Datum: 15.12.2017

Nutzfläche: 88,06 m²

Gesamtfläche gewichtet: 91,89 m²

Kaufpreis: 295.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 4.044,90 €/m²

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

3 Bewertung:

In die Bewertung flossen alle vorstehenden Beschreibungen in ihrer wertrelevanten Weise ein.

Die allgemeine Lage am Realitätenmarkt wurde erfragt und bildet mit eine Grundlage der Bewertung. Dabei wurden Kaufpreise erfragt, welche für ähnliche Objekte allgemein bezahlt werden. Für die Anpassung des Verkehrswertes wurden die so erhobenen Preise aufgrund der wertbeeinflussenden Differenzfaktoren gewichtet. Die Werte wurden somit nach indirekten Vergleichspreisen ermittelt.

3.1 Methode:

Es wurden ortsübliche Werte erhoben und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Vermietungen dem zu bewertenden Objekt angepasst.

Die Bauwerte wurden aus den Angaben von statistischen Tabellen entnommen, und der Bauzeitwert wurde mittels Abschläge gebildet.

Die Erträge wurden auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert. Der Marktwert ergibt sich somit durch Summierung des Ertragswertes zuzüglich des Grundstücksvergleichspreises und abzüglich eventueller Investitionskosten.

Die Bewertungsmethode ist somit eine Kombination aus einem Vergleichswert und einem Ertragswert.

3.2 Bauwert:

Als Ausgangsbasis wurden die Empfehlungswerte Steppan (Literatur Kranewitter) herangezogen.

Der aus diesen Kosten angesetzte Wert wurde an die gegenständliche Baulichkeit angeglichen. Auch diese Werte stellen Durchschnitte aus Erfahrungswerten dar, von welchen die tatsächlich bezahlten Herstellungskosten abweichen können. Auf die gegenständliche Baulichkeit bezogene Eigenschaften der Gestaltung und der Baulichkeit bleiben dann unberücksichtigt, wenn diese vom Durchschnitt abweichen und für den potentiellen Käufer weder Vorteil noch Nachteil darstellen

(außer bei besonderer Vorliebe - bleibt i.S.d. §2 Abs.2 LBG außer Betracht). Außenanlagen werden aufgrund der Marktüblichkeit nur in jenem Wert berücksichtigt, der einen fairen Wert eines zusätzlichen Nutzens aufweist. Eventuelle Überkubaturen wurden nicht eingerechnet.

Bei den angegebenen Neubauwerten muss nicht ein kongruentes Gebäude (gleiche Baumaterialien, gleiche Machart, gleiche Raumhöhe, etc.) errichtet werden können (siehe auch Punkt 1.14).

3.2.1 Neubauwert:

Der Preisansatz wurde aus der Literatur „Liegenschaftsbewertung“ 7.Auflage von Heimo Kranewitter Tabelle VIII Richtwerte von Baukosten – Bewertungstabellen samt Erläuterungen 2016 entnommen.

Die Ansätze sind inklusive Umsatzsteuer (bei Endverbraucher diesen Satz dazuschreiben).

Bezeichnung	Bemerkung	Baujahr	NFL	Ansatz Neubauwert	Neubauwert
SUMMEN ►			117,89 m ²		247 569,00 €
Wohnungen			117,89 m ²	2 100,00 €/m ²	247 569,00 €

3.2.2 Bauzeitwert:

Auf Grund der Einschätzung der Restnutzungsdauer erfolgt der Abschlag durch die Zeitabnutzung (technische Alterung). Darin ist die Abminderung durch Zeitablauf, Verschleiß und Witterungseinflüsse berücksichtigt.

Laufende Instandhaltung und allfällige Reparaturen stellen keine wertsteigernden Investitionen und Vermehrungen des Baukörpers beziehungsweise eine Vermehrung des Fertigstellungszustandes dar und wirken sich auf einen Marktwert nur indirekt aus, in dem keine weiteren Abschläge durch aufgestaute Sanierungsbedarf anzusetzen sind.

Außenanlagen, wie befestigte Wege, Zufahrten, KFZ-Abstellplatz, Einfriedungen, Terrassen, Freitreppen etc., werden pauschal angesetzt.

Die Abschläge für den verlorenen Bauaufwand sind jene, welche für die verlorene individuelle Gestaltung (Raumaufteilungen, Farbgestaltungen und Materialien der Oberbeläge, Sanitäreinrichtungen, Innentürgestaltungen etc.) des Gebäudes angesetzt werden.

Aufgrund laufender Instandhaltungen sowie Erneuerungen und sonstiger Investitionen (wie z.B. größere Sanierungen, Adaptierungen, Zubauten, Ausbauten etc.) wird ein fiktives Errichtungsjahr angesetzt und dann der Abschlag für den Bauzeitwert linear in Ansatz gebracht. Dabei wird jedoch berücksichtigt, dass für die individuelle Gestaltung ein Anfangsabschlag angesetzt wird.

3.3 Vergleichswert:

Der Vergleichswertansatz wurde aus den erhobenen Vergleichen heraus eingeschätzt. Dabei erfolgt keine rechnerische Mittelung. Vielmehr sind die Trends, welche aus den Preisen sich vermuten lassen zu berücksichtigen. So werden Werte am oberen Rand als solche gesehen, welche eher den direkten Rückschluss auf den Liegenschaftswert zulassen. Ausreißende Werte nach unten sowie nach oben werden allenfalls ausgeschieden. Die erhobenen Werte werden mittels der Angaben aus dem Immobilien-Preisspiegel der WKO hinsichtlich der zeitlichen Abgleichung mit den dort angegebenen Veränderungsraten harmonisiert.

Auch wenn Wohnungen gemäß ihren spezifischen Bedingungen (Lage, Konfiguration, Größe etc.) einen anderen Einzelwert zulassen, wird ein Durchschnittswert verwendet. In der Gesamtbewertung im Durchschnitt gleichen sich solchermaßen spezifischen Werte aus.

Aus den erhobenen Kaufvertragsdokumenten ist die eindeutige Interpretation mitgekaufter Stellplätze nicht immer eindeutig. Vor allem in Verbindung mit der Ansehung des Grundbuches ergeben sich diese Interpretationsproblematiken. So gibt es im Kaufvertrag der Wohnung teilweise den Hinweis auf einen mitverkauften Stellplatz samt Nummerierung frei verfügbarer Plätze und der planlichen Darstellung als einen integrierenden Bestandteil im Vertrag. Dem entgegenstehend fehlt jedoch oftmals der eingetragene Eigentümer im Grundbuch der Parkplatzliegenschaft.

Es wird jedoch allen Verträgen unterstellt, dass diese ein Nutzungsrecht oder Eigentumsrecht an der Liegenschaft „Parkplatz“ haben. Dieser eingeschätzte Kostenanteil (dargelegt im Schätzgutachten Franz-Schoosleitner-Straße 4) ist von den erhobenen Kaufpreisen der Wohnungen abgezogen. In ihrer Gesamtheit zeigen die erhobenen Vergleiche einen

leicht geringeren Verkaufswert als die vom Bauträger durchgeführten Verkäufe von Stellplätzen. Es wurden die vom Bauträger festgelegten Verkaufspreise als Preisansatz herangezogen.

Weiters wurde für mitverkauftes, im Kaufpreis beinhaltetes Inventar ein Durchschnittspreis von 10.000 EUR abgezogen.

Bezeichnung	Nutzfläche	Vergleichswertanteil pro m ² Nutzfläche bzw. pro Stück	Vergleichswert	RND in Jahren	disk. Zinssatz	disk. Vergleichswert
Wohnungen	117,89 m ²	3 400,00 EUR/m ²	400 826,00 EUR	1	3,50 %	389 541,16 EUR
Vergleichswert			400 826,00 EUR			389 541,16 EUR

*) Die Diskontierung wird mit dem gleichen Liegenschaftszinssatz berechnet wie die Kapitalisierung des Ertrages.

3.4 Ertragswert:

Die Basis für die Ertragswertberechnung bilden die derzeit bezahlten, auf Nachhaltigkeit allenfalls korrigierten Erträge. Hiervon werden die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht und der auf diese Weise ermittelte mögliche jährliche Reinertrag kapitalisiert. Der Kapitalisierungszinssatz (Real-Netto-Rendite) wird primär aus der Marktbeobachtung in spezifischer Anlehnung an die Art des Objektes abgeleitet und im Rahmen der vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs empfohlenen Bandbreite angesetzt.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,0 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,0 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,5 – 6,5 %	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Industriliegenschaft	4,0 – 7,5 %	4,5 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,0 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 % bis 3,5 %		
Forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 % bis 2,5 %		

Bezeichnung Nutzungsart	NFL	Erträge	Annahme wenn leer	Zinssatz Kap.	Ausfalls- risiko	IH-Auf- wand	sonst. Auf- wendun- gen	Spanne 1 (*)
	m ² bzw. Stk.	EUR	€/m ² od. €/Stk	%	%	%	€/m ² od. €/Stk	Jahre
Wohnungen	117,89	771,00	7,00	3,50	5,00	0,40	0,00	0,83

Barwert	6 372,04 EUR
Ertragswert	6 372,04 EUR

3.5 Marktgängigkeit:

Die Marktgängigkeit für das gesamte Objekt wird grundsätzlich als gut eingeschätzt. Wegen der aktuellen Umstände (hohe Inflation, hohe Kreditzinsen, strenge Kreditvergabe-richtlinien etc.) wird die Marktgängigkeit als schlecht eingeschätzt. Ein solcher Abschlag wird in einer ersten Phase mit 10% angesetzt.

3.6 Verkehrswert:

Der Verkehrswert entspricht dem Ertragswert zuzüglich des diskontierten Vergleichswertes abzüglich der definierten Abschläge.

Anmerkung und Hinweis bezüglich des KFZ-Stellplatzes auf anderer Liegenschaft (gesonderte Schätzung):

Die Miete für den Stellplatz ist in der Miete der Wohnung beinhaltet; ist auch nicht gesondert angegeben. Aufgrund der Integrierung der Stellplatzmiete in die Wohnungsmiete sind die Kündigungsbeschränkungen des MRG anzuwenden. Der Stellplatz auf der Liegenschaft Franz Schoosleitner-Straße 4 wird auf die Mietbestandsdauer ertragslos gerechnet; berücksichtigt durch die Diskontierung des Vergleichswertansatzes.

Ertragswert		6 372,04 EUR
Vergleichswert	diskontiert	389 541,16 EUR
Marktanpassungsabschlag	10,00 %	-39 591,32 EUR
Investitionskosten *1)	5,00 %	-19 795,66 EUR
Marktwert auf Ertragswertbasis		336 526,21 EUR
Marktwert auf Ertragswertbasis gerundet		335 000,00 EUR

*1) Bauleistungen aufgrund des Baubewilligungsbescheides (Stellplätze, Kinderspielplatz); Verpflichtung für das Objekt jedoch auf anderer Liegenschaft.

Es handelt sich um einen Schätzwert, welcher mit einer Bandbreite zu interpretieren ist. Ein tatsächlicher Verkaufserfolg hängt auch von der Professionalität der maklermäßigen Bearbeitung ab. Aus dem nicht Erreichen des Schätzwertes kann somit kein Schadenersatz abgeleitet werden.

Der gefertigte Sachverständige weist darauf hin, dass der tatsächliche Kaufpreis in einer üblichen Schwankungsbreite zum geschätzten Verkehrswert liegen kann.

Die Bewertung erfolgte auf Grundlage konkreter Annahmen, der angegebenen Fakten, übergebenen Unterlagen und Informationen über die Liegenschaft. Sollten sich diese Grundlagen ändern, so ist auch aus diesem Grund eine neuerliche Bewertung durchzuführen.

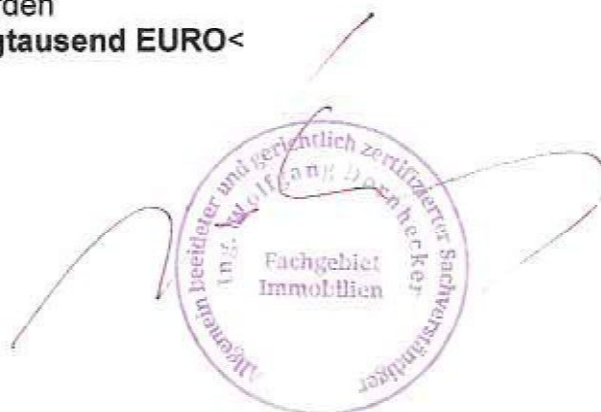
Aktuell befindet sich der Markt für Endverbraucher in einer sich verändernden Situation. Großteils sind deutliche Preisrückgänge verzeichnet und werden prognostiziert.

4 Zusammenfassung:

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums TOP 15 mit der Adresse 5303 Thalgau, Marktplatz 7, mit der Grundbucheinlagezahl 60, eingetragen unter der B-LNR 57 in-
neliegend der Katastralgemeinde 56610 (Thalgau) kann somit per 15.11.2024 im auf-
tragsgemäßen und sonstigen geldlastenfreien Zustand mit

zirka 335 000,00 EUR eingeschätzt werden
>in Worten **Dreihundertfünfunddreißigtausend EURO**<

Bad Vöslau am 23.01.2025



Anmerkung: Das Wohnungseigentum Marktplatz und der Grundanteil an der Schoos-
leitner Straße sind zwar getrennte Eigentumsanteile, sind jedoch tunlichst als wirt-
schaftliche Einheit zu betrachten.

*„Sämtliche Daten dieses Gutachtens dürfen nur im vereinbarten Rahmen des Auftra-
ges verwendet werden. Sie dienen nur für dieses Gutachten als Beleg und Informa-
tion.*

*Bei jeder darüber hinausgehenden Verwendung müssen sämtliche betroffene Perso-
nen über die Weiterverwendung ihrer Daten informiert werden.“*

5 Beilagen :

- Grundbuchausdruck
- DKM-Auszug
- Flächenwidmungsplan
- Lärmkarten
- Kopie des Ortsplanes mit Markierung des Standortes
- Plankopien
- Tabelle Vergleiche
- Fotodokumentation

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 56610 Thalgau
BEZIRKSGERICHT Seekirchen am Wallersee

EINLAGEZAHL 60

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: *VKM Vermögensverwaltung* ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 5965/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
888 GST-Fläche * 834
Bauf.(10) 623
Bauf.(20) 211 Marktplatz 7

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****
1 a 1215/1990 Zuschreibung Gst 888 aus EZ 21
2 a 646/1992 Einbeziehung Gst 64/1 in 888 (AB A-350/91)
***** B *****

57 ANTEIL: 111/2134

VKM Vermögensverwaltung GmbH (FN 547620z)

ADR: Siezenheimer Straße 35, Salzburg 5020

a 158/2014 Wohnungseigentum an Wohnung Top 15 samt Abstellraum im Keller
Top 15b 2084/2022 IM RANG 1537/2022 Rangordnungsbeschluss 2022-06-09,
Kaufvertrag 2022-05-24 Eigentumsrechtc 3064/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 21.05.2024
(4 S 74/24w HG Wien)

***** C *****

19 a 158/2014 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gem Pkt V Aufhebungsvereinbarung und
Wohnungseigentumsvertrag 2013-12-03

35 auf Anteil B-LNR 57

a 2085/2022 Pfandurkunde 2022-05-25

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 220.000,--

für Raiffeisenbank Flachgau Mitte eGen (FN 70072y)

b 2085/2022 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 60 KG 56610 Thalgau C-LNR 35

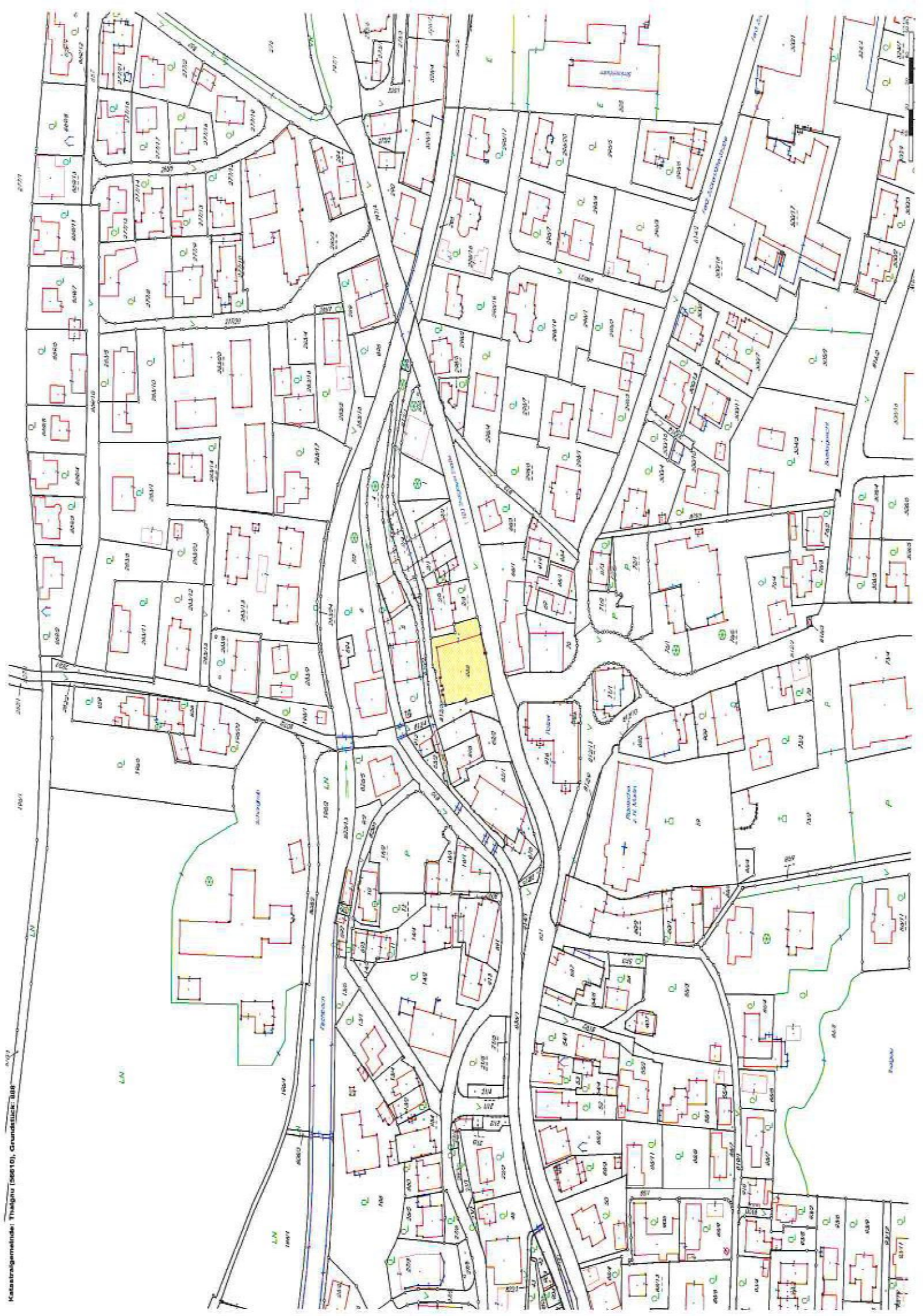
EZ 54 KG 56610 Thalgau C-LNR 28

***** HINWEIS *****

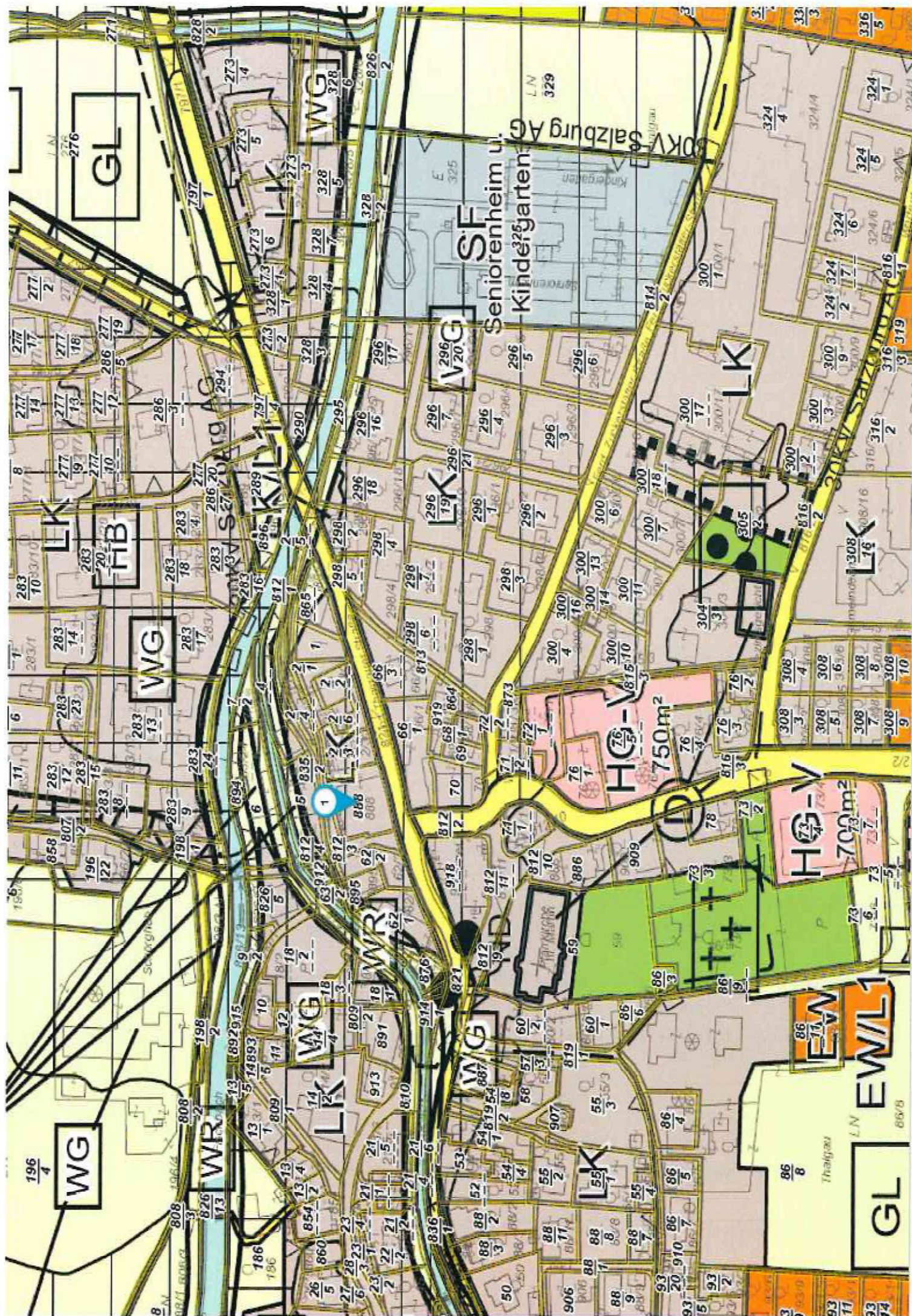
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.03.2023 war diese Einlage im Bezirksgericht Thalgau.

	Datum/Zeit	2024-11-08T11:33:15+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur



Katastralgemeinde: Thalgar (56010), Grundstück: 108



5303 Thalgau Marktplatz 7

KARTENDETAILS

Straße 2022 - Summen-
karte - 24h

Legende

> 75 dB

70 - 75 dB

65 - 70 dB

60 - 65 dB

55 - 60 dB

Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen

Linienquellen Landesstraßen

Gebäude

Lärmschutzwände

Kilometrierung



Straßen-

verkehr



Schienen-

verkehr



Flugverkehr



Industrie

(PPC) -

Anlagen

Zoom auf Suchergebnisse

Adresse

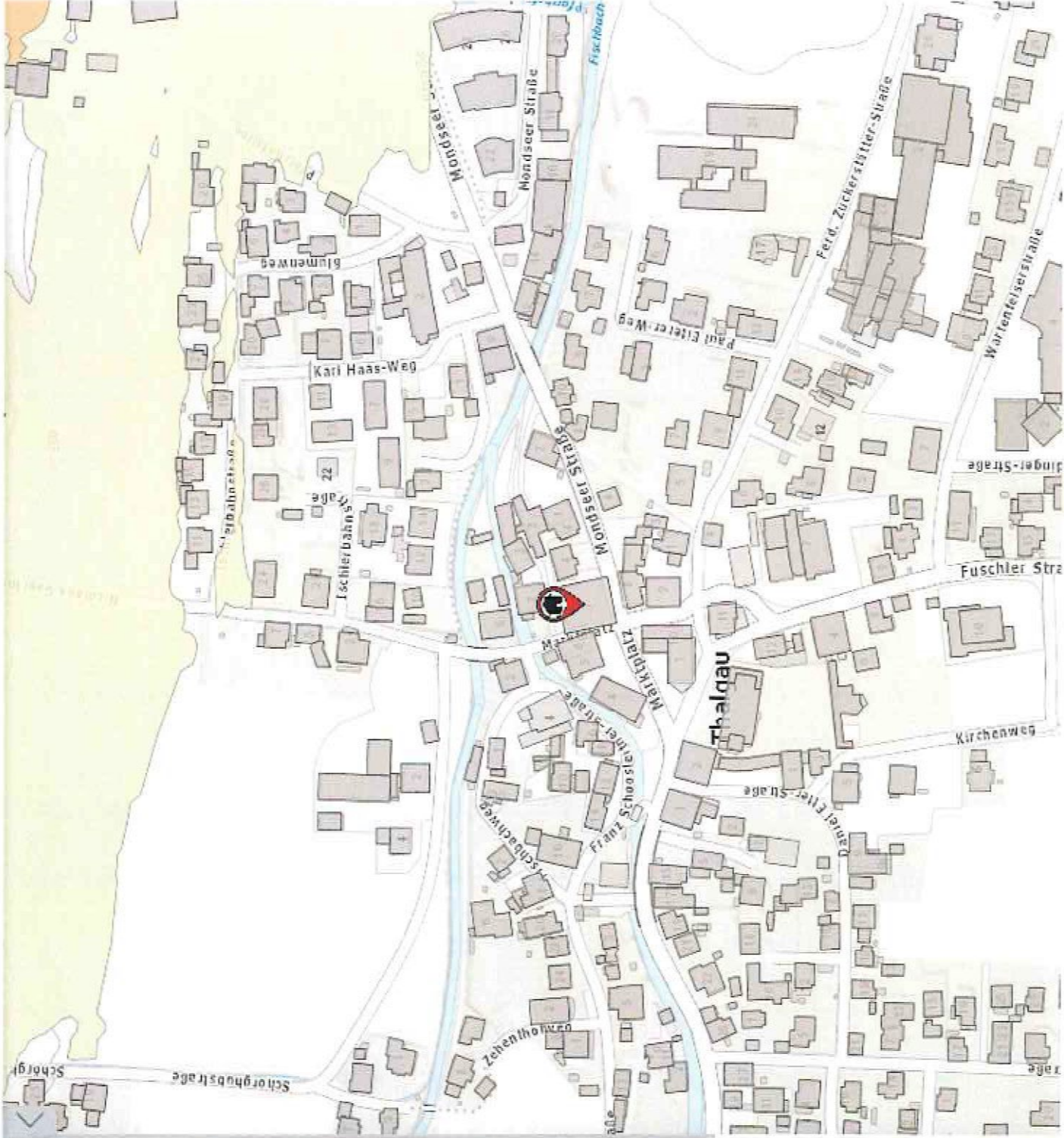
Marktplatz 7, 5303 Thalgau

© Österreichisches Adressregister, Stichtagsdaten vom 01.04.2024

© BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2020

© BEV, Stichtagsdaten vom 12.09.2023

© BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2024



5303 Thalgau Marktplatz 7

KARTENDetails



Schiene 2022 - Summen-
karte - 24h

Legende

> 75 dB

70 - 75 dB

65 - 70 dB

60 - 65 dB

55 - 60 dB

Grenzwertlinie

Linienquellen Straßenbahnen

Linienquellen Eisenbahnen

Gebäude

Lärmschutzwände



Straßen-
verkehr



Schiene-
verkehr



Flugverkehr



Industrie
(IPOP) -
Anlagen

Summenkarte

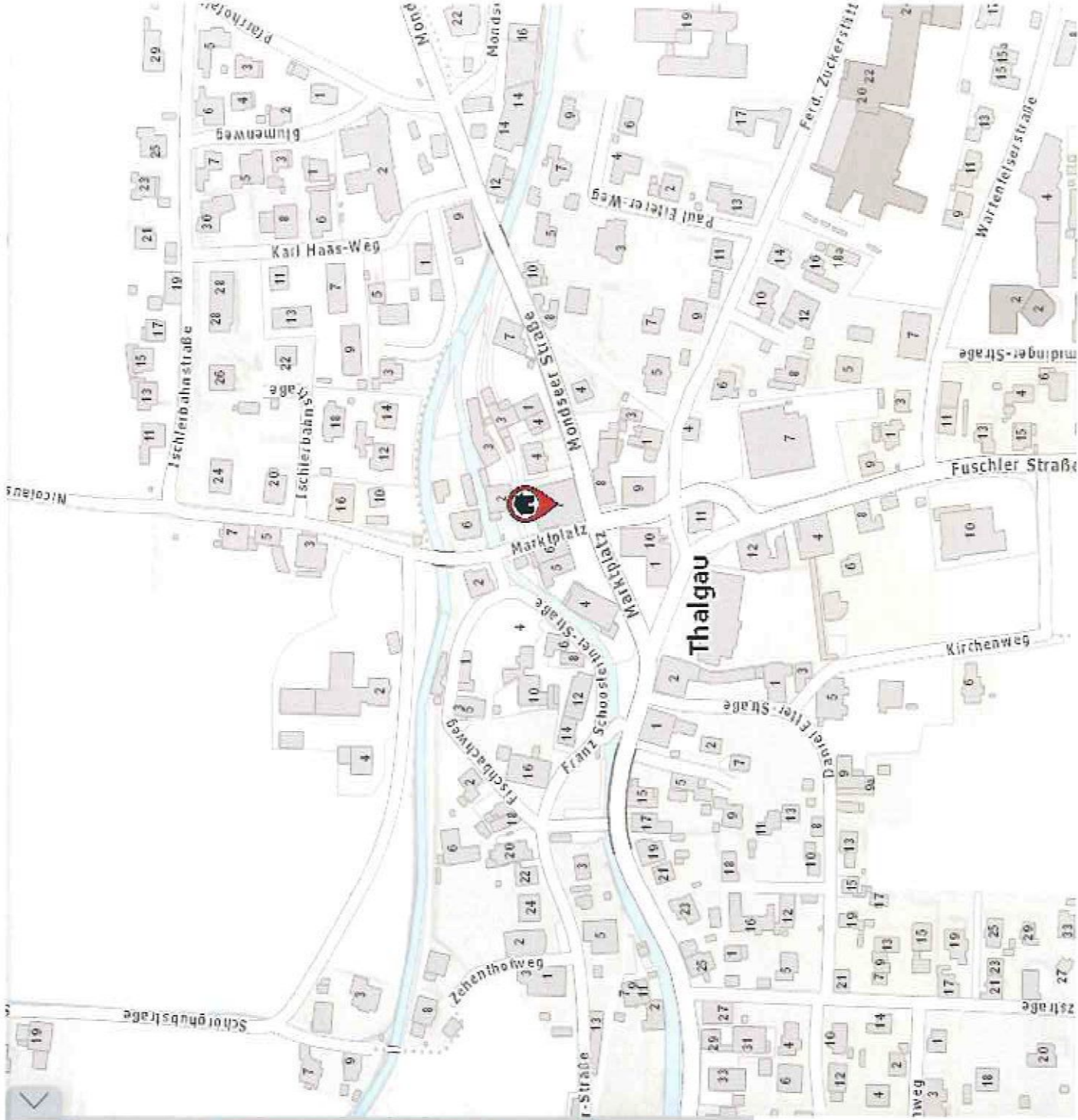
Summenkarte

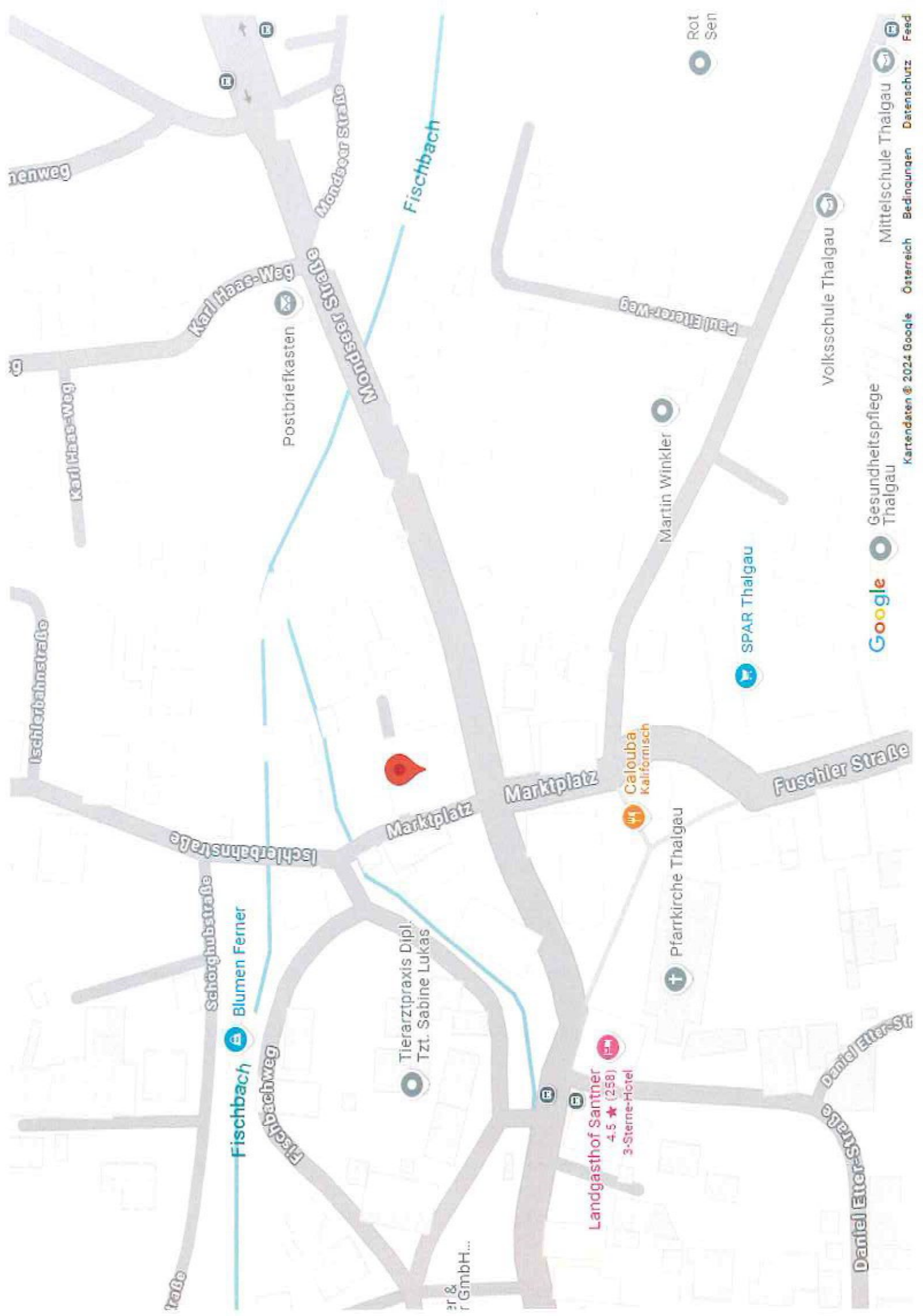
Zoom auf Suchergebnisse

Adresse

Marktplatz 7, 5303 Thalgau

© Österreichisches Adressregister, Stichtagsdaten vom 01.04.2024
© BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2020
© BEV, Stichtagsdaten vom 12.09.2023
© BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2024





Nummer	Wohnung	Top	Etage	Bemerkung	(W)NfL inkl. Loggia	Kfz- Freistellplatz	Keller	Terrasse Balkon	Sonstiges	Gesamtfläche	
						Werteffluss zu 1/3	Werteffluss zu 1/3	Werteffluss zu 1/4	Werteffluss zu 1/10	Summe	Summe gewichtet
X	Bewertungsobjekt	15	3. OG		117,89 m²		5,30 m²			123,19 m²	119,66 m²
1	Marktplatz 7	2	EG	mit Abstellraum 2; mit Nutzungsrecht Parkplatz Top 2 in der Franz- Schoosleiner-Straße 4	77,07 m²		5,36 m²			82,43 m²	78,86 m²
2	Marktplatz 7	17	3. OG	mit Abstellraum 17;	125,33 m²		6,18 m²	9,05 m²		140,56 m²	129,65 m²
3	Marktplatz 7	19	3. OG	mit Abstellraum 19; Flächen hier nach Planangabe, lt. Vertrag WNfL 48,85 m²; Abstellraumfläche 5,39 m²; mit Kfz-Stp. i.d. Franz-Schoosleiner Straße 4	48,95 m²		5,59 m²			54,54 m²	50,81 m²
4	Marktplatz 7	3	EG	mit Abstellraum 3, lt. Angabe mit Nutzungsrecht 2 Kfz-Stp.	60,91 m²		5,40 m²			66,31 m²	62,71 m²
5	Marktplatz 7	14	2. OG	mit Abstellraum 14;	57,21 m²		5,30 m²			62,51 m²	58,98 m²
6	Marktplatz 7	16	3. OG	mit Abstellraum 16; Angabe Vertrag mit 2 Kfz-Stp. in der Franz- Schoosleinerstraße 4, aber bei G3 Schoosleiner-Str. keine TZ 2323/2020	77,92 m²		5,29 m²			83,21 m²	79,68 m²
7	Marktplatz 7	7	1. OG	mit Abstellraum 7; hier Planangabe, WNfL lt. NWG 69,08 m²	69,11 m²		5,42 m²	10,02 m²		84,55 m²	73,42 m²
8	Marktplatz 7	10	2. OG	mit Abstellraum 10; hier Planangabe, WNfL lt. NWG 128,09 m²	128,02 m²		5,30 m²	9,71 m²		143,03 m²	132,21 m²
9	Marktplatz 7	9	2. OG	mit Abstellraum 9	82,04 m²		5,39 m²			87,43 m²	83,84 m²
10	Marktplatz 7	12	2. OG	mit Abstellraum 12	77,14 m²		5,30 m²	10,02 m²		92,46 m²	81,41 m²
11	Marktplatz 7	22	DG	mit Abstellraum 22	60,40 m²		5,47 m²			65,87 m²	62,22 m²
12	Marktplatz 7	13	2. OG	mit Abstellraum 13	87,23 m²		6,08 m²	10,31 m²		103,62 m²	91,83 m²
13	Marktplatz 7	6	1. OG	mit Abstellraum 6	85,97 m²		5,42 m²	10,31 m²		101,70 m²	90,35 m²
14	Marktplatz 7	23	DG	mit Abstellraum 23	88,06 m²		5,59 m²	7,88 m²		101,53 m²	91,89 m²

Bezeichnung	TZ/Jahr	Kaufpreis	gewichtete Nutzfläche	EUR/m²	Steigerung	EUR/m² harmonisiert	Bemerkung	Eingabe x	
								Datum	
Marktplatz 7, Top 2	2192/2024	236.500,00 EUR	78,86 m²	3.379,55 EUR	Faktor 1,00	3.379,55 EUR	privat an privat; im selben Gebäude	21.02.2024	x
Marktplatz 7, Top 17	1016/2024	449.000,00 EUR	129,65 m²	3.463,10 EUR	Faktor 1,01	3.505,35 EUR	privat an privat; im selben Gebäude; mit Inventar	20.12.2023	x
Marktplatz 7, Top 19	12662/2023	163.500,00 EUR	50,81 m²	3.217,66 EUR	Faktor 1,01	3.256,91 EUR	privat an privat; im selben Gebäude; mit Inventar	28.03.2023	x
Marktplatz 7, Top 3	6935/2024	180.000,00 EUR	62,71 m²	2.870,36 EUR	Faktor 1,00	2.870,36 EUR	GmbH an privat; im selben Gebäude; inklusive Mieter mit Befristung bis 2025; wird als nicht wesentlich beeinflussend angenommen.	14.11.2024	x
Marktplatz 7, Top 14	2011/2021	178.500,00 EUR	58,98 m²	3.026,62 EUR	Faktor 1,12	3.389,17 EUR	privat an privat; im selben Gebäude	09.03.2021	x
Marktplatz 7, Top 16	2323/2020	227.000,00 EUR	79,68 m²	2.848,78 EUR	Faktor 1,19	3.383,02 EUR	GmbH an privat; im selben Gebäude	02.10.2020	x
Marktplatz 7, Top 7	349/2020	219.000,00 EUR	73,42 m²	2.982,77 EUR	Faktor 1,19	3.542,14 EUR	GmbH an privat; im selben Gebäude	28.01.2020	x
Marktplatz 7, Top 10	268/2020	347.000,00 EUR	132,21 m²	2.624,53 EUR	Faktor 1,21	3.173,13 EUR	GmbH an privat; im selben Gebäude	12.12.2019	x
Marktplatz 7, Top 9	1/2020	248.000,00 EUR	83,84 m²	2.958,13 EUR	Faktor 1,21	3.576,46 EUR	GmbH an privat; im selben Gebäude	21.11.2019	x
Marktplatz 7, Top 12	1613/2019	243.750,00 EUR	81,41 m²	2.994,04 EUR	Faktor 1,21	3.619,88 EUR	GmbH an privat; im selben Gebäude	19.06.2019	x
Marktplatz 7, Top 22	1181/2019	165.500,00 EUR	62,22 m²	2.659,77 EUR	Faktor 1,21	3.215,74 EUR	GmbH an privat; im selben Gebäude	05.04.2019	x
Marktplatz 7, Top 13	1182/2019	248.500,00 EUR	91,83 m²	2.705,96 EUR	Faktor 1,21	3.271,58 EUR	GmbH an privat; im selben Gebäude	13.05.2019	x
Marktplatz 7, Top 6	1917/2018	240.700,00 EUR	90,35 m²	2.663,96 EUR	Faktor 1,26	3.356,58 EUR	GmbH an privat; im selben Gebäude	10.07.2017	x
Marktplatz 7, Top 23	345/2018	295.000,00 EUR	91,89 m²	3.210,24 EUR	Faktor 1,26	4.044,90 EUR	GmbH an privat; im selben Gebäude	15.12.2017	x
Durchschnittliche EUR/m²								3.398,91 EUR	
								3.400,00 EUR	

Fotodokumentation





