



GUTACHTEN

Ing. Mag.

Martin Reiter

Sachverständiger für Immobilien und Gebrauchtwaren
Immobilientreuhänder · Landwirt
Lektor an der Universität für Bodenkultur



Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Mitglied des Hauptverbandes der Sachverständigen Österreichs

Abwinden-Dorf 3 · A-4225 Luftenberg/D

Telefon 07237/66010 · Telefax 07237/66010-16
office@reiter.cc · www.reiter.cc

2 E 594/22b - Bezirksgericht Perg

Gutachten

**Ergänzung Gutachten SV DI Dr. Walter Grabmair
Verkehrswerte EZ 96 und EZ 357 Grundbuch 43001 Dimbach**

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei:
Oberbank AG
Untere Donaulände 28
4020 Linz

Verpflichtete Partei:
Dr. Christoph Müller-Hartburg
Czapkagasse 13/32
1030 Wien



Allgemeines

Auftraggeber

Bezirksgericht Perg mit Auftrag vom 25. Mai 2023

Auftrag

1.

- a) Prüfung und Erhebung ev. fehlender Bewertungsgrundlagen
 - b) ev. erforderliche Ergänzung der Liegenschafts- und Gebäudebeschreibungen
 - c) Prüfung der durchgeführten Bewertung und der herangezogenen Wertminderungsabschläge
- dabei möge insbesondere auf die von der verpflichteten Partei aufgeworfenen Fragen in ON 55 bedacht genommen werden.

2. Prüfung der Einwendungen der Pfandgläubigerin

- a) Bilden die Liegenschaften EZ 96 und EZ 357 je GB 43001 Dimbach eine wirtschaftliche Einheit, deren Gesamtwert höher als der zusammengerechnete Wert der einzelnen Liegenschaften ist (§ 143 Abs. 3 EO)?
Ist insgesamt ein höherer Erlös zu erwarten, wenn die beiden EZ 96 und EZ 357 je GB 43001 Dimbach gemeinsam oder getrennt zur Versteigerung aufgerufen werden.
- b) Wurde beim Grundwert werterhöhend berücksichtigt, dass die landwirtschaftlich genutzten Flächen arrondiert um die Bauflächen liegen und damit das Alleinstellungsmerkmal des Wohnhauses erhöhen?
- c) In wie weit wurde die äußerst ruhige Alleinlage werterhöhend berücksichtigt?
- d) Wurden das Hauptgebäude und der Keltenkeller/ das Studio konsensmäßig errichtet? Handelt es sich um „Sternchenbauten“?
- e) Welche Möglichkeiten einer ausgedehnten weiteren Bebauung liegen vor? Kann über den bisherigen Gebäudestand angebaut werden?
- f) Wie stellt sich die Zufahrt zu den Liegenschaften dar? Handelt es sich um einen öffentlichen/ privaten Weg? Bestehen Wegerechte?



Bewertungstichtag

22. August 2022 (Bewertungstichtag im Gutachten SV. DI Dr. Grabmair vom 6. Dezember 2022)

Besichtigung

3. August 2023

Anwesend:

- Dr. Christoph Müller-Hartburg
- Mag. Roland Holzinger (Rechtsanwaltsanwärter Hochleitner Rechtsanwälte GmbH)
- Ing. Mag. Martin Reiter als Sachverständiger

Verwendete Unterlagen:

- Gerichtsakt
- Gutachten SV DI Dr. Walter Grabmair vom 6. Dezember 2022
- Erhebungen bei der Gemeinde Dimbach



Befund und Gutachten

Auftrag Punkt 1

- | |
|--|
| 1.
a) Prüfung und Erhebung ev. fehlender Bewertungsgrundlagen |
|--|

Im Gutachten des SV Dr. Grabmair sind im Wesentlichen alle für die Bewertung notwendigen Feststellungen getroffen worden. Der vorliegende Befund entspricht jenes eines durchschnittlichen Gutachtens. Die wertbestimmenden Merkmale können gut nachvollzogen werden.

Die Erstellung eines Befundes ist immer ein Kompromiss zwischen der Lesbarkeit eines Gutachtens und einer Übergenaugigkeit. Aus meiner Erfahrung in meiner langjährigen Bewertungspraxis hat es sich als zielführend erwiesen, einen eher kurzen, lesbaren Befund mit allen für die Bewertung relevanten Merkmalen zu erstellen als einen zu langen. In der Regel sind Gutachten mit sehr langen Befunden, wie sie von einigen Kollegen erstellt werden, nicht mehr für einen Nichtfachmann lesbar.

Der Befund hat die wichtigsten wertrelevanten Merkmale und insbesondere die Abweichung von einem durchschnittlichen Gebäude aufzuzeigen.

Das wichtigste Merkmal, welches mir als Sachverständiger im Befund gefehlt hat, war die Erhebung der Bodenklimazahlen der landwirtschaftlichen Flächen als Vergleichsmaßstab für die Bonität. Dies wird hiermit nachgeholt.

Weitere Ergänzungen erfolgen bei der Beantwortung und Ausarbeitung der vorliegenden Schriftsätze.

Aufstellung Grundstücke, Bodenklimazahlen:

Bodenklimazahl (BKZ):

Ist eine Wertzahl zwischen 0 und 100, die anhand objektiver Kriterien (Bodenschätzung, Wasserverhältnisse, Geländeneigung und Klima) die natürliche Ertragsfähigkeit eines Betriebes im Vergleich zum ertragsfähigsten Standort wiedergibt. Sie ist eine Teilkomponente des Einheitswertes.

GrstNr.	in m ²					EMZ	BKZ
	Baufläche	LN	FN	Sonstige	Gesamt		
EZ 96, Grundbuch 43001 Dimbach							
Grundbuch 43001 Dimbach							
.131			76		76		
2465			3.874		3.874		
2467/1			728		728		
2469			11.508		11.508		
2470			2.877		2.877		
2471			8.255		8.255		
3781/3				255	255		
3886	3		168		171		
Grundbuch 43015 St. Georgen am Walde							
3779/2		508			508	112	22,05
3781		3.938			3.938	830	21,08
3782/2		1.867			1.867	316	16,93
3784/2		1.832			1.832	404	22,05
EZ 357, Grundbuch 43001 Dimbach							
.132		129			129		
2466	195	971			1.166		
2467/2		427			427		
SUMME	198	9.672	27.486	255	37.611	1.662	20,41

Die vorliegenden Bodenklimazahlen weisen auf durchschnittliche bis leicht unterdurchschnittliche Böden hin.



b) ev. erforderliche Ergänzung der Liegenschafts- und Gebäudebeschreibungen

Bezüglich Ergänzungen siehe auch Antworten zu den weiteren Auftragspunkten und zu ON 55.

Die Flächenangaben wurden im Befund von SV Dr. Grabmair ungenau erhoben. Dies wird hiermit korrigiert.

Flächenaufstellung der Gebäude:

Es wurden die Flächen mittels eines Lasers vereinfacht aufgenommen. Dies weist naturgemäß Ungenauigkeiten auf, ist aber für den Zweck dieses Gutachtens ausreichend genau.

Die Raumhöhen im Hauptgebäude betragen im Erdgeschoss maximal ca. 2,30 m und im Obergeschoss ca. 1,90 m bis 2 m. Dies entspricht bei Weitem nicht mehr heutigen Bau- normen und Gesetzen. Der Altbestand darf natürlich erhalten werden.

Hauptgebäude:

Erdgeschoss

Esse	30,00 m ²
Küche	11,00 m ²
Wohnzimmer	26,00 m ²
Sommerküche	6,90 m ²
Vorhaus	10,00 m ²
Gästezimmer	9,00 m ²
Heizraum	5,70 m ²
Trainingsraum	33,00 m ²
	131,60 m²

Obergeschoss

alter Getreideboden	44,00 m ²
Büro	33,00 m ²
Vorraum	7,25 m ²
Schrankraum	4,60 m ²
Schlafzimmer	28,80 m ²
Büro	11,00 m ²
Bad	12,50 m ²
	141,15 m²



Anbau:

UG - Keller	20,00 m ²
EG - Gästezimmer	20,00 m ²

Ehemalige Jauchegrube:

Dampfbad	16,70 m ²
----------	----------------------

Blockhaus:

Blockhaus	48,00 m ²
Galerie	16,50 m ²
Vordach	11,00 m ²
	75,50 m²

Gerätehütte:

(nicht baubewilligt)	22,80 m ²
----------------------	----------------------



c) Prüfung der durchgeführten Bewertung und der herangezogenen Wertminderungsabschläge

Insbesondere die Bewertung der Bodenwerte wird kritisiert. Diese werden vorab überprüft. Am Ende des Gutachtens erfolgt eine Neubewertung der Liegenschaft unter Berücksichtigung des Befundes des Gutachtens von SV Dr. Grabmair, meine Erhebungen und den Vorbringen in den vorliegenden Schriftsätzen.

Bodenbewertung:

In der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Perg wurden auf elektronischem Wege folgende Vergleichspreise erhoben:

Grünland:

tlw. Wald	Grundstücke	Jahr TZ	m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²	BKZ
43015 St. Georgen am Walde	3942, 3943	2022 4204/22	343	€ 400,00	€ 1,17	22,00 tlw. Wald, Gebäude
43006 Henndorf	981	2022 462/23	4.420	€ 4.420,00	€ 1,00	15,07 tlw. Wald, verbuschte Flächen
43011 Linden	3375, 3376, 3391, 3392, 3394, 3404, 3407, 3409, 3410, 3411	2021 2533/21	67.045	€ 67.045,00	€ 1,00	20,90 tlw. Wald
43004 Gassen	108	2021 4860/21	14.050	€ 20.000,00	€ 1,42	24,78
43001 Dimbach	723, 724	2021 2378/21	6.468	€ 11.965,80	€ 1,85	27,17 tlw. Wald
43001 Dimbach	2499, 2500, 2501, 2495, 2513, 2514, 2497, 2508	2020 1649/21	18.138	€ 25.432,00	€ 1,40	tlw. Wald, Straßen- verkehrs- anlagen
43006 Henndorf	2493	2020 1382/21	5.084	€ 10.168,00	€ 2,00	Wald
43004 Gassen	1141/1	2019 4672/19	14.545	€ 19.000,00	€ 1,31	32,79 tlw. verbuschte Flächen



tlw. Wald	Grundstücke	Jahr TZ	m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²	BKZ
43001 Dimbach	2483/2, 2484, 2485/1, 2587/1	2019 4430/19	12.754	€ 15.304,80	€ 1,20	12,62 tlw. Wald, Straßen- verkehrs- anlagen
43014 Riedersdorf	925/1, 927	2019 2882/19	11.747	€ 23.494,00	€ 2,00	25,76
Durchschnitt					€ 1,44	

Auf Grundlage der hier erhobenen Vergleichspreise sowie der von SV Dr. Grabmair erhobenen Vergleichspreise und der Anpassung der Bonität kann der von SV Dr. Grabmair in seinem Gutachten auf Seite 21 angesetzte Basiswert von € 2,-- pro m² Grünland gut nachvollzogen werden.

Im Gutachten von SV Dr. Grabmair wurden insbesondere keine Bodenklimazahlen erhoben, um die Vergleichspreise plausibilisieren zu können. Dies wurde hier nachgeholt.

Der von SV Dr. Grabmair als Vergleichswert angesetzte Basiswert auf Seite 21 seines Gutachtens von € 2,-- pro m² entspricht den Gegebenheiten am Immobilienmarkt und ist somit als korrekt anzusehen.

Die Hofnähe der Grundstücke ist in diesem Wert berücksichtigt.

Bauland:

Katastralgemeinde	Grundstücke	Jahr TZ	m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²
43001 Dimbach	2704/2	2022 1804/22	1.034	€ 10.340,00	€ 10,00
43001 Dimbach	127, 128	2022 3831/22	2.831	€ 70.755,00	€ 24,99
43001 Dimbach	158/2	2022 130/23	1.118	€ 31.080,00	€ 27,80
43001 Dimbach	598/4	2021 2972/21	764	€ 11.460,00	€ 15,00
Durchschnitt					€ 19,45



Überprüfung Bodenwert Seite 21 des Gutachtens:

Für die Hofstelle, welche als Grünland gewidmet ist, wurde der 3- und 5-fache Grünlandpreis angesetzt. Dies ist in der Bewertungspraxis insbesondere für größere landwirtschaftliche Liegenschaften üblich.

Von mir würde eine fiktive Bauparzelle in der Größe von 1.000 m² angesetzt werden. Für diese Bauparzelle würde ein ortsüblicher Baulandpreis, welcher natürlich die ortsferne Lage berücksichtigen würde, angesetzt werden.

Der anzusetzende Baulandpreis ist laut vorliegenden Vergleichspreisen, welche einen deutlichen Preisunterschied für ortsferne Lagen aufzeigen, wie dies in der Bewertungspraxis üblich ist, mit maximal dem halben ortsüblichen Baulandpreis, welcher mit ca. € 27,- pro m² vorliegt, anzusetzen.

Aufgrund der schlechten Zufahrtsmöglichkeit zur angenommenen fiktiven Bauparzelle ist ein entsprechender Abschlag anzusetzen. Somit sind € 10,- pro m² für diesen Bodenwert als ortsüblicher Verkehrswert anzusetzen.

Dies würde für die von SV Dr. Grabmair auf Seite 21 seines Gutachtens berechneten Grundstücke im Ausmaß von insgesamt 1.722 m² folgende Grundstückswerte ergeben:

	m ²	€/m ²	€ gesamt
fiktive Bauparzelle	1.000	€ 10,00	€ 10.000,00
Grünland	722	€ 2,00	€ 1.444,00
Bodenwert	1.722		€ 11.444,00

Dies führt zu einem sehr ähnlichen Ergebnis.

Gebäude, Verkehrswert:

Hier werden von mir üblicherweise etwas andere Ansätze genommen. Deshalb erfolgt eine Neuberechnung und Bewertung.



Fragen ON 55

Es erfolgt eine kurze Zusammenfassung und Beantwortung der für ein Gutachten relevanten Einwendungen.

Anschlüsse (Strom, Wasser, ...):

Wichtig für die Bewertung einer Liegenschaft ist, dass die entsprechenden Anschlüsse vorhanden sind. Ein Fehlen eines wichtigen Anschlusses, wie Strom, Wasser, Internet udgl. würde zu Wertminderungen führen.

Dagegen würdigt der Markt ein derartiges Überangebot nicht, da es die Nutzung der Liegenschaft für einen Durchschnittsnutzer in der Regel nicht verbessert.

Fenster, Heizung, Warmwasser:

Hier ist auch eine durchschnittliche übliche Ausstattung wichtig. Alles was darüber ist, wird insbesondere bei alten Häusern nicht honoriert.

Flächenangaben:

Diese wurden von mir ergänzt.

Fotos:

Exekutionsordnung § 141 Abs. 4:

Der Sachverständige hat in das Gutachten auch einen Lageplan und bei Gebäuden auch einen Grundriss sowie zumindest **ein Bild** aufzunehmen. Er hat dem Gericht das Gutachten sowie eine Kurzfassung hievon auch in elektronischer Form zur Verfügung zu stellen.

Dieser Verpflichtung ist SV Dr. Grabmair nachgekommen.

Allgemein zu sagen ist dazu, dass die in einem Gutachten enthaltenen Fotos einen groben Überblick über die Liegenschaft ermöglichen sollen. Eine Besichtigung der Liegenschaft vor einem Kauf ist aus meiner Sicht immer unbedingt nötig.

Ein Gutachten hat nicht die Funktion als Verkaufsexpose zu dienen.



Beispiel Baubeschreibung Dampfbad:

Liegenschaftsbewertungsgesetz § 9 Abs. 1 Ziff. 2:

den Befund mit einer Beschreibung der Sache nach ihren Wertbestimmungsmerkmalen und ihren sonstigen, für die Bewertung bedeutsamen Eigenschaften tatsächlicher oder rechtlicher Art;

Somit ist der Befund so zu schreiben, dass die Wertbestimmungsmerkmale und die Eigenschaften so zu beschreiben sind, damit der Wert der Liegenschaft aufgrund dieser Beschreibung festgestellt werden kann.

Würde der Befund in einer Genauigkeit wie es hier beim Dampfbad von Seiten des Verpflichteten gefordert wird beschrieben werden, würde das Gutachten unlesbar werden. Zudem würden die Gutachten enorm teuer werden.

Die Beschreibung des SV Dr. Grabmair auf Seite 9 seines Gutachtens ist durchaus als üblich zu bezeichnen. Zu ergänzen ist hier natürlich, dass bezüglich der Umnutzung der Jauchgrube als Dampfbad eine baubehördliche Bewilligung vorliegen muss. Diese gibt es nicht.

Zustandsnote der Gebäude:

Die Einordnung der Zustandsnote 3,0 im Gutachten auf Seite 3 des SV Dr. Grabmair entspricht dem Zustand der Gebäude.

Eine derartige Einordnung vorzunehmen ist Aufgabe des Sachverständigen und ist aufgrund der im Befund festgestellten Eigenschaften vorzunehmen.

Quitten:

Wie bereits beschrieben, sind die Quitten eine für diese Gegend unübliche Bewirtschaftungsform und die Plantage wird in der Regel von keinem Käufer honoriert.

Blockhaus:

Laut Baubeschreibung, die der Baubewilligung zu Grunde liegt, wurde das Gebäude als forstwirtschaftlicher Abstell- und Lagerraum bewilligt.

Wofür für eine derartige Nutzung ein Kachelofen mit einem Wert von € 80.000,-- benötigt wird, erschließt sich dem Sachverständigen nicht.

Zudem ist das Gebäude schwer über einen einfachen Fußweg zu erreichen. Die Terrasse des Gebäudes ist baufällig und hier ist bereits Gefahr im Verzug.



Da das Gebäude baurechtlich genehmigt ist und auch einen Nutzen aufweist, ist dies natürlich zu bewerten.

Bewertung von Grund und Boden:

siehe obige Ausführungen

Nutzflächen:

siehe Nutzflächenaufstellung

Der Tankraum außerhalb des Hauptgebäudes, wie er hier vorhanden ist, ist nicht gesondert zu bewerten, er wird als Nebenraum anteilig in den Herstellungskosten berücksichtigt. Gleiches gilt für Terrassen, Balkonen, Senkgruben udgl.

Der Tankraum konnte bei der Befundaufnahme nicht begangen werden. Vom Verpflichteten wurden die ungefähren Außenmaße gezeigt.

Herstellungskosten, Bauwerte:

siehe gesonderte Feststellungen

Hingewiesen wird darauf, dass ein Versicherungsgutachten einen gänzlich anderen Zweck als ein Verkehrswertgutachten erfüllt und daher nicht als Vergleich herangezogen werden kann. Versicherungsgutachten werden auch nicht auf Grundlage des Liegenschaftsbewertungsgesetzes erstellt.

Gutachten im Zwangsversteigerungsverfahren:

Ein Gutachten im Zwangsversteigerungsverfahren hat den Zweck den Verkehrswert der Liegenschaft objektiv unter Grundlage des Liegenschaftsbewertungsgesetzes festzustellen.

Es ist nicht Aufgabe des Gutachtens eine Grundlage für einen Verkauf mit einem möglichst hohen Erlös zu bilden. Dies ist Aufgabe eines Verkaufsexposes.

Wirtschaftliche Einheit:

Siehe Frage der betreibenden Partei.



Auftrag Punkt 2

2. Prüfung der Einwendungen der Pfandgläubigerin

a) Bilden die Liegenschaften EZ 96 und EZ 357 je GB 43001 Dimbach eine wirtschaftliche Einheit, deren Gesamtwert höher als der zusammengerechnete Wert der einzelnen Liegenschaften ist (§ 143 Abs. 3 EO)?

Ist insgesamt ein höherer Erlös zu erwarten, wenn die beiden EZ 96 und EZ 357 je GB 43001 Dimbach gemeinsam oder getrennt zur Versteigerung aufgerufen werden.

Die beiden Einlagezahlen bilden meiner Ansicht nach eine wirtschaftliche Einheit.

Vor allem, weil das Hauptgebäude laut Kataster und Orthofoto über Grundstücke beider Einlagezahlen gebaut ist.

Weiters haben die umliegenden Grundstücke aufgrund der Hofnähe einen erhöhten Wert.

Bei einer getrennten Verwertung ist von niedrigeren Erlösen auszugehen bzw. ist diese aufgrund der Situierung der Gebäude praktisch nicht möglich.

b) Wurde beim Grundwert werterhöhend berücksichtigt, dass die landwirtschaftlich genutzten Flächen arrondiert um die Bauflächen liegen und damit das Alleinstellungsmerkmal des Wohnhauses erhöhen?

Siehe Ausführungen zu der Bewertung der Grundstücke.

Es liegen nicht alle Grünlandflächen arrondiert um die Hofstelle.

Diese Eigenschaften wurden ausreichend berücksichtigt.

c) In wie weit wurde die äußerst ruhige Alleinlage werterhöhend berücksichtigt?

Die Alleinlage wurde entsprechend berücksichtigt. Insbesondere bei der Marktanpassung. Es wurde die äußerst ruhige Alleinlage der schlechten Zufahrt neutral gegenüber gestellt. Für die Zufahrt ist ein Marktanpassungsabschlag anzusetzen.



d) Wurden das Hauptgebäude und der Keltenkeller/ das Studio konsensmäßig errichtet?
Handelt es sich um „Sternchenbauten“?

Ob alle Gebäude konsensgemäß errichtet wurden, kann abschließend nicht festgestellt werden. Insbesondere, da Nutzungsänderungen auch baubehördlich zu genehmigen sind. Für die meisten Gebäude sind keine Baupläne vorhanden. Bei Gebäuden, welche offensichtlich vor 1945 errichtet worden sind, geht man in der Praxis davon aus, dass diese ursprünglich konsensgemäß errichtet sind. Die ursprünglichen Nutzungen sind hier den Sachverständigen unbekannt. Abschließende Klarheit könnte nur ein baubehördliches Überprüfungsverfahren ergeben.

Wenn man davon ausgeht, dass die Gebäude ursprünglich konsensgemäß errichtet worden sind, sind andere Nutzungsmöglichkeiten nach § 30 OÖ ROG möglich. Natürlich sind diese baurechtlich zu bewilligen.

Die vorhandene Flächenwidmung ist Grünland. Ein „Sternchenbau“ würde bedeuten, dass für eine gewisse Fläche die Flächenwidmung Bauland Dorfgebiet vorhanden ist. Dies ist hier nicht der Fall.

e) Welche Möglichkeiten einer ausgedehnten weiteren Bebauung liegen vor? Kann über den bisherigen Gebäudezustand angebaut werden?

§ 30 Abs. 5 OÖ ROG 1994:

Im Grünland dürfen nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen (Abs. 2 bis 4). Die Notwendigkeit von land- und forstwirtschaftlichen Neu- und Zubauten, ausgenommen Ersatzgebäude, liegt jedenfalls dann nicht vor, wenn eine geplante Nutzung auch in einem nach Abs. 6 bis 8 verwendeten Gebäude oder Gebäudeteil möglich wäre. Jedenfalls zulässig sind das Wohnumfeld land- und forstwirtschaftlicher Gebäude ergänzende infrastrukturelle Bauwerke und Anlagen (wie Carports, Garten- und Gerätehütten, Schwimmbekken) mit jeweils höchstens 50 m² bebauter Fläche, insgesamt jedoch höchstens 100 m² bebauter Fläche, sofern ein solcher Bedarf zweckmäßigerweise nicht im Bestand sichergestellt werden kann. Auszugshäuser für Übergeber bzw. Übernehmer dürfen nur errichtet werden, wenn eine Auszugssituation vorliegt, die Wohnbedürfnisse im Zusammenhang mit Betriebsübergaben nicht im land- und forstwirtschaftlichen Baubestand sichergestellt werden können, ein Zubau nicht möglich ist und die Errichtung im unmittelbaren Nahbereich des land- und forstwirtschaftlichen Hauptgebäudes erfolgt; die Ver- und Entsorgung muss sichergestellt sein. Die Eröffnung einer eigenen Einlagezahl für das Auszugshaus im Grundbuch ist unzulässig; § 9 Abs. 6 Oö. Bauordnung 1994 gilt sinngemäß.

Somit ist keine Erweiterung des Hauptgebäudes möglich. Allenfalls ist eine Erweiterung von Nebengebäuden zulässig.



f) Wie stellt sich die Zufahrt zu den Liegenschaften dar? Handelt es sich um einen öffentlichen/ privaten Weg? Bestehen Wegerechte?

Die Zufahrt zur Liegenschaft ist äußerst problematisch.

Die Hauptzufahrt ist laut vorliegenden Grundbuchsdaten und Lageplänen öffentlich. Teilweise führt der Straßenverlauf in der Natur auch über ersessene Geh- und Fahrtrechte. Bei dieser Zufahrt handelt es sich über mehrere Kilometer um einen einfachen land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsweg, welcher vorwiegend mit Traktoren befahren wird. Dieser Weg ist geschottert und wird von der Gemeinde instand gehalten. Laut Auskunft des Verpflichteten erfolgt keine Schneeräumung im Winter. Diese Straßen sind typischerweise mit Autos zu befahren, welche eine Geländeeignung besitzen. Geübte Fahrer können auch mit normalen Autos fahren.

Die Brücke zur Liegenschaft, die über den Grenzbach zur Liegenschaft führt, ist für mehrspurige Fahrzeuge nicht befahrbar.





Laut Auskunft des Verpflichteten besteht noch eine Zufahrtsmöglichkeit über einen Waldweg, welcher nicht öffentlich ist, durch den Wald. Dieser wurde von mir nicht überprüft, da die letzten Meter zum Haus sichtbar waren. Dieser Weg wird kaum genutzt und ist nicht LKW-tauglich.



Neuberechnung

Allgemeines

Aus Sicht des Sachverständigen sind die beiden Einlagezahlen als wirtschaftliche Einheit zu betrachten und dementsprechend zu bewerten. Erklärung siehe Auftrag Punkt 2.a..

Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Bodenwert:

Die Bodenwert sind entsprechend der obigen Aufstellung anzusetzen. Die Waldwerte werden dem Gutachten des SV Dr. Grabmair übernommen, da sie von keiner Partei in Frage gestellt werden. Diesbezüglich erfolgte von mir keine Überprüfung.

Bezüglich der Quittenplantage teilte der Verpflichtete mit, dass diese vor allem deswegen gemacht wurde, um einen zusätzlichen Wirtschaftszweig zu haben, um nicht baurechtlich genehmigte Gebäude bewilligen zu können. Eine derartige Vorgangsweise entspricht der Praxis, da landwirtschaftliche Neubauten gem. OÖ ROG 30 nur genehmigungsfähig sind, wenn ein entsprechender Bedarf vorliegt.

Da eine Quittenplantage in der bewertungsgegenständlichen Gegend sehr unüblich und arbeitsintensiv ist, wird man davon ausgehen können, dass ein zukünftiger Käufer der Liegenschaft diese nicht weiter betreiben wird und daher das Vorhandensein dieser Plantage nicht honoriert wird. Dies kam auch insbesondere am Tag der Befundaufnahme zum Ausdruck, wo die Plantage in einem ungepflegten Zustand vorgefunden wurde.

Gebäude:

Es ist großteils ein sehr alter Gebäudebestand vorhanden, welcher in den letzten Jahrzehnten adaptiert und saniert wurde. Wie weit Baubewilligungen vorliegen, kann ohne baubehördliche Überprüfung sehr schwer nachvollzogen werden, da die ursprünglichen Nutzungen der Gebäude nicht bekannt sind. So wurde zum Beispiel die Jauchegrube als Dampfbad ohne eine baurechtliche Bewilligung ausgebaut. Für einzelne Gebäudeteile liegen bereits Abbruchbescheide (siehe Gutachten SV Dr. Grabmair) vor.

Eine Neubewilligung von Gebäuden im Grünland ist, wie bereits oben ausgeführt, aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen schwierig bis unmöglich. Ausnahmen sind für Nebengebäude vorgesehen.

Bei den Gebäuden ist der bauliche Zustand und die Nutzbarkeit sowie die Restnutzungsdauer zu bewerten. Die meisten Gebäuden haben die gewöhnliche Nutzungsdauer bei Weitem überschritten. Es ist aber aufgrund der vorgenommenen Sanierungen noch eine Nutzung möglich.



Die Gebäude entsprechen nicht zeitgemäßen Bedürfnissen. Insbesondere die Raumhöhen und der vorhandene Lichteinfall durch die sehr kleinen Fenster sowie die Energiekennzahlen sind nicht mit heutigen Gebäuden vergleichbar.

Bei der Bewertung ist davon auszugehen, was ein gleichwertig nutzbares Gebäude heute an Herstellungskosten verursachen würde. Es ist nicht davon auszugehen, die historische Substanz wiederherzustellen. Dies wäre unleistbar, würde baurechtlich nicht genehmigungsfähig sein. Derartige Werte würden auch vom Markt nicht honoriert werden.

Als Grundlage für die Berechnung der Herstellungskosten dienen die Empfehlungen des Sachverständigenverbandes Oberösterreich und Salzburg aus 2022 und die Pauschalkostensätze des Landwirtschaftsministeriums aus 2021. Diese Herstellungskosten sind natürlich an die vorhandenen Gebäuden entsprechend anzupassen.

Von den Herstellungskosten ist ein Abschlag für Alter, Zustand, Baumängel, Bauschäden, verlorenen Bauaufwand udgl. anzusetzen. Im Gutachten des SV Dr. Grabmair wurde dieser Abschlag mit 75 % für das Hauptgebäude pauschal festgesetzt.

Dieser angesetzte Abschlag ist ein für derartige Gebäude üblicher Wert. Eine Aufgliederung in seine Teilkomponenten würde zu keinem besseren Ergebnis führen. Zudem wären die einzelnen Teilwerte schwer festzusetzen. Daher geht man in der Bewertungspraxis von einem Gesamtabschlag für derartig alte Gebäude aus.

In meiner Neuberechnung wird von einem allgemeinen Abschlag von 75 % ausgegangen.

Beim Blockhaus ist ein neuer, laut Angaben des Verpflichteten, sehr teurer Ofen eingebaut worden. Hier ist für den Kamin ein Abbruchbescheid vorhanden. Ganz allgemein stellt sich die Frage, wie ein potentieller Käufer einen derart teuren Ofen in einem Nebengebäude, welches von der Lage her vor allem als Wirtschaftsgebäude nutzbar ist, honoriert. Es ist davon auszugehen, dass hier vor allem von einem verlorenen Bauaufwand auszugehen ist. Dies wird auch dementsprechend in meiner Neuberechnung so angesetzt.

Abbruchbescheide, fehlende Baubewilligungen:

Für die Gerätehütte, dem Zubau beim Blockhaus sowie dem Kamin beim Blockhaus liegen rechtskräftige Abbruchbescheide bzw. keine Baubewilligungen vor und werden daher nicht bewertet. Für den Abbruch werden pauschale Kosten von € 10.000,-- angesetzt.

Der mit dem Kamin verbundene Ofen wird nicht bewertet, da er nicht genutzt werden kann und wie bereits beschrieben auch einen verlorenen Bauaufwand darstellt. Abbruchkosten werden nicht angesetzt, da bei einem Verkauf der Erlös die Abbruchkosten decken würde.



Marktanpassung:

Für derartige Liegenschaften ist in der Regel ein Marktanpassungsabschlag anzusetzen.

Dies begründet sich, dass die Nachfrage nach derartigen Liegenschaften mit schlechter Zufahrt, eingeschränkter Nutzung (Raumhöhe, ...), fehlenden Baugenehmigungen, vorhanden Abbruchbescheid, ... eingeschränkt ist.

Derartige Faktoren schrecken ein gewisses Käuferpublikum ab.

Natürlich kann es sein, dass für derartige Objekte ein Käufer kommt, der auch mehr als den hier ermittelten Verkehrswert bezahlt. Aufgrund der Einzigartigkeit der Liegenschaft kann es sein, dass ein potentieller Käufer genau so eine Liegenschaft sucht und bereit ist, dafür sehr viel Geld zu bezahlen. Hier handelt es sich aber um einen Liebhaberwert.

Allgemein ist zu sagen, dass in letzter Zeit und auch zum jetzigen Zeitpunkt ein gutes Angebot an derartigen Sacherl in näherer Umgebung (ca. 10 bis 15 km) vorhanden war und ist.

Da die Liegenschaft diesbezüglich sehr schwer einzuschätzen ist und es doch ein Käuferpublikum gibt, welches genau derartige Liegenschaften sucht, wird ein geringer Marktanpassungsabschlag von 10 % angesetzt. Dies begründet sich vor allem auf der Reaktion des Immobilienmarktes.



Bodenwert

	m ²	€/m ²	€ gesamt
fiktive Bauparzelle	1.000	€ 10,00	€ 10.000,00
Grünland	9.125	€ 2,00	€ 18.250,00
Wald	27.486	€ 1,53	€ 42.000,00
Bodenwert	37.611		€ 70.250,00

Gebäude

Bauwert	m ²	€/m ²	gesamt
Hauptgebäude Erdgeschoss	131,60	€ 2.500,00	€ 329.000,00
Hauptgebäude Obergeschoss	141,15	€ 2.300,00	€ 324.645,00
Anbau Keller	20,00	€ 1.200,00	€ 24.000,00
Anbau Obergeschoss	20,00	€ 2.700,00	€ 54.000,00
Dampfbad	16,70	€ 2.700,00	€ 45.090,00
Blockhaus (Ofen = verlorener Bauaufwand)	75,50	€ 1.500,00	€ 113.250,00
Herstellungswert	404,95		€ 889.985,00
- Wertminderung wegen Alters, Zustand, Baumängel, Bauschäden, fehlende Fertigstellungsarbeiten, ...	-75,00 %		-€ 667.488,75
Bauwert			€ 222.496,25

Außenanlagen

Die vorhandenen Außenanlagen, wie die Brücke, Stützmauern, Wege udgl. werden pauschal mit einem Zeitwert von **€ 15.000,-** festgesetzt.



Sachwert

Sachwert	€
Grund und Boden	€ 70.250,00
Bauwert	€ 222.496,25
Außenanlagen (Zeitwert)	€ 15.000,00
- Abbruch	-€ 10.000,00
gesamt	€ 297.746,25

Verkehrswert Liegenschaft

Verkehrswert		€
Sachwert		€ 297.746,25
- Marktanpassung	-10,00 %	-€ 29.774,63
Verkehrswert		€ 267.971,63
Verkehrswert gerundet		€ 268.000,00

Überprüfung am Markt - Verkauf von Bauernsacherl:

Katastralgemeinde	EZ	Jahr TZ	m ² Grund	Kaufpreis
43006 Henndorf	287	2022 308/23	20.373	€ 285.000,00
43006 Henndorf	100	2022 2124/22	102.088	€ 460.000,00
43014 Riedersdorf	126	2022 2908/22	4.113	€ 260.000,00
43001 Dimbach	131	2022 2064/22	81.250	€ 280.000,00
43006 Henndorf	95, 146	2022 1854/22	30.983	€ 415.000,00
43011 Linden	337	2021 1096/21	11.698	€ 168.000,00
43006 Henndorf	23	2020 2394/20	31.351	€ 75.000,00
43011 Linden	192	2020 2188/20	18.506	€ 40.000,00
43011 Linden	353	2020 26/21	5.282	€ 215.000,00
43011 Linden	81	2020 3510/20	103.450	€ 141.104,55
Durchschnitt			40.909,4	€ 233.910,46

Insbesondere mit dem Kauf der Liegenschaft EZ 287, Grundbuch 43006 Henndorf habe ich mich eingehend auseinandergesetzt, da diese durch meine Frau angekauft wurde. Im direkten Vergleich ist diese Liegenschaft als höherwertiger im Vergleich zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft einzustufen. Es wurde ein marktüblicher Preis bezahlt.

Wie man aus den Vergleichspreisen ersehen kann, liegt der Schnitt der Verkäufe der Bauernsacherl unter dem Wert des Ergebnisses meiner Verkehrswertberechnung für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft.

Von den Vergleichsverkäufen befinden sich mehrere auch in Alleinlage. Die teilweise bessere Ausstattung mit Grundstücken ist ebenfalls zu berücksichtigen. Praktisch alle Vergleichsliegenschaften haben eine bessere Zufahrt.

Allgemein kann man davon ausgehen, dass die Liegenschaft aufgrund ihrer wertbestimmenden Merkmale, welche hier bereits wiederholt ausgeführt wurden, nicht über dem Durchschnitt einzustufen ist. Hier sind natürlich zeitliche Anpassungen der Vergleichsverkäufe durchzuführen.



Die vorliegenden Vergleichsverkäufe decken sich sehr gut mit dem ermittelten Verkehrswert und zeigen somit auf, dass der ermittelte Verkehrswert marktüblich ist.

Unterschied zum Verkehrswert Gutachten SV Dr. Walter Grabmair:

Beim Grund und Boden kommen ähnliche Ergebnisse heraus. Der Unterschied liegt vor allem bei der Bewertung der Quittenplantage, welche meiner Ansicht nach der Markt nicht honoriert.

Bei den Gebäuden setzt SV Dr. Walter Grabmair Herstellungskosten für Gebäude an, wie sie heute üblicherweise in dieser Gegend errichtet werden. Dabei übersieht er, dass insbesondere das hier vorliegende Hauptgebäude ein geringere Kubatur, aufgrund der niedrigeren Raumhöhe als der heute üblichen mindestens 2,50 m aufweist. Das bewertungsgegenständliche Gebäude ist natürlich weit nicht mit heutigen Baumaterialien errichtet worden, sondern aus sehr einfachen, mit viel Stein und Holz. Dies ist natürlich entsprechend in niedrigeren Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Abbruchkosten für rechtskräftige Abbruchbescheide und für nicht genehmigungsfähige Gebäude sind anzusetzen.

Bei einer Liegenschaft, die mit negativen Eigenschaften behaftet ist, wie eine schlechte Zufahrt, fehlenden Baugenehmigungen, niedrige Raumhöhen udgl. ist eine Marktanpassung vorzunehmen. Dies auch unter dem Gesichtspunkt, dass ein wertmäßiger Unterschied zu Liegenschaften vorhanden ist, die derartige Makel nicht haben.



Zusammenfassung

Verkehrswert:	
EZ 96 und EZ 357 Grundbuch 43001 Dimbach zum 22. August 2022	€ 268.000,00

Die Bewertung erfolgt geldlasten- und bestandsfrei!

Luftenberg, am 24. August 2023