

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien
e

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert der Liegenschaft, **EZ 51, Grundbuch 13027 Loosdorf, BG**
Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 170/1, mit der Adresse 2133 Loosdorf,
Loosdorf 51



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Mag. Horst Winkelmayr als Insolvenzverwalter von Frau Simone Fasching.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes:

der Liegenschaft, **EZ 51, Grundbuch 13027 Loosdorf**, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 170/1, mit der Adresse 2133 Loosdorf, Loosdorf 51.

1.3. Schätzungsstichtag:

ist der 29.10.2024 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme am 29.10.2024 unter Anwesenheit von:

1. Frau Simone Fasching
2. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
3. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Grundbuchauszug vom 07.10.2024

1.5.3. Bauanzeige betreffend der Errichtung einer Einfriedung vom 02.07.1996

1.5.4. Fotos

Energieausweise:

Laut Auskunft von Frau Simone Fasching ist kein Energieausweis für das Wohnhaus vorhanden.

Rückstände Gemeindekonto:

Laut Kontoblatt der Gemeinde Fallbach vom 29.10.2024 ist ein Rückstand von gesamt € 197,36 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Bestandsverhältnis:

Laut Auskunft von Frau Simone Fasching ist das bewertungsgegenständliche Wohnhaus nicht vermietet und steht im Eigengebrauch. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

Kontoblatt der Gemeinde Fallbach vom 29.10.2024

Gemeinde Fallbach Fallbach 30, 2133 Loosdorf UID: ATU 18279104		Kontoblatt Kunde										Homepage: www.fallbach.gv.at E-Mail: gemeinde@fallbach.at Telefon: 03326/3466	
Person: 515, Fasching Simone, Loosdorf 51, 2133 Loosdorf		Jahr: 2024											
Objekt: 1, Loosdorf 51, 2133 Loosdorf													
Abgabensummen													
Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust.	Zahlung	Netto	Ust.	Offen	Netto	Ust.		
1	Wassernebengebühr	14,98	55,80	50,71	5,09	53,99	49,07	4,92	16,79	15,28	1,53		
2	Bereitstellungsgebühr	9,90	49,50	45,00	4,50	42,90	39,00	3,90	16,50	15,00	1,50		
92	Kanalabwässerungsgebühr	47,37	142,11	125,18	12,93	118,73	107,93	10,80	70,75	64,31	6,44		
98	Gebührenbremse 2024		-40,03	-40,03		-40,03	-40,03						
100	Abfallwirtschaftsgebühr		80,46	73,14	7,32	26,62	24,38	2,44	53,64	48,76	4,88		
101	Abfallwirtschaftsbeitrag		48,27	43,89	4,38	16,09	14,63	1,46	32,18	29,26	2,92		
102	NO-Seuchenvorsorgeabgabe		11,25	11,25		3,75	3,75		7,50	7,50			
164	Abfallwirtschaftsgebühr		26,62			26,62	24,38	2,44					
185	Abfallwirtschaftsbeitrag		16,09			16,09	14,63	1,46					
186	Seuchenvorsorgeabgabe		3,75			3,75	3,75						
214	Hundeabgabe		30,00	30,00		30,00	30,00						
Summe		118,91	377,36	343,14	34,22	296,91	271,49	27,42	197,36	180,09	17,27		
Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 11													

2. Befund:

EZ 51, Grundbuch 13027 Loosdorf, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 170/1, mit der Adresse 2133 Loosdorf, Loosdorf 51

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 07.10.2024.

KATASTRALGEMEINDE 13027 Loosdorf	EINLAGEZAHL	51
BEZIRKSGERICHT Mistelbach		

Letzte TZ 6674/2024		
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012		
***** A1 *****		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
170/1	GST-Fläche	257
	Bauf.(10)	125
	Bauf.(20)	66
	Gärten(10)	66 Loosdorf 51
Legende:		
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)		
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)		
Gärten(10): Gärten (Gärten)		

2.1.1. Gutsbestand:

***** B *****
5 ANTEIL: 1/1
Simone Fasching
GEB: 1984-05-27 ADR: Ungerndorf 70, Ungerndorf 2133
a 8079/2020 IM RANG 6811/2020 Kaufvertrag 2020-09-04 Eigentumsrecht
b 6674/2024 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens am 17.09.2024
(11 S 37/24a)

2.1.2. Eigentumsverhältnisse:

- Simone Fasching 1/1 Anteil

2.1.3. A 2 - Blatt:

***** A2 *****

2.1.3 C - Blatt:

```
***** C *****
3 a 8079/2020 Pfandurkunde 2020-09-15
    PFANDRECHT
    Höchstbetrag EUR 90.000,--
    für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG
    (FN 99073x)
    c 4086/2024 Klage (16 Cg 58/24v LG Korneuburg)
    d 6365/2024 VERSTEIGERUNGSVERFAHREN SIEH LNR 4a (13 E 23/24m)
4 a 6365/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 84.586,18,
    0,375 % Z pro Vierteljahr, 1,188 % VZ pro Vierteljahr,
    jeweils dekursiv vierteljährlich kontokorrentmäßig
    berechnet und vierteljährlich zum Quartalsende
    kapitalisiert ab 24.5.2024,
    Kosten EUR 5.305,54 samt 4 % Z seit 18.7.2024,
    Kosten ds Antrages EUR 1.621,74 für
    HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG
    (FN 099073x)
    13 E 23/24m
    PFANDRECHT SIEHE LNR 3a

***** HINWEIS *****
    Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
    Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Laa an der Thaya.
*****
```

2.1.4 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.2. Grundstücksausmaße:

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
170/1   GST-Fläche          257
        Bauf.(10)           125
        Bauf.(20)           66
        Gärten(10)          66  Loosdorf 51

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
```

2.3. Lage:

Lageplan

Abbildung 1:



Abbildung 2:

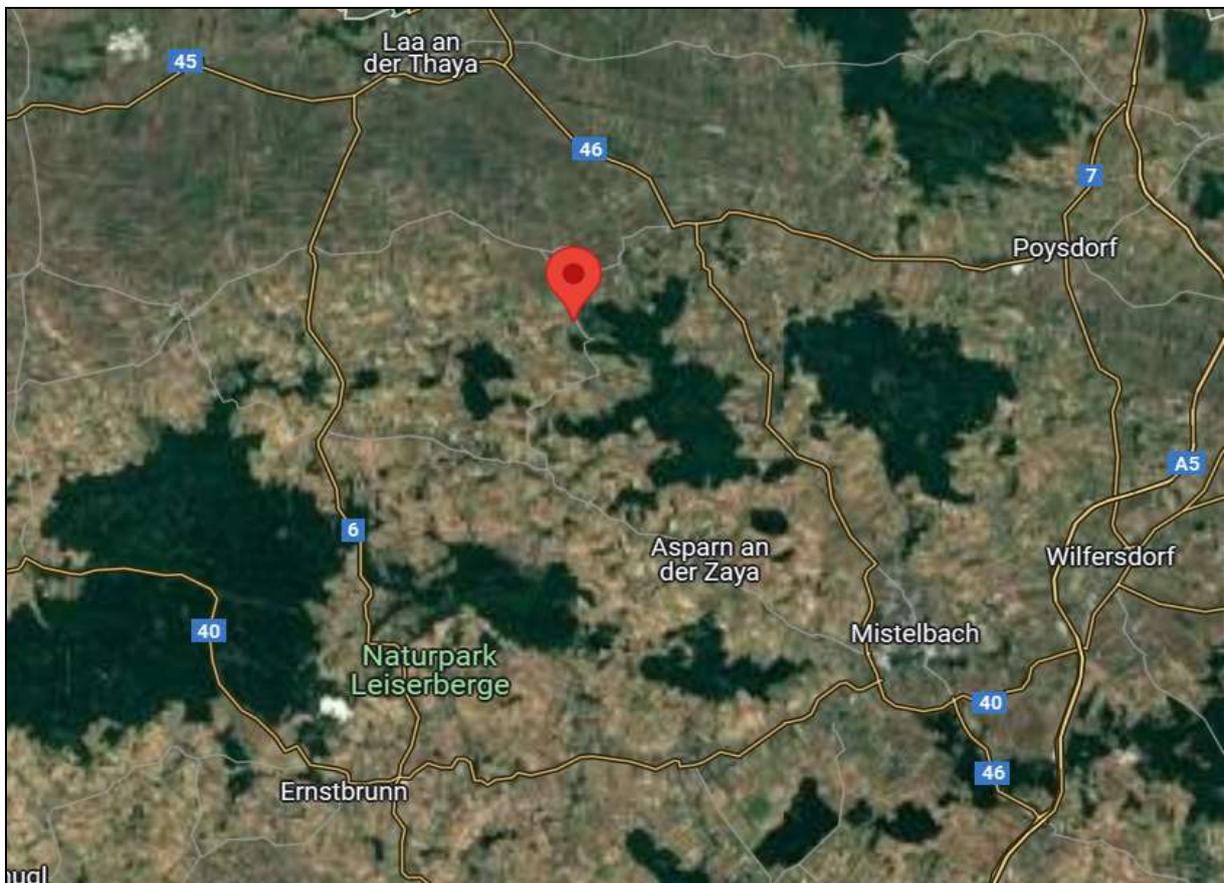


Abbildung 3:

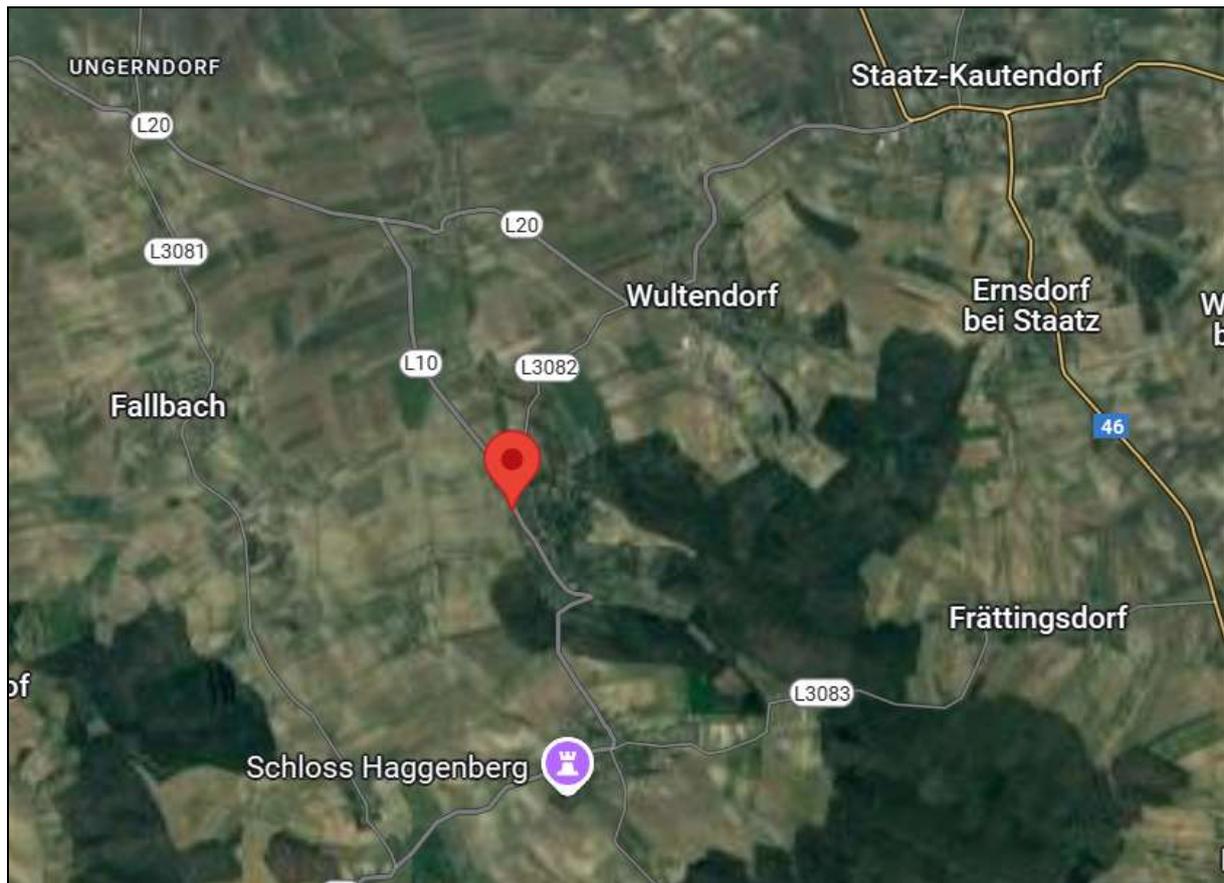


Abbildung 4:

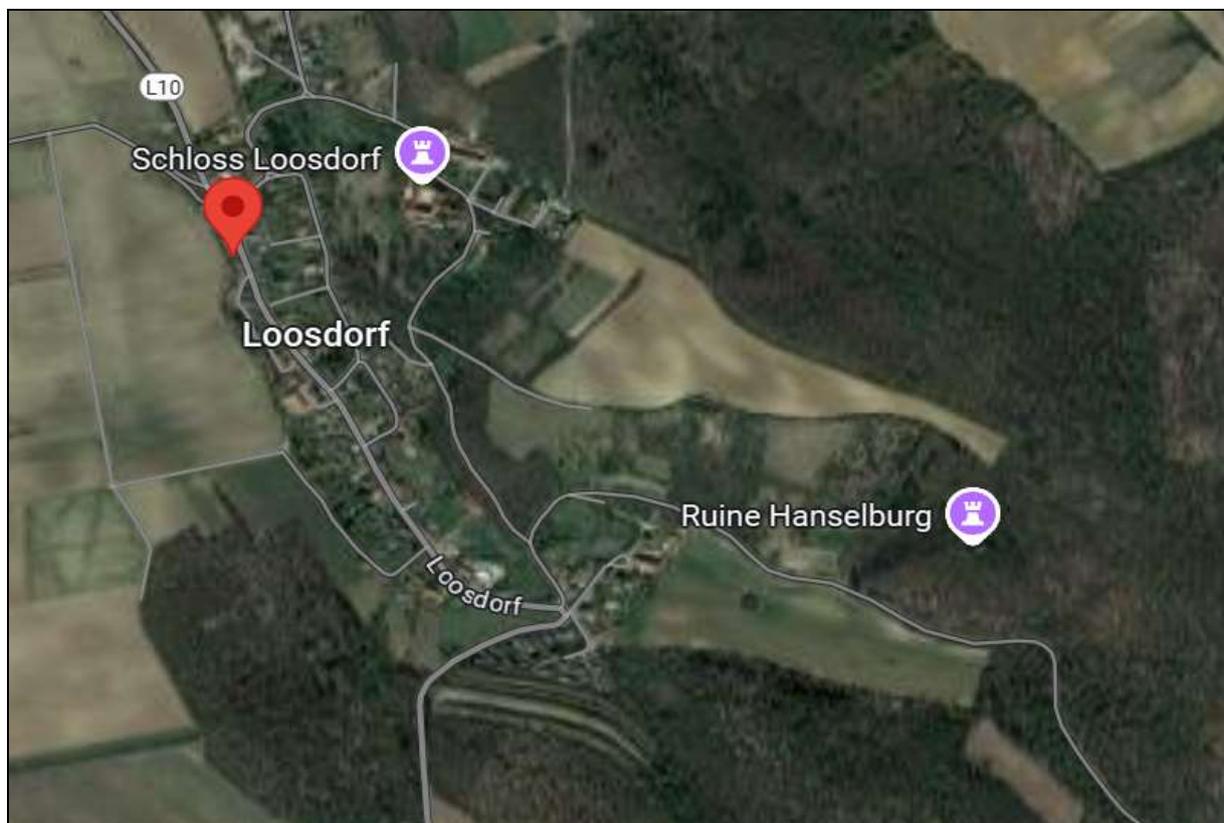


Abbildung 5:

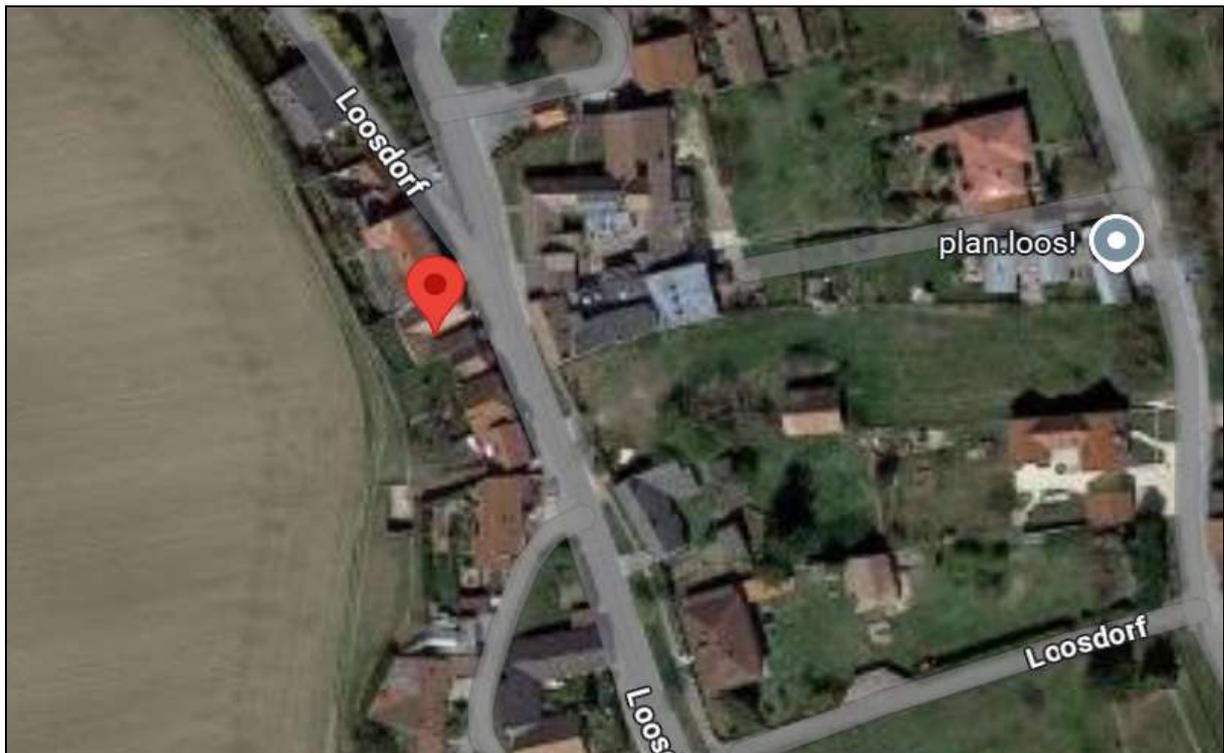
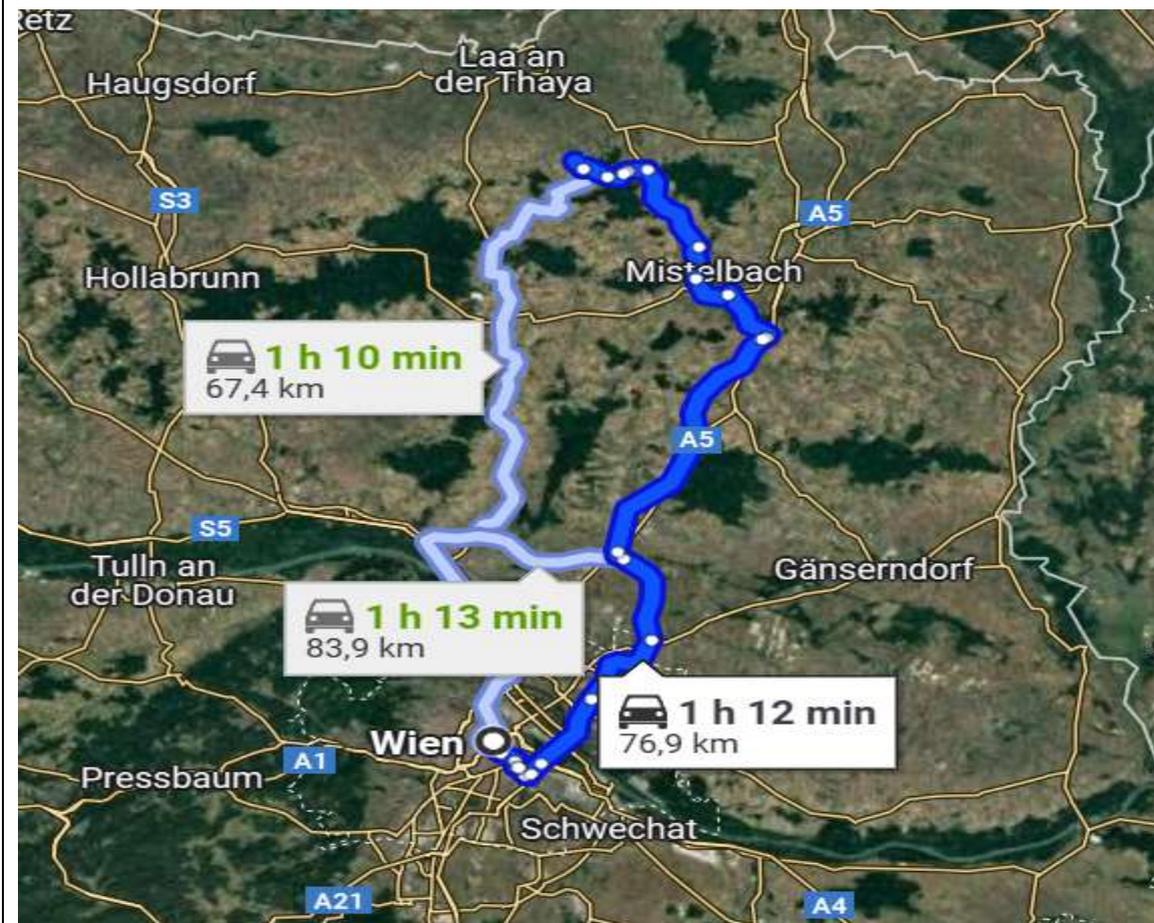


Abbildung 6 – GST – Nr. 170/1:



Verkehrsanbindung nach Wien



2.4. Bebaubarkeit, Widmung

Laut Auskunft der Gemeinde Fallbach ist die Widmung wie folgt:

- GST – Nr. 170/1 Bauland – Agrargebiet sowie teilweise Verkehrsfläche (Verkehrsfläche ca. 40 m² laut Auskunft der Gemeinde Fallbach)



2.5. Objektbeschreibung:

EZ 51, Grundbuch 13027 Loosdorf, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 170/1, mit der Adresse 2133 Loosdorf, Loosdorf 51







ECKDATEN

<u>Bezeichnung:</u>	Wohnhaus mit Nebengebäude
<u>Bauartklasse:</u>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<u>Dachung:</u>	Harte Dachung
<u>Baubehörde:</u>	Nach Einsichtnahme in den Bauakt konnten folgende Unterlagen erhoben werden: Bauanzeige betreffend der Errichtung einer Einfriedung vom 02.07.1996
<u>Fenster:</u>	Kunststofffenster
<u>Keller:</u>	nicht unterkellert
<u>Heizung:</u>	Laut Auskunft von Frau Simone Fasching erfolgt die Beheizung des Wohnhauses mittels eines Heizkonvektors. Eine Zentralheizung ist laut Auskunft von Frau Simone Fasching nicht vorhanden.
<u>Sonstiges:</u>	Einfriedung, Nebengebäude

Beschreibung der Räumlichkeiten - Wohnhaus:

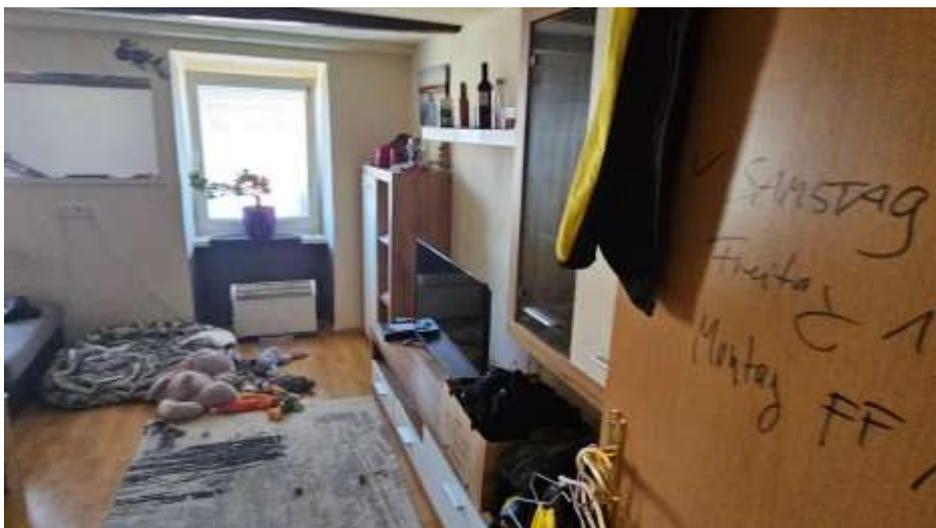
ERDGESCHOSS

Zimmer: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen, Küche



Zimmer:

Laminatboden, Wände und Decke gestrichen



Badezimmer:

Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen,
Handwaschbecken, Badewanne, Stand – WC,



Zimmer:

Laminatboden, Wände und Decke gestrichen
Hinzuweisen ist, dass ein starker Schimmelbefall vorhanden ist.



Abstellraum: Betonboden



Anmerkung elektrische Anlage:

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

2.6. Gesamtzustand:

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand des Wohnhauses dem Alter entsprechend als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Ein erhöhter Investitionsrückstau ist gegeben.

2.7. Anschlüsse:

Laut Auskunft der Gemeinde Fallbach ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft an alle üblichen öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen (Wasser, Kanal, Strom).

2.8. Objektgröße:

EZ 51, Grundbuch 13027 Loosdorf, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 170/1, mit der Adresse 2133 Loosdorf, Loosdorf 51

Aufgrund nicht vorhandener Pläne wurde das Wohnhaus durch den Sachverständigen neu vermessen und eine Wohnnutzfläche von ca. 48 m² ermittelt.

Für die Neuvermessung und die dadurch resultierende Größe wird keine Haftung übernommen.

2.9. Baubehörde:

Bauanzeige betreffend der Errichtung einer Einfriedung vom 02.07.1996

2.10. Allgemeines:

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

Nach Einsicht im Verdachtsflächenkataster wurde festgestellt, dass die Grundstücksnummer in diesem nicht verzeichnet ist.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes:

der Liegenschaft, **EZ 51, Grundbuch 13027 Loosdorf**, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 170/1, mit der Adresse 2133 Loosdorf, Loosdorf 51.

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

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

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

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

3.1.1. Sachwert:

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

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

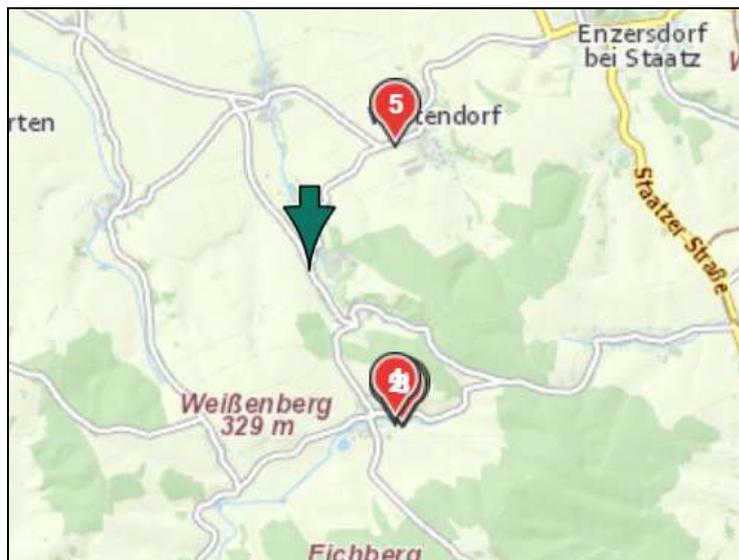
§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

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

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

3.1.2. Bodenwert:

Der Bodenwert wird anhand eines Vergleichswertverfahrens ermittelt, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen in der Gemeinde Fallbach durchgeführt wurden.



☰ Zusammenfassend...	13,01 € V=21 %	^
Vergleichswerte gewählt/gesamt	5/5	i i
arithmetisches Mittel (Wert/m ²)	13,01 €	i
Standardabweichung	2,72 €	i i
Variationskoeffizient	20,9 %	i i
95%-Toleranzintervall	7,68 € - 18,35 €	i

Marker	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m ²	Preis kor. / m ²
1	Bauland Hagenberg 2.063m entfernt	6184/2021	31.05.2021	1.052 m ²	15,00 €	15,00 €
2	Bauland Hagenberg 2.001m entfernt	8911/2022	21.09.2022	1.057 m ²	10,07 €	10,07 €
3	Bauland Hagenberg 2.050m entfernt	4454/2022	28.03.2022	942 m ²	15,00 €	15,00 €
4	Bauland Hagenberg 1.959m entfernt	7109/2022	05.07.2022	724 m ²	15,00 €	15,00 €
5	Bauland Wultendorf 1.722m entfernt	420/2021	17.12.2020	1.150 m ²	10,00 €	10,00 €

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 13 pro m². Aufgrund der vorhandenen Flächenwidmung (teilweise Verkehrsfläche – siehe Seite 10 im Gutachten) erfolgt ein Abschlag von 10%**

	€ 13,00
Abschlag von 10%	€ 1,30
	€ 11,70

EZ 51, Grundbuch 13027 Loosdorf, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 170/1, mit der Adresse 2133 Loosdorf, Loosdorf 51

Bodenwert	
Grundfläche GST - Nr. 170/1	257 m ²
(Ansatz unter Berücksichtigung der Widmung Bauland - Agrargebiet sowie teilweise Verkehrsfläche - siehe Seite 10 im Gutachten)	
à	€ 11,70
	€ 3 006,90
	€ 3 006,90
Anschlusskosten und Anschließungsabgaben pauschal	€ 10 000,00
Bodenwert	€ 13 006,90
Bauzeitwert	
Baukosten pro m ² Wohnnutzfläche	€ 2 900,00
Wohnnutzfläche ca.	48 m ²
	€ 139 200,00
lineare Alterwertminderung	
gewöhnliche Nutzungsdauer	90 Jahre
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)	
Alter des Gebäudes ca.	60 Jahre
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungsarbeiten)	
Wertminderung in	67%
	€ 93 264,00
	€ 45 936,00
Investitionsrückstau € 300 pro m ² Wohnnutzfläche	€ 14 400,00
Bauzeitwert	€ 31 536,00
Sachwert	
Bodenwert	€ 13 006,90
Bauzeitwert	€ 31 536,00
	€ 44 542,90
Einfriedung und Nebengebäude pauschal bewertet	€ 7 000,00
	€ 51 542,90
VERKERHSWERT	€ 51 542,90

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

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft, **EZ 51, Grundbuch 13027 Loosdorf**, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 170/1, mit der Adresse 2133 Loosdorf, Loosdorf 51, zum Bewertungsstichtag 29.10.2024 **ohne Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto**, beträgt gerundet:

EUR 51.500,-
(Euro Einundfünfzigtausendfünfhundert)

Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft, **EZ 51, Grundbuch 13027 Loosdorf**, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 170/1, mit der Adresse 2133 Loosdorf, Loosdorf 51, zum Bewertungsstichtag 29.10.2024 **mit Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto**, beträgt gerundet:

EUR 51.300,-
(Euro Einundfünfzigtausenddreihundert)



Wien, am 19.12.2024

Anmerkung:

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

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

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