

ING. GERHARD HENGSTBERGER

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für die Fachgruppen:
Bauwesen 72.10 und Immobilien 94.10, 94.15, 94.17, 94.65, 94.20 u. 94.70
Mitglied des Hauptverbands der GERICHTSSACHVERSTÄNDIGEN

3270 Scheibbs, Schöllgraben 3

**EINGELANGT**

08. April 2024

HOFBAUER & NOKAJ

27

An das
Bezirksgericht Scheibbs, Abteilung 10
Rathausplatz 5
3270 Scheibbs

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG GUTACHTEN

GZ.: **10 P 44/ 23y**

Pflegschaftssache: Dariusz Domagala

3250 Wieselburg Land

vertr. d. Erwachsenenvertreter Hr. Mag. Nokaj / Mag. Hofbauer

Zweck der Bewertung: Feststellung des Verkehrswertes

**der Liegenschaft: EZ. 368, KG. 22114 Gumprechtsfelden
Neumühl 56
3250 Wieselburg Land**

mit dem Bewertungsstichtag vom 26.02.2024

**Ausfertigungen: 3- fach im Original
Einbringung in digitaler Form > BG Justiz DES**

I) GRUNDLAGEN der BEWERTUNG:

I.1) Auftrag / Stichtag: u. Zweck der Bewertung:

Lt. Beschluss des BG Scheibbs wurde ich in der Pflegschafts- Erwachsenenschutz-
sache von Hr. Dariusz Domagala als allgem. beeideter u. gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger beauftragt schriftlich Befund und Gutachten über den
Verkehrswert der angeführten Liegenschaft zum Stichtag vom 26.02.2024 zu
erstellen.

I.2) Befundaufnahme / Ortstermin vor Ort: 26.02.2024

Die Befundaufnahme wurde um 14:30 Uhr begonnen und um ca. 15:30 Uhr beendet.

Daran haben folgende Personen teilgenommen:

Hr. Mag. Hofbauer, Erwachsenenvertreter des Hr. Dariusz Domagala
Hr. Ing. Gerhard Hengstberger, allgemein beeideter u. gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger.

I.3) Bewertungsgegenstand: Einfamilienwohnhaus (unfertig!);

Adresse: Neumühl 56; 3250 Wieselburg Land

EZ.: 368; Grundbuch 22114 Gumprechtsfelden;

Grundstück(e) samt Gebäude

Alle Werte (Preise) sind in Euro und inklusive Umsatzsteuer angegeben.

- Die Bewertung einer Liegenschaft beinhaltet grundsätzlich alle auf den Grundstücken errichteten Gebäude und das darin eingebaute und fix montierte Zubehör, sowie auch alle Gebäudeausstattungen, inklusive der unselbständigen Bestandteile (z.B. falls vorhanden: Heizungs-, Elektroinstallationen, Sanitärgegenstände u.ä. > UNFERTIG!). Die korrekte Funktion dieser technischen Anlagen konnte (aufgr. techn. Möglichkeiten und auch aus Zeitgründen) nicht überprüft werden.
- Weiters sind alle anderen Außenanlagen sowie auch alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Anlagen etc. im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.
- Auf der Liegenschaft oder in den Gebäuden waren keine Fahrnisse, wie freistehende Einrichtungen, Möblierungen, Gerätschaften, Haus- bzw. Zierrat, vorhanden.
- Im ermittelten Wert sind eventuell aushaftende Darlehen, Unkosten für eventuelle Lastenfreistellungen der Liegenschaft oder Immobilienertragssteuern und Gemeindeabgaben (Grundsteuer, Kanal- Benützungsabgabe, sowie Wasserbezugengebühren,.. etc.) nicht berücksichtigt.
- Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht; (gem. ÖNORM B1802 Pkt. 3.3)
Im Hinblick auf die 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.

I.4) Grundlagen, Unterlagen und Hinweise für die Bewertung:

- **Grundbuchsauszug vom 26. 2. 2024;**

Allgemeine Erläuterungen zu den Angaben im Grundbuchsauszug:

Die Parzelle mit der Beifügung (G) ist bereits in den rechtlichen Grenzkataster übergeführt, diese wurde bereits aktuell vermessen, Grenzpunkte und Flächenangaben stimmen daher mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Naturstand überein.

- **Erhobener Auszug aus der DKM ~ Katastermappe bzw. Vermessungsplan.**

Die Katastergrenzen wurden nicht ggü. den Grenzen in der Natur (Grenzsteine, Vermessungszeichen,...) überprüft, die Bewertung erfolgt mit der im Grundbuchsverzeichnis angeführten Fläche.

- **Zur Erstellung des Befundes wurden bei der Gemeinde als Baubehörde Daten über die vorhandenen Bewilligungsbescheide, Pläne und der Flächenwidmung n. NÖ Raumordnungsgesetz erhoben. Für die Befundaufarbeitung und als Grundlage für das Gutachten wurden die baubehördlich bewilligten Einreichpläne sowie die Kontrollabmessungen während der Befundaufnahme herangezogen. Diese Pläne sollen nur zur besseren Übersicht dienen. Eine Übereinstimmung mit dem Bestand kann im Detail nicht garantiert werden.**

- Fotodokumentation welche anlässlich der Befundaufnahme angefertigt wurde
- eigene Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt
- eigene Vergleichspreissammlung

- **Vermietung, vorhandene Bestandrechte:**

Zum Zeitpunkt des Ortsaugenschein konnte die Liegenschaft aufgrund des unfertigen Zustandes nicht als Wohnsitz genutzt oder vermietet werden.

Die Bewertung erfolgt daher bestandfrei.

Auf die grundbücherlichen Rechte und Dienstbarkeiten wird unter Pkt. I.6) eingegangen.

I.5) Literaturhinweise, Gesetzliche Grundlagen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des LBG 1992 Liegenschaftsbewertungsgesetzes; BGBl. 1992/150 sowie unter Berücksichtigung der einschl. Bewertungsliteratur:

ÖNORM B 1800 Ermittlung des umbauten Raumes (UR)

ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung - Grundlagen (2019)

H. Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, MANZ-Verlag,

Seiser+Seiser: Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, 2020

Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagegüter; SV Hauptverband

Roß/Brachmann: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden, der

Restnutzungsdauer und des Verkehrswertes v. Grundstücken, ..

I.6) Grundbuchstand Eigentumsverhältnisse – Belastungen:

Der Grundbuchsatz wird zur Übersicht nur insoweit bzw. auszugsweise wiedergegeben, als dies für die Verkehrswertermittlung von Bedeutung ist.

Die Angaben entsprechen dem Stand 26.2.2024.

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 22114 Gumprechtsfelden
BEZIRKSGERICHT Scheibbs

EINLAGEZAHL 368

Letzte TZ 1683/2023

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
685/2	G Landw(10)	*	1195 Neumühl 56

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

***** A2 *****

3 a 1784/2019 Aufschließungsabgabe hins Gst 685/2 entrichtet

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Dariusz Domagala

GEB: 1979-12-20 ADR: Neubaugasse 6/1/11, Wieselburg 3250

a 1600/2017 Kaufvertrag 2017-04-05, Nachtrag zum Kaufvertrag 2017-06-09
Eigentumsrecht

b 1551/2018 Veräußerungsverbot

***** C *****

1 a 348/1984 2241/2022

DIENSTBARKEIT des Gehens, Fahrens und Viehtreibens
über Gst 685/2 gem P Sechstens Übergabsvertrag 1983-09-28
für Gst 4674

3 a 1711/2017 Pfandurkunde 2017-05-04

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 70.000,--
für Raiffeisenbank Mittleres Mostviertel eGen (FN 79054g)

c 1551/2018 VORRANG von LNR 4 5 vor 3

4 a 1551/2018 Schuldschein 2018-07-04

PFANDRECHT EUR 30.700,--
1 % Z, 4 % VZ, NGS EUR 3.070,--
für Land Niederösterreich (F2-EH/16/1.151.203)

b 1551/2018 VORRANG von LNR 4 vor 3

5 a 1551/2018

VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 11 Abs 3 NÖ WFG 2005
für Land Niederösterreich (F2-EH/16/1.151.203)

b 1551/2018 VORRANG von LNR 5 vor 3

7 a 1614/2019 Pfandurkunde 2017-05-04

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 60.000,--
für Raiffeisenbank Mittleres Mostviertel eGen (FN 79054g)

b gelöscht

8 a 1025/2020 Pfandurkunde 2017-05-04

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--

Die Urkunde: TZ 2241/2022

betrifft das Flurbereinigungsverfahren, welches im Zuge der Errichtung der neuen
Umfahrungsstraße B25 von Wieselburg durchgeführt wurde, und dabei die
Änderung der ehem. Parz. Nr. 685/1 (berechtigtes Grundstück) auf Parz. 4674
verbüchert wurde:

NIEDERÖSTERREICHISCHE AGRARBEZIRKSBEHÖRDE

Postanschrift: Landhausplatz 1, Haus 12, 3100 St. Pölten

E-Mail: post.abbg@noe.gv.at Fax: 02742/9005-16099

Internet: www.noe.gv.at/abb - www.noe.gv.at/datenschutz



FLURBEREINIGUNGSPLAN

ABB-FB-689

Flurbereinigung

GUMPRECHTSFELDEN-UF WIESELBURG

Verwaltungsbezirk:	Scheibbs
Gerichtsbezirk:	Scheibbs
Politische Gemeinde:	Wieselburg-Land
Katastralgemeinde:	22114 Gumprechtsfelden
Geschäftszahl:	ABB-FB-689/0011-LP-22114
Vermessung abgeschlossen:	03.12.2019
Planausfertigung:	11.05.2020
Planverfasser:	NÖ Agrarbezirksbehörde
Operationalleiter:	Ing. Puhr Reinhard

Folgende wertbestimmenden Pflichten sind im Grundbuch eingetragen
(incl. Erhebungen in der Urkundensammlung am Grundbuch):
Dazu wird angeführt, inwieweit diese für die Bewertung bedeutend sind.

C) Pfandrechte und Veräußerungsverbot werden bei der Bewertung unberücksichtigt gelassen;

Dingliche Last: Dienstbarkeit > Eintragungen im C-Blatt:

***** C *****

- 1 a 348/1984 2241/2022
DIENSTBARKEIT des Gehens, Fahrens und Viehtreibens
über Gst 685/2 gem P Sechstens Übergabsvertrag 1983-09-28
für Gst 4674
2 a 1711/2017 Pfandurkunde 2017-05-04

Auszüge aus ggst. Urkunde: TZ 348/1984:

--Seite sechs--

Durch diese Erklärung wird ein Erbrecht der Frau Friederike Huber gegenüber dem Nachlaß ihrer Mutter, Frau Elisabeth Huber, kraft Testaments oder Gesetzes sowie ein Verzichtsanspruch nicht berührt oder beeinträchtigt. Derartige Ansprüche bleiben Frau Friederike Huber voll gewahrt.

Sechstens: Frau Friederike Huber räumt damit für sich, ihre Erben und Rechtsnachfolger im Eigentum und Besitz des Grundstückes 685/1 Acker, vorgetragen indes für dieses Grundstück künftig bestehenden Einlagezahl im Grundbuche der Katastralgemeinde Gumprechtsfelden, Herrn Leopold und Frau Leopoldin Huber sowie deren Erben und Rechtsnachfolger im Eigentum und Besitz des Grundstückes 685/1 Wiese, vorgetragen in der Einlagezahl 125 im Grundbuche der Katastralgemeinde Gumprechtsfelden, das Recht ein, gemäß der angeschlossenen Lagekarte über das Grundstück 685/2 Acker zu gehen, zu fahren und mit dem Vieh zu weiden (landwirtschaftliches Nutzungsgerecht), dies in der Höchsthöhe von drei Metern.

Für die Erhaltung des Weges haben die Eigentümer des Grundes nach Maßgabe der Mitbenützung anteilmäßig aufzuerkennen. In übrigen sind jedoch für die Einräumung der Rechte keine gesonderten Gegenleistungen zu erbringen.

Die Einräumung der obigen Rechte erfolgt ohne geldliche

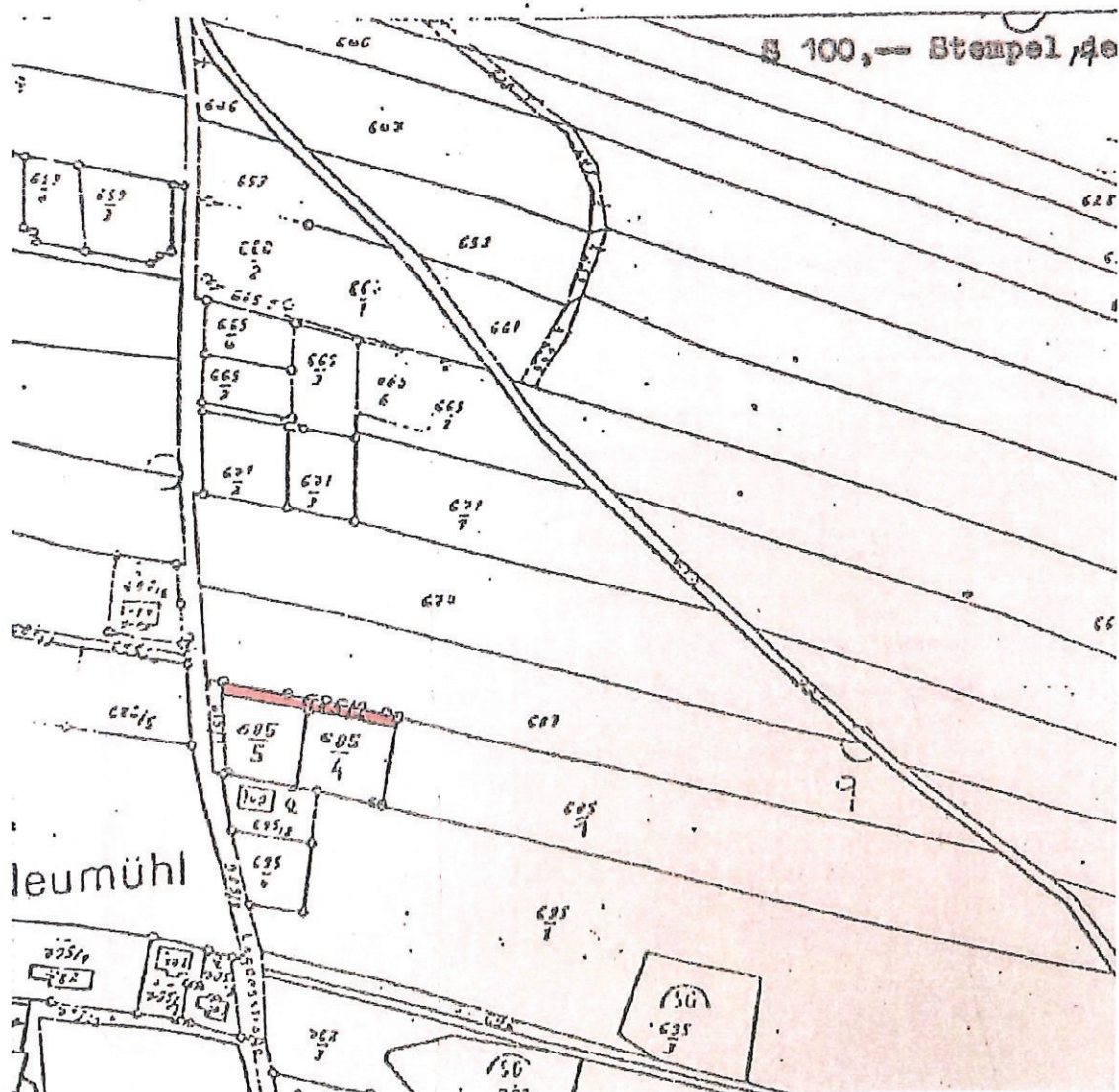
Die Parz. 685/2 (mit „Dienstbarkeit“ belastet) wurde mittlerweile mit der Parz. 685/4 auf einen Bauplatz mit der ggst. Parz. Nr. 685/2 vereinigt. (>Fahnenstreifenanbindung)

Damals gültige, jetzt überholte Darstellung des Katasters und der Parzellennummern (> Erläuterung Seite 5):

LAGESKIZZE

Katastralgemeinde Gumprechtsfelden, M 1:2880

Dienstbarkeit der Geh-, Fahrt-
und Viehtriebsrechte, (landwirtschaftliches
Bringungsrecht):



Die angeführte Last / Dienstbarkeit ist in der Bewertung zu berücksichtigen:

Betroffener Bereich von dem fremden Recht / Last:

Fahnenzufahrt vom öffentl. Gut (rd. 34 lfm mit einer Breite von 4 m) wird mit der 3 m breiten Dienstbarkeit entwertet, die seitliche 1 m Mehrbreite ist für den Eigentümer aber sowieso max. mit Sträuchern oder Begrünung nutzbar, daher werden nur die lt. Vertrag 3 m Breite als Abschlag berücksichtigt.

Der restliche Streifen nach Osten zur Parz. 4674 hin wird auf Eigengrund höher entwertet, weil dort keine Abstellfläche oder Gartennutzung möglich ist!

Berücksichtigt wird aber auch, dass der Dienstbarkeitsberechtigte nach Maßgabe der Mitbenützung für die Erhaltung des Weges anteilmäßig aufzukommen hat.

Diese Last wird in der Bewertung unter Pkt. III.2) als Abschlag dargestellt und der Einfluss auf den Verkehrswert unter IV) dargestellt.



II) BEFUND; Lage u. Beschreibung der Liegenschaft

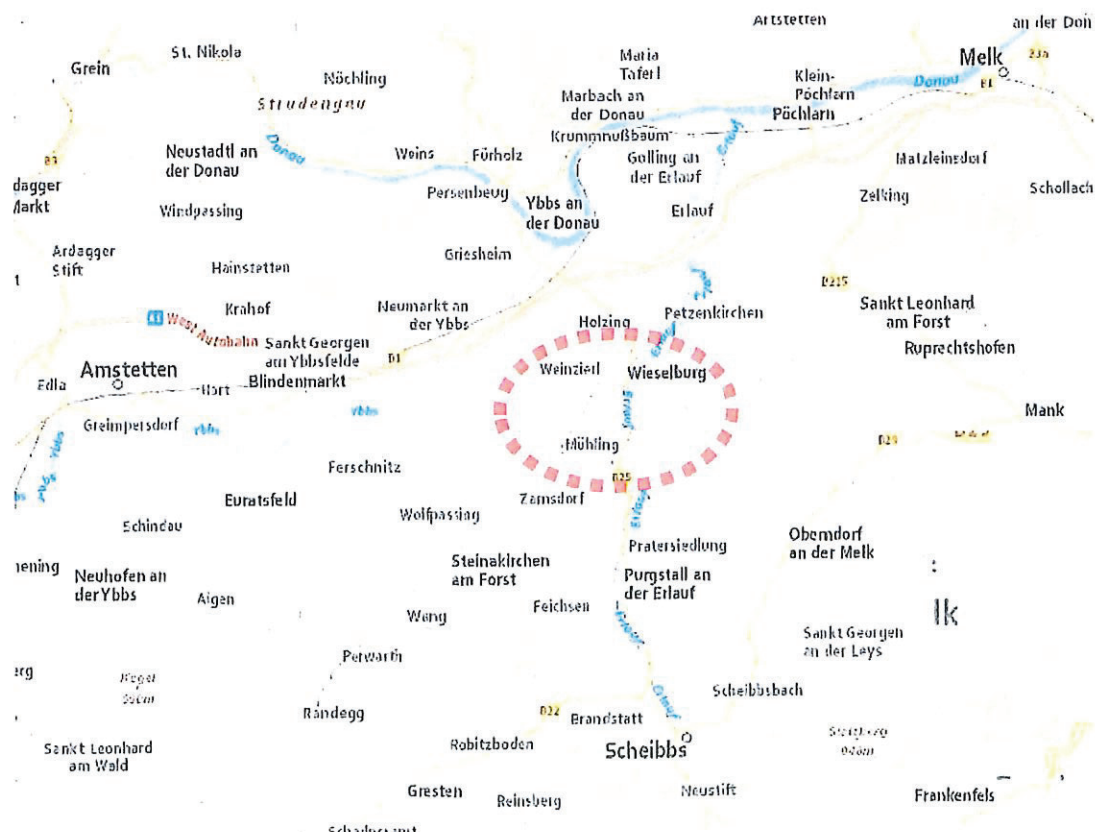
II.1) Lage / Infrastruktur / Gemeinde:

Angaben über die Gemeinde:

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der **Gemeinde Wieselburg Land** mit rd. 3430 Einwohnern mit steigender Tendenz *), diese liegt im Voralpengebiet nördl. im Bezirk Scheibbs in rd. 290 m Seehöhe ü.A., und ist mit öffentl. Verkehrsmitteln per Linienbussen und ÖBB-Bahnlinie (teilw. mit Bedarfshaltestellen) erreichbar. *) Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Aktualisierung: 2023.

Die ländliche Wohngemeinde um die Stadt Wieselburg gliedert sich in mehrere verstreute Ortsteile. Als Gemeindezentrum fungiert Weinzierl, wo auch die wichtigsten öffentl. Gebäude wie Gemeindeamt, Kindergarten, die höhere landw. Fachschule Franzisko Josephinum incl. Schloss mit Veranstaltungsräumen bestehen. Ein eigenes Sportzentrum besteht seit kurzem, die meisten Vereinstätigkeiten und auch die Freiw. Feuerwehr erfolgen aber gemeinsam mit Wieselburg Stadt. In der Stadt Wieselburg bestehen alle Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen und gehobenen Bedarfes, weiters sind sämtliche Grund- u. höhere Schulen vorhanden. Durch div. Industriebetriebe, Gewerbe, Groß- und Kleinhandel sowie div. Handwerksbetrieben sind im Raum Wieselburg auch vielfache Arbeitsmöglichkeiten gegeben.

*) Quelle Übersichtskarten: basemap.at / NÖ Atlas



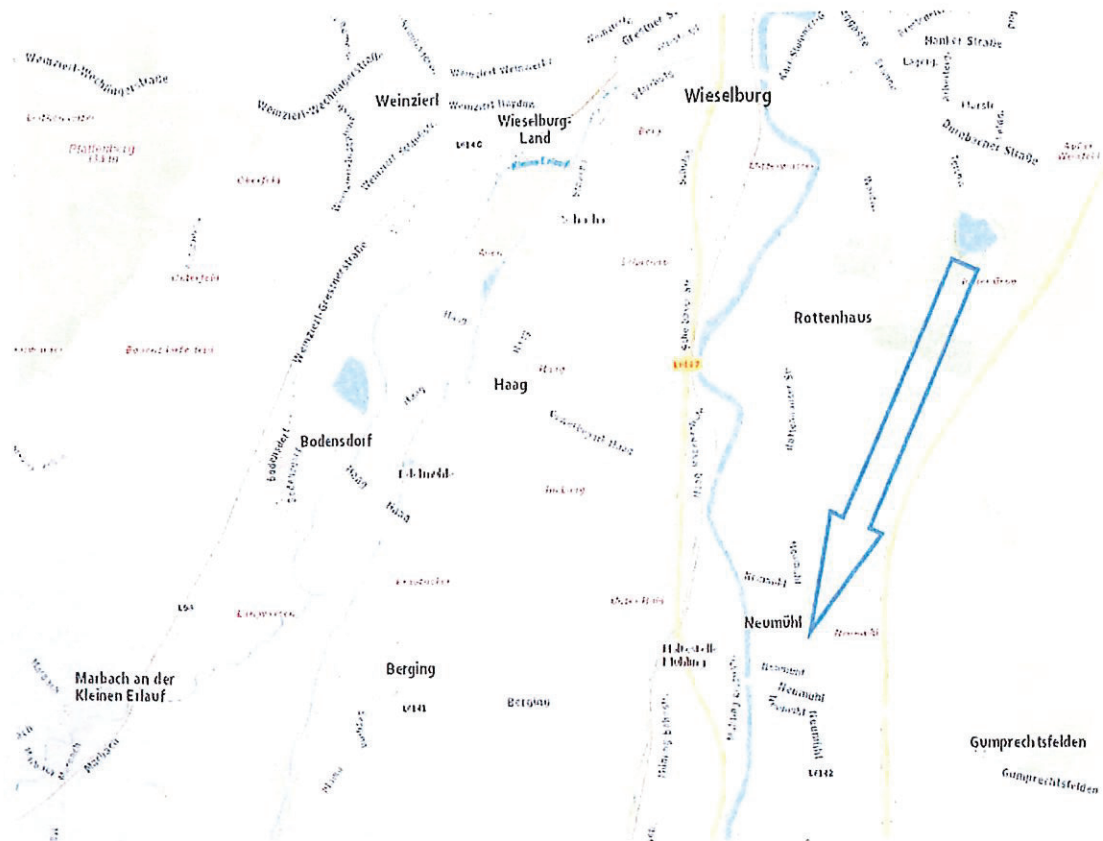
Mikrolage, Mobilität bzw. Infrastruktur:

Die gegenständliche **Liegenschaft, Adr.: Neumühl 56, befindet** sich am nördl. Rand des Ortsteils „**Neumühl/Gumprechtsfelden**“, welcher ca. 4 km vom Gemeindezentrum in Weinzierl und rd. 3 km außerhalb der Stadt Wieselburg liegt.

Die Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen und gehobenen Bedarfes sind nur in ca. 4 km in Wieselburg möglich.

Wichtige Bereiche der o.a. Infrastruktur befinden sich nicht in fußläufiger Entfernung. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr besteht mit Bussen oder der Erlaufalbahn, wo in rd. 700 m Fußweg eine Haltestelle im Mühling gegeben ist. Der Kindergarten in Mühling ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

*) Quelle Übersichtskarten: basemap.at

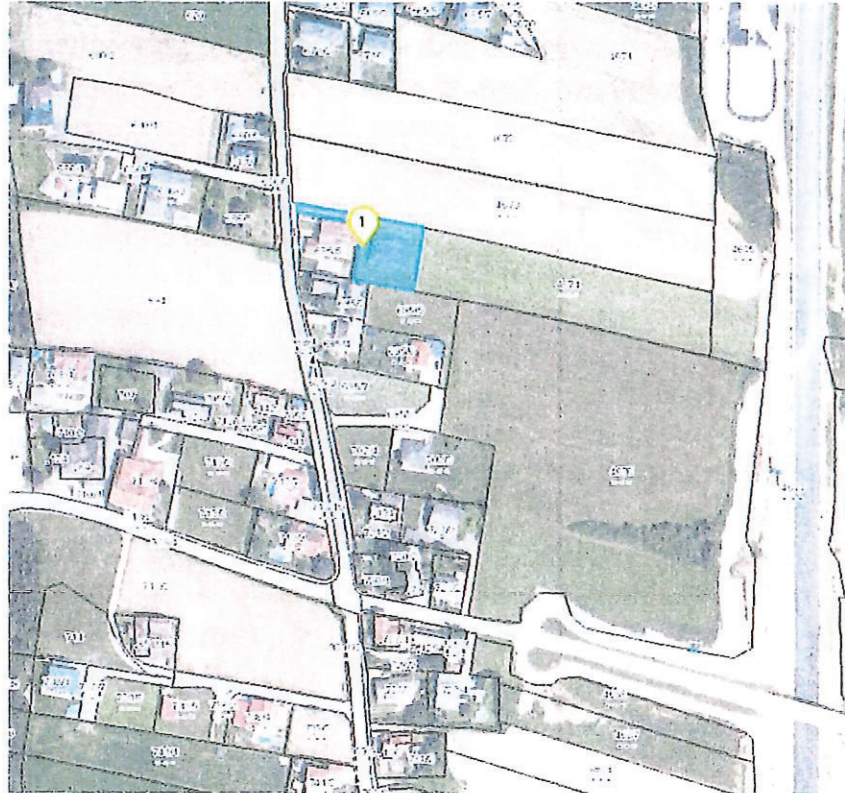


Die Liegenschaft selbst liegt in rd. 280 m Seehöhe ü.A. und grenzt mit einem schmalen Streifen an die Gemeindestraße und hat somit Anschluss an das öffentliche Gut. (> siehe auch Darstellung auf Seite 8)

Die umliegenden Grundstücke sind nur südlich und westlich bebaut und zu Wohnzwecken genutzt. Die restl. Wohnsiedlung bestehen als locker verbautes Gebiet neben Landwirtschaftsflächen.

Lageübersicht im Ortsteil:

Rd. 200 m Nähe zur neuen Umfahrung B25 incl. Lärmschutzwand!



In der strategischen Lärmkarten des Umweltministeriums wird die Lärmbelastung dargestellt: Eine Abschirmung durch die Lärmschutzwand ist gegeben und in der Darstellung ersichtlich.



Baugrundeignung / Grundwasserstand:

Der Bewertung wurde eine Bodentragfähigkeit (ab 4 m unter Niveau) von 20 N/cm², kein Grundwasseranfall und keine Kontaminierung (schlechter als Eluatsklasse 2b) zugrunde gelegt. Exakte Bodenverhältnisse einschließlich Grundwasserstand konnten durch einfache Befundaufnahme nicht erhoben werden.

Kontaminierung:

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten. Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich Bodenverunreinigung (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) können nur von Sonderfachleuten durchgeführt werden, eine Auffälligkeit ist jedoch nach Augenschein nicht gegeben.

Abfrage Verdachtsflächenkataster beim Umweltbundesamt:

Gemeinde: Wieselburg Land
Katastralgemeinde: KG 22114 Gumprechtsfelden
Grundstücke: EZ. 368

Ergebnis: Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist <u>nicht</u> im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Das Grundstück scheint zum Bewertungsstichtag nicht im Verdachtsflächenkataster bzw. im Altlastenatlas auf. Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich Bodenverunreinigung können nur von Sonderfachleuten durchgeführt werden.

Erläuterungen

Bntsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekannt zu geben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenige Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

II.3) Versorgungs- u. Entsorgungsanschlüsse:

Das Grundstück ist an folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen:

Trinkwasserversorgung: öffentl. Gemeindewasserversorgung,

Abwässer u. Fäkalienentsorgung: öffentlicher Schmutzwasserkanal

Elektrische Energie: EVN

Erdgasversorgung: nicht am Grdstk.

Internet-/Telefonversorgung: gegeben; ob Breitband-Anschluss? ist unbekannt

II.4) Beschreibung der Grundstücksflächen, Außenanlagen / Ansichten:

Das bebaute Grundstück ist eben und hat eine rechteckige Form samt schmaler Zufahrt wie beschrieben. (siehe hierzu den Auszug aus dem Katasterplan);

Das Wohnhaus (noch ohne Garage) ist vom öffentl. Gut über die noch unbefestigte 4 m schmale Zufahrt erreichbar.

Das noch nicht eingefriedete Grundstück ist noch als einfache Grünfläche ohne Bepflanzung oder Gestaltung gegeben, der Zugang bzw. die Traufenbereiche ums Haus bestehen noch roh / Wiese / Bauschutt.

Zufahrt zum Grundstück vom öffentl. Gut:



Gebäudeansicht v. Norden, Vorplatz Zugang



Seitlicher Bereich
zu Nachbar ohne Garage



Gebäudeansicht v. Süden samt zukünftiger unfertiger Terrasse:



II.5) Beschreibung des Bauwerkes und baubehördliche Daten:

Am Bewertungsstichtag besteht auf dem Grundstück ein in offener Bauweise errichtetes Einfamilienhaus, welches im nördlichen Bereich mit einem Abstand von ca. 9 m von der Nachbargrenze situiert ist. Der westl. Abstand zur Nachbargrundgrenze beträgt lt. Einreichplan ca. 6,6 m und ist noch unbebaut. Die „mittige“ Situierung des Hauptgebäudes am Grundstück ist eher als ungünstig zu bezeichnen.

Die baubehördliche Bewilligung erfolgte mit Bescheid vom 6.6. 2017 (incl. KFZ-Garage), der Baubeginn wurde am 11.7.2017 gemeldet. Aufgrund der Unfertigkeit wurde bei der Baubehörde die Fertigstellungsanzeige samt den erforderlichen Bescheinigungen und Befunden noch nicht abgegeben.

Das „Fertigteil-Wohnhaus > massives System OC-System“ besitzt nur ein Erdgeschoß mit einer Wohnnutzfläche von ca.153 m².

Der Dachstuhl wurde ebenfalls in Fertigteilbauweise OC System, bereits incl. Wärmedämmung, Innen-Untersicht aber noch unverputzt, hergestellt.
(> siehe Baubeschreibung).

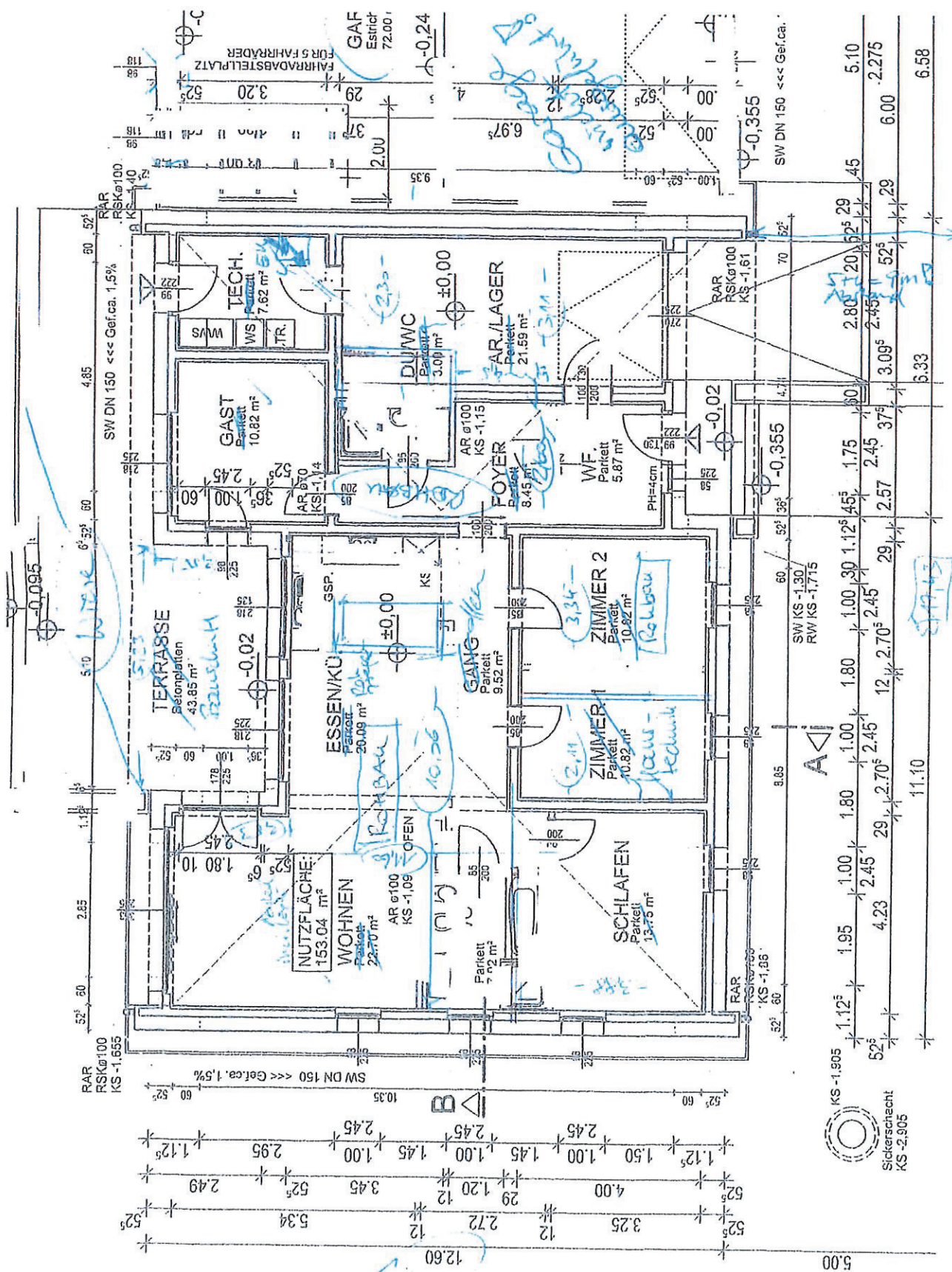
Für die Kubaturen / Nutzflächenermittlung wurden die beiliegenden Kopien der behördlichen Pläne herangezogen. Diese wurden auf Plausibilität überprüft und event. grobe Abweichungen korrigiert oder ergänzt. Eine 100 %-ige Übereinstimmung mit dem Bestand kann zwar nicht garantiert werden.

Beurteilung Grundriss:

Die Raumsituation und Anordnung ist lt. nachfolgendem Plangrundriss ersichtlich. Die Errichtung erfolgte im Inneren geringfügig anders als genehmigt (> siehe meine Eintragungen im Plan), dies kann aber im Zuge einer neuerlichen Bewilligung / Fertigstellungsmeldung mit einem Bestandsplan nachträglich bereinigt werden.

Die Grundrissgestaltung und Raumanordnung ist als zeitkonform zu bezeichnen und ist in der beiliegenden Plankopie ersichtlich, daher erübrigt sich eine weitere Beschreibung. Die Wohnräume sind nach Süden ausgerichtet.

Erdgeschoss (verkleinert):



II.6) Baumaterialien (gemäß Baubeschreibung) und Erhaltungszustand:

Soweit durch Augenschein beim Ortstermin lt. Befundaufnahme ersichtlich, auf Grund des baubehördlich genehmigten Planes, Baubeschreibung:

Fundierung und Grundmauern: Fundamentplatte - Beton,

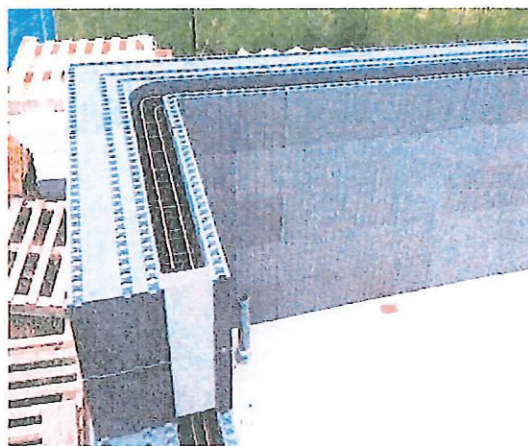
EG. Außenwände:

Hier wurde ein eher seltenes, speziell für Eigenbauweise geeignetes massives Fertigteilbausystem verwendet, dies wird daher zwecks Nachvollziehbarkeit für Kaufinteressenten ausführlich beschrieben:

„OC BLOCK SYSTEM“ der in 3390 Melk bis 2022 aktiven Firma OC System GmbH. Die Firma und zugleich Hersteller des Bausystems hat aber leider 2022 Konkurs angemeldet und wurde Ende 2022 geschlossen. Das hat hinsichtlich der Fertigstellung und der Gewährleistung Relevanz.

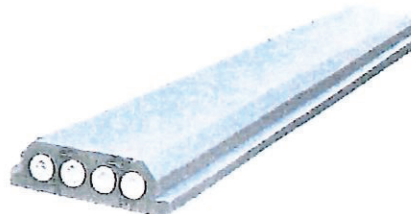
Das 2-schalige Bausystem „Porozell“ mit sehr guten Dämmeigenschaften ermöglicht wie „Legobausteine“ die Wände selbst zu errichten, zwecks Statik besteht zusätzlich ein 16 Zentimeter starken Betonkern. Die Gesamtkonstruktion bleibt bei sehr guten Dämmeigenschaften schlank (rd. 50 cm);
>Passivenergiehaus; lt. Energieausweis HWB nur 15,2!

Symbolbild Fa. OC-Block:



Dachstuhl: Walmdachstuhlkonstruktion; 20° Neigung, auch dafür wurde das System der obigen Fa. OC System GmbH. verwendet:
spezielles OC-Dachelement;
Tragsystem und Dämmung in Einem:

Symbolbild Fa. OC-Block:



Dachdeckung mit glasierten Betonsteinziegel (> Firstreiter unfertig !)

- Dachwasserableitung: Leichtmetall-Hängerinnen
> 2 Abfallrohre + Ableitungen fehlen noch!
- Fassaden: (Spachtelung) Reibputz, Loggia und Sockel unfertig
- Außentür:
AR -Lager Türe mit Glaselement;
unfertig / Holzverschalung
- Fenster: Kunststofffensterkonstruktionen, isolierverglast,
Dreh/Kippflügel, mittlerer Zustand,
Wohnzimmer Schiebetür;
- Sanitär - und Wasserinstallationen: nur Verteilerinstallation begonnen



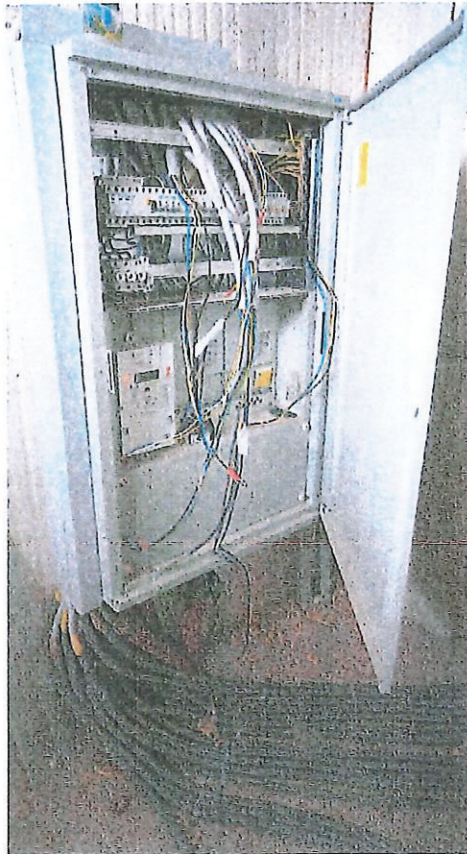
sonst. besondere Gebäudeausstattungen / Technik: offen/keine

Heizungsanlage: als Zentralheizung wäre eine Wärmepumpe
Alternativenergieanlage vorgesehen > offen / unfertig

Elektroinstallationen: nur Rohinstallation und teilw. Verdrahtung
Schalter und Steckdosen sind noch nicht vorhanden; > offen / unfertig

E - Zählerkasten

> unfertig



Ausstattung / Rohbauzustand:

Vorraum



Lager



Wohnzimmer / Küche



Die noch offenen Fertigstellungsarbeiten wurden tabellarisch und betragsmäßig dargestellt und bei der Ermittlung des Neubauwertes als Abschlag berücksichtigt.

Folgende offene Fertigstellungen liegen vor:

Baukostengliederung Aufteilung % / €		Wohnhaus; wie beschrieben (Passivhaus) ohne Keller		
m² Nutzflächen Anteile		Wohnhaus / m² incl. Dachraum: €		
153,04		Herstellungskosten / m² € 2 836 195 € 434 051		
Bauteile	Anteil fertig	fertig %:	(teilw.) offen %	€ ausgeführt:
Baumeister (Außenwd. o. Decke)	30,0%	30,00%		130 215,4 €
Dachstuhl (incl. Dämmung OC-Block)	6,0%	6,00%		26 043,1 €
Spengler (Fensterbänke offen)	1,5%	1,00%	0,50%	4 340,5 €
Dachdecker (geringf. unf. > Abschlag)	3,5%	3,45%		14 974,8 €
Rohbau	41,0%			175 574 €
Zwischenwände	2,0%	2,00%		8 681,0 €
Türstöcke	1,0%		1,00%	n. ausgeführt
Fenster samt Verglasung	5,0%	5,00%		21 702,6 €
1. Ausbaustufe	8,0%			30 383,6 €
Elektroverrohrung	2,5%	1,80%	0,70%	7 812,9 €
Heizungsrohre	3,5%		3,50%	n. ausgeführt
Sanitärinstallation	3,0%	0,30%	2,70%	1 302,2 €
Strom, WVA, Kanalisation im Haus	3,0%	2,50%	0,50%	10 851,3 €
Decken- und Innenputz	5,0%		5,00%	n. ausgeführt
2. Ausbaustufe	17,0%			19 966,4 €
Unterböden (Estrich)	3,0%		3,00%	n. ausgeführt
Verfließungsarbeiten	1,0%		1,00%	n. ausgeführt
Elektroverdrahtung, Schaltermontage	2,0%	0,50%	1,50%	2 170,3 €
Außenputz; Loggia + Sockel fehlt	5,0%	4,30%	0,70%	18 664,2 €
3. Ausbaustufe	11,0%			20 834 €
Anstreicherarbeiten	1,0%		1,00%	n. ausgeführt
Maler- und Tapezierer	3,0%		3,00%	n. ausgeführt
"Heizungssystem" Montage	2,0%		2,00%	n. ausgeführt
Gehbeläge	4,0%		4,00%	n. ausgeführt
Heizung WP	5,0%		5,00%	n. ausgeführt
4. Ausbaustufe	15,0%			0 €
Türen, Komplettierung	3,0%		3,00%	n. ausgeführt
Sanitärgerätemontage	3,0%		3,00%	n. ausgeführt
Außenarbeiten, Reinigung	2,0%		2,00%	n. ausgeführt
5. Ausbaustufe	8,0%	56,85%	43,2%	0 €
BK Fertigstellungsgrad	100,0%	100,00%		246 758,2 €

Mängel od. geringf. off. Arbeiten werden gesondert berücksichtigt!

III) Gutachten, Bewertung der Liegenschaft

Allgemeines; V o r b e m e r k u n g e n:

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird lt. Liegenschaftsbewertungsgesetzes LBG 1992 § 2 (2) durch den Preis bestimmt, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Entsprechend den Bestimmungen § 2 (3) und lt. Fachliteratur müssen bei der Ermittlung des Verkehrswertes besondere Vorlieben und ideelle Wertzumessungen einzelner Personen außer Betracht bleiben.

Lt. § 3 (1) sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren in Betracht.

Das Vergleichswertverfahren scheidet für das Gebäude durch das Fehlen von Verkehrswerten direkt vergleichbarer Liegenschaften aus. Für die Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstückes (Bodenwert) ist das Vergleichswertverfahren jedoch als geeignet zu erachten.

Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem möglichen (fiktiven) Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, beruht das Sachwertverfahren auf der (in der Praxis erprobten) Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist. Im Anschluss daran sind lt. § 7 LBG diese beiden Werte daher unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr mathematisch zu mitteln.

Empfehlung des Fachbeirates der Liegenschafts-Bewertungs-Akademie LBA:
Quelle: Artikel Der Sachverständige Heft 3/2013:

Hauptanwendungsbereich der Sachwertmethode ist die Bewertung von eigengenutzten Ein- / Zweifamilienwohnhäusern bzw. von Objekten, bei denen nicht die mögliche Rendite aus Mieteinnahmen maßgeblich ist, sondern die Eigennutzung der auf der Liegenschaft befindlichen baulichen Anlagen für den Kauf entscheidend ist.

Für die Ableitung des Sachwertes ist der Bodenwert, der Bauwert und der Wert der sonstigen Bestandteile und des Zubehörs zu ermitteln. Die Schwierigkeit bei dieser Methode ist oft, dass der ermittelte Wert nicht gleich dem auf dem Grundstücksmarkt erzielbaren Verkehrswert entspricht, sondern eher einem um den Wertverlust durch Abnutzung geminderten „Wiederherstellungspreis“. Daher ist mit Hilfe von Marktanpassungsfaktoren der Sachwert meist den Marktverhältnissen anzupassen, um daraus den Verkehrswert ableiten zu können. Ein typisches „Sachwertobjekt“ (wie z.B. ein eigengenutztes Ein- / Zweifamilienwohnhaus) wird vom Markt als solches gesehen und hat üblicherweise einen höheren Sachwert als Ertragswert, der für eine fiktive Vermietung ermittelt werden kann.

Daher ist eine Gewichtung zwischen Sach- und Ertragswert zur Ableitung des Verkehrswertes bei eigengenutzten Ein-/Zweifamilienwohnhäusern nicht fachgerecht und nicht begründbar. Nur typische „Ertragswertobjekte“ (wie z.B. Mietwohnungen / Mietwohnhäuser, Geschäfts-, Büro- und Handelsobjekte) werden vom Investorenmarkt als solche gesehen und haben üblicherweise einen höheren Ertragswert als Sachwert, der nur als Kontrollwert bei der Wertermittlung ermittelt werden sollte.

Eine schematische und unbegründete Gewichtung von Sach- und Ertragswert zur Ableitung des Verkehrswertes steht daher im ges. Fall nicht im Einklang mit den Vorgaben des LBG.

In der gegebenen Situation (unfertige Wohnliegenschaft,..) ist auch eine fiktive Abschätzung eines realistischen zukünftigen Ertrages nicht zielführend (>siehe Empfehlung LBA auf Seite vor).

Die nachstehende Bewertung der Liegenschaft nach dem Ertragswertverfahren würde daher zu einem verfälschten Ergebnis führen und erfolgt daher nur nach dem Sachwertverfahren, das für das gegenständliche Vorhaben das geeignete Verfahren ist.

Weiters wird auf die bei der Befundaufnahme getroffenen Feststellungen und auf die derzeitigen Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt Bedacht genommen.

III.1) Ermittlung Sachwert:

Zu ermitteln ist der Bodenwert der Grundstücke und der Wert der baulichen (relevanten) Anlage, der sich aus dem Herstellungswert des Objektes abzüglich der altersbedingten und sonstigen außerordentlichen Wertminderungen ergibt.

III.1.1) Ermittlung Bodenwert:

Der Bodenwert ergibt sich üblicherweise aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei jene Umstände, die die Vergleichbarkeit beeinflussen, durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden.

Die Durchführung nach dem § 4 (und § 10 Abs.1) des LBG verlangt im Vergleichswertverfahren für jedes Grundstück, falls möglich, eine aussagekräftige Anzahl von Vergleichspreisen, die in zeitlich und räumlicher Nähe liegen, diese konkret anzuführen, ihren Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben und Auf- u. Abwertungen, Zu- u. Abschläge zu begründen. Für das hier zu bewertende Grundstück steht (in einem vergleichbaren Zeitraum) keine ausreichende Anzahl von Vergleichsgrundstücke aus der unmittelbaren Umgebung zur Verfügung. (Nach Univ.Prof. Dr. Sagl wären ca. mind. 15 Vergleichsgrundstücke in örtl. u. zeitl. Nähe notwendig, um die Werte statistisch abzusichern.)

Es muss daher eine vereinfachte Form der Wertermittlung erfolgen. Dabei wird von ständiger Beobachtung der Verhältnisse am Realitätenmarkt und von der Grundlage persönlicher Kenntnisse der örtl. Gegebenheiten ausgegangen.

Weiters wurden Erhebungen am Grundbuch über ähnliche Grundstückstransaktionen (aktuelle Grundverkäufe) herangezogen.

Preisübersicht Grundstücksmarkt Wieselburg Land / Gemeindegebiet:

je nach Entfernung bzw. Zentrumsnähe, teilw. nicht konkret vergleichbare Lage:

Lt. Immozeitschriften („Gewinn“, Erhebung Grundstk.Preise für Ö.) lag die Bandbreite (Zentrum) für Bauland-Wohngebiet 2022 bei € 50,- bis € 68,-/m²;

Lt. Statistik Austria lag in der Gemeinde der durchschn. Preisniveau für Bauland-Wohngebiet per 2018 bei € 48,00/m²; per 2019 bei € 52,50/m²;

per 2020 bei € 52,80/m²; per 2021 bei € 70,00/m²;

per 2022 bei € 69,40/m²;

In ländlichen Ortsteilen von Wieselburg Land mit Widmung Bauland Agrar:

Ströblitz, Brunning: Preise Bandbreite von € 41 bis € 55,-

Preise in Mühling (BW) liegen stark darüber (bis € 64,-) > nicht vergleichbar

Im Gemeindezentrum und für einzelne Grundstückstransaktionen wurden höhere Preise erzielt; >in den Randbereichen der Gmde. liegen diese darunter.

Konkrete Verkäufe / Abfragen von der Grundstücksdatenbank:

Direkte Aufschließungen in der Nähe:

23	16.05.2014	3250 Wieselburg-Land / <u>Neumühl (BW)</u> KG. Gumprechtsfelden 22114, EZ 411, GStNr. 738/3	35.000,00 €	853 m ²	41,03 €/m ²
25	03.12.2014	3250 Wieselburg-Land / <u>Neumühl (BW)</u> KG. Gumprechtsfelden 22114, EZ 127, GStNr. 695/6	31.170,00 €	987 m ²	31,58 €/m ²
KV	11.11.2022	3250 Wieselburg-Ld. / <u>Neumühl (BW)</u> KG. Gumprechtsfelden 22114, EZ 441, GStNr. 695/7	50.000,00 €	1107 m ²	45,17 €/m ²

Diese Vergleichspreise in Neumühl liegen wie ggst. auf der westlichen Seite der neuen LB 25 Umfahrungsstrasse von Wieselburg nahe von Gumprechtsfelden. Eine starke Steigerungstendenz wie sonst üblich, hat sich seit 8 Jahren dort nicht ergeben, das kann u.a. auch an der Lage an der erwähnten Umfahrungsstraße liegen. Seit Errichtung der B25 incl. der Lärmschutzwand und Messbarkeit der Auswirkungen ist die Hemmschwelle und Unsicherheit wieder geringer.

Diese Vergleichswerte wurden auf Grund der Lage, der Größe / Form, der Ausnutzbarkeit je nach Flächenwidmung und dem Erschließungsgrad des Grundstückes überprüft und gegebenenfalls je nach Aktualität (Index aufgrund des Stichtages 2024) für die Bewertung abgeändert.

Ergebnis:

Daraus ergibt sich für die Bewertung aufgrund der Siedlungslage, der Indexierung auf 2024 und der Grundstücksgröße ein gemittelter

Vergleichswert über den Werten in Neumühl (Freigrundwert): € 47,-/m²

Insbesondere war aber auch die Lage, Erschließungsgrad, Größe und Form des Grundstückes, die Flächenwidmung und Ausnutzbarkeit zu berücksichtigen.
Wie unter II) beschrieben hat das Grundstück zwar eine gute Form, aber eine **nachteilige streifenförmige Anbindung** („Fahne“, ..). Für diesen Bereich ist eine Ausnutzung / Verbauung nicht möglich.
Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchsatzzug entnommen.

*) Der Bebauungsabschlag ggü. dem Vergleichswert ist vorzunehmen, da durch die bestehende Bebauung der Markt nicht bereit ist, den Grundwert eines unbebauten Grundstückes zu zahlen. Die Ausnutzung der Lage des Gebäudes ist zu berücksichtigen.

*) Wertsteigerungen aufgrund geleisteter Aufschließungsabgabe nach NÖ BO.;
Lt. Angaben wurden die Aufschließungsabgaben n. NÖ BO bereits geleistet.

*) Wertsteigerungen aufgrund der Anschlussgebühren: Strom; wurde grob geschätzt.

Grundstück Nr. 685/2;

1.195 m² Grundfläche à € 47,- „Vergleichswert / Freigrund“: 56.165,00

- Abwertungen: -5.833,20

8 % Beeinträchtigung / Nutzbarkeit des Grdstk. durch vorhandene bauliche Anlagen ggü. den erhobenen Vergleichswerten (> unbebaute Grdstk.), ungünstige Situierung des Wohnhauses: ca. 9 m von nördl. Grenze (6 m wären ideal !)
Abstand von westl. Grenze 6,6 m OK, (weil "noch" ohne Garage);

-4.493,20

200 m² à € 6,70; Entwertung durch Servitut; Geh- u. Fahrrecht, ..
Bereich Fahnenzufahrt (rd. 34 lfm) vom öffentl. Gut zwar 4 m breit und mit 3 m Dienstbarkeit gering entwertet > weil Bedarf für eigene Zufahrt, 1 m Mehrbreite seitlich wäre aber sowieso max. mit Sträucher oder Begrünung nutzbar, daher nur 3 m Breite als Abschlag berücksichtigt; > dient auch zur eigenen Zufahrt,

restl. Streifen nach Osten hin zur Parz. auf Eigengrund höher entwertet (weil keine Abstellfl./Gartennutzung möglich!) berücksichtigt wird auch, dass der Dienstbarkeitsberechtigte nach Maßgabe der Mitbenützung für die Erhaltung anteilmäßig aufzukommen hat;

Ansatz Mischwert für beide Streifen:

> zusätzl. Abschlag wegen fremden Rechten zum Schluss > "Marktbeurteilung" -1.340,00

+ Aufwertungen: 23.100,00

Aufwertung Aufschließungsgebühr NÖ BO normal, > Abschätzung lt.

Bauklassenkoeffizienten und derzeit geltendem Einheitssatz; 20.500,00

Stromanschlussgebühr Wohnhaus 1 Zähler 2.600,00

Bei den Erhebungen am Gemeindeamt wurden mir bezüglich der Anschlussgebühren für Kanal- u. Wasser angegeben, dass diese noch nicht geleistet wurden

III.1.1) Bodenwert; Verkehrswertanteil Grundstück (incl. Last) € 73.431,80

III.1.2) Ermittlung – Bauwert = Zeitwert der Gebäude:

Allgemeines:

Zu ermitteln ist der Wert der baulichen Anlage, der sich aus dem Herstellungswert des Objektes abzüglich der altersbedingten und sonstigen außerordentlichen Wertminderungen ergibt.

Der Bauwert (Gebäudezeitwert) wird aus den Neubaukosten abgeleitet. Die Neubaukosten werden aus der Gebädekubatur (m³ UR) bzw. aus den Nutzflächen (m² GF) und auf Grund von (der angetroffenen Bauart und Bauausführung entsprechenden) Baupreiserfahrungswerten unter Berücksichtigung der beschriebenen Ausstattung aufgrund der Objektart ¹⁾ zum Bewertungsstichtag errechnet. Die Kosten werden derart ermittelt, dass laufend die Herstellkosten von Gebäuden überschlagsmäßig nachgerechnet werden *[es werden die Hauptmassen (wie bei einer Ausschreibung) ermittelt und mit Wertansätzen versehen und auf diese Art der Preis pro Kubikmeter umbauten Raum rückgerechnet.]*

Bei der Auswahl der Neuherstellkosten werden die Richtpreise ²⁾ pro m² Nutzfläche für Objekte mit gegebener Ausstattung herangezogen. Die Fundamentierungskosten und die Kosten der Dachherstellung sind in den Geschosspreisen enthalten. In den Wertansätzen sind sämtliche beschriebenen Einbauten, soweit diese üblicherweise als Bestandteil des Gebäudes zu werten sind, berücksichtigt.

> siehe auch Hinweis bezügl. Plangrundlagen unter Pkt. I) und II)

1) vgl. Ö-Norm B 1802

2) vgl. Heino Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017

Neuherstellungskosten excl. der Außenanlagen;

Aufgrund der einleitend getroffenen Feststellungen können im gegenständlichen Fall nachfolgend angeführte Raummeterpreise im Falle einer kompletten mangelfreien Neuherstellung als zutreffend angesehen werden:

Hinweis: Umsatzsteuer

Bei „privaten“ Gebäudeteilen (Wohnungsbereich, ..) erfolgt die Bewertung unter Einrechnung der Umsatzsteuer, da bei Investitionen von Privaten keine Vorsteuer geltend gemacht und diese daher berücksichtigt wird.

Diese Vorgangsweise ist auch u.a. im Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG, § 3 Anm. 12. begründet: „Nach Pkt. 4.5 ÖN 1802 sollen die Ansätze im Sachwert- und Ertragswertverfahren zwar grundsätzlich ohne Umsatzsteuer gewählt werden: wenn dies bei Bewertungsgegenständen erforderlich ist (z.B. bei Einfamilienhäusern), ist die Umsatzsteuer aber beim Herstellungswert zu berücksichtigen.“

In diesen Zeitbauwerten sind sämtliche baulichen Herstellungen, wie Fundament, Mauerwerk, Dachkonstruktionen, Dachdeckungen, Spenglerarbeiten, Türen, Fenster, Verglasungen, Beschläge, Sanitär- und Elektroinstallationen, usw. enthalten und entsprechend dem beim Augenschein, ohne näherer Untersuchung erkennbaren Bau- und Erhaltungszustand bewertet.

Technische Anlagen (Heizung, Warmwasserbereitung, Elektroinstallation, Pumpen, Leitungen, etc.) sind noch nicht gegeben.

Um zum Zeitwert für das Gebäude zu gelangen, müssen auf Grund der einleitend getroffenen Feststellungen vom Neubauwert nachfolgende Abminderungen vorgenommen werden:

***) Unfertigkeit, Minderung infolge des Baufortschrittes:**

Fehlende Bauteile (Ausführungen) werden sofort bei der Ermittlung des Neubauwertes unter Anwendung einer ausführungsorientierten Kostengliederung lt. ÖN bzw. als %-Abschlag je fehlender anteiliger Bauetappe berücksichtigt (*> diese stellen keine Baumängel dar*).

***) Wertminderung infolge des Bau- und Erhaltungszustandes:**

Für die Ermittlung des Gebäudesachwertes ist neben dem Alter des Gebäudes dessen baulicher Zustand von großer Bedeutung. Weist ein Gebäude bauliche Unzulänglichkeiten auf, so können dafür verschiedene Ursachen verantwortlich sein. An erster Stelle steht zunächst der normale Verschleiß des Gebäudes. Es liegt auf der Hand, dass ein normaler, altersbedingter Verschleiß eine Minderung des Gebäudewertes bewirkt. Dieser Umstand wird bei der Wertminderung wegen Alters berücksichtigt. Dabei geht man grundsätzlich davon aus, dass ein Gebäude seiner Zweckbestimmung entsprechend normal genutzt und regelmäßig baulich in wirtschaftlich vertretbarem Maß unterhalten wird.

Manche Gebäude sind jedoch durch Unterbrechung der normalen baulichen Unterhaltung, durch äußere Einwirkungen oder durch bauliche Mängel in ihrem Wert stärker gemindert als dies in der mehr oder weniger schematischen Abschreibung wegen Alters zum Ausdruck kommt. Diese über den üblichen Verschleiß hinausgehende Verschlechterung des Gebäudezustandes muss deshalb durch besondere Abschläge berücksichtigt werden.

***) Wertminderung für das Baualter:**

Quellen: *Bewertungsliteratur / Nutzungsdauerkatalog (Kranewitter Seiser + Seiser, etc.)*

Die übliche Gesamtnutzungsdauer hängt von der wirtschaftl. vertretbaren Nutzung und im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetype), der Bauweise (Konstruktionsart, Baustoffe,...), der Nutzungsart sowie der techn. Entwicklung und der wandelnden Anforderungen an Gebäude ab.

Ein Gebäude besteht aus Teilen, die üblicherweise nur „einmal“ hergestellt werden (z.B. Fundament, Außenwände, Dachstuhl,..) und solchen, deren techn. Lebensdauer geringer ist und daher periodisch erneuert werden müssen (z.B. Dach, Rohrleitungen, Fenster, Haustechnik, etc.). Vorausgesetzt werden ein ordnungsgemäßer Gebrauch sowie entsprechende Wartung und Instandhaltung.

Daraus ergibt sich wiederum die geschätzte technische Restlebensdauer.

Lt. Literatur (Kranewitter 2007 / 2017, F.W. Ross - Brachmann) werden für

Einfamilienwohnhäuser (Fertigteil, etc.): 60 - 80 Jahre

als "gewöhnliche Lebensdauerzeiten" angegeben.

In der Regel kommt bei der Wertermittlung im Sachwertverfahren eine
lineare Wertminderung wegen Alters zur Anwendung.

Die Berechnung der techn. Wertminderung ergibt sich aus der Wertminderungstabelle

(n. Kranewitter 7. Auflage 2017): $W = (A/GND) * 100$

(Erläuterung: W = Wertminderung in Prozent, A = Alter des Gebäudes, GND = übliche Gesamtnutzungsdauer d.Gbd.)

*) Ein **Abschlag für verlorenen Bauaufwand infolge individueller Planung** ist deswegen vorzunehmen, weil jeder Ersterher eines Gebäudes bzw. Bauwerkes dieses nach seinem Sinne etwas anders geplant hätte und sozusagen ein von einem anderen Bauherrn errichtetes Gebäude den betrieblichen bzw. bautechnischen Vorstellungen nachfolgender Benützer oder Besitzer nicht zur Gänze entspricht.

Einfamilienwohnhaus

Baujahr 2017, mittl. Alter des Objektes 7 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre,
Restlebensdauer 63 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Kubaturberechnung:

EG, incl. Fund-Pl., Seite a: 17,43, Seite b: 12,60, Höhe h: 3,30	724,74 m³
abzügl. Terr. Rücksprung, a: 5,23, Seite b: 2,55, Höhe h: 3,30	-44,01 m³
abzügl. Zugang, Seite a: 6,80, Seite b: 1,00, Höhe h: 3,30	-19,14 m³

EG, (ohne Decke > Dachraum)	661,59 m³ UR	à € 548,00	362.551,32
Dachraum / Walmdach Geschoßfl.	220 m²	à € 325,00	71.500,00
	Neubauwert (fertig)		434.051,32

Ermittlung Bau- / Zeitwert

Neubauwert	434.051,32
43,20 % Abwertung w. Unfertigkeit, teilw. fehlende Bauteile ...	-187.510,17
Gesamt >> siehe gegliederte Tabelle Seite 22	

Zwischensumme NBW Bestand: 246.541,15

10 % lineare Alterswertminderung -24.654,00

8 % Abwertung Verlorener Bauaufw, individ. Bauaufw., Grundriss;

Folgende Überlegungen waren für den Abschlag maßgeblich:

- vorgegebene Grundrissform; Gebäude wurde „nach persönlichen Erfordernissen“ gebaut; unproduktive Gangflächen,..

> ergibt schlechtes Nutzflächenverhältnis zur BruttoGfL. / im Vergleich zu den Baukosten,

- für seltenen bauphysikalischen Bauwerksaufbau und Firma „OC-Block“ ist in Konkurs > Gewährleistung fehlt;...

-34.724,11

III.1.2 Summe Gebäudezeitwert zum Stichtag 26.02.2024	€ 187.163,04
(unter Berücksichtigung der nachzuholenden Instandsetzungsarbeiten)	

III.1.3) > keine nennenswerten Außenanlagen; € 0,-

SUMME III.1) SACHWERT ergibt sich aus:

III.1.1) Bodenwert	€ 73.431,80
+ III.1.2) Bau-/Zeitwert Gebäude	€ 187.163,04
Zwischensumme	€ 260.594,84

- Abwertung: Bau- Benützungsbewilligungen, Pläne, Atteste,

lt. Auskunft am Bauamt ist Baubewilligung aus 2017 abgelaufen,
>müsste neuerlich baubehördlich bewilligt werden!

Einreichplan, Energieausweis, Gebühren;

zusätzlich sind für die Baubehörde (nach Herstellung der fehlenden
Fertigstellungen > berücksichtigt) noch Atteste erforderlich und zu
erstellen: Elektro, Heizung, Fenster,

Standsicherheit,.. (Bescheinigung Statik möglicherweise aufwändig und
problematisch, weil Fa. OC-Block Systembau seit 2022 in Konkurs!)

grobe
Annahme:
- 7.000,-

III.1) Sachwert der Liegenschaft	€ 253.594,84
---	---------------------

III.2) Barwert der im GB eingetragenen dinglichen Rechte und Lasten der Liegenschaft: (Kapitalisierung):

Eine Bewertung der Liegenschaft muss auch unter **Berücksichtigung der bestehenden Rechte und Reallasten (Barwerte)** vorgenommen werden, welche grundbücherlich gesichert sind bzw. auf der Liegenschaft lasten.

>lt. Grundbuchauszug C-Blatt, Ausführungen auf Seiten 6 - 8).

Die lt. Grundbuchauszug und lt. Übergabsvertrag v. 28. 9. 1983 auf dem Grundstück bestehende Dienstbarkeit (Realrechte Gehen und Fahren) besitzen eine dingliche Wirkung auch für einen Nachbesitzer (Last der Liegenschaft) und sind somit bei der Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft zu berücksichtigen:

>wurde bei der Grundstücksbewertung als Abschlag berücksichtigt;

III.2) Dienstbarkeit Gehen u. Fahren >im Bodenwert berücksichtigt

IV.) Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert)

Grundlagen, Bewertungskriterien Immobilienmarkt:

Das Verkehrswertgutachten dient ausschließlich für den auftragsgemäßen Zweck. Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen, aller im Befund getroffenen Feststellungen sowie unter Zugrundelegung bzw. Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten, sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt. Insbesondere wurde auch auf die Lage, Umwelteinflüsse, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung Bedacht genommen.

Hinweis hinsichtlich Berücksichtigung der Umsatzsteuer:

Die Bewertung bzw. Ermittlung der Herstellungskosten (Neubauwerte) erfolgte unter Hinzurechnung der Umsatzsteuer, da bei Investitionen von Privaten keine Vorsteuer geltend gemacht und diese daher berücksichtigt wird. Diese Vorgangsweise ist auch u.a. in der Fachliteratur „Stabentheiner“ Anm. 12. zum Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG. § 3 begründet:
„Nach Pkt. 4.5 ÖN 1802 sollen die Ansätze im Sachwert- und Ertragswertverfahren zwar grundsätzlich ohne Umsatzsteuer gewählt werden; wenn die Art des Bewertungsgegenstandes und der Markt es erforderlich macht (z.B. bei privaten Ein-Zweifamilienwohnhäusern, Eigentumswohnungen od. ähnl.), ist die Umsatzsteuer aber bei den Herstellungskosten zu berücksichtigen.“

Hinweis: Abgaben- / Gebührenaußenstände: > wurden nicht erhoben

Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes (Begründungen für Zu-/ Abschläge (Marktlage):

Gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist unter dem Verkehrswert jener Wert zu verstehen, welcher im redlichen („gewöhnlichen“) Geschäftsverkehr, abhängig nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer (wenn auch nur theoretisch) Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind ungewöhnliche Preise, die beispielsweise durch die besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen erzielt werden könnten, außer Ansatz zu lassen.

Immobilienmarkt, Grundlagen, Bewertungskriterien:

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine "Nachkontrolle" anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Marktab-/zuschläge gelten allgemein als begründet angenommene Schätzgrößen und sind nicht als fixer Betrag anzusehen. Diese werden zu den mir derzeit bekannten Verhältnissen angesetzt, und könnten sich später, je nach geänderten Marktlagen oder Einflüssen, eventuell auch ändern.

negative Gegebenheiten: (> dadurch weniger Interessenten zu erwarten, halten womöglich einige Kaufinteressierte vom Kauf ab, was den erzielbaren Kaufpreis reduziert)

Bei Immobilienpreisen spielt Angebot und Nachfrage eine wesentliche Rolle.

Die Marktbeobachtung ergibt, dass derzeit aufgrund des teilweise hohen Angebotes ein Überangebot herrscht bzw. im Immobilienteilmarkt aufgrund des zuletzt zu stark angestiegenen Preisniveaus bei der Nachfrage / den Immobilienpreisen wieder ein Rückgang (oder zumindest eine Abflachung) festgestellt werden kann.

- Abschläge für Fertigstellungsgrad (Teile in Rohbauzustand)
(zusätzl. zum Abschlag beim Neubauwert)

Bei Gebäuden mit relativ hohen Fertigstellungsbedarf liegen die Kaufpreise in diesem Immobilienteilmarkt üblicherweise unter den Sachwerten. Dem Käuferverhalten folgend muss zwischen der Summe des Kaufpreises mit den noch erforderlichen Investitionen für die Fertigstellungs- und Instandsetzungsarbeiten und den Kosten für einen Neubau eine entsprechend große Differenz bestehen.

Interessenten für Objekte in dieser Preiskategorie würden sonst unter Beachtung abgelaufener Gewährleistungen und der gegebenen individuellen Ausgestaltung eher dahin tendieren, ein Objekt nach eigenen Vorstellungen auf einem Grundstück ihrer Wahl neu zu errichten. Diese Kaufinteressenten sind daher nur bereit, derartige Liegenschaften mit entsprechenden Abschlägen vom Sachwert zu erwerben.

Unklarheit der bautechnischen Ausführung „OC-System Blockbauweise“ und der offenen Fertigstellung (Atteste, ..)

- Marktabschlag für Situierung / Ausnutzung und Zufahrt am Grundstück:

Zusätzlich zum bereits berücksichtigten Abschlag bei der Ermittlung des Sachwertes „Verlorener Bauaufwand für den Grundriss“ ist am Markt für einen Käufer auch die Beurteilung der „Situierung am Grundstück / Zugang / Zufahrt und günstige Ausnutzung“ der Liegenschaft zu berücksichtigen. Hier wurde das Gebäude eher mittig am Grundstück situiert (> siehe auch im Befund).

- % Marktabschlag für ungünstige Lage, Mobilität bzw. Infrastruktur:

Der „Lagefaktor“ ist bei einer Liegenschaft immer gesondert zu berücksichtigen. Diese Wertanpassung ist deswegen erforderlich, weil der Verkehrswert eines „exakt gleichen“ Gebäudes oder Liegenschaft in unterschiedlicher Lage verschieden ist (z. B. in wirtschaftlich interessanter Lage im Stadtzentrum oder in abgelegener Lage mit geringem Einzugsgebiet im landw. Grünland, schlechter Bevölkerungsstruktur, Anbindung an Verkehrswege, u.v.m. ...).

Lage der Liegenschaft / Infrastruktur:

Für Wohnhäuser wirkt sich die Entfernung zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen im Ort (Schulen, Gesundheitseinrichtungen, Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen, ..) und Anbindung an den öffentlichen Verkehr, etc. üblicherweise wertbestimmend aus.

Wichtige Bereiche dieser oben angeführten Infrastruktur befinden sich nicht in fußläufiger Entfernung, damit sind diese nur mit dem Auto erreichbar.

Beurteilung kleinräumige Lage der Liegenschaft an der (je nach Tageszeit) stark befahrenen Landesstraße B 25 (Umfahrung von Wieselburg, Lärm-, Abgas- und Staubemissionen).

Dieses ist aber durch gesetzl. erforderliche Lärmschutzwände abgeschirmt und wird der Verkehrslärm (auch persönlich während der Befundaufnahme) nicht besonders beeinträchtigend empfunden und beurteilt.

Lage neben „Grünland“

Grundsätzlich sind „grünlandnahe Wohnlagen“ in einer ländlichen Gegend am Markt zwar vorteilhaft, die ggst. unverbaubare „Aussicht“ in der Tallage betrifft aber nur Ackerflächen und die entfernte Umfahrungsstraße mit Lärmschutzwand; dies hat event. auch Nachteile wegen landwirtschaftlichen Immissionen (Düngung, landwirtschaftl. Erntelärm, etc.), persönlichen Wertigkeiten sind verhältnismäßig und schlecht abschätzbar.

- Marktabschlag wegen vorhandenen Lasten /Dienstbarkeiten:

Die Marktbeobachtung ergibt, dass im Falle des Vorhandenseins von fremden Rechten auf einer Liegenschaft (Servitute, Dienstbarkeiten,) die Nachfrage zurückgeht, diese eher schlecht verkäuflich und daher mit niedrigeren Preisen als errechnet gehandelt wird. Um diese Marktsituation zu berücksichtigen, wird eine Anpassung vorgenommen.

positive Gegebenheiten - bessere Verwertungsziele; > eine dadurch eventuell größere Bietergruppe wirkt sich üblicherweise wertsteigernd aus :

+ Marktzuschlag für größeres Kaufinteresse / Preissegment:

Durch den verhältnismäßig geringen Verkehrswert ist diese aus wirtschaftlicher und finanzieller Sicht für mehr Kaufinteressenten erschwinglich (geringer Kapitalbedarf); dadurch werden sich möglicherweise mehr Käufer für die Liegenschaft interessieren;

+ Marktzuschlag für die Lagequalität:

Durch die folgenden „ImmoMarktvorteile“ werden möglicherweise mehr Kaufinteressenten für die Liegenschaft auftreten und wurde dies im Sachwert noch nicht ausreichend berücksichtigt:

- Lage nahe der Stadt Wieselburg in der alle öffentl. Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen und höheren Bedarfes und gute Gesundheitsversorgung gegeben sind;
- Zuzugsgemeinde(n), hohe Nachfrage am Immobilienmarkt vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Sport, Kultur, Vereine, Wanderungen, etc.

Möglichkeit der Ergänzung der Grundausstattung: / ist vorhanden:

Zubau Wintergarten oder

Errichtung einer Garage / Carport / PKW-Abstellplatz;

Immobilien-/ Kapitalmarkt, Zinssituation:

Bis zum Sommer 2022 waren aufgrund der seit Jahren **anhaltenden „Zinssituation u. Finanzmarktunsicherheit“** **Veranlagungen** in Bodenwerte oder möglichen Ertragsimmobilien gefragt. („**Immoinvestments = Betongold**“).

Die aktuelle Kombination aus stark steigenden Kreditzinsen und verschärften Kriterien zur Kreditvergabe flacht dies für Investoren, welche nicht über ausreichend Eigenmittel verfügen, wieder ab. Der Markt dreht sich aktuell bereits von einem „Verkäufer zu einem Käufermarkt“. Langsam hat das auch Auswirkungen auf die Vermarktungszeit bzw. wirkt sich dies sogar Preisdämpfend aus.

Die ggst. Liegenschaft kann aber aufgrund des geringen Kapitalbedarfes nur zu einem gewissen Teil zu solchen Immobilien gezählt werden, ein höheres Käuferinteresse am Immobilienmarkt und daher Erzielung von besseren Preisen kann daher noch unterstellt werden.

Aufgrund der derzeitigen Wirtschaftslage („Finanzkrise, Immoinvestments“) ist zwar ein Trend zur Veranlagung in Immobilien gegeben, solche unfertige bzw. mit Dienstbarkeiten belasteten Liegenschaften werden aber vom üblichen Käufermarkt negiert (Unsicherheitsfaktoren, ein erhöhtes Käuferisiko ist gegeben).

Ein Zuschlag aus diesem Faktor wird daher nicht unterstellt.

Abschließende Marktbeurteilung:

Die vor angeführten Kriterien werden das Käuferverhalten trotz der positiven Merkmale überwiegend negativ beeinflussen.

Zur Ableitung eines gesamten pauschalen Marktanpassungsabschlages in Zusammenhang mit der Verkäuflichkeit („Marktgängigkeit bzw. Veräußerungsrisiko / Immorating- Kriterien“ nach Standort / Objekt / Qualität,..) wird folgende tabellarisch Übersicht herangezogen:

Quellen: Seiser/ Kainz: „Der Wert der Immobilie“, S.674; „EU- SV-Verband, UNI Wien, Bärwald 2004“;

	Verkäuflichkeit				
	sehr gut – gut	befriedigend - durchschnittlich	unterdurchschn. - eingeschränkt	schwierig - schlecht	schlecht - keine
Abschlag %	0 - 5	5 - 10	10 - 20	30 - 40	50 - 60

Die Verkäuflichkeit wird mit eher „gut“ bis „befriedigend“ beurteilt,
> Marktanpassungsabschlag daher gemittelt / gewichtet 5 %

Unter Berücksichtigung der im Befund angeführten Grundlagen, wird der
Verkehrswert der Liegenschaft EZ.: 368; KG 22114 Gumprechtsfelden
mit dem „unfertigen“ Wohnhaus: Adr. Neumühl 56; 3250 Wieselburg Land
wie folgt ermittelt:

III.1) Sachwert € 253.594,84

Barwert der Last „Dienstbarkeit“: > bereits bei der
Grundstücksbewertung als
Abschlag berücksichtigt

- 5 % Marktanpassung / Verkäuflichkeit -€ 12.679,74
(Bilanz aus negativen und positiven Einflüssen)
> siehe einzelne Begründungen u. Tabellenübersicht "Verkäuflichkeit"

Verkehrswert 1/1 Anteil zum Stichtag 26.02.2024 (gerundet) € 240.900,-

Aufgrund der zu beurteilenden Gesamtsituation der Liegenschaft wie örtliche Lage, Beurteilung der Situation am örtlichen Immobilienmarkt sowie unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes LBG 1992 wird der **Verkehrswert (Marktwert) der Liegenschaft incl. Berücksichtigung der grundbücherlichen Last ermittelt mit € 240.900,-.**

Hinweis:

Offene Darlehens-, Abgaben- / Gebührenaußenstände: > wurden nicht erhoben

Scheibbs, am 28.03.2024

