



BAUMEISTER
ING. WERNER

BAYER

BAUMEISTER
ING. KLAUS, AE

allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige

Bezirksgericht Güssing
Grabenstraße 2
7540 Güssing

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 12.03.2026/ab
Unser Zeichen: 260000120

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 619, Gst. Nr. 240 und 242, Landw., Baufl. und Gärten mit dem darauf befindlichen Gebäude, KG 31031 Neudauberg, BG Güssing, in 7574 Neudauberg.

Auftraggeber: Bezirksgericht Oberwart, Geschäftszahl 6 E 47/25m

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Region Fürstenfeld eGn
8280 Fürstenfeld, Stadt-Zug-Platz 4

Vertreter: Rechtsanwaltpartnerschaft Venus & Lienhart
8280 Fürstenfeld, Augustinerplatz 7

1. Verpflichtete Partei: Deltoidea GmbH., 8200 Gleisdorf, Nitscha 267/1

2. Verpflichtete Partei: Robin Goger, 8280 Fürstenfeld, Hamerlingstraße 17

Stichtag: 24.02.2026, das ist der Tag der Befundaufnahme

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes der oben genannten Liegenschaften mit dem darauf befindlichen Gebäude in der o.a. Exekutionssache.

Wegen: € 74.168,39 samt Anhang
(Zwangsverst. Liegen- u. Fahrnis- u. Forderungsexekution)

1020 WIEN
Heinestraße 1/1/2
Tel. 01 / 21 61 411
Fax: 01 / 21 40 978

www.svbayer.at
e-mail: office@svbayer.at

Gerichtsstand Oberwart

7400 OBERWART
Hauptplatz 11
Tel. 0 33 52 / 326 60
Fax: 0 33 52 / 33 715

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES.....	3
1.1	Lokalausweis:.....	3
1.2	Fragestellung an den SV:	3
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:.....	4
1.4	Erklärung des Sachverständigen:	5
2	BEFUND.....	6
2.1	Grundbuch:.....	6
2.2	Lage:	7
2.3	Flächenwidmung:.....	10
2.4	Kontaminierung:.....	11
2.5	Maße:	13
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen:.....	13
2.7	Infrastruktur:	13
2.8	Nutzung:	14
2.9	Gebäudebeschreibung:.....	14
2.9.1	Nebengebäude:	14
2.10	Außenanlagen und Einfriedungen:.....	15
3	BEWERTUNG.....	16
3.1	Wertermittlung:	28
4	FOTODOKUMENTATION.....	35

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 619, Gst. Nr. 240 und 242, Landw., Baufl. und Gärten mit dem darauf befindlichen Gebäude, KG 31031 Neudauberg, BG Güssing, in 7574 Neudauberg, beträgt

€ 55.000,00

Erstrangige offene Forderungen

€ 3.492,05

Der allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige:



The image shows a handwritten signature in blue ink over a green circular stamp. The stamp contains the text: 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger Ing. Werner BAYER' and 'GERICHTSSCHWERSLANDS BAYER'. In the center of the stamp is a logo with the letters 'SV'.

1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche gerichtliche Lokalaugenschein fand am 24.02.2026 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Beginn: 13:15 Uhr

Ende: 13:50 Uhr

Anwesende Personen:

- Dr. Venus (Vertreter der betreibenden Partei)

Anlässlich dieses Lokalaugenscheins konnte das zu bewertende Gebäude nur von außen besichtigt werden, ein Zutritt war nicht möglich.

1.2 Fragestellung an den SV:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Einlagezahl 619

Katastralgemeinde 31031 Neudauberg

Anteil 1/1

BLNr. 1

1.3 Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:

1. Besichtigung und Aufnahme von Liegenschaft und Gebäude / Gebäuden.
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe - DKM (die darin dargestellten Grenzen wurden für die Erstellung des Gutachtens herangezogen und nicht in der Natur überprüft).
3. Grundbuchsauszug.
4. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
5. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
6. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
7. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
8. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
9. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
10. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
11. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
12. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
13. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
14. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
15. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
16. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
17. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
18. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
19. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
20. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
21. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
22. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
23. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
24. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

-
25. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
 26. Zeitschrift „Sachverständige“.
 27. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
 28. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
 29. „Exekutionsordnung (EO)“ in der derzeit gültigen Fassung.

1.4 Erklärung des Sachverständigen:

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er das Gutachten als unabhängiger Gutachter (Europäische Bewertungsstandards der TEGoVA, S. 2.10), objektiv und unparteiisch erstellt.

Aufgrund der oben angeführten Unterlagen sowie meiner Kenntnis der Liegenschaft ergibt sich daher folgender Befund.

2 BEFUND

2.1 Grundbuch:

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 31031 Neudauberg EINLAGEZAHL 619
BEZIRKSGERICHT Güssing

Letzte TZ 5058/2025

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
240		Landw(10)	1292	} Sauberg
242		GST-Fläche	2344	
		Bauf.(10)	41	
		Landw(10)	1534	
		Gärten(10)	769	
GESAMTFLÄCHE			3636	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Deltoida GmbH (FN 561039h)

ADR: Nitscha 267/1, Gleisdorf 8200

a 3202/2023 Kaufvertrag 2022-08-26, Einantwortungsbeschluss 2021-11-15

Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 3203/2023 Pfandurkunde 2022-07-14

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 50.000,--

für Raiffeisenbank Region Fürstenfeld eGen (FN 59121v)

2 a 4205/2024 Pfandurkunde 2022-07-14

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 35.000,--

für Raiffeisenbank Region Fürstenfeld eGen (FN 59121v)

3 a 5058/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 74.168,39 samt 4,375 %

Zinsen p.a. seit 30.09.2025 und 7 % Zinsen p.a. seit

30.09.2025 und der Kosten von EUR 5.577,24 samt 4 % Zinsen

p.a. seit 09.10.2025 sowie der Kosten des Exekutionsantrags

von EUR 1.829,98 für Raiffeisenbank Region Fürstenfeld eGen

(FN 059121v) (6E 47/25m)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden.

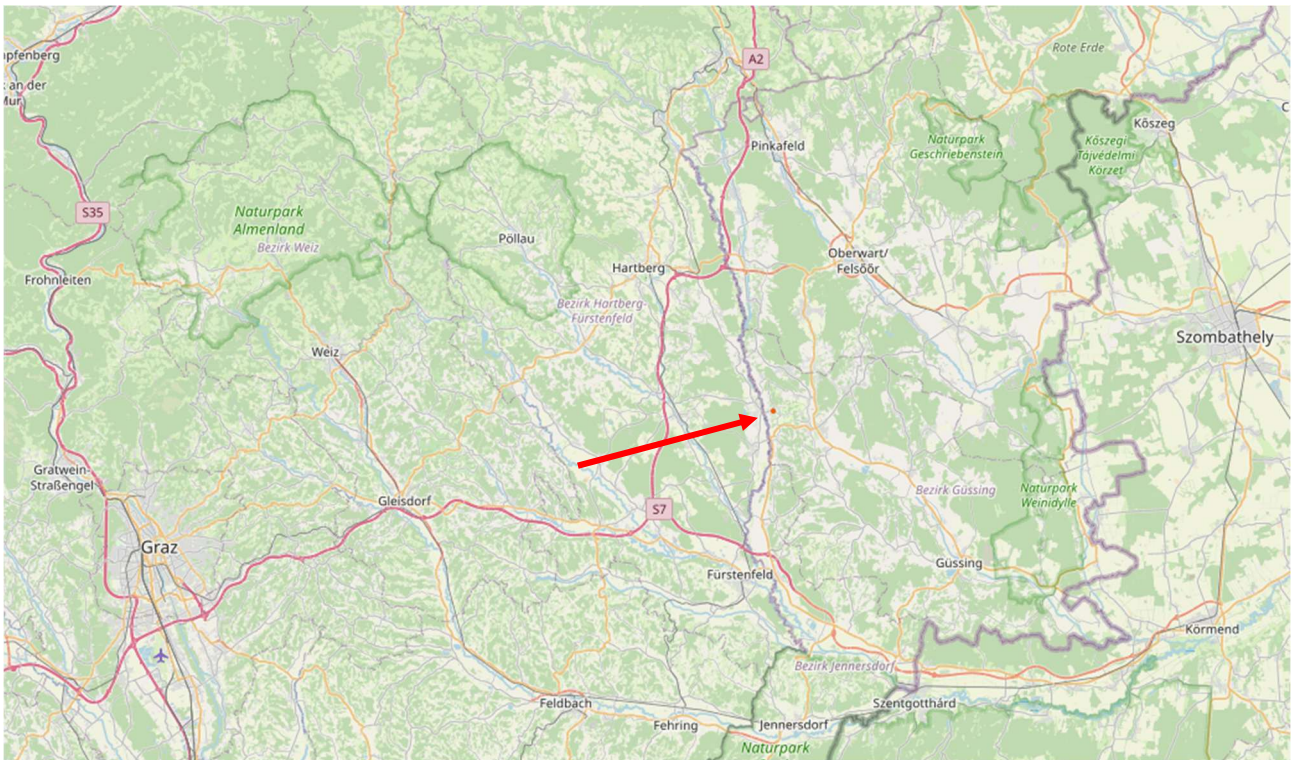
Anmerkung:

Der Bewertung wurden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit entsprechend dem Vorbehalt anzusehen. Eine Verifizierung würde allenfalls eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.

Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

2.2 Lage:

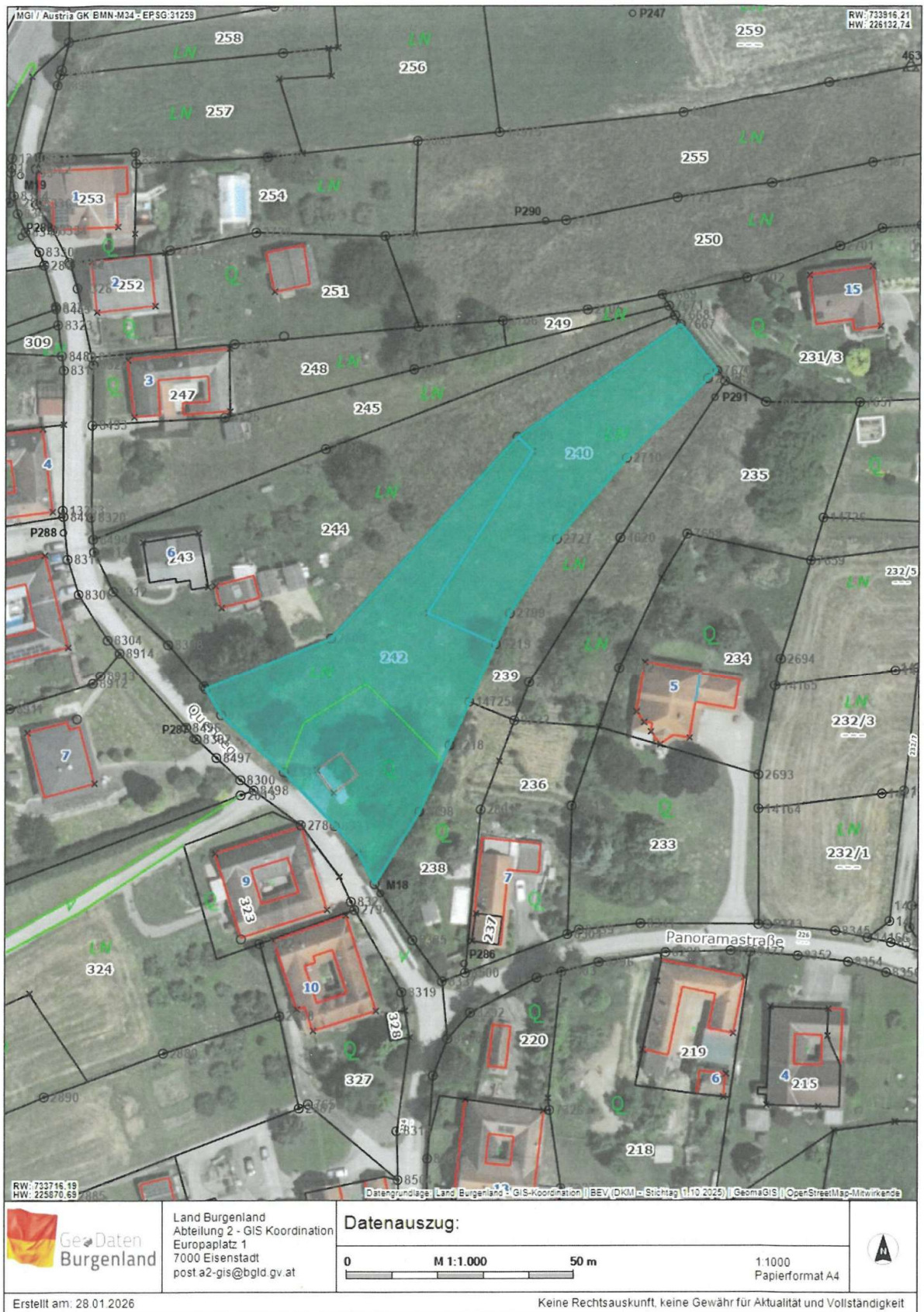
Diese beiden Grundstücke bilden in der Natur eine wirtschaftliche Einheit und liegen im aufgelockert verbauten Gebiet von Neudauberg, in einer Talmulde gelegen, und über den asphaltierten Querweg erreichbar. Die Lage im Bereich des Nebengebäudes ist eingeebnet, der restliche Bereich stellt Hanglage dar. Aufgrund der Einebnung bestehen im Anschluss an das Nebengebäude steil ansteigende Böschungen zum restlichen Bereich der Grundstücke. Die Figuration ist unregelmäßig. Die umliegenden Grundstücke sind teilweise bebaut, teilweise unbebaut. Soweit bekannt, handelt es sich um Wohn-, Wirtschafts- und Nebengebäude, welche sich auf den bebauten Grundstücken befinden.



Makrostandort

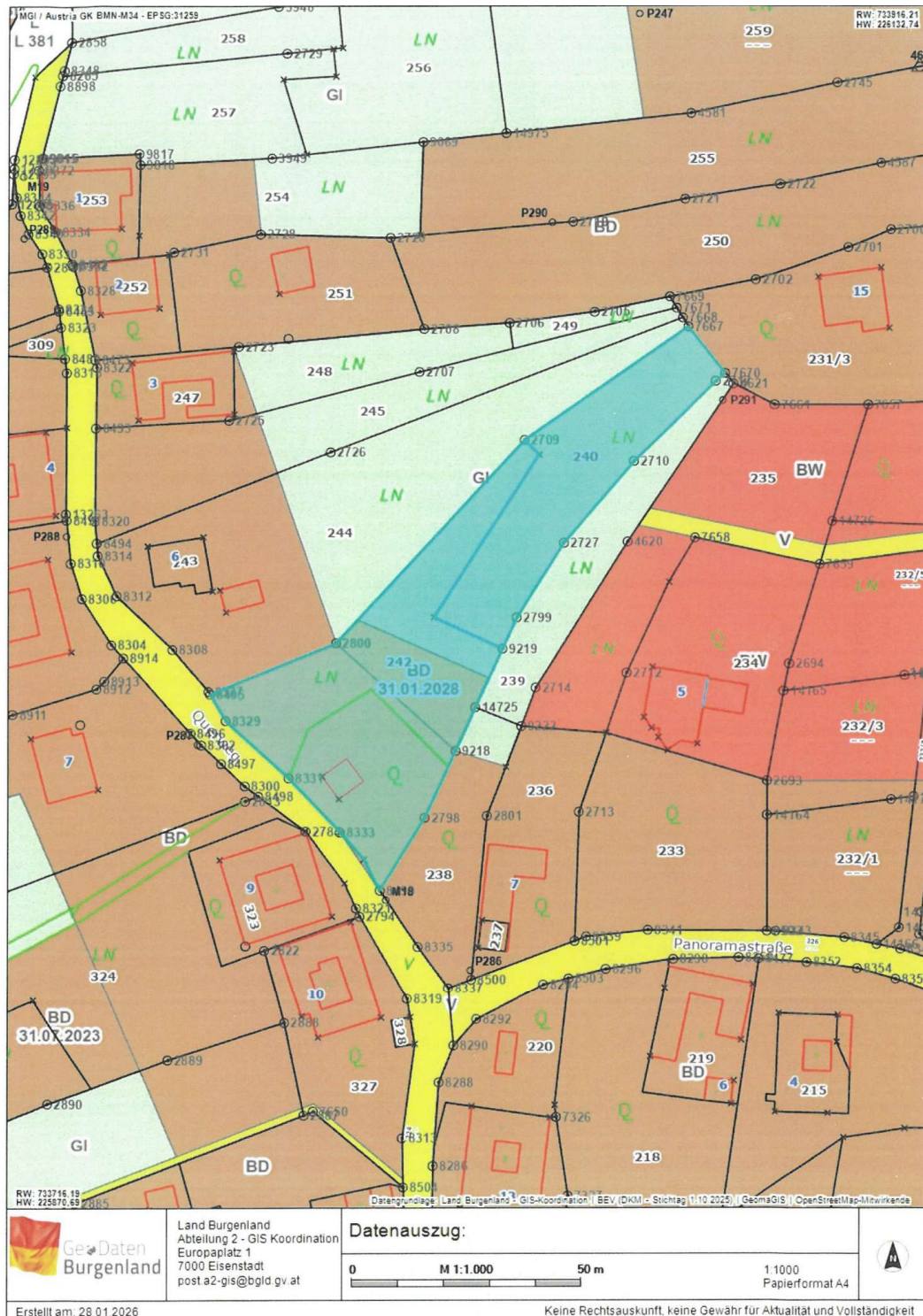


Mikrostandort



2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Auszug der Geodaten Burgenland zu entnehmen sowie laut Auskunft der Gemeinde ist das Grundstück Nr. 240 als LN (landwirtschaftlich genutzte Fläche) und das Grundstück Nr. 242 mit 1.765 m² als BD (Bauland – Dorfgebiet) und 579 m² als LN gewidmet.



2.4 Kontaminierung:

Laut § 13 (1) des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 idgF) hat die Behörde (§ 33 sofern nicht anders bestimmt der Landeshauptmann) Altlagerungen und Altstandorte zu erfassen und der Bundesministerin / dem Bundesminister für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie bekannt zu geben. Laut § 18 (1) hat die Bundesministerin / der Bundesminister für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie hat eine Datenbank über Altlagerungen, Altstandorte und Altlasten zu führen und laut (4) auf der Webseite www.altlasten.gv.at (Altlasten GIS) zu veröffentlichen. (laut ALSAG)

Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altlagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist
- Altlagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altlagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ (Altlasten GIS). Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM).

Im Altlasten GIS sind jene Flächen angeführt, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der AltlastenatlasVO als Altlasten ausgewiesen sind (Abfrage der Gefährdungseinschätzung der Altlast sowie Beschreibung durchgeführter Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen).

Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie der Grundstücke sowie Recherchen ergeben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu dieser

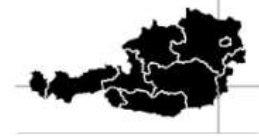
Thematik führen, liegen diesem Gutachten nicht zugrunde und werden generell nur auf ausdrückliche Anweisung des Auftraggebers durchgeführt. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass die Grundstücke kontaminationsfrei sind.

Altlasten-GIS:



Altlastenportal

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft



Legende

Flächen

Flächentyp

Altlast

Altablagerung

Altstandort

Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert vorgeschlagen

dekontaminiert

gesichert vorgeschlagen

gesichert

Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

Beobachtung abgeschlossen

Laut Erhebungen des Sachverständigen im Altlastenatlas laut GIS Altlasten des Umweltbundesamtes sind keine Hinweise auf Altlasten vorhanden. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

2.5 Maße:

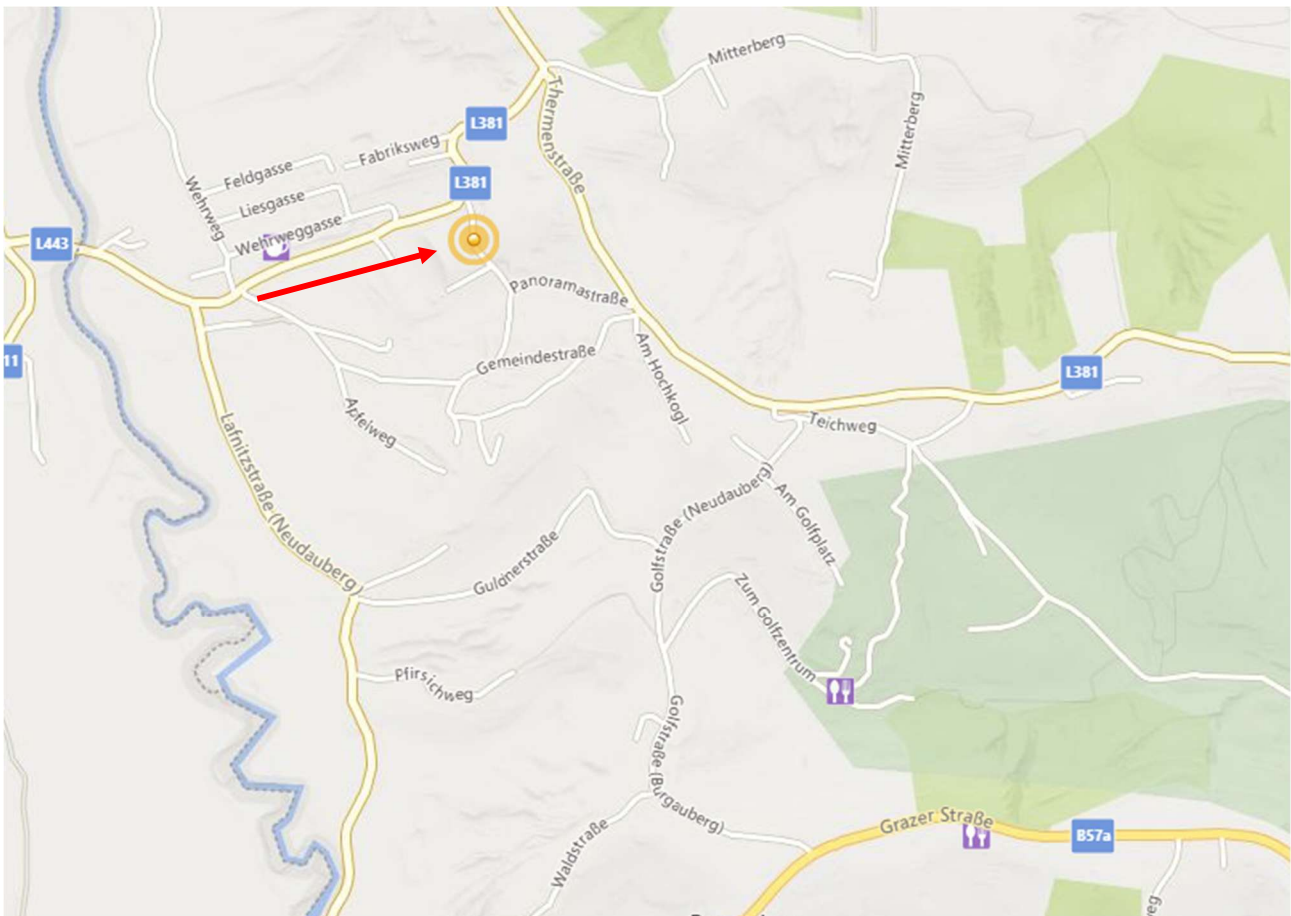
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden in der Natur vermessen.

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Soweit durch Augenschein feststellbar, befinden sich keine öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen auf den Grundstücken und wurde dies auch von der Gemeinde bestätigt.

2.7 Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, öffentliche Anschlussstellen, Gaststätten usw. sind in Neudauberg vorhanden. Sämtliche größeren infrastrukturellen Gegebenheiten wie Einkaufszentren, größere öffentliche Anschlussstellen, Einrichtungen zur medizinischen Versorgung, Ausbildungs- und Betreuungseinrichtungen, Banken, Behörden, usw. befinden sich in der Bezirkshauptstadt Güssing.



2.8 Nutzung:

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme ungenutzt.

2.9 Gebäudebeschreibung:

2.9.1 Nebengebäude:

Laut Mitteilung der Gemeinde Burgauberg / Neudauberg wurde im Jahr 2023 ein Bauvorhaben für den Abbruch der Garage und den Neubau eines Wohnhauses mit Garage, (Haus 1) und den Neubau eines Wohnhauses mit KFZ-Unterstellplatz (Haus 2) eingereicht. Betreffend diese Einreichung fand eine Bauverhandlung statt.

In den mit dem Bewilligungsvermerk versehenen Einreichunterlagen sowie den Baubewilligungen wurden trotz mehrmaliger schriftlicher Aufforderungen diese vom Bauwerber nicht abgeholt und sind somit auch nicht in Rechtskraft erwachsen.

Es befindet sich daher auf diesem Grundstück Nr. 242 im straßenseitigen Nahbereich ausschließlich ein Nebengebäude, wofür mir weder Pläne noch Bescheide vorliegen. Dieses Nebengebäude besteht aus einer Garage und einem Holzlagerraum und ist über eine asphaltierte Fläche von der Quergasse aus erreichbar.

Festgehalten wird, dass eine Öffnung der Garage nicht vorgenommen wird. Die Beschreibung bzw. Bewertung erfolgt daher ausschließlich, wie von außen befundet.

Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:

Als Fundierung bestehen vermutlich Betonfundamente mit einem Betonboden, soweit im Bereich der Garagentore ersichtlich.

Das aufgehende Mauerwerk ist aufgrund der Wandstärken schließend aus Ziegelmauerwerk hergestellt und ist fassadenseitig verputzt. Inwieweit es raumseitig verputzt ist, konnte nicht festgestellt werden.

Angebaut an diese Doppelgarage ist ein Holzlagerraum mit einer Lattenkonstruktion. Eine Decke, wie im Holzlagerraum ersichtlich, besteht nicht. Vorhanden ist ein Pultdach, mit Wellplatten gedeckt. Dachrinnen sind nicht montiert.

Die Zufahrt zu den beiden Garagen erfolgt über Stahlkipptore, der Zugang zum Holzlagerraum über eine Holzlattentür.

Öffentliche Anschlüsse sind nicht eingeleitet, der Bau- und Erhaltungszustand erscheint gebrauchsfähig und entspricht dem Errichtungszeitpunkt (vermutlich 1970er Jahre) und nicht heutigen technischen Standards.

2.10 Außenanlagen und Einfriedungen:

Einfriedungen bestehen am Grundstück nicht. Vorhanden ist ausschließlich eine asphaltierte Zufahrt zu den beiden Garagen. Ansonsten stellt das Grundstück eine Garten- und Wiesenfläche dar und ist auch nur mit wenigen Bäumen (ein Nussbaum im Nahbereich des Gebäudes, einige Obstbäume im Gartenbereich) bepflanzt.

Im Anschluss an das Nebengebäude ist, soweit durch Augenschein ersichtlich, Bauholz ohne besondere Wertigkeit gelagert.

3 BEWERTUNG

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 2005, 2. Auflage von Dr. Johannes Stabentheiner sind die Grundsätze für die Wertermittlung von Liegenschaften festgelegt. Laut § 7 LBG hat in der Regel der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Generell finden im Gutachten

- § 4 Vergleichswertverfahren
- § 5 Ertragswertverfahren und
- § 6 Sachwertverfahren

Berücksichtigung, bzw. wird in der Bewertung auf die Literaturen von Gerardy / Möckel / Troff, Simon / Kleiber / Rössler, Ross-Brachmann - Renner / Sohni, Kranewitter, Seiser / Kainz, Bienert / Funk und auf das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz Bedacht genommen. Gelangen nur bestimmte Verfahren zur Anwendung, so werden diese im Gutachten entsprechend begründet.

§ 4 LBG - VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Verkaufspreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Verkaufspreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann.

Das Vergleichswertverfahren ist somit zur Bewertung von unbebauten Grundstücken, vor allem im ländlichen Bereich, zielführend. Im städtischen Bereich, wo Grundpreise von ver-

schiedenen Flächenwidmungen und Bebauungsrichtlinien wie Geschossflächendichte, vorgeschriebene Anzahl der Vollgeschosse und Bauweise sowie der differenzierten Wertigkeiten von Stadtteilen abhängt, ist eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren kaum sinnvoll, da direkt vergleichbare Grundstücke in der Regel kaum bestehen.

Bedingt anwendbar ist dieses Verfahren eventuell noch bei Reihenhäusern - in großen Reihenhäuseranlagen mit durchwegs gleichen Objekten - und eventuell bei Wohnungen in Wohnanlagen mit gleicher Ausstattung, Lage usw. Selbst bei Wohnhäusern werden für verschiedene Wohnungen in ein und demselben Objekt unterschiedliche Preise erzielt, da für die Preisgestaltung die Lage der Wohnung, die Ausstattung sowie Größe usw. ausschlaggebend sind.

§ 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielbaren Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist auf das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

Sind die tatsächlich erzielten Beträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen nachhaltig ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, auszugehen. Es werden sodann fiktive Mietertragnisse angesetzt, wobei allgemein anerkannte statistische Daten (z. B. Immobilienpreisspiegel, etc.) heran gezogen werden. Diese statistischen Daten werden mit den persönlichen Erfahrungen sowie der Sachkunde des SV verglichen und daraus die fiktiven Mieten abgeleitet.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Der Kapitalisierungszinsfuß ist der gewünschten und am Markt erhältlichen Verzinsung von Mieterträgen anzunähern.

Schlägt man nämlich den Kapitalisierungszinsfuß die voraussichtliche Wertsteigerung eines Objektes zu, so ergibt sich in etwa eine Verzinsung wie bei guten Wertpapieren. Da Objekte in sehr guten innerstädtischen Lagen in der Regel eine höhere Wertsteigerung haben, ist hier eine geringere Verzinsung notwendig, als bei den Objekten in „schlechten Lagen“, um die notwendige Gesamterträge zu erreichen.

Der ausgewiesene Zinssatz entspricht somit der am Immobilienmarkt üblichen Verzinsung, er wird vom SV aufgrund seines Fachwissens sowie der ständigen Marktbeobachtung festgesetzt.

Das Ertragswertverfahren ist bei der Wertermittlung von Geschäftshäusern angebracht, weiters bei Mietwohnhäusern in Verbindung mit dem Sachwert sowie eventuell bei langfristig vermieteten Eigentumswohnungen.

§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN

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.

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften zu ermitteln.

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.

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau, wie z. B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe) Wertminderung gekürzt. Zum Bauwert ist anzufügen, dass die jeweils ausgewiesenen Einheitspreise, wie Raum- und Flächenmeterpreise vom SV ständig mit Bauträgern sowie Bauunternehmungen verglichen, abgestimmt und dem jeweils aktuellen Stand angepasst werden. Diese Preise sind somit Erfahrungswerte im Hinblick auf den Zustand sowie die Ausstattung des Objektes. Ebenso verhält es sich beim Abschlag für die technische und wirtschaftliche Wertminderung.

Das Sachwertverfahren ist vornehmlich anzuwenden für Liegenschaften, die dem Eigengebrauch dienen, wie Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, freie und kurzfristig vermietete Eigentumswohnungen bzw. Sonder- und Luxusimmobilien. Weiters für Industrieliegenschaften, Werkshallen, etc., da diese Objekte nur ausnahmsweise in Bestand gegeben werden und somit meist keinen Ertrag abwerfen. Das Sachwertverfahren wird auch in Verbindung mit dem Ertragswertverfahren zur Bewertung von vermieteten Einheiten sowie Mietobjekten angewandt. Hier bildet der Sachwert, auch Realwert genannt, die technische Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Komponente, hierbei sind die Mietwerte, die Rentabilität und die Nutzungsdauer wesentliche Bewertungskriterien.

VERKEHRSWERT

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2, Abs. 2 und 3 LBG).

Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Immobilien- bzw. Realitäten- und dem Kapitalmarkt.

Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

Wird nur ein Wertermittlungsverfahren angewendet, so ist dieser Wert jeweils als Verkehrswert heranzuziehen und zu betrachten. Wird der Verkehrswert aus mehreren Wertermittlungsverfahren abgeleitet, so ist dieser auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzustimmen. Der SV hat unter Einsatz seines Fachwissens und seiner beruflichen Erfahrung, besonders seiner Kenntnis der Marktlage diesen Verkehrswert dem einen oder anderen ausgewiesenen Zwischenwert (Sach- und Ertragswert) anzunähern.

RESIDUALWERTVERFAHREN LT. ÖNORM 1802-3:

Das Residualwertverfahren dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes (=Verkehrswert) von unbebauten Liegenschaften (respektive des Bodenwertes) und Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen von bebauten Liegenschaften.

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei:

- der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gemäß § 4 LBG) ausscheidet;
- der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes;
- der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit einer sich anschließenden Neuentwicklung udgl. geplant ist sowie
- zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform (highest and best use) von bebauten Liegenschaften.

Anhand der oben genannten Bereiche wird deutlich, dass der Bodenwert häufig die gesuchte Größe darstellt. Darüber hinaus kann das Verfahren jedoch auch zur Auflösung nach einer anderen Variablen als dem Bodenwert angewendet werden. Häufiger Anwendungsfall ist beispielsweise die Berechnung eines Entwicklungsgewinns.

Das Residualwertverfahren wird sohin zur Ermittlung des tragbaren Bodenwertes pro m² Grundstücksfläche eingesetzt. Das Residualwertverfahren wurde in Österreich im Jahr 2014 im Rahmen der ÖNORM B 1802-3 normiert.

Zu den Basisdaten zählen die mögliche Verbauung des Grundstückes, die Herstellungskosten lt. Auskunft des Auftraggebers, die Nebenkosten, der Finanzierungsaufwand und der Bauzeitraum.

Es werden ein Developergeinn und marktkonforme Mieten der zu errichtenden Einheiten mit eingerechnet. Unter Einbeziehung einer angemessenen Verzinsung und üblicher Vermarktungskosten ergibt sich das Residuum, aus dem sich unter Einrechnung der Erwerbsnebenkosten der tragbare Bodenwert errechnet.

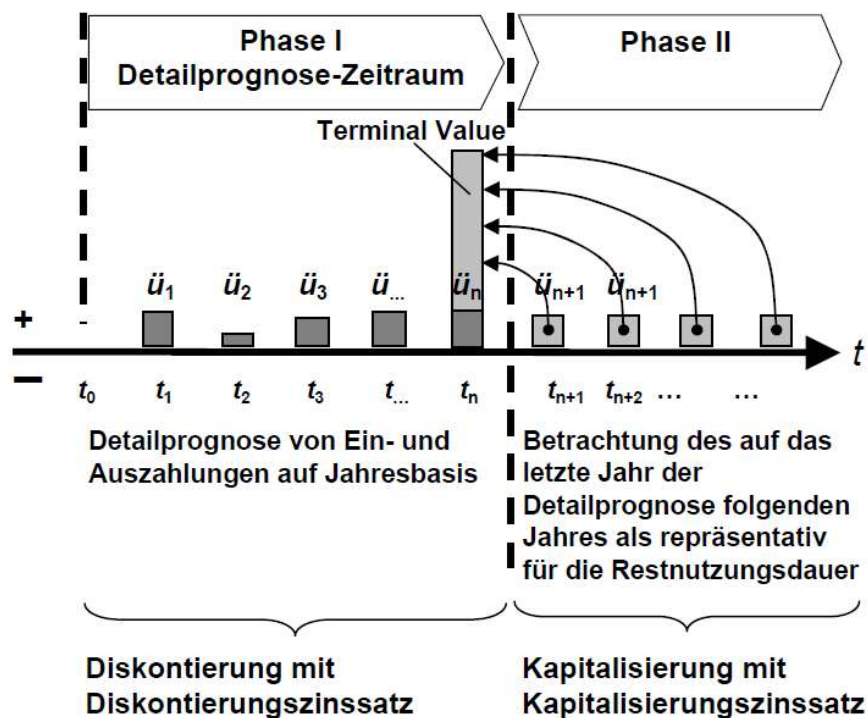
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

DISCOUNTED CASH-FLOW-VERFAHREN LT. ÖNORM B 1802-2:

Das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (kurz: DCF-Verfahren) ist ein ertragsorientiertes Bewertungsverfahren zur Marktwertermittlung. Diese international anerkannte Methode der indirekten Diskontierung ermöglicht es inhomogene Zahlungsströme abzubilden.

Diskontinuierliche Mietentwicklungen werden z.B. durch Abweichungen vom aktuellen Marktmietniveau (over-/underrent), Staffelmietverträge, strukturelle Leerstände, Modernisierungen, mietfreie Zeiten, Instandsetzungen, etc. verursacht.

Beim DCF-Verfahren wird der gesamte Beobachtungszeitraum der erfassten Zahlungsströme der Immobilie in zwei Phasen unterteilt. Zum besseren Verständnis wird die nachfolgende Grafik gemäß der ÖNORM B 1802-2 dargestellt:



Es bedeutet:

- \ddot{U} Ein-/Auszahlungsüberschuss
- t Periode auf Jahresbasis
- t_0 Bewertungsstichtag
- n Anzahl Perioden des Detailprognose-Zeitraumes

Phase I – Die erste Phase wird Detailprognosezeitraum bezeichnet. Hier werden die Ein- und Auszahlungen auf Jahresbasis dargestellt und auf den Bewertungsstichtag diskontiert (abgezinst). Der Detailprognosezeitraum wird für einen Zeitraum von in der Regel 10 bis max. 15 Jahre dargestellt. Dazu bedarf es eines Zinssatzes – auch **DISKONTIERUNGSZINSSATZ** genannt – der Risiken und Wachstumspotenziale nicht abbilden muss, da diese schon in den Zahlungsströmen enthalten sind („non-Growth-Yield“).

Phase II – Die zweite Phase schließt sich dem Detailprognosezeitraum an und repräsentiert die verbleibende Restnutzungsdauer der Immobilie. Für den Wertbeitrag dieser Phase wird am Ende des Detailprognosezeitraumes ein **fiktiver Veräußerungserlös** der Immobilie durch Kapitalisierung errechnet, der ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird. Es wird sohin der Barwert, der sich im folgenden Jahr nach der Phase I ergibt, auf den

Bewertungsstichtag diskontiert. Insofern erfolgt eine pauschale Betrachtung der zweiten Phase II auf Basis eines repräsentativen Jahres. Der zugrundeliegende KAPITALISIERUNGSZINSSATZ muss alle wertrelevanten Entwicklungen in der Phase II berücksichtigen („Growth-Yield“). In diesem Zinssatz ist nicht nur ein mögliches Wachstumspotenzial einzubeziehen (bedeutet einen reduzierten Zinssatz), sondern auch die fortschreitende Alterung der Immobilie und die zunehmende Prognoseunsicherheit (Erhöhung des Zinssatzes). Weiters wird der Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente gerechnet, wodurch auch noch Differenzen bei kürzeren Restnutzungsdauern einzuberechnen sind (Erhöhung des Zinssatzes).

In Phase I erfolgt die Abzinsung mit dem sogenannten Diskontierungszinssatz, die Ermittlung des Barwertes des fiktiven Veräußerungserlöses der Phase II durch Kapitalisierung mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz. Der Kapitalisierungszinssatz wird somit zur Herleitung des fiktiven Veräußerungserlöses am Ende des Detailprognosezeitraumes verwendet. Dieser enthält – im Gegensatz zum Diskontierungszinssatz – die erwarteten zukünftigen Veränderungen.

VERFAHRENSAUSWAHL

Laut § 7, Abs. 1 LBG hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Somit hat der SV das rein kalkulatorische - errechnete Ergebnis vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und unter Umständen auch zu korrigieren. Der ausgewiesene, rechnerische Wert kann somit bei dieser „Nachkontrolle“ nach oben oder unten berichtigt werden.

Weiters wird bei der Bewertung Bedacht auf die derzeitige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Grundstücke genommen. Nach § 2 Abs. 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz haben besondere Vorliebe und andere ideelle Wertmessungen bei der Ermittlung außer Betracht zu bleiben.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt. Allenfalls können auch mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden sein. Jedenfalls ist dabei auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr Bedacht zu nehmen.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder allenfalls die Kombination von solchen bleibt gemäß § 7 LBG dem Sachverständigen überlassen. Dabei ist aber auch Bedacht auf den Stand der Bewertungswissenschaften zu nehmen.

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist nach Meinung des Sachverständigen das Sachwertverfahren anzuwenden, nachdem die Eigennutzung der Liegenschaft im Vordergrund steht.

Ermittlung des gemeinen Wertes:

Die seit 01.01.2016 geltende Rechtslage schreibt zur Bemessung der Grunderwerbssteuer die Ermittlung des „gemeinen Wertes“ gemäß Bewertungsgesetz (BewG) vor.

Lt. Bewertungsgesetz § 10 Abs. 2 wird der gemeine Wert „*durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre*“, wobei alle preisbeeinflussenden Umstände – mit Ausnahme ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse – zu berücksichtigen sind.

Basierend auf den gesetzlichen Definitionen ist festzuhalten, dass der im Gutachten ermittelte Verkehrswert dem gemeinen Wert gemäß § 10 BewG entspricht und keine gesonderte Berechnung erfolgt.

ALLGEMEINES

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

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. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben. Weiters wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Immobilienwertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz.

Der Einheitswert wird aufgrund des Bewertungsgesetzes vom zuständigen Finanzamt ermittelt und bildet die Grundlage für die Berechnung z.B. der Grundsteuer, usw. Dieser Wert stimmt mit dem Verkehrswert nicht überein und liegt meist deutlich darunter. Eine Wertrelation zwischen Einheitswert und Verkehrswert besteht grundsätzlich nicht, sodass aus dem Einheitswert kein Rückschluss auf den tatsächlichen Verkehrswert gezogen werden kann.

Bei der Bewertung der Gebäude handelt es sich um die reine Bausubstanz und nur um jene Installationen, die in fester Verbindung mit den Gebäuden hergestellt sind. Diese Werte beinhalten kein wie immer geartetes Mobiliar oder eventuell vorhandene technische Betriebs-einrichtungen.

Die technische Beschreibung des Objektes erfolgte aufgrund der Angaben der / des Anwesenden bzw. aufgrund der augenscheinlichen Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme. Die Begutachtung erfolgt zerstörungsfrei. D.h. für die Beurteilung der Bausubstanz werden keine Materialproben genommen und auch keine Verkleidungen entfernt. Der Sachverständige beurteilt die Qualität der Ausführung und Erhaltung lediglich durch die Betrachtung der Oberfläche des Bauteiles (Materialies). Die Qualität der verwendeten Materialien und seine Verarbeitung können daher nicht eingeschätzt werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Gebäude verdeckte, durch Augenschein nicht erkennbare Ausführungsmängel und Bauschäden hat. Es kann weiters nicht überprüft werden, ob die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen tatsächlich gesetzeskonform an die Hauptleitungen angeschlossen sind. Hingewiesen wird darauf, dass die Funktionsfähigkeit der technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Elektro- und Sanitärinstallation) bzw. sonstiger technischer Anlagen und Ausstattungen nicht überprüft wurde. Es ist davon auszugehen, dass diese dem Alter entsprechend funktionstüchtig und betriebsbereit sind. Weiters ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen bzw. Einbauten untersucht wurde.

In der Befundaufnahme können nur augenscheinliche (offensichtliche) oder angezeigte Gegebenheiten und Zustände hinsichtlich Bauausführung, den Bauzustand oder sonstige liegenschaftseigene Umstände berücksichtigt werden. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilungen vom Auftraggeber, Mieter, etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt bzw. vorhandene Abdeckungen und Verkleidungen nicht entfernt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe, aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Der Wertminderung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Begehung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Für versteckte Mängel wird keine Haftung übernommen, außerdem enthält dieses Gutachten keine rechtlichen Beurteilungen.

Nachdem es sich bei dieser Bewertung um eine Exekution handelt, wird bei der Ermittlung des Verkehrswertes darauf Rücksicht genommen, dass der Erwerber keinen Gewährleistungsanspruch besitzt.

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Auch wurde ein solcher zur Bewertung nicht erstellt, nachdem sich die Beauftragung ausschließlich auf eine Bewertung der Immobilie bezieht.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragszielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwendet werden, ist diese Umsatzsteuer

dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuelle bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Gemäß der EO-Novelle 2008 (BGBl I 2008/37) wurden bei der Gemeinde Bescheide mit dinglicher Wirkung angefordert und auch übermittelt (siehe Anhang).

3.1. Wertermittlung:

1. Grundwert:

Dieser wurde aufgrund meiner Erfahrungen und Erkundigungen bzw. Vergleichswerten in diesem Raum festgesetzt. Es wird auch auf die Literaturen von Gerardy/Möckel/Troff, Simon/Kleiber/Rössler, Renner/Sohni, Kranewitter und Bienert/Funk sowie auf das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz Bedacht genommen. Insbesondere wurden bei der Preisbildung die Flächenwidmung, die Lage, die Größe, die Ausnutzung, die Ausnutzbarkeit und der Erschließungsgrad berücksichtigt.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Durch diese Zu- und Abschläge ergibt sich ein Endwert des jeweiligen Grundstückes. Die Endwerte schwanken naturgemäß in einer Bandbreite. Als Vergleichswert wird allerdings weder der höchste noch der niedrigste Wert herangezogen, sondern der Mittelwert aller Vergleichsgrundstücke.

Nachdem die Schwankungsbreiten von Kaufpreisen, wie der nachstehenden Tabelle zu entnehmen, hoch sind, werden weder die tiefen noch die hohen Kaufpreise ausgeschlossen und wird aus allen Preisen ein Mittelwert gebildet.

Vergleichspreise - Bauland:

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu/ Abschlag	Preis/m ² modifiz.
3403/2023	25.07.2023	31031	2.508	17.556	7,00	6,0%	7,42
3202/2023	26.08.2022	31031	3.636	72.800	20,02	9,0%	21,82
6491/2021	16.09.2021	31031	4.761	100.000	21,00	12,0%	23,52
4440/2022	02.09.2022	31031	2.073	72.000	34,73	9,0%	37,86
4317/2021	28.07.2021	31031	985	28.565	29,00	12,0%	32,48
1273/2022	21.02.2022	31031	797	21.041	26,40	12,0%	29,57

MITTELWERT € / m² 25,4

Vergleichspreise - LN:

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu/ Abschlag	Preis/m ² modifiz.
2792/2022	19.11.2021	31031	3.884	11.652	3,00	12,0%	3,36
4759/2025	23.09.2024	31031	4.883	17.090	3,50	3,0%	3,61
4563/2022	26.08.2022	31031	1.223	3.500	2,86	9,0%	3,12
55/2022	04.11.2021	31031	2.080	4.000	1,92	12,0%	2,15
2267/2023	20.03.2023	31031	3.423	10.000	2,92	9,0%	3,18
2160/2025	13.11.2024	31031	20.505	38.960	1,90	3,0%	1,96

MITTELWERT € / m² 2,9

GST. 240:

LN: 1.292 m² à € 3 / m² € 3.876,00

GST. 242:

BD: 1.765 m² à € 25 / m² € 44.125,00

LN: 579 m² à € 3 / m² € 1.737,00

GRUNDWERT € 49.738,00

2. Bauzeitwertermittlung:

Brutto-Rauminhalt nach ÖNORM B 1800.

2.1. Bauzeitwert:

Die Ermittlung des Bauzeitwertes erfolgt nach Nutzfläche, Brutto-Geschoßfläche bzw. Rauminhalt.

Auf Basis der angeführten Flächen- und Kubaturen-Ermittlung wird die Bewertung nach Nutzflächenpreis sowie nach Bruttoraummeterpreis ermittelt. Die Ermittlung ergibt die Herstellungskosten. Die Fundamentierungskosten und Kosten der Dachherstellung sind in den Geschoßpreisen enthalten. Bei Abzug der Entwertung auf Basis Abnutzung, Amortisation, Wertminderung, verlorener Bauaufwand und Zustand ergibt sich der Bauzeitwert.

2.1.1. Nebengebäude:

Brutto Grundfläche:

Garagen:

$$6,20 \quad x \quad 6,50 \quad = \quad 40,30 \text{ m}^2$$

Holzhütte:

$$2,10 \quad x \quad 6,50 \quad = \quad 13,65 \text{ m}^2$$

Baukosten:

Die Baukosten an diesem Gebäude werden nach vom Österreichischen Statistischen Zentralamt veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw. sowie den Richtlinien bzw. Richtsätzen der Wohnbauförderung für das jeweilige Bundesland bzw. meinen eigenen Erfahrungen ermittelt. Die dem Herstellungswert zu Grunde gelegten Preise pro m² Nutz- bzw. bebauter Fläche bzw. pro m³ um-

bauter Raum sind von ortsüblichen Herstellungskosten bzw. Baupreisen für vergleichbare Gebäude zum Bewertungsstichtag abgeleitet.

Jedenfalls ist beim Ansatz des Herstellungswertes nicht vom tatsächlichem Kostenaufwand, der für die Errichtung der baulichen Anlagen seinerzeit tatsächlich entstand, auszugehen, sondern vielmehr von jenem fiktiven Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste.

	BGF	x	BGF-Preis	= BK	
GA:	40,30	x	€ 580,00	€	23.374,00
HO:	13,65	x	€ 200,00	€	2.730,00
				€	26.104,00
				€	5.221,00
				€	31.325,00

Hievon eine Entwertung des Gebäudes aufgrund des Alters, für die bisherige Abnutzung und Amortisation sowie des verlorenen Bauaufwandes (individuelle und unzeitgemäße Gestaltung, ungünstige bauphysikalische Eigenschaften, unorganischer Aufbau, etc.).

60% von	€	31.325,00	-€	18.795,00
			€	12.530,00

Für die Ermittlung der zusätzlichen Wertverminderung aufgrund des Zustandes wird die Zustandsermittlung nach Heideck (Schätzung von Grundstücken und Gebäuden, Springer-Verlag Berlin, 1935) herangezogen, welche einen Zuschlag zur Alterswertminderung vorsieht. Hierbei handelt es sich um eine Wertminderung aufgrund der Verschlechterung des Gebäudezustandes über den üblichen Verschleiß hinaus. Für die Ermittlung des Zustandswertes werden einzelne Zustandsnoten von 1-5 vergeben.

1	neuwertig mängelfrei (Bez. Heideck: neu ohne Reparaturen)
2	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten (normale Unterhaltung geringen Umfangs)
3	deutlich reparatur- und instandsetzungsbedürftig (reparaturbedürftig)
4	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich (größere Reparaturen erforderlich)
5	abbruchreif, wertlos

Anerkennend ist auch eine verfeinerte Klassifizierung - in 0,25 Schritten -, wobei diesbezüglich wie nachfolgend dargestellt Abwertungen vorgenommen werden:

1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00%
1,25		0,04%
1,50	geringfügige Instandhaltungen vornehmen	0,32%
1,75		1,07%
2,00	normal erhalten; übliche Instandhaltung vornehmen	2,49%
2,25		4,78%
2,50	über Instandhaltungen hinausg. geringere Instandsetzungen	8,09%
2,75		12,53%
3,00	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17%
3,25		25,03%
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09%
3,75		42,28%
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49%
4,25		63,57%
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32%
4,75		87,54%
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00%

abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote

2,75 =	12,53%	-€	1.570,00
Bauzeitwert		€	10.960,00

2.1.2. Außenanlagen und Einfriedungen:

Bauzeitwert	€	-
-------------	---	---

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	49.738,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Nebengebäude:	€	10.960,00
2.1.2. Außenanlagen und Einfriedungen:	€	-
SACHWERT	€	60.698,00

3. Ertragswert:

Dieses Gebäude ist im vorgefundenen Zustand mit Sicherheit nicht vermietbar, sodass von einer Ertragswertberechnung Abstand genommen wird. Die Festlegung des Verkehrswertes erfolgt daher ausschließlich auf Basis des Sachwertes.

4. Verkehrswert:

Die Bestimmung des Verkehrswertes erfolgt gemäß novelliertem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992/150 vom 19.03.1992.

Nach Lehr- und Rechtsmeinung ist eine Beurteilung der Immobilien vorzunehmen um daraus resultierend den Verkehrswert vom Sachwert oder Ertragswert abzuleiten.

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Bei der betreffenden Immobilie handelt es sich um eine Sachwertimmobilie, sodass der Verkehrswert vom Sachwert (Grundwert + amortisierter Bauwert) unter Berücksichtigung eines marktkonformen Zu- bzw. Abschlages - wie in den Literaturen angeführt - abgeleitet wird. Um diesen Zu- bzw. Wertabschlag auch entsprechend nachvollziehbar darzustellen, wurde auch eine fiktive Ertragswertermittlung vorgenommen.

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 619, Gst. Nr. 240 und 242, Land., Bauf. und Gärten mit dem darauf befindlichen Gebäude, KG 31031 Neudauberg, BG Güssing, in 7574 Neudauberg,

wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 10% festgelegt mit gerundet

€ 55.000,00

(in Worten: fünfundfünfzigtausend)

Erstrangige offene Forderungen

€

3.492,05

Der allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige:

4 FOTODOKUMENTATION

Aufnahmen des Grundstücks mit dem darauf befindlichen Nebengebäude





Garagen mit Holzhütte



Grundstück mit Böschungen (Hanglage)





Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 31031 Neudauberg
BEZIRKSGERICHT Güssing

EINLAGEZAHL 619

Letzte TZ 5058/2025

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
240	Landw(10)	1292	} Sauberg
242	GST-Fläche	2344	
	Bauf.(10)	41	
	Landw(10)	1534	
	Gärten(10)	769	
GESAMTFLÄCHE		3636	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Deltoidea GmbH (FN 561039h)

ADR: Nitscha 267/1, Gleisdorf 8200

a 3202/2023 Kaufvertrag 2022-08-26, Einantwortungsbeschluss 2021-11-15

Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 3203/2023 Pfandurkunde 2022-07-14

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 50.000,--

für Raiffeisenbank Region Fürstenfeld eGen (FN 59121v)

2 a 4205/2024 Pfandurkunde 2022-07-14

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 35.000,--

für Raiffeisenbank Region Fürstenfeld eGen (FN 59121v)

3 a 5058/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 74.168,39 samt 4,375 % Zinsen p.a. seit 30.09.2025 und 7 % Zinsen p.a. seit 30.09.2025 und der Kosten von EUR 5.577,24 samt 4 % Zinsen p.a. seit 09.10.2025 sowie der Kosten des Exekutionsantrags von EUR 1.829,98 für Raiffeisenbank Region Fürstenfeld eGen (FN 059121v) (6E 47/25m)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Baumeister Ing. Werner Bayer

Hauptplatz 11
7400 Oberwart

Maßstab:

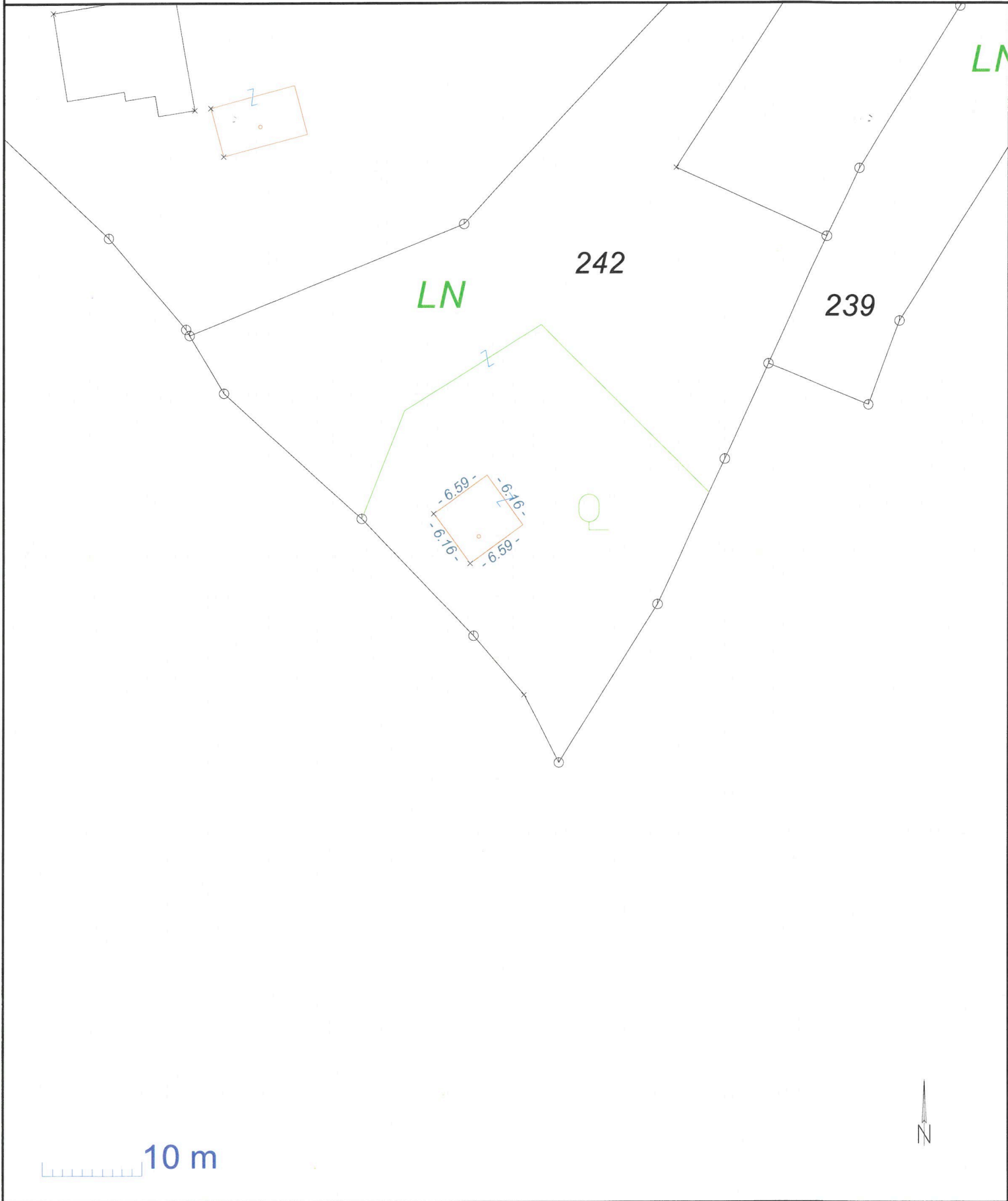
1:500

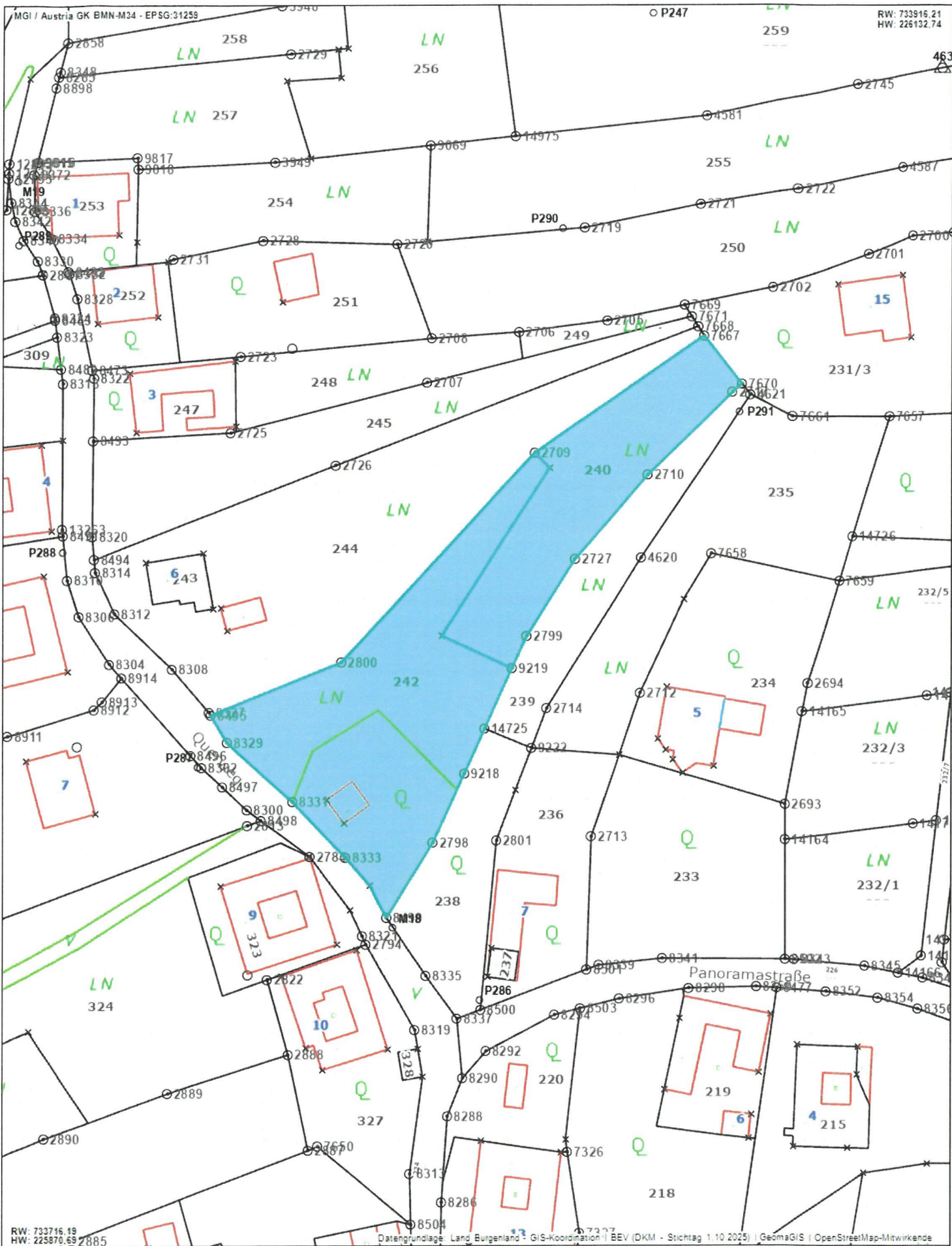
Datum:

03.02.2026

Bearbeiter:

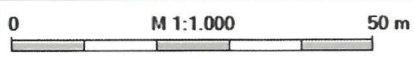
Wichtiger Hinweis: Der Sachverständige übernimmt keinerlei Haftung bezüglich der Datengenauigkeit und der Rechtssicherheit!





Land Burgenland
 Abteilung 2 - GIS Koordination
 Europaplatz 1
 7000 Eisenstadt
 post.a2-gis@bgld.gv.at

Datenauszug:

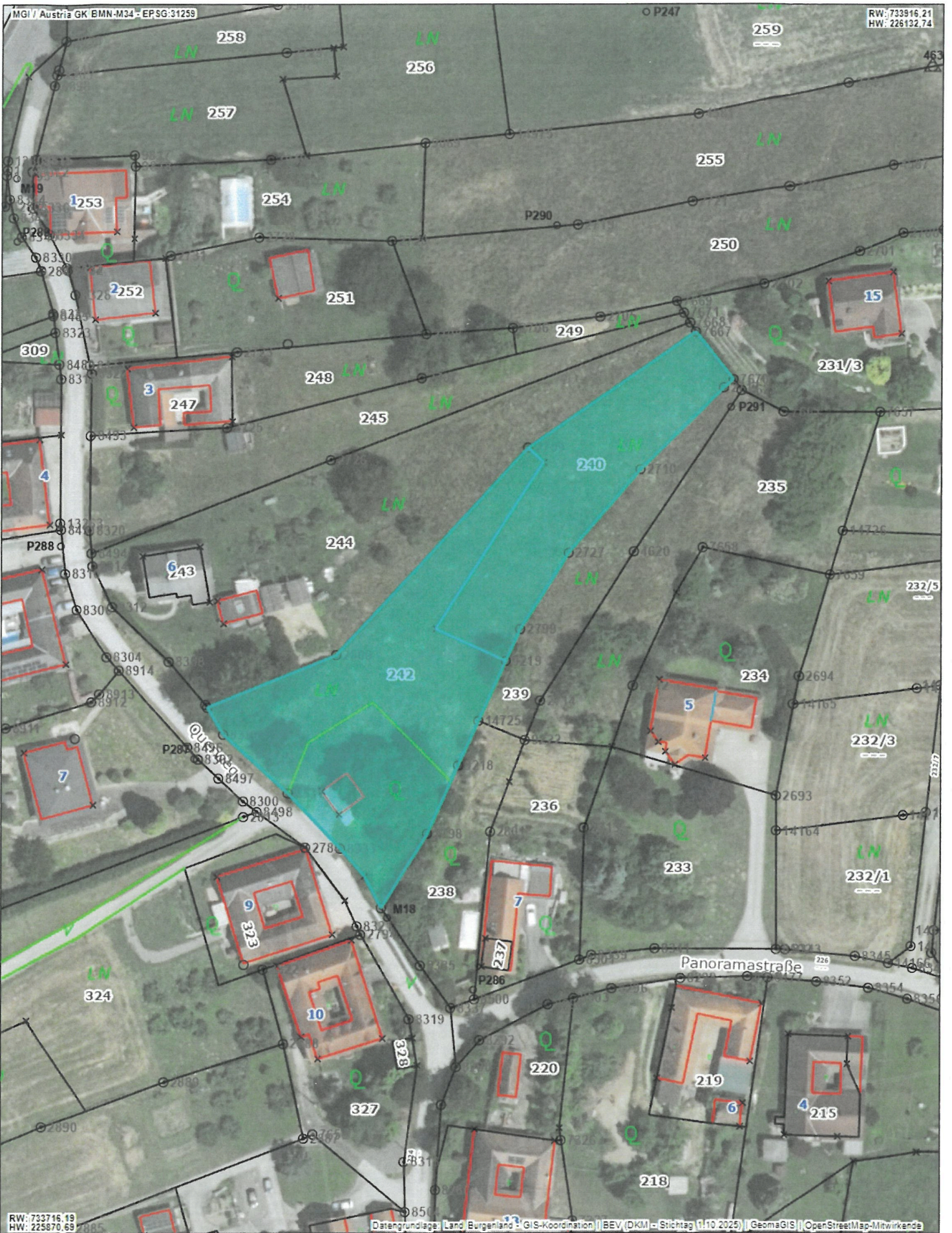




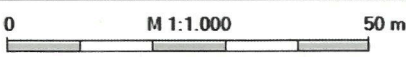
1:1000
 Papierformat A4



Erstellt am: 28.01.2026

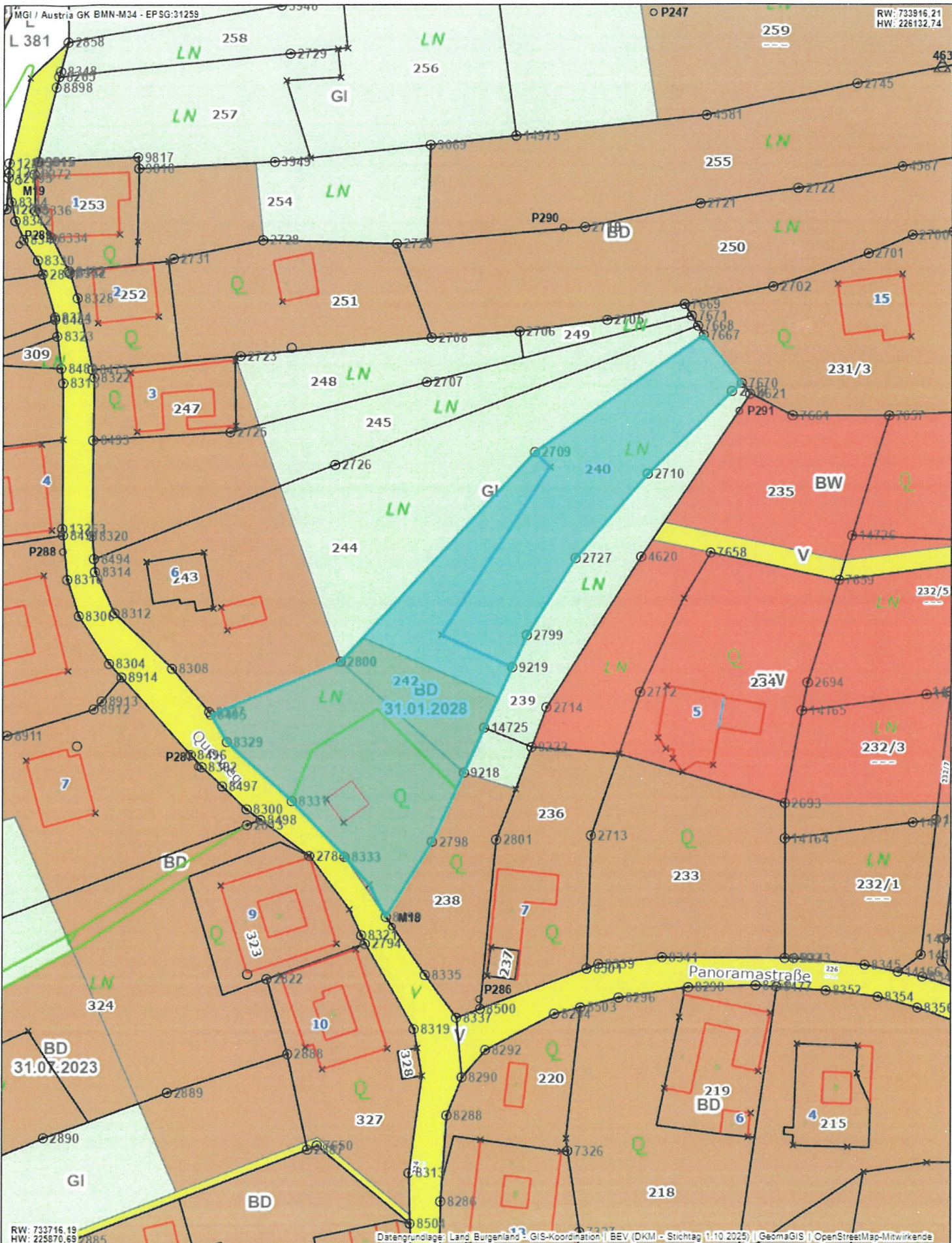
Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit



	<p>Land Burgenland Abteilung 2 - GIS Koordination Europaplatz 1 7000 Eisenstadt post.a2-gis@bgl.gv.at</p>	<p>Datenauszug:</p>	
		<p>0 M 1:1.000 50 m</p> 	

Erstellt am: 28.01.2026

Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit



Land Burgenland
 Abteilung 2 - GIS Koordination
 Europaplatz 1
 7000 Eisenstadt
 post.a2-gis@bgl.gv.at

Datenauszug:

0 M 1:1.000 50 m

1:1000
 Papierformat A4



Erstellt am: 28.01.2026

Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit