



Bezirksgericht Fürstenfeld
Schillerstraße 9
8280 Fürstenfeld

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 10.07.2025/ab
Unser Zeichen: 250000875

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 454, Gst. Nr. 945/2, KG 62246
Stein, BG Fürstenfeld

Auftraggeber: Bezirksgericht Fürstenfeld, 21 E 16/25 f

Betreibende Partei: Sparkasse Kufstein Tiroler Sparkasse von 1877
6330 Kufstein, Oberer Stadtplatz 1

Vertreter: HRR Rechtsanwälte GmbH., 6300 Wörgl, Bahnhofstraße 38

Verpflichtete Partei: **Stefan Josef Hetzenauer**
6361 Hopfgarten im Brixental, Brixentaler Straße 60

Stichtag: 01.07.2025, das ist der Tag der Befundaufnahme

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes der oben genannten Liegenschaft

Wegen: EUR 2.000.000,00 samt Anhang

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

1. ALLGEMEINES

1.1. Lokalaugenschein:

Der erforderliche Lokalaugenschein fand am 01.07.2025 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Anlässlich dieses Lokalaugenscheins konnte das zu bewertende Grundstück besichtigt werden, sodass eine einwandfreie Befundaufnahme möglich war.

1.2. Fragestellung an den SV:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Einlagezahl 454

Katastralgemeinde 62246 Stein

Anteile 1/1

BLNr. 1

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:

1. Besichtigung und Aufnahme der Liegenschaft.
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. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
5. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
6. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
7. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
8. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
9. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.

10. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
11. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
12. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
13. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
14. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
15. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
16. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
17. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
18. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
19. Zeitschrift „Sachverständige“.
20. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
21. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
22. „Exekutionsordnung (EO)“ in der derzeit gültigen Fassung.
- 23.

1.4. Erklärung der 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. B E F U N D

2.1. Grundbuch:

JUSTIZ
**REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH**
GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 62246 Stein
BEZIRKSGERICHT Fürstenfeld

EINLAGEZAHL 454

```

*****
Letzte IZ 1899/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  945/2    Gärten(10)          *      1015
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
  7 a gelöscht
***** B *****
  1 ANTEIL: 1/1
    Stefan Hetzenauer
    GEB: 1955-02-06 ADR: Weinbergweg 44, Kirchberg 6365
    d 1071/2001 IM RANG 2407/2000 Kaufvertrag 2000-11-08 Eigentumsrecht
***** C *****
  4 a 506/2025
    PFANDRECHT                                vollstr. EUR 2.500.000,--
    samt Z lt. B. vom 04.02.2025, Kosten EUR 40.214,88 für
    Sparkasse Kufstein, Tiroler Sparkasse von 1877 (FN 377291)
    - (BG 821 - 3 E 500/25k)
  b 545/2025 (Entscheidendes Gericht BG Kitzbühel - 506/2025)
    Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 1869 KG 82005 Kirchberg C-LNR 10 a
    EZ 30675 KG 56537 C-LNR 13 a
    EZ 454 KG 62246 C-LNR 4 a
    EZ 152 KG 82003 C-LNR 14 a
    EZ 328 KG 82005 C-LNR 11 a
    EZ 1187 KG 82005 C-LNR 5 a
    EZ 1315 KG 82006 C-LNR 9 a
    EZ 1207 KG 82002 C-LNR 9 a
  5 a 1899/2025 (Entscheidendes Gericht BG Kitzbühel - 1705/2025)
    Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung
    von vollstr. EUR 2.000.000,-- sA samt Z lt. Beschluss vom
    2025-04-01, Kosten EUR 40.214,88 EUR 2.101,88 für
    Sparkasse Kufstein Tiroler Sparkasse von 1877 (FN 0377291)
    (BG 821 - 3 E 1219/25w)

```

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

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

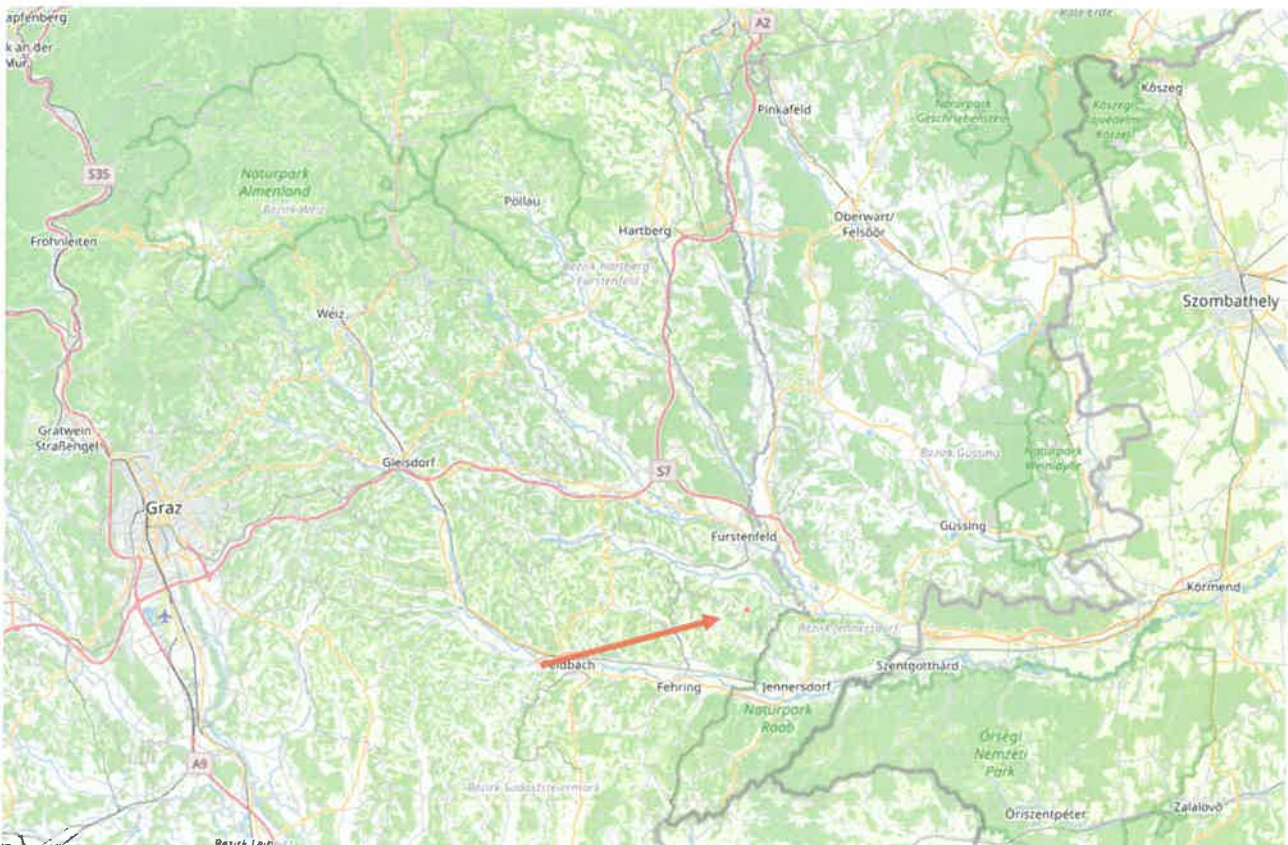
Anmerkung:

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 und Grundstücksbeschreibung:

Das Grundstück liegt am südlichen Ortsrand von Stein. Es besitzt in etwa rechteckige Grundrissform und ebene bzw. leichte Südlage. Erreichbar ist es von der südseitig vorbeiführenden, befestigten Ortsstraße. Die umliegenden Grundstücke sind teilweise mit Wohngebäuden bebaut und teilweise unbebaut. Die Liegenschaft ist nicht eingefriedet.



Makrostandort

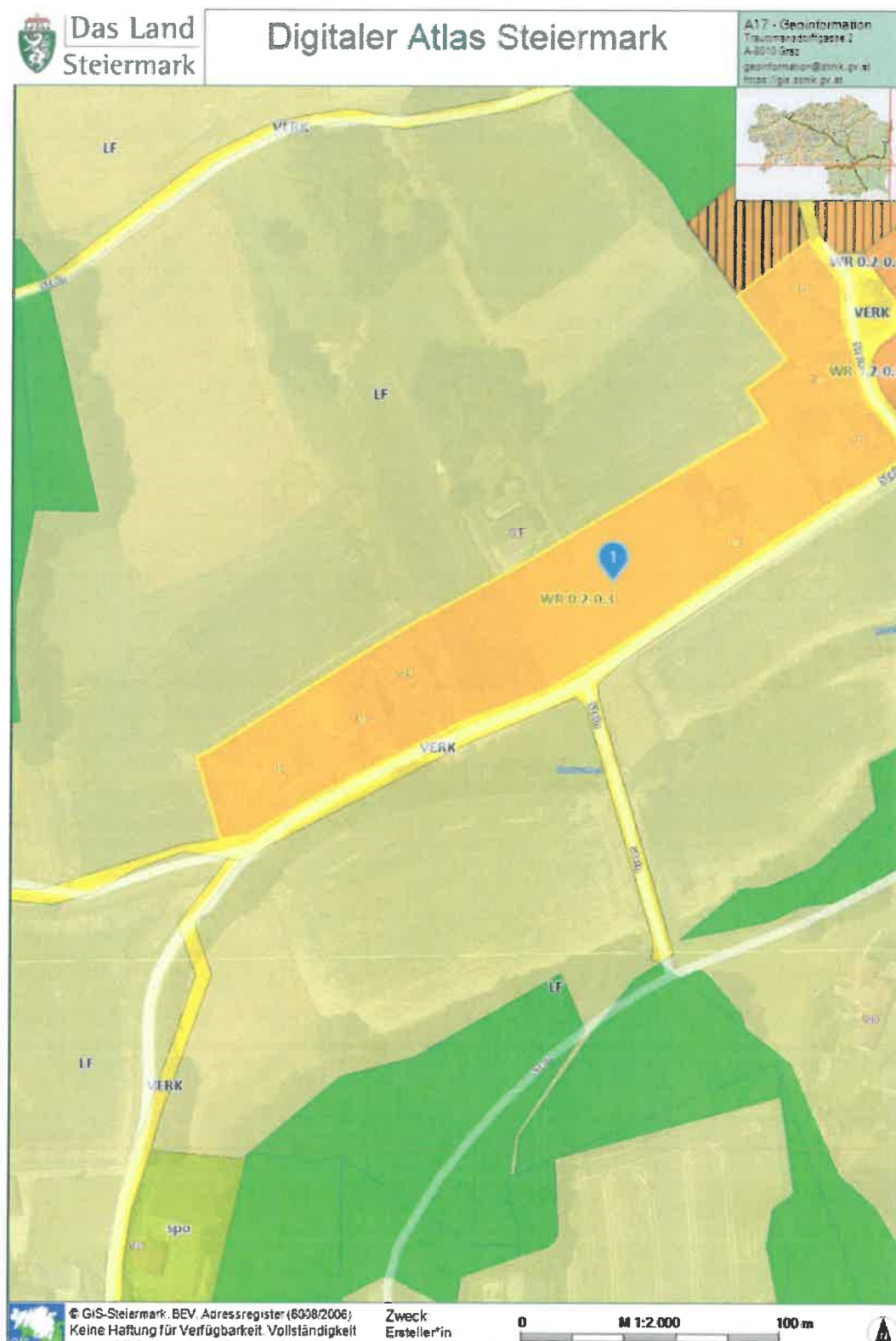


Mikrostandort



2.3. Flächenwidmung:

Das Grundstück ist im Flächenwidmungsplan als *WR (Reines Wohngebiet)* ausgewiesen.



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 Altablagerungen, 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):

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

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, 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 des Grundstücks 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 das Grundstück kontaminationsfrei ist.

Altlasten-GIS:

umweltbundesamt[®]

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

gesichert

Beobachtung abgeschlossen

Verwaltungslayer

Grundstücke

Administrative Grenzen

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.

2.6. Maße:

Die Maße des Grundstücks wurden dem vorhandenen Katasterplan bzw. Grundbuchsauszug entnommen.

2.7. Ver- und Entsorgungsleitungen:

Laut Angabe der Gemeinde Bad Loipersdorf führt die Stromleitung direkt über das Grundstück, Wasser- und Kanalanschluss sind im Nahbereich vorhanden.

2.8. Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, öffentliche Anschlussstellen und Gaststätten sind in der Umgebung von Stein 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 Fürstenfeld.



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.

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.

§ 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 verschiedenen 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.

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.

Nachdem es sich ausschließlich um eine Grundstücksbewertung handelt, wird der Verkehrswert – Marktwert ausschließlich aufgrund des Vergleichswertverfahrens in Bezugnahme auf meine Berufserfahrung, Nachforschungen bei der Gemeinde sowie bekannter Kaufverträge ermittelt.

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 Verkehrswert wird aufgrund der uns bekannten Grundstückspreise nachstehend ermittelt.

Stichtagsbezogen (aufgrund der zeitlichen Differenz zwischen Kaufvertragsdatum und dem Stichtag des Gutachtens) werden Zuschläge berechnet.

Bei einigen der unten angeführten Transaktionen bestehen Bebauungsverpflichtungen innerhalb von zwei Jahren. Diese Baupflichten bzw. Bauzwänge reduzieren die Verkaufspreise. Aus diesem Grund werden bei den betreffenden Grundstückstransaktionen Zuschläge berücksichtigt.

Vergleichspreise - Bauland:

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu-/ Abschlag	Preis/m ² modifiz.
7781/2024	22.11.2024	62246	1.014	45.000	44,38	3,0%	45,71
6830/2024	18.10.2024	62246	751	16.018	21,33	3,0%	
	Zuschlag aufgrund Baupflicht / Bauzwang				21,97	30,0%	28,56
3575/2020	06.04.2020	62246	1.210	24.280	20,07	15,0%	
	Zuschlag aufgrund Baupflicht / Bauzwang				23,08	30,0%	30,00
5550/2021	18.06.2021	62246	1.225	24.550	20,04	12,0%	
	Zuschlag aufgrund Baupflicht / Bauzwang				22,44	30,0%	29,17
8324/2021	22.10.2021	62246	1.196	24.028	20,09	12,0%	
	Zuschlag aufgrund Baupflicht / Bauzwang				22,50	30,0%	29,25
6503/2020	25.09.2020	62246	977	20.086	20,56	15,0%	
	Zuschlag aufgrund Baupflicht / Bauzwang				23,64	30,0%	30,73

MITTELWERT € / m² 32,2

GST. 945/2

1.258 m² à € 32,00 / m² € 40.256,00

VERKEHRSWERT € 40.256,00

(in Worten: vierzigtausendzweihundertsechsfünzig)

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

