



Insolvenzsache „VKM Vermögensverwaltung GmbH“

Schätzungsgutachten

über den **Verkehrswert**
der Liegenschaft in



KG (Katastralgemeinde)
EZ (Grundbucheinlagezahl)
eingetragen unter B-LNR

56610 (Thalgau)
54
18

in digitaler Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis:

1	ALLGEMEINES UND AUFGABENSTELLUNG:	4
1.1	VORAUSSETZUNG:	4
1.2	AUFTRAGGEBER:	4
1.3	AUFTRAG:	4
1.4	OBJEKT:	5
1.5	ZWECK:	5
1.6	RECHTLICHE GRUNDLAGEN:	5
1.7	DEFINITION „VERKEHRSWERT“:	5
1.8	DEFINITION „MARKTWERT“:	6
1.9	GEGENÜBERSTELLUNG „VERKEHRSWERT – MARKTWERT“:	6
1.10	DEFINITION „RESTNUTZUNGSDAUER“:	6
1.11	GRUNDSTÜCKSRERBE:	7
1.12	WERT DER EINRICHTUNG:	7
1.13	UMSATZSTEUER:	7
1.14	DEFINITION - HERSTELLUNGSWERT, HERSTELLUNGSKOSTEN:	8
1.15	RENDITE – KENNGRÖÖE UND ZIELGRÖÖE (TARGET):	8
1.15.1	DEFINITION:	8
1.15.2	WERTIGKEIT DER AUSSAGE:	8
1.16	RECHENMODUS:	9
1.17	ABKÜRZUNGEN:	9
2	BEFUND:	11
2.1	ALLGEMEINES:	11
2.1.1	STICHTAG DER SCHÄTZUNG:	11
2.1.2	TAG DER BESICHTIGUNG:	11
2.1.3	BEI DER BESICHTIGUNG ANWESENDE PERSONEN:	11
2.1.4	UNTERLAGEN:	11
2.2	LAGE UND ALLGEMEINE OBJEKTBESEHREIBUNG:	12
2.2.1	LAGEBESEHREIBUNG:	12
2.2.2	GRUNDSTÜCKSFÖRM:	12
2.3	RECHTLICHE ERHEBUNGEN:	12
2.3.1	GUTSBESTAND:	12
2.3.2	EIGENTÜMER:	13
2.3.3	WIDMUNG:	13
2.3.4	NUTZUNG:	13
2.3.5	TITEL DER NUTZUNG:	13
2.3.6	BELASTUNGEN:	13
2.4	TECHNISCHE GEBÄUDEBESEHREIBUNG:	15
2.4.1	KONZEPTIONELLE BESEHREIBUNG:	15
2.5	VERGLEICH AM IMMOBILIENMARKT:	15
2.5.1	ERHEBUNGEN AM GRUNDBUCHSGERICHT (URKUNDENSAMMLUNG):	16
3	BEWERTUNG:	20

3.1	METHODE:	20
3.2	VERGLEICHSWERT:	20
3.3	ERTRAGSWERT:	21
3.4	MARKTGÄNGIGKEIT:	21
3.5	VERKEHRSWERT:	21
4	<u>ZUSAMMENFASSUNG:</u>	23
5	<u>BEILAGEN NACH DER LETZTEN SEITE:</u>	24

1 Allgemeines und Aufgabenstellung:

1.1 Voraussetzung:

Das Schätzgutachten ist in seiner Gänze für die Aussagekraft des Schätzwertes zu lesen. Die Schätzung ist nur im Rahmen des vereinbarten Zwecks zu verwenden.

Das Schätzgutachten ist kein Baugutachten und es werden im Rahmen der Befundaufnahme keine fachspezifischen Prüfungen, wie Messungen, Druckproben, Standprüfungen, Sicherheitsprüfungen etc., durchgeführt. Sofern sich keine augenscheinlichen wertbeeinflussenden Umstände zeigen, können derartige Mängel nicht in die Schätzung einfließen. Schadenersatzansprüche aus solchen Gründen werden ausgeschlossen.

Es wird davon ausgegangen und es ist der Schätzung unterstellt, dass von Auftraggeberseite und sämtlichen Beteiligten alle relevanten Umstände, von welchen sie Kenntnis haben bzw. Kenntnis haben müssten, mitgeteilt wurde.

1.2 Auftraggeber:

Herrn Rechtsanwalt
Dr. Robert Klein
Spiegelgasse 10
1010 Wien

Als Masseverwalter im Insolvenzverfahren „VKM Vermögensverwaltung GmbH“ GZ 4 S 74/24w anhängig beim Handelsgericht Wien

1.3 Auftrag:

Erstattung von Befund und Gutachten über den Verkehrswert des Wohnungseigentums KFZ-TOP 15/1 und KFZ-TOP 15/2 mit der Adresse 5303 Thalgau, Franz Schoosleitner Straße 4, mit der Grundbucheinlagezahl 54, eingetragen unter der B-LNR 18 in der Katastralgemeinde 56610 (Thalgau).

1.4 Objekt:

KFZ-Stellplätze im Wohnungseigentum

1.5 Zweck:

Wertermittlung im Zuge des Insolvenzverfahren „VKM Vermögensverwaltung GmbH“.

1.6 Rechtliche Grundlagen:

Das Gutachten ist im Sinne der entsprechenden Gesetze, Normen, Empfehlungen und in Anlehnung an diverse Literatur erstellt. Bei der Gutachtenserstellung fanden die Inhalte und Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes – LBG 1992 (BGBl. 150), jene der ÖNORM B1802 v. Juli 2019, die des Buches „Liegenschaftsbewertung“ von Heimo Krane-witter sowie des Buches „Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bau-teilen“ von Seiser + Seiser, ebenso wie anderer Fachliteratur Berücksichtigung. Die angeführten Definitionen sind eine Darstellung aus diesen Schriftwerken.

1.7 Definition „Verkehrswert“:

Der 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. I.S.d. §2 Abs.2 u 3 Art.1 LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. Nr. 150/1992)

Laut ÖNORM wird der Verkehrswert definiert als:
Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.
Der Verkehrswert entspricht inhaltlich und per Definition dem Marktwert.

1.8 Definition „Marktwert“:

Als Marktwert (§ 103 Z. 10 lit. F BWG) gilt „der Preis, zu dem die Immobilie im Rahmen eines privaten Vertrages zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem unabhängigen Käufer zum Zeitpunkt der Schätzung verkauft werden könnte, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.“ (BGBl. I Nr. 2/2001)
Der Marktwert entspricht inhaltlich und per Definition dem Verkehrswert.

1.9 Gegenüberstellung „Verkehrswert – Marktwert“:

Die Bezeichnungen Marktwert und Verkehrswert bedeuten inhaltlich eine idente Wertbeimessung der Sache Immobilie.

1.10 Definition „Restnutzungsdauer“:

Bei der Einschätzung der Restnutzungsdauer ist zu berücksichtigen, dass, neben dem reinen technischen Verschleiß, der Konstruktionsstil, die Auslegung, die Versorgungseinrichtungen sowie die Raumeinteilungen für den Benutzer im Verhältnis zu modernen Strukturen ebenso an Wert verlieren. Die Restnutzungsdauer ist die nach Ablauf einer bestimmten Zeit noch verbleibende Nutzungsdauer eines Anlagegutes. Dabei ist die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer eines Wirtschaftsgutes zu berücksichtigen, welche im Allgemeinen der Zeitraum ist, in dem dieses Wirtschaftsgut voraussichtlich seiner Zweckbestimmung nach genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird ab dem Stichtag gezählt. Auf der Einschätzung der Restnutzungsdauer beruhen die Abschläge zur Ermittlung des Bauzeitwertes.

1.11 Grundstücksreserve:

Eventuelle Grundstücksreserven wären definiert durch Dachgeschoßausbau, Aufstockung, Zu- und Vorbauten sind nur mit ungefähren Ausmaßen angegeben und sind nicht unbedingt, sondern nur mit hoher Wahrscheinlichkeit, realisierbar. Exakte Angaben und daraus resultierende Ansätze sind nur durch eine entsprechende Studie, einer baurechtlichen Abklärung, sowie dem Ausschließen sonstiger vereitelnder Bestands- oder Nutzungsrechte zu tätigen. Eine derart qualitative Prüfung (Machbarkeitsstudie mit Rechts- und Negativprüfung) wurde nicht in Auftrag gegeben und auch nicht durchgeführt. Ein Schadenersatzanspruch wird aus diesem Titel ausgeschlossen.

1.12 Wert der Einrichtung:

Als Einrichtungen werden nur die mit dem Mauerwerk fest verbundenen Sanitärgegenstände, sowie die Haustechnik berücksichtigt. Einbaumöbel und spezielle Ausstattungen sind in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Die Kücheneinrichtung ist keine mit dem Gebäude fest verbundene Einrichtung. Diese kann jedoch im Verkaufsfalle, wenn sie dem Geschmack des Käufers entspricht, einen Wert darstellen.

Die Höhe dieses Wertes ist im Verhältnis zum Gesamtwert der Liegenschaft gering und meistens in der Bandbreite des Schätzwertes enthalten.

1.13 Umsatzsteuer:

In den angesetzten Bauwerten ist die Umsatzsteuer bei einem Endverbraucherobjekt (Eigentümer für die Befriedigung der persönlichen Wohnbedürfnisse) enthalten und bei gewerblich genutzten Objekten nicht enthalten.

Es kann bei Abverkäufen zu Vorsteuerkorrekturen führen. Dies ist in den Ansätzen und Werteinschätzungen nicht beinhaltet.

1.14 Definition - Herstellungswert, Herstellungskosten:

Der Herstellungswert ist jener Betrag zu dem ein gleichartiges Bauwerk errichtet werden kann, welches von jedermann zur gleichen Nutzung wie das zu Bewertende oder zu einem äquivalenten Gebrauch verwendet werden kann. Der Herstellungswert muss daher nicht den Kosten entsprechen, mit denen das Gebäude in kongruenter Weise nochmals errichtet werden kann. Der Herstellungswert ist aber ein Neuherstellungswert (=Neubauwert) und wird mit aktuellen Kostensätzen berechnet.

1.15 Rendite – Kenngröße und Zielgröße (Target):

1.15.1 Definition:

Die Rendite (Bruttoanfangsrendite) ist definiert als jener Prozentsatz, welchen der Nettoertrag (Nettomiete, Nettomietzins) im Verhältnis zum Marktwert (Basis mit 100%) hat.

1.15.2 Wertigkeit der Aussage:

Für neue Ertragsobjekte:

Für neue Ertragsobjekte ist dies eine wichtige Kenngröße. Die Voraussetzung ist eine Bebauung mit einem neuen, annähernd optimalen Gebäude mit annähernder Vollvermietung.

Für alle anderen Objekte:

Für alle anderen Objekte hat die Angabe der Rendite nur eine bedingte Aussage. Auf jeden Fall hat der entscheidungstheoretische Ansatz „Rendite“ für eine Investition nur eine bedingte Aussage.

Zur Erklärung: Die Rendite berücksichtigt nur tatsächliche und fiktiv angesetzte Einnahmen. Entwicklungspotentiale, wie Grundreserve und unter dem Marktniveau vermietete (underrented) Objekte, sind in der angegebenen Rendite nicht berücksichtigt. Sämtliche Renditen aus Marktvergleichen beziehen sich auf neue Objekte, oder Objekte mit ausreichender Nutzungs- bzw. Restnutzungsdauer. Grundreserven könnten mit einer Marktwertschätzung in Form des Residualverfahrens gerechnet werden. Dabei können Impondera-

bilien aus Nutzungsrechten, dem Mietrechtsgesetz, Anrainerstellungen etc. nach wie vor nur in geschätzter Form aufgenommen werden.

1.16 Rechenmodus:

Die Berechnungen erfolgen auf mehrere Dezimalstellen genau. Im Wesen einer Schätzung ist es begründet, dass die Angaben von Ergebnissen auch in gerundeter Form erfolgen. Bei der Verwendung von Zwischenergebnissen zur weiteren Berechnung werden jeweils die genauen Werte (inklusive aller Dezimalen) herangezogen. Die Angaben in den Rechentabellen werden auf zwei Dezimalstellen gerundet. Daher können beim händischen Nachrechnen von einzelnen Rechenschritten (mit den so gerundeten Werten) sich Rundungsfehler ergeben. Diese sind in ihrer Wertigkeit vernachlässigbar und beeinflussen den zu ermittelnden Wert nicht.

1.17 Abkürzungen:

Auflistungen von Abkürzungen, welche im Gutachten vorkommen können und fachspezifische Ausdrücke darstellen.

A2 LNR	Grundbuchabteilung A2 laufende Nummer
B LNR	Grundbuchabteilung B laufende Nummer
BGBL	Bundesgesetzblatt
BGF	Brutto-Grundfläche
BGFL	Bruttogeschossfläche
BRI	Brutto-Rauminhalt
BWG	Bankwesengesetz
C LNR	Grundbuchabteilung C laufende Nummer
DKM	Digitale Katastermappe
EZ	(Grundbuch) Einlagezahl
FF	Funktionsfläche
GB	Grundbuch
Gew. ND	Gewöhnliche Nutzungsdauer
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRST-NR	Grundstücksnummer
HNF	Hauptnutzfläche
HSL	Heizung Sanitär Lüftung
ImmoInvFG	Immobilien-Investmentfondsgesetz

iVm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
KGF	Konstruktions-Grundfläche
KRI	Konstruktions-Rauminhalt
LBG 1992	Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
MRG	Mietrechtsgesetz
NF	Nutzfläche
NGF	Netto-Grundfläche
NNF	Nebennutzfläche
NRI	Netto-Rauminhalt
Stb.	Stahlbeton
VF	Verkehrsfläche
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohn- haussanierungsgesetz
Z	Ziffer

2 Befund:

Erhebung der objektbezogenen Daten, Beschreibung der Bausubstanz, der Lage und Topografie des Baugrundes. Erfragung der Marktsituation.

2.1 Allgemeines:

2.1.1 Stichtag der Schätzung:

15.11.2024

2.1.2 Tag der Besichtigung:

15.11.2024

2.1.3 Bei der Besichtigung anwesende Personen:

Bei der Besichtigung waren folgende Personen anwesend:

Herr Ing. Wolfgang Dornhecker (SV)

2.1.4 Unterlagen:

- ◇ Besichtigung
- ◇ Grundbuchausdruck vom 08.11.2024
- ◇ Ausdruck der digitalen Katastermappe vom 15.11.2024
- ◇ Flächenwidmungsplan erhoben am 15.11.2024
- ◇ Benützungsregelung vom 02.11.2018
- ◇ Beitritt zur Benützungsregelung vom 05.04.2019
- ◇ Hochwasserzonierung erhoben am 15.11.2024
- ◇ Lärmkarte erhoben am 15.11.2024
- ◇ Informationen von Maklern
- ◇ Besprechung in Fachkreisen

Für einen allfälligen Verkauf wäre ein aktueller Energieausweis zu erstellen. Die Kosten hierfür sind nicht beinhaltet und bei einem allenfalls schlechteren Ergebnis ist der Schätzwert zu überprüfen.

2.2 Lage und allgemeine Objektbeschreibung:

2.2.1 Lagebeschreibung:

Lage / Ortsverband: Das Objekt befindet sich in Thalgau. Thalgau liegt im Bundesland Salzburg, 18 Kilometer östlich der Landeshauptstadt und wird auch als „Tor zum Salzkammergut“ bezeichnet und

Fläche: 48,16 km²

Einwohner: 6.102 (Stand 1. Jan. 2024)

Individualverkehr: In etwa 3,5km zur A1 Westautobahn

Öffentliche Verkehrsmittel: Bushaltestellen (Linien 140, 143, 147, 914)

2.2.2 Grundstücksform:

Lage im Straßenverlauf: Eckliegenschaft

Straßenfronten: Franz Schoosleitner Straße

Konfiguration: unregelmäßig

Terrainverlauf: annähernd ebenflächig

2.3 Rechtliche Erhebungen:

2.3.1 Gutsbestand:

EZ	Grst. Nr.	Einzelflächen	Bemerkungen
54	18/2	1 168,00 m ²	Grundstück bereits im Grenzkataster eingetragen;
Gesamtfläche		1 168,00 m²	

Das Grundstück 18/2 ist bereits im Grenzkataster eingetragen.

Wenn Grundstücke noch nicht im Grenzkataster erfasst sind, könnten sich beim Nachmessen Änderungen ergeben. Allfällige Änderungen könnten zu Wertanpassungen führen. Augenscheinlich konnte keine zu berücksichtigende Flächendifferenz zwischen gesehendem Ausmaß und dem Katasterbestand festgestellt werden. Aus einer grundflächenmäßig notwendigen Anpassung des Schätzwertes kann kein Schadenersatz abgeleitet werden.

2.3.2 Eigentümer:

B lfd. Nr.	Anteile	Eigentümer	rechn. Anteil an der gesamten Grundstücksfläche	
18	1 / 22	VKM Vermögensverwaltung GmbH	53,09 m ²	4,55 %
gesamt			53,09 m²	4,55 %

2.3.3 Widmung:

LK Ländliche Kerngebiete

2.3.4 Nutzung:

Freifläche KFZ-Stellplätze

2.3.5 Titel der Nutzung:

Vermietung

2.3.6 Belastungen:

2.3.6.1 Rechtlich:

Bücherliche:	A2-LNR 17 a 875/2019 Benützungsregelung gem § 828 Abs 2 ABGB gem Pkt II Benützungsregelung 2019-02-01 Beitritt zur Benützungsregelung 2019-04-05 A2-LNR 28 auf Anteil B-LNR 18 a 2085/2022 Pfandurkunde 2022-05-25 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 220.000,-- für Raiffeisenbank Flachgau
--------------	---

	Mitte eGen (FN 70072y) b 2085/2022 Simultan haftende Liegenschaften EZ 60 KG 56610 Thalgau C-LNR 35 EZ 54 KG 56610 Thalgau C-LNR 28 siehe Grundbuchausdruck
Außerbücherliche:	Insolvenzverfahren Vermietung Es konnten keine weiteren offensichtlichen wertrelevanten Belastungen wahrgenommen werden. Es wurden keine weiteren Belastungen bekannt gegeben. Öffentliche Abgaben/dingliche Lasten. Öffentliche Abgaben, bzw. nicht entrichtete Abgabenschulden stellen dingliche Lasten dar, welche an der Immobilie verbleiben und nur den Forderungstitel mit vollständiger Bezahlung verlieren. Abgabenschulden sind zum Stichtag der Veräußerung vom Kaufpreis abzuziehen!

Pfandrechtliche Belastungen haben keine Auswirkungen auf den ermittelten Verkehrswert und werden im Rahmen einer Verwertung in ihrer tatsächlich aushaftenden Summe in Abzug gebracht.

2.3.6.2 Kontaminierung:

Bundesland
 Bezirk
 Gemeinde
 Katastralgemeinde *
 Grundstücksnummer *
 * = Pflichtfeld

Salzburg
 Salzburg-Umgebung
 Thalgau 50337
 Thalgau 56610
 18/2

Filter löschen
 PDF Ansicht

Ergebnis
 Information: Das Grundstück 18/2 in Thalgau (56610) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Das Grundstück 18/2 ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Eine Kontaminierung von Grundflächen oder Gebäudeteilen konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden. Aus der Art der bisherigen Nutzung des Wohngebäudes ergeben sich keine Verdachtsmomente einer Kontamination.

Dem Auftraggeber sind keine Kontaminationen bekannt. Es wurden keine Verunreinigungen von Grund und Boden mitgeteilt. Eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht.

2.3.6.3 Radonmessung:

Radonvorsorgegebiet, kein Radonschutzgebiet

2.3.6.4 Gefahrensituation:

Laut eHORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) befinden sich die Liegenschaften in einem mittel-gefährdeten Gebiet.

Die weiteren Gefahren sind aus dem HORA-Pass (siehe Anhang) zu entnehmen. Die dort ausgewiesenen Gefahren betreffen auch die verwendeten Vergleiche. Hinsichtlich Baustoffen muss unterstellt werden, dass diese fachgerecht unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ausgeführt wurden.

2.4 Technische Gebäudebeschreibung:

2.4.1 Konzeptionelle Beschreibung:

Freifläche mit KFZ-Stellplätze

2.5 Vergleich am Immobilienmarkt:

Ein direkter Vergleich (identische Lage, identische Größe, identische innere Struktur, etc.) kann nicht getätigt werden: Die erhobenen Vergleichswerte können nur in Relation zum bestehenden Objekt angesetzt werden. Die Basis dieser Vergleiche beruht auf durchschnittlichen Herstellkosten, erhobenen Miet- und Verkaufspreisen pro Einheit (m² Nutzfläche; gewichteter Fläche). Der Vergleich ist somit ein indirekter.

Der aus den erhobenen Daten und Informationen eingeschätzte Mittelwert ist kein statistisches Mittel, sondern ein plausibel gewogener Mittelwert. Dabei werden ausreißende Werte geringer gewichtet oder gar nicht verwendet.

Bei den Einzelverkäufen herrscht eine große Bandbreite. Es wird aus den Vergleichen ein Durchschnitt gebildet.

Beim Ansatz der Werte wurden die Informationen des aktuellen Kaufpreisspiegels und die Erfahrungen von Maklern für die Einschätzung herangezogen.

2.5.1 Erhebungen am Grundbuchsgerecht (Urkundensammlung):

2.5.1.1 Verkäufe Stellplätze:

2.5.1.1.1 TZ 1016/2024, Franz Schoosleitner-Straße 4, KFZ-Stp zu Top 17:

Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von privat an privat

Datum: 20.12.2023

Anzahl: 2 Stk.

Anteile: 1/22

Kaufpreis: 5.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 2.530,50 €/Stk.

Der Verkauf liegt unter den Verkaufspreisen des Bauträgers, wird aber verwendet, da er möglicherweise die aktuelle Wertbeimessung veranschaulicht.

2.5.1.1.2 TZ 349/2020, Franz Schoosleitner-Straße 4, KFZ-Stp zu Top 7:

Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von GmbH an privat

Datum: 28.01.2020

Anzahl: 1 Stk.

Anteile: 1/44

Kaufpreis: 6.500,00 €

Das entspricht harmonisiert 7.718,96 €/Stk.

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

2.5.1.1.3 TZ 268/2020, Franz Schoosleitner-Straße 4, KFZ-Stp zu Top 10:

Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von GmbH an privat

Datum: 12.12.2019

Anzahl: 2 Stk.

Anteile: 2/44

Kaufpreis: 13.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 7.858,68 €/Stk.
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

2.5.1.1.4 TZ 1/2020, Franz Schoosleitner-Straße 4, KFZ-Stp zu Top 9:

Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.
Verkauf von GmbH an privat
Datum: 21.11.2019
Anzahl: 1 Stk.
Anteile: 1/88
Kaufpreis: 6.500,00€
Das entspricht harmonisiert 7.858,68 €/Stk.
Laut Kaufvertrag wurde ein Parkplatz verkauft, im Grundbuch ist allerdings nur 1/88-Anteil angegeben. Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

2.5.1.1.5 TZ 1613/2019, Franz Schoosleitner-Straße 4, KFZ-Stp zu Top 12:

Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.
Verkauf von GmbH an privat
Datum: 19.06.2019
Anzahl: 2 Stk.
Anteile: 2/44
Kaufpreis: 13.000,00 €
Das entspricht harmonisiert 7.858,68 €/Stk.
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

2.5.1.1.6 TZ 1181/2019, Franz Schoosleitner-Straße 4, KFZ-Stp zu Top 22:

Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.
Verkauf von GmbH an privat
Datum: 05.04.2019
Anzahl: 1 Stk.
Anteile: 1/44
Kaufpreis: 6.500,00 €
Das entspricht harmonisiert 7.858,68 €/Stk.
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

2.5.1.1.7 TZ 1182/2019, Franz Schoosleitner-Straße 4, KFZ-Stp zu Top 13:

Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.
Verkauf von GmbH an privat
Datum: 13.05.2019
Anzahl: 1 Stk.
Anteile: 1/44
Kaufpreis: 6.500,00 €
Das entspricht harmonisiert 7.858,68 €/Stk
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

2.5.1.1.8 TZ 346/2018, Franz Schoosleitner-Straße 4, KFZ-Stp zu Top 23:

Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.
Verkauf von GmbH an privat
Datum: 15.12.2017
Anzahl: 2 Stk.
Anteile: 2/44
Kaufpreis: 10.000,00 €
Das entspricht harmonisiert 6.299,99 €/m²
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

2.5.1.2 Grundstücksverkäufe:

Zur Plausibilisierung wurden auch Grundstücksvergleichepreise erhoben. Die reinen Grundstücksvergleichepreise zeigen deutlich höhere Werte als die Verkäufe der KFZ-Stellplätze. Es wird angemerkt, dass bei den Stellplätzen teilweise nicht nachvollziehbare ausreißende Werte bestehen. Dass die tatsächlichen Verkäufe deutlich unter dem Wert eines unbelasteten Baugrundes sich befinden, hat auch eine Komponente der unfertigen Flächengestaltung. Die Herstellung des baurechtlich und bautechnisch fertigen Zustandes sowie die ordentliche Wohnungseigentumsbegründung würde einen 50%igen Abschlag bedeuten. Es wird somit der Schätzwert aus den erhobenen Stellplatzverkäufen abgeleitet, wo angenommen wird, dass die nachteiligen Umstände, unfertige Gestaltung und fehlende Wohnungseigentumsbegründung, angesetzt sind.

2.5.1.2.1 TZ 2716/2018, KG 56610, GRST 40/4, Teilstück 1:

Die Liegenschaft befindet sich etwa 220 m westlich der zu bewertenden Liegenschaft.

Verkauf von privat an privat

Datum: 06.11.2018

Widmung: LK

Grundstücksgröße: 16,00 m²

Kaufpreis: 3.200,00 €

Das entspricht harmonisiert 278,65 €/m²

Zur Plausibilisierung

2.5.1.2.2 TZ 2218/2015, KG 56610, GRST 72/2:

Die Liegenschaft befindet sich etwa 130 m südöstlich der zu bewertenden Liegenschaft.

Verkauf von Marktgemeinde Thalgau an privat

Datum: 05.05.2015

Widmung: LK

Grundstücksgröße: 48,00 m²

Kaufpreis: 14.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 492,37 €/m²

Zur Plausibilisierung

2.5.1.2.3 TZ 246/2018, KG 56610, GRST 286/3, Teilfläche 1:

Die Liegenschaft befindet sich etwa 220 m nordöstlich der zu bewertenden Liegenschaft.

Verkauf von Marktgemeinde Thalgau an privat

Datum: 19.12.2017

Widmung: LK

Grundstücksgröße: 18,00 m²

Kaufpreis: 4.950,00 €

Das entspricht harmonisiert 275,00 €/m²

Zur Plausibilisierung

2.5.1.2.4 TZ 2297/2018, KG 56610, GRST 106/13:

Die Liegenschaft befindet sich etwa 420 m südwestlich der zu bewertenden Liegenschaft.

Verkauf von privat an privat

Datum: 05.09.2018

Widmung: LK, BASF – Bauland Sonderflächen

Grundstücksgröße: 37,00 m²

Kaufpreis: 5.400,00 €

Das entspricht harmonisiert 203,34 €/m²

Zur Plausibilisierung

3 Bewertung:

In die Bewertung flossen alle vorstehenden Beschreibungen in ihrer wertrelevanten Weise ein.

Die allgemeine Lage am Realitätenmarkt wurde erfragt und bildet mit eine Grundlage der Bewertung. Dabei wurden Kaufpreise erfragt, welche für ähnliche Objekte allgemein bezahlt werden. Für die Anpassung des Verkehrswertes wurden die so erhobenen Preise aufgrund der wertbeeinflussenden Differenzfaktoren gewichtet. Die Werte wurden somit nach indirekten Vergleichspreisen ermittelt.

3.1 Methode:

Es wurden ortsübliche Kaufpreise erhoben und dem zu bewertenden Objekt angepasst. Die Bewertungsmethode kann als indirektes Vergleichswertverfahren bezeichnet werden, wobei dies direkt aus dem Vergleich abgeleitet wird.

3.2 Vergleichswert:

Der Vergleichswertansatz wurde aus den erhobenen Vergleichen heraus eingeschätzt. Dabei erfolgt keine rechnerische Mittelung. Vielmehr sind die Trends, welche aus den Preisen sich vermuten lassen zu berücksichtigen. So werden Werte am oberen Rand als solche gesehen, welche eher den direkten Rückschluss auf den Liegenschaftswert zulassen. Ausreißende Werte nach unten sowie nach oben werden allenfalls ausgeschieden. Die erhobenen Werte werden mittels der Angaben aus dem Immobilien-Preisspiegel der WKO hinsichtlich der zeitlichen Abgleichung mit den dort angegebenen Veränderungsraten harmonisiert.

Bezeichnung	Nutzfläche	Vergleichswertanteil pro m² Nutzfläche bzw. pro Stück	Vergleichswert	RND in Jah- ren	disk. Zins- satz	disk. Grundwert
KFZ-Stp. TOP15-1	1,00 Stk.	7.000,00 EUR/Stk.	7.000,00 EUR	1	3,50 %	6.763,29 EUR
KFZ-Stp. TOP15-2	1,00 Stk.	7.000,00 EUR/Stk.	7.000,00 EUR	1	3,50 %	6.763,29 EUR
Vergleichswert			14.000,00 EUR			13.526,57 EUR

3.3 Ertragswert:

Die derzeit erzielten Erträge aus den Stellplatzflächen sind im Mietertrag aus dem Wohnungseigentum 5303 Thalgau, Marktplatz 7 beinhaltet (s. Gutachten 5303 Thalgau, Marktplatz 7) und in der Schätzung für den KFZ Stellplatz nicht beinhaltet.

3.4 Marktgängigkeit:

Die Marktgängigkeit für das gesamte Objekt wird grundsätzlich als gut eingeschätzt. Wegen der aktuellen Umstände (hohe Inflation, hohe Kreditzinsen, strenge Kreditvergabe-richtlinien etc.) wird die Marktgängigkeit als schlecht eingeschätzt. Ein solcher Abschlag wird in einer ersten Phase mit 10% angesetzt.

3.5 Verkehrswert:

Der Verkehrswert entspricht dem diskontierten Vergleichswert abzüglich der definierten Abschläge.

Die derzeit erzielten Erträge aus den Stellplatzflächen sind im Mietertrag aus dem Wohnungseigentum 5303 Thalgau, Marktplatz 7 beinhaltet (s. Gutachten 5303 Thalgau, Marktplatz 7).

Vergleichswert	diskontiert		13.526,57 EUR
Fertigstellungskosten *1)	-10 %		-1.352,66 EUR
Marktanpassungsabschlag	-10 %		-1.352,66 EUR
Verkehrswert			10.821,26 EUR
Verkehrswert gerundet			11.000,00 EUR

*1) Für die Erfüllung der baubehördlichen Auflagen, Fertigstellung Parkplätze mit dauerhafter Beschriftung, Spielplatz, Zuschreibung Liegenschaft Schoosleitner-Straße zu Marktplatz, wird ein prozentueller Abschlag als Versuch der Beimmung des Käuferpublikums angesetzt. Eckkosten können daraus nicht abgeleitet werden und wird ein Schadenersatz daraus ausgeschlossen.

Es handelt sich um einen Schätzwert, welcher mit einer Bandbreite zu interpretieren ist. Ein tatsächlicher Verkaufserfolg hängt auch von der Professionalität der maklermäßigen Bearbeitung ab. Aus dem nicht Erreichen des Schätzwertes kann somit kein Schadenersatz abgeleitet werden.

Der gefertigte Sachverständige weist darauf hin, dass der tatsächliche Kaufpreis in einer üblichen Schwankungsbreite zum geschätzten Verkehrswert liegen kann. Die Bewertung erfolgte auf Grundlage konkreter Annahmen, der angegebenen Fakten, übergebenen Unterlagen und Informationen über die Liegenschaft. Sollten sich diese Grundlagen ändern, so ist auch aus diesem Grund eine neuerliche Bewertung durchzuführen.

4 Zusammenfassung:

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums KFZ-TOP 15/1 und KFZ-TOP 15/2 mit der Adresse 5303 Thalgau, Franz Schoosleitner Straße 4, mit der Grundbucheinlagezahl 54, eingetragen unter der B-LNR 18 inliegend der Katastralgemeinde 56610 (Thalgau) kann somit per 15.11.2024 im auftragsgemäßen und sonstigen geldlastenfreien Zustand mit

zirka 11 000,00 EUR eingeschätzt werden
>in Worten **Elftausend EURO**<

Anmerkung: Der Grundanteil an der Schoosleitner Straße und das Wohnungseigentum Marktplatz sind zwar getrennte Eigentumsanteile, sind jedoch tunlichst als wirtschaftliche Einheit zu betrachten.

Bad Vöslau am 23.01.2025



„Sämtliche Daten dieses Gutachtens dürfen nur im vereinbarten Rahmen des Auftrages verwendet werden. Sie dienen nur für dieses Gutachten als Beleg und Information.“

Bei jeder darüber hinausgehenden Verwendung müssen sämtliche betroffene Personen über die Weiterverwendung ihrer Daten informiert werden.“

5 Beilagen :

- Grundbuchausdruck
- DKM-Auszug
- Flächenwidmungsplan
- Lärmkarten
- Kopie des Ortsplanes mit Markierung des Standortes
- Tabelle Vergleiche
- Fotodokumentation

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 56610 Thalgau
BEZIRKSGERICHT Seekirchen am Wallersee

EINLAGEZAHL 54

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: *VKM Vermögensverwaltung* ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 3064/2024

Platzerwirthshaus Nr 42 in Thalgau

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
18/2	G Sonst(40)	*	1168 Franz Schoosleitner-Straße 4

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

18 ANTEIL: 1/22

VKM Vermögensverwaltung GmbH (FN 547620z)

ADR: Siesenheimer Straße 35, Salzburg 5020

a 2084/2022 IM RANG 1537/2022 Rangordnungsbeschluss 2022-06-09,
Kaufvertrag 2022-05-24 Eigentumsrecht

b 3064/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 21.05.2024
(4 S 74/24w HG Wien)

***** C *****

17 a 875/2019 Benützungsregelung gem § 828 Abs 2 ABGB gem Pkt II
Benützungsregelung 2019-02-01 Beitritt zur
Benützungsregelung 2019-04-05

28 auf Anteil B-LNR 18

a 2085/2022 Pfandurkunde 2022-05-25

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 220.000,--
für Raiffeisenbank Flachgau Mitte eGen (FN 70072y)

b 2085/2022 Simultan haftende Liegenschaften

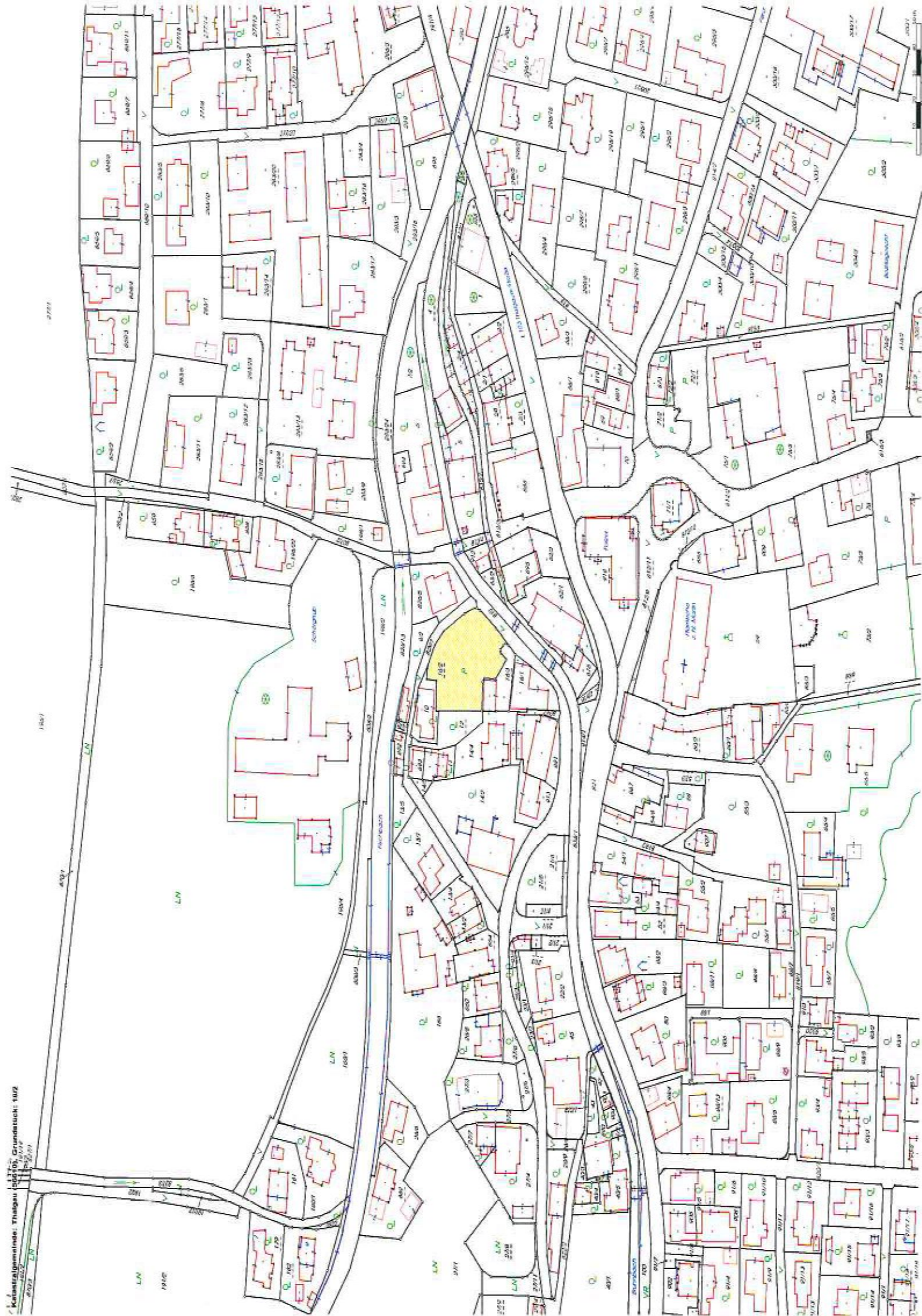
EZ 60 KG 56610 Thalgau C-LNR 35

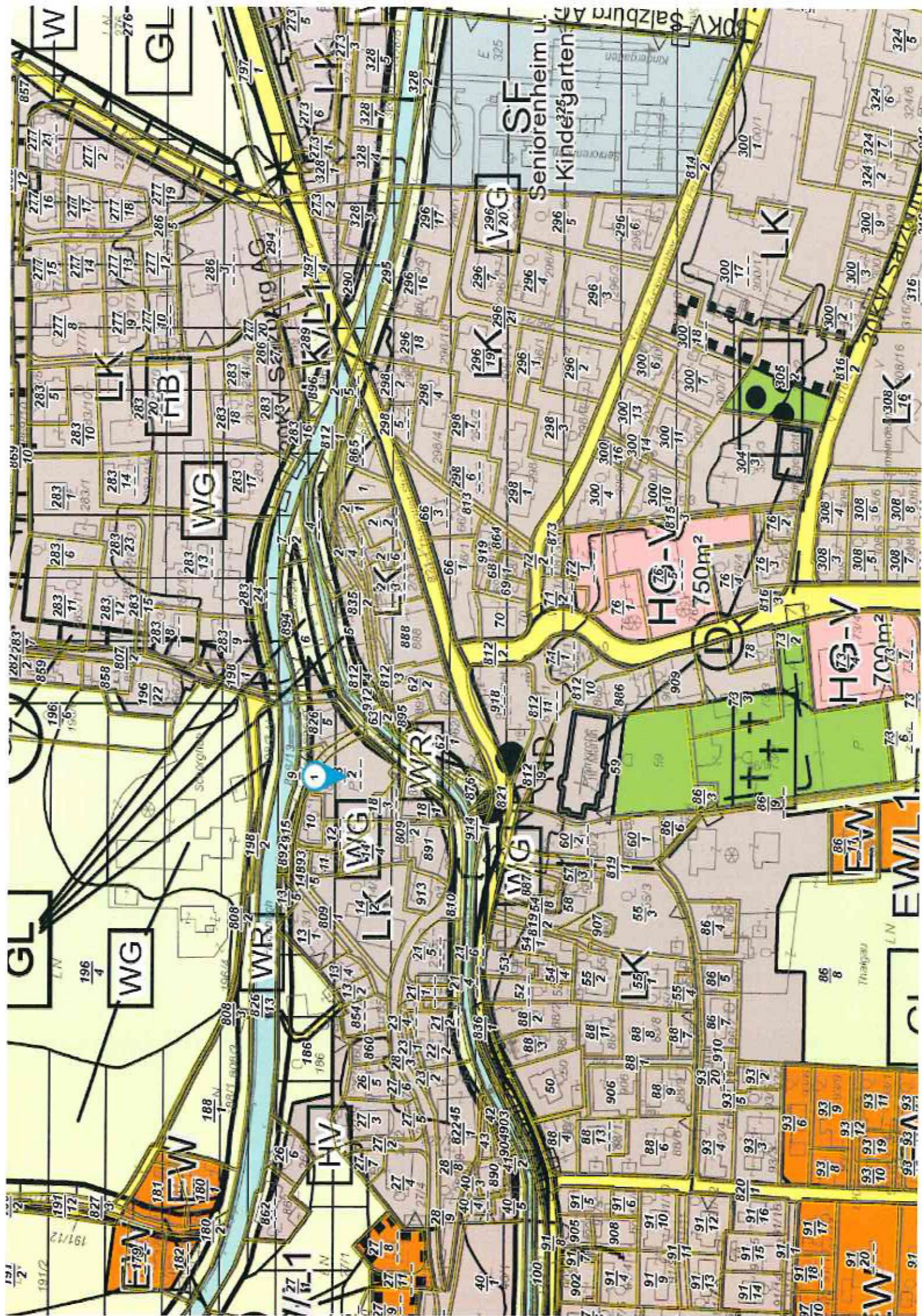
EZ 54 KG 56610 Thalgau C-LNR 28

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.03.2023 war diese Einlage im Bezirksgericht Thalgau.

	Datum/Zeit	2024-11-08T13:00:36+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur





5303 Thalgau Franz Schoosleitner-Straße

KARTENDETAILS
Straße 2022 - Summen-
karte - 24h

Legende

> 75 dB

70 - 75 dB

65 - 70 dB

60 - 65 dB

55 - 60 dB

Linienquellen Autobahnen und
Schnellstraßen

Linienquellen Landesstraßen

Gebäude

Lärmschutzwände

Kilometrierung



Straßen-
verkehr

Summenkarte



Schienen-
verkehr

Summenkarte



Flugverkehr

Summenkarte



Industrie
(PPC) -
Anlagen

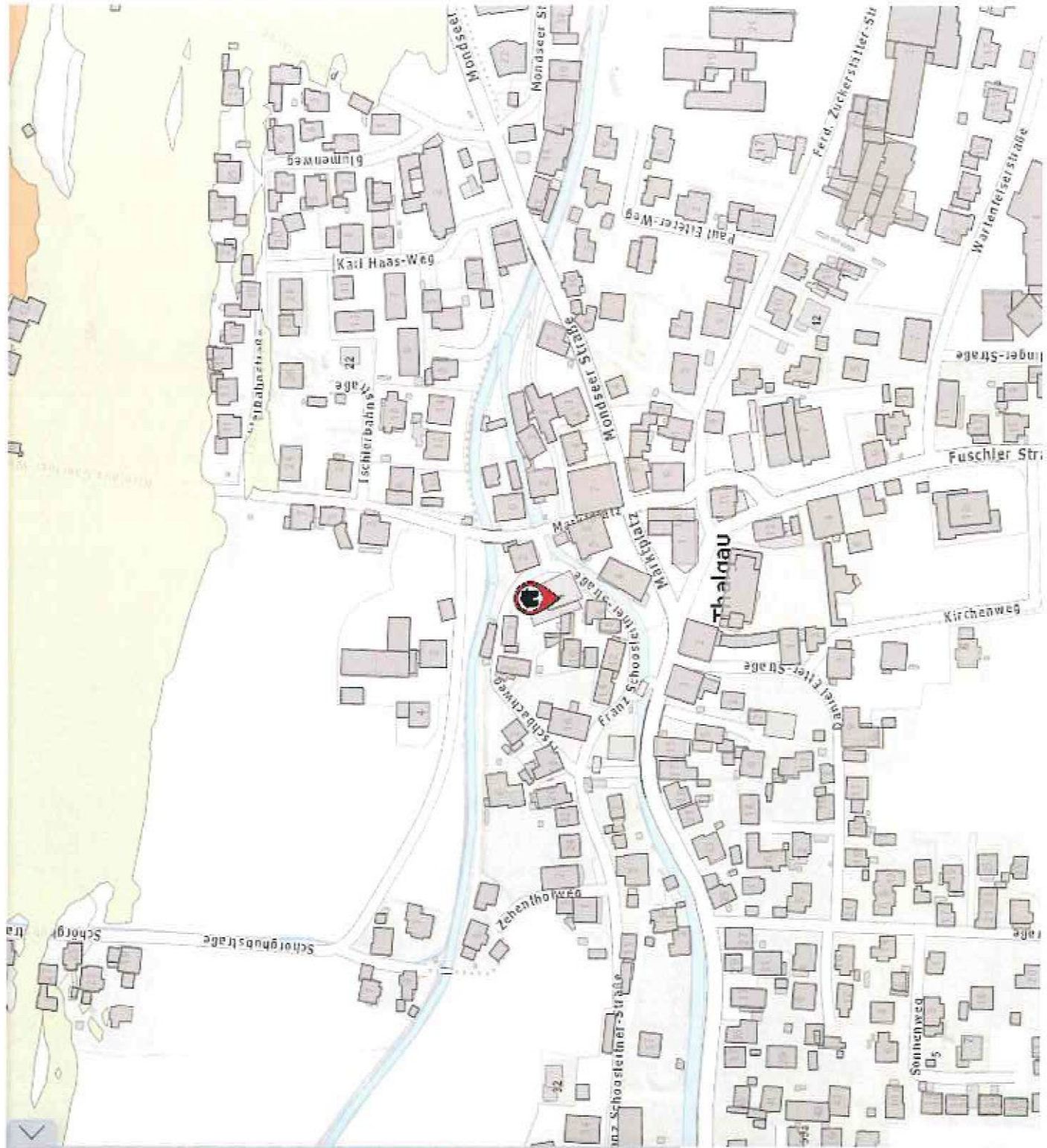
Zoom auf Suchergebnisse

Adresse

Franz Schoosleitner-Straße 4, 5303
Thalgau

Franz Schoosleitner-Straße 40, 5303
Thalgau

Österreichisches Adressregister, Stichtagsdaten vom 01.04.2024
BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2020
BEV, Stichtagsdaten vom 12.09.2023
BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2024



5303 Thalgau Franz Schoosleitner-Straße

KARTENDETAILS



Schiene 2022 - Summenkarte - 24h

Legende

> 75 dB

70 - 75 dB

65 - 70 dB

60 - 65 dB

55 - 60 dB

Grenzwertlinie

Linienquellen Straßenbahnen

Linienquellen Eisenbahnen

Gebäude

Lärmschutzwände



Straßenverkehr



Schieneverkehr



Flugverkehr



Industrie (IPPC) Anlagen

Summenkarte

Zoom auf Suchergebnisse

Adresse

Franz Schoosleitner-Straße 4, 5303 Thalgau

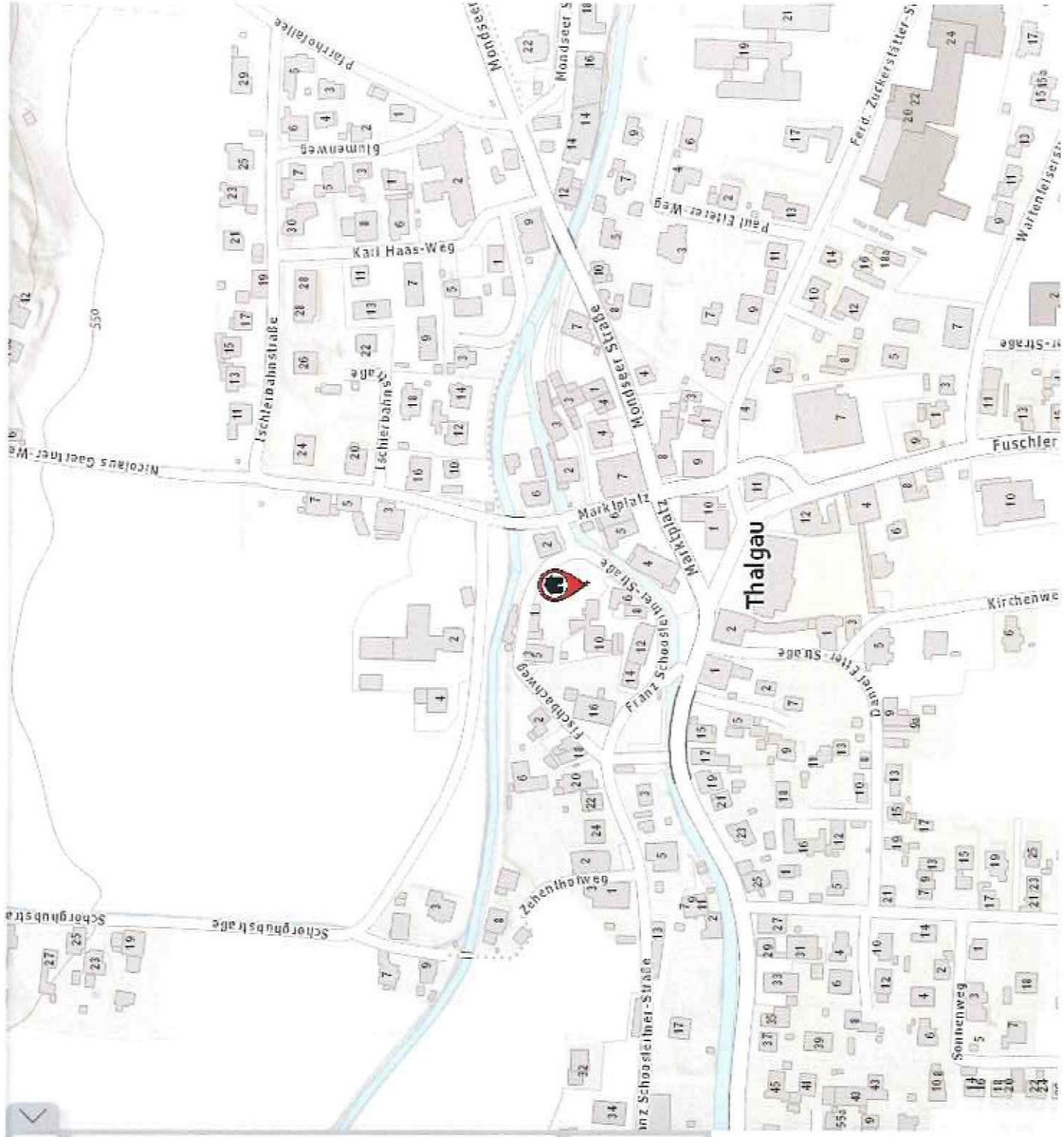
Franz Schoosleitner-Straße 40, 5303 Thalgau

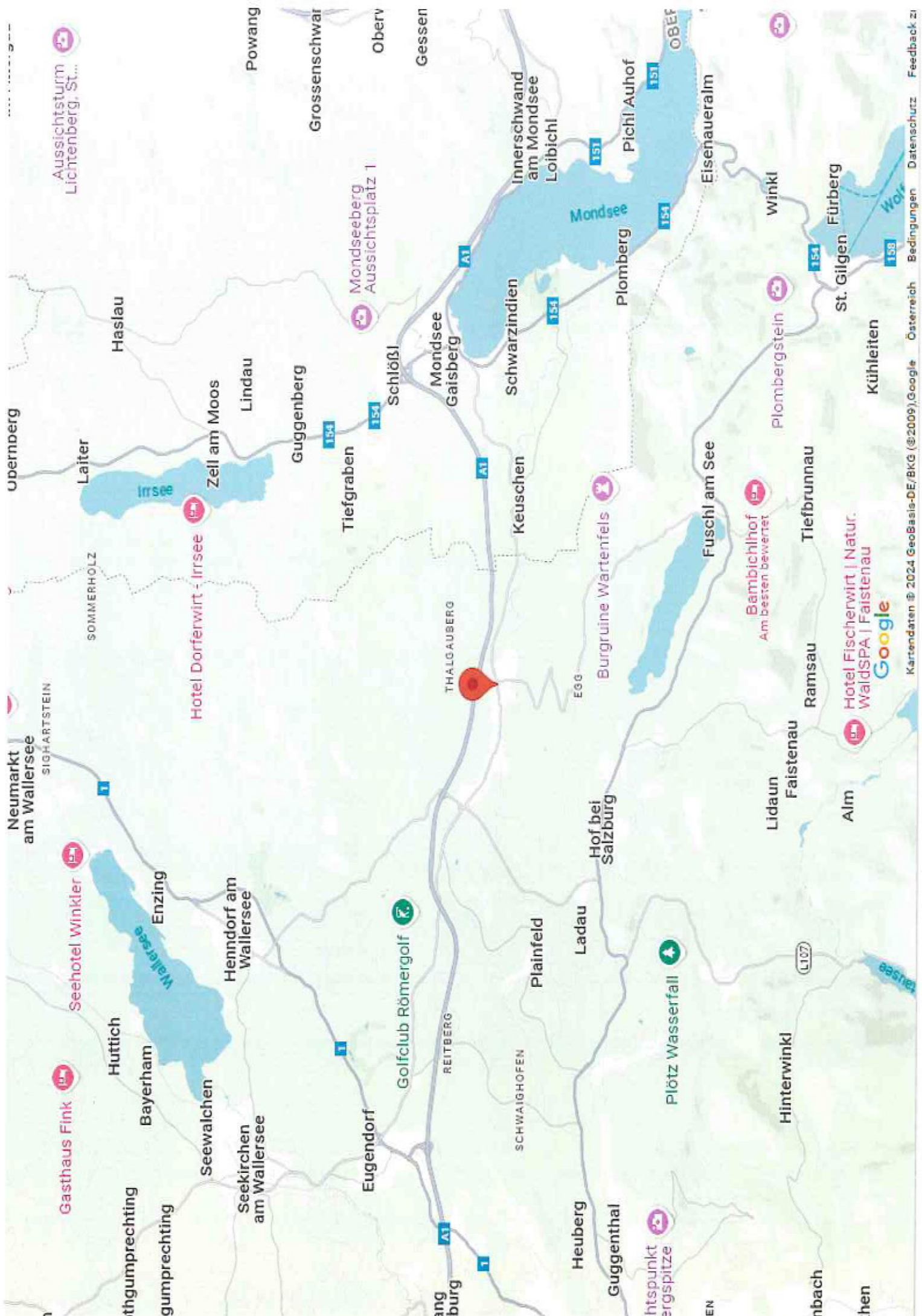
Österreichisches Adressregister, Stichtagsdaten vom 01.04.2024

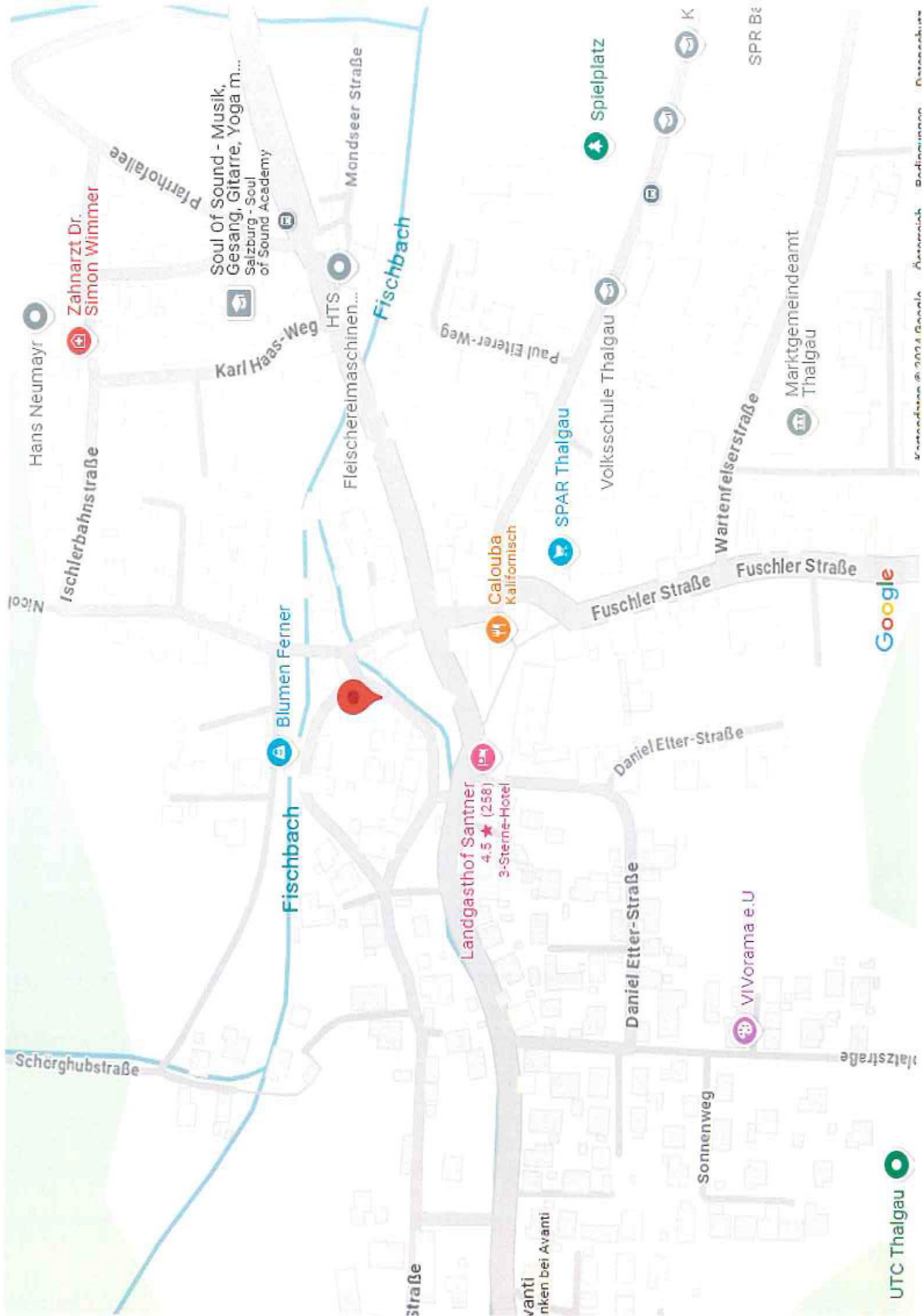
BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2020

BEV, Stichtagsdaten vom 12.09.2023

BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2024







Nr.	Bezeichnung	Top	Bemerkung	(W)NFL inkl. Loggia	KFZ- Freistellplatz	KFZ- Tiefgaragenplat z	Gesamtfläche	
							Summe	Summe gewichtet
					Werteinfluss zu 1/1	Werteinfluss zu 1/2		
1	Franz Schoosleitner-Straße 4, PKW-Stp. zugehörig zu Marktplatz 7	17			2 Stk.		2 Stk.	2 Stk.
2	Franz Schoosleitner-Straße 4, PKW-Stp. zugehörig zu Marktplatz 7	7			1 Stk.		1 Stk.	1 Stk.
3	Franz Schoosleitner-Straße 4, PKW-Stp. zugehörig zu Marktplatz 7	10			2 Stk.		2 Stk.	2 Stk.
4	Franz Schoosleitner-Straße 4, PKW-Stp. zugehörig zu Marktplatz 7	9			1 Stk.		1 Stk.	1 Stk.
5	Franz Schoosleitner-Straße 4, PKW-Stp. zugehörig zu Marktplatz 7	12			2 Stk.		2 Stk.	2 Stk.
6	Franz Schoosleitner-Straße 4, PKW-Stp. zugehörig zu Marktplatz 7	22			1 Stk.		1 Stk.	1 Stk.
7	Franz Schoosleitner-Straße 4, PKW-Stp. zugehörig zu Marktplatz 7	13			1 Stk.		1 Stk.	1 Stk.
8	Franz Schoosleitner-Straße 4, PKW-Stp. zugehörig zu Marktplatz 7	23			2 Stk.		2 Stk.	2 Stk.

[illegible]

Fotodokumentation

