



Bezirksgericht Oberwart
Hauptplatz 12
7400 Oberwart

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 30.10.2024/nb
Unser Zeichen: 2092/24

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 91, Gst. Nr. 1414 und 1415 mit den darauf befindlichen Containern, KG 34066 Rohrbach an der Teich, BG Oberwart, in **7511 Rohrbach an der Teich, Obere Bergen 15**.

Auftraggeber: Bezirksgericht Oberwart
Geschäftszahl **4 E 2230/24 p**

Betreibende Partei: Florian Schaffer, MA, MBA
Lichtensteinerberg 3, 8713 St. Stefan ob Leoben

Vertreter: Mag. Florian Plöckinger, Rechtsanwalt
Praterstern 2/1. DG, 1020 Wien

Verpflichtete Partei: **Otto Radosztics**
Lindegg 29, 8283 Bad Blumau

Stichtag: 30.08.2024, das ist der Tag der Befundaufnahme

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes der oben genannten Liegenschaft mit den darauf befindlichen Containern in der o.a. Exekutionssache.

Wegen: EUR 250,00 samt Anhang
(Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

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:.....	3
1.4	Erklärung des Sachverständigen:	5
2	BEFUND.....	6
2.1	Grundbuch:.....	6
2.2	Lage:	9
2.3	Flächenwidmung:.....	11
2.4	Kontaminierung:.....	12
2.5	Ver- und Entsorgungsleitungen:.....	14
2.6	Infrastruktur:	14
2.7	Gebäudebeschreibung:.....	15
2.7.1	Containerhaus:	15
2.7.2	Gartenhaus und 2 Holzhütten.	15
2.7.3	Mobiler Container:	15
3	BEWERTUNG.....	17
3.1	Wertermittlung:	20
4	FOTODOKUMENTATION	23

Der Verkehrswert/Grundwert der Liegenschaft mit der EZ 91, Gst. Nr. 1414 und 1415 KG 34066 Rohrbach an der Teich, BG Oberwart, in **7511 Rohrbach an der Teich, Obere Bergen 15**, beträgt

€ 22.000,00

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

1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche gerichtliche Lokalaugenschein fand am 30.08.2024 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag. Festgehalten wird, dass zu diesem Zeitpunkt das Objekt versperrt war. Betreffend weitere Vorgehensweise wird auf das Schreiben vom 10.09.2024 verwiesen und wird ohne weitere Besichtigung das Gutachten erstellt. Sollten Einwände erhoben werden, wäre eine Befundung mit Öffnung des Wohncontainers erforderlich.

1.2 Fragestellung an den SV:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Einlagezahl 91

Katastralgemeinde 34066 Rohrbach an der Teich

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. Baubeschreibung vom 15.07.1998.
5. Einreichplan für den Standort bzw. Situierung eines Wohnwagens vom 15.07.1998.
6. Baubehördliche Bewilligung vom 25.06.1999 mit der Zahl 131-9/13-1999.
7. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
8. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
9. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).

10. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
11. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
12. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
13. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
14. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
15. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
16. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
17. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
18. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
19. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
20. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
21. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
22. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
23. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
24. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
25. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
26. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
27. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
28. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
29. Zeitschrift „Sachverständige“.
30. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
31. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
32. „Exekutionsordnung (EO)“ in der derzeit gültigen Fassung.

Anmerkung:

Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

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:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 34066 Rohrbach an der Teich EINLAGEZAHL 91
BEZIRKSGERICHT Oberwart

Letzte TZ 2662/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1414	GST-Fläche	1128	
	Bauf.(10)	76	
	Gärten(10)	1052	Obere Bergen 15
1415	Landw(10)	2209	
	GESAMTFLÄCHE	3337	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

***** A2 *****

6 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Otto Radosztics

GEB: 1956-05-02 ADR: Blumau 108/3/3 8283

b 5146/2006 Einantwortungsbeschluss 2005-09-28 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 7079/2010 Urkunde 2008-08-18, Urkunde 2008-07-23

PFANDRECHT vollstr EUR 14.340,84

Kosten EUR 190,-- für

mj Dominik Radosztics geb. 1994-11-09 (4 E 5054/10m)

b 7079/2010 HAUPTTEINLAGE, Simultanhaftung mit NE

EZ 32 663 1409 1979 je GB 31030 Neuberg (BG Güssing)

2 a 7079/2010 Urkunde 2008-08-18, Urkunde 2008-07-23

PFANDRECHT EUR 2.520,--

Kosten EUR 190,-- für

mj Dominik Radosztics geb. 1994-11-09 vorgemerkt

(4 E 5054/10m)

b 7079/2010 HAUPTTEINLAGE, Simultanhaftung mit NE

EZ 32 663 1409 1979 je GB 31030 Neuberg (BG Güssing)

3 a 5426/2011 Beschluss 2008-07-23

PFANDRECHT vollstr EUR 210,--

Kosten EUR 70,-- für

mj Dominik Radosztics geb 1994-11-09 (4 E 5354/11f)

b 5426/2011 HAUPTTEINLAGE, Simultanhaftung mit NE

EZ 32 663 1409 1979 je GB 31030 Neuberg (BG Güssing)

4 a 5426/2011 Beschluss 2008-07-23

PFANDRECHT EUR 2.520,--

Kosten EUR 70,-- für

mj Dominik Radosztics geb 1944-11-09

v o r g e m e r k t (4 E 5354/11f)

b 5426/2011 HAUPTTEINLAGE, Simultanhaftung mit NE

- EZ 32 663 1409 1979 je GB 31030 Neuberg (BG Güssing)
- 5 a 531/2012 Urkunde 2010-11-26, Urkunde 2011-06-21
 PFANDRECHT vollstr EUR 324,22
 Kosten EUR 55,-- 68,-- für Republik Österreich
 (EBSt ZIV 300694/11 - 4 E 376/12y)
- b 531/2012 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE
 EZ 32 663 1409 1979 GB 31030 Neuberg (BG Güssing)
- 6 a 1077/2012 Urkunde 2011-08-30
 PFANDRECHT vollstr EUR 11.500,--
 8,38 % Z aus EUR 2.200,-- seit 2009-08-07
 8,38 % Z aus EUR 9.300,-- seit 2010-08-21
 Kosten EUR 1.019,32 samt 4 % Z seit 2011-08-30
 Kosten EUR 764,53 für Agriculture-Technik Jandrisevits GmbH
 (FN 126537m - 4 E 992/12m)
- b 1077/2012 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE
 EZ 32 663 1409 1979 je GB 31030 Neuberg (BG Güssing)
- 7 a 22576/2012 (Entscheidendes Gericht BG Güssing - 21641/2012)
 Zahlungsbefehl 2010-11-25
 PFANDRECHT vollstr EUR 567,18
 samt 8,38 % Z aus EUR 567,18 ab 2010-09-02,
 Kosten EUR 162,28 samt 4 % Z seit 2010-11-25,
 Kosten EUR 159,28; EUR 23,90; EUR 25,--; EUR 148,28;
 Antragskosten EUR 188,68 für D.A.S. Österr. Allgem.
 Rechtsschutz Vers. AG (FN 53574k) (4 E 1806/12d)
- b 22576/2012 (Entscheidendes Gericht BG Güssing - 21641/2012)
 Simultanhaftung mit
 EZZ 32 663 1409 1979 je KG 31030 Neuberg
 EZ 91 KG 34066 Rohrbach an der Teich
- 8 a 329/2013 2249/2024 Zahlungsbefehl 2012-07-24
 PFANDRECHT vollstr EUR 250,--
 8,38 % Z aus EUR EUR 250,-- ab 2011-09-20 bis 2011-12-31
 8,38 % Z aus EUR EUR 250,-- ab 2012-01-01 bis 2012-06-30
 8,38 % Z aus EUR EUR 250,-- ab 2012-07-01 bis 2012-12-31
 8,38 % Z aus EUR EUR 250,-- ab 2013-01-01
 Kosten EUR 107,72 samt 4 % Z seit 2012-07-24
 Kosten EUR 139,12 158,80 für MA, MBA Florian Schaffer
 geb 1972-02-08 (4 E 146/13a)
- b 329/2013 Simultanhaftung mit
 EZ 32 663 1409 1979 GB 31030 Neuberg (BG Güssing)
- c 2662/2024 Einleitung Versteigerungsverfahren C-LNR 12a
- 9 a 1946/2013 Urkunde 2011-12-15, Urkunde 2013-01-31
 PFANDRECHT vollstr EUR 191,--
 Kosten EUR 52,-- für Republik Österreich
 (EBSt ZIV 300577/12 - 4 E 1933/13w)
- b 1946/2013 Simultanhaftung mit
 EZ 32 663 1409 1979 je GB 31030 Neuberg (BG Güssing)
- 12 a 2662/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 250,-- s.A. für Florian
 Schaffer, MA, MBA geb 1972-02-08 (4 E 2230/24p)
- b 2662/2024 Pfandrecht siehe C-LNR 8a

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

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

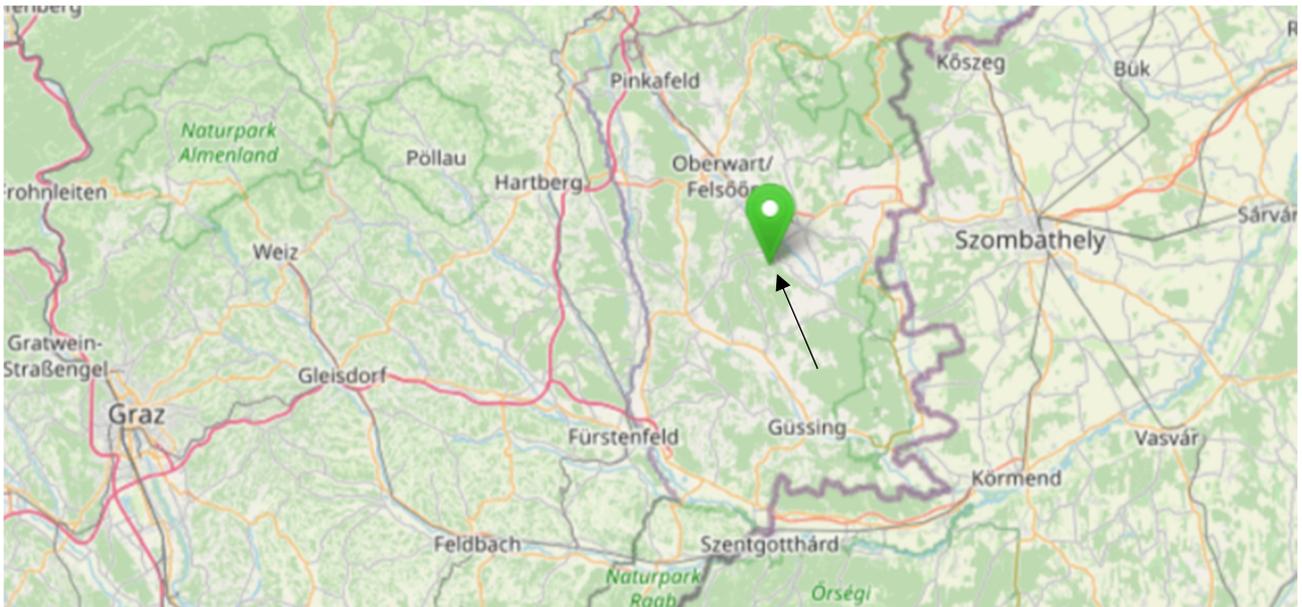
Anmerkung:

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.

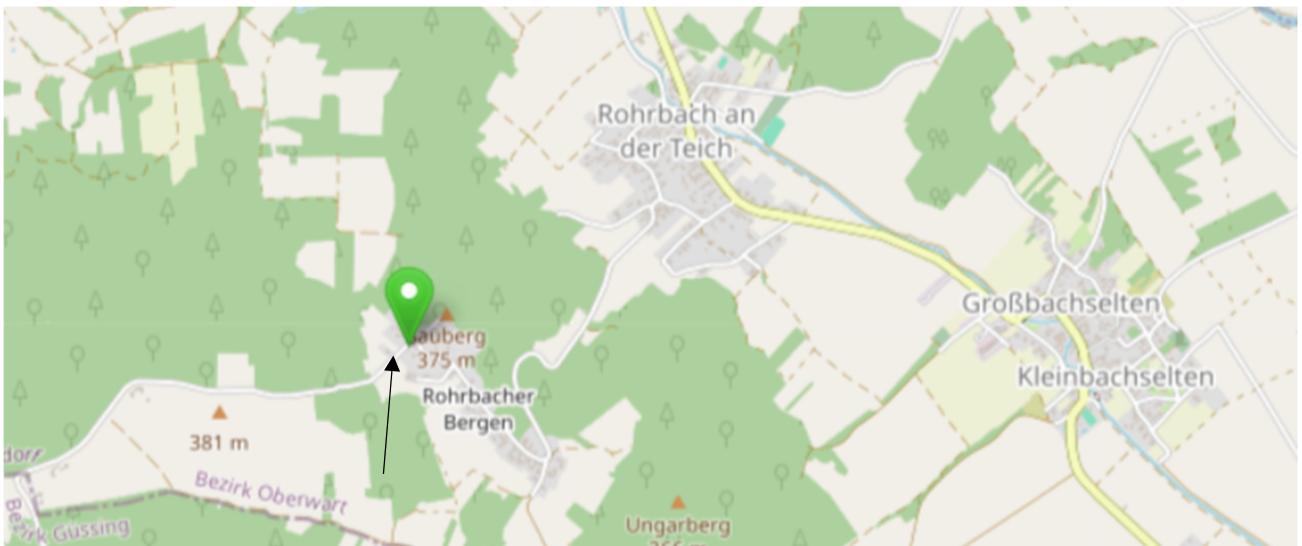
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

2.2 Lage:

Diese beiden Grundstücke bilden in der Natur eine wirtschaftliche Einheit und liegen im Ortsteil Rohrbacher Bergen. Die Figuration der Grundstücke ist rechteckig und aneinandergereiht. Das Grundstück 1414, als Bauland gewidmet und bebaut, ist leicht geneigt. Das anschließende landwirtschaftliche Grundstück 1415 besitzt Hanglage. Erreichbar sind die Grundstücke von der Straße Obere Bergen, welche in unmittelbarer Nähe in die Straße Rohrbach-Bergen sowie Edel Bergen mündet. Festgehalten wird, dass auch an der Südwestseite ein Weg beim landwirtschaftlichen Grundstück vorbeiführt. Die umliegenden Grundstücke sind aufgelockert mit diversen Wohn- und Nebengebäuden bebaut.



Makrostandort



Mikrostandort



2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Flächenwidmungsplan zu entnehmen, ist das Grundstück 1414 zur Gänze als „BD“ – Bauland-Dorfgebiet und das Grundstück 1415 zur Gänze als „Gf“ – landwirtschaftlich genutzte Grünfläche gewidmet.



2.4 Kontaminierung:

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben. Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist.

Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

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

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.

Verdachtsflächenkataster:

Ergebnis für:

Bundesland	Burgenland
Bezirk	Oberwart
Gemeinde	Mischendorf
Katastralgemeinde	Rohrbach an der Teich (34066)
Grundstück	1414

Information:

Das Grundstück 1414 in Rohrbach an der Teich (34066) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Burgenland
Bezirk	Oberwart
Gemeinde	Mischendorf
Katastralgemeinde	Rohrbach an der Teich (34066)
Grundstück	1415

Information:

Das Grundstück 1415 in Rohrbach an der Teich (34066) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

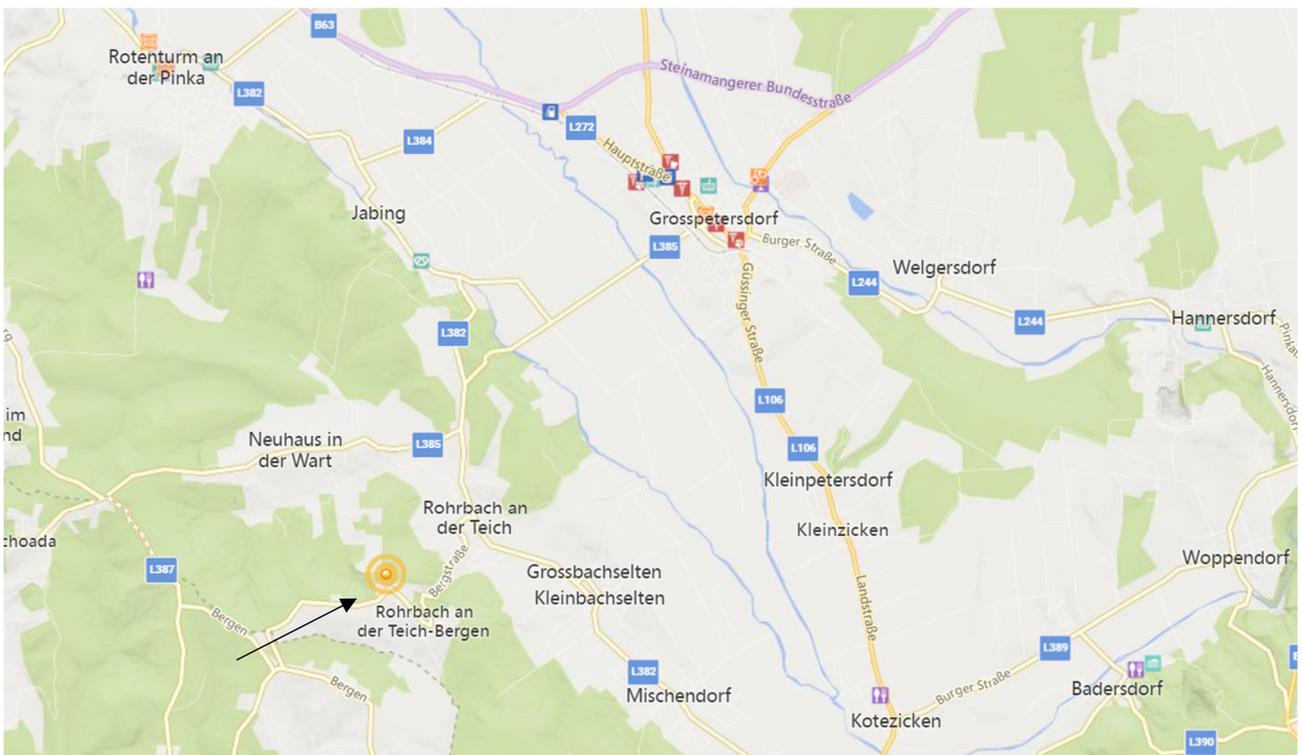
Laut Erhebungen des Sachverständigen im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes sind somit keine Hinweise auf Altlasten vorhanden. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Nachbewertung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

2.5 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Soweit augenscheinlich feststellbar, sind Wasser und Strom dem Grundstück zugeleitet. Ein Kanal in Obere Bergen von Rohrbach an der Teich besteht laut Mitteilung der Gemeinde nicht. Festgehalten wird, dass laut Plan vom Container ein WC eingebaut ist. Im Plan und Baubescheid ersichtlich ist eine Senkgrube für Fäkal- und Schmutzwässer. Ob diese besteht, konnte bei der Befundaufnahme nicht festgestellt werden. Von der Gemeinde konnte nach Rückfrage keine Auskunft dazu gegeben werden.

2.6 Infrastruktur:

Infrastrukturelle Gegebenheiten, wie Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Banken, Ärzte sowie öffentliche Haltestellen sind in der Gemeinde Mischendorf, in Großpetersdorf bzw. in Oberwart vorhanden.



2.7 Gebäudebeschreibung:

2.7.1 Containerhaus:

Festgehalten wird, dass sich nordostseitig am Grundstück ein Containerhaus befindet, welches verkleidet ist mit einem angeschlossenen Flugdach.

Dieses Haus steht leer, ist, soweit befundet, ungenutzt und befindet sich auch in einem schlechten Zustand.

Eine Wertigkeit bei diesem verkleideten Container mit Flugdach schließe ich aus, sodass von einer detaillierten Beschreibung Abstand genommen und ausschließlich auf die Fotos verwiesen wird.

2.7.2 Gartenhaus und 2 Holzhütten.

Weiters auf diesem Grundstück befindet sich ein kleines Gartenhaus und zwei Holzhütten. Diese Gebäude sind gleichfalls in Holzbauweise hergestellt und befinden sich in einem schlechten Zustand. Auch hier besteht daher meiner Auffassung nach keine Wertigkeit, sodass auf die Fotos verwiesen wird und keine detaillierte Beschreibung erfolgt.

2.7.3 Mobiler Container:

Weiters am Grundstück aufgestellt ist ein mobiler Container, welcher, sowie den Unterlagen der Gemeinde zu entnehmen – laut Baubescheid und Plan, 1999 bewilligt wurde.

Bewilligt wurde jedoch ein Container mit Verkleidung, welcher vor Ort in dieser Form nicht vorhanden ist.

Dieser Container steht in keiner festen Verbindung mit dem Grundstück, dürfte aber, soweit bei der Befundaufnahme feststellbar, bewohnt werden. Nachdem dieser ausschließlich mobil aufgestellt ist und in keiner festen Verbindung mit dem Gebäude steht, stellt er auch kein Gebäude dar. Soweit augenscheinlich überprüfbar, kann er auch ohne großen Aufwand und Beschädigungen abtransportiert werden.

Dieser Container wird daher nicht in die Bewertung aufgenommen.

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 Bauungsrichtlinien 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.

Der Einheitswertbescheid wurde beim Finanzamt angefordert (siehe Beilage). Dieser wurde uns jedoch nicht übermittelt.

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.

Gemäß der EO-Novelle 2008 (BGBl I 2008/37) wurden bei der Gemeinde Bescheide mit dinglicher Wirkung angefordert. Es wurde bekanntgegeben, dass insgesamt € 48,80 im Jahr 2023 und 2024 noch offen sind. Laut eigenen Angaben von Herrn Radosztics wurde diese Summe jedoch bereits überwiesen.

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.

Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu-/ Abschlag	Preis/m ² modifiz.
391/2024	2023	34066	1 025	16 400	16,00	3,0%	16,48
4691/2022	2022	34066	1 025	14 350	14,00	6,0%	14,84
3754/2020	2020	34066	703	10 545	15,00	12,0%	16,80
5/2021	2020	34066	1 156	17 340	15,00	12,0%	16,80

MITTELWERT € / m² 16,2

GST. 1414

Bauland-Dorfgebiet

1 128 m² à € 16 / m² € 18 048,00

GST. 1415

landwirtschaftlich genutzte Grünfläche

Für landwirtschaftliche Grundstücke bestehen keine ausreichenden Kaufverträge.

Der Wert wird daher aufgrund von Recherchen und Erfahrung mit € 2,00 festgelegt.

2 209 m² à € 2,0 / m² € 4 418,00

GRUNDWERT = VERKEHRSWERT € 22 466,00

2. Bauzeitwertermittlung:

2.1. Bauzeitwert:

Der verkleidete Container mit Flugdach sowie die Hütten haben keinen Verkehrswert.

Der anscheinend bewohnbare Container ist mobil aufgestellt und mit dem Grundstück nicht verbunden. Ein Gebäudewert besteht daher nicht.

3. 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) abgeleitet wird.

Nachdem ausschließlich die Grundstücke bewertet werden, entspricht der Verkehrswert dem Grundwert.

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 91, Gst. Nr. 1414 und 1415, KG 34066 Rohrbach an der Teich, BG Oberwart, in 7511 Rohrbach an der Teich, Obere Bergen 15 beträgt daher gerundet

€ 22 000,00

(in Worten: zweiundzwanzigtausend)

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



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular green stamp. The stamp contains the text: 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger', 'Baumeister', 'Werner BAYER', and 'GERICHTSSACHVERSTÄNDIGER'. In the center of the stamp is a logo consisting of the letters 'SV' inside a square frame.