

Weppersdorf, 17.08.2022

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der

EZ 521

KG 33058 Tschurndorf

in

7331 Tschurndorf, Brunnenstraße 45

Geschäftszahl: 8 A 24/22b, BG Oberpullendorf
Verlassenschaft nach Frau Gertrud Berger

Auftraggeber: Herr Dr. Johannes Kaipel, öffentlicher Notar
7350 Oberpullendorf, Hauptstraße 34/8

Stichtag: 27.07.2022

Auftrag und Zweck der Wertermittlung:

Feststellung des Verkehrswertes der vorgenannten Liegenschaft
mit den darauf errichteten Baulichkeiten wegen Verlassenschaft.

Gesamtzusammenstellung:..... Seite 39



Inhaltsverzeichnis

Allgemeines.....	4
1.1 Allgemeine Angaben.....	4
1.2 Grundlagen und Unterlagen	4
1.3 Beilagen.....	7
1.4 Erklärung des Sachverständigen	7
1.5 Abkürzungsverzeichnis.....	8
Befund – Beschreibung.....	9
2.1 Liegenschaftsbeschreibung.....	9
2.1.1 Gutsbestand.....	9
2.1.2 Eigentumsverhältnisse.....	9
2.1.3 Rechte und Lasten.....	9
2.2 Grundstücksbeschreibung	10
2.2.1 Lage, Infrastruktur und Verkehrsverhältnisse	10
2.2.2 Flächenwidmung und Bebauung	10
2.2.3 Konfiguration und Topographie	11
2.2.4 Ver- und Entsorgungseinrichtungen	11
2.2.5 Kontamination und Gefahrenzonen.....	11
2.3 Baulichkeiten.....	13
2.3.1 Wohnhaus.....	13
2.3.2 Außenanlagen.....	20
Gutachten – Bewertung.....	21
3.1 Grundlagen und Methodik	21
3.1.1 Allgemeines und Begriffserklärung	21
3.1.2 Kurzbeschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	22
3.1.3 Ableitung des Verkehrs- bzw. Marktwertes.....	27
3.1.4 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht	29
3.2 Ermittlung des Bodenwertes.....	33
3.3 Ermittlung des Bauwertes der Gebäude	34
3.3.1 Bauwertermittlung des Wohnhauses.....	34
3.3.2 Ermittlung des Bauwertes der Außenanlagen.....	36
3.4 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert.....	36
3.4.1 Ermittlung des Sachwertes der Liegenschaft	36
3.4.2 Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft.....	36
3.5 Ermittlung des Inventarwertes.....	38

3.5.1	Beschreibung und Bewertung des Inventars	38
3.6	Gesamtzusammenstellung.....	39
Beilagen.....		41
4.1	Bewertungsunterlagen	41
4.1.1	Grundbuchsauszug.....	41
4.1.2	Auszug aus der digitalen Katastralmappe	42
4.1.3	Abgabenrückstände laut Kontoblatt.....	44
4.1.4	Grundrissplan.....	45
4.1.5	Fotodokumentation.....	48

ALLGEMEINES

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Herr Dr. Johannes Kaipel, öffentlicher Notar

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswertes der unten genannten Liegenschaft mit den darauf errichteten Baulichkeiten wegen Verlassenschaft.

Liegenschaft: EZ 521 KG 33058 Tschurndorf

Liegenschaftsadresse: 7331 Tschurndorf, Brunnenstraße 45

Bebauung: Wohnhaus

Rechte und Lasten: Keine Rechte und Lasten

Bewertungsumfang: Grundstück mit Wohnhaus

Bewertungsstichtag: 27.07.2022 (= Tag der Besichtigung)

Befundaufnahme: 27.07.2022

Anwesende Personen:

Herr Dr. Johannes Kaipel, Herr Markus Berger,
Herr Robert Babenberg,
und der zeichnende Sachverständige

1.2 Grundlagen und Unterlagen

Nachfolgende Unterlagen finden für dieses Gutachten Verwendung bzw. wurden im Zuge der Begehung am 27.07.2022 an Ort und Stelle erhoben.

1. Besichtigung und Aufnahme der Liegenschaft mit dem darauf befindlichen Gebäude.
2. Fotoaufnahmen vom 27.07.2022.
3. Grundbuchsauszug vom 13.01.2022.
4. Unterlagen seitens der Gemeinde Weppersdorf (Bauakt, Kontoblatt – Abgabenrückstände):
 - a. Einreichplan für ein Einfamilienhaus, vom April 1977, in Kopie.
 - b. Baubewilligungsbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses, vom 21.06.1977, Zl. 20/1977, in Kopie.
 - c. Einreichplan betreffend Zubau, Umbau im Keller- und Erdgeschoß sowie Dachgeschoßausbau zu Wohnräumen beim bestehenden Dachgeschoß, ohne Datum, in Kopie.
 - d. Baubewilligungsbescheid zur Errichtung eines PKW-Einstellraumes, von zwei Kellerräumen, eines Dachgeschoßausbaues und einer Einfriedung, vom 25.07.1995, Zl. 34/1995, in Kopie.
 - e. Abgabenrückstände laut Kontoblatt vom 11.07.2022, in Kopie.
5. AMT DER BURGENLÄNDISCHEN LANDESREGIERUNG, 2022: Geodaten Burgenland: Kataster- und Flächenwidmungspläne. (Zugriff: Juli 2022)
<https://geodaten.bgld.gv.at/de/kartendienste-fachdaten/oeffentliche-kartendienste.html>
6. BUNDESMINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, REGIONEN UND TOURISMUS, 2022: HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria Naturgefahrenkarte. (Zugriff: Juli 2022)
<https://www.hora.gv.at/>
7. IMMONET-ZT, 2022: Vergleichswertekarte. (Zugriff: Juli 2022)
<http://www.immonetzt.at/karte.aspx>
8. UMWELTBUNDESAMT, 2022: Verdachtsflächenkataster. (Zugriff: Juli 2022).
<http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/vfka/>
9. Eigene Vergleichspreissammlungen aufgrund beruflicher Tätigkeit.
10. Unterlagen diverser Fachseminar- und Fortbildungsveranstaltungen.
11. Diverse Fachzeitschriften, wie „Sachverständige“ (Hrsg. Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs) und „Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung“.

Fachliteratur:

12. AUSTRIAN STANDARDS INSTITUTE, 2011: ÖNORM EN 15221-6 – Facility Management – Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management. – Wien, 62 S.

13. AUSTRIAN STANDARDS INSTITUTE, 2013: ÖNORM B 1800 – Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken. – Wien, 18 S.
14. AUSTRIAN STANDARDS INTERNATIONAL, 2019: ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung – Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren. – Wien, 24 S.
15. BIENERT, S., FUNK, M., (Hrsg.), 2007: Immobilienbewertung Österreich. – ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Wien, 813 S.
16. BUNDESKANZLERAMT - RECHTSINFORMATIONSSYSTEM, 1955: Bewertung von Vermögensschaften (Bewertungsgesetz – BewG). StF: BGBl. Nr. 148/1955 – idF. BGBl. Nr. 231/1955 (DFB). (Zugriff: Feber 2016)
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003860>
17. BUNDESKANZLERAMT - RECHTSINFORMATIONSSYSTEM, 1992: Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG). StF: BGBl. Nr. 150/1992. (Zugriff: Jänner 2014)
<http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036>
18. BUNDESKANZLERAMT - RECHTSINFORMATIONSSYSTEM, 2008: Exekutions- und Sicherungsverfahren (Exekutionsordnung – EO). StF: RGBl. Nr. 79/1896. (Zugriff: Oktober 2019)
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001700>
19. HAUPTVERBAND DER ALLGEMEIN BEEIDETEN UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGEN ÖSTERREICHS, LANDESVERBAND STEIERMARK UND KÄRNTEN, 2020: Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile. – Eigenverlag, 131 S.
20. HAUPTVERBAND DER ALLGEMEIN BEEIDETEN UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGEN ÖSTERREICHS, 2022: Empfehlung der Liegenschaftszinssätze für Liegenschaftsbewertungen. – Hauptverband der allgemeinen beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg.), Zeitschrift „Sachverständige“, Heft 2, S. 90.
21. HAUSWURZ, H., PRADER, C., 2014: Liegenschaftsbewertungsgutachten - Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens. – LexisNexis Verlag, Wien, 232 S.
22. JAUK, A., 2006: Das Grundbuch in der Praxis. Das ABC der Grundbuchseintragungen. – LexisNexis Verlag, Wien, 90 S.
23. KLEIBER, W., 2017: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. – Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln, 8. Auflage, 3295 S.

24. KRANEWITTER, H., 2017: Liegenschaftsbewertung – Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien, 7. Auflage, 390 S.
25. SCHILLER, J., 2013: Liegenschaftsbewertung: ‚gebundener Bodenwert‘; ‚Gewichtung Sachwert zu Ertragswert‘. – Hauptverband der allgemeinen beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg.), Zeitschrift „Sachverständige“, Heft 3, S. 135 – 138.
26. SEISER, F. J., KAINZ, F., 2011: Der Wert von Immobilien – Standards und Praxis der Bewertung. – Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, Graz, 1. Auflage, 1260 S.
27. SEISER, F. J., 2020: Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen. – Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, Graz, 1. Auflage, 227 S.
28. SIMON, J., KLEIBER, W, JOERIS, D., SIMON, T., 2004: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. – Luchterhand Fachverlag, München, 8. Überarbeitete und erweiterte Auflage, 767 S.
29. STABENTHEINER, J., 2005: Liegenschaftsbewertungsgesetz. – Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien, 2. neu bearb. und erweitt. Auflage, 237 S.
30. STATISTIK AUSTRIA, 2022: Immobilien-Grundstückspreise: Baugrundstückspreise 2020. – Wien, Zugriff: Jänner 2022.
https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/immobilien_durchschnittspreise/index.html
31. WIRTSCHAFTSKAMMER ÖSTERREICH – FACHVERBAND DER IMMOBILIEN- UND VERMÖGENSTREUHÄNDER, 2021: Immobilien-Preisspiegel 2021. – WKO Österreich, Wien, 399 S.

1.3 Beilagen

Die Beilagen – Grundbuchsauszug, Auszug aus der digitalen Katastralmappe, Abgabenrückstände laut Kontoblatt, Grundrissplan und Fotodokumentation – sind am Ende des Gutachtens angefügt.

1.4 Erklärung des Sachverständigen

Der unterfertigende Sachverständige erklärt, sich fremd zur Partei und gibt, in Erinnerung an den von ihm abgelegten Sachverständigeneid, das nachstehende – nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitete – Gutachten ab.

1.5 Abkürzungsverzeichnis

Allgemeine Abkürzungen:

EZ	Einlagezahl
Gst. Nr.	Grundstücksnummer
KG	Katastralgemeinde
ÖNORM B	ÖNORM der Gruppe „Bauwesen“

Besondere Abkürzungen im Grundbuchsauszug:

A-Blatt	Gutsbestandsblatt
B-Blatt	Eigentumsblatt
C-Blatt	Lastenblatt
BA	Benützungsart (Nutzung)
*	nach BA (Nutzung); bedeutet, dass die Fläche des Grundstückes aufgrund von numerischen Angaben (Koordinaten, Maßzahlen) berechnet wurde
G	neben der Grundstücksnummer; bedeutet, dass dieses Grundstück im Grenzkataster eingetragen ist
LNR	Laufende Nummer
TZ	Tagebuchzahl

(JAUk, 2006: S. 7 – 12)

BEFUND – BESCHREIBUNG

2.1 Liegenschaftsbeschreibung

2.1.1 Gutsbestand

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein, mit einem Wohnhaus, bebautes Grundstück.

Im Grundbuch ist unter der **EZ 521** der **KG 33058 Tschurndorf** mit der Adresse **7331 Tschurndorf, Brunnenstraße 45** folgendes Grundstück eingetragen.

Gst.-Nr.	BA (Nutzung)	Fläche	Gst.-Adresse
532	Gst.-Fläche	2.820 m ²	
	Bauflächen (Gebäude)	163 m ²	
	Landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (verbuschte Flächen)	619 m ²	
	Gärten (Gärten)	2.038 m ²	

Tab. 1: Grundstück der Liegenschaft

2.1.2 Eigentumsverhältnisse

Liegenschaftseigentümerin ist Frau Gertrud Berger (geb. 26.11.1941) zur Gänze.

2.1.3 Rechte und Lasten

Im A2-Blatt und C-Blatt des Grundbuchsatzuges sind keine Rechte und Lasten eingetragen.

Laut Kontoblattauszug der Marktgemeinde Weppersdorf war per 11.07.2022 ein Betrag in Höhe von **€ 294,90** an unverbücherten dinglichen Lasten (Grundsteuer B, Kanalbenützungsgeld), die gegenständliche Liegenschaft betreffend offen.

Laut Angaben des Auftraggebers bestehen keine Miet- oder Pachtverträge bzw. sonstigen Nutzungsverträge und keine nicht grundbücherlich sichergestellten Darlehen oder Hypotheken.

Hinweis:

Im Fall einer Veräußerung der Liegenschaft wird dem Käufer jedoch empfohlen zusätzliche Erhebungen betreffend möglicher dinglicher offener Forderungen (wie z. B. Abgaben und Gebühren), vorhandener Bestandverträge oder eventuell nicht grundbücherlich sichergestellter Darlehen/Hypotheken durchzuführen.

2.2 Grundstücksbeschreibung

2.2.1 Lage, Infrastruktur und Verkehrsverhältnisse

Das Grundstück mit dem darauf befindlichen Gebäude liegt nordöstlich des Ortszentrums von Tschurndorf – Ried Förstermais. Tschurndorf ist eine Tochtergemeinde (Ortsteil) von Weppersdorf. Das Ortszentrum ist zu Fuß in ca. 15 min erreichbar. Der Bezirksvorort Oberpullendorf befindet sich in ca. 18 km Entfernung und ist mit dem Auto in ca. 16 min erreichbar.

Die Infrastruktur in Tschurndorf ist als schwach zu bezeichnen. In Tschurndorf sind ein Gasthaus und ein Kindergarten vorhanden. Die Gemeinde Weppersdorf mit guter infrastruktureller Ausstattung ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Eine Busverbindung in Tschurndorf ist eingerichtet.

Die Liegenschaft ist verkehrsmäßig voll aufgeschlossen. Die Zufahrt erfolgt über die asphaltierte Brunnenstraße.

2.2.2 Flächenwidmung und Bebauung

Der südöstliche Bereich des Grundstückes ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Weppersdorf als Bauland - Wohngebiet, der mittlere Bereich als Hausgärten und der nordwestliche Bereich als Wald ausgewiesen und wird derzeit für Wohnzwecke genutzt. Das Grundstück Nr. 532 ist mit einem Wohnhaus bebaut.

2.2.3 Konfiguration und Topographie

Die Grundrissform ist trapezförmig. Das Grundstück ist Richtung Nordwesten abfallend.

2.2.4 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Die Fäkal- und Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den öffentlichen Kanal. Eine Stromversorgung und ein Gasanschluss sind vorhanden.

2.2.5 Kontamination und Gefahrenzonen

In der Bewertung sind außerdem allenfalls den Bodenwert beeinflussende Umstände wie z. B. vorhandene Bodenkontaminierungen oder Gefahrenzonen (insbesondere Hochwasser und Rutschungen) zu berücksichtigen. Bei den entsprechenden Recherchen wurde Folgendes festgestellt:

Bei der Befundaufnahme am 27.07.2022 wurden keine Hinweise, die auf eine Bodenkontaminierung und Altlasten auf der gegenständlichen Liegenschaft schließen lassen, festgestellt. Bodenuntersuchungen wegen eventueller Kontaminierungen wurden nicht beauftragt und nicht durchgeführt. Das Umweltbundesamt führt für das österreichische Bundesgebiet einen Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster. Eine Grundstücksabfrage im digitalen Verdachtsflächenkataster im Juli 2022 ergab für das gegenständliche Grundstück weder einen Eintrag im Altlastenatlas noch im Verdachtsflächenkataster (siehe Abb. 1). Die Bewertung der Liegenschaft wird somit unter der Annahme, dass das Grundstück kontaminations- und altlastenfrei ist, vorgenommen.

Ergebnis für:	
Bundesland	Burgenland
Bezirk	Oberpullendorf
Gemeinde	Weppersdorf
Katastralgemeinde	Tschurndorf (33058)
Grundstück	532
Information:	
Das Grundstück 532 in Tschurndorf (33058) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet	

Abb. 1: Auszug der Grundstücksabfrage im Verdachtsflächenkataster

Hinsichtlich des Gefährdungsrisikos der gegenständlichen Liegenschaft betreffend Naturgefahren, wie Hochwasser, Lawinen, Erdbeben, Rutschungen, Windspitzen, Blitzdichte, Hagel und Schneelast, wurden Online-Erhebungen beim GIS-Burgenland (Wasserbuch) und beim National Hazard Overview and Risk Assessment Austria („HORA“) des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus getätigt.

Bezüglich Hochwasser liegt laut den vorliegenden Unterlagen keine Gefährdung (siehe Wasserbuchauszug, Abb. 2) vor bzw. sind keine Daten (siehe HORA-Pass, Abb. 3) vorhanden. Eine hohe Gefährdung wird laut HORA-Pass (siehe Abb. 3) für Hagel bzw. eine mittlere Gefährdung für Erdbeben, Rutschungen, Windspitzen und Blitzdichte angegeben.

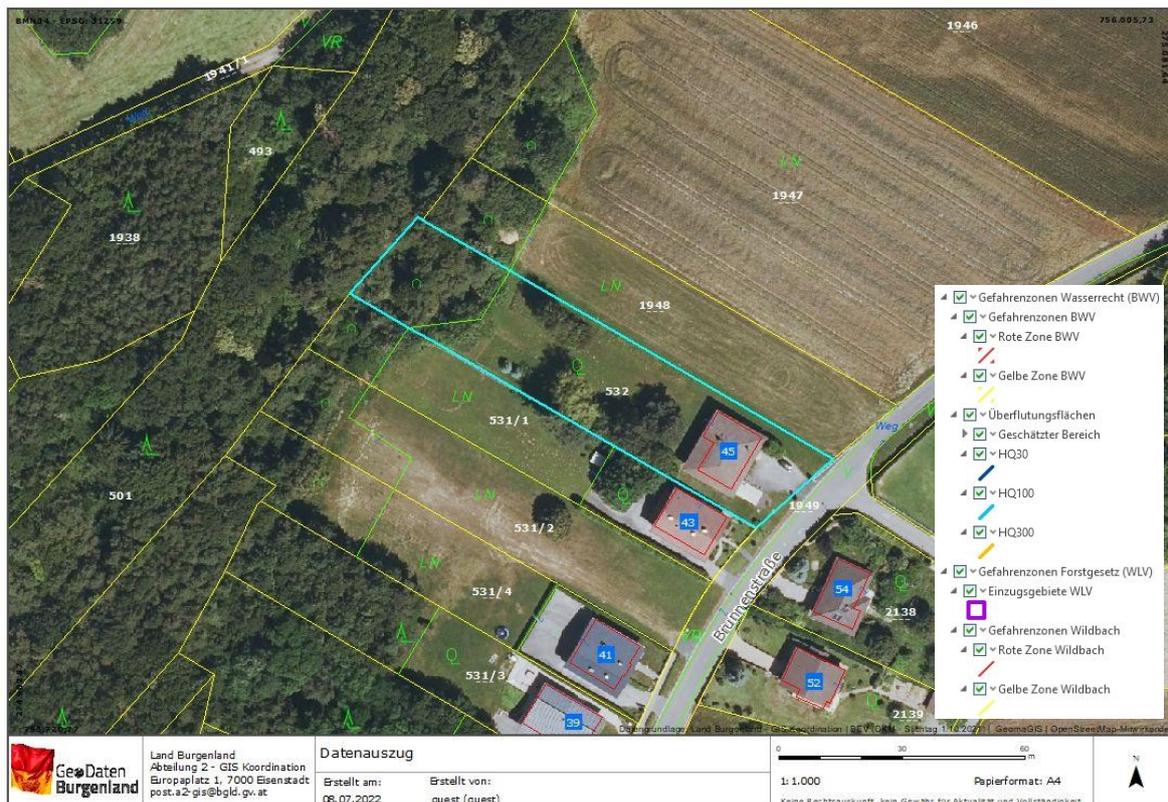


Abb. 2: Auszug der Abfrage im Wasserbuch

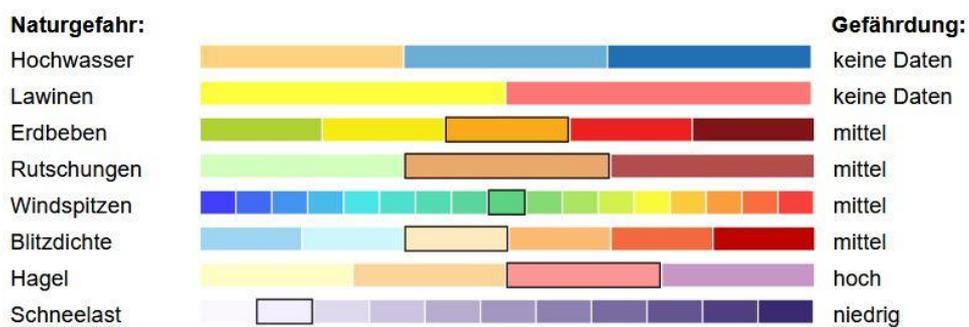
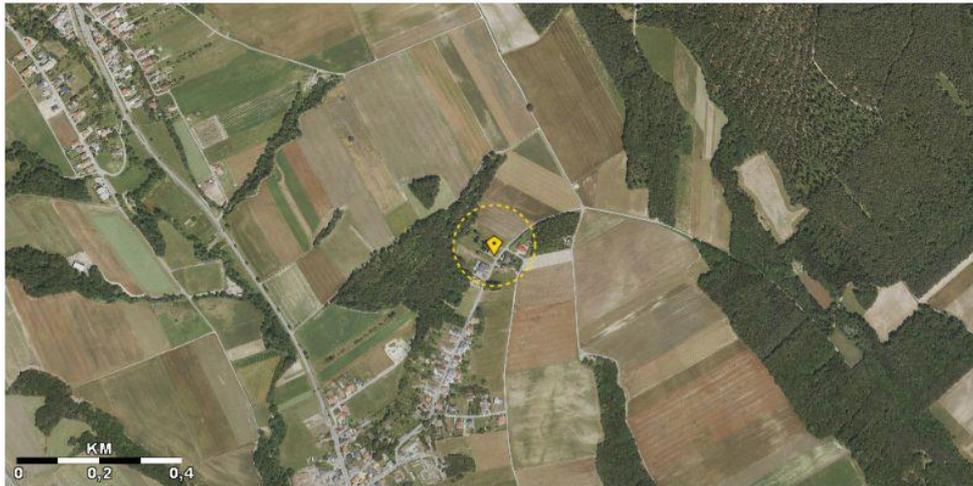


Abb. 3: Auszug aus dem HORA-Pass

2.3 Baulichkeiten

2.3.1 Wohnhaus

2.3.1.1 Lage und Kurzbeschreibung

Das **Wohnhaus** ist im südöstlichen Bereich von Grundstück Nr. 532 in massiver Bauweise und harter Deckung errichtet. Die Grundrissform des Gebäudes ist viereckig. Das Gebäude steht nicht in Bauflucht zum Nachbargebäude. Das Objekt besteht aus Keller- und Erdgeschoß. Der Dachraum ist über eine Dachbodentreppe vom Vorraum aus erreichbar und wird nicht genutzt. Der Wohnhauseingang befindet sich an der Südostseite des Gebäudes und ist über vier Waschbetonstufen und ein Podest erreichbar. Im Erdgeschoß befindet sich an der Nordwestseite eine Terrasse mit Fliesenbelag. Es ist ein Holzgeländer mit Sprossenteilung hergestellt und die Decke ist mit einer Nut- und Federbrettverkleidung mit Anstrich versehen.

Bei der zuständigen Baubehörde liegt ein Bauakt auf. Laut Einreichplan stammt das Gebäude aus dem Jahr 1977. Der PKW-Einstellraum und Windfang sowie der Dachgeschosßausbau laut Einreichplan aus dem Jahr 1995 sind nicht hergestellt worden.

2.3.1.2 Maße des Gebäudes

Die Maße des Wohnhauses – für die Berechnung der Flächen und Kubaturen – wurden dem vorhandenen Einreichplan entnommen und stichprobenartig einer Prüfung unterzogen.

2.3.1.3 Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des Wohnhauses ist – in Anlehnung an die Zustandswertminderung nach HEIDECK (siehe Tab. 4) – als gut zu bezeichnen. Es ist ein Sanierungs- und Renovierungsbedarf gegeben. Im Traufenpflasterbereich sind Setzungen augenscheinlich erkennbar.

2.3.1.4 Technische Beschreibung des Gebäudes (Bauausführung)

Fundament:

Betonstreifenfundament, nach statischen Erfordernissen hergestellt.

Kellergeschoßmauerwerk:

Vermutlich Ziegelmauerwerk, den Verarbeitungsrichtlinien entsprechend hergestellt.

Decke über Kellergeschoß:

Fertigteildecke, nach statischen Erfordernissen hergestellt.

Erdgeschoßmauerwerk:

Ziegelmauerwerk, den Verarbeitungsrichtlinien entsprechend hergestellt.

Decke über Erdgeschoß:

Fertigteildecke, nach statischen Erfordernissen hergestellt.

Dachkonstruktion:

Zimmermannsmäßig gefertigter Dachstuhl mit Bramac-Ziegeldeckung, es ist kein Unterdach vorhanden; Spenglerarbeiten: Eisenblech verzinkt; Kamin: verputzt, spenglermäßig eingefasst mit Abdeckhaube; Dachuntersichten: Nut- und Federbrettverkleidung mit Anstrich.

Fassade:

Fassade: Edelputz; Sockel mit Anstrich; Traufenspflaster mit Waschbetonplatten.

Stiegen:

Stufen im Eingangsbereich: vier Waschbetonplattenstufen mit Podest.

Stiege KG – EG: Stufen mit Fliesenbelag, Holzgeländer vorhanden.

Fenster/Belichtung/Sonnenschutz:

Ein- und doppelflügelige Holzisoliertglasfenster mit Anstrich, teilweise Insektenschutzgitter vorhanden, eingebaute Minirollladen, Fensterbänke innen: Werzalith, Sohlbänke: Aluminium gekantet.

Kunststoffkellerfenster, teilweise mit Ornamentverglasung, Fensterbänke innen: Kunststein, Sohlbänke: Naturstein; Kellerfenster teilweise mit Lichtschächte.

Türen:

Eingangstür: Holztürblatt mit Geh- und Stehflügel sowie Ornamentglaslichter.

Innentüren: Metallumfassungszargen mit Anstrich, Holztürblätter mit Ornamentglaslichter; Metallumfassungszargen mit Anstrich, Mahagonitürblätter.

Wand- und Deckenoberflächen:

Die Wände sind mit Grob- und Feinverputz und Malerei versehen. In der Küche ist ein Fliesenschild angebracht. Das Badezimmer und das WC sind teilweise verflies.

Die Decken sind gemalen bzw. sind diverse Deckenverkleidungen (Kunststoffpaneele) angebracht.

Fußböden:

Die Fußböden sind mit Fliesen und Teppich belegt.

Heizung:

Das gesamte Gebäude wird mit einer Gastherme beheizt. Zusätzlich ist eine Holzcentralheizung installiert, welche jedoch laut Auskunft nicht funktioniert. Im Wohnzimmer im Erdgeschoß ist weiters ein Holzofen vorhanden. Die Wärmeverteilung erfolgt über Plattenheizkörper.

Sanitärinstallationen:

Im Erdgeschoß sind ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein separates WC vorhanden.

Die Warmwasserbereitung für das Gebäude erfolgt über die Gascentralheizung.

Abwasserbeseitigung:

Das Abwasser wird in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Sonstiges:

Es ist ein durchschnittlicher Wohnkomfort vorhanden.

Eine SAT-Anlage ist vorhanden.

2.3.1.5 Raumaufteilung und Nutzung

Die Bezeichnung der Räumlichkeiten erfolgt nach den Planunterlagen bzw. nach den tatsächlichen Gegebenheiten.

Kellergeschoß: Kellervorraum, Heizraum, zwei Abstellräume, Wohnraum, Schlafrum, Vorraum, Zimmer, Gang, Lagerraum, Kellerraum.

Erdgeschoß: Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Flur, WC, Badezimmer, drei Zimmer.

Die Räumlichkeiten wurden durch die Liegenschaftseigentümerin genutzt. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme wurde das Wohnhaus von den Söhnen der Liegenschaftseigentümerin – Herr Robert Babenberg und Herr Markus Berger – bewohnt.

2.3.1.6 Räumlichkeiten und deren Ausstattung

ERDGESCHOSS

Vorraum:

Eingangstür: Holztürblatt mit Geh- und Stehflügel sowie Ornamentglaslichter.

Bodenbelag: Fliesen; Wände und Decke gemalen.

Ausstattung: Plattenheizkörper, E-Zählerkasten.

Ausgangstür auf die Terrasse: Holzisoliertglasstür.

Küche:

Metallumfassungszarge mit Anstrich, Holztürblatt mit Ornamentglaslichter; Bodenbelag: Fliesen; Wände gemalen, Fliesenschild im Kochbereich; Kunststoffpaneeldecke; doppelflügeliges Holzisoliertglasfenster, eingebaute Minirollladen, Fensterbank innen: Mahagoni, Sohlbank: Aluminium gekantet.

Ausstattung: Plattenheizkörper; Küchenzeile mit Ober- und Unterkästen, Niro-Doppelpülbecken mit Armatur, Tropfblech und Unterkasten.

Wohnzimmer:

Rundbogendurchgang; Bodenbelag: Teppich; Wände und Decke gemalen; doppelflügeliges Holzisoliertglasfenster, eingebaute Minirollladen, Fensterbank innen: Mahagoni, Sohlbank: Aluminium gekantet; dreiflügeliges Holzisoliertglasfenster, eingebaute Minirollladen, Fensterbank innen: Werzalith, Sohlbank: Aluminium gekantet.

Ausstattung: zwei Plattenheizkörper, Ofen.

Ausgangstür auf die Terrasse: doppelflügelige Holzisoliertglasstür.

Ausgangstür in den Vorraum: Metallumfassungszarge mit Anstrich, Holztürblatt mit Ornamentglaslichter.

Flur:

Bodenbelag: Fliesen; Wände und Decke gemalen; Holzisoliertglasfenster, eingebaute Minirollladen, Fensterbank innen: Werzalith, Sohlbank: Aluminium gekantet.

Ausstattung: Plattenheizkörper.

WC:

Metallumfassungszarge mit Anstrich, Mahagonitürblatt; Bodenbelag: Fliesen; Wände ca. 1,80 m hoch verflies, restliche Wand- und Deckenflächen gemalen; Glasbausteinfenster.

Ausstattung: WC-Muschel mit Spülkasten.

Badezimmer:

Metallumfassungszarge mit Anstrich, Mahagonitürblatt; Bodenbelag: Fliesen; Wände ca. 2,00 m hoch verflies, restliche Wand- und Deckenflächen gemalen; doppelflügeliges Holzisoliertglasfenster, eingebaute Minirollladen, Fensterbank innen: Werzalith, Sohlbank: Aluminium gekantet.

Ausstattung: Plattenheizkörper, Dusche mit Armatur und Verbau, WC-Muschel mit Spülkasten, zwei Handwaschbecken mit Armatur.

Zimmer 1:

Metallumfassungszarge mit Anstrich, Mahagonitürblatt; Bodenbelag: Teppich; Wände und Decke gemalen; doppelflügeliges Holzisoliertglasfenster, einseitiges Insektenschutzgitter, eingebaute Minirollladen, Fensterbank innen: Werzalith, Sohlbank: Aluminium gekantet.

Ausstattung: Plattenheizkörper.

Zimmer 2:

Metallumfassungszarge mit Anstrich, Mahagonitürblatt; Bodenbelag: Teppich; Wände und Decke gemalen; doppelflügeliges Holzisoliertglasfenster, einseitiges Insektenschutzgitter, eingebaute Minirollladen, Fensterbank innen: Werzalith, Sohlbank: Aluminium gekantet.

Ausstattung: Plattenheizkörper.

Zimmer 3:

Metallumfassungszarge mit Anstrich, Mahagonitürblatt; Bodenbelag: Teppich; Wände und Decke gemalen; doppelflügeliges Holzisoliertglasfenster, einseitiges Insektenschutzgitter, eingebaute Minirollladen, Fensterbank innen: Werzalith, Sohlbank: Aluminium gekantet.

Ausstattung: Plattenheizkörper.

Abgang in den Keller:

Metallumfassungszarge mit Anstrich, Mahagonitürblatt; Stufen mit Fliesenbelag, Holzhandlauf vorhanden; Wände und Decke gemalen.

KELLERGESCHOSS

Kellervorraum:

Bodenbelag: Fliesen; Wände und Decke gemalen.

Heizraum:

Z-Zarge, T30-Türblatt; Bodenbelag mit Anstrich; Wände und Decke gemalen.

Ausstattung: Gastherme (Marke Vaillant), Holzzentralheizungsofen (nicht funktions-tüchtig laut Auskunft).

Abstellraum 1:

Z-Zarge mit Anstrich, Mahagonitürblatt mit Ornamentglaslichte; Bodenbelag: Fliesen; Wände und Decke gemalen; Kunststoffisolierglaskellerfenster.

Wohnraum:

Z-Zarge mit Anstrich, Mahagonitürblatt mit Ornamentglaslichte; Bodenbelag: Fliesen; Wände und Decke gemalen; Holzisolierglasfenster, Fensterbank innen: Kunststein; Kunststoffisolierglaskellerfenster.

Ausstattung: Plattenheizkörper.

Ausgangstür in den Garten: Kunststofftürblatt mit Ornamentglaslichte und Paneelfüllung unten.

Schlafrum:

Durchgang; Bodenbelag: Teppich; Wände und Decke gemalen; Holzisolierglasfenster, Fensterbank innen: Kunststein.

Ausstattung: Plattenheizkörper.

Vorraum:

Durchgang; Bodenbelag: Fliesen; Wände und Decke gemalen.

Zimmer:

Z-Zarge mit Anstrich, Mahagonitürblatt mit Ornamentglaslichte; Bodenbelag: Estrich versiegelt; Wände gemalen; Kunststoffisoliertglasfenster, Fensterbank innen: Kunststein.

Ausstattung: Plattenheizkörper.

Gang:

Bodenbelag: Fliesen; Wände und Decke gemalen.

Lagerraum:

Z-Zarge mit Anstrich, Mahagonitürblatt mit Ornamentglaslichte; Bodenbelag: Estrich unbehandelt; Wände und Decke verputzt; Kunststoffisoliertglaskellerfenster mit Ornamentverglasung.

Ausstattung: Hauswasserwerk (Marke Vogel&Noot).

Abstellraum 2:

Z-Zarge mit Anstrich, Türblatt mit Anstrich; Bodenbelag: Fliesen; Wände und Decke gemalen; Kunststoffisoliertglaskellerfenster.

Kellerraum:

Zugang vom Garten; nicht besichtigt da versperrt.

2.3.2 Außenanlagen

2.3.2.1 Freiflächen und Einfriedung

Der Vorgarten ist teilweise begrünt und mit Ziersträuchern bepflanzt. Die Zufahrt ist geschottert. Südöstlich ist eine betonierte Fläche (laut Planunterlagen: PKW-Einstellraum) hergestellt. Der Garten ist begrünt und mit Bäumen bepflanzt. Im Garten ist eine Metallgerätehütte vorhanden. Die Liegenschaft ist nicht eingefriedet.

2.3.2.2 Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand der Außenanlagen ist als befriedigend zu bezeichnen.

GUTACHTEN – BEWERTUNG

3.1 Grundlagen und Methodik

3.1.1 Allgemeines und Begriffserklärung

Die nachstehende Bewertung basiert auf dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG, BGBl. Nr. 150/1992) und der ÖNORM B 1802-1 (Liegenschaftsbewertung). „Der Wert (hier insbesondere Verkehrs- oder Marktwert sowie gemeiner Wert, etc.) von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsanteilen, einschließlich der Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und Kellereigentum sowie von Superädifikationen (Überbauten) und von Baurechten“ wird für gewöhnlich mit folgenden Verfahren ermittelt:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren
- Discounted-Cash-Flow-Verfahren (gemäß ÖNORM B 1802-2)
- Residualwertverfahren (gemäß ÖNORM B 1802-3)

(LBG §§ 4 - 6; ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.1)

Der Verkehrswert ist jener Preis, „der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann“, wobei alle preisbeeinflussenden tatsächlichen Eigenschaften, rechtliche und wirtschaftliche Gegebenheiten sowie die besondere Beschaffenheit der Liegenschaft zu berücksichtigen, jedoch besondere Vorlieben und ideelle Wertzumessungen einzelner Personen außer Acht zu lassen sind. (LBG § 2 Abs. 2 und 3)

Die Grundlage für die Bewertung der Liegenschaft bilden neben den gesetzlichen Bestimmungen alle im Befund getroffenen Feststellungen und vorhandenen Unterlagen. In Folge ist zu prüfen welche Bewertungsmethode für das/die gegenständliche/n Liegenschaft/en geeignet ist. Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens abgeleitet, wobei der errechnete Betrag unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt – in Hinblick auf die Orts- und Wertverhältnisse am Bewertungsstichtag – kritisch zu betrachten und allenfalls zu korrigieren ist. (ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.2)

3.1.2 Kurzbeschreibung der Wertermittlungsverfahren

3.1.2.1 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist die einfachste und marktkonformste Wertermittlungsmethode, wenn eine ausreichend große Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen zur Verfügung steht und hat somit den Vorteil, dass das Gutachten aufgrund der Vergleichspreise nachvollziehbarer ist (KRANEWITTER, 2017: S. 61)

ANWENDUNGSGEBIET

Das Vergleichswertverfahren wird insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten Grundstücken, zur Ermittlung des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im Ertragswertverfahren sowie zur Ermittlung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen, Tiefgaragenplätzen, Garagen, Kfz-Stellplätzen verwendet. Für bebaute Liegenschaften ist das Vergleichswertverfahren aufgrund der umfangreichen wertbestimmenden Merkmale weniger gut geeignet. (KRANEWITTER, 2017: S. 61).

VERFAHRENSABLAUF

Definitionsgemäß wird im Vergleichswertverfahren *„der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen ermittelt“*. *„Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Bei Bestehen von abweichenden Eigenschaften der Sache und geänderten Marktverhältnissen ist der Wert, unter Berücksichtigung des Einflussmaßes, durch Zu- und Abschläge anzupassen.“* Entscheidend für den Vergleich der Kaufpreise ist Weiters, dass sie *„im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden“* (LBG § 4 Abs. 1 und 2).

Beim Vergleich von Bodenpreisen ist darauf zu achten, dass die Grundkäufe nur jene Bewertungsflächen betreffen, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Faktoren weitgehend übereinstimmen. Die Wertbestimmungsmerkmale für unbebaute Grundstücke sind z. B. die Lage, der Entwicklungszustand (Grünland, Bauerwartungsland, ...), der Erschließungsgrad, die Bodenbeschaffenheit, die Grundstücksgröße und -gestaltung, wertbeeinflussende Rechte und Lasten etc. (KRANEWITTER, 2017: S. 62)

Eine digitale Sammlung in Österreich getätigter Liegenschaftstransaktionen wird beispielsweise von ZT Datenforum erstellt und laufend aktualisiert. Über die Internetplattform „immoNetZT“ ist unter Berücksichtigung örtlicher, zeitlicher sowie formaler Aspekte eine unkomplizierte Abfrage von Vergleichsdaten möglich. Seitens des Sachverständigen werden regelmäßig Grundstückspreisabfragen getätigt und fließen in die Bodenwertermittlung ein.

3.1.2.2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt grundsätzlich bei bebauten Grundstücken zur Anwendung, die primär zur wirtschaftlichen Nutzung (Vermietung und Verpachtung) bestimmt sind oder dafür verwendet werden können (BIENERT und FUNK, 2007: S. 327). Es ist jedoch anzumerken, dass dieses Verfahren auch zur Bewertung von eigengenutzten Liegenschaften mit potenziellen Ertragserslösen bei Fremdnutzung herangezogen wird (KRANEWITTER, 2017: S. 89).

ANWENDUNGSGEBIET

Typische Anwendungsgebiete des Ertragswertverfahrens sind Mehrwohnhäuser, Büro- und Geschäftsgebäude sowie Gewerbe- und Industriegebäude, da hier der Ertragswert üblicherweise höher ist als der Sachwert (KRANEWITTER, 2017: S. 89).

VERFAHRENSABLAUF

Laut LBG § 5 Abs. 1 wird im Ertragswertverfahren *„der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrag zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache ermittelt“*. Auszugehen ist von jenen Erträgen, *„die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Der Reinertrag errechnet sich durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag.“* (LBG § 5 Abs. 1 und 2)

„Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung“ (LBG § 5 Abs. 4). Der Liegenschaftszinsfuß ist der gewünschten und am Markt erhältlichen Verzinsung von Mieterträgen

anzunähern. Die folgende Tabelle zeigt eine zusammenfassende Empfehlung der Liegenschaftszinssätze für Liegenschaftsbewertungen, die zur Plausibilisierung des gewählten Zinssatzes herangezogen werden, kann (HAUPTVERBAND DER ALLGEMEIN BEEIDETEN UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGEN ÖSTERREICHS, 2022: S. 90).

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,0 %	1,0 – 3,0 %	2,0 – 4,0 %	2,5 – 4,5 %
Büroliegenschaft	2,0 – 4,0 %	3,0 – 5,0 %	3,5 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %
Geschäftsliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,0 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,0 – 6,0 %	3,5 – 6,5 %	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	3,5 – 6,5 %	4,0 – 6,5 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %
Industriliegenschaft	3,5 – 7,5 %	4,0 – 8,0 %	5,0 – 8,5 %	5,5 – 9,5 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 – 3,0 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 – 2,0 %			

Tab. 2: Empfehlung der Liegenschaftszinssätze

3.1.2.3 Sachwertverfahren

Definitionsgemäß wird im Sachwertverfahren „*der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache ermittelt (Sachwert)*“ (LBG § 6 Abs. 1).

ANWENDUNGSGEBIET

Das Sachwertverfahren wird primär zur Bewertung von eigengenutzten Wohnhäusern (Ein- und Zweifamilienhäuser) angewendet. Außerdem ist es zur Wertermittlung von Objekten geeignet, „*bei denen nicht die mögliche Rendite aus Mieteinnahmen maßgeblich ist, sondern die Eigennutzung (...) entscheidend ist*“. (SCHILLER, 2013: S. 137)

VERFAHRENSABLAUF

„*Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln*“ (LBG § 6 Abs. 2). Die Ermittlung des Bauwertes erfolgt in drei Stufen durch Ermittlung des Herstellungswertes, des Gebäude-Sachwertes und des Bauwertes (Wert der baulichen Anlagen) (SEISER und KAINZ, 2011: S. 471 – 472).

Unter **Herstellungskosten** ist die Summe aller jener Beträge zu verstehen, welche für die Errichtung des jeweils zu bewertenden Objekts aufzuwenden sind, wobei die Höhe der Herstellungskosten insbesondere von Faktoren wie Nutzungsart, Ausführung, Ausstattung, Grundrissanordnung und Konstruktionsart bestimmt wird. Die Grundlage für diese Berechnung bilden die zum Bewertungsstichtag geltenden Lohn- und Materialpreise des Bauhauptgewerbes und der Professionisten. (BIENERT und FUNK, 2007: S. 271)

Der **Gebäude-Sachwert** ergibt sich durch die technische Wertminderung der Herstellungskosten. Die technische Wertminderung umfasst Abschläge wegen Alters (siehe Alterswertminderung) und wegen baulicher Mängel oder Schäden (siehe Zustandswertminderung). (SEISER und KAINZ, 2011: S. 472)

Der **Bauwert** leitet sich schlussendlich vom Gebäude-Sachwert durch Berücksichtigung der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (Zu-/Abschläge), wie wirtschaftliche Wertminderung, Missverhältnis zwischen tatsächlicher und möglicher Nutzung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und weitere wertbeeinflussende Umstände ab. (SEISER und KAINZ, 2011: S. 492, 560 – 567)

Alterswertminderung

Durch die Alterswertminderung soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass das Gebäude altert und abgenutzt wird, weshalb sich der Wert des Gebäudes entsprechend vermindert. Die Alterswertminderung wird von den Herstellungskosten berechnet. Für die Berechnung der Alterswertminderung sind das derzeitige Alter des Gebäudes und die zu erwartende übliche Gesamtnutzungsdauer nötig. Je nach Gebäudeart, -ausstattung und -nutzung sowie Beanspruchung und Instandhaltung des Gebäudes unterscheidet man zwei Berechnungsarten – lineare und progressive (nach Ross) Alterswertminderung –, wobei in der Regel die lineare Alterswertminderung angewendet wird. (KRANEWITTER, 2017: S. 80 – 81)

Zustandswertminderung

Eine gute Methode zur Bewertung baulicher Mängel und Schäden an Gebäuden, die über den üblichen Verschleiß hinausgehen, ist jene des Bau- und Erhaltungszustandes nach HEIDECK (SEISER und KAINZ, 2011: S. 556). Diese Methode ermöglicht eine Gesamtbeurteilung bzw. Pauschaleinschätzung eines Objektes in Form einer Benotungsskala (siehe Tab. 3) – unter Berücksichtigung von Faktoren wie Gebäudeart, Lage des

Gebäudes, Bauzustand und Bauausführung. Darüber hinaus sind durch diese Wertminderungsform die Beseitigungskosten für Baumängel sowie Bauschäden berücksichtigt und ersetzt somit die bisherige Berechnung der Wertminderung wegen baulicher Mängel oder Schäden. (BIENERT und FUNK, 2007: S. 293 – 294, 296).

Zustandsnote	Beschreibung nach HEIDECK	Heute gültige Beschreibung
1	neu, ohne Reparaturen	neuwertig, mängelfrei
2	normale Unterhaltung geringen Umfanges	normalerhalten, übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	teilweise deutlich reparatur- und instandhaltungsbedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Tab. 3: Zustandsnoten mit Beschreibung nach HEIDECK

Die Zustandswertminderung wird als Prozentsatz vom Restwert, des um die Altersabschreibung geminderten gewöhnlichen Herstellungswert, berechnet und in Abzug gebracht (SEISER und KAINZ, 2011: S. 557). Basierend auf der von HEIDECK zu Grunde gelegten Formel und der gewählten Zustandsnote erfolgt die Berechnung der jeweiligen Zustandswertminderung in % (siehe Tab. 4, Prozentwerte für Zustandsnoten).

Zustandsnote	Abwertungsklasse	Prozentwert
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	2,40 %
2,25		4,78 %
2,50	Über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen	8,09 %
2,75		12,53 %
3,00	Deutliche 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 %

Tab. 4: Zustandswertminderungsklassen nach HEIDECK mit entsprechenden Prozentwerten

Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Darunter wird die wirtschaftliche Wertminderung verstanden, wodurch Aspekte wie zeitbedingte, persönliche, zweckbedingte Gestaltung (auch verlorener Bauaufwand), unorganischer Aufbau der Gebäude, Strukturänderung, Zweckentfremdung, eingeschränkte Funktionserfüllung, wirtschaftliche Überalterung (Nutzungsmöglichkeit) berücksichtigt werden (SEISER und KAINZ, 2011: S. 561). Weiters werden ungünstige Lageverhältnisse und Beeinträchtigungen durch Immissionen damit bedacht (KRANEWITTER, 2017: S. 82).

3.1.3 Ableitung des Verkehrs- bzw. Marktwertes

Die Begriffe Verkehrswert und Marktwert sind dasselbe und werden synonym verwendet. „Der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft berücksichtigt das vom Markt wahrgenommene volle Nutzungspotenzial dieser Liegenschaft“, d. h. er spiegelt im Regelfall die „höchste und beste Nutzung“ der Liegenschaft – bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sowie Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen – wieder, wobei besondere Vorlieben einzelner Personen außer Acht zu lassen sind. (ÖNORM B 1802-1, Pkt. 5.4.1)

3.1.3.1 Wahl des/der Wertermittlungsverfahren/s

Unter Beachtung des derzeitigen Stands der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten wurden vom Sachverständigen folgende Wertermittlungsverfahren ausgewählt:

Zur Ermittlung des Bodenwertes wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Die gegenständliche Liegenschaft ist mit einem Wohnhaus bebaut, deren Eigennutzung im Vordergrund steht, weshalb gemäß den Vorgaben zur Liegenschaftsbewertung das Sachwertverfahren anzuwenden ist.

3.1.3.2 Ableitung des Verkehrswertes aus dem gewählten Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert bzw. Marktwert wird aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens begründet abgeleitet. Das heißt, dass der ermittelte Ertrags- oder Sachwert hinsichtlich der aktuellen Marktverhältnisse einer Prüfung zu unterziehen ist. Es ist zu hinterfragen, ob der ermittelte Wert aufgrund der Angebots- und Nachfragekonstellation am Wertermittlungstichtag bei einem Verkauf erzielt werden kann und ist gegebenenfalls zu korrigieren. (ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.2; LBG § 7)

Die Verwendung von mehreren Verfahren ist lediglich angebracht, *„wenn einzelne Verfahren nur Teilaussagen erlauben oder die Ableitung des Werts auf diese Weise besser begründet werden kann“*. Jedenfalls ist eine Gewichtung der Ergebnisse aus verschiedenen Wertermittlungsverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes nicht zulässig bzw. wird nicht (mehr) empfohlen, da diese Anpassung nicht im Einklang mit den Vorgaben des LBG steht und demnach nicht fachgerecht ist. (ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.2, SCHILLER, 2013: S. 137 – 138)

3.1.3.3 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. Laut 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 Ermittlung erfolgt.

3.1.4 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

Beim gegenständlichen Gutachten handelt es sich um ein „Verkehrswertgutachten“ zur Ermittlung des Liegenschaftswertes gemäß § 2 Abs. 2 LBG und dient somit ausschließlich der Verwendung zum eingangs erwähnten Zweck. Das heißt, dass dieses Gutachten keine rechtlichen Beurteilungen enthält und ersetzt außerdem kein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz oder die Gebäudestatik.

Unterlagen für die Schätzung

Für die Wertermittlung wurden vom Sachverständigen die erforderlichen Daten und Unterlagen – wie Grundbuchsauszug, Kataster- und Flächenwidmungsplan, Bauakt (Pläne, Baubeschreibung, baubehördliche Genehmigungen, etc.), Abgabenrückstände bei der Gemeinde, etc. – bei Ämtern und Behörden angefordert bzw. seitens des Auftraggebers zur Verfügung gestellt. Vom Sachverständigen wird die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten und Unterlagen sowie erteilten Auskünfte vorausgesetzt und fließen diese dementsprechend in die Bewertung ein. Des Weiteren wird – sofern nicht anders im Gutachten vermerkt –, davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen vorliegen und sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt sind sowie eine konsensgemäße Bebauung vorliegt.

Die Maße für die Berechnung der Flächen und Rauminhalte wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen und stichprobenartig auf Plausibilität geprüft. Bei Fehlen diesbezüglicher Unterlagen wurden die Maße der Baulichkeiten vom Sachverständigen händisch vor Ort aufgenommen.

Die Grundstücksfläche/n wurde/n dem beiliegenden Grundbuchsauszug entnommen und als richtig vorausgesetzt. Für den Fall einer Verifizierung wäre eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erforderlich. Eine Überprüfung der, laut digitaler Katastermappe dargestellten, Grundstücksgrenzen in der Natur wurde nicht durchgeführt.

Befundaufnahme vor Ort

Die Baulichkeiten wurden vom Sachverständigen auftragsgemäß durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme „zerstörungsfrei“, das heißt ohne Materialprobenentnahme oder Entfernung von Verkleidungen und Abdeckungen, begutachtet. Weitergehende Untersuchungen und die Überprüfung bautechnischer Details, wie

eine Einschätzung betreffend die Qualität der verwendeten Materialien und deren Verarbeitung, sind nicht Gegenstand der Beauftragung und wurden daher auch nicht durchgeführt. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf den erteilten Auskünften des Auftraggebers bzw. der bei der Befundaufnahme anwesenden Personen, auf den vorliegenden Unterlagen oder Annahmen seitens des SV.

Die Feststellungen des SV im Rahmen des Bau- und Erhaltungszustandes stellen lediglich eine Gesamtbeurteilung bzw. Pauschaleinschätzung des Objektes, im Rahmen der Wertermittlung, basierend auf bloßem äußeren Augenschein der/des Gebäude/s dar und geben somit keine Rückschlüsse auf die zugrunde liegende Konstruktion bzw. das bauliche Gefüge des Gebäudes. Es wird darauf hingewiesen, dass das/die Gebäude verdeckte Ausführungsmängel und Bauschäden aufweist/aufweisen kann/können, die durch die augenscheinliche Begutachtung nicht erkennbar sind.

Umfang der Liegenschaftsbewertung

Die **Bewertung der Liegenschaft beinhaltet** das/die **Grundstück/e** und seine **Bestandteile** sowie das damit in Verbindung stehende **Zubehör**.

Unter Bestandteile sind alle errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung (wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc.), Außenanlagen (Einfriedungen, Wege- und Platzbefestigungen, Terrassen, etc.) sowie besondere Betriebseinrichtungen (alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Aufzüge, Tankanlagen, etc.) zu verstehen. (SIMON et al, 2004: S. 28)

Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in der Bewertung des Sachverständigen nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Die Funktionsfähigkeit der Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallationen sowie sonstigen technischen Anlagen bzw. Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt.

Weiters wird das Zubehör, das mit den Bestandteilen in Verbindung steht, in der Wertermittlung mitberücksichtigt. Zubehör wird definiert als „Nebensachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – vom Eigentümer dazu bestimmt sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen“ (ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.31). Dazu

zählen z. B. Einbauküchen, Beleuchtung und Einbauschränke (BIENERT und FUNK, 2007: S. 54).

Die auf der Liegenschaft oder im/in den Gebäude(n) sonst noch vorhandenen **Fahrnisse (Inventar)** wurden in der Bewertung **nicht berücksichtigt** und sind daher im nachfolgend ermittelten Verkehrswert nicht enthalten. „*Unter Inventar sind alle beweglichen Sachen zu subsumieren, die mit dem Objekt in einem räumlichen Zusammenhang stehen*“ (BIENERT und FUNK, 2007: S. 54). Definitionsgemäß sind das Möblierungen (freistehende Gegenstände wie Tische, Sessel,...), Gerätschaften und Maschinen, Hausrat, lagernde Materialien oder Ähnliches.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Liegenschaftsbewertung auf einem freige-machten Objekt basiert, das heißt das vorhandenes Inventar entfernt wurde.

Bewertungsrelevante bürgerliche Rechte und Lasten werden entsprechend dem Grundbuchsstand berücksichtigt. Gemäß der Exekutionsordnungs-Novelle 2008 (BGBl. I 2008/37) sind, „*auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastende Beträge*“, ebenfalls zu beachten und wurden entsprechend bei der Gemeinde angefordert sowie im Gutachten vermerkt. Eventuell nicht grundbücherlich sichergestellte Rechte und Lasten, wie z. B. Darlehen und Hypotheken werden nur berücksichtigt, sofern diese dem SV bekannt gegeben wurden.

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine wie immer gearteten Kontaminierungen (siehe Kapitel 2.2.5) vorhanden sind. Es sind auch keine Folgekosten für eine eventuelle Sanierung und Räumung berücksichtigt!

Energieausweis

Ein Energieausweis über das zu bewertende Objekt liegt nicht vor und wurde für die Bewertung auch nicht erstellt bzw. beauftragt. Aus diesem Grund konnten mit dem Energieausweis verbundene Anforderungen vom Sachverständigen bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Umsatzsteuer

Die Umsatzsteuer ist bei nicht unternehmerisch genutzten Liegenschaften (wie im gegenständlichen Bewertungsfall) in der Bewertung enthalten, das heißt es wurden Bruttobeträge zum Ansatz gebracht, ohne Rücksichtnahme, ob der Erwerber umsatzsteuerpflichtig oder vorsteuerabzugsberechtigt ist. Hingegen wird bei unternehmerisch

genutzten Liegenschaften, deren Bewertung mittels Ertragswertverfahren erfolgt, die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, das heißt alle Werte wurden als Nettobeträge angesetzt.

Berechnung

Die Berechnung der Flächen und Rauminhalte erfolgt gemäß ÖNORM B 1800 bzw. EN 15221-6 und werden die Flächen- und Raummaße auf zwei Dezimalstellen gerundet. Sämtliche Beträge im Gutachten sind in Euro und werden auf ganze Zahlen gerundet. Da die Berechnung teils mit nicht gerundeten Werten in einem Kalkulationsprogramm (Excel) erfolgt, sind geringfügige Abweichungen bei einer Kontrollrechnung mit den gerundeten Werten im Gutachten möglich.

3.2 Ermittlung des Bodenwertes

Zum Bewertungsstichtag wurden Freigründe in der KG 33058 Tschurndorf durchschnittlich mit € 22,00 bis € 27,00, basierend auf Erfahrungs- und Vergleichswerten (Abfrage bei immoNetZT bzw. laut Statistik Austria) sowie Erkundigung beim Gemeindeamt Weppersdorf, geschätzt. Maßgeblich für den Quadratmeterpreis sind insbesondere die Flächenwidmung bzw. die Bebauungsbestimmungen und der Erschließungsgrad, die topographische Lage sowie die Grundrissform und damit die Nutzungs- bzw. Bebauungsmöglichkeiten.

Der Grundpreis pro Quadratmeter wurde letztlich basierend auf den zuvor genannten Faktoren, Erfahrungs- und Vergleichswerten sowie Erkundigung beim Gemeindeamt Weppersdorf unter Beachtung der Marktentwicklung mit € 27,00 festgesetzt.

EZ 521, Gst. Nr. 532, KG 33058 Tschurndorf

Flächenwidmung: Bauland - Wohngebiet

Grundstücksfläche laut Grundbuchsauszug; Flächenwidmungsflächen laut GIS-Burgenland.

<u>Bauland – Wohngebiet (BW)</u>	
1.138,00 m ² x € 27,00	€ 30.726,00
<hr/>	
Bodenwert BW	€ 30.726,00
<hr/>	
<u>Hausgärten (GHg)</u>	
1.039,00 m ² x € 4,00	€ 4.156,00
<hr/>	
Bodenwert GHg	€ 4.156,00
<hr/>	
<u>Wald (Gf)</u>	
643,00 m ² x € 1,00	€ 643,00
<hr/>	
Bodenwert Gf	€ 643,00
<hr/>	
Bodenwert gesamt	€ 35.525,00

3.3 Ermittlung des Bauwertes der Gebäude

3.3.1 Bauwertermittlung des Wohnhauses

3.3.1.1 Ermittlung des Herstellungswertes

Als Bezugseinheit werden die Brutto-Grundfläche (BGF) und daraus der Brutto-Rauminhalt (BRI) basierend auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen berechnet. Durch Multiplikation des Brutto-Inhaltes mit den Herstellungskosten wird der Herstellungswert berechnet. Die Herstellungskosten (oder Neubaukosten) sind auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag zu ermitteln, wobei ein fiktiver Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste, angesetzt wird (KRANEWITTER, 2017: S. 66).

Brutto-Grundfläche (BGF):

<u>Kellergeschoß:</u>		
(12,50 m ¹ x 15,00 m ¹)	=	187,50 m ²
<hr/>		
<u>Erdgeschoß:</u>		
(12,50 m ¹ x 15,00 m ¹) - (3,00 m ¹ x 9,80 m ¹)	=	158,10 m ²
<u>Terrasse:</u> (3,00 m ¹ x 9,80 m ¹)	=	29,40 m ²

Brutto-Rauminhalt (BRI):

BGF x Rech. Raumhöhe = Brutto-Rauminhalt

<u>Kellergeschoß:</u>		
(187,50 m ² x 2,65 m ¹)	=	496,87 m ³
<hr/>		
<u>Erdgeschoß:</u>		
(158,10 m ² x 2,95 m ¹)	=	466,39 m ³
<u>Terrasse:</u>	=	29,40 m ³

Berechnung des Herstellungswertes

Die Herstellungskosten (HK) werden vor allem nach eigenen Erfahrungswerten durch fortwährende Marktbeobachtung und aufgrund langjähriger Beschäftigung mit dem Bauwesen unter Berücksichtigung technischer und wirtschaftlicher Wertminderungen angesetzt.

Hinweis:

Die Herstellungskosten werden in Euro inkl. Umsatzsteuer (Bruttobetrag) angegeben (siehe Kapitel 3.1.4).

	BGF bzw. BRI		€/m² bzw. m³		HK
Kellergeschoß	496,87 m ³	x	€ 310,00	=	€ 154.030,00
Erdgeschoß	466,39 m ³	x	€ 520,00	=	€ 242.523,00
EG – Terrasse	29,40 m ²	x	€ 210,00	=	€ 6.174,00
Herstellungswert					€ 402.727,00

3.3.1.2 Ermittlung des Gebäude-Sachwertes bzw. Bauwertes

Durch Abzug der Alterswertminderung und Zustandswertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände wird der Bauwert des Gebäudes ermittelt (siehe Kapitel 3.1.2.3).

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung für das Wohnhaus (Baujahr 1977) wird, unter Berücksichtigung des Gebäudealters (45 Jahre) und der Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre), mit 56,00 % festgelegt.

Zustandswertminderung

Unter Berücksichtigung von Gebäudeart, Lage des Gebäudes, Bauzustand und Bauausführung wird für das Wohnhaus eine Zustandsnote von 2,25 vergeben, dies entspricht laut Tab. 4 einem Abschlag von 4,78 %.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Aufgrund der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände wird für das Wohnhaus ein Abschlag von 5,00 % angesetzt.

Herstellungswert Wohnhaus			€ 402.727,00
Alterswertminderung (45 Jahre)	- 56,00 %	-	€ 225.527,00
			€ 177.200,00
Zustandswertminderung (Note 2,25)	- 4,78 %	-	€ 8.470,00
			€ 168.730,00
Gebäude-Sachwert			
Sonstige wertbeeinflussende Umstände	- 5,00 %	-	€ 8.437,00
Bauwert Wohnhaus			€ 160.293,00

3.3.2 Ermittlung des Bauwertes der Außenanlagen

Die vorhandenen Außenanlagen (Bodenbefestigungen, Gartenanlage) werden unter Berücksichtigung des jeweiligen Baualters sowie des Bau- und Erhaltungszustandes pauschal, wie nachfolgend, bewertet:

Bauwert Außenanlagen € 5.800,00

3.4 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert

3.4.1 Ermittlung des Sachwertes der Liegenschaft

Der Sachwert der Liegenschaft errechnet sich aus Bodenwert, Bauwert des Gebäudes und Bauwert der Außenanlagen:

Bodenwert		€ 35.525,00
Bauwert Wohnhaus	+	€ 160.293,00
Bauwert Außenanlagen	+	€ 5.800,00
Sachwert der Liegenschaft		€ 201.618,00

3.4.2 Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

„Der Sachwert einer bebauten Liegenschaft stimmt nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert überein.“ Sonstige, den Sachwert der Liegenschaft, wertbeeinflussende

Umstände (z. B. ungünstige Liegenschaftsgröße, ungünstiger Standort) sind durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen. Ebenso ist auf vorhandene Rechte und Lasten – durch die Ermittlung des Barwertes bzw. durch einen zusätzlichen Abschlag wegen eingeschränkter Verwertbarkeit aus Nutzungsrechten und Ausgedinge – Bedacht zu nehmen. (KRANEWITTER, 2017: S. 83 – 85)

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist „der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln“. Aus diesem Grund ist eine Überprüfung des Sachwertes der Liegenschaft hinsichtlich der Marktverhältnisse, d. h. „ob dieser aufgrund der Angebots- und Nachfragekonstellation am Wertermittlungstichtag bei einem Verkauf erzielt werden kann“, durchzuführen. (KRANEWITTER, 2017: S. 85)

Es liegen keine zu bewertenden negativ wertbeeinflussenden Umstände sowie Rechte und Lasten vor.

Im gegenständlichen Bewertungsfall stimmt der Verkehrswert mit dem errechneten Sachwert überein und wird von einer Anpassung an die Marktlage Abstand genommen.

Sachwert			€ 201.618,00
Abschlag (wegen Marktanpassung)	- 0,00 %	-	€ 0,00
Verkehrswert der Liegenschaft			€ 201.618,00

Verkehrswert der Liegenschaft gerundet **€ 202.000,00**

(In Worten: Euro zweihundertzweitausend)

Hinweis:

Die Bewertung der Liegenschaft beinhaltet das Grundstück, das Gebäude und seine Bestandteile sowie das damit in Verbindung stehende Zubehör (siehe Kapitel 3.1.4), das heißt der Wert der Küchenzeile ist im Verkehrswert enthalten und wird daher nicht separat bewertet.

Der Verkehrswert entspricht gemäß § 10 BewG dem gemeinen Wert.

3.5 Ermittlung des Inventarwertes

3.5.1 Beschreibung und Bewertung des Inventars

Eine Beschreibung des Inventars im Eigentum von Frau Gertrud Berger entfällt, da dieses augenscheinlich

keinen Zeitwert

besitzt.

3.6 Gesamtzusammenstellung

Verkehrswert der Liegenschaft

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der **EZ 521, KG 33058 Tschurndorf** in **7331 Tschurndorf, Brunnenstraße 45** beträgt zum Bewertungsstichtag 27.07.2022 gerundet:

€ 202.000,00

(In Worten: Euro zweihundertzweitausend)

Zeitwert des Inventars

Das Inventar auf der Liegenschaft mit der **EZ 521, KG 33058 Tschurndorf** in **7331 Tschurndorf, Brunnenstraße 45** hat zum Bewertungsstichtag 27.07.2022

keinen Zeitwert

Unverbücherte dingliche Lasten

Laut Kontoblattauszug der Marktgemeinde Weppersdorf war per 11.07.2022 ein Betrag von

€ 294,90

an unverbücherten dinglichen Lasten (Grundsteuer B, Kanalbenützungsg Gebühr) offen.

Hinweis:

Der Verkehrswert entspricht gemäß § 10 BewG dem gemeinen Wert.

Anmerkung

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen, sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor auch mein Gutachten zu ändern.

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. Weiters verweise ich darauf, 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. (ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4)

Dieses Gutachten dient ausschließlich der Verwendung im eingangs erwähnten Verfahren des Bezirksgerichtes Oberpullendorf. Jede darüber hinaus gehende Nutzung oder Verwendung im Sinne von §§ 14 bis 18a UrhG, welcher Art auch immer, durch den Auftraggeber oder Dritte bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers.

Weppersdorf, 17.08.2022

Der allgemein beeid. und ger. zert. Sachverständige:

Baumeister
Friedrich Hoffmann
Brunneng. 87
7331 Weppersdorf



BEILAGEN

4.1 Bewertungsunterlagen

4.1.1 Grundbuchsauszug

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 33058 Tschurndorf EINLAGEZAHL 521
BEZIRKSGERICHT Oberpullendorf

Letzte TZ 399/2014
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
532		GST-Fläche	2820	
		Bauf.(10)	163	
		Landw.(30)	619	
		Gärten(10)	2038	Brunnenstraße 45

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

***** A2 *****

1 a gelöscht
***** B *****

5 ANTEIL: 1/1
Gertrud Berger
GEB: 1941-11-26 ADR: Brunnenstraße 45, Tschurndorf 7332
b 399/2014 Aufhebungsvertrag 2014-01-03 Eigentumsrecht
***** C *****

2 gelöscht

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

Grundbuch 13.01.2022 12:20:35

Abb. 4: Grundbuchsauszug – EZ 521, KG 33058 Tschurndorf

4.1.2 Auszug aus der digitalen Katastralmappe



Abb. 5: Katasterplan – EZ 521, KG 33058 Tschurndorf

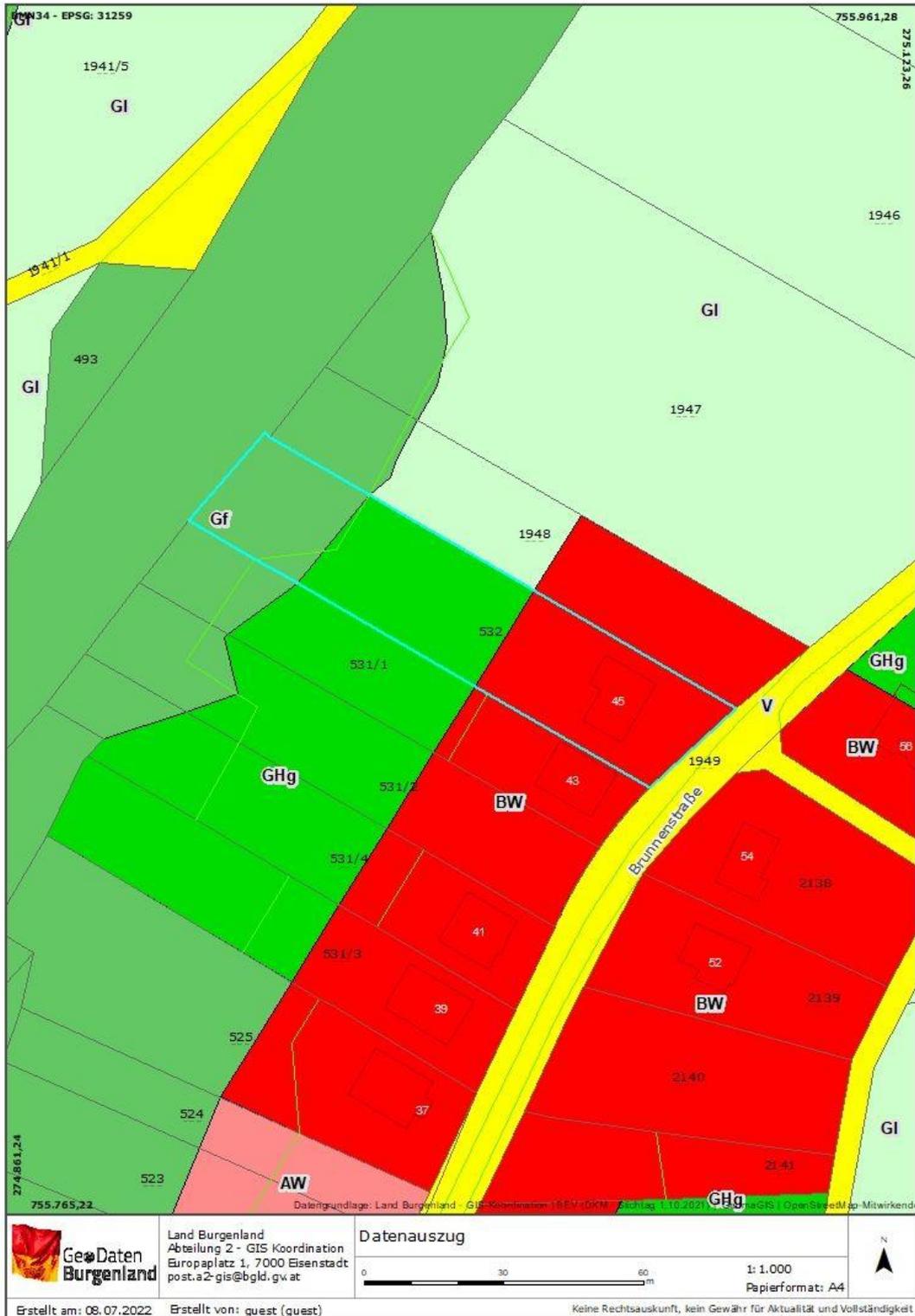


Abb. 6: Flächenwidmungsplan – EZ 521, KG 33058 Tschurndorf

4.1.3 Abgabenrückstände laut Kontoblatt

 Marktgemeinde Weppersdorf Hauptstraße 104, 7331 Weppersdorf UID: ATU59077046		Homepage: www.weppersdorf.at E-Mail: post@weppersdorf.bgld.gv.at Telefon: 02618/2281 Fax: 02618/2281-75		Forderungen						
Abgabe	Beleg	M. Buchung	Fällig	L. Mahnung	Text	US%	Rechnung	Zahlung	UST	Saldo Brutto
Kunde: 2626/1, Berger Gertrud, Brunnenstraße 45, 7332 Tschumdorf										
Zustellungsbevollmächtigter: 6428, Berger Markus, Brunnenstraße 45, 7331 Tschumdorf										
2/1	SA/179	0	15.02.2022	15.02.2022	Grundsteuer B retour	0,00	64,41	-64,41	0,00	64,41
4/2	SA/179	0	15.02.2022	15.02.2022	Kanalbenützungsgebühr retour	10,00	75,49	-75,49	-7,55	83,04
2/1	SA/423	0	25.04.2022	15.05.2022	Grundsteuer B 2. Quartal 2022	0,00	64,41	0,00	0,00	64,41
4/2	SA/423	0	25.04.2022	15.05.2022	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2022	10,00	75,49	7,55	7,55	83,04
Summe							139,90	-139,90	-7,55	294,90

Abb. 7: Abgabenrückstände laut Kontoblatt der Marktgemeinde Weppersdorf

4.1.4 Grundrissplan

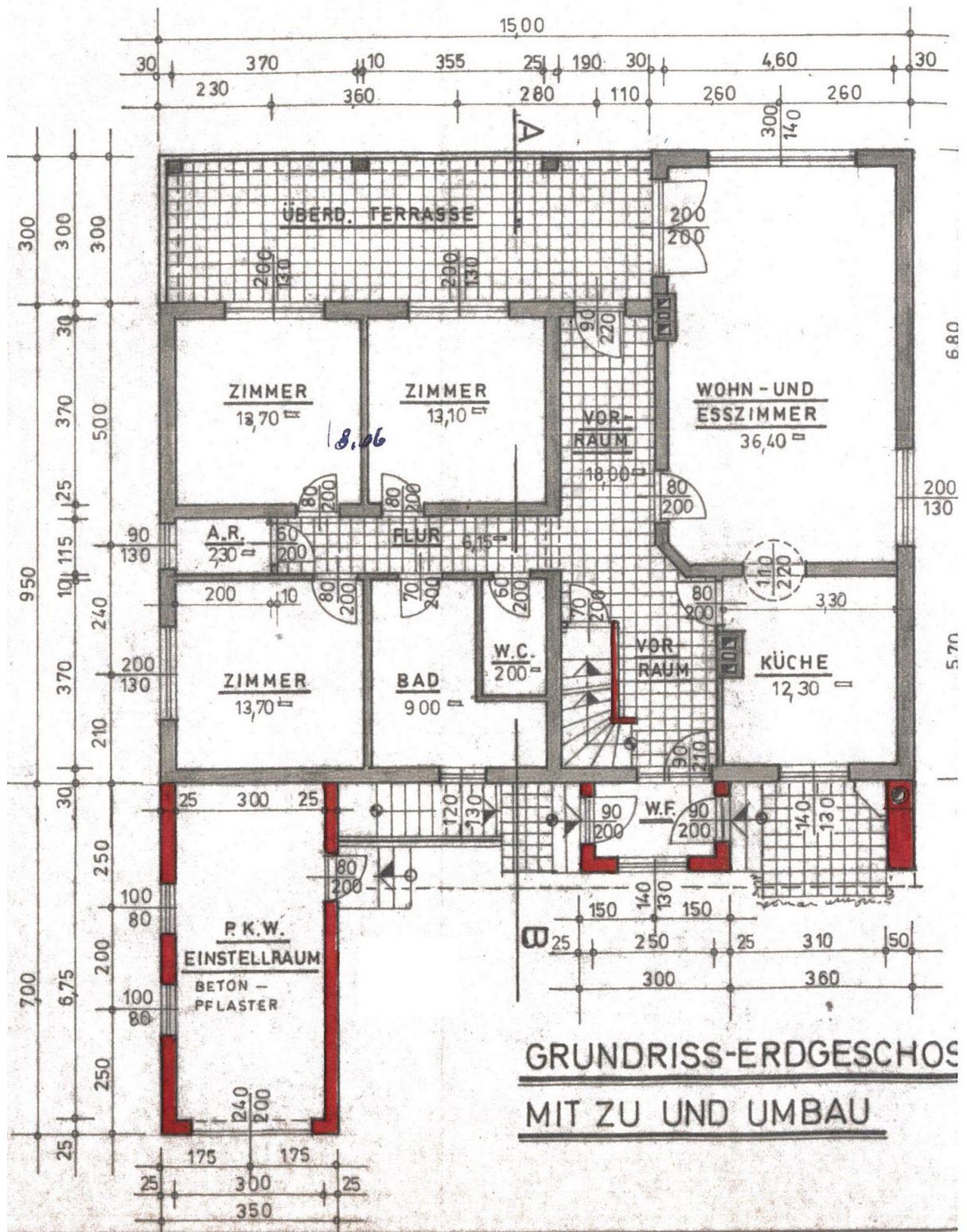


Abb. 8: Grundriss EG – Zubauten nicht ausgeführt

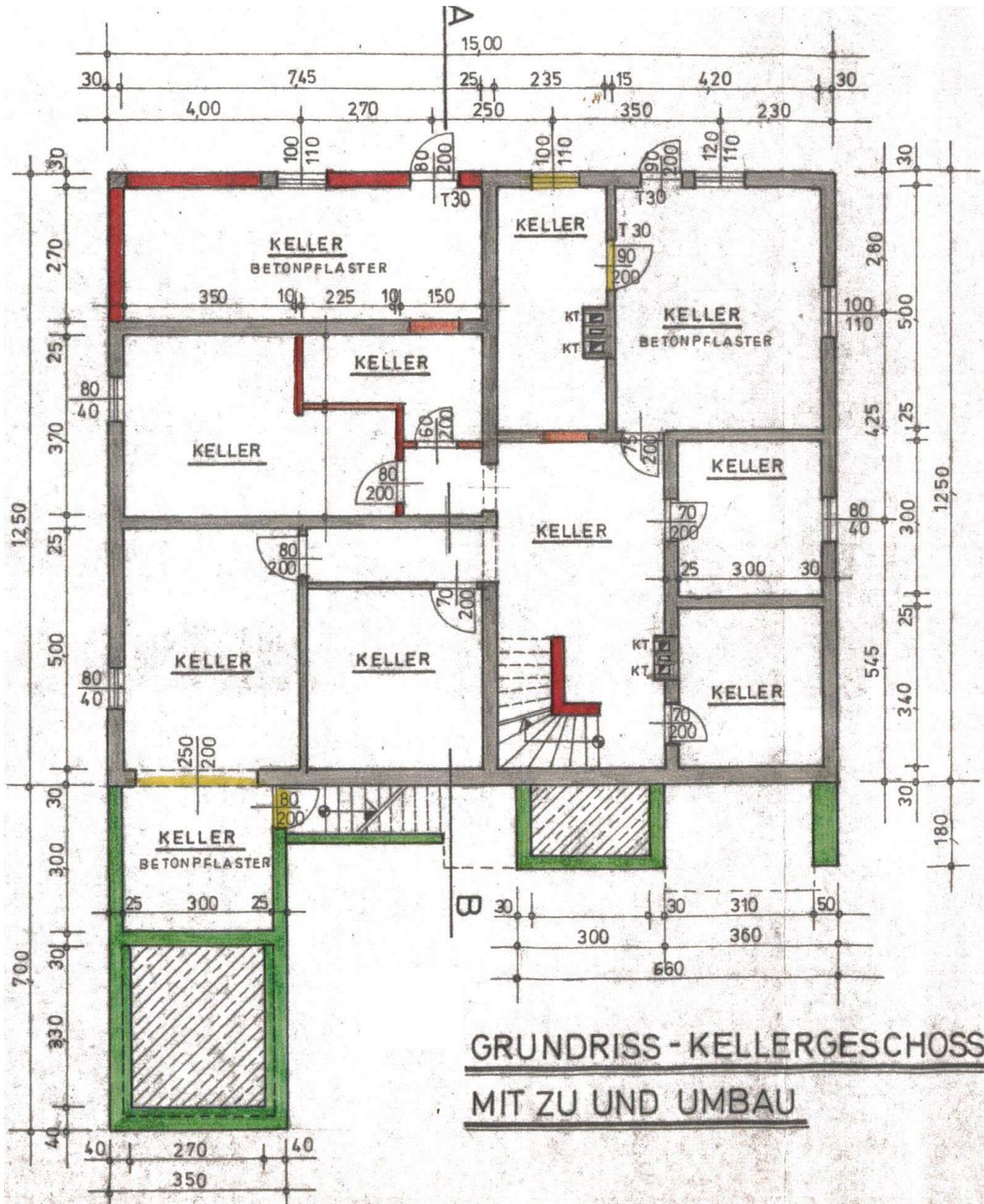


Abb. 9: Grundriss KG – Zubauten nicht ausgeführt

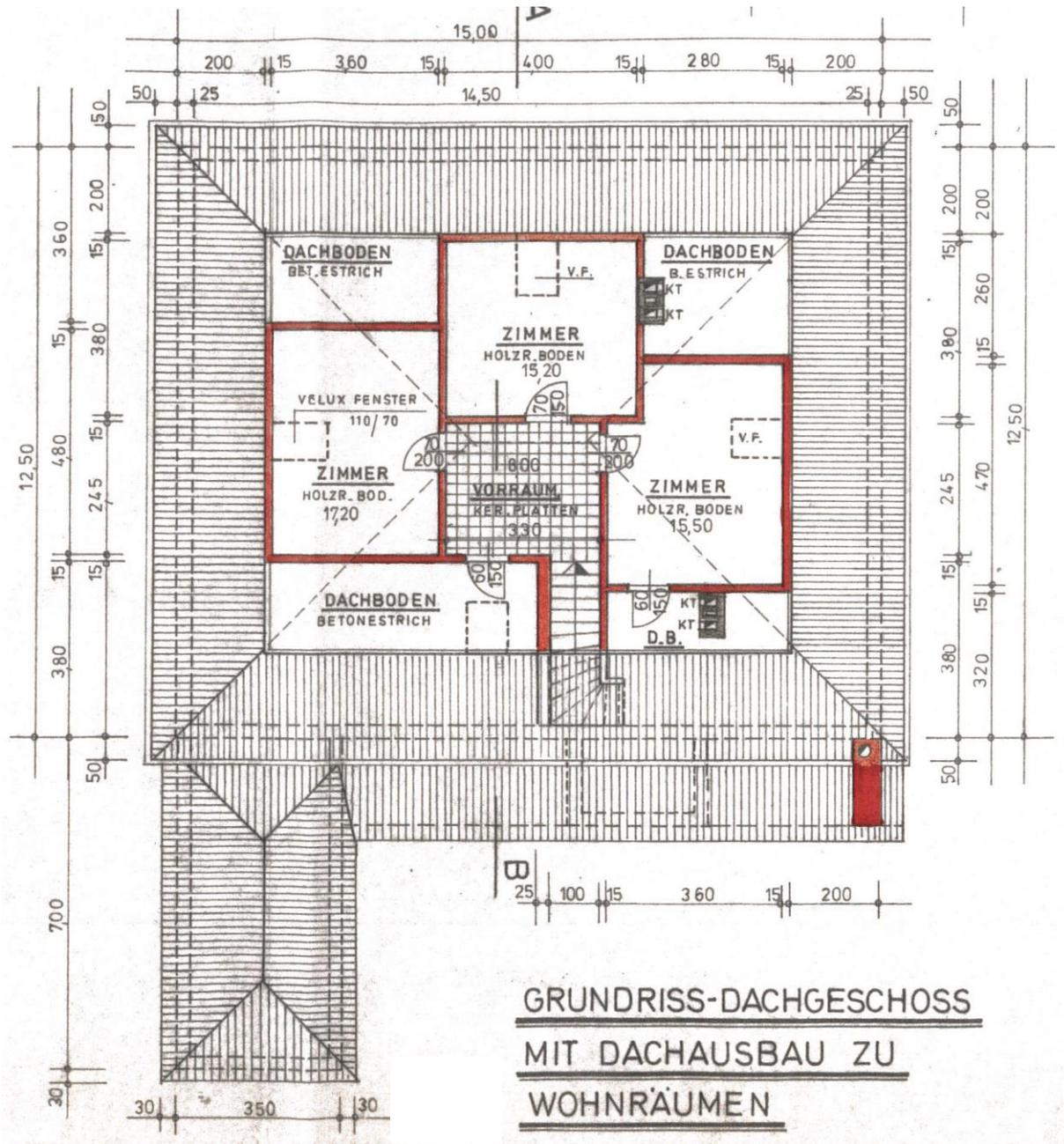


Abb. 10: Dachausbau nicht hergestellt

4.1.5 Fotodokumentation

4.1.5.1 Baulichkeiten und Außenanlagen



Abb. 11: Wohnhaus Straßenansicht



Abb. 12: Wohnhaus Straßenansicht – nur Fundamentplatte vom Einstellraum hergestellt



Abb. 13: Wohnhaus Nordostansicht



Abb. 14: Wohnhaus Gartenansicht



Abb. 15: Garten



Abb. 16: Wohnhaus Südwestansicht



Abb. 17: Terrasse



Abb. 18: Eingangsbereich

4.1.5.2 Ausstattung



Abb. 19: Küche



Abb. 20: Küche



Abb. 21: Badezimmer



Abb. 22: Badezimmer



Abb. 23: WC EG



Abb. 24: Holzofen (Wohnzimmer)



Abb. 25: Gastherme



Abb. 26: Holzzentralheizungsofen (nicht funktionstüchtig laut Auskunft)