

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert

der Liegenschaft **EZ 170** (BLNr. 1) des **GB 42145 Oberndorf**,
Gst. Nr. 527 und 534/1 der KG Oberndorf, BG Gmunden

Kleinlandwirtschaft „Moos 25“ in 4816 Gschwandt

zu GZ: 10 E 6/23 k, BG Gmunden



Bad Ischl, 08. Oktober 2024

Bearbeiter: Ing. Franz Putz

INHALTSVERZEICHNIS

A. BEWERTUNGSGRUNDLAGEN	Seite:
1. Auftraggeber/in	- 3 -
2. derzeitige Eigentumsverhältnisse	- 3 -
3. Gegenstand und Zweck	- 3 -
4. Besichtigung	- 3 -
5. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	- 4 -
6. Bewertungstichtag	- 5 -
7. Vorbemerkungen	- 5 -
B. BEFUND	
1. Allgemeines	- 8 -
1.1. Makrolage	- 8 -
1.2. Mikrolage	- 9 -
2. Grund und Boden	- 10 -
2.1. Flächenwidmungs- und Bebauungsbelange	- 10 -
2.2. Größe, Form, Topographie	- 11 -
2.3. Kontaminierung/Bodenverhältnisse	- 12 -
2.4. Erschließungszustand, Aufschließungsbelange	- 14 -
2.5. Rechte/Lasten/Dienstbarkeiten	- 14 -
3. Baubeschreibung	- 15 -
3.1. Allgemein, Bauweise und Raumnutzung	- 21 -
3.2. Kennwerte der Bebauung	- 22 -
3.3. Gebäudealter	- 22 -
3.4. Bauzustand	- 23 -
3.5. Außenanlagen	- 23 -
3.6. Mietverhältnisse	- 23 -
C. GUTACHTEN	
1. Schätzungsmethoden	- 24 -
2. Bodenwert	- 25 -
3. Bauwert Gebäude	- 31 -
4. Bauwert Außenanlagen	- 35 -
5. Zeitwert des Zubehörs	- 35 -
6. Sachwert	- 35 -
7. Ertragswerte	- 35 -
8. Barwert von Rechten und Lasten	- 36 -
9. Verkehrswert	- 36 -
D. BEILAGEN	- 39 -

A. BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

1. Auftraggeber/in

Bezirksgericht Gmunden, Abteilung 2, Richter Mag. Andreas Stitz, mit Beschluss der Anordnung der Schätzung der gegenständlichen Liegenschaft vom 01.12.2023, GZ: **10 E 6/23 k - 8**;

2. derzeitige grundbücherliche Eigentumsverhältnisse

Darstellung lt. Grundbuchsabfrage vom 28.08.2024:

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Ing. Klaus Mitterhauser

GEB: 1968-08-02 ADR: Moos 25, Gschwandt 4816

a 2713/2002 Kaufvertrag 2001-11-22 Eigentumsrecht

b 4373/2014 Vergleich 2012-07-26 Eigentumsrecht

c 4373/2014 Zusammenziehung der Anteile

2 gelöscht

Dazu wird angemerkt, dass der oben angeführte Eigentümer, Hr. Ing. Klaus Mitterhauser, bereits am 19.01.2024 verstorben ist.

3. Gegenstand und Zweck

Die gegenständliche Wertermittlung dient zur **Feststellung des Verkehrswertes** der land- und forstwirtschaftlichen Kleinliegenschaft **EZ 170** (BLNr. 1) des **GB 42145 Oberndorf**, BG Gmunden, bestehend aus den Grundstücken Nr. 527 und 534/1 der KG Oberndorf einschließlich dem Objekt „Moos 25“ in 4816 Gschwandt.

Dies im Zusammenhang mit der Durchführung nachstehender Exekutionssache, unter der Vorgabe, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft nicht um einen „Erbhof“ entsprechend dem Anerbengesetz 1958 idGF. (siehe dazu Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Oberösterreich, BBK Gmunden Vöcklabruck, vom 09.07.2024) handelt.

Betreibende Partei: Land Oberösterreich
Bahnhofplatz 1
4021 Linz, Donau Postfach

vertreten durch: Bezirkshauptmannschaft Gmunden
Esplanade 10
4810 Gmunden

Verpflichtete Partei: Klaus Mitterhauser, geb. 02.08.1968
verstorben am 19.01.2024
Moos 25/1
4816 Gschwandt

4. Besichtigung

Erstmalig wurde die Liegenschaft mit Frau Irmgard Mitterhauser (Mutter des Hr. Ing. Klaus Mitterhauser) am Mittwoch, den 10.01.2021 besichtigt. Des Weiteren erfolgte eine erneute Besichtigung im Rahmen der Verlassenschaftsabhandlung am Dienstag, den 02. Juli 2024 im Beisein folgender Personen:

- Mag. Gerald Enzmann, Gerichtskommissär
- Dr. Erwin Wartecker, Verlassenschaftskurator
- Notar Dr. Gerhard Weinberger als Rechtsvertreter von Hr. Simon Sulzer
- Jörg Peter Großbözl, Kollisionskurator von Hr. Leon Maria Mitterhauser
- Gertrud Sternad, Kollisionskuratorin von Hr. Leander Gabriel Mitterhauser
- Corinna Lanner, Mutter von Leon und Leander Mitterhauser
- Simon Sulzer, Sohn des Verstorbenen
- Leon Maria Mitterhauser, Sohn des Verstorbenen
- Leander Gabriel Mitterhauser, Sohn des Verstorbenen
- SV Ing. Franz Putz, Bau & Immo Sachverständigenbüro, Bad Ischl

Weitere Erhebungen hinsichtlich der bau- und raumordnungsrechtlichen Tatbestände, der Aufschließungsbelange etc. wurden beim Bauamt der Gemeinde Gschwandt bereits am 18.12.2023 und bezüglich diverser grundbücherlichen Belange beim BG Gmunden am 17.01.2024 vorgenommen.

5. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Besichtigung der betroffenen Liegenschaft am 10.01.2024 und 02.07.2024
- DKM- Datenkopie (DORIS-Online-Abfrage) von der betroffenen Liegenschaft mit Datum vom 28.08.2024
- Ortho-Foto (DORIS-Online-Abfrage) von der betroffenen Liegenschaft vom 28.08.2024
- Auszug aus dem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan (DORIS-Online-Abfrage) von Gschwandt vom 28.08.2024
- Grundbuchsauszug des BG Gmunden mit Abfragedatum vom 28.08.2028
- Baubewilligungsbescheid der Gemeinde Gschwandt vom 15.05.1961, Zl. Bau2-275-1961 mit dem Titel „Neubau eines Rinderstalles“
- Baubewilligungsbescheid der Gemeinde Gschwandt vom 20.02.2002, Zl. Bau2-1909-2002 mit dem Titel „Umbau des landw. Anwesens durch den Einbau von Pferdeställen, einer Scheune und einer Wohnung“
- Bescheid zur feuerpolizeilichen Nachschau der Gemeinde Gschwandt vom 29.10.2013, Zl. 131-4/2013
- Baubewilligungsbescheid der Gemeinde Gschwandt vom 08.04.2014, Zl. Bau2-2413-2014 mit dem Titel „Errichtung von Wohnräumen im Obergeschoss und Einbau eines Heiz- und eines Tankraumes“
- Baubewilligungsbescheid der Gemeinde Gschwandt vom 28.03.2017, Zl. Bau2-2527-2017 mit dem Titel „Errichtung einer Festmistlagerstätte samt darunterliegender Jauchegrube“
- Bescheid nach der Oö. Bauordnung der Gemeinde Gschwandt vom 16.02.2018, Zl. Bau-2-2018 zur Untersagung der Benützung der Einstellhalle

- Bescheid nach der Oö. Bauordnung der Gemeinde Gschwandt vom 30.09.2019, Zl. Bau2-1909-2002 zur Untersagung der Benützung des Pferdestalles
- Bescheid nach der Oö. Bauordnung der Gemeinde Gschwandt vom 30.09.2019, Zl. Bau2-2413-2014 zur Untersagung der Benützung des Wohntraktes sowie von Heiz- und Tankraum
- Anzeige der Baufertigstellung vom 30.07.2020 betreffend den Baubewilligungsbescheid vom 28.03.2017 (Festmistlager samt Jauchegrube)
- Einreichplan des Bmst. Johann Wagner aus Gmunden vom März 1926 mit dem Titel „Aufbau eines Stockwerkes“, betreffend den Nordtrakt
- Einreichplan des Ing. Hermann Seehammer aus Vorchdorf vom 16.02.1961 mit dem Titel „Bau eines Rinderstalles“, betreffend den Osttrakt
- Einreichplan der Sodian Baugesellschaft mbH. aus Vorchdorf vom 04.12.2001 mit dem Titel „Umbau des best. Gebäudes, Neubau der Scheune und die Errichtung einer Wohnung“, betreffend den Südtrakt
- Einreichpläne der Steinkogler Bau GmbH aus Ebensee vom 19.02.2014 und 25.02.2014 mit dem Titel „Errichtung von Wohnräumen im Obergeschoss und des Tank- und Heizraumes im Erdgeschoss“, betreffend den Nordtrakt
- Einreichplan der Steinkogler Bau GmbH aus Ebensee vom 11.01.2017 mit dem Titel „Errichtung einer Festmistlagerstätte mit darunterliegender dichter Güllegrube“
- Generalakt über die Regulierung der gemeinschaftlichen Benützungs- und Verwaltungsrechte am „Freiort Wildleithen“ vom 05.03.1914, verbüchert unter der TZ 477/1915
- Vermessungsurkunde Geometer DI Nikolaus Lebeth aus Hof bei Salzburg vom 05.11.2001, GZ 959/01, verbüchert unter der TZ 2713/2002
- Kaufvertrag vom 22.11.2001, verbüchert unter der TZ 2713/2002
- Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Oberösterreich, BBK Gmunden Vöcklabruck, vom 09.07.2024
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 idgF.
- ÖNormen B 1800, 1802-1 (Ausgabe 2022) sowie 1802-2 und 1802-3
- Richtpreise des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Fachliteratur:

Theo Gerardy:	Praxis der Grundstücksbewertung (Ausgabe aus 1975)
F.W. Ross:	Erweiterte Wertminderungstabelle
Rössler/Langner:	Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
Simon/Kleiber:	Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Ross-Brachmann:	Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage aus 2005
Bienert:	Bewertung von Spezial-Liegenschaften, 1. Auflage aus 2005
ZT-Kammer:	Bewertungskatalog Fachbereich Land- und Forstwirts. aus 2005
Seiser-Kainz:	Der Wert von Immobilien, 1. Auflage aus 2011
Austrian Standards:	Normensammlung „Immobilienbewertung und Nachhaltigkeit“, 1. Ausgabe aus 2016
Heimo Kranewitter:	Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage aus 2017
Agrar- und Forst-Rechtsabteilung Oö:	Pauschalkostensätze, Baurichtpreise und pauschale Kostensätze für technische und andere Investitionen, Ausgabe 2021
W. Kleiber:	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage aus 2020
Immo-Preisspiegel:	aktuellste Ausgabe aus 2023

BKI-Baukosten:	Statistische Kostenkennwerte, Ausgabe 2023
Seiser+Seiser:	Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 1. Auflage 2020
Hauptverband der allg. beeideten und gerichtl. zert. SV's:	Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile Landesverband Steiermark und Kärnten, Ausgabe aus 2020
Gewinn Magazin:	Grundpreislisten Ausgabe 05/2024

6. Bewertungsstichtag

Dienstag der 02. Juli 2024, Tag der letztmaligen Besichtigung der gegenst. Liegenschaft

7. Vorbemerkungen

7.1. Aufmaß und Flächenprüfung

Die Ermittlung des im Gutachten ausgewiesenen Wertes wurde grundsätzlich auf Basis der Flächenangaben im Grundbuch oder in den zur Verfügung stehenden Plänen berechnet. Sollte es nachträglich zu einer für das Bewertungsergebnis relevanten Korrektur der ausgewiesenen Maß- oder Flächenangaben kommen, so behält sich der Sachverständige eine **kostenpflichtige Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens** vor.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass **keine Aufmaßermittlung der Liegenschaft oder des Objektstandes** seitens des SV's durchgeführt wurde. Sollte es dennoch im Rahmen der Befundaufnahme erforderlich gewesen sein, einzelne Maße durch den SV festzustellen, wird darauf im Befund explizit hingewiesen. Diese Werte unterliegen der üblichen Messtoleranz von nicht geeichten Messinstrumenten. Eine diesbezügliche Haftung des SV's hinsichtlich allfälliger Messdifferenzen wird somit ausgeschlossen.

7.2. Prüfung von Baustoffen, Bauteilen oder Funktionstüchtigkeit von Anlagen

Bei der Befundaufnahme wurden **keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen** vorgenommen und auch **keine Überprüfungen der Funktionstüchtigkeit** der haustechnischen oder sonstigen Anlagen durchgeführt.

7.3. Weitergabe des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten ist **urheberrechtlich geschützt**. Eine Weitergabe an Dritte sowie eine Veröffentlichung, Zitierung oder Vervielfältigung des Gutachtens zum Teil oder zur Gänze im Sinne des §§ 14 bis 18 a UrhG darf nur **nach ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung** durch den Sachverständigen erfolgen.

Das Gutachten wurde ausschließlich für den vereinbarten und im Befund unter Pkt. A 3 genannten Zweck erstellt und hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit. Es dient nicht der Vorlage bei Dritten. Eine **Haftung gegenüber Dritten**, aus welchem Titel und welchem Grund auch immer, **wird somit ausgeschlossen**. Sämtliche Unterlagen und Informationen im Rahmen dieses Auftrages sind vertraulich zu behandeln.

7.4. Genauigkeitsanforderungen des Gutachtens

Gem. ÖNorm B 1802-1 (Pkt. 4.4) wird darauf hingewiesen, dass angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auch auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Die im Gutachten angeführten Werte wurden allerdings nach bestem Wissen und Gewissen ermittelt.

Es wird der Auftraggeber darauf hingewiesen, dass der ermittelte Wert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

7.5. Behördlicher Konsens

Grundsätzlich wird bei der gegenständlichen Beurteilung davon ausgegangen (außer es wird explizit darauf hingewiesen), dass sämtliche betroffenen Baulichkeiten konsensgemäß errichtet wurden, entsprechend benutzungsgewilligt sind und auch rechtmäßig genutzt werden sowie keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung von den genehmigten Bauplänen vorliegen bzw. sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt worden sind.

Sollten allfällige behördliche Bau- oder Benützungsbewilligungen für die von der Beurteilung betroffenen baulichen Anlagen (oder Teile davon) nicht vorliegen, so wird zumindest im Gutachten freibleibend davon ausgegangen, dass die Bauführungen bewilligungsfähig waren bzw. sein werden. Sollte sich nach Gutachtenserstellung herausstellen, dass kein baurechtlicher Konsens erzielt werden kann, hat dieser Umstand einen entsprechenden Einfluss auf den Wert der Liegenschaft (z.B. Abbruch- oder Freilegungskosten) und das vorliegende Gutachten verliert mitunter teilweise seine Gültigkeit. Der Sachverständige behält sich in diesem Fall eine kostenpflichtige Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

B. BEFUND

Gem. § 9 (1) LBG hat eine Wertermittlung einen „Befund“ mit der Beschreibung der Sache nach ihren Wertbestimmungsmerkmalen und ihren sonstigen, für die Bewertung bedeutsamen Eigenschaften tatsächlicher oder rechtlicher Art zu enthalten.

1. Allgemeines

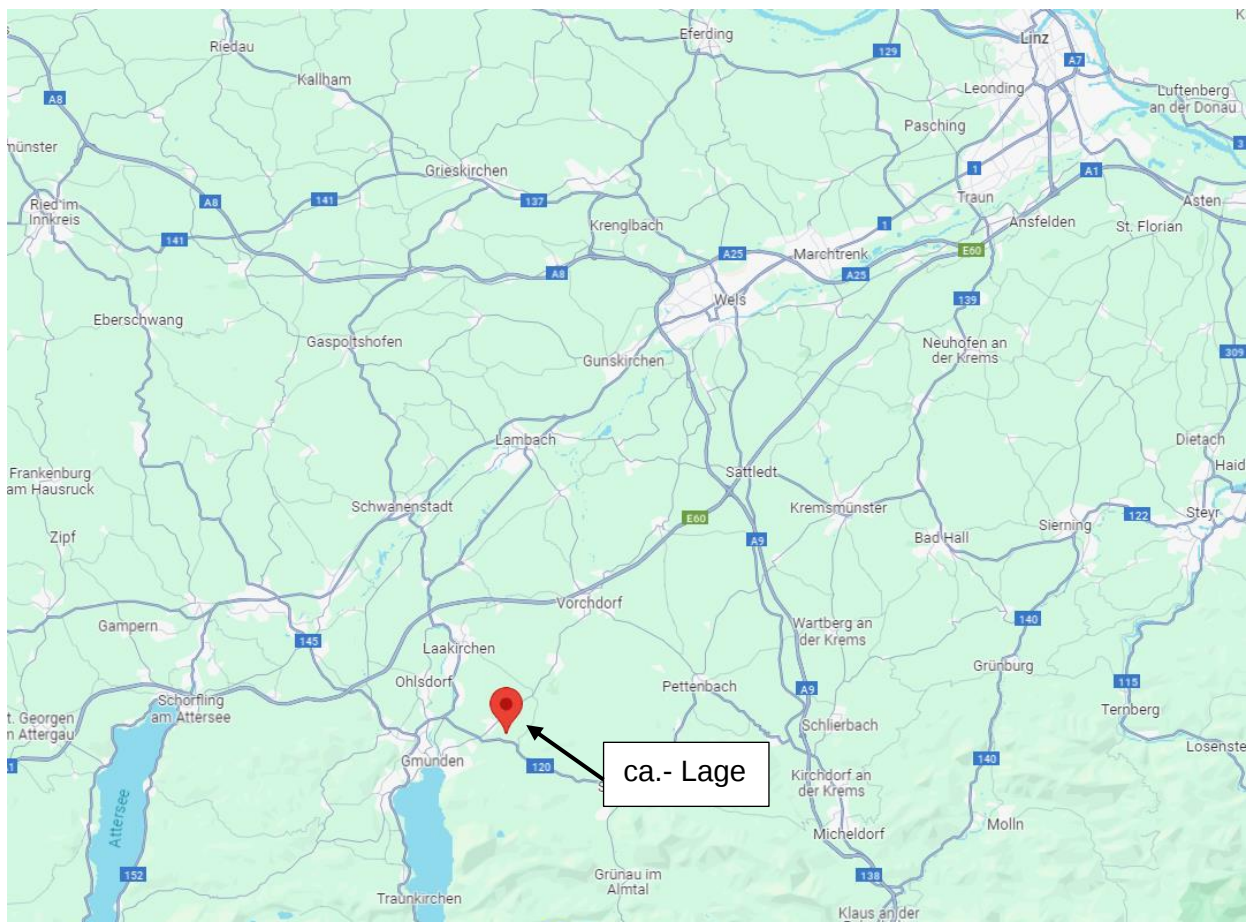
Die von der Bewertung betroffene Liegenschaft mit der grundbücherlichen Bezeichnung **EZ 170** des **GB 42145 Oberndorf** besteht aus den Grundstücken Nr. 527 und Nr. 534/1 der KG Oberndorf. Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um ein kleinlandwirtschaftliches Anwesen im Gemeindegebiet von Gschwandt bei Gmunden.

Auf dem betroffenen Areal besteht ein landwirtschaftlicher Wohn- und Wirtschaftsgebäudekomplex, welcher die Anschrift „Moos 25“ in 4816 Gschwandt aufweist.

1.1. Makrolage

Die betroffene Liegenschaft befindet sich im oberösterreichischen Bezirk Gmunden, innerhalb des Gemeindegebietes von 4816 Gschwandt.

Diese „überregionale“ Situation wird nachstehend anhand einer Übersichtskarte verdeutlicht.



1.2. Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich ca. 950 m östlich des Ortszentrums von Gschwandt im Ortsteil Moos, ca. 1 km östlich des hiesigen Gemeindeamtes. Die Lage kann auch mit ca. 720 m südöstlich der L 1306 Vorchdorfer Straße bzw. mit ca. 650 m nördlich der L 120 Scharnsteiner Straße beschrieben werden.

Diese „regionale“ Situation wird nachstehend anhand eines Luftbildes verdeutlicht:



Die allgemeine Lage der Liegenschaft kann somit als „in der östlichen Zone des Gemeindegebietes von Gschwandt bzw. als östlich des Ortszentrum gelegen“ bezeichnet werden. Die betroffene Lage kann weiters als „inmitten landwirtschaftlicher Grünlandflächen gelegen“ und als „sehr ruhig“ beschrieben werden.

Aufgrund der topografischen Situation herrschen relativ gute Aussichtsverhältnisse auf die umliegenden Grünlandflächen.

Das Objekt „Moos 25“ ist von den, im gegenständlichen Grundbuchskörper verbücherten, land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. D.h. sämtliche eigenen Nutzflächen befinden sich im unmittelbaren Nahbereich der Hofstätte.

Die betroffene Kleinlandwirtschaft ist primär von landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen umgeben. In der unmittelbaren Umgebung bestehen ausschließlich landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Ungefähr 500 m weiter nördlich bzw. ca. 600 m weiter westlich verdichtet sich die Bebauungsstruktur zum Ortskern hin.

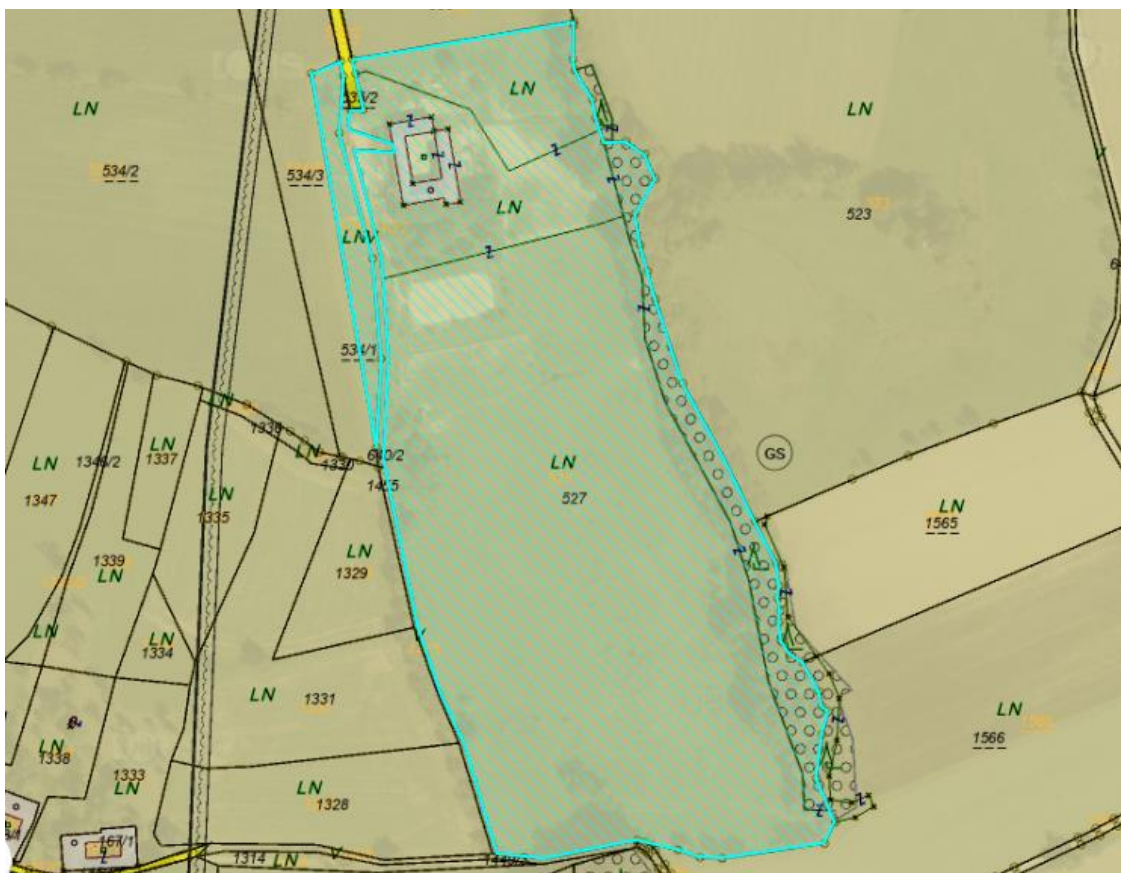
Beim von der Beurteilung betroffenen Hauptgebäude handelt es sich um einen großteils 2-geschossigen Vierkanthof, welcher in der nordöstlichen Zone des betroffenen Areales angeordnet ist. Laut den durchgeführten Recherchen wurden früher Rinder und in der Folge Pferde gehalten. Mittlerweile wurde jedoch jegliche Tierhaltung eingestellt.

Das betroffene Gesamtareal weist lt. Kataster einen annähernd rechteckigen Zuschnitt auf. Die Ost-West-Ausdehnung beträgt ca. 160 m (Luftlinie). Die Nord-Süd-Erstreckung beträgt im Mittel ca. 400 m. Die Zufahrt ist im Nordwesten über öffentliches Gut (Moos, Gst. Nr. 535/2) angelegt. Im Nordosten trennt dieser öffentliche Zufahrtsweg die beiden verbücherten Grundstücke. Bezüglich der angrenzenden Nachbargrundstücke wird auf die Darlegungen in den nachstehenden Auszügen der betroffenen Katastralmappe verwiesen.

2. Grund und Boden

2.1. Flächenwidmungs- und Bebauungsbelange

Darlegung lt. nachstehendem Auszug aus dem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Gschwandt:



Flächenwidmung:	Grünland für land- und forstwirts. Nutzung, Ödland, teilweise entlang der östlichen Grundgrenze = Wald
Örtl. Entwicklungskonzept:	keine maßgeblichen Veränderungen ableitbar
Bebauungsplan:	keine derartige Verordnung rechtswirksam
Bauplatzbewilligung:	nicht verbüchert, da Grünland
Gefahrenzonen:	lt. DORIS keine Ausweisungen, außerhalb von Zonierungen
Geogene Hinweisbereiche:	lt. DORIS außerhalb von Hinweiszonen
Naturschutz:	Beteiligung der Naturschutzbehörde bei jeglichen Baumaßnahmen aufgrund der Lage im Grünland erforderlich
Sonstiges:	innerhalb „Grundwasserschongebiet Almtal“

2.2. Größe, Form, Topographie

Die Zusammenstellung der Gesamtfläche wird anhand der Grundbuchsabfrage nachstehend lt. A1-Blatt (Gutsbestandsblatt) dargelegt:

```

***** A1 *****
GST-NR  G  BA  (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
527      GST-Fläche          58138
        Bauf. (10)           721
        Bauf. (20)           326
        Landw (10)           53196
        Wald (10)            3895  Moos 25
534/1    G Landw (10)        (*  1820) Änderung in Vorbereitung
GESAMTFLÄCHE                (59958) Änderung in Vorbereitung

```

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

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

Wald (10): Wald (Wälder)

Die Gesamtfläche beträgt demnach **59.958 m²**. Diesbezüglich wird angemerkt, dass das Grundstück Nr. 527 noch nicht im Grenzkataster (G) eingetragen wurde und somit das angeführte Flächenausmaß noch nicht als „rechtsverbindlich“ betrachtet werden kann.

Bei der Betrachtung der Freiflächen sei erwähnt, dass diese im Bereich der Bebauung im Norden als relativ eben zu beschreiben sind. In den Erschließungszonen im Nordosten ist von einer Absoluthöhe (lt. DORIS-Online-Abfrage) von ca. 515 m.ü.A (Meter über der Adria) auszugehen.

Südlich der Bebauung steigen die Freiflächen leicht bis mittelstark an. Hier sind Hangneigungen von ca. 6 ° bis 11 ° bzw. ca. 10 % bis 20 % angegeben. In der südöstlichen Zone des betroffenen Areales ist von einer Absoluthöhe von ca. 553 m.ü.A auszugehen, sodass ein Höhenunterschied von ca. 38 Metern (von der nördlichen zur südlichen Grundgrenze) besteht.

Die Grundstücksformen samt Höhenschichtenlinien werden im nachstehenden Auszug aus der betroffenen Katastralmappe dargestellt:



2.3. Kontaminierung/Bodenverhältnisse

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß ohne vorherige Durchführung einer Bodenuntersuchung unter der Annahme, dass sich auf den Bewertungsgegenständen keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als eine Baurestmassendeponie entsorgt werden müssten.

Untersuchungen des Baugrundes wurden somit im Rahmen der gegenständlichen Wertermittlung nicht vorgenommen. Nachstehend wird auf Anraten des *Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen von Österreich* eine Abfrage im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes dargestellt:

Bundesland: Oberösterreich
 Bezirk: Gmunden
 Gemeinde: Gschwandt (40708)
 Katastralgemeinde: Oberndorf (42145)
 Grundstücksnummer: 527, 534/1
 Information: Diese Grundstücke sind **nicht** im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Laut den durchgeführten Erhebungen sind somit keinerlei Hinweise auf diverse Altlasten gegeben. Diesbezüglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen noch nicht abgeschlossen ist und daher auch noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster eingetragen sind.

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweist, wäre eine Neubewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle dadurch gegebene Wertminderung wäre auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend, nach gesonderter Beauftragung, festzustellen.

Zur Beschreibung der wesentlichen Bodeneigenschaften wurden Abfragen des Online-Dienstes www.bodenkarte.at (eBod Digitale Bodenkarte) mit folgenden Ergebnissen durchgeführt:

① Beschreibung der Bodenform - ID 46 | KB 170 | Bodentyp sLB

Größe der Bodenform
2.490 ha = 12,7 % der kartierten Fläche

Lage und Vorkommen
Landschaftsraum "Altmoränenbereich"; Hang, Rücken, Riedel, Verebnung; schwach geneigt bis hängig

Bodentyp
kalkfreie Lockersediment-Braunerde aus vorwiegend feinem Altmoränenmaterial

Wasserverhältnisse
gut versorgt; mäßige Speicherkraft, mäßige Durchlässigkeit

Horizonte
(jeweils untere Begrenzung in cm)
A(15-20); Bv1(40-60); Bv2(100)

Bodenart und Grobanteil
A lehmiger Sand oder sandiger Lehm mit geringem Grobanteil (Grus, Steine)
Bv1 Lehm oder sandiger Lehm mit geringem Grobanteil (Grus, Steine)
Bv2 Lehm mit geringem bis mäßigem Grobanteil (Grus, Steine, Grobsteine)

Humusverhältnisse
A mittelhumbos; Mull

Kalkgehalt
kalkfrei

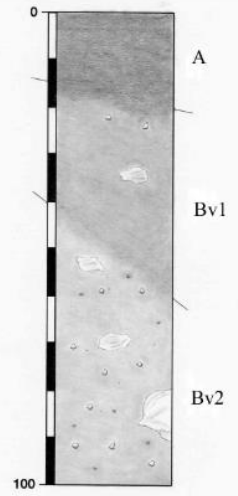
Bodenreaktion
schwach sauer

Erosionsgefahr
z. T. mäßig abschwemmungsgefährdet (bei Ackernutzung am Hang)

Bearbeitbarkeit
bei Ackernutzung gut zu bearbeiten; bei Grünlandnutzung gut zu befahren

Natürlicher Bodenwert
mittel- bis hochwertiges Ackerland, hochwertiges Grünland

Sonstige Angaben
Grobanteil aus Flyschsandstein





Demnach ist der Großteil der bewertungsgegenständlichen Zonen als „mittel- bis hochwertiges Ackerland“ bzw. als „hochwertiges Grünland“ eingestuft.

Eine Abfrage des Online-Dienstes www.agraratlas.inspire.gv.at brachte für die Grünlandzonen keine Ergebnisse. Die konkrete Nutzung der betroffenen Flächen konnte hier nicht ausgewiesen werden. In einer Abfrage bei www.apps.bev.gv.at wurde für die betroffenen Flächen eine Bodenklimazahl von 34,43 angegeben.

2.4. Erschließungszustand, Aufschließungsbelange

Die wesentlichen Parameter stellen sich laut den Recherchen folgendermaßen dar:

häusliche Abwässer:	nur Jauchegrube, kein Ortskanalanschluss gegeben, Fassungsvermögen konnte nicht genau eruiert werden
Wasserversorgung:	eigene Brunnenwasserversorgung, kein Anschluss an öffentlichem Wasserversorgungsnetz gegeben
Stromversorgung:	Verbundnetz der Energie AG
Kfz-Stellflächen:	ausreichende Möglichkeiten in den nördlichen Zufahrtszonen
verkehrsmäßig:	von Nordosten über öffentliches Gut (Moos, Gst. Nr. 535/2)

Laut Auskunft der Gemeindevertretung besteht für die Liegenschaft keine Anschlussverpflichtung für die öffentlichen Netze (Kanal und Wasser), da die Leitungskataster mehr als 50 m Abstand aufweisen.

2.5. Rechte/Lasten/Dienstbarkeiten

Im A 2 Blatt des betroffenen Grundbuchskörpers sind folgende Einträge ersichtlich:

```
***** A2 *****
1  a 2713/2002 Eröffnung der Einlage für Gst 527 534/1 aus EZ 23
2  a 477/1915 mit dieser Liegenschaft ist 1/286 Anteil an der
    Gemeinschaftsliegenschaft EZ 259 KG Mühldorf I verbunden
    b 2713/2002 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 23
4  gelöscht
```

Das C-Blatt (Lastenblatt) des Grundbuchsatzuzuges zeigt folgende Einträge:

```
***** C *****
7  a 4831/2017 Pfandurkunde 2017-12-15
    PFANDRECHT Höchstbetrag Teilbetrag EUR 200.000,--
    für Raiffeisenbank Salzkammergut eGen (FN 93890z)
    b gelöscht
8  a 2764/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr. EUR 6.299,26; Kosten EUR
    900,--;
    EUR 80,--;
    EUR 2.000,--;
    EUR 2.000,--;
    EUR 20.000,--; Kosten EUR 2.000,--;
    EUR 80,--;
    EUR 2.000,--;
```

- EUR 1.000,--;
 EUR 80,--;
 EUR 80,--;
 EUR 80,--;
 EUR 80,--;
 EUR 80,--;
 EUR 80,--;
 EUR 2.000,--;
 EUR 80,--;
 EUR 80,--;
 EUR 160,--;
 EUR 80,--;
 EUR 80,--;
 EUR 80,--;
 EUR 80,--;
 EUR 3.240,--;
 EUR 1.000,--;
 EUR 80,--;
 EUR 80,--;
 EUR 80,--;
 Kosten EUR 227,50;
 Kosten EUR 177,50;
 Kosten EUR 55,50;
 Kosten EUR 127,50 für
 Land Oberösterreich, vertr. d. BH Gmunden (10 E 6/23k)
- 9 a 2928/2023 Zahlungsbefehl 2023-06-22
 PFANDRECHT vollstr. EUR 4.653,60
 gemäß Exekutionsantrag 2023-08-22;
 Kosten EUR 509,64 für
 RENO VIT Verputz- und Malerei-GmbH, FN 211951v
 (5 E 1340/23z)
- b 4191/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr. EUR 4.653,60 samt 4 % Z
 (jährlich) aus EUR 4.653,60 seit 16.05.2023, Kosten EUR
 617,14 zzgl. 4 % Z (jährlich) seit 22.06.2023, Kosten EUR
 509,64, Kosten EUR 452,14 für
 RENO VIT Verputz- und Malerei-GmbH (FN 211951v)
 (10 E 15/23h beigetreten zu 10 E 6/23k)
- 10 a 3723/2023 Pfandurkunde 2017-12-15
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 40.000,--
 für Raiffeisenbank Salzkammergut eGen (FN 93890z)

3. Baubeschreibung :

3.1. Allgemein, Bauweise und Raumnutzung der Baulichkeiten:

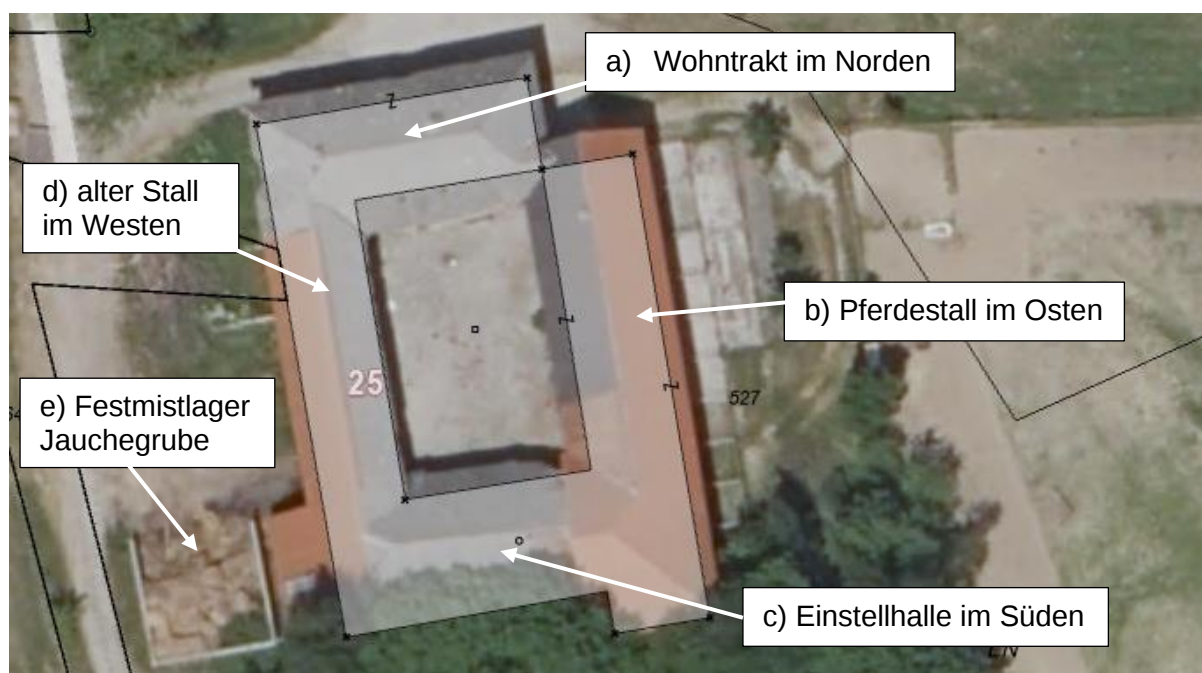
Die durchgeführten Recherchen betreffend Verfahrensschritten und Unterlagen zeigen folgende Chronologie:

- Einreichplan des Bmst. Johann Wagner aus Gmunden vom März 1926 mit dem Titel „Aufbau eines Stockwerkes“, betreffend den Nordtrakt
- Baubewilligungsbescheid der Gemeinde Gschwandt vom 15.05.1961, Zl. Bau2-275-1961 mit dem Titel „Neubau eines Rinderstalles“, dieser Bewilligung lag der Einreichplan des Ing. Hermann Seehammer aus Vorchdorf vom 16.02.1961 zu Grunde

- Baubewilligungsbescheid der Gemeinde Gschwandt vom 20.02.2002, Zl. Bau2-1909-2002 mit dem Titel „Umbau des landw. Anwesens durch den Einbau von Pferdeställen, einer Scheune und einer Wohnung“, dieser Bewilligung lag der Einreichplan der Sodian Baugesellschaft mbH. aus Vorchdorf vom 04.12.2001 zu Grunde
- Baubewilligungsbescheid der Gemeinde Gschwandt vom 08.04.2014, Zl. Bau2-2413-2014 mit dem Titel „Errichtung von Wohnräumen im Obergeschoss und Einbau eines Heiz- und eines Tankraumes“, dieser Bewilligung lagen die Einreichpläne der Steinkogler Bau GmbH aus Ebensee vom 19.02.2014 und 25.02.2014 zu Grunde
- Baubewilligungsbescheid der Gemeinde Gschwandt vom 28.03.2017, Zl. Bau2-2527-2017 mit dem Titel „Errichtung einer Festmistlagerstätte samt darunterliegender Jauchegrube“, dieser Bewilligung lag der Einreichplan der Steinkogler Bau GmbH aus Ebensee vom 11.01.2017 zu Grunde
- Bescheid nach der Oö. Bauordnung der Gemeinde Gschwandt vom 16.02.2018, Zl. Bau-2-2018 zur Untersagung der Benützung der Einstellhalle
- Bescheid nach der Oö. Bauordnung der Gemeinde Gschwandt vom 30.09.2019, Zl. Bau2-1909-2002 zur Untersagung der Benützung des Pferdestalles
- Bescheid nach der Oö. Bauordnung der Gemeinde Gschwandt vom 30.09.2019, Zl. Bau2-2413-2014 zur Untersagung der Benützung des Wohntraktes sowie von Heiz- und Tankraum
- Anzeige der Baufertigstellung vom 30.07.2020 betreffend den Baubewilligungsbescheid vom 28.03.2017 (Festmistlager samt Jauchegrube)

Die nachstehende Beschreibung der Baulichkeiten wird anhand der im Pkt. A5 (Grundlagen der Bewertung) angeführten Einreichunterlagen bzw. anhand der Feststellungen beim Lokalaugenschein erstellt.

Die einzelnen Gebäudeteile des bewertungsgegenständlichen Gebäudekomplexes bzw. Vierkanthofes werden entsprechend den nachstehenden Darlegungen beschrieben:

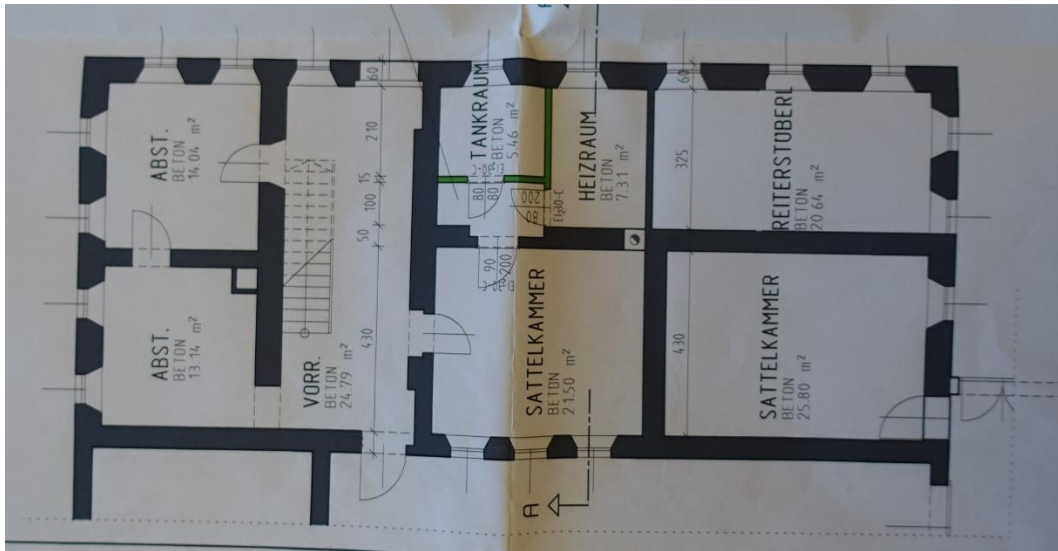


a) Wohntrakt:

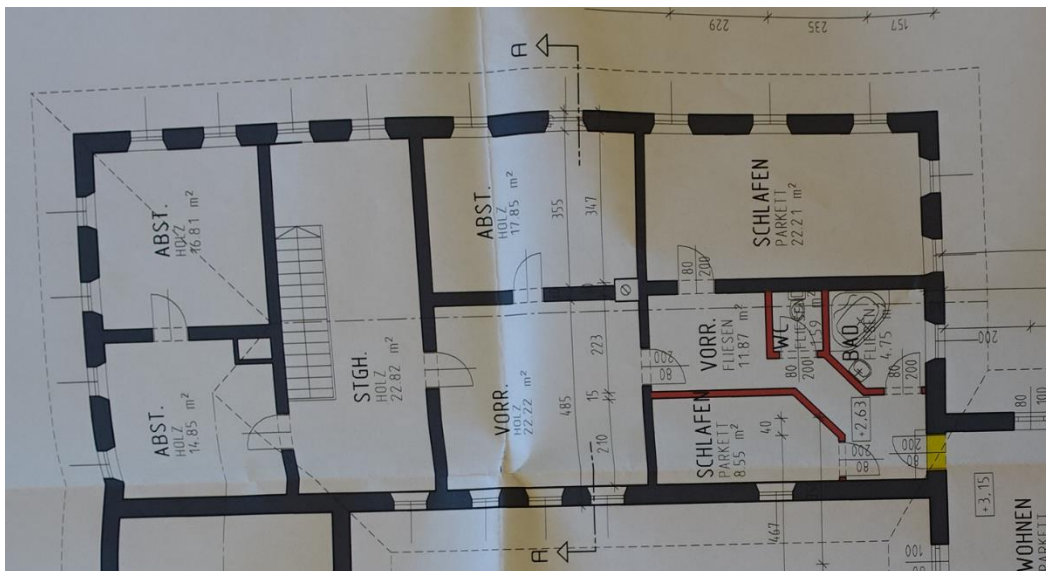
Geschoßanzahl:	Erd- und Obergeschoss
Hauptabmessungen:	ca. 20,88 m x ca. 9,45 m
Bauweise:	überwiegend Massivbauweise, Umfassungswände mit gebrannten Ziegeln, im EG vermutlich teilweise noch Steine, Holztramdecken
Fundierungen:	vermutlich Streifenfundamente (lt. Schnitt)
Abdeckung:	ca. 35 Grad geneigtes Walmdach
Eindeckung:	alte Betonziegeldeckung
Hängerinnen/Fallrohre:	keine
Fassaden:	Verputz grober Körnung (Rieselwurf), Faschen zur Geschosstrennung und um die Öffnungen
Fenster:	teilweise noch alte Holz-Kastenfenster, 2 x 1-fach verglast, ansonsten Kunststoff-Elemente, 2-fach verglast
Außentüren:	Massivholz-Elemente im Norden und Süden
Sohlbänke:	außen: keine Fensterbänke, innen: überwiegend aus Holz
Innentüren:	überwiegend Massivholzelemente in Holzzargen
Sanitärzellen:	OG: Toilette mit Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Handwaschbecken, Bad mit Dampfdusche (Kombination aus Whirpool und Dusche), Einzelwaschtischverbau, nicht vollständig verfliest
Raumnutzung:	EG: 2 Abstellräume, Vorraum/Stiegenhaus, Tankraum, Heizraum, Sattelkammer, Schleuse, Reiterstüberl, Sattelkammer OG: Vorraum/Stiegenhaus, 3 Abstellräume, 2 Vorräume, WC, Bad, Schlafzimmer, Zimmer
Böden/Ausstattung :	einfachste Ausstattungen im EG (Holz-Pfostenbeläge, Betonoberflächen, keine Oberböden), in den sanierten Wohnzonen im OG Laminatböden, keramische Fliesen, Wände und Decken verputzt, (diesbezüglich wird auf die Fotodokumentation im Anhang verwiesen);
Energieausweis:	keine Heizwärmebedarfsberechnung vorhanden
Stromversorgung:	nicht mehr intakt, augenscheinlich veraltet, lediglich in den Wohnzonen im OG adaptiert
Beheizung:	alte Ölfeuerungsanlage im Zentralheizungsbetrieb (nur für Wohnzonen im OG), Wärmeverteilung mittels Radiatoren, 2 Kunststofftanks á ca. 2.500 Liter im EG

Die betroffenen Zonen werden nachstehend anhand der erhobenen Pläne dargelegt:

Erdgeschoss:



Obergeschoss:



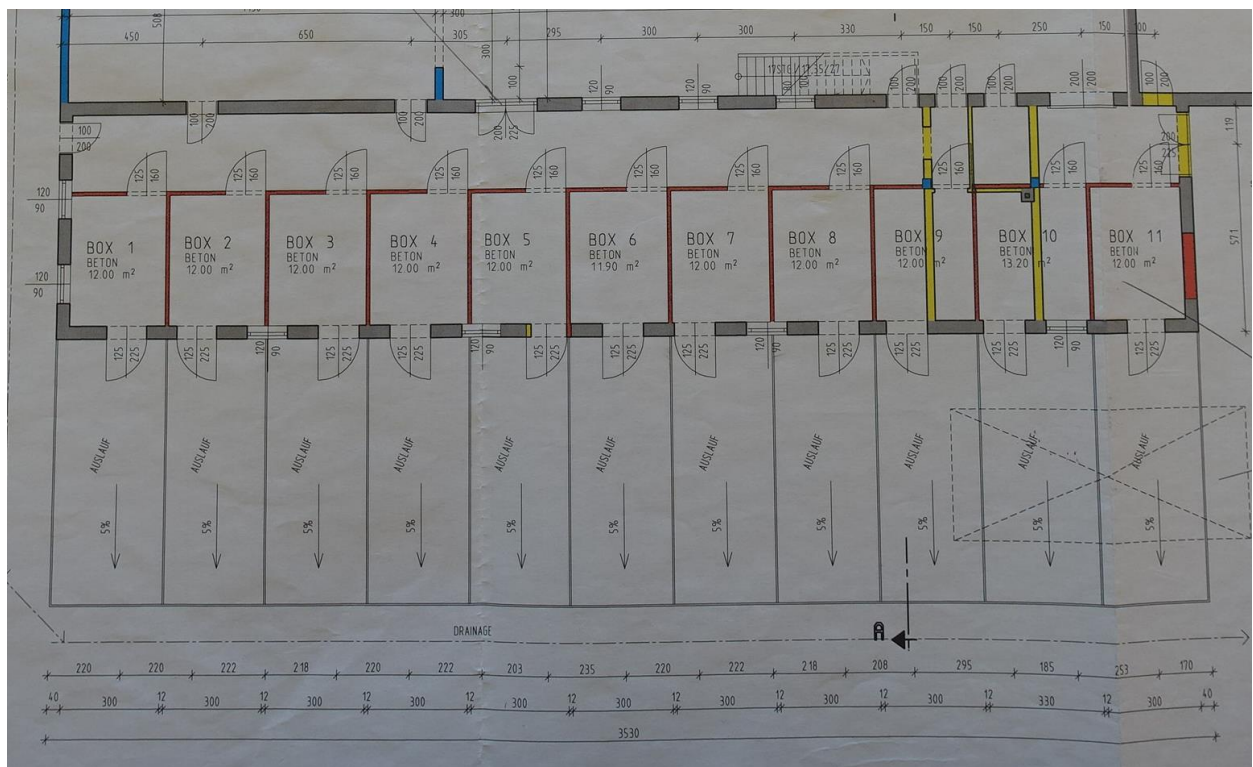
b) Pferdestall:

Geschoßanzahl:	Erd- und Obergeschoss
Hauptabmessungen:	ca. 35,30 m x ca. 7,30 m
Bauweise:	Umfassungswände aus Ziegeln (Beton bzw. Ton), Decke über EG massiv, keine Decke über OG
Fundierungen:	vermutlich Streifenfundamente (lt. Schnitt)
Abdeckung:	sattel- bzw. walmdachförmig
Eindeckung:	Ton- bzw. Betondachziegel
Hängerinnen/Fallrohre:	augenscheinlich Kupferblech
Fassaden:	nur Teile vom EG grob verputzt, ansonsten keine Fassaden
Raumnutzungen:	EG: Pferdestall mit 11 Einstellboxen OG: Heulager, Wohnzimmer, Küche

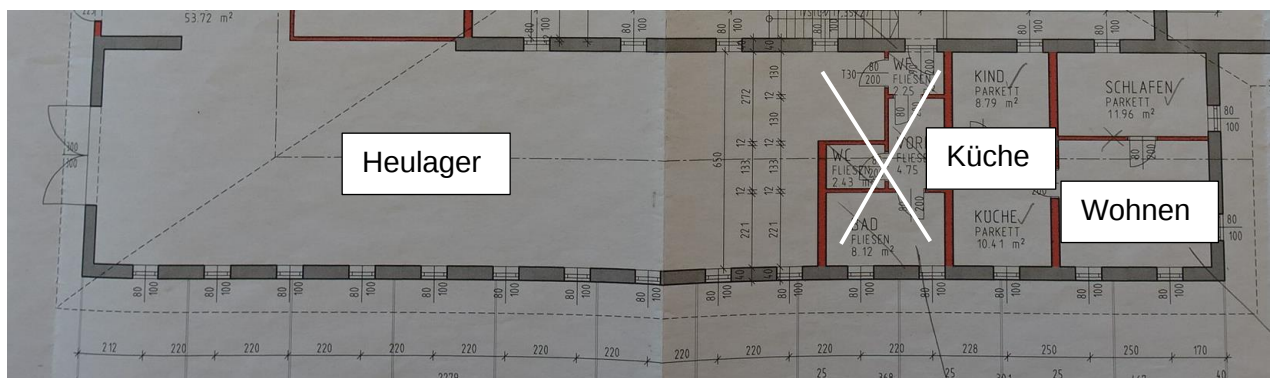
Fenster:	in den Wohnzonen im OG = Kunststoffelemente 2-fach verglast, im Bereich Heulager = keine Fenster
Türen/Tore:	im EG einfache Metalltüren mit 1-fach Verglasung und Holzfüllung
Beheizung:	nicht beheizt
Sonstiges:	Wände und Decke im Pferdestall im EG verputzt, ansonsten nicht verputzt, keine Oberböden

Die betroffenen Zonen werden nachstehend anhand der erhobenen Pläne dargelegt:

Erdgeschoss:



Obergeschoss:



c) Einstellhalle:

Geschoßanzahl:	1-geschossig
Hauptabmessungen:	ca. 21,70 m x ca. 9,60 m
Bauweise:	Umfassungswände teilweise aus Holz, teilweise aus Ziegel,
Fundierungen:	vermutlich Streifenfundamente (dem Alter entsprechend)
Abdeckung:	walmdachförmig
Eindeckung:	alte Betonziegel, im Westen teilweise Tondachziegel
Hängerinnen/Fallrohre:	keine
Fassaden:	im Innenhof senkrechte Holzverschalung, im Süden großteils eingeschüttet
Raumnutzungen:	Remise, Einstellhalle
Fenster:	keine Elemente
Türen/Tore:	keine Elemente
Beheizung:	nicht beheizt
Sonstiges:	einfachste Ausführung, Ziegelwände nicht verputzt

Von dieser Zone existieren keine Pläne, welche der Ist-Situation entsprechen.

d) alter Stall:

Geschoßanzahl:	Erd- und Obergeschoss
Hauptabmessungen:	EG: ca. 14,35 m x ca. 5,70 m
Bauweise:	Umfassungswände im EG mit gebrannten Ziegeln, teilweise noch Steine, Decke über EG als gemauertes Gewölbe, im OG = Holzriegelkonstruktion bzw. im Westen gemauerte Außenwand
Fundierungen:	vermutlich Streifenfundamente (dem Alter entsprechend)
Abdeckung:	sattel- bzw. walmdachförmig
Eindeckung:	alte Betonziegel, im Westen Tondachziegel
Hängerinnen/Fallrohre:	keine
Fassaden:	gemauerte Wände nicht verputzt, im Innenhof im OG = teilweise senkrechte Holzschalung
Raumnutzungen:	EG: früher Stallung, OG: Remise, Heulager
Fenster:	keine Elemente, im Westen nur Holzverschlag
Türen/Tore:	keine Elemente
Beheizung:	nicht beheizt
Sonstiges:	einfachste Ausführung, Ziegelwände nicht verputzt

Von dieser Zone existieren keine Pläne, welche der Ist-Situation entsprechen.

e) Festmistlager, Jauchegrube:

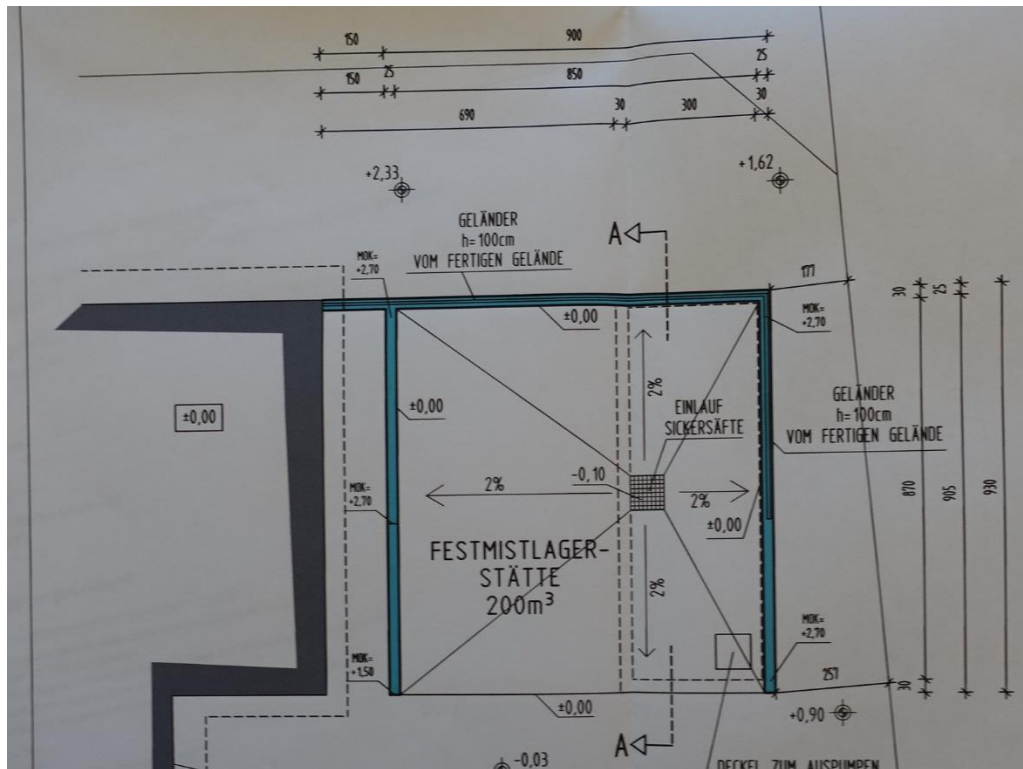
Geschoßanzahl: Jauchegrube unter Niveau, Festmistlager nicht raumbildend, 3-seitig Umfassungswände

Hauptabmessungen: ca. 9,30 m x ca. 9,00 m

Bauweise: Stahlbetonwände

Fundierungen: Stahlbeton Fundamentplatte

Sonstiges: Fassungsvermögen Jauchegrube ca. 55 m³



3.2. Kennwerte der Bebauung:

Die nachstehenden Berechnungen erfolgen anhand der bei der Baubehörde erhobenen Einreichunterlagen.

Ebene	Länge (m)	Breite (m)	Höhe (m)	Umbauter Raum (m³)	Brutto-Grundfläche	Nettoraumfläche (m²)
					BGF lt. ÖN B 1800	NRF lt. ÖN B 1800
a) Wohntrakt:						
						ca-Flächen
EG	20,88	9,45	2,63	518,94	197,32	134,17
OG	20,88	9,45	2,75	542,62	197,32	143,65
Zwischensumme:				1.061,56	394,63	277,82

b) Pferdestall:						
						ca-Flächen
EG Stall	35,30	7,35	2,95	765,39	259,46	215,35
OG Wohnen	8,58	7,35	3,22	203,06	63,06	49,88
OG Heulager	26,72	7,35	3,22	632,38	196,39	171,08
Zwischensumme:				1.600,83	518,91	436,31
c) Einstellhalle:						
EG	21,70	9,60	6,17	1285,33	208,32	177,07
Zwischensumme:				1285,33	208,32	177,07
d) alter Stall:						
						ca-Flächen
EG	14,35	5,70	2,63	215,12	81,80	57,26
OG	20,65	5,70	2,75	323,69	117,71	100,05
Zwischensumme:				538,81	199,50	157,31
e) Festmistlager/Jauchegrube:						
						ca-Flächen
KG	9,30	3,60	2,55	85,37	33,48	26,10
EG	9,30	9,00	2,70	225,99	83,70	76,50
Zwischensumme:				311,36	117,18	102,60

3.3. Gebäudealter:

Anhand der durchgeführten Recherchen wird folgende Chronologie dargelegt:

a) Wohntrakt

- Alter der Gebäudeteile im EG nicht genau bekannt
- Baubewilligung für die Aufstockung im Jahre 1926, Fertigstellung angenommen mit ca. 1930, Alter dieser Bauteile somit ca. 94 Jahre, Umbau Wohnzonen im OG vor ca. 10 Jahren

b) Pferdestall

- Baubewilligung im Jahre 1961, Fertigstellung angenommen mit ca. 1964, Alter dieser Bauteile somit ca. 60 Jahre, Umbau EG Pferdeboxen vor ca. 20 Jahren, Umbau Wohnzonen im OG vor ca. 10 Jahren

c) Einstellhalle

- die Baubewilligung zur Neuerrichtung aus dem Jahre 2001 wurde nicht in Anspruch genommen, Alter der Bauteile nicht genau bekannt

d) alter Stall

- das Alter dieser Gebäudeteile ist nicht genau bekannt

e) Festmistlager/Jauchegrube

- Baubewilligung aus dem Jahre 2017, Fertigstellung angenommen um 2018, Alter dieser Bauteile somit ca. 7 Jahre

3.4. Bauzustand:

Sämtliche statisch relevanten Bauteile wie Umfassungswände, Decken- und Dachkonstruktionselemente stammen augenscheinlich aus den zuvor erwähnten (falls diese bekannt sind) Errichtungsjahren. Entscheidende Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden an diesen Bauteilen augenscheinlich bisher nicht (außer aufgezeigten) durchgeführt.

Der Großteil der Baulichkeiten zeigt sich als sehr verwahrlost. Die größten Schäden wurden beim Westteil des Wohntraktes und bei der Einstellhalle im Süden festgestellt. Bei diesen Gebäudeteilen sind bereits die Dachkonstruktionen, Teile der Geschossdecken und mitunter auch die Außenwände beschädigt und werden diese als „abbruchreif“ eingestuft. Aus diesem Grunde wurde bereits auch baubehördlich gehandelt und für diese Zonen die Benützung untersagt. Der alte Stall im Westen wird zwar nicht als abbruchreif, jedoch als wertlos eingestuft. Diesbezüglich wird auf die Foto-Dokumentation im Anhang verwiesen.

Wertrelevant zeigen sich derzeit lediglich der Ostteil des Wohntraktes, der Pferdestall und die Festmistlagerstätte samt der Jauchegrube.

3.5. Außenanlagen:

Östlich des Pferdestalles bestehen geschotterte Auslauflächen, die mit metallenen Umzäunungen eingefriedet sind. Weiter östlich davon sind asphaltierte Zufahrtszonen und in der Folge ein Reitplatz (ca. 2.600 m²) angelegt. Nördlich des Wohntraktes führt eine asphaltierte Zufahrtsstraße in Richtung des Pferdestalles.

Ca. 40 m südlich der Einstellhalle ist ein weiterer Reitplatz (ca. 780 m²) angelegt. Nordwestlich davon besteht ein hölzernes Schutzdach (ca. 6 x 3m), offensichtlich als Lagerzone. Die Zone zwischen der Einstellhalle und dem südlichen Reitplatz zeigt sich als Obstgarten (lt. Angaben der Beteiligten ca. 30 Obstbäume unterschiedlicher Gattung wie Apfel, Zwetschke, Kirsche, Nuss).

Bei den landwirtschaftlichen Grünlandflächen handelt es sich primär um 2-mähdige Feuchtwiesen. Die Bewirtschaftung kann augenscheinlich mit Traktoren oder Mähtracks bewerkstelligt werden. Entlang der östlichen und Teilen der westlichen Grundgrenze zeigt sich eine hochwachsende, mittelstämmige Laubbaumkulisse (lt. Angaben der Beteiligten einige Birken,- Ahorn,- Eschen,- und vereinzelt Eichenbäume). Entlang der östlichen Grundgrenze verläuft ein namenloses (im DORIS-Online-Dienst als Abfluss aus Laakirchen angegeben) Gerinne.

3.6. Mietverhältnisse:

Laut Auskunft der Beteiligten beim Lokalaugenschein werden mittlerweile keine Pferde mehr eingestellt. Bis vor kurzem herrschten hier diverse mündliche Verträge. Weiters kann davon ausgegangen werden, dass etwaige Pachtverhältnisse – die Betreuung der Grünlandflächen betreffend - vor einer möglichen Veräußerung aufgelöst werden können.

1. Schätzungsmethoden

Die gegenständliche Bewertung bzw. Verkehrswertermittlung wird entsprechend dem Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG - BGBl. Nr. 150/1992 idgF. und der ÖNorm B 1802-1 (Neufassung 2022) aufbereitet.

Demnach wird der **Verkehrswert** durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr, insbesondere nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Bei seiner Ermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bleiben außer Betracht.

Zu dieser Wertfindung gibt es nach Literatur und Lehre verschiedene Verfahren, wobei der Verkehrswert nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaften und den im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten festzulegen ist. Es sind die Gründe anzugeben, aus denen sich eine Annäherung des Verkehrswertes an das eine oder andere Verfahren ergibt.

Man unterscheidet dazu folgende Verfahren:

Das **Vergleichswertverfahren** stellt die Ableitung des Verkehrswertes aus geeigneten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften dar. Allfällige wertmindernde oder erhöhende Eigenschaften bzw. geänderte Marktverhältnisse sind durch entsprechende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** ist anzuwenden, wenn die Liegenschaft nach ihrer Beschaffenheit dazu bestimmt ist, einen nachhaltigen Ertrag zu erbringen. Hier ist vom nachhaltig erzielbaren Reinertrag auszugehen, wobei sich dieser aus dem Rohertrag abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes ergibt. Hierzu gehören Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungsaufwand. Die Abschreibung wird bei der Kapitalisierung berücksichtigt. Auf das Ausfallwagnis und allfällige Liquidationserlöse bzw. -kosten ist gesondert Bedacht zu nehmen. Der Reinertrag ist zum angemessenen Zinssatz entsprechend der Nutzungsdauer zu kapitalisieren. Da der Reinertrag sich aus dem Ertrag aus dem Grund und Boden sowie Gebäude zusammensetzt, ist eine Aufteilung erforderlich. Grund und Boden sind zeitlich unbegrenzt nutzbar, beim Gebäude hingegen ist die zeitliche Begrenzung durch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gegeben.

Im **Sachwertverfahren** wird die Summe aus Bodenwert, Bauwert, Wert der sonstigen Bestandteile und allenfalls des Zubehörs des Bewertungsgegenstandes gebildet. Der **Bauwert** ergibt sich aus dem Herstellungswert zum Bewertungsstichtag unter gesonderter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung

Die **Bewertung von Grund und Boden** wird entsprechend dem LBG 1992 idgF. grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren durchgeführt. Die wertbestimmenden Merkmale der Liegenschaft, wie Lage, Ausformung, Nutzungsmöglichkeiten usw. werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Für eine marktgerechte Wertermittlung von bebauten Liegenschaften werden in Österreich in der Regel entsprechend dem LBG 1992 idgF. sowohl das **Sachwert- als auch das Ertragswertverfahren** angewandt.

Die Bewertung etwaiger vorhandener **Rechte und Belastungen** erfolgt nach den tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten bzw. Nutzungseinschränkungen.

Für die abschließende **Verkehrswertfindung** erfolgt eine Anpassung an die Marktsituation zum Bewertungsstichtag im Hinblick auf die Besonderheiten des Bewertungsgegenstandes.

2. Bodenwert

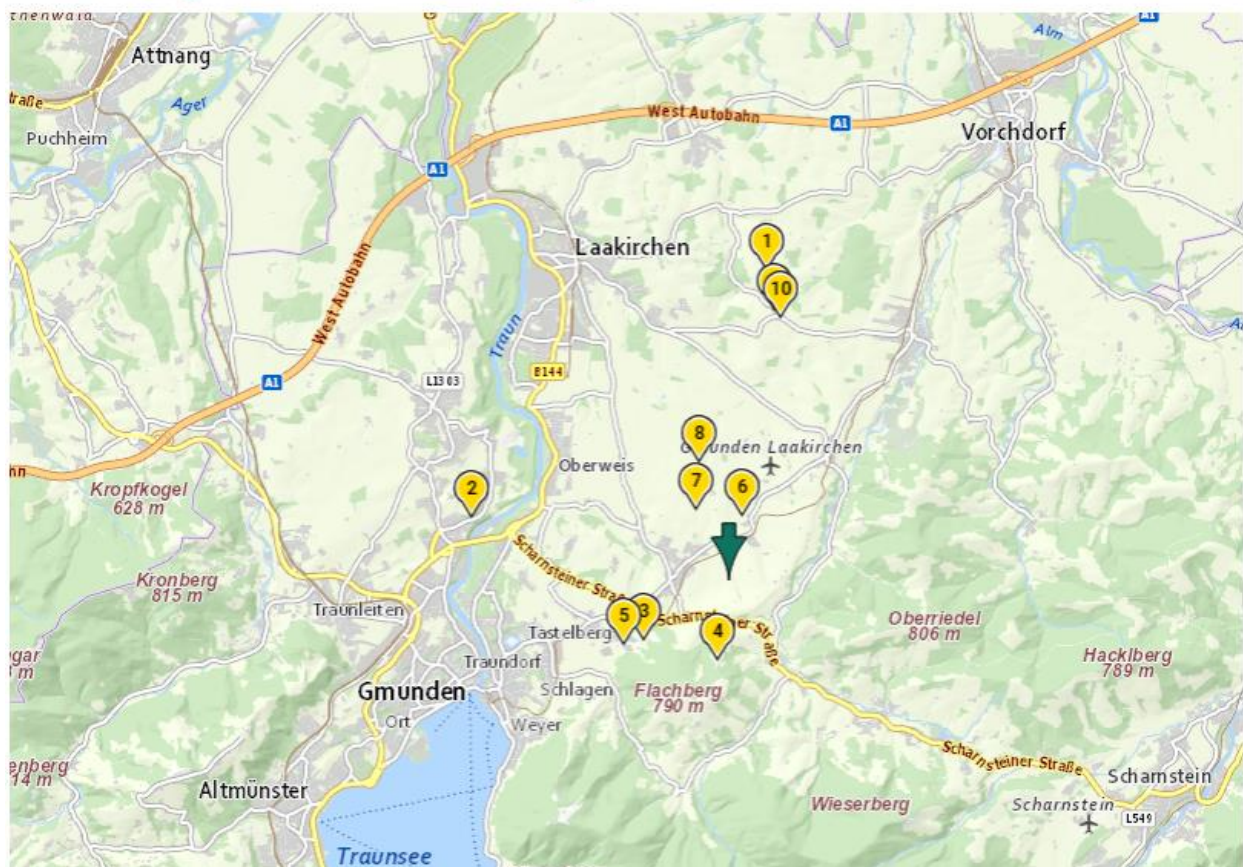
Wie bereits im Befund angeführt wurde, handelt es sich bei den gegenständlichen Grundstücksflächen um als „landwirtschaftliches Grünland“ bzw. „Wald“ gewidmete Flächen.

Somit wurde im Zuge der gegenständlichen Bewertung auch eine aktuelle Abfrage von tatsächlich durchgeführten „Grünland- und Waldtransaktionen“ bei www.immonetZT.at durchgeführt, welche sich im Nahbereich zum Bewertungsgegenstand befinden.

Nachstehend wird ein Auszug dieser Verkaufsabwicklungen dargelegt:

a) Transaktionen von Grünlandgrundstücken

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte

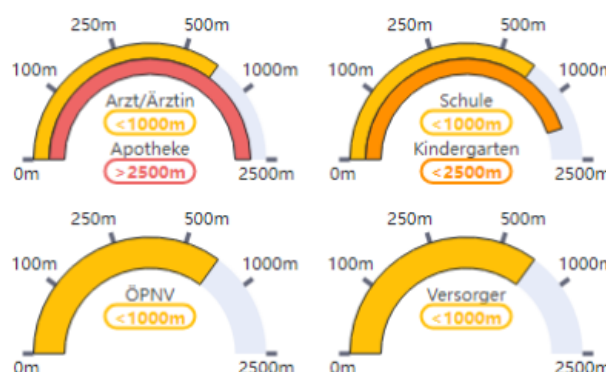


Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Landwirtschaft nur Boden	2983/2019	18.02.2019	28.818,00	13,00 €	15,56 € *
2	Landwirtschaft nur Boden	5125/2021	17.06.2021	10.792,00	1,30 €	1,43 €
3	Landwirtschaft nur Boden	589/2020	11.02.2020	35.464,00	11,98 €	13,87 € *
4	Landwirtschaft nur Boden	3081/2023	19.05.2023	3.887,00	5,40 €	5,55 € *
5	Landwirtschaft nur Boden	304/2024	04.09.2023	2.214,00	4,00 €	4,06 €
6	Landwirtschaft nur Boden	5184/2019	19.07.2019	301,00	16,00 €	18,88 €
7	Landwirtschaft nur Boden	2937/2022	15.06.2021	2.066,00	6,00 €	6,62 € *
8	Landwirtschaft nur Boden	4494/2020	19.05.2020	45.505,00	17,04 €	19,54 € *
9	Landwirtschaft (LN und Wald)	3047/2019	28.03.2019	19.506,00	14,00 €	16,70 € *
10	Landwirtschaft nur Boden	38/2021	26.08.2020	3.780,00	5,00 €	5,68 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	10
Gewählte Vergleichswerte	7
Arith. Mittel	11,93 €
Standardabweichung	5,85 €
Variationskoeffizient	49,05 %
95%-Konfidenzintervall	7,60 € - 16,26 €
Stichtag	02.07.2024



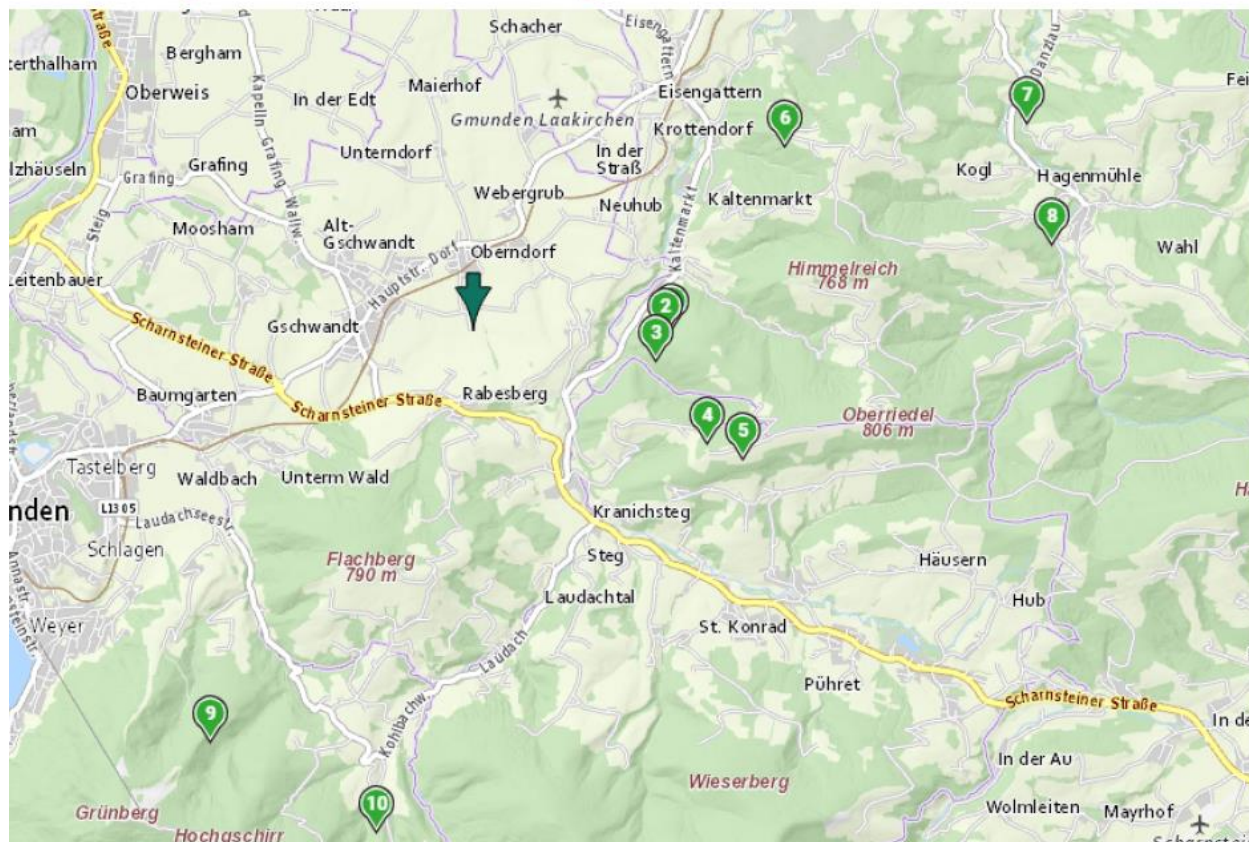
Der Vergleich über die jeweiligen Bodenklimazahlen (EMZ/Fläche in AR) zeigt folgendes Ergebnis:

GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m ²]	Kaufpreis [€]	Preis/m ²		EMZ lt. GB	Fläche in AR	BKZ	€/BKZ
							Preis/m ²	valorisiert[€]				
Diethaming	2983	2019	18.02.2019	1042/2	28.818	374.634	13,00	15,56	13.443	288,18	46,65	0,33
Ehrendorf	5125	2021	17.06.2021	2079	10.792	14.000	1,30	1,43				
Gschwandt	589	2020	11.02.2020	522/1	35.464	425.000	11,98	13,87	9.576	354,64	27,00	0,51
Gschwandt	3081	2023	19.05.2023	1052	3.887	21.000	5,40	5,55	985	38,87	25,34	0,22
Gschwandt	304	2024	04.09.2023	529/14	2.214	8.856	4,00	4,06				
Oberndorf	5184	2019	19.07.2019	302/1	301	4.816	16,00	18,88				
Oberndorf	2937	2022	15.06.2021	704/2	2.066	12.396	6,00	6,62	827	20,66	40,03	0,17
Oberweis	4494	2020	19.05.2020	726/2	45.505	775.193	17,04	19,54	24.487	455,05	53,81	0,36
Ölling	3047	2019	28.03.2019	491	19.506	273.084	14,00	16,70	7.951	195,06	40,76	0,41
Ölling	38	2021	26.08.2020	497/1	3.780	18.900	5,00	5,68	1.922	37,80	50,85	0,11
Durchschnittspreis der verwendeten Vergleichsgrundstücke								€ 11,93				
BKZ Durchschnitt											40,63	
€ pro BKZ Durchschnitt											€ 0,30	

Bei diesem Vergleich resultiert ein Ansatz von ca. € 0,30 pro Bodenklimazahlpunkt.

b) Transaktionen von Waldgrundstücken

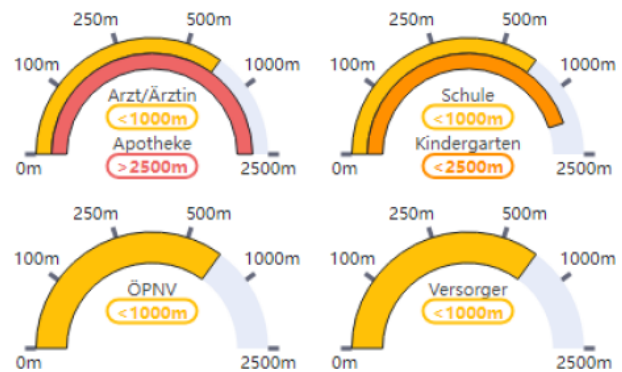
Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Wald	1277/2022	25.10.2021	6.477,00	2,00 €	2,28 € *
2	Wald	1278/2022	25.10.2021	11.523,00	2,00 €	2,28 € *
3	Wald	3335/2020	09.04.2020	43.076,00	2,00 €	2,44 € *
4	Wald	3115/2023	16.11.2022	7.039,00	3,85 €	4,19 € *
5	Wald	5045/2019	20.08.2019	7.089,00	3,17 €	3,97 € *
6	Wald	2470/2019	06.03.2019	9.545,00	3,50 €	4,46 € *
7	Wald	2425/2021	22.03.2021	13.335,00	3,16 €	3,70 € *
8	Wald	4410/2020	16.09.2020	12.022,00	1,75 €	2,10 € *
9	Wald	1686/2023	29.09.2022	9.121,00	1,00 €	1,10 €
10	Wald	2749/2022	20.12.2021	6.218,00	3,22 €	3,65 € *

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	10
Gewählte Vergleichswerte	9
Arith. Mittel	3,23 €
Standardabweichung	0,94 €
Variationskoeffizient	29,13 %
95%-Konfidenzintervall	2,62 € - 3,85 €
Stichtag	02.07.2024

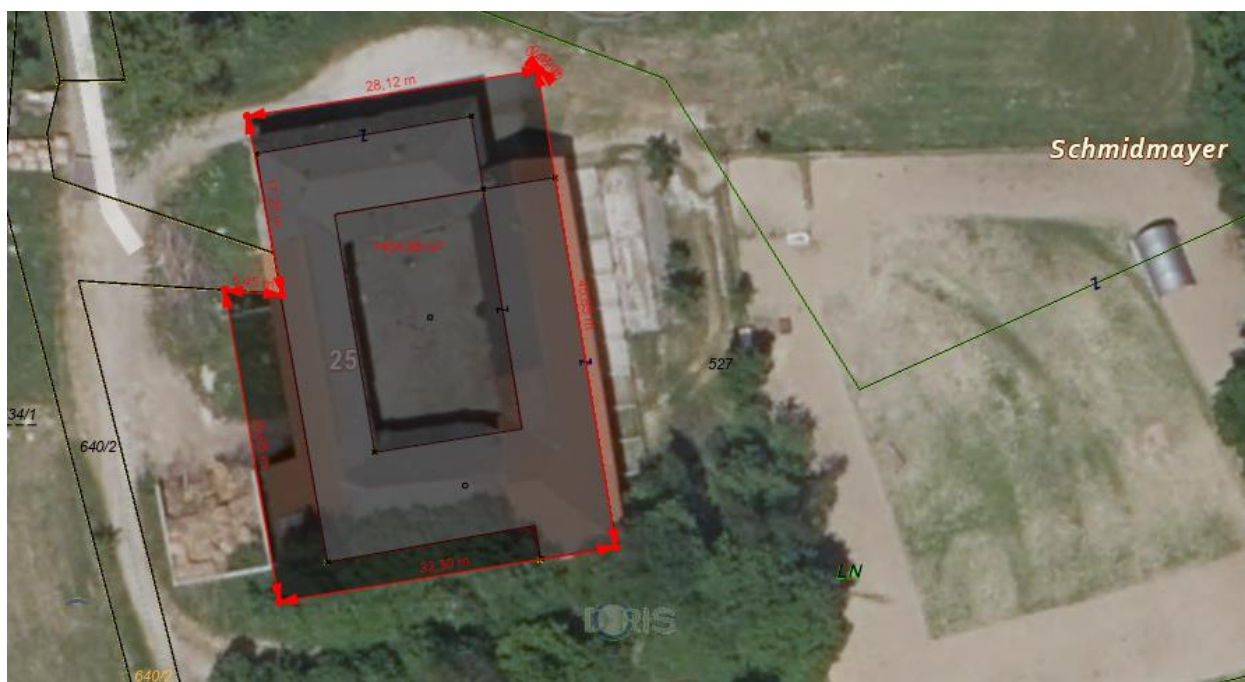


Entsprechend den Erkenntnissen aus den oben angeführten Grundstückstransaktionen, wird ein valorisierter (auf den Bewertungszeitraum 2024 angepasster) Mittelwert von ca. **€ 3,20 / m²** für **Waldflächen** (inklusive Wert für Bestockung) im betroffenen Bereich angesetzt. Da es sich im konkreten Fall lediglich um Kleinflächen handelt, die sich in unmittelbarer Hofnähe befinden und somit auch die Bringung relativ leicht erfolgt, wird aus der fachlichen Sicht ein Aufschlag von ca. 25 % auf dieses Preisbasis berücksichtigt.

- Preis hofnaher Kleinwaldflächen somit = € 3,20 x 1,25 = gerundet ca. **€ 4,- / m²**

Entsprechend dem Bewertungsgrundsatz L-1.1-05 der ZT Kammer (siehe Bewertungskatalog aus 2005) werden die umbauten, verbauten und nicht verbauten Grundflächen im Umfeld von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, soweit sie zur Benutzung dieser notwendig sind, als sogenannte „**landwirtschaftliche Hofflächen**“ definiert. Für diese Hofflächen wird – unter Berücksichtigung der nach § 30 Oö. ROG idgF. ableitbaren Möglichkeiten – der örtliche Baulandpreis als Basispreis herangezogen.

Aus der fachlichen Sicht wird diese „Hoffläche“ folgendermaßen ausgewiesen bzw. definiert:



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	 Bauland	2103/2020	08.05.2020	749,00	200,00 €	244,39 € *
2	 Bauland	1307/2020	30.03.2020	750,00	180,00 €	221,10 € *
3	 Bauland	3451/2020	27.08.2020	750,00	200,00 €	240,74 € *
4	 Bauland	1750/2020	26.03.2020	782,00	173,15 €	212,80 € *
5	 Bauland	3441/2020	16.06.2020	1.107,00	150,00 €	182,33 € *
6	 BodenAnteil	1749/2020	26.03.2020	684,79	148,15 €	182,07 € *
7	 Bauland	4557/2020	27.10.2020	589,00	203,74 €	243,19 € *
8	 Bauland	671/2021	26.01.2021	755,00	100,00 €	117,87 €
9	 Bauland	4251/2020	18.09.2020	775,00	180,39 €	216,48 € *
10	 Bauland	1175/2022	21.03.2022	698,00	358,17 €	397,53 €

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Entsprechend den Erkenntnissen aus den oben angeführten Grundstückstransaktionen, wird ein valorisierter (auf den Bewertungszeitraum 2024 angepasster) und harmonisierter (auf die bewertungsrelevanten Umstände wie Lage, Aufschließung, bauliche Ausnutzbarkeit etc. angepasster) Mittelwert von ca. **€ 220,- / m²** für Baulandgrundstücke im betroffenen Bereich angesetzt.

Die unmittelbar an die Bestandsbebauung anschließenden Zonen wie Verkehrswege, Reitplätze, Obstgarten etc. werden aus der fachlichen Sicht als sogenanntes „**höherwertiges Grünland**“ eingestuft und mit dem ca. 1,5-fachen Grünland-Durchschnittspreis bewertet.

- Preis „höherwertiges Grünland“ somit = € 11,93 x 1,5 = gerundet ca. **€ 17,90 / m²**

Aus der fachlichen Sicht werden diese Zonen folgendermaßen ausgewiesen bzw. definiert:



Daraus resultiert eine Fläche im Ausmaß von ca. 7.700 m².

Die Restflächen werden entsprechend dem Bewertungsgrundsatz L-2.1-05 der ZT Kammer als sogenannte „hofnahe Flächen“ bewertet, da diese über eine verhältnismäßig kurze Wegstrecke von der Hofstelle aus erreichbar sind. Aus der fachlichen Sicht ist für diese Zonen ein Aufschlag von ca. 20 % zum – nach dem BKZ-Ansatz resultierenden - Grünlandpreis zu berücksichtigen.

Ausgangspreis Gst. Nr. 527 bzw. 534/1 = BKZ 34,43 x € 0,30 = 10,33

○ Preis hofnaher Flächen somit = € 10,33 x 1,20 = gerundet ca. **€ 12,40/m²**

Für die gegenständliche Liegenschaft errechnet sich der Bodenwert nach der im Flächenwidmungsplan ersichtlichen Ausweisung wie folgt:

Widmung	Gst.Nr.	Fläche (m ²)	Grundpreis (€/m ²)	Wert (€)
Grünland Hofffläche	527	1.400	220,00	308.000
höherwertiges Grünland	527	7.700	17,90	137.830
Grünland L + F	527	45.143	12,40	559.773
Grünland L + F	534/1	1.820	12,40	22.568
Grünland Wald	527	3.895	4,00	15.580
Summe Bodenwert gerundet auf € 100,-		59.958		1.043.800

Der Umstand der Bebauung wird allenfalls bei der abschließend notwendigen Marktanpassung berücksichtigt (siehe dazu Artikel „Gebundener Bodenwert, Der Sachverständige Heft 3/2013). Aus der fachlichen Sicht ist aufgrund der einschlägigen Bestimmungen des § 30 Oö. ROG 1994 idgF. kein Bebauungsabschlag anzusetzen, da die vorhandene Bebauung in der Regel den Fortbestand (im bewilligten Ausmaß) sicherstellt.

Vorhandene Aufschließungen und Anschlüsse sind gemäß der ÖNorm B 1801-1 in den Herstellungskosten berücksichtigt und somit in den nachstehenden Gebäudewerten enthalten.

Die notwendigen Anpassungen zeigen sich somit folgendermaßen:

Zu- und Abschläge	Ausmaß (%)	Bezugswert (€)	Wert (€)
Anpassungen gesamt	0	1.043.800	0
Bodenwert lt obigem Ansatz:	1.043.800	Bodenwert neu:	1.043.800
Bodenwert neu gerundet			1.043.800

3. Bauwert Gebäude

Im Rahmen des Sach- bzw. Ertragswertverfahrens erfolgt die Ermittlung der Herstellungskosten (Kostengruppen lt. ÖNorm B 1801-1) im Sinne der ÖNorm B 1802-1 **inkl.** (keine unternehmerische Nutzung zum Zeitpunkt der Errichtung bzw. des Ankaufes) **Umsatzsteuer**. Die Zeitwertermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Bäumängel- oder Schäden.

Daraus ergeben sich die gekürzten Herstellungskosten, bei denen die Wertminderung wegen Alters (technische WM) berücksichtigt wird. Beim daraus resultierenden Gebäudesachwert wird allenfalls noch eine wirtschaftliche Wertminderung (z.B. verlorener Bauaufwand) berücksichtigt. Weiters werden besondere wertbeeinflussende Umstände durch Zu- oder Abschläge angesetzt.

3.1. Gebäudeneuwerte/Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten sind jener fiktive Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der bewertungsrelevanten baulichen Anlagen in derselben Größe und in der gleichen Bauweise bzw. Ausstattung (wie bei einem Ersatzbau) zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste. Somit sind für diesen Vergleich die wertbestimmenden Ausstattungen zu definieren.

Für die Wahl der Herstellungskosten (Kostengruppen nach ÖNorm B 1801-1) beziehe ich mich auf die Angaben des Arch. Bmst. DI. Roland Popp, veröffentlicht in „der Sachverständige“, Heft 3/2023 bzw. auf die Angaben in den Pauschalkostensätzen „Baukosten im landwirtschaftlichen Bauwesen“, vom Österr. Kuratorium für Landtechnik und Landentwicklung vom 10.05.2021.

Da bei gewissen Zonen ein Fertigstellungsaufwand gegeben ist (siehe Pkt. B 3.4 im Befund), sind die Herstellungskosten nur gemäß dem angegebenen Baufortschritt (siehe Kranewitter, Ausgabe 7, Seite 71) anzusetzen.

Da der Großteil des Wohntraktes, die Einstellhalle und der alte Stall als „abbruchreif“ beurteilt wird, sind die Herstellungskosten hier nicht mehr relevant.

Die nach den vorliegenden Plänen ermittelten Kubaturen bzw. Flächen gliedern sich in nachfolgende Gebäudeteile, für die der jeweilige Neubaupreis (angepasst mittels Faktoren an den vorgefundenen Ausführungsstandard bzw. Fertigstellungsgrad, inkl. Ust.) zum Bewertungsstichtag zugeordnet wird:

Bauteile	Ausmaße (m ³ , bzw. m ²)	Herstellungskosten (HK) (€/Einheit)	notwendige Anpassungen		angepasste Herstellungskosten
			Faktor	Preise (€)	gerundet (€)
Pferdestall:					
EG Stall	259,46	840,00	0,80	672,00	174.357
OG Wohnen	49,88	2.200,00	1,00	2.200,00	109.736
OG Heulager	196,39	540,00	0,80	432,00	84.840
Zwischensumme:					368.933
Festmistlager/Jauchegrube					
KG (m ³ Fassungsgr.)	55,00	450,00	1,00	450,00	24.750
EG (m ² Wandflächen)	68,00	230,00	1,00	230,00	15.640
Zwischensumme:					40.390
Summe Gebäudeneuwert gesamt gerundet auf € 100,-					409.300

3.2 Gebäudezeitwerte

Der Zeitwert der Gebäude hängt im Wesentlichen von zwei Faktoren ab. Zum einen, vom Alter des Gebäudes unter Berücksichtigung der mittleren techn. Bestandsdauer (je nach Bauweise) und zum zweiten vom Zustand des Gebäudes.

Entscheidend für die techn. Bestandsdauer von Gebäuden ist die Haltbarkeit der Außenwände, der Dachkonstruktion und Decken, Fenster, Türen, Tore, Fußböden, Beheizung und der Installation von Strom, Wasser usw. Unter der Berücksichtigung, dass Fundamente und Umfassungswände eine Lebensdauer von nahezu 200 bis 300 Jahren erreichen können und dafür aber diverse Ausbauarbeiten, wie Türen und Fenster, Elektro-, Wasser- und Heizungsinstallationen nur eine Lebensdauer von rund 40 Jahren aufweisen, ergibt sich bei üblichen in Massivbauweise hergestellten Wohngebäuden eine mittlere durchschnittliche Bestandsdauer von etwa 60 bis 80 Jahren. Bei Gebäuden in Holzbauweise einfacher Ausführung beträgt die gewöhnliche Lebensdauer ca. 40 -60 Jahre.

3.2.1 Wertminderung wegen unbehebbarer Baumängel- und Schäden

Derartige Belange sind nicht zu berücksichtigen.

3.2.2 Wertminderung wegen Alter und Abnutzung (technische Wertminderung)

Bezüglich der Alterswertminderung wird lt. der einschlägigen Literatur folgendes angegeben: Ein-, Um- und Aufbauten teilen das Schicksal des Hauptgebäudes. Für die Berechnung der Wertminderung wird das Alter jenes Teiles zugrunde gelegt, der überwiegt.

Pferdestall:

Gebäudealter (A): lt. Befund = ca. 60 Jahre

GND = für Stallgebäude lt. Nutzungsdauerkatalog SV Verband aus 2020 = ca. 30 – 50 Jahre

GND aufgrund der vorgefundenen Bauart (massiv) = angenommen ca. 50 Jahre, somit GND bereits überschritten!

RND vom SV (aufgrund Einschätzung des SV's) angenommen = ca. 15 Jahre

fiktives Alter (Af) = somit 50 - 15 = ca. 35 Jahre

Wertminderungsberechnungsmethoden nach LBG:

- bei normaler Instandhaltung (linear)

übliche Gesamtnutzungsdauer	GND:	50	Jahre
Alter (fiktiv)	A (f):	35	Jahre
Restnutzungsdauer (angenommen)	RDN:	15	Jahre
Wertminderung linear (A/GND)*100 gerundet	W:	70,00	%

Festmistlager/Güllegrube:

Alter der Bauteile: Alter lt. Befund: ca. 7 Jahre

GND = für landwirts. Nebenanlagen lt. lt. Nutzungsdauerkatalog SV Verband aus 2020 = bei Massivbauweise = ca. 30 – 50 Jahre
 aufgrund der vorgefundenen Bauweise angenommen = ca. 50 Jahre
 Restnutzungsdauer vom SV angenommen = ca. 40 Jahre, fiktives Alter somit ca. 10 Jahre

Wertminderungsberechnungsmethoden nach LBG:

- bei normaler Instandhaltung (linear)

übliche Gesamtnutzungsdauer	GND:	50	Jahre
Alter (fiktiv)	A:	10	Jahre
Restnutzungsdauer (angenommen)	RDN:	40	Jahre
Wertminderung linear $(A/GND) \cdot 100$ gerundet	W:	20,00	%

Die Berechnung der oben aufgezeigten Faktoren wird daher wie folgt aufgelistet:

Teile der Liegenschaft	Zu-bzw. Abschläge (%)	Neubauwert (€)	Zeitwert gerundet (€)
		Wertbezug (€)	
Pferdestall			
Bauschadensminderung	0,0	368.933	0
Alterswertminderung	-70,00	368.933	-258.253
Gebäudesachwert			110.680
Wertbeeinflussende Umstände	0,00	110.680	0
Bauwert gerundet			110.700
Festmistlager/Güllegrube			
Bauschadensminderung	0,0	40.390	0
Alterswertminderung	-20,00	40.390	-8.078
Gebäudesachwert			32.312
Wertbeeinflussende Umstände*	0,00	32.312	0
Bauwert gerundet			32.300

Der ca.-Zeitwert des östlichen Teiles des Wohntraktes wird folgendermaßen bewertet:

46,44 m² im EG a' € 400,- = gerundet ca. € 18.600,-
 26,76 m² im OG a' € 700,- = gerundet ca. € 18.700,-

gesamt ca.: **€ 37.300,-**

3.2.3. Wertminderung wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände

Der Bereich der Einstellhalle und der Westteil des Wohntraktes zeigen sich als abbruchreif und sind diesbezüglich Kosten für das Abtragen und fachgerechte Entsorgen anzusetzen. Diese werden überschlägig folgendermaßen definiert:

ca. 720 m³ a' € 50,- = gerundet ca. € 36.000,-
ca. 1.285 m³ a' € 20,- = gerundet ca. € 25.700,-

gesamt ca.: **€ 61.700,-**

4. Bauwert Außenanlagen:

Als Zeitwertpauschale für die im Befund beschriebenen Anlagen wird ein Betrag von € 3.000,- angesetzt.

5. Zeitwert des Zubehörs

Es wurde kein bewertungsrelevantes bauliches Zubehör vorgefunden. Das Mobiliar wird unter Pkt. 10 des Gutachtens behandelt.

6. Sachwert der Liegenschaft

Der Sachwert der Liegenschaft ergibt sich aus der Summierung der oben angeführten Zeitwerte der einzelnen Gebäudeteile, der Außenanlagen, etwaigen Zubehörs und des Bodenwertes.

Die Berechnung wird daher wie folgt aufgelistet:

Bestandteile der Liegenschaft	Zeitwert gerundet (€)
Bodenwert	1.043.800
Bauwert Wohntrakt Ostteil	37.300
Bauwert Pferdestall	110.700
Bauwert Einstellhalle	0
Bauwert alter Stall	0
Bauwert Festmistlager/Jauchegrube	32.300
Bauwert Außenanlagen	3.000
Abbruchkosten ca.	-61.700
Zeitwert bauliches Zubehör	0
Sachwert der Liegenschaft gerundet auf € 1.000:	1.165.000

7. Ertragwert der Liegenschaft

Dieses Verfahren trägt im gegenständlichen Fall (bei eigengenutzten Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäusern, kleinlandwirtschaftlichen Liegenschaften etc.) nicht zur Verkehrswertfindung bei.

8. Barwert von Rechten und Lasten

a) verbücherte Rechte:

Die im A2-Blatt der Grundbuchsabfrage geführten Einträge werden wie folgt bewertet:

- 1a: Eröffnung der Einlage für Gst. 527, 534/1 aus EZ 23
Daraus ist kein wertrelevanter Umstand abzuleiten.
- 2a: mit dieser Liegenschaft ist 1/286 Anteil an der Gemeinschaftsliegenschaft EZ 259 der KG Mühlendorf I verbunden
Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um ein 32.510 m² großes Waldgrundstück in der Gemeinde Scharnstein. Der Barwert dieser Berechtigung wird vereinfacht folgendermaßen ermittelt:

$$32.510 \text{ m}^2 \text{ a' } € 3,20 = € 104.032 / 286 = \text{gerundet ca. } € 360,-$$

b) außerbücherliche Rechte:

Diesbezüglich gibt es keine Angaben.

c) verbücherte Lasten:

Die im C-Blatt der Grundbuchsabfrage geführten Einträge können allesamt als nicht bewertungsrelevant eingestuft werden.

d) außerbücherliche Lasten:

Diesbezüglich gibt es keine Angaben.

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr insbesondere nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre.

Bei seiner Ermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. *Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertmessungen einzelner Personen bleiben außer Betracht.*

Bei ertraglich nutzbaren Liegenschaften ist dem Ertragswert mehr Bedeutung als dem Sachwert beizumessen, da die Liegenschaft nur so viel wert ist, als Nutzen daraus gezogen werden kann. Weitere Zu- oder Abschläge hängen von Art, Größe, Widmung und Marktgängigkeit der Liegenschaft ab. Das heißt, in Abwägung dieser Faktoren wird die Verkehrswertbasis aufgewertet oder abgemindert.

Bei der gegenständlichen Liegenschaft wird aufgrund der im Pkt. C.7. aufgezeigten Thematik nur der "Sachwert der Liegenschaft" für die Verkehrswertfindung herangezogen. Somit bildet rein der Sachwert die sogenannte „**Verkehrswertbasis**“.

9.1. Verkehrswert mit Berücksichtigung von dinglichen Rechten und Lasten

Nach eingehender Prüfung der derzeitigen Marktlage und der Einschätzung der derzeitigen Verwertungsmöglichkeit derartiger Liegenschaften **im Gemeindegebiet von Gschwandt** ist aus sachverständigem Ermessen die im Sachwertverfahren ermittelte „Verkehrswertbasis“ zur „Verkehrswertfindung“ durch einen Abschlag in der Höhe von ca. 10 % anzupassen.

Die Notwendigkeit zu dieser Anpassung zeigt sich aus den im Vergleichswertverfahren recherchierten Transaktionen, den Erschwerissen durch notwendige Abbruch- bzw. Umbaumaßnahmen aufgrund der im Befund dargelegten Zustandes der baulichen Anlagenteile, den aufgezeigten baubehördlichen Belangen und den durch die notwendige grundverkehrs-kommissionelle Abhandlung gegebenen, eingeschränkten Marktteilnehmern.

Darlegung der notwendigen Anpassungen:

Wertansätze	Ausmaß (%)	Bezugswert (€)	Wert (€)
Verkehrswertbasis		Sachwert	1.165.000
Dingliche Rechte			360
Dingliche Lasten			0
Verkehrswertbasis			1.165.360
Verkehrswertanpassung	-10	1.165.360	-116.536
Verkehrswert			1.048.824
Verkehrswert gerundet auf € 1.000,-			1.049.000

Die beschriebene Liegenschaft, ihre Art und der Umfang, ihre Beschaffenheit sowie Angebot und Nachfrage für ähnliche Handelsobjekte rechtfertigen die Verkehrswertbildung wie folgt:

Der Verkehrswert der Liegenschaft

EZ 170 (BLNr. 1) des GB 42145 Oberndorf, BG Gmunden

bestehend aus den Grundstücken Nr. 527 und 534/1 der KG Oberndorf,
einschließlich dem Objekt „Moos 25“ in 4816 Gschwandt samt Nebenanlagen

wird – zum Stichtag 02.07.2024 - mit ca.

€ 1.049.000,-

bewertet

Anmerkungen/rechtliche Hinweise:

- Bei der Bewertung wird von einem lastenfreien (außer aufgezeigten) Kauf ausgegangen.
- Ferner wird vorausgesetzt, dass der Untergrund für die beabsichtigte Nutzung geeignet und nicht kontaminiert ist. Für die gegenständliche Wertermittlung wurde jedoch keine gesonderte Bodenuntersuchung vorgenommen.
- Im oben ausgewiesenen Verkehrswert sind die Bauwerte als Bruttobeträge (inkl. Ust) zu verstehen. Beim Ankauf ist die jeweilige individuelle Situation des Käufers finanzrechtlich zu klären.
- Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass der tatsächlich erzielbare Verkaufswert erfahrungsgemäß innerhalb einer Streuung von +/- 10 bis 15 % des oben angeführten Verkehrswertes liegt, wobei die Streuung vom Sachverständigen nicht beeinflusst werden kann. Der Wert wird an der unteren Grenze des Spektrums liegen, wenn aus wie immer gearteten Gründen die Notwendigkeit besteht, die Liegenschaft in kurzer Zeit veräußern zu müssen. Der Wert wird an der oberen Grenze liegen, wenn genügend Zeit für den Verkauf zur Verfügung steht und die Verkaufsabsicht entsprechend kundgetan werden kann.
- Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen vorgenommen, weiters keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen durchgeführt.
- Beurteilt wurden ausschließlich Gegebenheiten, wie sie sich am Besichtigungstage darstellten. Unzulänglichkeiten, welche nur bei einem längeren Bewohnen des Objektes feststellbar sind, können in die Bewertung nicht einfließen.
- Die auf der Liegenschaft oder in den Gebäuden sonst noch vorhandenen Fahrnisse, wie spezielle Wohnungseinrichtungen, Möblierungen, Gerätschaften, Haus- bzw. Zierrat, evt. Lagernde Materialien oder ähnliches sind in der Verkehrswertermittlung nicht enthalten, ebenso nicht deren Entsorgung.
- Verwendungszweck und Vertraulichkeit: Das Gutachten wurde ausschließlich für den vereinbarten und im Befund unter Pkt. A 3 genannten Zweck erstellt und hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit. Es dient nicht der Vorlage bei Dritten. Eine Haftung gegenüber Dritten, aus welchem Titel und welchem Grund auch immer, wird somit ausgeschlossen. Sämtliche Unterlagen und Informationen im Rahmen dieses Auftrages sind vertraulich zu behandeln.

D. BEILAGEN

- Grundbuchsabfrage
- Lageplan (Auszug Katastralmappe)
- Grundrisse (aus Einreichplänen, nicht aktuell!)
- Schnitt
- Fotodokumentation

der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



SV – Bestellung für die Nomenklaturen 94.17, 94.65, 94.70 - LG Wels Jv 217-5f/07

SV – Best. für die Nomenkl. 09.50, 94.03, 94.10, 94.15, 94.20, 94.23 - LG Wels Jv 2815-15t/-5.2



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 42145 Oberndorf
BEZIRKSGERICHT Gmunden

EINLAGEZAHL 170

Letzte TZ 4191/2023

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
527	GST-Fläche	58138	
	Bauf.(10)	721	
	Bauf.(20)	326	
	Landw(10)	53196	
	Wald(10)	3895	Moos 25
534/1	G Landw(10)	(* 1820)	Änderung in Vorbereitung
GESAMTFLÄCHE		(59958)	Änderung in Vorbereitung

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

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

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

- 1 a 2713/2002 Eröffnung der Einlage für Gst 527 534/1 aus EZ 23
- 2 a 477/1915 mit dieser Liegenschaft ist 1/286 Anteil an der
Gemeinschaftsliegenschaft EZ 259 KG Mühldorf I verbunden
- b 2713/2002 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 23
- 4 gelöscht

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1
Ing. Klaus Mitterhauser
GEB: 1968-08-02 ADR: Moos 25, Gschwandt 4816
- a 2713/2002 Kaufvertrag 2001-11-22 Eigentumsrecht
- b 4373/2014 Vergleich 2012-07-26 Eigentumsrecht
- c 4373/2014 Zusammenziehung der Anteile
- 2 gelöscht

***** C *****

- 7 a 4831/2017 Pfandurkunde 2017-12-15
PFANDRECHT Höchstbetrag Teilbetrag EUR 200.000,--
für Raiffeisenbank Salzkammergut eGen (FN 93890z)
- b gelöscht
- 8 a 2764/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 6.299,26; Kosten EUR
900,--;
EUR 80,--;
EUR 2.000,--;
EUR 2.000,--;
EUR 20.000,--; Kosten EUR 2.000,--;
EUR 80,--;
EUR 2.000,--;

Seite 1 von 2

EUR 1.000,--;
 EUR 80,--;
 EUR 80,--;
 EUR 80,--;
 EUR 80,--;
 EUR 80,--;
 EUR 2.000,--;
 EUR 80,--;
 EUR 80,--;
 EUR 160,--;
 EUR 80,--;
 EUR 80,--;
 EUR 80,--;
 EUR 3.240,--;
 EUR 1.000,--;
 EUR 80,--;
 EUR 80,--;
 EUR 80,--;
 Kosten EUR 227,50;
 Kosten EUR 177,50;
 Kosten EUR 55,50;
 Kosten EUR 127,50 für
 Land Oberösterreich, vertr. d. BH Gmunden (10 E 6/23k)
 9 a 2928/2023 Zahlungsbefehl 2023-06-22
 PFANDRECHT vollstr. EUR 4.653,60
 gemäß Exekutionsantrag 2023-08-22;
 Kosten EUR 509,64 für
 RENO VIT Verputz- und Malerei-GmbH, FN 211951v
 (5 E 1340/23z)
 b 4191/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr. EUR 4.653,60 samt 4 % Z
 (jährlich) aus EUR 4.653,60 seit 16.05.2023, Kosten EUR
 617,14 zzgl. 4 % Z (jährlich) seit 22.06.2023, Kosten EUR
 509,64, Kosten EUR 452,14 für
 RENO VIT Verputz- und Malerei-GmbH (FN 211951v)
 (10 E 15/23h beigetreten zu 10 E 6/23k)
 10 a 3723/2023 Pfandurkunde 2017-12-15
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 40.000,--
 für Raiffeisenbank Salzkammergut eGen (FN 93890z)

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

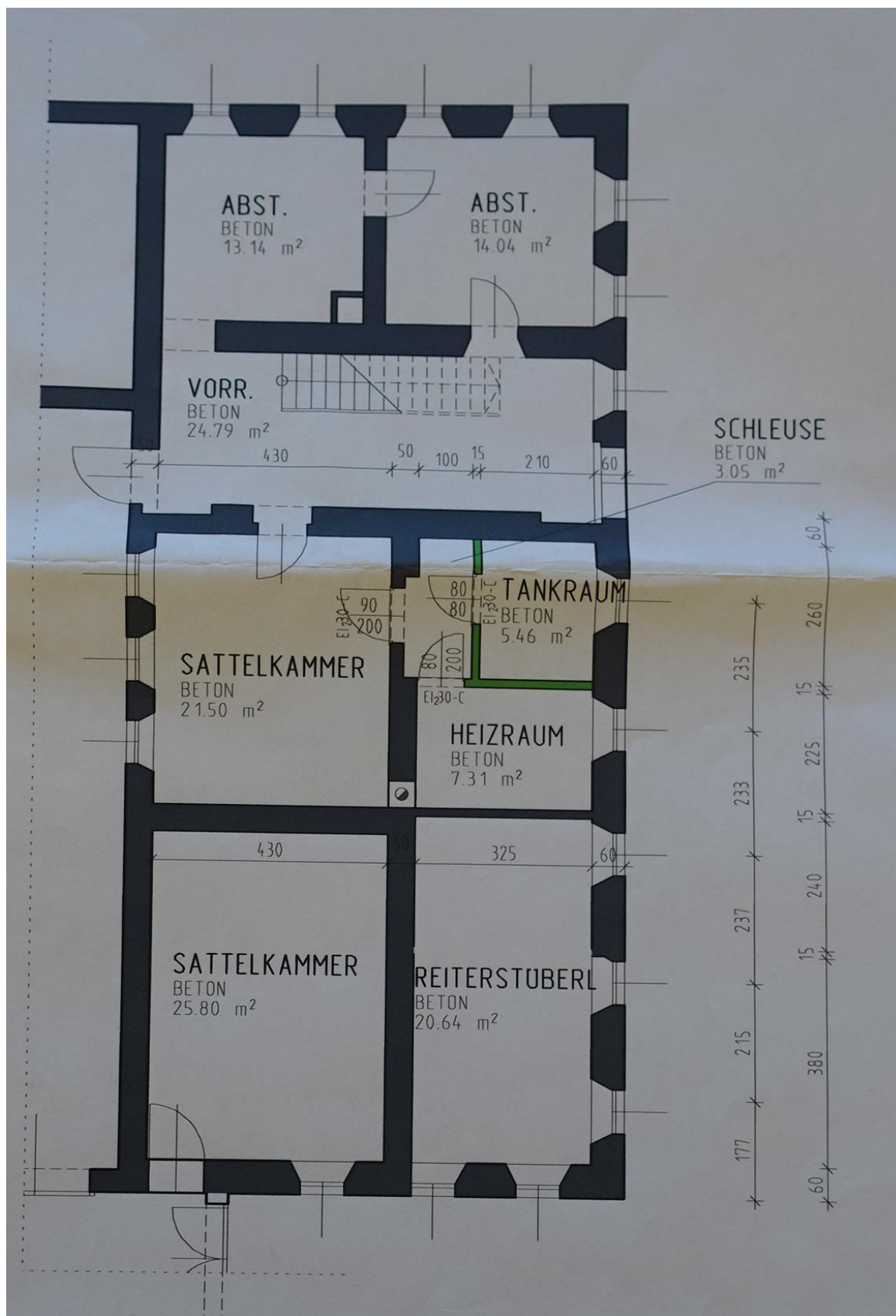
Grundbuch

28.08.2024 09:00:55

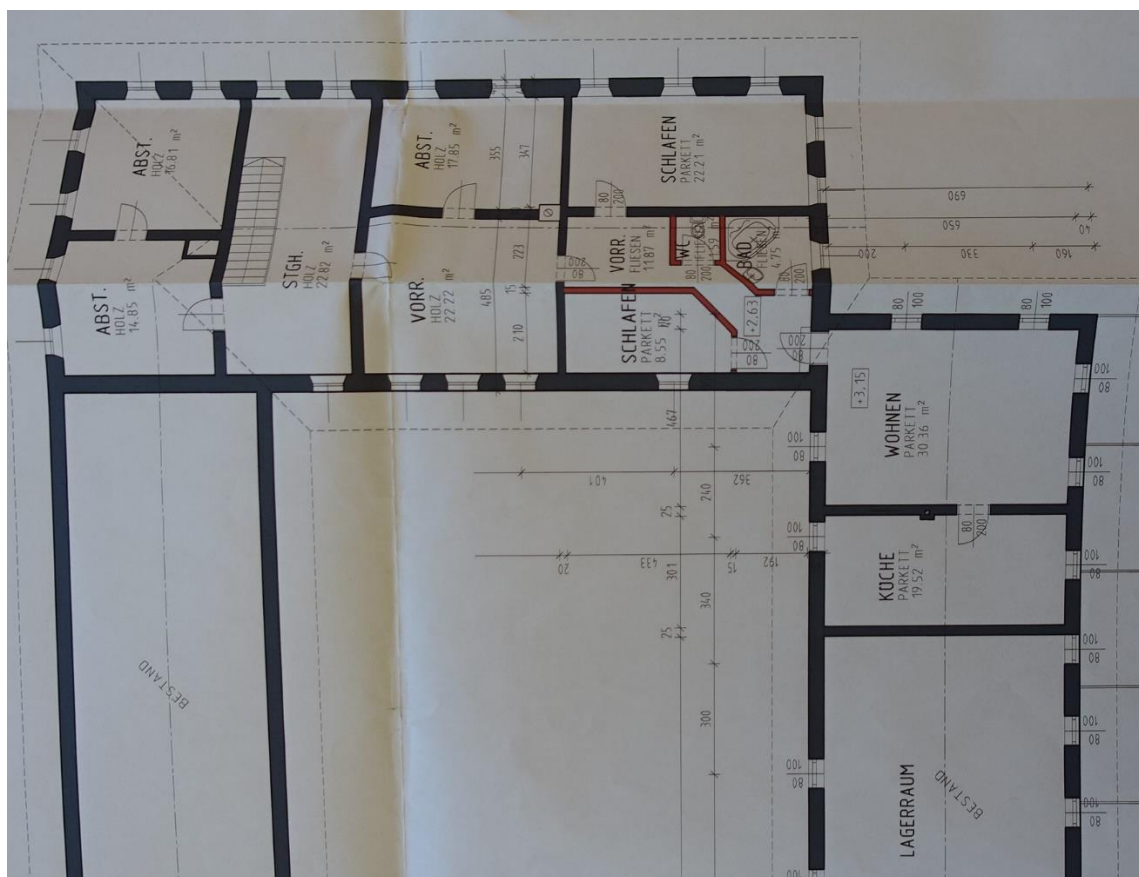
Beilage 2, Auszug Kataster:



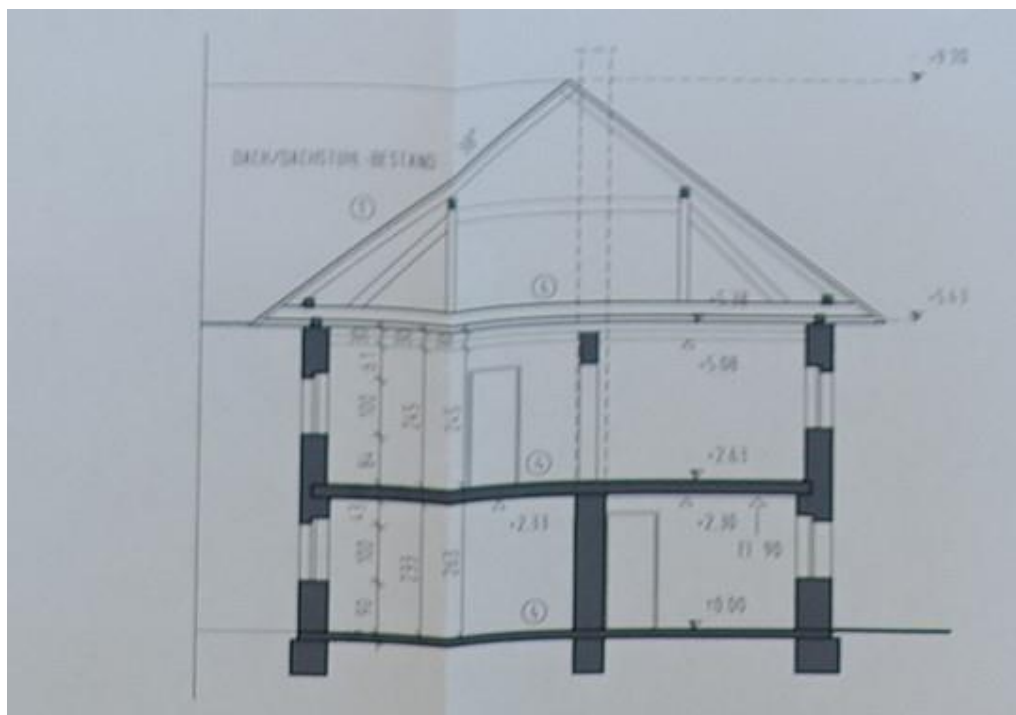
Beilage 3, Grundriss Erdgeschoss Wohntrakt :



Beilage 4, Grundriss Obergeschoss Wohntrakt, Teile Pferdestall :



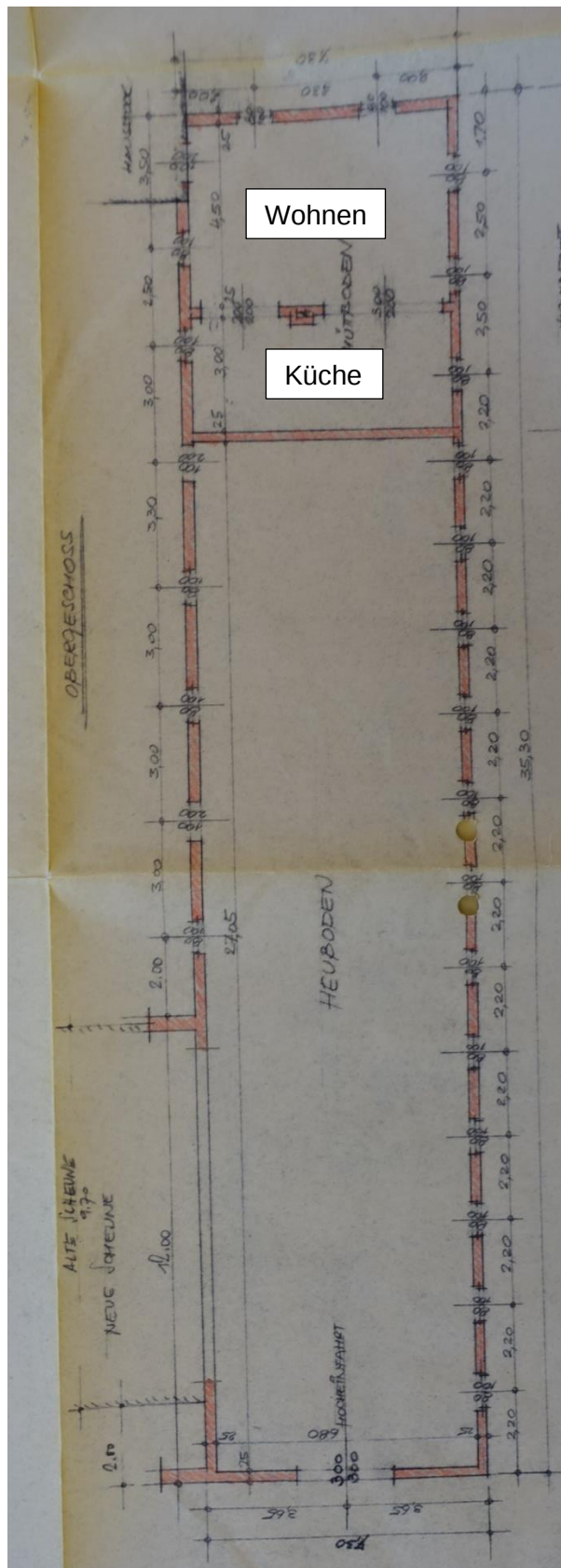
Beilage 5, Schnitt Wohntrakt:



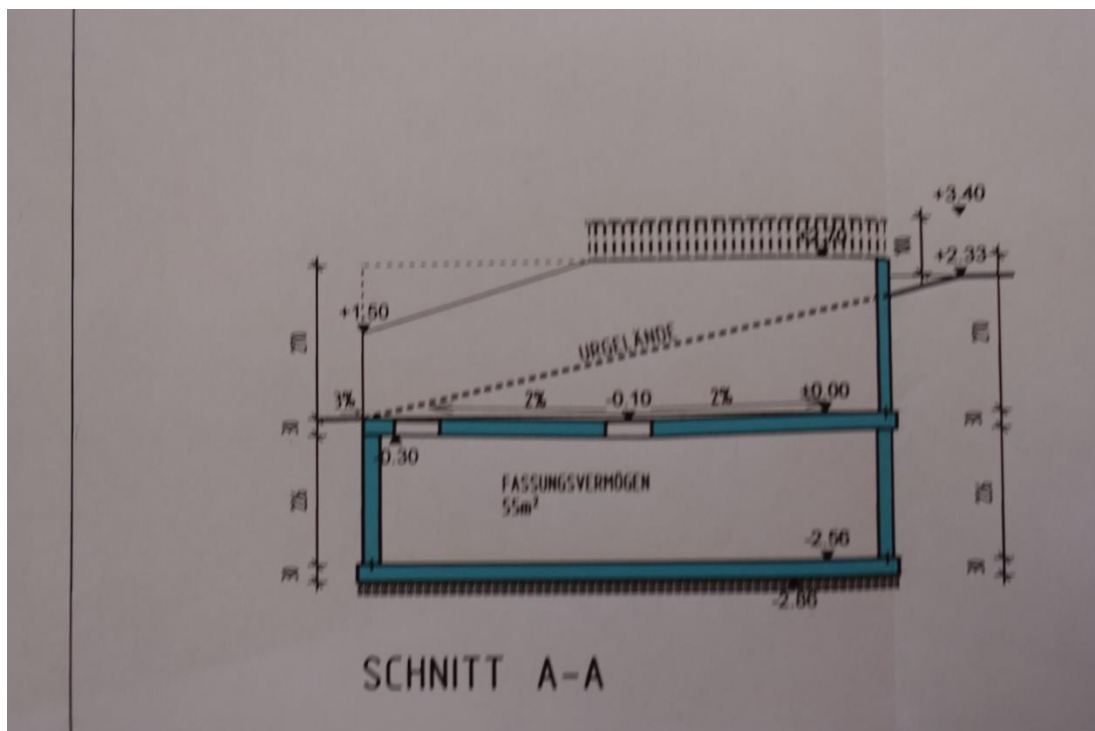
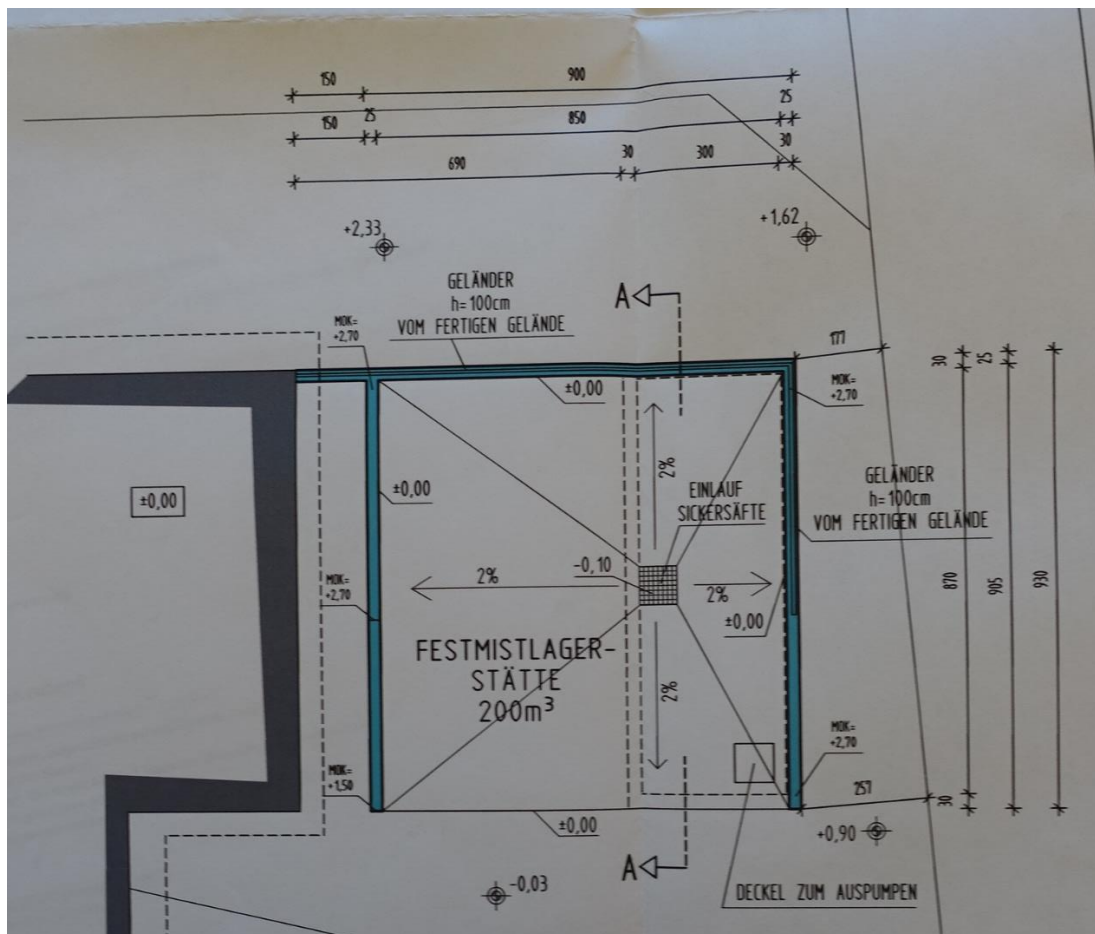
Beilage 6, Grundriss Erdgeschoss Pferdestall:



Beilage 7, Grundriss Obergeschoss Pferdestall:



Beilage 8, Grundriss und Schnitt Festmistlager/Jauchegrube:



Beilage 9, Fotodokumentation vom 02.07.2024:

























