



ING. MARTIN SPETA

Stadtberg 11

A-4240 FREISTADT

[martin.speta@epnet.at](mailto:martin.speta@epnet.at)

Tel.: 0664/82 98 187

An das  
Bezirksgericht Zwettl  
Weitraer Straße 17  
3910 Zwettl

**7 E 1580/24 m**

<b>EXEKUTIONSSACHE:</b>	
<b>Betreibende Partei</b> LEGIA GmbH Lichtensteinstraße 91/5 1090 Wien	vertreten durch Mag. Johann JUSTER Rechtsanwalt Landstraße 21 3910 Zwettl
<b>Verpflichtete Partei:</b> Manfred Weber geb. 06.07.1958 Dankholz 19 3623 Kottes-Purk	
<b>Wegen:</b> EUR 929,91 samt Anhang	

## Bewertungsgutachten

Ermittlung des **Verkehrswertes**  
des Liegenschaftshälfteanteiles ( B-LNr.3) der  
**Liegenschaft EZ 2 Grundbuch 24210 Dankholz**

Bestellung zum Allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen durch den Präsidenten des Landesgerichtes Linz Zl.Jv 3301 - 5/01 u.a. **Fachgebiete:** 39.01 Wald- und Forstwirtschaft, Hölzer, Holzgewinnung ( inkl. Bringung und Transport ); 94.03 Kleinere landwirtschaftliche Liegenschaften; 94.07 Kleinere forstwirtschaftliche Liegenschaften.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
Auftrag	3
Gegenstand der Schätzung	3
Zweck	3
Wertermittlungsstichtag	3
Grundlagen der Schätzung	4
Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	5
<b>Befund</b>	<b>7</b>
Allgemeines	7
Grundbuchsstand EZ 2:	8
Bewertungsrelevante Rechte:	9
Bewertungsrelevante Lasten:	9
Unverbücherte dingliche Lasten:	9
Lage:	9
Anschlüsse:	10
Flächenwidmung:	11
Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas	11
Grundstücksbeschreibung:	12
Beschreibung der Baulichkeiten:	13
Allgemeine Beschreibung der Gebäude:	24
Außenanlagen:	25
Tiere:	25
Fahrnisse:	25
Fahrzeuge:	25
Maschinen und Geräte:	25
Zubehör:	26
<b>Bewertung</b>	<b>26</b>
Grundlagen	26
Berechnung:	27
Bodenwerte:	28
Gebäudewerte:	29
Außenanlagen:	30
Fahrnisse Wohnung:	30
Vorräte:	30
Maschinen, Geräte:	30
Lebendes Inventar:	31
<b>Zusammenstellung der Sachwerte:</b>	<b>31</b>
<b>Verkehrswert des Miteigentumanteiles B-LNR 3</b>	<b>32</b>

<b>Hälfteanteil</b>	<b>32</b>
Einschätzung über den getrennten Verkauf von Liegenschaftsteilen	33

# Allgemeines

## **Auftrag**

Mit Beschluss vom 30.12.2024 wurde der Gefertigte vom BG Zwettl zum Sachverständigen bestellt

## **Gegenstand der Schätzung**

Verkehrswert des Hälfteanteiles B-LNr. 3 der Liegenschaft EZ 2 GB 24210 Dankholz und des anteiligen Liegenschaftszubehörs.

## **Zweck**

Abhandlung des Exekutionsantrages

## **Wertermittlungsstichtag**

23. Jänner 2025 der Tag der Befundaufnahme.

An der **Befundaufnahme** nahmen teil:

- Laurin Seymann Geschäftsführer FA. LEGIA GmbH
- Herr Ing. Martin Speta, SV

Der Verpflichtete wurde nicht angetroffen. Da die Fa. Legia GmbH Miteigentümer ist und Herr Seymann bescheid wusste, dass man auch von der Rückseite des Stadels in das Gebäude gelange, wurde die Befundaufnahme ohne Beisein des Verpflichteten durchgeführt.

## Grundlagen der Schätzung

- Besichtigung der Liegenschaft am 23.01.2025
- Grundbuchauszug vom 02.01.2025
- Katasterplan
- Flächenwidmungsplan
- Eigene Grundpreissammlung
- Grundpreisabfrage bei Immounited
- Internetabfrage Umweltbundesamt: Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas
- Eigene Vermessungen der Nutzfläche, da keine Pläne auf der Gemeinde verfügbar waren.
- Eigene Skizzen über die Grundrisse - dienen lediglich der Orientierung
- Erhebungen bei der Bauabteilung der Gemeinde Kottes-Purk
- Einschlägige Fachliteratur insbesondere:
  - Liegenschaftsbewertungsgesetz, Stabentheiner, 2. erweiterte Auflage, Manz Verlag, Wien, 2005
  - Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage, 2020
  - Immobilienbewertung Österreich, Bienert, Funk, 3. Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie 2014
  - Liegenschaftsbewertung, Kranewitter, 7. Auflage, Manz Verlag, Wien 2017
  - Der Wert von Immobilien, Seiser - Kainz, 1. Auflage, 2011
  - Immobilien-Preisspiegel 2021, Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
  - Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, Ross-Brachmann, 30. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, 2012
  - ÖVI Marktbericht 2016, ÖVI Immobilien Akademie

- Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, Seiser, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, 2020
- Liegenschaftsbewertung in der Praxis, WEKA, 2020
- Land OÖ: DORIS Karten
- Bauabteilung der Marktgemeinde Neumarkt i. Mk Baupläne
- BEV: Grundstücksverzeichnis
- POPP: Empfehlung für Herstellungskosten - Wohngebäude 2024

### **Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung**

1. Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethodiken des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
2. Die Objekte wurden in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.
3. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen - eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltendgemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.
4. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
5. Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
6. Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte kann vom gefertigten Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind.
7. Die Funktionsfähigkeit der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstiger Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt.

8. Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
9. Der fertigende Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein Baurecht noch um ein Superädifikat handelt.
10. Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden.
11. Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
12. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung und Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen oder Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
13. Die üblichen Untersuchungen haben keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlichen oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern. Dies gilt auch für die eingesetzten Baustoffe und -materialien der Baulichkeit. Es wird davon ausgegangen, dass keine gesundheitsgefährdenden Stoffe eingesetzt wurden bzw keine Materialien vorhanden sind, die im Zuge der Entsorgung die Eluatklasse D der ÖN S2100 überschreiten, sondern auf Grundlage der Deponieverordnung 2008 eine Entsorgung auf einer Baurestmasse deponie zulassen.
14. Wertminderungen durch Kontaminationen oder Altlasten oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen" vorliegen. Konkrete Aussagen über das Vorliegen einer Kontamination und der damit verbundenen Sanierungskosten können erst auf Basis eines entsprechenden Sachverständigengutachtens getroffen werden.

15. Bei Grundstücken, welche nicht im Grenzkataster verzeichnet sind, könnten sich bei einer Neuvermessungen Abweichungen vom Grundbuchstand ergeben.

# Befund

## Allgemeines

Bei den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften handelt es sich um eine stillgelegte Kleinstlandwirtschaft. Sämtliche Gebäudeteile die EZ 2 betreffend stehen seit langem leer bzw. werden als Lagerräume für Werkzeuge oder Maschinen genutzt. Vor allem der östliche Stadl ist vollkommen vermüllt. Unzählige rote Fleischwannen, alte Maschinen einer Metzgerei und landwirtschaftliche Geräte ohne Funktion werden dort gelagert.

Der nördlich angrenzende Ehemalige Stall steht ebenfalls leer und ist von Tierkot übersät. der Wohntrakt im Süden ist einsturzgefährdet. Die Decke hängt derart durch, weil das Konstruktionsholz abgefaut ist. In der östlichen Hauswand klafft ein Riss der statisch bedenklich erscheint.

Auf der gesamten Liegenschaft rund um die Gebäude werden funktionslose KFZ - Landmaschinen, Gefriertruhen und sonstiger Unrat im freien gelagert.

Im Innenhof der Gebäude stocken Bäume und Sträucher mit cm dicken Stämmen, die darauf schließen lassen, dass die Gebäude bereits mehrere Jahre nicht mehr genutzt werden.

Im Bauakt der Gemeinde Kottes-Purk liegen keine Bescheide bzw. Baupläne über die Baubewilligung bzw. Benützungsbewilligung auf. Auf Grund der Bauweise wird davon ausgegangen, dass die Gebäudeteile ursprünglich vor 1900 errichtet wurden.

**Grundbuchsstand EZ 2:**

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB	
Auszug aus dem Hauptbuch					
KATASTRALGEMEINDE 24210 Dankholz				EINLAGEZAHL 2	
BEZIRKSGERICHT Zwettl					
*****					
Letzte TZ 3953/2024					
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012					
***** A1 *****					
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE	
.2		GST-Fläche	889		
		Bauf.(10)	560		
		Bauf.(20)	329	Dankholz 2	
12/2		Gärten(10)	49		
18/1		GST-Fläche	808		
		Bauf.(10)	98		
		Landw(10)	710		
27/1		Landw(10)	3007		
27/2		Landw(10)	326		
GESAMTFLÄCHE			5079		
Legende:					
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)					
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)					
Gärten(10): Gärten (Gärten)					
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)					
***** A2 *****					
2 b gelöscht					
***** B *****					
3 ANTEIL: 1/2					
Manfred Weber					
GEB: 1958-07-06 ADR: Dankholz 19 3623					
a 495/1998 IM RANG 2736/1997 Kaufvertrag 1997-05-27 Eigentumsrecht					
6 ANTEIL: 1/2					
LEGIA GmbH (FN 482514f)					
ADR: Liechtensteinstraße 91/5, Wien 1090					
a 4325/2022 Verschmelzungsvertrag 2022-02-08, Nachtrag zum					
Verschmelzungsvertrag 2022-05-11, Nachtrag zum Verschmelzungsvertrag					
2022-06-30 Eigentumsrecht					
***** C *****					
18 auf Anteil B-LNR 6					
b 1328/2021 (Entscheidendes Gericht BG Floridsdorf - 1734/2021)					
IM RANG 5394/2020 Pfandurkunde 2020-09-22					
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 260.000,--					
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)					
d gelöscht					
19 auf Anteil B-LNR 3					
a 3953/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur					
Hereinbringung von vollstr EUR 929,91					
samt 4% Z ab 2023-09-06					
Titelkosten EUR 487,22 samt 4% Z ab 2024-09-26					
Antragskosten EUR 290,27					
für LEGIA GmbH (FN 482514f) (7 E 1580/24m)					
Seite 1 von 2					

***** HINWEIS *****	
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.	
***** Für den Amtsgebrauch *****	
Grundbuch	02.01.2025 11:53:21

Sämtliche Grundstücke sind nicht im Grenzkataster einverleibt. Der Bewertung werden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind diese somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen. Die Feststellung eines verbindlichen Flächenausmaßes würde eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.

Die Liegenschaft steht im Hälfteeigentum vom LEGIA GmbH ( FN 482514f ) und Manfred Weber.

**Bewertungsrelevante Rechte:**

keine

**Bewertungsrelevante Lasten:**

**Unverbücherte dingliche Lasten:**

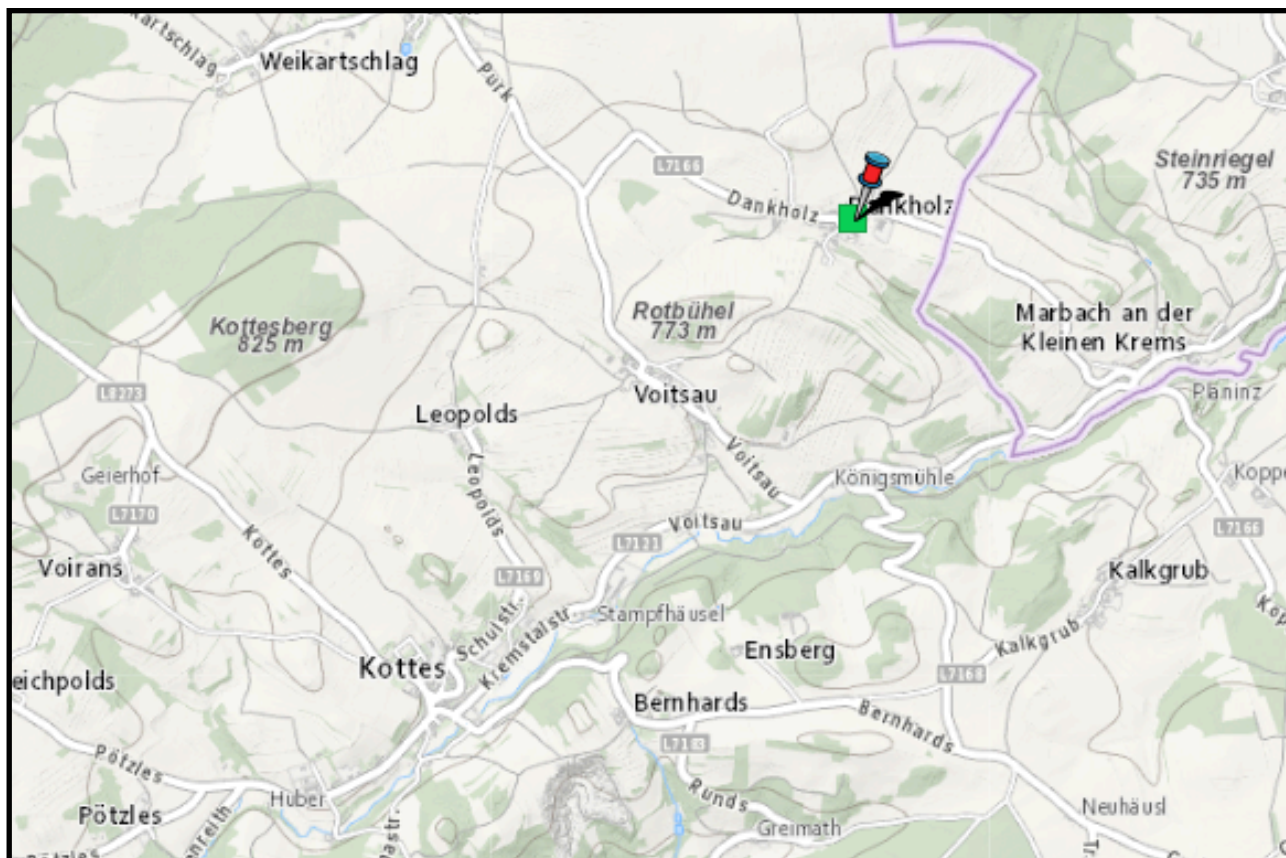
Die nach verschiedenen landesgesetzlichen Bestimmungen wie z.B Bauordnung, Kanalgesetz, Gemeinde-Wasserleitungsgesetz, Abfallwirtschaftsgesetz u.ä. an Eigentümer von Liegenschaften oder Bauwerken erlassenen Bescheide wirken auch gegen alle späteren Eigentümer. Somit können die mittels dieser Bescheide vorgeschriebenen und noch offenen Abgaben und Gebühren beim Rechtsnachfolger geltend gemacht werden.

Gemäß Auskunft der Gemeinde Kottes-Purk bzw. des Gemeindeverbandes Zwettl bestehen zum Bewertungsstichtag derartigen Gebühren- bzw. Abgabenrückstände in der Höhe von € 23,85 (Grundsteuer B 2024).

**Lage:**

Entfernung der Hofstelle: (jeweils ins Zentrum):

Kottes:	ca.	4,30 km
Zwettl:	ca.	31,10 km



Kindergarten, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in Kottes, Ottenschlag oder Zwettl

Anschluss an das öffentliche Verkehrswegenetz Regionalbus

Die Lage ist auf Grund der Entfernungen zu den wichtigsten infrastrukturellen Einrichtungen und der Umgebung als schlechte Wohnlage einzustufen.

**Anschlüsse:**

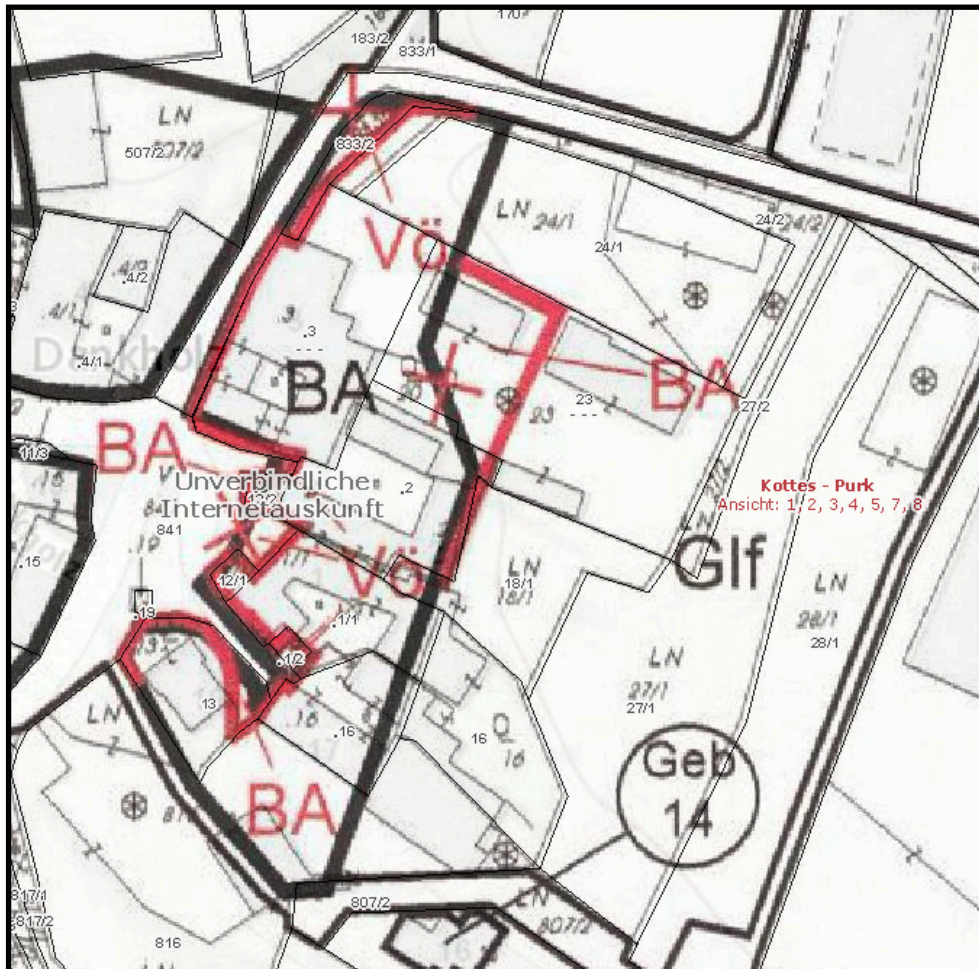
- Stromleitungsnetz der EVN (stillgelegt)
- Hausbrunnen auf Eigengrund (nicht untersucht)
- Senkgrube nicht untersucht.

**Flächenwidmung:**

BA: Bauland Agrargebiet

Grünland - Land-und Forstwirtschaft (Glf)

Flächenwidmungsplan:

**Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas**

## Verdachtsflächenkataster

Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr.

Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.

Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

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

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagessaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.

[→zur Abfrage](#)

Die Einschau im GIS - Altlasten ergab für die EZ 2 keine gefährliche Ablagerung oder Kontamination. Trotz der vorgefundenen enormen Müllmengen wird davon ausgegangen, dass keine gefährlichen Stoffe gelagert werden und es sich bei den Ablagerungen um Sperrmüll handelt. Die Gefriertruhen sind jedoch gebührenpflichtig zu entsorgen.

Die Bewertung erfolgt daher in der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponieverordnung überschreitet.

### **Grundstücksbeschreibung:**

#### **Maße und Form, Topographie**

Die Liegenschaft liegt im landwirtschaftlichen Produktionsgebiet Mittellagen des Waldviertels auf einer Höhenlage von rund 720 Meter.

Die Grundstücke haben unregelmäßige geometrische Ausformungen hängen jedoch alle zusammen und wären maschinell bewirtschaftbar. Zum Zeitpunkt des Lokalausweises sind die Flächen jedoch ungepflegt und unbewirtschaftet.

Forstliche Pionierbestockung aus Fichte, Birke und Aspe kommt zum Teil auf.

Beim Bodentyp handelt es sich um kalkfreie Felsbraunerde auf Gneis. Der natürliche Bodenwert wird generell als mittelwertiges Grünland-bzw. Ackerland beschrieben.

Die durchschnittliche Bodenklimazahl als Ausdruck der Bodengüte beträgt 26,56 bei einem Punkterahmen zwischen 1 und 100.

Auf Grund der erschwerten Ertragsbedingungen und der geringen Betriebsgröße wurde die Betriebszahl von der Finanzbehörde mit 11,687 festgesetzt.

Der landwirtschaftlich Einheitswert konnte leider nicht erhoben werden.

<b>Grundstücksaufstellung</b>				
Grundstücksnummer	Nutzungsart	Fläche	EMZ	Bodenklimazahl
.2	Gebäude	560		
	Gebäudenebenfl.	329		
12/2	Gärten	49		
18/1	Gebäude	98		
	Äcker,Wiesen,Weiden	710	221	31,13
27/1	Äcker,Wiesen,Weiden	3.007	839	27,90
27/2	Äcker,Wiesen,Weiden	326	14	4,29
Summe	Äcker,Wiesen,Weiden	4.043		26,56
Summe	Gebäude	658		
Summe	Gebäudenebenfl.	329		
Summe	Gärten	49		
<b>Gesamtsumme EZ 2:</b>		5.079		

### Beschreibung der Baulichkeiten:

	<p>Wohntrakt Westansicht mit Hofeinfahrtstor. Abbruchobjekt. Siehe folgende Fotos</p>
	<p>Abgemorschte und eingestürzte Decke. Lebensgefahr</p>
	<p>Statisch bedenklicher Riss in der Außenmauer</p>



Abgemorschte Decke in der Küche



Wand- Deckenriss vermorschter Fußboden.



Alter Küchenherd einzige Heizquelle. Nicht mehr verwendbar. kein Attest.

	<p>Vorhaus Blickrichtung obere Stube.</p>
	<p>Obere Stube. Fußboden vermorscht. Von der Decke hängt altes Selchfleisch</p>
	<p>Hauseingangstür vom Innenhof</p>



Innenhof mit alten Fleischerma-  
schinen im Freien gelagert



Fleischermaschinen im Innenhof in  
Hollundersträuchern eingewach-  
sen.



Ehemaliger Stall einsturzgefährdet



Tierkot im ehemaligen Stall.



Vermüllter Stadl an der Nordostseite bereits eingestürzt.



Stadl von der Ostseite im rechten Bildrand Strohlager im Linken Einstellraum vermüllt.



Einstellraum mit Ladewagen und Brennholz rechte Seite



linke Seite



Obergeschoss Stadl mit Fleischkisten vermüllt.



Zugang zum Innenhof durch den Stadl



Einbrechendes Fundament im nördlichen Stadlbereich.



unzählige alte funktionslose Gefriertruhen.



Gefriertruhen im Freien am Gst 18/1.



Plastikplanen und alter Pflug am Gst 18/1



kaputtes Glashaus am Gst 27/1

### **Maschinen und Geräte:**



Traktor Massey Ferguson 35x defekt Keilriemen gerissen nicht fahrbereit.



Kreiselmähwerk Funktion konnte nicht überprüft werden offensichtlich defekt.



Tiertransportanhänger ohne Zulassung. nicht verkehrstüchtig.



VW T4 mit Kühlung. Nicht fahrbereit, ohne Zulassung



Einachsanhänger Eigenbau



im Hintergrund: Einachsanhänger Kipper ca. 5 Tonnen



Kreiselheuer Marke Krone



Ladewagen Pöttinger

### **Allgemeine Beschreibung der Gebäude:**

Wie aus den obigen Ausführungen und Bildern erkennbar haben sämtliche Gebäudeteile die maximale Wirtschaftliche Nutzungsdauer überschritten. Eine Sanierung würde ein vielfaches des Neubaus kosten und würde wirtschaftlich nicht sinnvoll sein. Daher werden sämtliche Gebäudeteile als Abbruchobjekte bewertet. Es besteht nur mehr ein fiktiver ideeller Wert.

Eine genaue Beschreibung der Gebäude entfällt aus diesem Grund.

Zur Erfassung des Zustandes von Gebäuden bzw. Wohnungen wurde von HEIDECK bereits im Jahr 1935 eine Zustandstabelle entwickelt, die von SEISER-KAINZ für heutige Verhältnisse adaptiert wurde.

1,0	=	neuwertig, mängelfrei
1,5	=	geringfügige Instandhaltungen vorzunehmen
2,0	=	normal erhalten, übliche Instandhaltungen oder geringfügige Instandsetzungen erforderlich
2,5	=	über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen
3,0	=	deutliche instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig
3,5	=	bedeutende Instandsetzungen ( Erneuerungen ) erforderlich
4,0	=	umfangreiche Instandsetzungen ( Erneuerungen ) erforderlich
4,5	=	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen ) erforderlich
5,0	=	abbruchreif, wertlos

Auf Grund des beschriebenen Zustandes werden die Gebäude mit 5,0 bewertet.

### **Nettogrundrissflächen:**

Wohngebäude	180,00 m <sup>2</sup>
Stallgebäude	130,00 m <sup>2</sup>
Scheune Holzriegelbau	180,00 m <sup>2</sup>

### **Außenanlagen:**

Die Außenanlagen befinden sich in einem desolaten ungepflegten Zustand.

keine über die normale Abnutzung hinausgehende Vorräte

### **Tiere:**

keine

### **Fahrnisse:**

Abgewohnt und wertlos

Die persönliche Kleidung ist wertlos.

### **Fahrzeuge:**

Siehe Bilder oben

### **Maschinen und Geräte:**

Fleischermaschinen auf Grund der Lagerung im Freien wertlos geworden.

**Zubehör:**

Im Zuge der Befundaufnahme wurde kein Zubehör mit Verkehrswert festgestellt.

# Bewertung

**Grundlagen**

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt in Anlehnung der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) und der ÖNORM B 1802.

**Die Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren, das für in der Regel eigengenutzte Gebäude, wie das gegenständliche, das geeignete und übliche Verfahren ist.**

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich den Wert beeinflussenden Umständen weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender,

unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe) Wertminderung gekürzt.

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.

### **Berechnung:**

Der Neubauwert wird unter Berücksichtigung der Bauweise, Ausführung und Ausstattung nach der Nutzfläche ermittelt.

Wie bei eigengenutzten Liegenschaften üblich, erfolgt der Ansatz der Neuherstellungskosten rein kalkulatorisch **inklusive Mehrwertsteuer**.

### **Vergleichswertberechnung Grundstücke**

In der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Zwettl wurden auf elektronischem Wege folgende Vergleichspreise für **landwirtschaftlich genutzte** Flächen erhoben:

Katastralgemeinde	Grundstücke	Jahr	m <sup>2</sup>	Kaufpreis	Kaufpreis/m <sup>2</sup>
Dankholz	679,682	2014	1.323	€ 1.000,00	€ 0,76
Dankholz	509,511 u.a	2020	16.214	€ 20.000,00	€ 1,23
Dankholz	363/1	2020	7.456	€ 15.000,00	€ 2,01
Dankholz	472/1/2/3 u.a	2016	17.936	€ 10.000,00	€ 0,56
Dankholz	321/1,322	2017	13.566	€ 10.000,00	€ 0,74
Purk	381/1/2,448/1	2019	2.971	€ 3.000,00	€ 1,01
Dankholz	906	2020	3.931	€ 1.965,50	€ 0,50
Dankholz	125/1/2 u.a	2018	16.559	€ 15.000,00	€ 0,91
Etzen	862,863,864 u.a	2020	6.466	€ 5.857,70	€ 0,91
<b>Durchschnitt</b>			<b>86.422</b>	<b>€ 81.823,20</b>	<b>€ 0,95</b>

Aufgrund der vorhandenen Preise und der notwendigen Anpassungen, insbesondere der zeitlichen Anpassung an das bewertungsgegenständliche Grundstück (Zeit, Lage, **Größe**, ...), wird der Basispreis pro m<sup>2</sup> für **Grünland mit optimalen Voraussetzungen** mit **€ 1,20** und für **Bauflächen bzw. Baunebenflächen** nach anerkannter Sachverständigenpraxis der siebenfache LN Wert, somit gerundet € 8,00 angenommen. Verkehrsflächen und sonstige Flächen werden üblicherweise mit dem 3fachen LN Wert berücksichtigt - sohin mit gerundet € 4,00 berechnet.

### Bodenwerte:

#### Bodenwert EZ 2:

Die Bodenwerte der landwirtschaftlich genutzten Flächen werden einzeln unter Einbeziehung ihrer Bodenklimazahl berechnet. Dabei wurde der Bodenwert pro Bodenklimazahlpunkt wie folgt berechnet.

Bodenwert/m<sup>2</sup> dividiert durch die Durchschnittliche Bodenklimazahl von 26,56

$$€ 1,20 / 26,56 = € 0,05 / \text{Bodenklimazahlpunkt}$$

Da alle Grundstücke als Hofnahe Grundstücke zu werten sind, wird ein Zuschlag von 10 % angesetzt, was einen Bodenwert pro Bodenklimazahlpunkt von € 0,06 ergibt.

Grundstücksaufstellung					
Grundstücksnummer	Nutzungsart	Fläche	EMZ	Bodenklimazahl	Bodenwert
.2	Gebäude	560			€ 4.480,00
	Gebäudenebenfl.	329			€ 2.632,00
12/2	Gärten	49			€ 392,00
18/1	Gebäude	98			€ 784,00
	Äcker, Wiesen, Weiden	710	221	31,13	€ 1.326,00

Grundstücksaufstellung					
27/1	Äcker,Wiesen,Wei- den	3.007	839	27,90	€ 5.034,00
27/2	Äcker,Wiesen,Wei- den	326	14	4,29	€ 84,00
Summe	Äcker,Wiesen,Wei- den	4.043		26,56	€ 6.444,00
Summe	Gebäude	658			€ 5.264,00
Summe	Gebäudenebenfl.	329			€ 2.632,00
Summe	Gärten	49			€ 392,00
<b>Gesamtsumme EZ 2:</b>		5.079			€ 14.732,00

### Gebäudewerte:

Wie oben mehrfach erwähnt handelt es sich bei den Gebäuden um Abbruchobjekte.

### **Zustandsbewertung:**

Bei der technischen Wertminderung ist auch der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes zu berücksichtigen. Zur Grobeinschätzung eignet sich das Verfahren nach Heideck der abhängig von der Zustandsnote weitere prozentuelle Abschläge von den um die Alterswertminderung reduzierten Neuerstellungskosten vornimmt. Dabei wird die Bezeichnung der Zustandsnoten in Abwandlung der Bezeichnung nach Heideck in der Praxis wie folgt verwendet:

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 Instandhaltungen vornehmen	2,49 %
2,25		4,78 %
2,50	über Instandhaltung hinausg. 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 %

Würde man die Abrisskosten kalkulieren entstünde ein negativer Verkehrswert, der jedoch am Markt trotz der großen Müllmengen nicht abbildbar wäre. Auch für derartige Immobilien gibt es einen Markt. Aus diesem Grund werden die Abbruchkosten nicht berechnet und der Gebäudewert mit Euro 0,00 angesetzt.

<b>Summe Gebäudewert</b>	<b>€ 0,00</b>
--------------------------	---------------

**Außenanlagen:**

Zufahrt, Hausgarten verwildert	<b>€ 0,00</b>
--------------------------------	---------------

**Fahrnisse Wohnung:**

Elektrogeräte, Möbel	<b>€ 0,00</b>
----------------------	---------------

**Vorräte:**

keine	<b>€ 0,00</b>
-------	---------------

**Maschinen, Geräte:**

<b>Wert Maschinen, Geräte pauschal</b>			<b>€ 1.500,00</b>

**Lebendes Inventar:**

keines vorhanden	<b>€ 0,00</b>
------------------	---------------

**Zusammenstellung der Sachwerte:**

Sachwert EZ 2	€
Grund und Boden	€ 14.732,00
Gebäudewert	€ 0,00
Außenanlagen (Zeitwert)	€ 0,00
Fahrnisse Wohnung	€ 0,00
Vorräte	€ 0,00
Maschinen und Geräte	€ 1.500,00
<b>Summe:</b>	<b>€ 14.732,00</b>

Die Summe der Sachwerte stellt jedoch noch nicht den Verkehrswert dar. Um diesen zu erhalten ist eine Marktanpassung vorzunehmen. Um diese wiederum richtig einzusetzen sind umfangreiche Kenntnisse der Situation am Immobilienmarkt von Nöten.

Zur Zeit besteht eine gute Nachfrage an land-u.forstwirtschaftlich genutzten Immobilien, vor allem an Sacherln und Kleinlandwirtschaften, was die Vornahme eines Marktanpassungszuschlages rechtfertigen würde.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich jedoch in einem sehr desolaten Zustand und ist stark vermüllt, was die Käuferschicht einschränkt und einen Marktanpassungsabschlag verlangt.

KRANEWITTER hat die Marktanpassung an die Einschätzung der Verkäuflichkeit ermittelt und dabei folgende Tabelle aufgestellt:

Verkäuflichkeit	Abschlag
gut	0 %
befriedigend	0 - 10 %
eingeschränkt	10 - 20 %
schwierig	30 - 40 %
schlecht	50 60 %

Im ggst. Fall wird die Verkäuflichkeit mit schwierig eingeschätzt und ein Markt-anpassungsabschlag in der Höhe von ca. 30 % vorgenommen.

Verkehrswert Gesamtanteile der Liegenschaft EZ 2	€ 10.312,40
---	-------------

(ohne Berücksichtigung der auf Grund von Abgabenbescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge)

abzüglich der mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Gebühren und Abgabenrückstände gem. Befund Seite 9 in der Höhe von € 23,85

Verkehrswert Gesamtanteile der Liegenschaft EZ 11	€ 10.288,55
--	-------------

## Verkehrswert des Miteigentumanteiles B-LNR 3 Hälfteanteil

Für einen Miteigentumsanteil (Hälfteanteil) ist gemäß den Empfehlungen der Vereinigung der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen ein Abschlag von 10 bis 15 % vorzunehmen. Diese Empfehlung ist insbesondere für Liegenschaften gedacht, in welchen eine klare Nutzungsvereinbarung zwischen den Miteigentümern möglich ist.

Im ggst. Fall wird eine praktikable Nutzungsvereinbarung unter den Miteigentümern kaum möglich sein.

Im Hinblick auf die erheblich eingeschränkte Veräußerbarkeit von ideellen Miteigentumsanteilen an derartigen Objekten wird der Mitbesitzerabschlag in der Höhe von 30 % angesetzt.

Berechnung:

Verkehrswert Gesamtanteile	€ 10.288,55
Rechnerischer Verkehrswert 1/2 Anteil:	€ 5.144,28
Abschlag für erheblich eingeschränkte Verfügbarkeit - 30 %	€ 1.543,28
Verkehrswert Miteigentumsanteil	€ 3.600,99

**Verkehrswert des Hälfteanteiles B-LNR 3 an der Liegenschaft EZ 2,  
Grundbuch 24210 Dankholz gerundet  
€ 4.000,00**

Anmerkung: Der Verkehrswert des Miteigentumsanteil mit Einberechnung der dinglichen Lasten verändert sich nicht, da die aushaftenden Lasten so gering sind, dass diese in den Rundungen verschwinden.

sonstige Vermögenswerte	€
<b>Fahrnisse</b>	€ 0,00
<b>lebendes Inventar</b>	€ 0,00
<b>Vorräte</b>	€ 0,00
<b>Maschinen, Geräte und KFZ</b>	€ 1.500,00
<b>Summe:</b>	€ 1.500,00

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

### **Einschätzung über den getrennten Verkauf von Liegenschaftsteilen gem. Exekutionsordnung**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Kleinlandwirtschaft. Wichtige bauliche Anlagen wie der Hausbrunnen oder die Senkgrube befinden sich auf Grundstücken um die Hofstelle, sodass diese nicht abgetrennt werden können. Aus diesem Grund erscheint nur ein Gesamtverkauf der Liegenschaft sinnvoll.

Lasberg, am 20. Februar 2025



Allgemein beeideter gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Beilagen:

Stellungnahme Gemeindeverband  
Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis

Sehr geehrter Herr Ing. Speta,

im Moment besteht ein Abgabenrückstand in der Höhe von € 23,85 (Grundsteuer B 2024).

Mit freundlichen Grüßen  
**Elisabeth Binder**

[elisabeth.binder@gvzwettl.at](mailto:elisabeth.binder@gvzwettl.at)

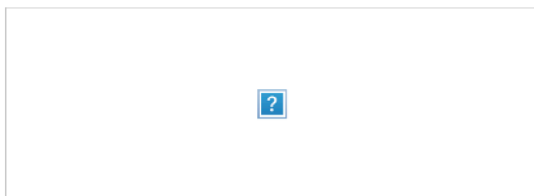
Gemeindeverband für Abgabeneinhebung  
und Müllbeseitigung Bezirk Zwettl

3910 Zwettl, Franz Eigl Straße 14

Tel.: 02822/53735 Fax: 02822/53735 20

<http://www.umweltverbaende.at/zwettl>

ATU: 16271308



Diese E-Mail könnte vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten.  
Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben,  
informieren Sie bitte umgehend den Absender und vernichten Sie diese Mail.  
Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail sind nicht gestattet.

## Bestelldokumentation

### Grundstücksverzeichnis n. Einlagen PDF

**Bestelldatum** 20.02.2025

**Bestellnummer** 0103688315

**Kundendaten** Ing Martin Speta  
Stadtberg 11  
4240 Lasberg  
Österreich

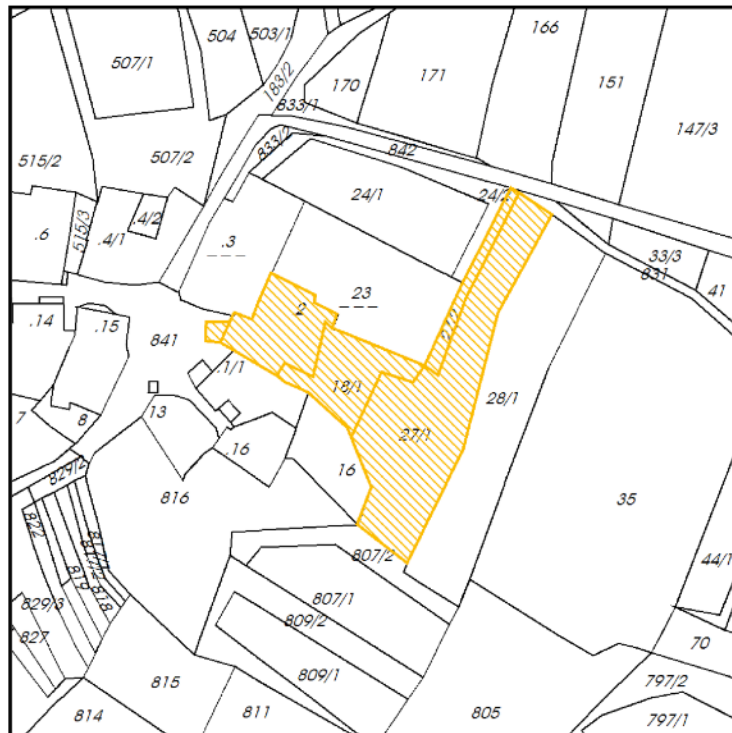
**Benutzer** martin.speta@epnet.at

**Email** martin.speta@epnet.at

**Kundennummer** 0000124529

**Auswahl** Grundstücke 5 Objekte

#### Übersicht



## Grundstücksverzeichnis n. Einlagen PDF



Vermessungsamt: Vermessungsamt Gmünd / Dienststelle Zwettl  
Katastralgemeinde: Dankholz (24210)

### Katastralgemeinde der Einlage: Dankholz (24210)

Einlagezahl: 2

Grundstücksverzeichnis aus der Katastralgemeinde: Dankholz (24210)

Nummerierung: getrennt

Grundstücksnummer	G	Einlagezahl	Nutzung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Flächenbestimmung	Ertragsmesszahl
.2		2		Gesamtfläche	889	grafisch
			Gebäude	Teilfläche	560	
			Gebäudenebenenflächen	Teilfläche	329	

Adresse des Grundstücks: Dankholz 2

Geschlossene Geschäftsfälle: 723/2023/07, 554/2023/07, 99997<sup>24210</sup>/2012/07, 10636/2012/07, 499<sup>24210</sup>/2011/07, 490<sup>24210</sup>/2011/07, 499<sup>24210</sup>/1998/07, 4<sup>24210</sup>/1897/24, 99998<sup>24210</sup>/1800/24

12/2		2		Gesamtfläche	49	grafisch
			Gärten	Teilfläche	49	

Geschlossene Geschäftsfälle: 99997<sup>24210</sup>/2012/07, 10636/2012/07, 490<sup>24210</sup>/2011/07, 1<sup>24210</sup>/1998/07, 99998<sup>24210</sup>/1800/24

18/1		2		Gesamtfläche	808	grafisch
			Gebäude	Teilfläche	98	
			Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	710	221

Geschlossene Geschäftsfälle: 554/2023/07, 99997<sup>24210</sup>/2012/07, 11921/2012/07, 10636/2012/07, 499<sup>24210</sup>/2011/07, 490<sup>24210</sup>/2011/07, 499<sup>24210</sup>/1998/07, 1<sup>24210</sup>/1998/07, 8<sup>24210</sup>/1959/24, 99998<sup>24210</sup>/1800/24

27/1		2		Gesamtfläche	3007	grafisch
			Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	3007	839

Geschlossene Geschäftsfälle: 554/2023/07, 443/2022/07, 99997<sup>24210</sup>/2012/07, 11921/2012/07, 10636/2012/07, 490<sup>24210</sup>/2011/07, 8<sup>24210</sup>/1959/24, 99998<sup>24210</sup>/1800/24

27/2		2		Gesamtfläche	326	grafisch
			Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	326	14

Geschlossene Geschäftsfälle: 554/2023/07, 1409/2021/07, 99997<sup>24210</sup>/2012/07, 10636/2012/07, 499<sup>24210</sup>/2011/07, 490<sup>24210</sup>/2011/07, 8<sup>24210</sup>/1959/24, 99998<sup>24210</sup>/1800/24

### Summe der Nutzungen

Nutzungen	Fläche [ha a m <sup>2</sup> ]
Gebäude	6 58
Gebäudenebenenflächen	3 29
Äcker, Wiesen oder Weiden	40 43
Gärten	49
<b>Gesamtsumme der EZ</b>	<b>50 79</b>