

Baumeister
Dipl. Ing. Heinrich Lester
Allgem. Gerichtlich beedeter u. zertifizierter
Sachverständiger
2130 Mistelbach, Winzerschulgasse 59

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Wohnhauses auf der Liegenschaft in 2020 Schöngrabern,
Hübelgrund Nr. 58, GStNr. 740/39, EZ 1044.
GZ: 026/2023

1. Allgemeines

1.1. Auftrag:

Auftraggeber des Gutachtens:

Masseverwalter
RA Mag. Kurt Schick

Hauptplatz 18/1/2/3
2130 Mistelbach

Zweck der Bewertung:

Verkehrswertbestimmung der Liegenschaft
für das Konkursverfahren Damir HALILOVIC
36 S 7/23h LG Korneuburg

1.2. Befundaufnahme:

Lokalaugenschein:

fand am 15. Mai 2023 statt

anwesend:

Hr. Damir Halilovic
Mag. Kurt Schick (Masseverwalter)
der Sachverständige

1.3. Bewertungsstichtag:

Stichtag zur Bewertung ist der 15.05.2023 (Besichtigungstermin).

1.4. Grundlagen:

Unterlagen: Fotos der Gebäude

Einreichplan aus dem Jahr 2020

Einsichtnahme im Grundbuch und Flächenwidmung

Örtliche Besichtigung

2. Befund:

2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse:

Eigentumsverhältnisse: siehe Grundbuchsauszug

Gutsbestand: lt. beiliegendem Grundbuchsauszug,
Grundbuch 09040 Schöngrabern,
BG-Hollabrunn

Wohnhaus Hübelgrund 58:

EZ 1044	GStNr. 740/39	Gärten (Gärten)	954 m ²
		Gesamtfläche	954 m ²

2.2. Rechte und Lasten: Wiederkaufsrecht für die Marktgemeinde Grabern

Das Wiederkaufsrecht hat keine bewertungsrelevante Auswirkung für die Liegenschaft.

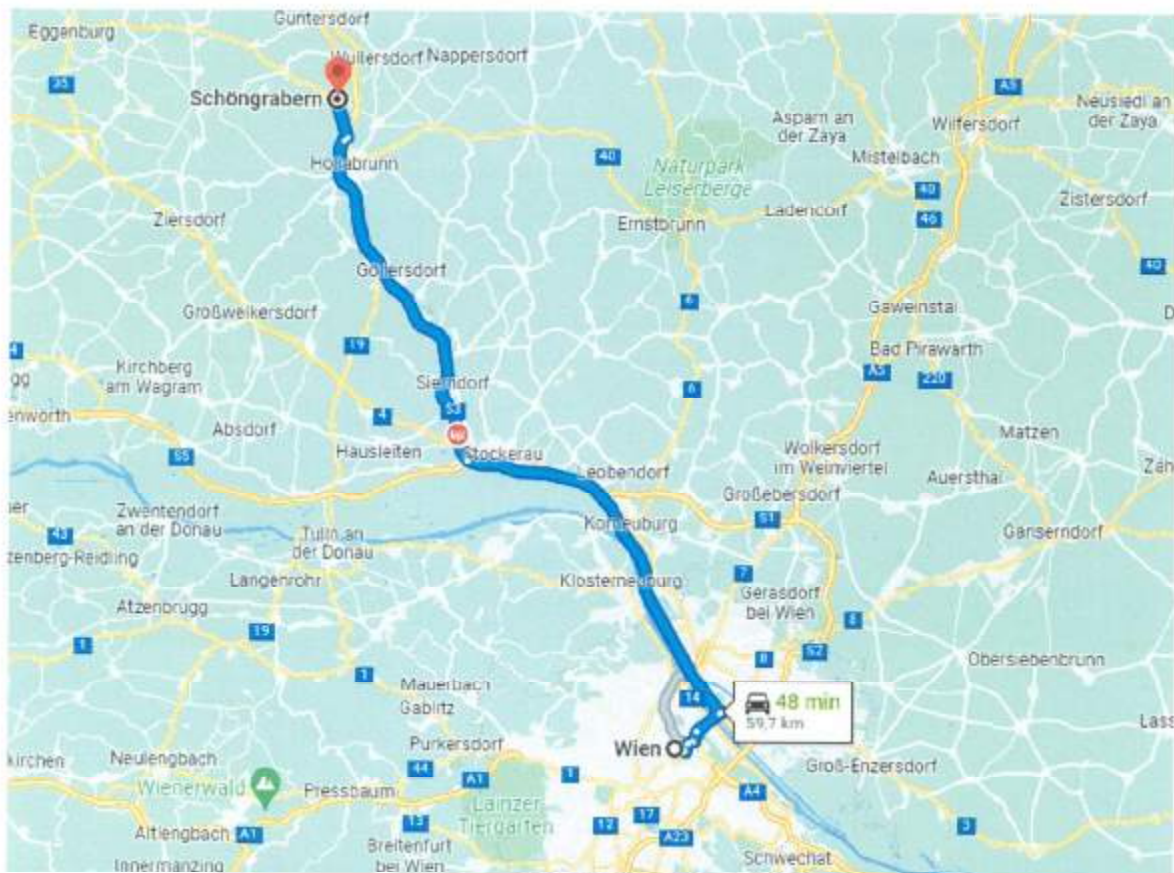
2.3. Lage und Infrastruktur:

Die Liegenschaft liegt am südöstlichen Ortsrand von Schöngrabern in der Siedlung Hübelgrund.



Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die Bundesstraße B303 nach Hollabrunn gegeben.

Schöngrabern liegt im Westen des Weinviertels, ca. 5km nördlich von der Stadt Hollabrunn. Die Ortschaft ist durch die landwirtschaftliche Nutzung der Gegend geprägt.



Direkt in der Ortschaft gibt es eine Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf. Als öffentliches Verkehrsmittel steht eine Busverbindung im Ort zur Verfügung.

2.4. Maße und Form, Topografie:

Die Grundstücksparzelle des Wohnhauses ist von rechteckiger Form, das Gelände ist eben.

2.5. Anschlüsse:

Das Gebäude ist an alle kommunalen Versorgungsleitungen angeschlossen.

2.6. Flächenwidmung und Bebauungsvorschriften:

Die Liegenschaft des Wohnhauses ist als Bauland Wohngebiet gewidmet.

2.7. Beschreibung der Liegenschaft und Erhaltungszustand:

Die Parzelle mit den darauf stehenden Gebäude dient Herrn Damir Halilovic als Wohnhaus.

Das Gebäude wurde neu errichtet (Baujahr 2020), ist jedoch noch nicht ganz fertiggestellt.

BAUBESCHREIBUNG**WOHNHAUS/Garage:**

Fundament:	Streifenfundament, Dämmung und Unterlagsbeton
Mauerwerk:	Hochlochziegel HLZ 25 cm Stärke
Zwischenwände:	Trockenbauwände
Fenster:	Holzfenster mit Raffstore
Türen:	Holzzargen mit Holztürblättern Eingangstüre aus Holz
Fassade:	Vollwärmeschutz 20 cm Stärke, nicht fertiggestellt
Innenputz:	Kalkputz, Trockenbauwände Spachtelung
Fußboden:	Holzboden und Fliesenboden
Dachstuhl:	hölzener Dachstuhl
Dachdeckung:	Ziegeldeckung
Kamin:	Fertigkamin
Heizung:	Luftwärmepumpe mit Bodenheizung, noch nicht fertiggestellt
Kanal:	Anschluss ans Ortsnetz

Mit zu bewertendes Inventar:

Nach Rücksprache mit dem Masseverwalter ist die Einbauküche laut SV für Fahrnisse mit 15.000,- € zu bewerten.

BERECHNUNG DER GEBÄUDEMASSE:

lt. Einreichplan:

EG:

Vorraum	16,30 m ²
Wohnraum	43,96 m ²
Wohnküche	34,93 m ²
Abstellraum	6,57 m ²
Gang	3,83 m ²
Büro	9,14 m ²

Garderobe	2,95 m ²
WC/Dusche	4,42 m ²
Technik	10,34 m ²

OG:

Galerie	22,15 m ²
Zimmer	15,54 m ²
Abstellraum	8,68 m ²
Zimmer	17,72 m ²
Abstellraum	9,90 m ²
Zimmer	14,32 m ²
Abstellraum	8,68 m ²
Bad	18,14 m ²
WC	1,68 m ²
Abstellraum	5,13 m ²

Gesamtfläche EG + OG: 254,38 m²

GARAGE: 59,71 m²

2.8. Baumängel, Bauschäden und nachzuholende Instandsetzungsaufwendungen:

Es handelt sich um einen Neubau, Baujahr 2020, der jedoch noch nicht komplett fertiggestellt ist.

Die Fassadenarbeiten sind nicht fertig, der Innenausbau OG ebenfalls. Es sind noch Elektroinstallationen und allgemeine Installationen zu erledigen. Stellenweise fehlt noch der Belag, wie etwa im Bereich der Stufen im EG. Die Dachbodentreppe ist ebenfalls noch nicht hergestellt.

Der Garten und die Terrasse sind nicht angelegt.

2.9. Vermietung, Bestandsrechte Dritter:

Das Wohnhaus ist nicht vermietet.

2.10. Kontaminierung:

Die Liegenschaft ist im Verdachtsflächenkataster oder dem Altlastenatlas des Umweltbundesamtes nicht verzeichnet.

Ergebnis

Information: Das Grundstück 740/39 in Schöngrabern (9049) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

3. Gutachten

VERKEHRSWERTBERECHNUNG

Die Bewertung erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 mit dem Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren.

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Bedacht zu bleiben.

Die Anwendung beider Verfahren (Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren) und deren Abwägung gegeneinander muss bei einem Objekt wie dem vorliegenden das aussagekräftigste Ergebnis bringen, wobei dem ermittelten Ertragswert naturgemäß das größere Gewicht zukommen wird, da Objekte mit dem Ziel erworben werden, daraus einen Ertrag zu gewinnen.

Die Wertminderung für Alter durch Abnutzung erfolgt linear. Die Richtpreise für die Wohnbaukosten von Wohnhäusern wurden der Baukostentabelle der Empfehlungen für Herstellungskosten (veröffentlicht im Heft 2/2022 der „Sachverständige“) entnommen.

Da die Liegenschaft am Markt nur für Wohnzwecke und Gebrauch des eigenen Bedarfes gehandelt werden kann, wird das Sachwertverfahren zur Bewertung angewandt.

BERECHNUNG DES BODENWERTES

Laut dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 wird der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Laut Auskunft der Gemeinde Grabern werden Liegenschaften im Bauland in Schöngrabern mit 35,0 €/m² exkl. Aufschließung gehandelt.

Die Aufschließung errechnet sich aus der Quadratwurzel der Fläche mal dem Hebesatz von 490,– €.

Aufschließungskosten berechnen sich:

$$\sqrt{954,00 \text{ m}^2} * 1,25 * 490,00 \text{ €} = 18.918,22 \text{ €}$$

Vergleichsgrundstücke:

Aus diesem Grund wurde vom SV eine Recherche im Grundbuch für Schöngrabern geführt, um den Bodenwert im Vergleichswege zu ermitteln.

Es wurden folgende Vergleichspreise von Kaufvorgängen in Schöngabern in zeitlicher Nähe gefunden:



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	5272/2021	14.05.2021	1.042,00	76,78 €	76,78 €
2	Bauland	4728/2021	25.08.2021	957,00	35,00 €	35,00 €
3	Bauland	2390/2022	02.06.2021	625,00	32,00 €	32,00 €
4	Bauland	72/2023	02.12.2022	770,00	32,00 €	32,00 €
5	Bauland	653/2022	25.11.2021	869,00	35,00 €	35,00 €
6	Bauland	3650/2022	27.06.2022	590,00	31,86 €	31,86 €
7	Bauland	89/2023	05.12.2022	590,00	32,00 €	32,00 €
8	Bauland	3649/2022	29.06.2022	590,00	31,86 €	31,86 €

Abschließende Beurteilung:

Die zu beurteilende Parzelle ist von der Widmung, Aufschließung, Größe, Lage und Beschaffenheit gleich zu beurteilen mit den Flächen, welche in Schöngabern im Mittel mit 38,31 €/m² veräußert wurden.

Allgemeine Daten

Auftraggeber	RA Mag. Kurt Schick Hauptplatz 18/3 AT 2130 Mistelbach an der Zaya
Liegenschaft	Einfamilienhaus Landstraße 20 AT 3741 Pulkau Einlagezahl 3585, Grundbuch Pulkau (18121), Bezirksgericht Hollabrunn
Stichtag	15.05.2023
Sachbearbeiter	PC0001\Lester
Eigentümer mit Anteilen	Damir Halilovic, B.LNR 1, 1 / 2 Aleksandra Milicevic, B.LNR 2, 1 / 2

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

Sachwert**Bodenwert**

Grundstück Nr. 740/39, Wohnhaus mit Garage
Bauland, Wohngebiet, bebaut

954,00 m ² Grundfläche à 38,31	36.547,74
51,76 % Aufwertung (1)	18.918,22
Grundstückswert	55.465,96

(1) Aufwertung Aufschließung	18.918,22
---------------------------------	-----------

Bodenwerte	55.465,96
-------------------	------------------

Bauwert

Einfamilienwohnhaus
Baujahr 2020, Alter des Objektes 3 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 67 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Erdgeschoß 132,44 m ² à 2.400,00	317.856,00
---	------------

Obergeschoß 121,94 m ² à 2.400,00	292.656,00
--	------------

Garage 59,71 m ² à 1.200,00	71.652,00
--	-----------

Neubauwert	682.164,00
-------------------	-------------------

<u>Bauwert</u> Neubauwert	682.164,00
4,00 % Wertminderung infolge Alter lineare Alterswertminderung	-27.287,00
23,50 % Abwertung (2)	-160.308,54

Zwischensumme	494.568,46
3,03 % Aufwertung (3)	15.000,00
Bauwert zum Stichtag 15.05.2023	509.568,46

(2) Abwertung Objektkosten	
16,00 % Fertigstellungsaufwand	-109.146,24
7,50 % Verlorener Bauaufwand	-51.162,30
Summe (Basis Prozentwerte: 682.164,00)	-160.308,54

(3) Aufwertung	
Einbauküche	15.000,00

Bauwerte	509.568,46
-----------------	-------------------

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert	55.465,96
Bauwert	509.568,46

Sachwert der Liegenschaft	565.034,42
----------------------------------	-------------------

Verkehrswert

Sachwert	565.034,42
Eigentumsanteile 1 zu 2	282.517,21
12,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände	-33.902,07
(4)	

Verkehrswert zum 15.05.2023 (gerundet)	248.600,00
---	-------------------

(4) negativ wertbeeinflussende Umstände	
12,00 % Miteigentümeranteil 50 %	-33.902,07

4. Zusammenfassung

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass das Gutachten nur in seiner Gesamt gilt und sich der ausgewiesene Verkehrswert auf einen angemessenen, aber beschränkten Vermarktungszeitraum bezieht.

Der Verkehrswert des ideellen Anteils von Hr. Halilovic der Liegenschaft Schöngrabern, Hübelgrund 58 beträgt:

Gesamt	248.600,-- €
---------------	---------------------



Mistelbach, am 23.06.2022

5. Anhang

Legende zu Fotos:

Wohnhaus, außen

1. Straßenansicht Ostseite
2. Straßenansicht Garageneinfahrt Ostseite
3. Straßenansicht Südostseite
4. Gartenansicht Südwestseite

Wohnhaus, EG, innen

5. Wohnküche
6. Wohnküche / Küche
7. Durchgang Wohnraum zu Wohnküche
8. Wohnraum mit Blick in den Garten
9. unfertige Stufen Wohnraum zu Vorraum
10. Vorraum mit Stufen in das OG
11. Verbindung Vorraum zur Wohnküche
12. Abstellraum hinter Küche
13. Gang mit Blick Richtung Garage
14. WC/Dusche
15. WC/Dusche
16. Garderobe
17. Büro
18. Garage
19. Garage
20. Technikraum
21. Technikraum E-Kasten und Verkabelung
22. Technikraum mit Boiler
23. Stiegen in OG

Wohnhaus, OG, innen

24. Galerie mit Blick Richtung Osten
25. Galerie mit Blick Richtung Westen
26. Kinderzimmer
27. Abstellraum
28. Badezimmer im Rohbau
29. Badezimmer im Rohbau, mit Blick Richtung Westen
30. Blick vom Badezimmer auf das Flachdach von der Garage
31. WC
32. 2. Kinderzimmer

Grundbuchsauszug

Kopie des Einreichplans

Flächenwidmungsplan u. NÖ Atlas

Fotos

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 09049 Schöngrabern
BEZIRKSGERICHT Hollabrunn

EINLAGEZAHL 1044

Letzte TZ 2580/2023

Plombe 2741/2023

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
740/39	G Gärten(10)	* 954	Hübelgrund 58

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2

Damir Halilovic

GEB: 1993-11-24 ADR: Rohrhofergasse 5/5/17, Wien 1110

a 6332/2019 Kaufvertrag 2019-10-11 Eigentumsrecht

b 6332/2019 Vorkaufsrecht

2 ANTEIL: 1/2

Aleksandra Milicevic

GEB: 1982-10-08 ADR: Rohrhofergasse 5/5/17, Wien 1110

a 6332/2019 Kaufvertrag 2019-10-11 Eigentumsrecht

b 6332/2019 Vorkaufsrecht

***** C *****

1 a 6332/2019

WIEDERKAUFSRECHT

gemäß Punkt VIII. Kaufvertrag 2019-10-11 für Marktgemeinde
Grabern

2 a 6332/2019

VORKAUFSRECHT für alle Veräußerungsfälle

gemäß Punkt IX. Kaufvertrag 2019-10-11 für Marktgemeinde
Grabern

3 a 2193/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-04-13

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 150.000,--

für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
(FN 205340x)

b 2193/2022 Kautionsband

4 a 656/2023 Rückstandsausweis 2022-12-05

PFANDRECHT

vollstr EUR 786,74

Antragskosten EUR 278,64 für Marktgemeinde Grabern
(1E 247/23m)

6 auf Anteil B-LNR 1

a 748/2023 Zahlungsbefehl 2022-07-13

PFANDRECHT

vollstr EUR 14,05

darin enthaltene Nebenforderungen EUR 14,05

8,58 % Z aus EUR 193,80 ab 28.3.2022 bis 8.11.2022

- Kosten EUR 24,61
 Antragskosten EUR 120,17 für
 Würth HandelsgesmbH (FN 51475z) 1E 286/23x
- 7 auf Anteil B-LNR 1
 a 852/2023 Zahlungsbefehl 2022-12-20
 PFANDRECHT EUR 4.435,55
 darin enthaltene Nebenforderung EUR 604,60
 Zinsen laut Exekutionsantrag
 Kosten EUR 569,86 samt 4 % Z seit 20.12.2022
 Antragskosten EUR 458,36
 für Sonepar Österreich GmbH (1E 323/23p)
- 8 auf Anteil B-LNR 1
 a 875/2023 1671/2023 Rückstandsausweis 2023-02-03
 PFANDRECHT vollstr EUR 4.638,52
 darin enthaltene Nebenforderung EUR 19,11
 Zinsbetrag EUR 50,42
 4,63 % Z aus EUR 4.619,41 ab 3.2.2023 bis laufend
 Antragskosten EUR 220,-- für
 Österreichische Gesundheitskasse (1E 358/23k)
- 9 auf Anteil B-LNR 1
 a 920/2023 Rückstandsausweis 2023-02-03
 PFANDRECHT vollstr EUR 49.521,08
 Antragskosten EUR 1.611,50 für Republik Österreich
 (1E 371/23x)
- 10 auf Anteil B-LNR 1
 a 1020/2023 Zahlungsbefehl 2022-11-16
 PFANDRECHT vollstr EUR 24.868,01
 darin enthaltene Nebenforderungen EUR 1.426,36
 Zinsen laut Exekutionsantrag
 Kosten EUR 1.502,04 samt 4 % Z seit 16.11.2022
 Antragskosten EUR 1.255,54 für
 Schrack Technik GmbH (1E 401/23h)
- 11 auf Anteil B-LNR 1
 a 1530/2023 Rückstandsausweis 2023-02-21
 PFANDRECHT vollstr EUR 28.783,92
 darin enthaltene Nebenforderung EUR 1.169,13
 4,63 % Z aus EUR 26.478,15 ab 21.1.2023
 Antragskosten EUR 556,63
 für Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen (GW) -
 Niederösterreich (1E 535/23i)

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



