

An das
Bezirksgericht Baden
Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6
2500 Baden
GZ 040 5 E 17/24x

**ALLG. BEEIDETE GERICHTLICH
ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE**

**MAG. REGINA E. HEMMER-HALBWIDL,
MSC., CIS ImmoZert**

2544 Siebenhaus-Schönau,
Rebschulgasse 4/26

E-Mail: regina.hemmer-halbwidl@gmx.at

Bewertungsgutachten



Betreibende Partei

Christine Weissenberger, geb.19.12.1961,
Trappenfildsee 4 Haus 2,
2522 Oberwaltersdorf

Verpflichtete Partei

Lifestyle Immo & Bau GmbH, Hannersdorf
252, 7473 Hannersdorf, FN 495144d

Bewertungsgegenstände

EZ 1815 GB 04105
1/160 Anteile B-LNR 104

EZ 1818 GB 04105
5/142 Anteile B-LNR 26

EZ 1847 GB 04105
200/393 Anteile B-LNR 3
2522 Oberwaltersdorf, Grundfeldsee 3

INHALTSVERZEICHNIS

Abkürzungsverzeichnis	5
Allgemeines	6
Auftrag	6
Zweck der Wertermittlung	7
Auftraggeber.....	7
Bewertungsstichtag	7
Befundaufnahme	7
Bewertungsgrundlagen und Unterlagen	8
Hinweise und allgemeine Bewertungsannahmen	9
Besondere Bewertungsannahmen	11
Unabhängigkeit der Gutachterin, Vertraulichkeitserklärung	12
Umsatzsteuer.....	12
Befund	13
Grundbuchsstand EZ 1847 B-LNR 3	13
Grundbuchsstand EZ 1818 B-LNR 26	18
Grundbuchsstand EZ 1815 B-LNR 104.....	22
Beschreibung der Liegenschaft EZ 1847	26
Grundstück.....	26
Bauwerksbeschreibung.....	42
Bestandrechte und Rechte Dritter	54
Zubehör	54
Grenzüberbau	54
Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben	54
Energieausweis	55
Wohnungseigentum und Verwaltung	55
Beschreibung der Liegenschaft EZ 1818	57
Grundstück.....	57
Beschreibung der Grundstücksnutzung.....	59
Bestandrechte und Rechte Dritter	59
Zubehör	59
Grenzüberbau	59
Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben	59
Hausverwaltung und Vorschreibung	59
Beschreibung der Liegenschaft EZ 1815	61
Grundstück.....	61

Beschreibung der Grundstücksnutzung	64
Bestandrechte und Rechte Dritter	65
Zubehör	65
Grenzüberbau	66
Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben	66
Hausverwaltung und Vorschreibung	66
Immobilienmarktsituation	67
Bewertung	68
Beurteilung des Bewertungsgegenstands	68
Wahl des Wertermittlungsverfahrens	71
Wertermittlung der Anteile an EZ 1847 im Sachwertverfahren	76
Bodenwert	76
Bauwert des Wohngebäudes	81
Bauwert der Außenanlagen	83
Sachwert der Liegenschaftsanteile EZ 1847	83
Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit Anteile an EZZ 1847 und 1818 und 1815 ...	84
Lasten und Rechte	86
Zusammenfassung	87
Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit der Liegenschaftsanteile an EZZ 1847 und 1818 und 1815	87
Sonstige Angaben zu Anteilen an EZ 1847	88
Bestandrechte und Rechte Dritter	88
Zubehör	88
Grenzüberbau	88
Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben	88
Sonstige Angaben zu Anteilen an EZ 1818	88
Bestandrechte und Rechte Dritter	89
Zubehör	89
Grenzüberbau	89
Sonstige Angaben zu Anteilen an EZ 1815	89
Beschreibung der Grundstücksnutzung	89
Bestandrechte und Rechte Dritter	89
Zubehör	89
Grenzüberbau	89
Anmerkungen	90
Anhang	91
Unterlagen zu EZ 1847	91
Einheitswertbescheid	91

Abgabenrückstände	92
Naturgefahrenübersicht	96
Wohnungseigentumsvertrag	98
Nutzwertgutachten - auszugsweise	106
Unterlagen Baubehörde – auszugsweise	116
Fotodokumentation	133
Unterlagen zu EZ 1818	153
Verwaltungsvertrag	153
Vereinbarung über die Benützung und Kostenaufteilung Schwimmteich	156
Dienstbarkeitsvertrag - Badeteichnutzung und Wasserentnahme	158
Vereinbarung über die Schwimmteichbenützung	162
Fotodokumentation	167
Unterlagen zu EZ 1815	169
Nutzungsvereinbarung	169
Verwaltungsvertrag	173
Fotodokumentation	176
Literaturverzeichnis	178

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Anm.	Anmerkung
BDA	Bundesdenkmalamt
Beb.B.	Bebauungsbestimmungen
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschossfläche, Bruttogrundrissfläche
BK	Betriebskosten
BRI	Bruttorauminhalt
DKM	Digitale Katastralmappe
EO	Exekutionsordnung
ETW	Eigentumswohnung
EW	Einheitswert
EZ	Einlagezahl
f.	folgende Seite
ff.	folgende Seiten
FläWi	Flächenwidmung
G	Grenzkataster
GB	Grundbuch
GF	Geschäftsführer
Gst.	Grundstück
GVG	Grundverkehrsgesetz
HORA	Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
insb.	Insbesondere
IPPC	Integrated Pollution Prevention and Control
k.A.	keine Angabe
KG	Katastralgemeinde
KP	Kaufpreis
KV	Kaufvertrag
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LGBl.	Landesgesetzblatt
LNr.	Laufende Nummer (zB. Grundbuch: B-LNr.1)
m.E.	meines Erachtens
MRG	Mietrechtsgesetz
MV	Mietvertrag
NFL	Nutzfläche
ND	Nutzungsdauer
o.a.	oben angeführt
Pkt.	Punkt
RA	Rechtsanwalt
RH	Raumhöhe
RND	Restnutzungsdauer
SV	Sachverständiger
TZ	Tagebuchzahl
u.a.	unter anderem
udgl	und dergleichen
usw.	und so weiter
V	Vervielfältiger
vgl.	vergleiche
WEG	Wohnungseigentum(gesetz)
WFG	Wohnbauförderungsgesetz
WNFL	Wohnnutzfläche
w.o.	wie oben
zB.	zum Beispiel

ALLGEMEINES

AUFTRAG

Mit Beschluss des Bezirksgerichts Baden vom 28.5.2024 wurde ich im Exekutionsverfahren 5 E 17/24x zur Sachverständigen bestellt, und die Schätzung der folgenden Liegenschaftsanteile angeordnet:

- 200/393 Anteile B-LNR 3 an der Liegenschaft EZ 1847 GB 04105
- 5/142 Anteile B-LNR 26 an der Liegenschaft EZ 1818 GB 04105
- 1/160 Anteile B-LNR 104 an der Liegenschaft EZ 1815 GB 04105

Als Termin für die Schätzung wurde der 26.6.2024 um 8:00 Uhr, in 2522 Oberwaltersdorf, Grundfeldsee 3, festgesetzt. Das Gutachten ist in einfacher Ausfertigung samt Kurzgutachten sowie elektronisch auch das Langgutachten unter Anschluss der Gebührennote binnen acht Wochen ab Datum des Gerichtsbeschlusses, somit bis 23.7.2024, zu erstatten.

Die für die Schätzung benötigten Unterlagen anderer Behörden, die sich auf die zu versteigernde Liegenschaften beziehen, sind beizuschaffen insbesondere über den Einheitswert, den Grundsteuermessbetrag und (Abgaben)bescheide mit dinglicher Wirkung. Es soll auch erhoben werden, ob ein Grenzüberbau vorhanden ist, ob und welche Bestandverträge, die auf den Wert der Liegenschaften Einfluss haben, bestehen und ob bejahendenfalls Bestandzinse vorausbezahlt oder Bestandzinsforderungen abgetreten wurden. Zu bewerten sind die Liegenschaften und allenfalls vorhandenes Zubehör. Die Dienstbarkeiten der Wasserentnahme und der Benützung des Badeteichs sind unmittelbar bei Ermittlung des Schätzwerts zu berücksichtigen, da sie ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen sind.

Bilden mehrere Grundbuchseinlagen eine wirtschaftliche Einheit, so ist zu ermitteln, welchen Wert jeder Grundbuchskörper für sich allein und welchen alle zusammen als wirtschaftliche Einheit haben.

Auftragsbasis

- Gerichtsbeschluss Schätzungsanordnung Mag. Florian Ettmayer, Richter, vom 28.5.2024

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Einheit der angeführten Liegenschaftsanteile hat sich aus Recherchen in der Urkundensammlung¹ des Bezirksgerichts Badens folgender Sachverhalt aus den vorliegenden Kaufverträgen von Grundstücken ergeben:

In der Natur bilden diese Liegenschaften einen Teil der Grundfläche des Gebiets „Giardino Oberwaltersdorf“, auf dem sich fünf Schwimmteiche befinden, die von Bauparzellen umgeben sind. Der Erwerb von Bauparzellen mit Schwimmteichzugang kann nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass die Bauparzelle selbst und darüber hinaus ein ideeller Miteigentumsanteil an jenem Schwimmteich, an den diese Parzelle angrenzt, im gegenständlichen Fall an EZ 1818 KG Oberwaltersdorf, sowie ein ideeller Anteil an den um das Areal befindlichen Grünflächen, Dämmen und den darauf befindlichen baulichen Anlagen inne liegend in der EZ 1815 KG Oberwaltersdorf, erworben wird. Ein Erwerb eines Teils der angeführten Liegenschaftsanteile ist nicht möglich, da diese Liegenschaftsanteile eine untrennbare Einheit darstellen.

¹ Siehe Ausführungen in der Präambel der Kaufverträge für die Bauparzellen in Wohnpark Giardino, beispielsweise Kaufvertragsurkunde BG 040 TZ 3357/2020

Somit wird im Folgenden – unter anderem aus verfahrensökonomischen Gesichtspunkten – auf die Bewertung der Anteile der einzelnen Grundbuchkörper für sich allein verzichtet und lediglich die Bewertung der oben angeführten Liegenschaftsanteile als wirtschaftliche Einheit vorgenommen.

ZWECK DER WERTERMITTLUNG

Wertermittlung wegen € 6.219,90 samt Anhang (Zwangsversteigerung Liegenschaften und Fahrnisexekution)

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Christine Weissenberger
geb. 19.12.1961
Trappfeldsee 4 Haus 2
2522 Oberwaltersdorf

vertreten durch

Forsthuber & Partner Rechtsanwälte
Wiener Straße 80
2500 Baden bei Wien
Tel.: 02252 86366, Fax: 02252 86366 2
(Zeichen: WeisCh6/Lifest)

Verpflichtete Partei

Lifestyle Immo & Bau GmbH
Hannersdorf 252
7473 Hannersdorf
Firmenbuchnummer 495144d

AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Baden, Mag. Florian Etmayer, Richter, Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6,
2500 Baden

BEWERTUNGSSTICHTAG

Stichtag der Bewertung ist der Tag der Befundaufnahme, somit der 26.6.2024.

BEFUNDAUFNAHME

Befundaufnahme am 26.6.2024 von 8:00 bis 8:40 Uhr

Anwesenheit von:

- Herrn RA Dr. Gottfried Forsthuber, in Vertretung der betreibenden Partei
- Frau Ana Gasparik, Buchberechtigte, bis ca. 8:20 Uhr anwesend
- Frau Dr. Ulrike Wölfl-Schöflinger, nach ihren Angaben als Buchberechtigte vom Termin verständigt, bis ca. 8:15 Uhr anwesend
- Frau Mag. Regina Hemmer-Halbwidl, MSc., SV

Der Geschäftsführer der verpflichteten Partei hat mich telefonisch vor dem Schätzungstermin davon verständigt, dass das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt nicht versperrt ist, und er aus Termingründen bei der Befundaufnahme nicht anwesend sein kann.

BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Gerichtsbeschluss BG Baden im Verfahren 5 E 17/24x Anordnung der Schätzung vom 28.5.2024
- Örtliche Besichtigung am 26.6.2024
- Grundbuchsauszug EZ 1815 vom 19.6.2024
- Grundbuchsauszug EZ 1818 vom 19.6.2024
- Grundbuchsauszug EZ 1847 vom 19.6.2024
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe, abgefragt online <https://atlas.noe.gv.at/> , Stand Juni 2024
- Erhebungen in der Urkundensammlung am Grundbuchgericht (Internetabfragen Grundbuch: <https://dienste.manz.at/vst/> Stand vom Juni 2024)
 - Grundbuchsauszüge der erhobenen Vergleichsliegenschaften
 - Urkunden (Kaufverträge) der Vergleichsobjekte
 - Urkunde BG 040 TZ 3357/2020
 - Urkunde BG 040 TZ 9645/2020
 - Urkunde BG 040 TZ 11654/2020
 - Urkunde BG 040 TZ 1592/2021
 - Urkunde BG 040 TZ 5335/2021
 - Urkunde BG 040 TZ 5755/2021
 - Urkunde BG 040 TZ 12552/2021
 - Urkunde BG 040 TZ 12919/2021
 - Urkunde BG 040 TZ 3463/2022
 - Urkunde BG 040 TZ 6900/2022
 - Urkunde BG 040 TZ 9970/2023
 - Urkunde BG 040 TZ 4174/2024
- Abfragen <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand Juni 2024
- Internetabfragen Umweltbundesamt/Verdachtsflächenkataster <https://www.umweltbundesamt.at/umwelt/altlasten/vfka> Stand vom 19.6.2024
- Internetabfragen Pläne <http://maps.google.de/> Stand vom 19.6.2024
- Abfragen <https://maps.laerminfo.at/> , Abfragedatum 19.6.2024
- Abfragen: <https://www.senderkataster.at/start>, Stand 19.6.2024
- Abfragen <https://www.hora.gv.at/> Stand 19.6.2024
- Unterlagen der Baubehörde (Bauamt Gemeinde Oberwaltersdorf) laut Mailnachricht vom 25.6.2024
 - Amtsvermerk Fertigstellung vom 21.11.2023, Zahl BAU-34-2022

- Baubewilligungsbescheid Marktgemeinde Oberwaltersdorf vom 5.5.2022, Zahl BAU-34-2022
- Baubeschreibung versehen mit Genehmigungsvermerk vom 5.5.2022, Zahl BAU-34-2022
- Energieausweis Doppelhausanlage TOP 1, erstellt durch Bmst. Ing. Günther Gugler, 7301 Deutschkreutz, datiert mit 12.5.2023
- Energieausweis Doppelhausanlage TOP 2, erstellt durch Bmst. Ing. Günther Gugler, 7301 Deutschkreutz, datiert mit 12.5.2023
- Bestandsplan datiert mit 9.5.2023, erstellt durch plansol GmbH, 7301 Deutschkreutz

- Informationen der Baubehörde (Bauamt Gemeinde Oberwaltersdorf) bezüglich Aufschließungsabgabe laut Mailnachricht vom 28.6.2024 und Telefonat vom 2.7.2024 mit Herrn Christian Jeitler.

- Unterlagen Abgabenbehörden (Gemeindeamt Oberwaltersdorf-Buchhaltung) übermittelt per Mailnachricht vom 27.6.2024
 - Kontoblatt Grundstücksabgaben -Grundsteuer, – für die Liegenschaft Grundfeldsee 3 per 5.6.2024
 - Einheitswertbescheid mit der Aktenzahl EW-AZ 16/004-8-4451/6

- Mailnachricht Gemeindeabfallverband Bezirk Baden vom 27.6.2024

- Mailnachricht Gemeindeverband Triestingtal und Südbahngemeinden/Wasser übermittelt vom 27.6.2024

- Mailnachricht/Telefonat Gemeindeabwasserverband Trumau/DI Hasenauer vom 2.7.2024 sowie mit Herrn Wasinger am 3.7.2024

- Eigene Vergleichspreissammlung

- Erhebungen bei Bauträgern, Maklern

- Fachliteratur lt. Literaturverzeichnis im Anhang

HINWEISE UND ALLGEMEINE BEWERTUNGSANNAHMEN

- Die Sachverständige geht bei der Gutachtenserstellung von den ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen und ihr gegebenen Informationen aus.

- Das Gutachten wurde nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl 1992/150

- HINWEIS: ÖNORMEN wie insbesondere ÖNORM B 1802 (Teile 1 bis 3) werden insoweit als Grundlage bzw. Bewertungsvoraussetzung herangezogen, sofern im Befund oder im Gutachten zu einer ÖNORM auf einen konkreten Punkt oder ein konkretes Diagramm explizit Bezug genommen wird. Die Erwähnung einer bestimmten ÖNORM bedeutet nicht auch, dass diese in ihrer Gesamtheit von der Sachverständigen angewendet wird.

- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Verkehrswert ex definitionem nicht ident mit einem Beleihungswert oder einem Versicherungswert ist.

- Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Gutachten jedenfalls kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs 4 WEG 2002 darstellt.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter. Die Flächenausmaße und Nutzungen wurden anhand der verfügbaren Unterlagen/Plänen ermittelt. Soweit nichts Anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden. Eigene Vermessungen durch die fertigende Sachverständige wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden. Maße und Flächen sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und wurden örtlich nicht oder nur stichprobenweise überprüft. Technische Berechnungen sind überschlüssig, d.h. in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt wie es für die Bewertung des Verkehrswerts maßgeblich ist.
- Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen. Von der Sachverständigen wurden weder eine bauliche noch eine bauphysikalische Untersuchung des Gebäudes durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind.
- Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen technischen Anlagen wurde seitens der Sachverständigen nicht im Detail, sondern nur nach dem bloßen Augenschein geprüft. Detaillierte Untersuchungen, insbesondere zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die der Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Annahmen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs- Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird von der Sachverständigen entsprechend ihrer Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen. Etwaigere Kosten für die Herstellung barrierefreier Zugänge iS des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.
- Eine Prüfung des Gebäudes oder der relevanten Gebäudeteile auf Systemsicherheit im Sinne der ÖNORM B 4015 betreffend Erdbebenkräfte kann von der fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten erfolgen. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

- Die Bewertung der Liegenschaften beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung, wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc. Weiters sind Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.
- Die auf der Liegenschaft vorhandenen Fahrnisse, wie Möblierung, Gerätschaften, Hausrat etc. sind im ermittelten Verkehrswert nicht eingerechnet.
- Wenn nicht ausdrücklich anders angegeben versteht sich die Wertermittlung geldlastenfrei.
- Eine rechtliche und auch steuerliche Beurteilung wird von der Gutachterin nicht vorgenommen. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.
- Falls nicht ausdrücklich angeführt wurde nicht geprüft, ob zugunsten des Bewertungsgrundstücks irgendwelche nicht im Grundbuch eingetragenen Rechte, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen bestehen. Falls nichts anderes ausdrücklich angegeben ist, wird weiters angenommen, dass Grundstücksabtretungen, Sonderumlagen oder ähnliches nicht mehr anfallen. Außerbücherliche Rechte und Lasten sind nur dann berücksichtigt, wenn sie der Sachverständigen seitens des Auftraggebers bekannt gegeben und dokumentiert wurden. Sofern nichts anderes ausdrücklich angegeben ist, basiert der ausgewiesene Wert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Hinweis im Sinne der ÖNORM B 1802 Pkt. 4.4: Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis nach oben und unten abweichen.
- Dieser Bericht darf ohne meine schriftliche und vorab erteilte Zustimmung zu Form und Kontext, in dem es erscheinen soll, weder in Teilen noch im Ganzen in veröffentlichten Unterlagen, Rundschreiben oder Verlautbarungen Erwähnung finden noch in einer anderen Weise veröffentlicht werden. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

BESONDERE BEWERTUNGSANNAHMEN

Die Anmerkung über die Einleitung des Versteigerungsverfahrens sowie allfällige Belastungs- und Veräußerungsverbote sind bei der Bewertung nicht zu beachten.

Im Grundbuch allenfalls eingetragenen Pfandrechte sind im Zwangsversteigerungsverfahren nicht wertrelevant und werden bei der Ermittlung des Verkehrswerts nicht berücksichtigt.

UNABHÄNGIGKEIT DER GUTACHTERIN, VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

Die gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass sie diese Liegenschaftsbewertung als unabhängige Gutachterin objektiv und unparteiisch erstellt hat. Die gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die sie vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

UMSATZSTEUER

Die Lieferung von Grundstücken ist steuerfrei (unechte Steuerbefreiung). Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremden Grund und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerbefreit. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. (Option auf Regelbesteuerung)

Wird die Immobilie bei freihändigem Verkauf mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet, so ist die Umsatzsteuer dem im Gutachten ausgewiesenen Verkehrswert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerabzüge von baulichen Maßnahmen der letzten zehn oder zwanzig Jahre zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und die jeweils maßgeblichen Marktteilnehmer dies erfordern, ist die Umsatzsteuer z.B bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, soweit eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht.

Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und die jeweils maßgeblichen Marktteilnehmer dies erfordern, ist die Umsatzsteuer z.B bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, soweit eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht.

BEFUND

GRUNDBUCHSSTAND EZ 1847 B-LNR 3

KATASTRALGEMEINDE 04105 Oberwaltersdorf
 BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 1847

 Letzte TZ 3873/2024
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Plombe 4687/2024
 ***** A1 *****
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
 983/6 G Gärten(10) * 811 Grundfeldsee 3
 Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 ***** A2 *****
 1 a 6063/2016 Eröffnung der Einlage für Gst 983/6 aus EZ 1803
 2 a 9566/2015 5321/2016 RECHT der Benützung des Badeteichs zum Baden und
 Schwimmen hins Gst 983/33 für 983/6
 b 6063/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1803
 3 a 9566/2015 5321/2016 RECHT der Wasserentnahme von Gst 983/33 für Gst
 983/6
 b 6063/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1803
 4 b gelöscht
 ***** B *****
 3 ANTEIL: 200/393
 LIFESTYLE Immo & Bau GmbH (FN 495144d)
 ADR: Hannersdorf 252, Hannersdorf 7473
 a 4437/2021 IM RANG 2040/2021 Kaufvertrag 2021-02-18 Eigentumsrecht
 b 5403/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-06-18
 c 8081/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 01
 4 ANTEIL: 193/393
 Christian Ilzer
 GEB: 1977-10-21 ADR: Grundfeldsee 3/2, Oberwaltersdorf 2522
 a 8081/2023 IM RANG 5403/2023 Kaufvertrag 2023-05-13 Eigentumsrecht
 b 8081/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 02
 c 8349/2023 Vorkaufsrecht
 d gelöscht
 ***** C *****
 3 auf Anteil B-LNR 3
 a 4440/2021 Pfandurkunde 2021-04-07
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.338.800,--
 für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)
 b 4440/2021 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 1847 KG 04105 Oberwaltersdorf C-LNR 3
 EZ 1818 KG 04105 Oberwaltersdorf C-LNR 25
 EZ 1815 KG 04105 Oberwaltersdorf C-LNR 73
 7 a 8081/2023 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
 gem § 32 WEG 2002
 8 auf Anteil B-LNR 4
 a 8083/2023 Pfandurkunde 2023-05-19, Nachtrag zur Pfandurkunde
 2023-09-19
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 470.000,--
 für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
 (FN 34274d)
 b 8083/2023 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 1847 KG 04105 Oberwaltersdorf C-LNR 8
 EZ 1815 KG 04105 Oberwaltersdorf C-LNR 108
 EZ 1818 KG 04105 Oberwaltersdorf C-LNR 30
 9 auf Anteil B-LNR 4
 a 8349/2023
 VORKAUFSPRECHT für
 LIFESTYLE Immo & Bau GmbH (FN 495144d)
 10 auf Anteil B-LNR 3
 a 9184/2023 Abweisung des Gesuchs Sicherstellungsexekution

- (5 E 11/23p)
- 11 auf Anteil B-LNR 3
a 1690/2024 Urteil 2023-12-20
PFANDRECHT vollstr EUR 10.255,92
samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-03-06 für
Martina Jelinek-Lerz geb 1962-03-03 (18 E 131/24g)
b 1690/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1815 KG 04105 Oberwaltersdorf
EZ 1818 KG 04105 Oberwaltersdorf
EZ 1847 KG 04105 Oberwaltersdorf
- 12 auf Anteil B-LNR 3
a 2032/2024 Urteil samt Rechtskraft- und
Vollstreckbarkeitsbestätigung 2024-03-13
PFANDRECHT vollstr EUR 42.406,20
samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-03-12 für Ana
Gasparik geb 1958-04-09 (18 E 137/24i)
b 2032/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1815 KG 04105 Oberwaltersdorf
EZ 1818 KG 04105 Oberwaltersdorf
EZ 1847 KG 04105 Oberwaltersdorf
- 13 auf Anteil B-LNR 3
a 2652/2024 Rückstandsausweis 2024-04-04
PFANDRECHT vollstr EUR 395,96
samt Kosten laut Beschluss 2024-04-10 für Marktgemeinde
Oberwaltersdorf (18 E 166/24d)
- 14 auf Anteil B-LNR 3
a 2686/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von Kosten vollstr EUR 6.219,90 samt Kosten
laut Beschluss 2024-04-10 für Christine Weissenberger
geb 1961-12-19 (5 E 17/24x)
- 15 auf Anteil B-LNR 3
a 3088/2024 Zahlungsbefehl 2024-02-20
PFANDRECHT vollstr EUR 242,88
samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-04-29 für
Öffentliche Notare Dr. Klemens Huppmann, Dr. Christoph
Pfaffenberger, MMag.Dr. Philipp Nierlich LL.M. & Partner
(FN 197907s) (18 E 203/24w)
b 3088/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1815 KG 04105 Oberwaltersdorf
EZ 181 KG 04105 Oberwaltersdorf
EZ 1847 KG 04105 Oberwaltersdorf
- 16 auf Anteil B-LNR 3
a 3873/2024 Zahlungsbefehl 2024-01-22
PFANDRECHT vollstr EUR 6.729,71
samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-05-21 für
Kreiner GmbH (FN 290671h) (18 E 241/24h)
b 3873/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1847 KG 04105 Oberwaltersdorf C-LNR 16
EZ 1818 KG 04105 Oberwaltersdorf C-LNR 37
EZ 1815 KG 04105 Oberwaltersdorf C-LNR 124

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

Quelle: <https://dienste.manz.at/> Stand 19.6.2024

Für die Liegenschaft EZ 1847 wurde Wohnungseigentum begründet.

Gutsbestand (A-Blatt)

Die Liegenschaft in EZ 1847 besteht laut Grundbuchsatzug vom 19.6.2024 aus dem Grundstück Nummer 983/6 im Gesamtausmaß von 811 m². Die Grundstücksadresse lautet Grundfeldsee 3.

Im A2-Blatt sind das Recht der Benützung des Badeteichs zum Baden und Schwimmen sowie das Recht der Wasserentnahme für das gegenständliche Grundstück einverleibt.

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt L-Nr.3)

Als Eigentümer der 200/393 Anteile B-LNR 3 ist die LIFESTYLE Immo & Bau GmbH (FN 495144d) eingetragen. Die Anteile sind untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 01.

Lasten (C-Blatt):

Im C-Blatt der Liegenschaft sind zu den bewertungsgegenständlichen Anteilen mehrere Pfandrechte eingetragen. Weiters ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens vermerkt.

Unter C-LNR 7 ist unter der Tagebuchzahl 8081/2023 die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen eingetragen. Unter dieser Tagebuchzahl liegt unter anderem der Wohnungseigentumsvertrag für diese Liegenschaft als Urkunde in der Urkundensammlung des BG Badens auf. In Punkt 5. dieses Vertrages ist die Aufwandsverteilung im Wesentlichen so geregelt, jede Doppelhaushälfte vom jeweiligen Wohnungseigentümer selbst instandgehalten werden muss, und somit Aufwendungen für Instandhaltung, Erneuerung und Betrieb so zu tragen sind, als ob die Haushälften auf einzelnen Grundstücken jeweils im Alleineigentum der Wohnungseigentümer stehen würden. Siehe dazu den Wortlaut der Regelung:

**5.
AUFWENDUNGEN FÜR DIE LIEGENSCHAFT**

5.1 Jeder Wohnungseigentümer hat alle Aufwendungen, zum Beispiel die Kosten der Instandhaltung, der Erneuerung, des Betriebes, der Reparatur und der Versicherung des ihm zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Wohnungseigentumsobjektes selbst zu tragen. Somit verzichten die Vertragsparteien bereits heute unwiderruflich darauf von den anderen

Wohnungseigentümern Beiträge zu den Kosten der Erhaltung, Reparatur, Erneuerung der Substanz für die jeweiligen im Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumseinheiten etc zu fordern, somit bei der Beurteilung der Frage, wer die Kosten zu tragen hat, ab Bezug so zu behandeln, als ob es Haushälften auf einer einzelnen Liegenschaft, die jeweils im Alleineigentum (oder im Hälfteigentum gem § 13 WEG 2002) des jeweiligen Wohnungseigentümers stehen, wären. Dies gilt insbesondere auch für die allgemeinen Teile der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte, zum Beispiel für die Instandhaltung von Fenstern, Türen, Fassaden, Dach, Elektro- und Sanitärinstallationen, Unter- und Oberputz, Gartenanlage, Zäune etc. Die einzelnen Wohnungseigentümer verpflichten sich iSd § 16 Abs 3 WEG 2002 rechtzeitig die notwendigen Instandsetzungs- und/oder Erhaltungsarbeiten der in diesem Punkt angeführten allgemeinen Teile auf ihre Kosten durchzuführen. Sollten die notwendigen Instandsetzungs- und/oder Erhaltungsarbeiten von dem jeweiligen Wohnungseigentümer nicht binnen angemessener Frist erfolgen, so kann die Eigentümergemeinschaft die entsprechenden Arbeiten auf Kosten des jeweiligen Wohnungseigentümers durchführen. Die gesetzliche Mitwirkungsbefugnis verbleibt zum Zwecke der ordnungsgemäßen Erhaltung der Liegenschaft sohin bei der Eigentümergemeinschaft.

Die übrigen sonstigen liegenschaftsbezogenen Kosten, die nicht eindeutig einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt (bzw. Miteigentümer) können, wie insbesondere Grundsteuer, Beleuchtung und Schneeräumung der Allgemeinflächen, öffentliche Gehsteige, etwaiger Baumschnitt und gärtnerische Pflege der Allgemeinbereiche, Kosten der Versicherungen, Zu- und Ableitung von Kanal, Strom oder anderer Versorgungsleitungen, etc. werden von allen Vertragsparteien entsprechend dem gesetzlichen Normschlüssel im Sinne § 28 iVm § 32 WEG 2002 getragen.

5.2 Die Vertragsparteien vereinbaren weiters, dass bauliche Veränderungen im Inneren der einzelnen zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Objekte auch ohne Einholung der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer vorgenommen werden dürfen, sofern die Substanz der einzelnen Wohnungseigentumseinheiten nicht beeinträchtigt wird und die übrigen Wohnungseigentümer hinsichtlich aller aus der Bauführung erwachsenden Nachteile schad- und klaglos gehalten werden. Sämtliche Wohnungseigentümer erteilen bereits jetzt wechselseitig und unwiderruflich Vollmacht und stimmen derartigen Maßnahmen für die Zukunft zu. Sollte es durch die Veränderung nach bereits erfolgter Begründung von Wohnungseigentum zu einer Änderung und somit Neufestsetzung der Nutzwerte kommen und der Wohnungseigentumsvertrag entsprechend geändert werden müssen, so verpflichtet sich derjenige, der die Veränderungen durchführt, dass die Veränderungen für die anderen Wohnungseigentümer zu keiner finanziellen oder sonstigen Mehrbelastung führen. Im Gegenzug verpflichten sich die Wohnungseigentümer, die erforderlichen Unterschriften zu leisten und Handlungen zu bewilligen. Den Wohnungseigentümern wird die Anbringung von einer Satellitenschüssel am eigenen Dach und von Markisen im Bereich der Terrassen gestattet. Gleiches gilt für die Errichtung eines Swimmingpools, sofern die Bebauungsdichte dadurch nicht überschritten wird. Technische Einrichtungen wie Klimaanlage, Alarmanlagen etc gehören zum technischen Standard und es wird die Montage derartiger Geräte einvernehmlich zugelassen. Es dürfen zu diesem Zweck auch am eigenen Wohnungseigentumsobjekt allgemeine Teile wie zum Beispiel die Außenmauer/Fassade/Dächer zum Abstellen/Anbringen von Klimasplitgeräten oder von Einheiten der Alarmanlagen in Anspruch genommen werden. Sämtliche dieser Maßnahmen haben durch Professionisten durchgeführt zu werden und es sind baurechtliche Normen (insbesondere betreffend die Lärmentwicklung) zu berücksichtigen und es sind derartige Anlagen nicht direkt vor Fenstern von Nachbarn zu installieren, sodass es zu keinen ungebührlichen Lärmbelästigungen kommen kann. Sämtliche Wohnungseigentümer haben sämtliche notwendigen Unterschriften unverzüglich zu leisten. Weiters hat bei Durchführung derartiger, in diesem Punkt angeführten, Maßnahmen auf das einheitliche Erscheinungsbild der Gesamtanlage Rücksicht genommen zu werden. Das Abstellen von Klimasplitgeräten hat so zu erfolgen, dass diese von außen nach Möglichkeit (von der Straße aus) nicht ersichtlich sind. Wenn für sonstige Anlagen behördliche Genehmigungen erforderlich sind, so ist grundsätzlich Veränderungen im gesetzlich zulässigen Ausmaß zuzustimmen. Wenn Reparaturen durchgeführt werden, verpflichten sich die Wohnungseigentümer für den Fall der Anbringung einer Markise und/oder einer Satellitenschüssel und/oder eines Klimasplitgerätes dazu, dass die Markisen und/oder einer Satellitenschüssel und/oder das Klimasplitgerät auf Kosten der

jeweiligen einzelnen Wohnungseigentümer demontiert und wieder montiert werden. Sämtliche Kosten der Anschaffung, Reparatur, Instandhaltung und Erhaltung dieser Markisen und/oder einer Satellitenschüssel und/oder eines Klimasplitgerätes und oder einer Alarmanlage etc. sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer selbst zu tragen.

5.3 Alle verbrauchsabhängigen Kosten sind nach dem tatsächlichen Verbrauch abzurechnen, sofern Messeinrichtungen vorhanden sind.

5.4 Festgehalten wird, dass es keine allgemeinen Räumlichkeiten gibt. Der allgemeine Teil der Liegenschaft beschränkt sich (zumindest teilweise) auf die Zufahrt/den Zugang zur Liegenschaft.

5.5 Sämtliche Wohnungseigentümer sind verpflichtet, ihre Wohnungseigentumseinheiten bei derselben Versicherung ausreichend und mit demselben Deckungsumfang zu versichern, um allfällige Schadenabgrenzungsprobleme im wechselseitigen Interesse zu vermeiden. Darunter ist insbesondere die verpflichtende Gebäudebündelversicherung gemeint. Die Wohnungseigentümer haben gleichzeitig eine ausreichende Haushaltsversicherung abzuschließen.

5.6 Bei Reparaturen von Terrassen und/oder Balkonen sind Blumentröge, Einrichtungsgegenstände und dergleichen vom jeweiligen Wohnungseigentümer auf dessen Kosten für die Dauer der Reparatur zu entfernen. Nach der abgeschlossenen Reparatur kann der jeweilige Wohnungseigentümer die in diesem Punkt angeführten Gegenstände wieder auf seine Kosten dort abstellen.

5.7 Diejenigen Wohnungseigentümer, dürfen im Bereich ihrer Gartenfläche, unter der sich Räume befinden, keine Bäume (es sei denn in eigens dafür vorgesehenen Trögen aus Beton) anpflanzen, damit keine Schäden am darunterliegenden Mauerwerk entstehen kann; Sträucher dürfen nur dann angepflanzt werden, wenn es sich um Flachwurzler handelt bzw diese ebenfalls in eigens dafür vorgesehenen Trögen aus Beton angesetzt werden. Die Gärten und deren Beläge sind von deren Eigentümer auf eigene Kosten zu pflegen und zu erhalten.

5.8 Sollten einmal Bäume bzw Sträucher die Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte, insbesondere von Terrassen, Balkonen und Stellplätzen beeinträchtigen und/oder die Sonneneinstrahlung im anderen Haus übergebührlich be- oder sogar verhindern, so hat der jeweilige Garteneigentümer baumkosmetische Maßnahmen, die zur Beseitigung der oben angeführten Missstände führen, auf seine Kosten zuzulassen. Die Bepflanzung der Gartenflächen ist so vorzunehmen, dass die Sicht und Lichtverhältnisse in den einzelnen Wohnungen nicht behindert werden.

5.9 Bei Wohnungseigentumsobjekten, die die einzige Zugangsmöglichkeit für die vom Rauchfangkehrer zu betreuenden Einrichtungen für seine und andere Wohnungseigentumsobjekte darstellt, verpflichtet sich der jeweilige Wohnungseigentümer den Rauchfangkehrer zur Erfüllung seiner gesetzlich vorgeschriebenen Verpflichtungen den Zugang zu den Rauchfängen und sonstigen zu überprüfenden Geräten und Sachen über sein Wohnungseigentumsobjekt jederzeit bei Bedarf zu gewährleisten.

5.10 Die vorliegende Vereinbarung ist im Grundbuch gem § 32 Abs 8 WEG 2002 anzumerken.

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Wohnungseigentumsvertrag vom 10.8.2023, Urkundensammlung BG Baden TZ 040 8081/2023

Die Versteigerungsanmerkung und die Pfandrechte sind bei der nachfolgenden Bewertung nicht zu berücksichtigen, und versteht sich der Verkehrswert daher unter Berücksichtigung der unter C-LNR 7 eingetragenen Aufwandsverteilung ansonsten lastenfrei.

GRUNDBUCHSSTAND EZ 1818 B-LNR 26

KATASTRALGEMEINDE 04105 Oberwaltersdorf
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 1818

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 26 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 3873/2024

Plombe 4687/2024

***** A1 *****
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
 983/33 G Sonst(70) * 3566

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)

***** A2 *****

1 a 8602/2015 Eröffnung der Einlage für Gst 983/33 aus EZ 1803

***** B *****

26 ANTEIL: 5/142

LIFESTYLE Immo & Bau GmbH (FN 495144d)

ADR: Hannersdorf 252, Hannersdorf 7473

a 4438/2021 IM RANG 2039/2021 Kaufvertrag 2021-02-18 Eigentumsrecht

b 5403/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-06-18

***** C *****

4 a 9566/2015 13246/2016

DIENSTBARKEIT der Benützung des Badeteichs

zum Baden und Schwimmen hins Gst 983/33 für Gst 983/4 983/5

983/6 983/7 983/8 983/9 983/30 983/31 983/32 983/70

5 a 9566/2015 13246/2016

DIENSTBARKEIT der Wasserentnahme von Gst 983/33 für Gst

983/4 983/5 983/6 983/7 983/8 983/9 983/30 983/31 983/32

983/70

14 a 11320/2018 Benützungsregelung gem § 828 Abs 2 ABGB gemäß

Vereinbarung 2018-11-19

25 auf Anteil B-LNR 26

a 4440/2021 Pfandurkunde 2021-04-07

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.338.800,--

für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)

b 4440/2021 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1847 KG 04105 Oberwaltersdorf C-LNR 3

EZ 1818 KG 04105 Oberwaltersdorf C-LNR 25

EZ 1815 KG 04105 Oberwaltersdorf C-LNR 73

32 auf Anteil B-LNR 26

a 9184/2023 Abweisung des Gesuchs Sicherstellungsexekution

(5 E 11/23p)

33 auf Anteil B-LNR 26

a 1690/2024 Urteil 2023-12-20

PFANDRECHT

vollstr EUR 10.255.92

samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-03-06 für

Martina Jelinek-Lerz geb 1962-03-03 (18 E 131/24g)

b 1690/2024 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1815 KG 04105 Oberwaltersdorf

EZ 1818 KG 04105 Oberwaltersdorf

EZ 1847 KG 04105 Oberwaltersdorf

34 auf Anteil B-LNR 26

a 2032/2024 Urteil samt Rechtskraft- und

Vollstreckbarkeitsbestätigung 2024-03-13

PFANDRECHT

vollstr EUR 42.406,20

samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-03-12 für Ana

Gasparik geb 1958-04-09 (18 E 137/24i)

b 2032/2024 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1815 KG 04105 Oberwaltersdorf

EZ 1818 KG 04105 Oberwaltersdorf

EZ 1847 KG 04105 Oberwaltersdorf

- 35 auf Anteil B-LNR 26
a 2686/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von Kosten vollstr EUR 6.219,90 samt Kosten
laut Beschluss 2024-04-10 für Christine Weissenberger
geb 1961-12-19 (5 E 17/24x)
- 36 auf Anteil B-LNR 26
a 3088/2024 Zahlungsbefehl 2024-02-20
PFANDRECHT vollstr EUR 242,88
samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-04-29 für
Öffentliche Notare Dr. Klemens Huppmann, Dr. Christoph
Pfaffenberger, MMag.Dr. Philipp Nierlich LL.M. & Partner
(FN 197907s) (18 E 203/24w)
- b 3088/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1815 KG 04105 Oberwaltersdorf
EZ 181 KG 04105 Oberwaltersdorf
EZ 1847 KG 04105 Oberwaltersdorf
- 37 auf Anteil B-LNR 26
a 3873/2024 Zahlungsbefehl 2024-01-22
PFANDRECHT vollstr EUR 6.729,71
samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-05-21 für
Kreiner GmbH (FN 290671h) (18 E 241/24h)
- b 3873/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1847 KG 04105 Oberwaltersdorf C-LNR 16
EZ 1818 KG 04105 Oberwaltersdorf C-LNR 37
EZ 1815 KG 04105 Oberwaltersdorf C-LNR 124

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

Quelle: <https://dienste.manz.at/> Stand 19.6.2024

Gutsbestand (A-Blatt)

Die Liegenschaft in EZ 1818 besteht laut Grundbuchsatzug vom 19.6.2024 aus dem Grundstück Nummer 983/33 im Gesamtausmaß von 3566 m².

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt L-Nr.26)

Als Eigentümer der 5/142 Anteile B-LNR 26 ist die LIFESTYLE Immo & Bau GmbH (FN 495144d) eingetragen.

Lasten (C-Blatt):

Im C-Blatt der Liegenschaft ist unter C-LNR 4 die Dienstbarkeit der Nutzung des Badeteichs zum Baden und Schwimmen und unter C-LNR 5 die Dienstbarkeit der Wasserentnahme von Gst 983/33 einverleibt.

Der Wortlaut dieser Dienstbarkeitseinräumung ist laut Punkt II. des Vertrages vom 22.9.2015 wie folgt:

II. EINRÄUMUNG DER DIENSTBARKEITEN

Die Vertragsparteien Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs GmbH und ELK Fertighaus GmbH als Eigentümer des dienenden Grundstücks 983/33 (Schwimmteich Nr. 3) räumen hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger den Eigentümern der herrschenden Grundstücke 983/4, 983/5, 983/6, 983/7, 983/8, 983/9; 983/30, 983/31 und 983/32, KG 04105 Oberwaltersdorf, sowie deren Rechtsnachfolgern und ihren Familienangehörigen und Gästen unentgeltlich und unkündbar das Servitutsrecht ein, den auf dem Grundstück 983/33 KG 04105 Oberwaltersdorf befindlichen Badeteich zum Schwimmen und Baden, nicht jedoch zum Befahren mit Booten, zu benützen und bestellen dieses Grundstück für sich und ihre Rechtsnachfolger zur dinglichen Haftung für die vorstehend näher vereinbarte Dienstbarkeit.

Die Vertragsparteien Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs GmbH und ELK Fertighaus GmbH als Eigentümer des dienenden Grundstücks 983/33 (Schwimmteich Nr. 3) räumen hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger den Eigentümern der herrschenden Grundstücke 983/4, 983/5, 983/6, 983/7, 983/8, 983/9; 983/30, 983/31 und 983/32, KG 04105 Oberwaltersdorf unentgeltlich und unkündbar das Recht ein, aus dem auf dem Grundstück 983/33 befindlichen Brunnen Grundwasser durch die Leitung, die ob des dienenden Grundstücks 983/33 zu den herrschenden Grundstücken 983/4, 983/5, 983/6, 983/7, 983/8, 983/9; 983/30, 983/31 und 983/32, KG 04105 Oberwaltersdorf führt, zum Zwecke der Bewässerung der herrschenden Grundstücke zu entnehmen. Sowohl der Brunnen als auch die Leitung sind in der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Planskizze (Beilage .JA) dargestellt.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Grundbuchsurkunde TZ 040 9566/2015, Brunnen und Brauchwasserleitung rot eingezeichnet

Weiters ist unter C-LNR 14 eine Benützungsregelung gemäß § 828 Abs 2 ABGB (Vereinbarung vom 19.11.2018) eingetragen.

Der bezughabende Vertragspassus der Vereinbarung vom 19.11.2018 lautet wie folgt:

3. Bisher war vorgesehen, dass die jeweiligen Eigentümer der an den Teich angrenzenden Liegenschaften die Bewirtschaftungskosten des Schwimmteichs nach ihren grundbücherlichen Anteilen, die sich wiederum an der Uferlänge, die jedem einzelnen Miteigentümer aufgrund des Angrenzens seiner Liegenschaft zur Verfügung steht, orientiert.
4. Die Vertragsparteien kommen hiermit überein, für die Zukunft eine davon abweichende Vereinbarung zu treffen, nach der die Bewirtschaftungskosten des Schwimmteichs nicht nach den grundbücherlichen Anteilen, sondern nach der Anzahl der an den Schwimmteich angrenzenden Liegenschaften, die über eine eigene Einlagezahl verfügen, berechnet werden. Sollten neue Liegenschaften durch Teilung entstehen, verändert dies den Aufteilungsschlüssel ebenso wie für den Fall, dass einzelne Liegenschaften durch Zusammenlegung von Grundstücken und dadurch Erlöschen einer Einlagezahl untergehen sollten.
5. Dieser Vereinbarung ist eine Planskizze (**Beilage 1**) angeschlossen, aus der die derzeit bestehenden Liegenschaften ersichtlich sind, sodass derzeit jeder Miteigentümer am Schwimmteich (mehrere Eigentümer einer Liegenschaft gelten als ein Miteigentümer) einen 1/10-Anteil an den Bewirtschaftungskosten für den Schwimmteich ob der EZ 1818 KG 04105 Oberwaltersdorf (GST-NR 983/33) zu tragen hat. Derzeit betrifft dies die Eigentümer der Grundstücke 983/4, 983/5, 983/6, 983/7, 983/8, 983/9, 983/30, 983/31, 983/32 und 983/70.
6. Sämtliche Vertragsparteien vereinbaren diese Benützungsregelung und diesen abweichenden Bewirtschaftungskostenschlüssel für den Schwimmteich ihren jeweiligen Rechtsnachfolgern in Liegenschaftseigentum an der EZ 1818 KG 04105 Oberwaltersdorf mit der GST-NR 983/33 zu überbinden und dafür Sorge zu tragen, dass diese in die gegenständliche Vereinbarung vollinhaltlich eintreten.

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Grundbuchsurkunde TZ 040 11320/2018

Auf den bewertungsgegenständlichen Anteilen B-LNR 26 sind mehrere Pfandrechte sowie die Einleitung des Versteigerungsverfahrens eingetragen.

Die Versteigerungsanmerkung und die Pfandrechte sind bei der nachfolgenden Bewertung nicht zu berücksichtigen, und versteht sich der Verkehrswert daher unter der Berücksichtigung der Dienstbarkeiten C-LNR 4 und C-LNR 5 sowie der Benützungsregelung C-LNR 14 ansonsten lastenfrei.

GRUNDBUCHSSTAND EZ 1815 B-LNR 104

KATASTRALGEMEINDE 04105 Oberwaltersdorf
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 1815

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 104 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 4569/2024

Plombe 4687/2024

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
983/50	G Gärten(10)	*	1420
983/51	G Gärten(10)	*	2512
983/52	G Gärten(10)	*	1129
983/53	G Gärten(10)	*	1181
983/55	G GST-Fläche	*	5193
	Bauf.(10)		14
	Gärten(10)		5179
GESAMTFLÄCHE			11435

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 7115/2015 Eröffnung der Einlage für Gst 983/50 983/51 983/52 983/53
 983/55 aus EZ 1803

4 a gelöscht

***** B *****

104 ANTEIL: 1/160

LIFESTYLE Immo & Bau GmbH (FN 495144d)

ADR: Hannersdorf 252, Hannersdorf 7473

a 4439/2021 IM RANG 2036/2021 Kaufvertrag 2021-02-18 Eigentumsrecht

b 5403/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-06-18

***** C *****

4 a 9567/2015 5941/2017

DIENSTBARKEIT der Wasserentnahme von Gst 983/53

für Gst 983/36 983/37 983/38 983/39 983/40 983/41 983/42

983/43 983/44 983/45 983/46 983/47 983/76

73 auf Anteil B-LNR 104

a 4440/2021 Pfandurkunde 2021-04-07

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.338.800,--

für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)

b 4440/2021 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1847 KG 04105 Oberwaltersdorf C-LNR 3

EZ 1818 KG 04105 Oberwaltersdorf C-LNR 25

EZ 1815 KG 04105 Oberwaltersdorf C-LNR 73

113 auf Anteil B-LNR 104

a 9184/2023 Abweisung des Gesuchs Sicherstellungsexekution

(5 E 11/23p)

119 auf Anteil B-LNR 104

a 1690/2024 Urteil 2023-12-20

PFANDRECHT

vollstr EUR 10.255.92

samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-03-06 für

Martina Jelinek-Lerz geb 1962-03-03 (18 E 131/24g)

b 1690/2024 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1815 KG 04105 Oberwaltersdorf

EZ 1818 KG 04105 Oberwaltersdorf

EZ 1847 KG 04105 Oberwaltersdorf

120 auf Anteil B-LNR 104

a 2032/2024 Urteil samt Rechtskraft- und

Vollstreckbarkeitsbestätigung 2024-03-13

PFANDRECHT

vollstr EUR 42.406,20

samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-03-12 für Ana

Gasparik geb 1958-04-09 (18 E 137/24i)

- b 2032/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1815 KG 04105 Oberwaltersdorf
EZ 1818 KG 04105 Oberwaltersdorf
EZ 1847 KG 04105 Oberwaltersdorf
- 121 auf Anteil B-LNR 104
- a 2686/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von Kosten vollstr EUR 6.219,90 samt Kosten
laut Beschluss 2024-04-10 für Christine Weissenberger
geb 1961-12-19 (5 E 17/24x)
- 123 auf Anteil B-LNR 104
- a 3088/2024 Zahlungsbefehl 2024-02-20
PFANDRECHT vollstr EUR 242,88
samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-04-29 für
Öffentliche Notare Dr. Klemens Huppmann, Dr. Christoph
Pfaffenberger, MMag.Dr. Philipp Nierlich LL.M. & Partner
(FN 197907s) (18 E 203/24w)
- b 3088/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1815 KG 04105 Oberwaltersdorf
EZ 181 KG 04105 Oberwaltersdorf
EZ 1847 KG 04105 Oberwaltersdorf
- 124 auf Anteil B-LNR 104
- a 3873/2024 Zahlungsbefehl 2024-01-22
PFANDRECHT vollstr EUR 6.729,71
samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-05-21 für
Kreiner GmbH (FN 290671h) (18 E 241/24h)
- b 3873/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1847 KG 04105 Oberwaltersdorf C-LNR 16
EZ 1818 KG 04105 Oberwaltersdorf C-LNR 37
EZ 1815 KG 04105 Oberwaltersdorf C-LNR 124

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

Quelle: <https://dienste.manz.at/> Stand 19.6.2024

Gutsbestand (A-Blatt)

Die Liegenschaft in EZ 1815 besteht laut Grundbuchsauszug vom 19.6.2024 aus den Grundstücken Nummer 983/50, 983/51, 983/52, 983/53 und 983/55 im Gesamtausmaß von 11435 m².

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt L-Nr.104)

Als Eigentümer der 1/160 Anteile B-LNR 104 ist die LIFESTYLE Immo & Bau GmbH (FN 495144d) eingetragen.

Lasten (C-Blatt):

Auf den bewertungsgegenständlichen Anteilen B-LNR 104 sind im C-Blatt mehrere Pfandrechte sowie die Einleitung des Versteigerungsverfahrens eingetragen.

Weiters ist im C-Blatt der Liegenschaft unter C-LNR 4 die Dienstbarkeit der Wasserentnahme von Gst 983/53 einverleibt.

Die Bezug habenden Punkte 8. bis 11. der unter TZ 9567/2015 aufliegenden Urkunde der Nutzungsvereinbarung haben folgenden Wortlaut:

8. Festgehalten wird weiters, dass sich auf dem Grundstück 983/53 KG 04105 Oberwaltersdorf ein Grundwasserbrunnen zur Versorgung des Schwimmteichs Nr. 4 GSt-Nr. 983/36 KG 04105 Oberwaltersdorf sowie zur Versorgung der um diesen Schwimmteich liegenden Grundstücke 983/37, 983/38, 983/39, 983/40, 983/41, 983/42, 983/43, 983/44, 983/45, 983/46 und 983/47 mit Grund- und Brauchwasser befindet. Sämtlichen Eigentümern der genannten Grundstücke sowie den Miteigentümern des genannten Schwimmteichs Nr. 4 soll es aufgrund der unten stehenden Ausführungen gestattet sein den Brunnen ob Grundstück 983/53 im Ausmaß dieser Vereinbarung zu nutzen.

9. Die Vertragsparteien Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs GmbH und ELK Fertighaus GmbH als Eigentümer des dienenden Grundstücks 983/53 räumen hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger den Eigentümern der herrschenden Grundstücke 983/36 (Schwimmteich Nr. 4), 983/37, 983/38, 983/39, 983/40, 983/41, 983/42, 983/43, 983/44, 983/45, 983/46 und 983/47 je KG 04105 Oberwaltersdorf unentgeltlich und unkündbar das Recht ein, aus dem auf dem Grundstück 983/53 befindlichen Brunnen Grundwasser durch die Leitung die von diesem Grundstück zu dem herrschenden Grundstück Nr. 983/36 sowie den daran angrenzenden Grundstücken 983/37, 983/38, 983/39, 983/40, 983/41, 983/42, 983/43, 983/44, 983/45, 983/46 und 983/47 führt, zum Zwecke der Wasserentnahme für den Schwimmteich Nr. 4 sowie zum Zwecke der Bewässerung der herrschenden Grundstücke zu entnehmen. Sowohl der Brunnen als auch die Leitung sind in der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Planskizze (**Beilage JA**) dargestellt.

10. Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs GmbH als Eigentümer der herrschenden Grundstücke nimmt die Einräumung der vorstehend bezeichneten Dienstbarkeiten vertragsgemäß bindend an.

11. Die Eigentümer des herrschenden Grundstücks 983/36 verpflichten sich zur ordnungsgemäßen Erhaltung und Instandhaltung des Grundwasserbrunnens und der zu dem herrschenden Grundstück 983/36 und den umliegenden herrschenden Grundstücken 983/37, 983/38, 983/39, 983/40, 983/41, 983/42, 983/43, 983/44, 983/45, 983/46 und 983/47 führenden Leitungen und werden die diesbezüglichen Kosten anteilmäßig nach den jeweiligen grundbücherlichen Anteilen am herrschenden Grundstück 983/36 tragen. Die Eigentümer des dienenden Grundstücks 983/53 nehmen diese Verpflichtung vertragsgemäß bindend an.

Quelle: eigene Darstellung basierend auf: Grundbuchsurkunde TZ 040 9567/2015 am BG Baden

Als außerbücherliches Servitut findet sich folgende Vereinbarung in den Kaufverträgen zu den Bauparzellen des „Wohnparks Giardino Oberwaltersdorf“:

Ob der EZ 1815, KG 04105 Oberwaltersdorf (Allgemeine Flächen am Areal „Giardino Oberwaltersdorf“) die Servitut der Duldung der Errichtung einer 20kV Kabeltrasse bestehend aus Stromkabel, Kommunikationslinien (Datenkabel) und Zubehör sowie die Duldung des Bestandes, des Betriebes, der Überprüfung, der Instandhaltung, der Erneuerung und des Umbaus der

Kabeltrasse und jederzeit in Leerrohre weitere Stromkabel und Kommunikationslinien einzubringen, sowie die Servitut der Duldung der Errichtung einer Transformatorstation, bestehend aus Transformatoren, Zu- und Ableitungen, Telekommunikationseinrichtungen sowie Zubehör, in einem vom Dienstbarkeitsgeber kostenfrei zur Verfügung zu stellenden und zu erhaltenden Raum sowie die Duldung des Bestandes, des Betriebes, der Überprüfung, der Instandhaltung, der Erneuerung und des Umbaus der Trafostation und jederzeit in Leerrohre weitere Stromkabel und Kommunikationslinien einzubringen.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: Ausführungen Punkt „XII. SERVITUTEN“ des Kaufvertrags BG 040 TZ 3357/2020

Die Versteigerungsanmerkung und die Pfandrechte sind bei der nachfolgenden Bewertung nicht zu berücksichtigen, und versteht sich der Verkehrswert daher unter der Berücksichtigung der Dienstbarkeit C-LNR 4 ansonsten lastenfrei.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT EZ 1847

Die zu bewertende Liegenschaft EZ 1847 KG 04105 befindet sich in Oberwaltersdorf, in Niederösterreich, im Osten des Bundesgebiets von Österreich. Auf dem Grundstück ist ein Wohngebäude in Form eines Doppelhauses samt Außenanlagen errichtet. Bewertungsgegenständlich sind die im Wohnungseigentum stehenden 200/393 Anteile an der Liegenschaft.

GRUNDSTÜCK

LAGE

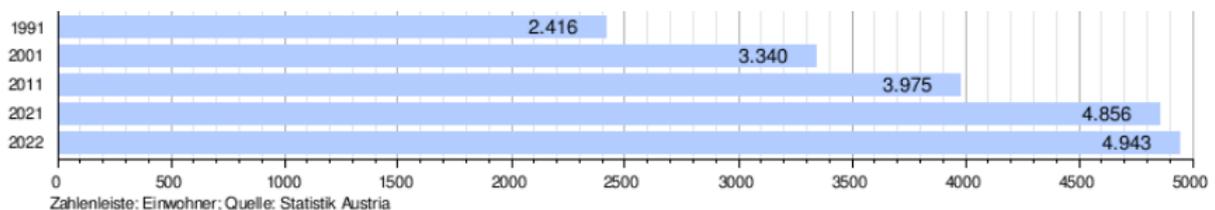
Makrolage:

Die Gemeinde Oberwaltersdorf liegt im Bezirk Baden, im Südosten Niederösterreichs, etwa 25 Kilometer südlich von Wien. Innerhalb des Bezirks befindet sich die Gemeinde im östlichen Randbereich unweit der Grenze zu Burgenland. Die Marktgemeinde befindet sich im Wiener Becken, ca. 10 km östlich der Bezirkshauptstadt Baden.



Die Gemeinde Oberwaltersdorf hat laut Angaben der Statistik Austria 5013 Einwohner (Stand 1.1.2023) und eine Gemeindefläche von rund 13,5 km².

Die Gemeinde weist insbesondere in den letzten Jahrzehnten eine überdurchschnittlich dynamische Entwicklung der Bevölkerung auf. Innerhalb von drei Jahrzehnten hat sich die Zahl der Einwohner in Oberwaltersdorf mehr als verdoppelt. Siehe dazu die nachfolgende Grafik:



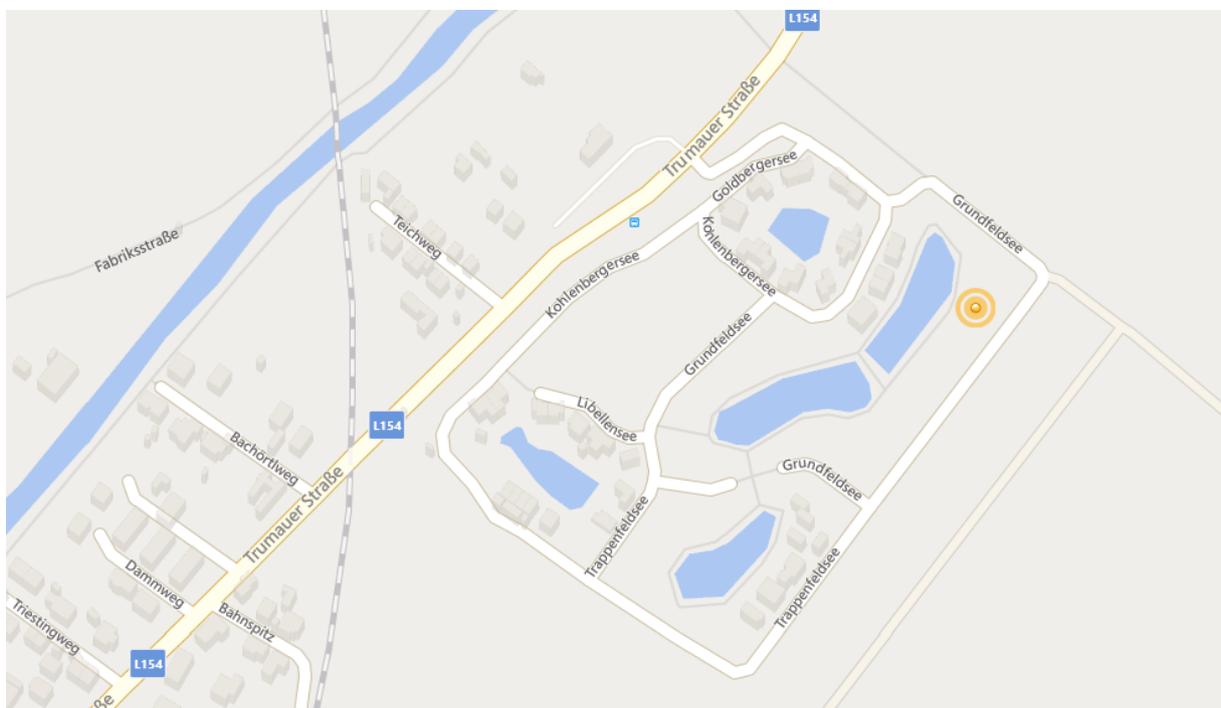
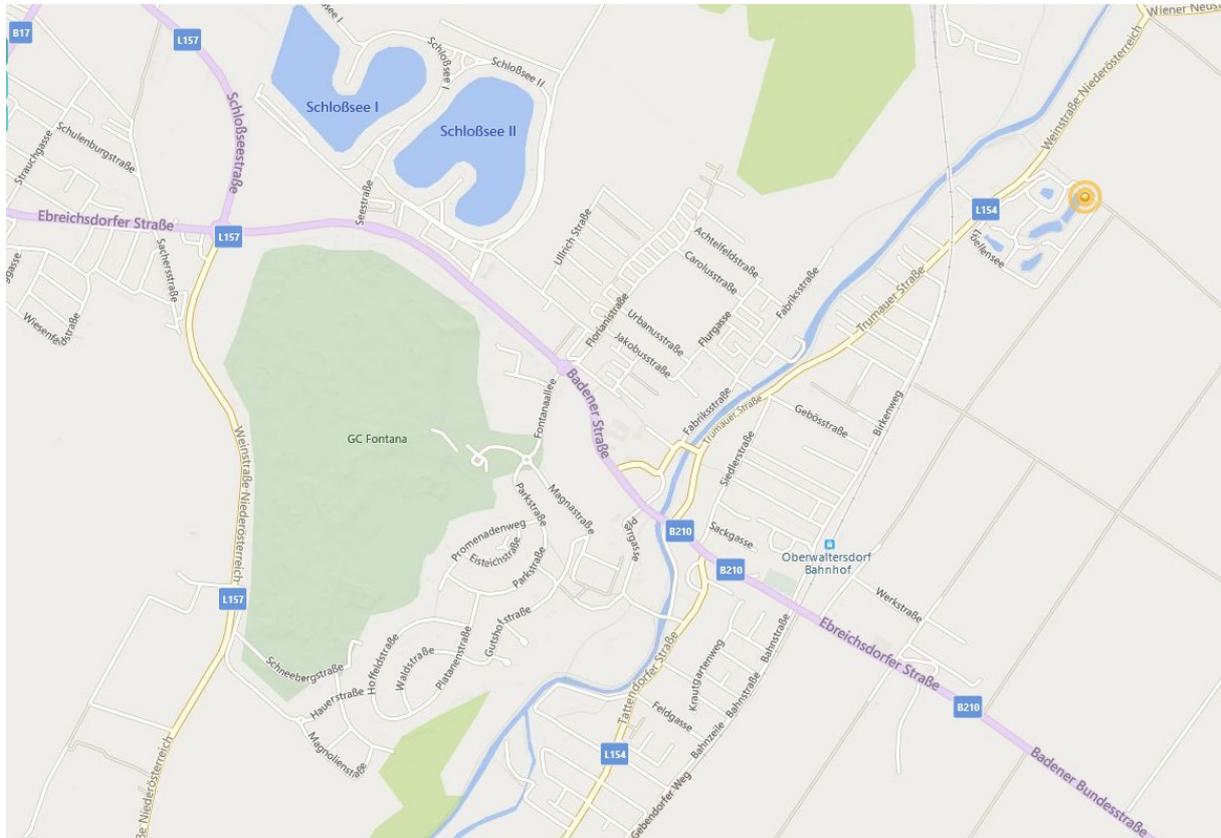
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://www.statistik.at/> NICHT MASSSTABGETREU. Stand 20.6.2024

Mikrolage:

Die Liegenschaft EZ 1847 befindet sich in der Straße mit dem Namen Grundfeldsee im Bereich einer Badeteichsiedlung – Wohnpark Giardino - nahe dem nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück der EZ 1847 stellt in natura einen Teil der Grundfläche des Gebiets „Giardino Oberwaltersdorf“ dar. Auf diesem Areal befinden sich fünf Schwimmteiche. Rund um diese Schwimmteiche befinden sich Bauparzellen, auf

denen jeweils Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Seevillen errichtet wurden bzw. noch werden, die zu dem jeweiligen Schwimmteich direkten Zugang und auch Anteil am Ufer haben.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com> NICHT MASSSTABGETREU.
Stand 20.6.2024– **Lage im Ortsgebiet gelb markiert**

Die Lage einer Wohnliegenschaft wird insbesondere nach den folgenden Kriterien beurteilt:

Anbindung an den Individualverkehr und Parkplatzsituation

Das Grundstück liegt innerhalb des Wohnparks Giardino und ist über die Straße Grundfeldsee an die Trumauer Straße (L154) angebunden. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde (Oberwaltersdorf-Hauptstraße) beträgt etwa 1,9 km oder 4 Fahrminuten. Näher gelegen ist das Ortszentrum der nördlich angrenzenden Gemeinde Trumau, welche in etwa 1,3 km oder 2-3 Fahrminuten zu erreichen ist. Die Bezirkshauptstadt Baden ist mit dem PKW in ungefähr 15 Fahrminuten (9km) Entfernung gelegen. Nach Wien beträgt die Fahrzeit über die Autobahn A2 etwa 40 Fahrminuten oder ca. 35 km.

Parkplätze sind innerhalb des Wohnparks Giardino und auf der Straße Grundfeldsee in eher geringer Zahl vorhanden. Für Parkmöglichkeit der Grundstückseigentümer wurde durch Abstellflächen (Carport) auf dem Grundstück gesorgt.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr

Eine Haltestelle der Buslinie liegt ca. 220m vom Grundstück entfernt. Bahnhaltestellen der Aspangbahn sind in Trumau bzw. Oberwaltersdorf (Schnellbahnverbindungen) in ca. 1 bzw. 1,3 km Entfernung gelegen.

Bus

- 1 Oberwaltersdorf Freizeitanlage-Gartenstadt, Keine Adressinformation (225 m)
- 2 Oberwaltersdorf Weingartenstraße, Keine Adressinformation (808 m)
- 3 Trumau Ortsmitte, Keine Adressinformation (1,02 km)
- 4 Trumau Traiskirchner Straße, Keine Adressinformation (1,16 km)
- 5 Trumau Triestingstraße, Keine Adressinformation (1,18 km)
- 7 Trumau Heidegasse, Keine Adressinformation (1,33 km)
- 8 Oberwaltersdorf Ebreichsdorfer Straße, Keine Adressinformation (1,54 km)
- 9 Oberwaltersdorf Hauptstraße, Keine Adressinformation (1,56 km)
- 10 Oberwaltersdorf Europaplatz/Schule, Keine Adressinformation (1,63 km)
- 11 Oberwaltersdorf Schloßsee, Keine Adressinformation (1,81 km)
- 12 Trumau Gewerbegebiet, Keine Adressinformation (1,94 km)
- 14 Oberwaltersdorf Schloßsee, Keine Adressinformation (2,15 km)
- 15 Oberwaltersdorf Bettfedernfabrik, Keine Adressinformation (3,17 km)
- 16 Oeynhausen Strauchgasse, Keine Adressinformation (3,16 km)
- 17 Oeynhausen Kubernatstraße, Keine Adressinformation (3,27 km)
- 18 Oeynhausen Ortsmitte, Keine Adressinformation (3,33 km)
- 19 Oeynhausen Ebreichsdorfer Straße, Keine Adressinformation (3,64 km)
- 20 Oeynhausen IMCO, Keine Adressinformation (3,93 km)

S-Bahn

- 6 Oberwaltersdorf, Keine Adressinformation (1,29 km)
- 13 Trumau, Keine Adressinformation (1,03 km)

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com> Stand 20.6.2024

Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in der Wohnumgebung

In der Gemeinde Oberwaltersdorf gibt es private Kindergärten, in der Nachbargemeinde Trumau zwei NÖ Landeskindergärten (Gmoserweg und Kirchengasse). Die Volksschule Oberwaltersdorf sowie die Neue Mittelschule Oberwaltersdorf liegen nahe dem Ortszentrum in etwa 1,6 km Distanz.



Schule

- 1 Schola Thomas Morus, Keine Adressinformation (1,02 km)
- 3 Volksschule Trumau, Kirchengasse 5, 2521 Trumau (1,31 km)
- 7 Volksschule Oberwaltersdorf, Keine Adressinformation (1,60 km)
- 8 Niederösterreichische Mittelschule Oberwaltersdorf, Keine Adressinformation (1,56 km)

Kindergarten

- 2 NÖ Landeskindergarten Gmoserweg, Keine Adressinformation (1,22 km)
- 4 NÖ Landeskindergarten Kirchengasse, Keine Adressinformation (1,35 km)
- 5 Kindergarten Mirijam, Keine Adressinformation (1,51 km)
- 6 Kindergarten Sr Restituta, Keine Adressinformation (1,65 km)

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com> Stand 20.6.2024

Versorgung mit Gesundheitseinrichtungen

In einer Distanz von etwa 1,3 km von der Liegenschaft ist in der Fabrikstraße eine Apotheke gelegen. In Oberwaltersdorf gibt es ein Ärztezentrum, das in ungefähr 1,6 km Entfernung liegt. Das Thermenklinikum Baden ist in ungefähr 8km oder 15 Fahrminuten zu erreichen.

Apotheke

- 1 Triesting-Apotheke Oberwaltersdorf, Fabriksstraße 15-17, 2522 (1,32 km)
- 2 Trumau Apotheke, Dr. Karl Renner-Platz 1, 2521 Trumau (1,45 km)

Arzt

- 3 Ärztezentrum Oberwaltersdorf, Keine Adressinformation (1,63 km)

Rettungstützpunkt

- 4 Rotes Kreuz Niederösterreich, Bezirksstelle Baden, Dienststelle Oberwaltersdorf, Keine Adressinformation (1,56 km)

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com> Stand 20.6.2024

Nahversorgung

Einen Supermarkt (ADEG) gibt es in der Nachbargemeinde Trumau in einer Entfernung von etwa 1,1 km. Weitere Einkaufsmöglichkeiten (Bäckerei, Billa, Spar,...) für den täglichen Bedarf sind im Zentrum von Oberwaltersdorf in ca. 1,4-2,0 km Entfernung gegeben. An der Triester Straße nahe der Kreuzung mit der B 210 befindet sich in einer Entfernung von etwa 3,7 km ein Fachmarktzentrum mit Drogeriemarkt, Sport- und Bekleidungsgeschäften.



Supermarkt

- 1 ADEG, Keine Adressinformation (1,15 km)
- 4 Billa, Keine Adressinformation (1,58 km)
- 5 Spar, Keine Adressinformation (1,52 km)
- 6 Penny, Keine Adressinformation (2,71 km)
- 9 Billa, Keine Adressinformation (3,70 km)
- 12 Billa, Keine Adressinformation (3,94 km)

Bäckerei

- 2 Bäckerei Graf, Keine Adressinformation (1,37 km)
- 14 Bäckerei Reinisch, Keine Adressinformation (4,12 km)

Gemischtwaren

- 3 Trumau Lebensmittel, Keine Adressinformation (1,53 km)
- 10 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (3,80 km)
- 11 Flohmarkt, Keine Adressinformation (3,83 km)
- 13 Joebstl, Keine Adressinformation (4,05 km)

Fleischer

- 7 Fleisch-Wurst Imbiss Heiling, Keine Adressinformation (3,37 km)

Drogerie

- 8 Müller, Triester Straße 72, 2512 Traiskirchen (3,66 km)

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com> Stand 20.6.2024

Gastronomie in der Wohnumgebung

Ein Gasthaus (Haus am See) findet sich im Nahbereich des Wohnparks Giardino in etwa 270m Distanz zur Liegenschaft. Weitere Restaurants und Cafés sind im Ortszentrum in ca. 1,5 km Entfernung gelegen.



Restaurant

- 1 Haus am See, Trumauer Straße 53, 2522 Oberwaltersdorf (268 m)
- 2 Gasthaus Bakutz, Keine Adressinformation (1,38 km)
- 5 Schlemmerei, Dr. Körner-Straße 54, 2521 Trumau (1,67 km)
- 6 Asia, Keine Adressinformation (1,55 km)
- 7 Aussiedlerhof, Keine Adressinformation (1,61 km)
- 8 Fontana, Keine Adressinformation (2,02 km)
- 9 Johanneshof Reinisch, Keine Adressinformation (2,98 km)
- 10 Pizzeria Venezia, Keine Adressinformation (3,35 km)
- 12 Rahoferbräu, Keine Adressinformation (3,86 km)
- 13 Heuriger Heggenberger, Badner Straße 6, 2523 Tattendorf (4,00 km)
- 14 Rebhof Schneider, Badner Straße 1, 2523 Tattendorf (4,03 km)
- 15 Weingut Graf, Keine Adressinformation (4,06 km)
- 18 Weingut Familie Auer, Pottendorfer Straße 14, 2523 Tattendorf (4,18 km)

Café

- 3 Konditorei Stadtlehner, Keine Adressinformation (1,45 km)
- 16 Café Konditorei Reinisch, Keine Adressinformation (4,13 km)

Fast-Food Restaurant

- 4 Öksüm Kebap & Pizzahaus, Keine Adressinformation (1,52 km)
- 11 S&S, Keine Adressinformation (3,46 km)

Bar

- 17 Collins, Keine Adressinformation (4,14 km)

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com> Stand 20.6.2024

MABE, FORM UND TOPOGRAPHIE

Die Liegenschaft EZ 1847 besteht aus dem Grundstück Nr. 983/6 mit einer Grundfläche von insgesamt 811 m² gemäß Angaben im Grundbuchsauszug. Die Liegenschaft befindet sich bereits im Grenzkataster², sodass ihre Grundstücksgrenzen und ihre Größe rechtlich gesichert sind. In der nachfolgenden Abbildung ist das Grundstück blau gekennzeichnet:

Grundstücksnummer	983/6
Katastralgemeinde	Oberwaltersdorf
Katastralgemeinde Nr.	4105
Einlagezahl	1847
Grundbuchsnummer	4105
Fläche aus Grafik [m ²]	811

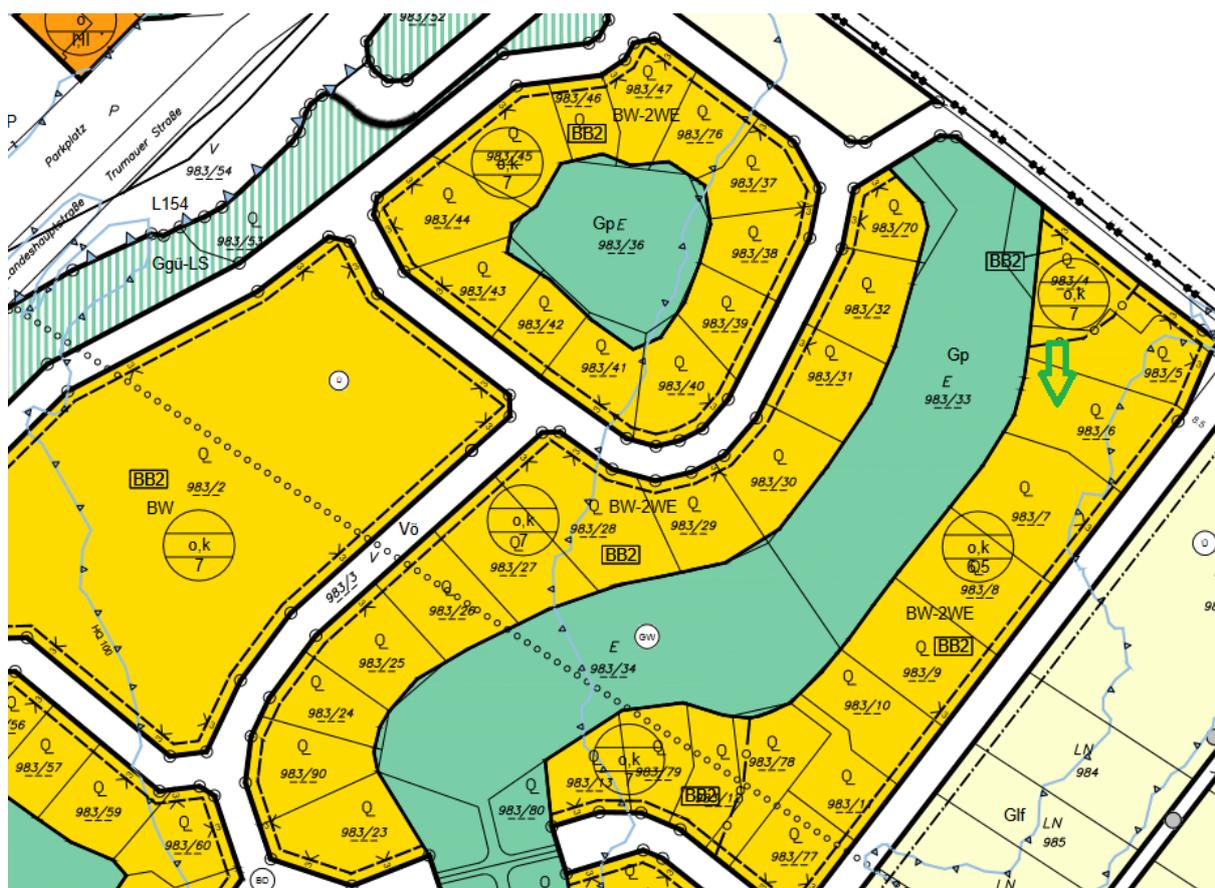


Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://atlas.noe.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map> NICHT MASSSTABGETREU. Stand 20.6.2024

Die Liegenschaft insgesamt ist eine Mittelparzelle und unregelmäßig – annähernd trapezförmig - konfiguriert. Sie ist weitgehend eben-horizontal gelegen und an die Straße „Grundfeldsee“ im Osten angebunden.

² Im Gegensatz zum Grundsteuerkataster dient der Grenzkataster zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Grenzpunkte von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken sind durch Maßzahlen (Koordinaten) in cm-Genauigkeit festgelegt. Eine exakte Rückübertragung von unkenntlich gewordenen Grenzen in die Natur ist somit durch das Vermessungsamt (Grenzwiederherstellung) sowie durch Vermessungsbefugte bzw. Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen (IKV) jederzeit möglich. Die Ersitzung von Teilen von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken ist ausgeschlossen. Des Weiteren ist auch im Falle eines Grenzstreits die Zuständigkeit des Gerichtes ausgeschlossen. Der Grenzkataster bietet somit höchste Rechtssicherheit hinsichtlich des Grenzverlaufes (Quelle: <https://www.bev.gv.at/portal/page>)

FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf:

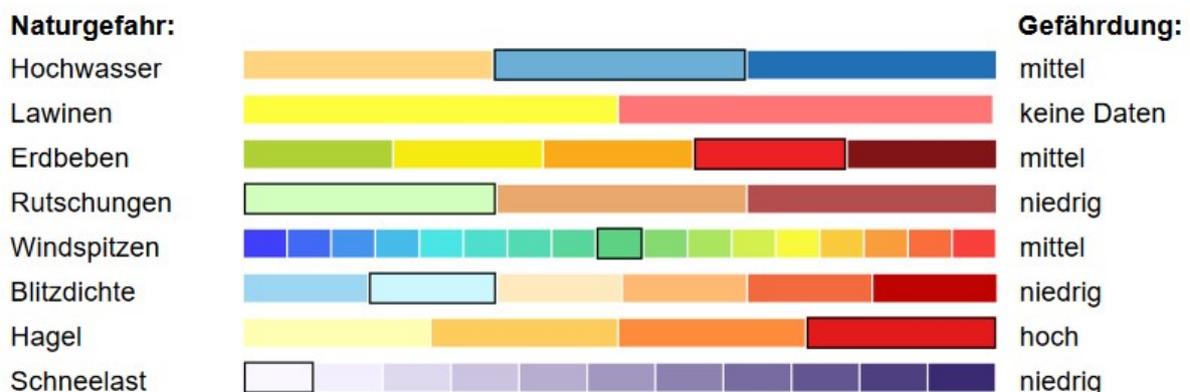
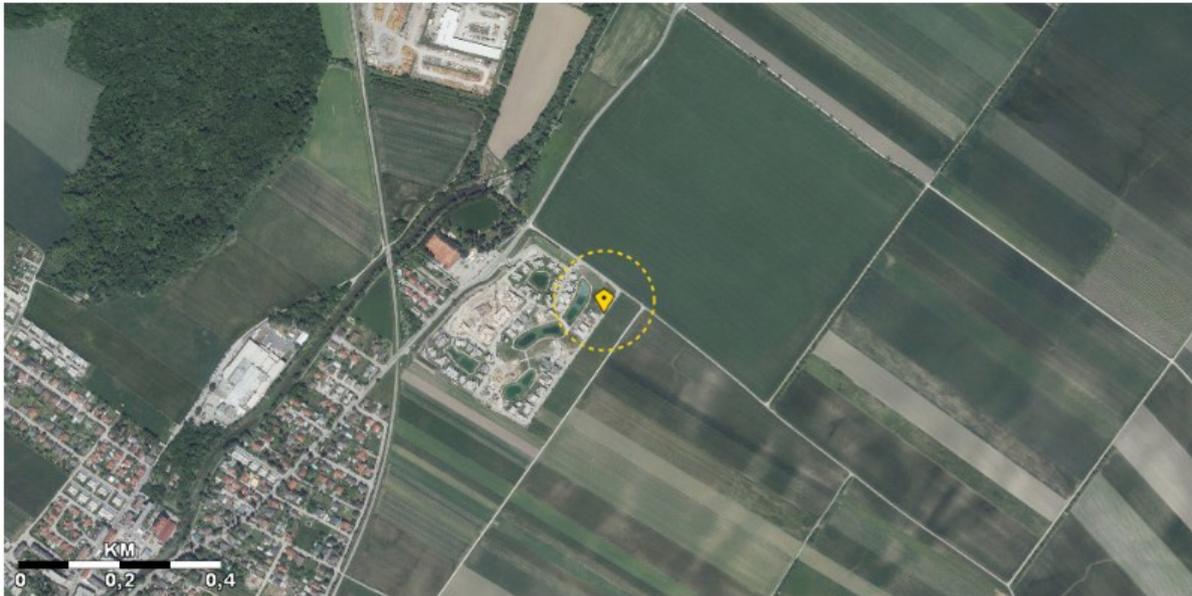
https://www.oberwaltersdorf.at/Buergerservice/Bauen_Wohnen/FLWP_und_BBP NICHT MASSSTABGETREU.

Stand 20.6.2024, **Lage des Grundstücks 983/6 ist durch grünen Pfeil markiert**

Widmung Gst. 983/6	BW-2WE ... Bauland Wohngebiet - maximal zwei Wohneinheiten
Bebauungsbestimmungen	o,k - 6,5 (BB2) ... keine Bebauungsdichte vorgegeben, offene oder gekuppelte Bauweise - maximal 6,5m Gebäudehöhe - besondere Bebauungsbestimmungen BB2
Anschlüsse (gemäß Angaben des Liegenschaftseigentümers sowie des Bauamts)	Strom-, Wasser- Kanal- Anschluss auf dem Grundstück; Die Anschlussgebühren für Wasser und Strom wurden laut Eigentümerangaben bereits beglichen, die Anschlussgebühren für den Kanal sind noch offen.

GEFAHRENZONEN UND KONTAMINIERUNG

Gefährdete Bereiche durch Hochwasser (Flüsse und Wildbäche), Lawinen, Erdbeben, Rutschungen, Windspitzen, Blitz, Hagel und Schneelast werden durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML), erfasst und als sogenannter HORA³-Pass dargestellt.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <http://www.hora.gv.at/> Stand 20.6.2024

Für den Umkreis von 100m um den Standort Grundfeldsee 3 ist aus dem HORA-Pass eine mittlere Gefährdung für Hochwasser, Erdbeben und Windspitzen ersichtlich. Eine niedrige Gefährdung ist für Blitzdichte, Rutschungen und Schneelast eingetragen. Für Hagel ist eine hohe Gefährdung dargestellt und für Lawinengefahr sind keine Daten vorhanden.

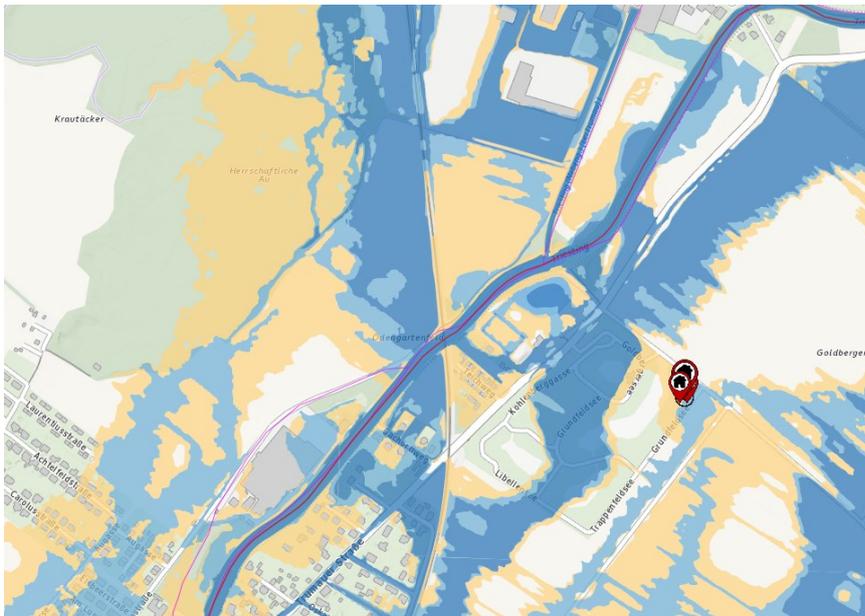
Bei Interpretation der o. a. Naturgefahren sind die nachfolgenden Punkte zu beachten

- Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen.
- Die Gefährdung kann sich aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern.

³ HORA ... Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

- Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab.
- Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar.

Aus nachfolgender Darstellung zeigt sich, dass für Grundfeldsee 3 eine Hochwasserrisikozone mit mittlerer Überflutungsgefährdung (100-jährliches Hochwasser) ausgewiesen ist:



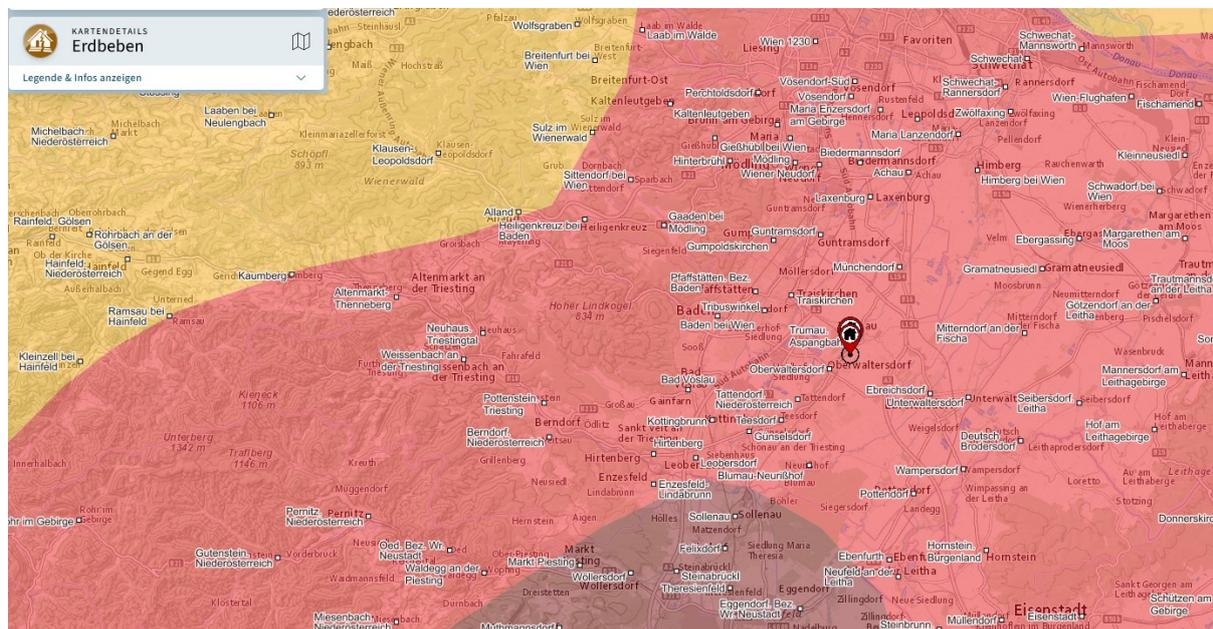
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <http://www.hora.gv.at/> Stand 20.6.2024 - Bereich in dem das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt **mit rotem Pfeil** markiert

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich
- Gewässerzuständigkeit
- Gewässerstreifen innerhalb der Gebiete mit potenziell signifikantem Risiko (Verlinkung zu WISA Hochwasser)

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <http://www.hora.gv.at/> Stand 20.6.2024

Im Zusammenhang mit Gefährdungslage für Überflutung wurde für die Bebauung der Grundstücke im Wohnpark Giardino seitens der Baubehörde die Herstellung von Dämmen und Wällen vorgeschrieben.

Die folgende Karte zeigt die durch Erdbeben gefährdeten Gebiete. Daraus ist ersichtlich, dass Oberwaltersdorf innerhalb des rot markierten Bereichs in der Zone 3 (Grad VII) liegt, und somit eine Gefährdung mit starken Gebäudeschäden aufweist.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <http://www.hora.gv.at/> Stand 20.6.2024- Bereich in dem das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt **mit Pfeil** markiert

- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung

Gradangaben gemäß der Europäischen Makromesischen Skala 1998 (EMS 98).

- Bemessungsorte
- aktuelle Erdbeben

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <http://www.hora.gv.at/> Stand 20.6.2024

Erläuterungen zum Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster

Der Sachverständigen liegen keine Informationen über eine Kontaminierung des Bodens vor. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Haftungen der Sachverständigen aus diesem Titel sind ausgeschlossen. Sollten dennoch derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Experten. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass die Grundstücke bzw. Gebäude in einer Weise genutzt werden oder wurden, die zu einer Kontaminierung führen könnte, würde dies den ausgewiesenen Wert vermindern.

Laut Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes sind keine Hinweise auf Altlasten, wie Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse bekannt.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene gemeldeten Ablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Aus der vorgenommenen Abfrage ergibt sich, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet ist.

Ergebnis

Information: Das Grundstück 983/6 in Oberwaltersdorf (4105) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis: <http://www.umweltbundesamt.at/umwelt/altlasten/vfka/>, Stand 20.6.2024

Dass die Bewertungsgrundstücke in diesen Verzeichnissen nicht aufscheinen, bedeutet allerdings nicht, dass sich darauf keine Verunreinigungen befinden können.

Möglicherweise wurden bestehende Altlasten bis dato noch nicht erkannt bzw. von zuständiger Stelle noch nicht in diese Katasterpläne eingetragen.

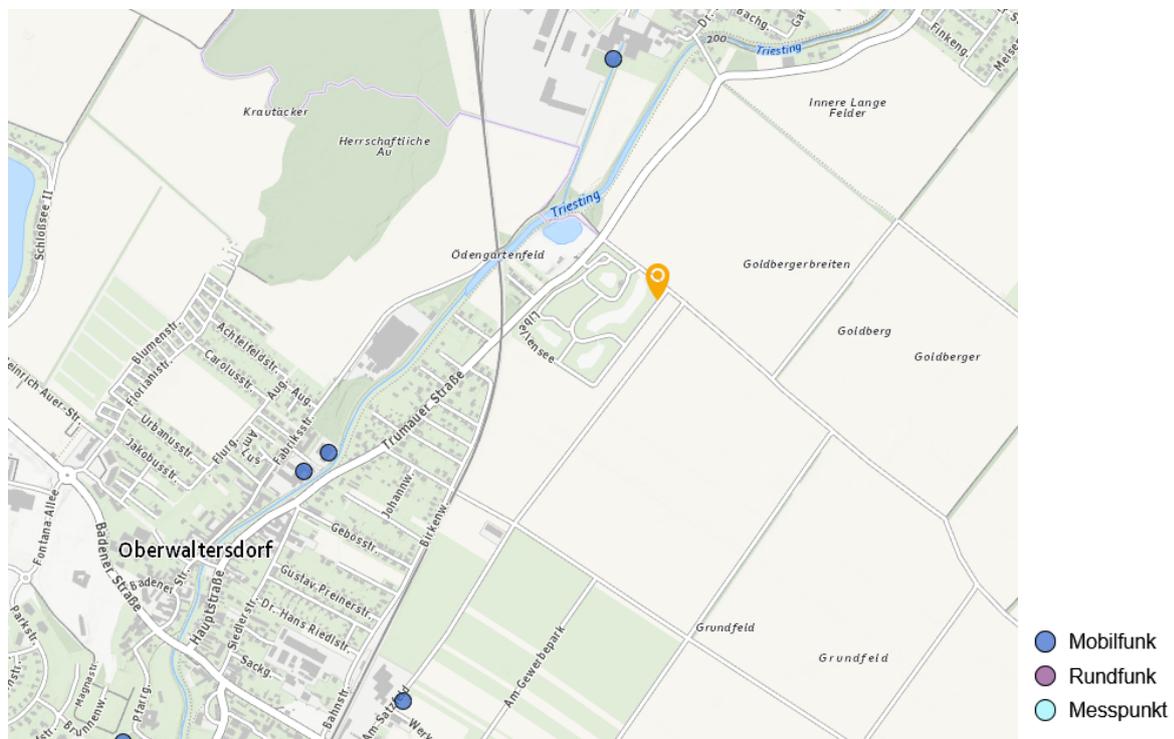
Im Zuge der Besichtigung haben sich keine Verdachtsmomente für eine allfällige Kontaminierung ergeben. Das vorliegende Gutachten wird unter der Annahme, dass keine wertmindernde Bodenkontamination gegeben ist, erstellt.

MOBILFUNKANLAGEN

Im Senderkataster Austria findet man Informationen über

- Standorte der aktuell in Betrieb stehenden Mobilfunk- und Rundfunkstationen in der Umgebung
- Sendeleistungen, eingesetzte Protokolle und Mehrfachnutzung dieser Sendestationen
- erfasste Ergebnisse von österreichweiten Immissionsmessungen an öffentlichen Orten
- technische und rechtliche Hintergründe der öffentlichen Funknetze in Österreich

Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden in der Regel regelmäßig aktualisiert. Es ist in der Praxis aus erfassungstechnischen Gründen allerdings nicht unbedingt möglich, einen konkreten Standort anhand des in der Karte angezeigten Punktes exakt zu identifizieren.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <http://www.senderkataster.at/start>, Stand 20.6.2024

Ersichtlich ist aus der obigen Darstellung jedoch, dass Mobilfunkanlagen im Gebiet der Gemeinde Oberwaltersdorf in Zentrumsnähe insbesondere im Bereich der Trumauer Straße vorhanden sind.

Aus dem Breitbandatlas sind die Infrastrukturanbieter für Internet via Mobilfunknetz und via Festnetz ersichtlich:

Die mittlere Downloadrate für das Mobilfunknetz beträgt zwischen ca. 180 und 410 Mbit/s. Hinsichtlich der Internetversorgung mittels Festnetz zeigt sich aus dem Breitbandatlas, dass zwei Infrastrukturanbieter (A1 und kabelplus) mit Downloadraten von 1000 Mbit/s verfügbar sind.

Mobilfunknetz

× Festnetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload	Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
Drei	411 Mbit/s	50 Mbit/s	A1	FTTH	1000 Mbit/s	1000 Mbit/s
A1	182 Mbit/s	82 Mbit/s	kabelplus GmbH	FTTH	1000 Mbit/s	100 Mbit/s
Magenta	179 Mbit/s	22 Mbit/s				

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q4/2023
100mN27837E47936Datenstand: Q4/2023
100mN27837E47936Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://breitbandatlas.gv.at>, Stand 20.6.2024

LÄRMINFORMATIONSKARTEN

Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten.

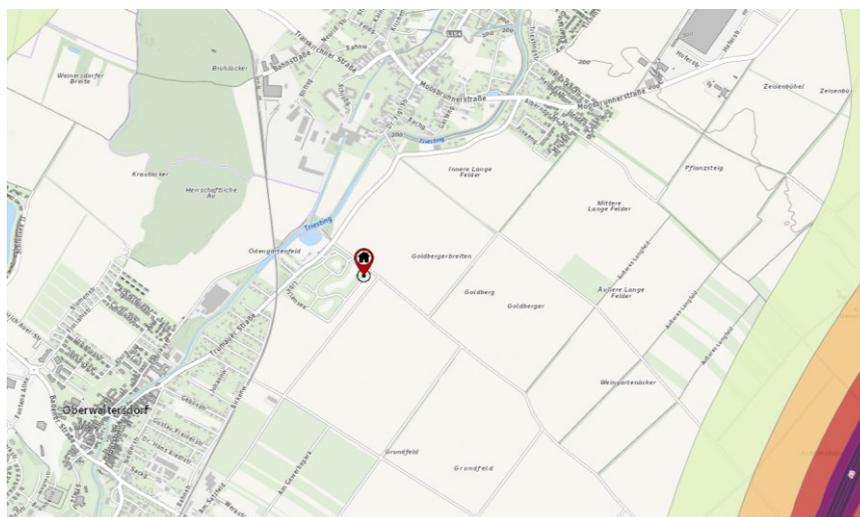
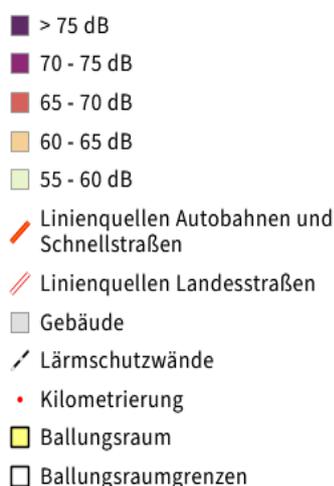
Für den Lärm von Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie in den Ballungsräumen auch den Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) stehen verschiedene Karten zur Verfügung

- Straßenverkehr (Autobahnen und Schnellstraßen, sowie Landesstraßen)
- Schienenverkehr (Eisenbahnstrecken, Straßenbahnstrecken)
- Flugverkehr
- Industrie (IPPC)

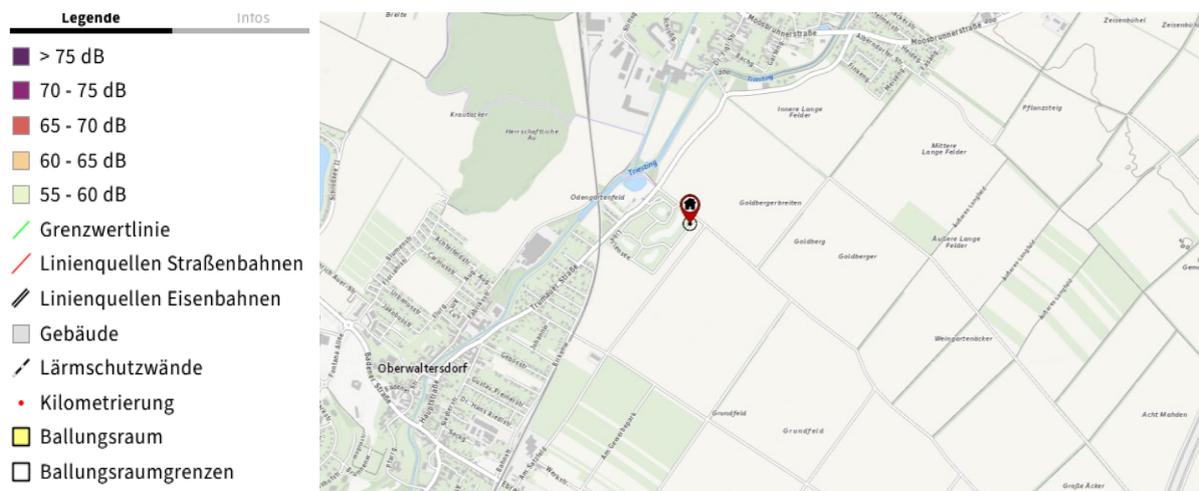
Aktuell liegen Karten aus den Erhebungen im Jahr 2022 vor, welche durch Überarbeitungen im Jahr 2023 ergänzt wurden.

Die strategischen Lärmkarten sind grundsätzlich nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z.B. der Raumordnung herangezogen werden. Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher - insbesondere natürlich auch bei Vorliegen lokaler Lärmquellen, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen - von der tatsächlichen Lärmbelastung abweichen.

Für den Straßenverkehr sind keine Beeinträchtigungen über 55dB verzeichnet.

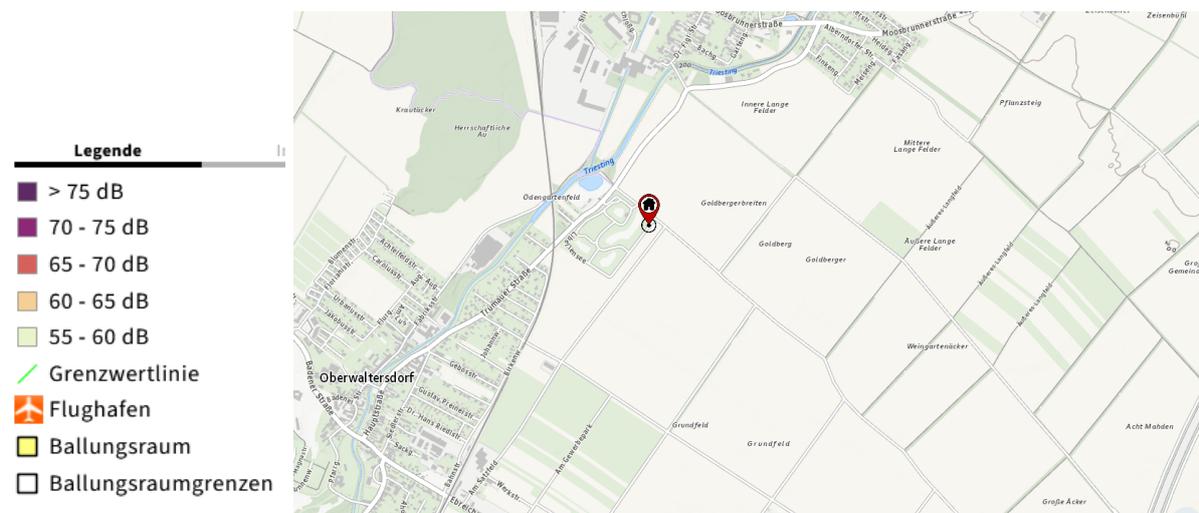
Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 20.6.2024

Für den gleichen Messpunkt (Grundfeldsee 3) sind beim analogen Index für den Schienenverkehr ebenfalls keine Beeinträchtigungen über 55dB eingetragen.



Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 20.6.2024

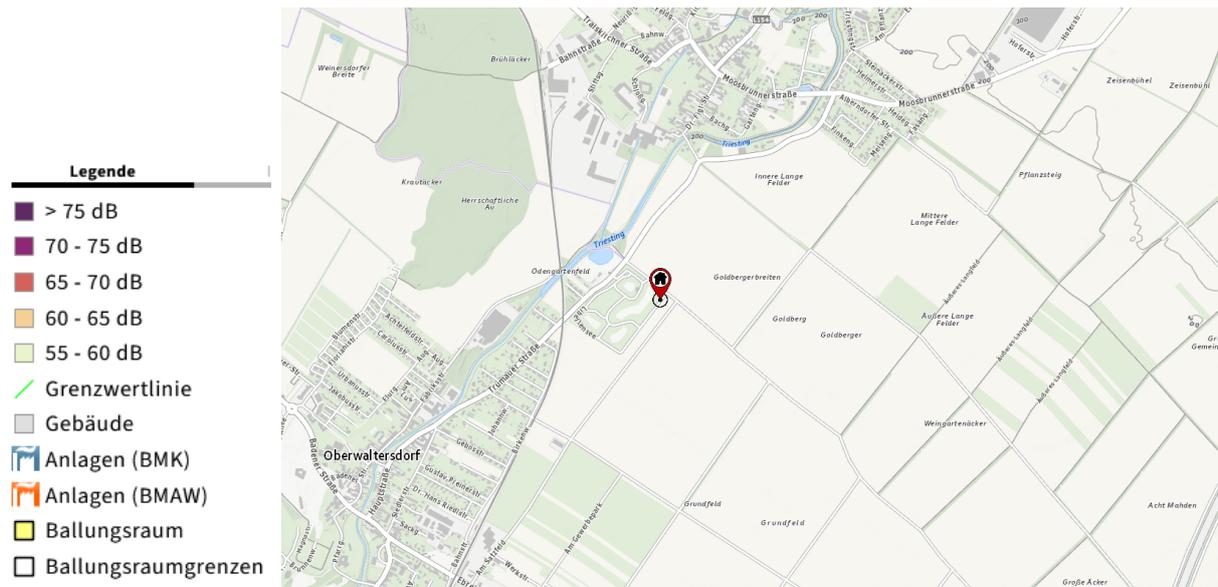
Hinsichtlich Flugverkehrs sind gemäß der Lärminformationskarte keine Beeinträchtigungen verzeichnet. Dabei wurde allerdings nur Fluglärm von Großflughäfen, nicht aber jener von kleineren Flugplätzen, wie beispielsweise jener in Bad Vöslau, berücksichtigt.



Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 20.6.2024

Mit den Karten für industrielle Tätigkeiten mit IPPC Anlagen⁴ wird die Lärmbelastung durch diese Anlagen in Ballungsräumen dargestellt und ergeben sich aus dieser Karte keine Lärmbeeinträchtigungen aus industrieller Tätigkeit.

⁴ IPPC steht für "Integrated Pollution Prevention and Control" oder deutsch für "Integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung". Bei diesem Anlagentypus ist eine integrierte Anlagengenehmigung, das heißt eine Genehmigung, die sich über alle Umweltmedien erstreckt (Luft, Wasser, Abfall, Boden, Energie), erforderlich. Anlagen, für die dieses spezielle Genehmigungsverfahren nötig ist, sind in Anlage 3 der Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994) aufgezählt (zB Raffinerien, größere Ziegelbrennereien). (Quelle: <https://www.wko.at/service/umwelt-energie/IPP-ANLAGEN.html> Stand Mai 2024)



Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 20.6.2024

BAUWERKSBESCHREIBUNG

Auf dem Grundstück Nr. 983/6 mit der Liegenschaftsadresse Grundfeldsee 3 ist ein Doppelhaus, bestehend aus Wohnung Top 01 und Wohnung Top 02 errichtet. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die östlich angrenzende Straße (Grundfeldsee). Das Doppelhaus besteht aus

- Erdgeschoss
- Obergeschoss

und ist somit nicht unterkellert. Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet.

Den folgenden Plandarstellungen und Beschreibungen liegen die erhobenen Unterlagen aus dem Bauakt der Gemeinde sowie aus dem Nutzwertgutachten laut Urkundensammlung beim Grundbuchsgericht BG Baden zugrunde – siehe dazu Punkt Allgemeines – Bewertungsgrundlagen und Unterlagen:

- Amtsvermerk Fertigstellung vom 21.11.2023, Zahl BAU-34-2022
- Baubewilligungsbescheid Marktgemeinde Oberwaltersdorf vom 5.5.2022, Zahl BAU-34-2022
- Baubeschreibung versehen mit Genehmigungsvermerk vom 5.5.2022, Zahl BAU-34-2022
- Energieausweis Doppelhausanlage TOP 1, erstellt durch Bmst. Ing. Günther Gugler, 7301 Deutschkreutz, datiert mit 12.5.2023
- Energieausweis Doppelhausanlage TOP 2, erstellt durch Bmst. Ing. Günther Gugler, 7301 Deutschkreutz, datiert mit 12.5.2023
- Bestandsplan datiert mit 9.5.2023, erstellt durch plansol GmbH, 7301 Deutschkreutz
- Nutzwertgutachten Arch. Dipl. Ing. Johann Kaiser vom 12.6.2023, inneliegend in der Urkundensammlung Grundbuch BG Baden TZ 8081/2023, basierend unter anderem auf
 - dem Baubescheid AZ BAU-34-2022 vom 5.5.2022 sowie dem
 - Bestandsplan zur Fertigstellung vom 9.5.2023

Baudaten zur Errichtung eines Doppelhauses

Baubewilligung: Bescheid vom 5.5.2022

Benützungsbewilligung: Amtsvermerk vom 21.11.2023 betreffend Fertigstellungsanzeige 23.5.2023



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Baubeschreibung versehen mit Genehmigungsvermerk vom 5.5.2022, Zahl BAU-34-2022

Bebaute Fläche: 313,58 m²
(38,67 % Bebauungsdichte)

Brutto Grundfläche

EG	313,58 m ²
OG	254,25 m ²
Gesamt	<u>567,83 m²</u>

Gesamt Nettogrundfläche:

EG	181,85 m ²
OG	169,18 m ²
Gesamt	<u>351,07 m²</u>

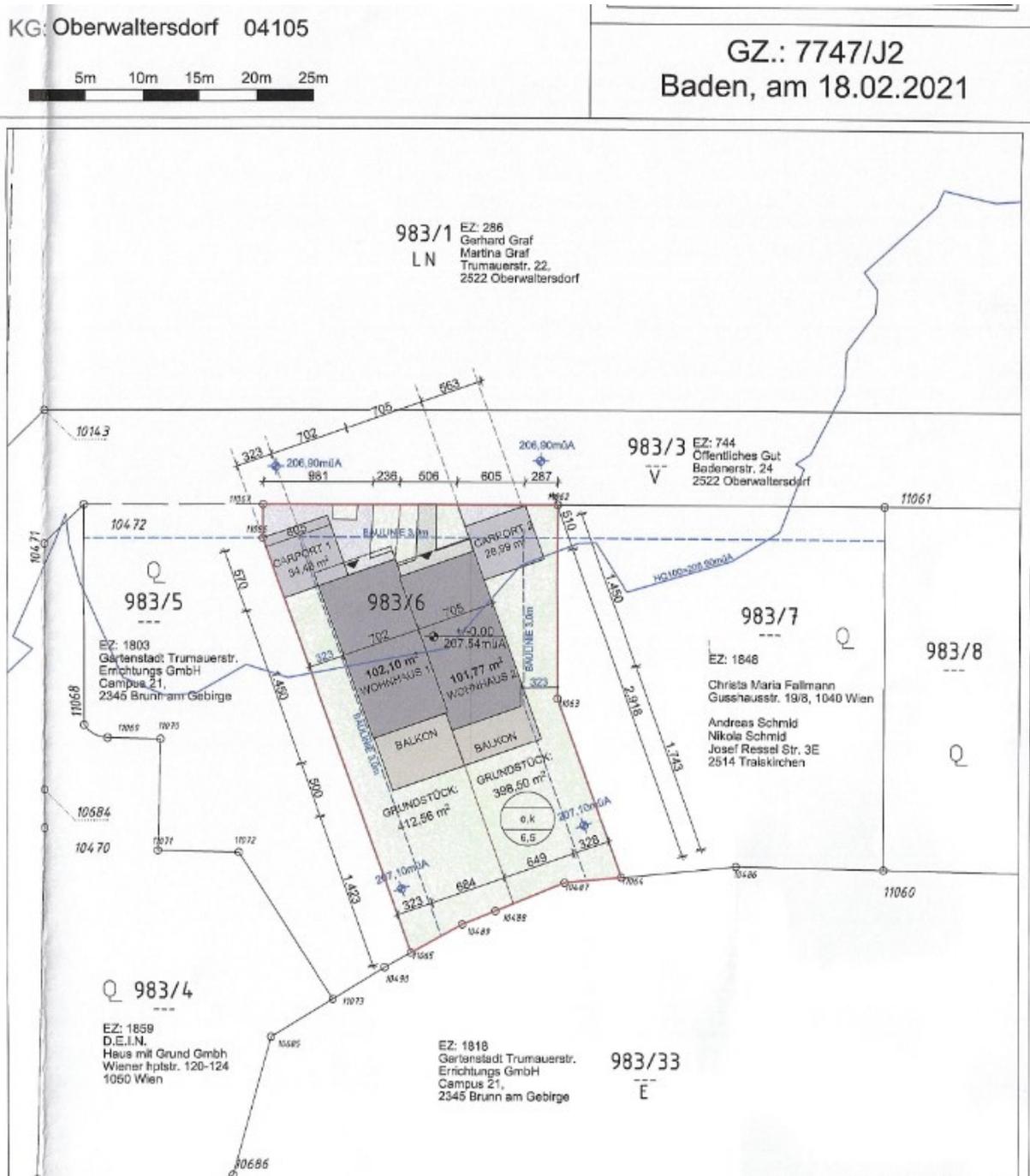
Verwendungszweck:

Nutzung	Gesamtnutzfläche	Einheiten
Wohnen	329,10 m ²	2 Wohneinheit

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Baubeschreibung versehen mit Genehmigungsvermerk vom 5.5.2022, Zahl BAU-34-2022

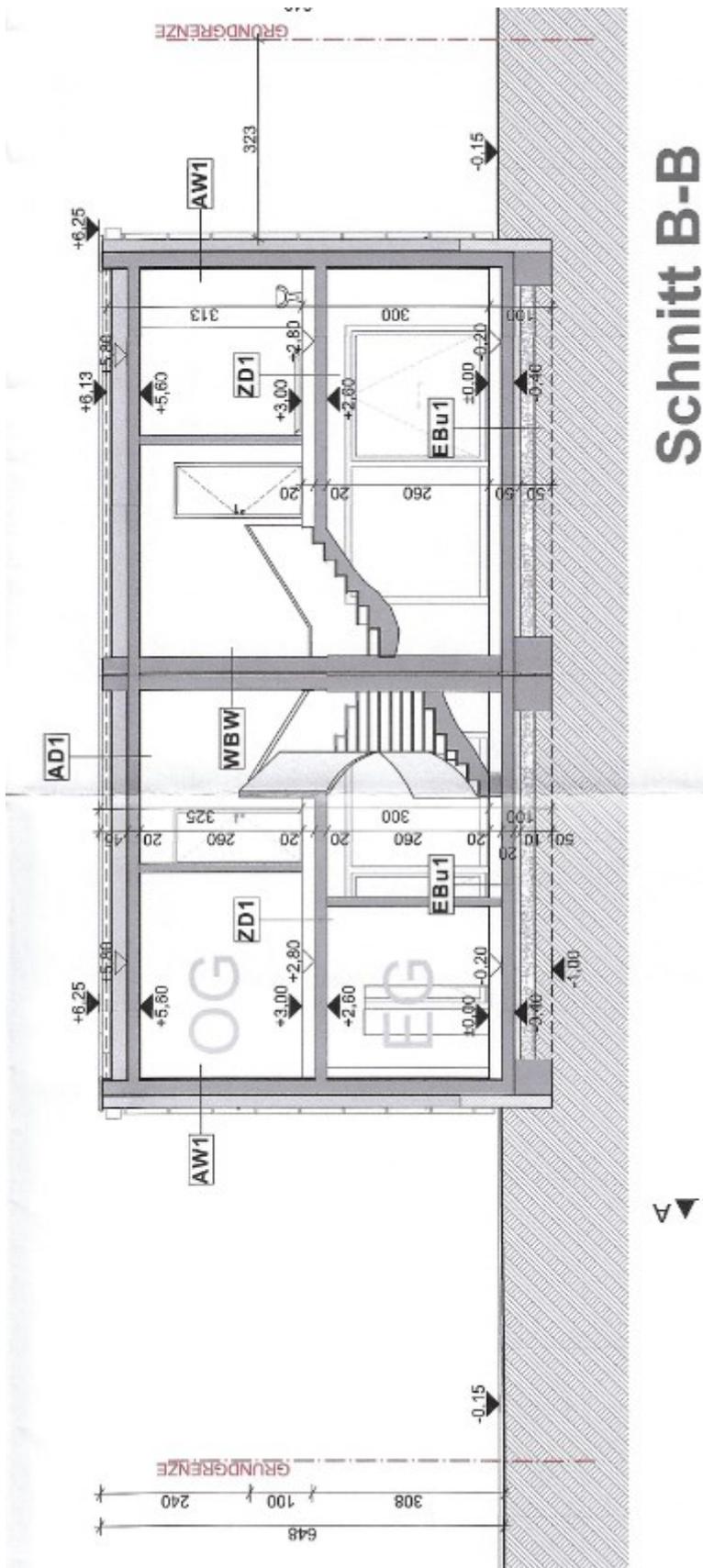
Auf dem Grundstück 983/6 ist nach Angaben der Baubehörde bezüglich des Wohnungseigentumsobjekts Top 02 ein baubehördliches Verfahren wegen der Errichtung eines Nebengebäudes in Bearbeitung.

LAGEPLAN



Quelle: Eigene Darstellung: Bestandsplan zur Fertigstellung vom 9.5.2023, übermittelt durch Bauamt am 25.6.24, NICHT maßstabgetreu

GEBÄUDESCHNITT BB



Schnitt B-B

Quelle: Eigene Darstellung: Bestandsplan zur Fertigstellung vom 9.5.2023, übermittelt durch Bauamt am 25.6.24, NICHT maßstabgetreu

BESTANDSPLAN - AUFBAUTEN

AUFBAUTEN

AD 1 Flachdach

6,0cm	Kies
2,0cm	Abdichtung 2 lagig flammbar
12cm	EPS W-30 plus Gefälle i.M.
14cm	PUR Schaum
1,0cm	Dampfsperrebahn
20cm	STB-Decke
	Spachtelung

AD 2 Flachdach ü. Balkon

6,0cm	Kies
2,0cm	Abdichtung 2 lagig flammbar
5,0cm	Gefälledämmung
2,0cm	OSB-Platte
16cm	Sparren
2,0cm	OSB-Platte
5,0cm	VWS-EPS Fassade

ZD 1 Zwischendecke

2,0cm	Belag
7,0cm	Estrich
	PE-Folie
3,5cm	Trittschalldämmung
7,5cm	EPS-Schüttung
20cm	STB-Decke
	Spachtelung

DD 1 Decke ü. Eingang

2,0cm	Belag
7,0cm	Estrich
	PE-Folie
3,5cm	Trittschalldämmung
7,5cm	EPS-Schüttung
20cm	STB-Decke
20cm	VWS-EPS Fassade

DD 2 Loggia

4,0cm	Holzdielen
16cm	Holzbalken/ Sichtleimbinder

EBu 1 Erdberührter FB

2,0cm	Belag
7,0cm	Estrich
	PE-Folie
3,5cm	Trittschalldämmung
8,0cm	EPS-Schüttung
1,0cm	Abdichtung
20cm	U-Beton
10cm	XPS mit Bodenkontakt
8,0cm	Sauberkeitschicht

AW 1 Außenwand

1,5cm	Innenputz
25cm	Ziegelmauerwerk
20cm	VWS-EPS-F Plus

EBu 3 Terrasse

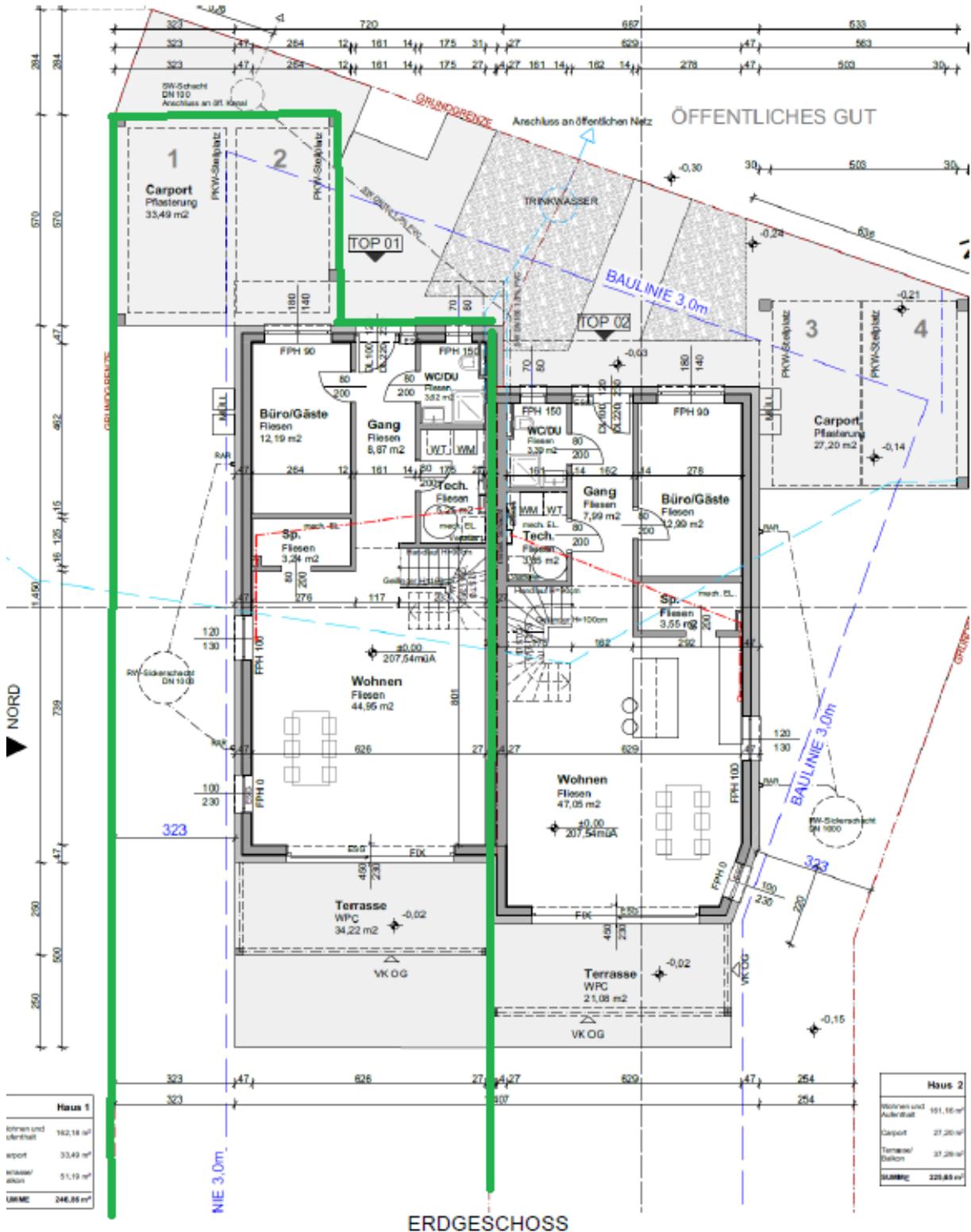
4,0cm	WPC-Dielen
6,0cm	Unterbau
12cm	Fundamentplatte
8,0cm	Sauberkeitschicht
	Rollierung

WBW Trennwand

1,5cm	Innenputz
25cm	Ziegelmauerwerk
2,0cm	Trennschicht
	Grenze
2,0cm	Trennschicht
25cm	Ziegelmauerwerk
1,5cm	Innenputz

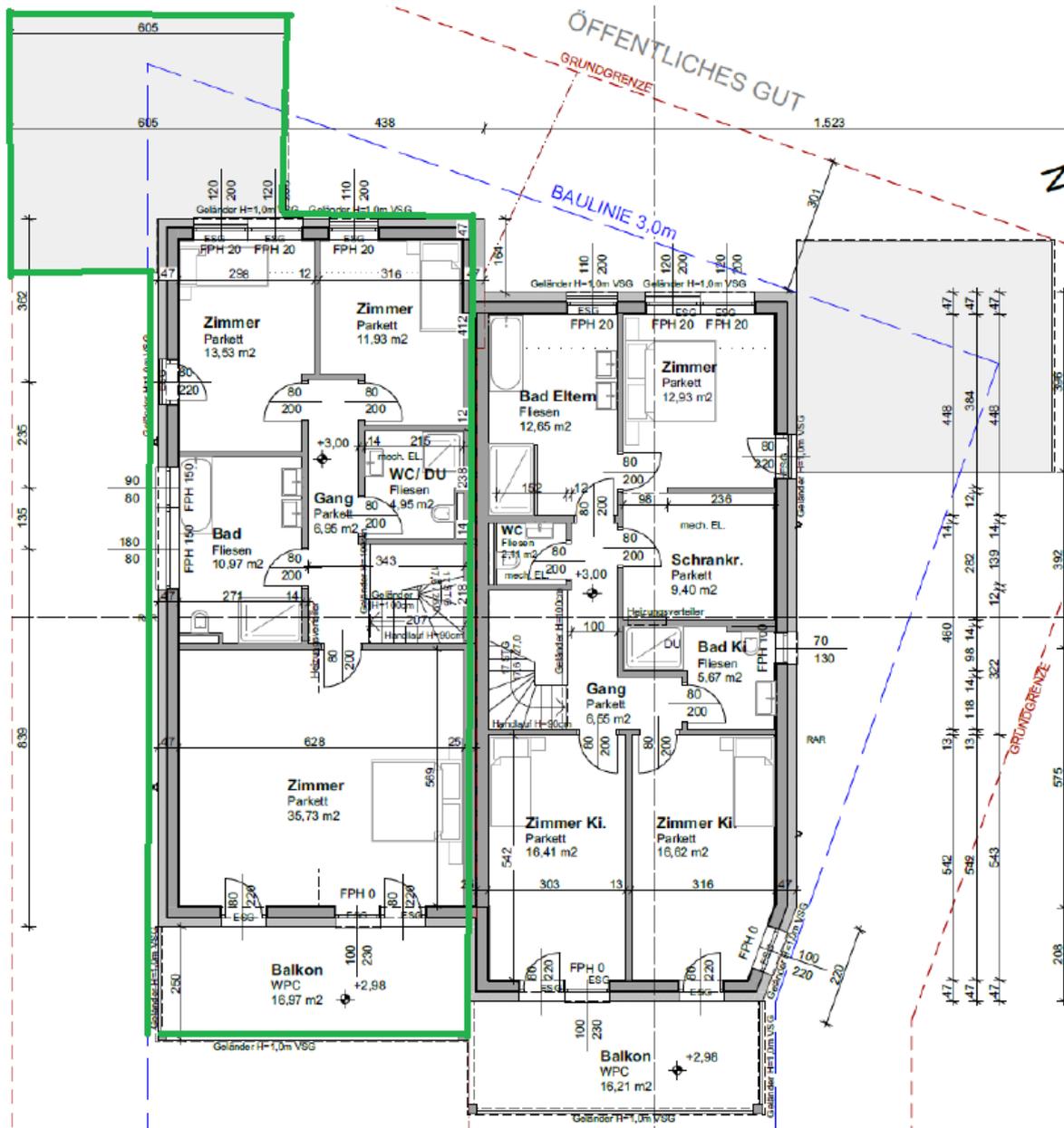
GRUNDRISS

Grundrissplan Wohngebäude Erdgeschoss



Quelle: Eigene Darstellung: Bestandsplan zur Fertigstellung vom 9.5.2023, Anhang zum Nutzwertgutachten Urkunde Grundbuch BG Baden TZ 8081/2023, **bewertungsgegenständliche Doppelhaushälfte Top 01 grün markiert, NICHT maßstabgetreu**

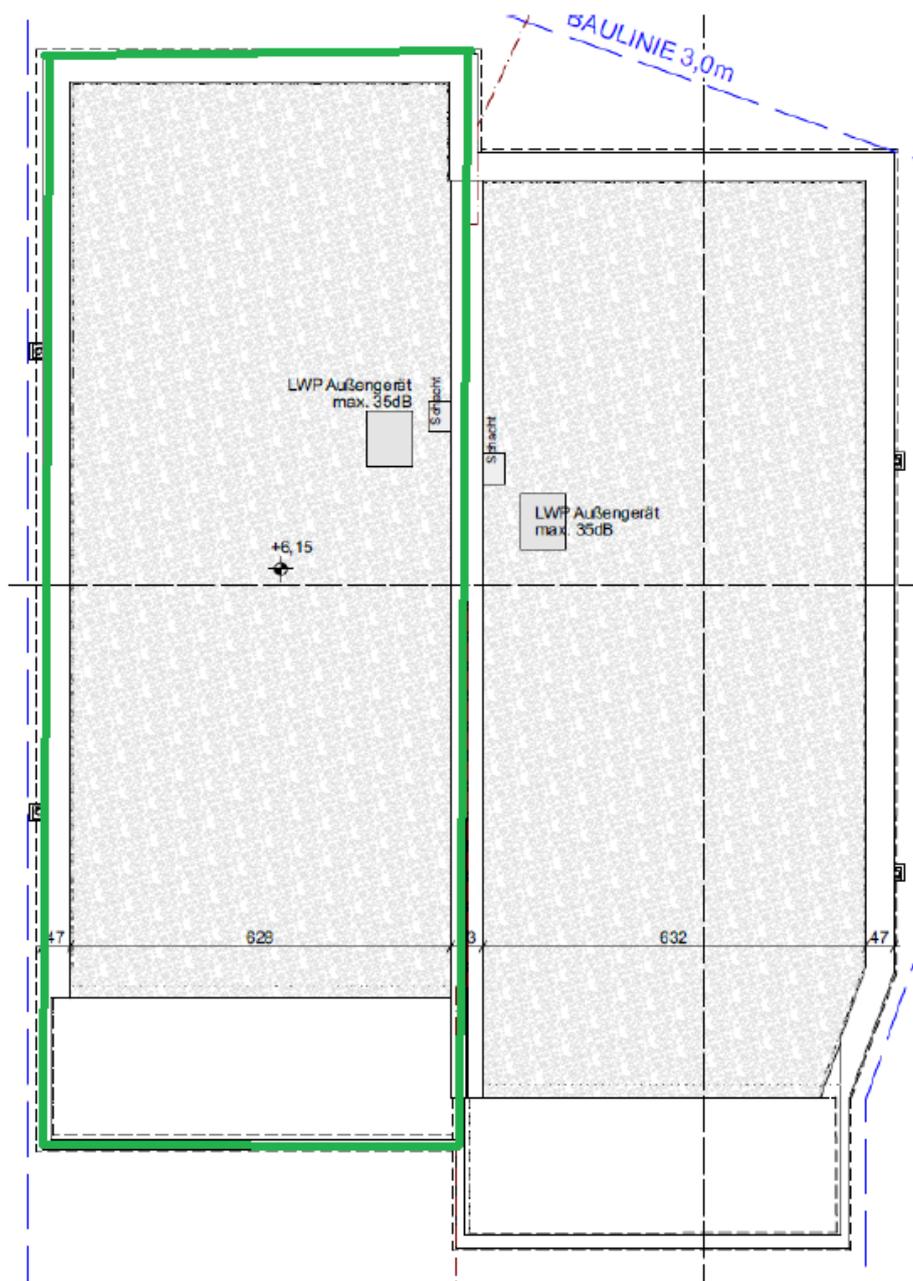
Grundrissplan Wohngebäude Obergeschoss



OBERGESCHOSS

Quelle: Eigene Darstellung: Bestandsplan zur Fertigstellung vom 9.5.2023, Anhang zum Nutzwertgutachten Urkunde Grundbuch BG Baden TZ 8081/2023, **bewertungsgegenständliche Doppelhaushälfte Top 01 grün markiert, NICHT maßstabgetreu**

Grundrissplan Wohngebäude Dachdraufsicht



DACHDRAUFSICHT

Quelle: Eigene Darstellung: Bestandsplan zur Fertigstellung vom 9.5.2023, Anhang zum Nutzwertgutachten
Urkunde Grundbuch BG Baden TZ 8081/2023, **bewertungsgegenständliche Doppelhaushälfte Top 01
grün markiert, NICHT maßstabgetreu**

NUTZFLÄCHEN TOP 01

FLÄCHENAUFSTELLUNG DOPPELHAUSHÄLFTE WOHNUNG TOP 01

Raumnutzung lt. Planangaben	m	m	m ²	m ²
ERDGESCHOSS				
Gang			8,87	
WC/DU			3,62	
Technik			5,25	
Büro			12,19	
Speis			3,24	
Wohnen			44,95	
Nutzfläche ERDGESCHOSS in m²				78,12
Garten			241,43	
Carport			33,49	
Terrasse			34,22	
OBERGESCHOSS				
Gang			6,95	
WC/DU			4,95	
Bad			10,97	
Zimmer			13,53	
Zimmer			11,93	
Zimmer			35,73	
Wohnfläche OBERGESCHOSS in m²				84,06
Balkon			16,97	
Wohnfläche in EG, OG insgesamt m²				162,18
Carport				33,49
Terrasse, Balkon				51,19
Garten				241,43

Die Flächen sind gerundet und entsprechen einem für die Liegenschaftsbewertung erforderlichen Genauigkeitsmaß. Die Maße sind Planmaße und basieren auf dem „Bestandsplan zur Fertigstellung vom 9.5.2023“.

Hinsichtlich der Grundrisse und Flächen wurde von der gezeichneten SV keine eigene Vermessung vor Ort vorgenommen. Eine komplette neue Bestandvermessung war nicht Gegenstand des Bewertungsauftrags und wurde nicht durchgeführt.

In die Bewertung werden jene Flächen einbezogen, für die laut den erhobenen Bauaktsunterlagen offensichtlich der Baukonsens gegeben ist.

Die Nutzflächen und daraus abgeleiteten Einzel-Nutzwerte sind aus dem Nutzwertgutachten auf den Seiten 14 und 17 wie folgt ersichtlich:

Nutzflächenaufstellung

Wohnungen

TOP 01	Bezeichnung	Lage	Fläche [m ²]	Summe [m ²]	
Räume	Gang	ERDGESCHOSS	8,87		
	WC/DU	ERDGESCHOSS	3,62		
	Technik	ERDGESCHOSS	5,25		
	Büro	ERDGESCHOSS	12,19		
	Speis	ERDGESCHOSS	3,24		
	Wohnen	ERDGESCHOSS	44,95		
	Gang	OBERGESCHOSS	6,95		
	WC/DU	OBERGESCHOSS	4,95		
	Zimmer	OBERGESCHOSS	35,73		
	BAD	OBERGESCHOSS	10,97		
	Zimmer	OBERGESCHOSS	13,53		
	Zimmer	OBERGESCHOSS	11,93	162,18 m ²	
	Zubehör Zuschläge	Garten	ERDGESCHOSS	241,43	241,43 m ²
		Carport	ERDGESCHOSS	33,49	
Terrasse		ERDGESCHOSS	34,22		
BALKON		OBERGESCHOSS	16,97	84,68 m ²	

Nutzwertberechnung

Wohnungen

TOP 01 - Wohnung	Bezeichnung	Lage	Fläche m ²	NW/m ²	Einzel-NW	Summe	
Räume	Gang	ERDGESCHOSS	8,87 m ²	1,000	8,87		
	WC/DU	ERDGESCHOSS	3,62 m ²	1,000	3,62		
	Technik	ERDGESCHOSS	5,25 m ²	1,000	5,25		
	Büro	ERDGESCHOSS	12,19 m ²	1,000	12,19		
	Speis	ERDGESCHOSS	3,24 m ²	1,000	3,24		
	Wohnen	ERDGESCHOSS	44,95 m ²	1,000	44,95		
	Gang	OBERGESCHOSS	6,95 m ²	1,000	6,95		
	WC/DU	OBERGESCHOSS	4,95 m ²	1,000	4,95		
	Zimmer	OBERGESCHOSS	35,73 m ²	1,000	35,73		
	BAD	OBERGESCHOSS	10,97 m ²	1,000	10,97		
	Zimmer	OBERGESCHOSS	13,53 m ²	1,000	13,53		
	Zimmer	OBERGESCHOSS	11,93 m ²	1,000	11,93	162	
	Zubehör	Garten	ERDGESCHOSS	241,43 m ²	0,050	12	12
	Zuschläge	Carport	ERDGESCHOSS	33,49 m ²	0,400	13	
Terrasse		ERDGESCHOSS	34,22 m ²	0,250	9		
BALKON		OBERGESCHOSS	16,97 m ²	0,250	4	26	
Mindestanteil:	200/393 (400/786)						

KONSTRUKTION UND AUSSTATTUNG TOP 01

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Konstruktionsweise des Bewertungsgegenstands und bezieht sich auf die Unterlagen im Bauakt der Gemeinde und die Angaben der Parteien sowie die Wahrnehmungen der gefertigten SV bei der Befundaufnahme.

Gesamtkonstruktion	Massivbauweise
Tragwerk und Konstruktion	Streifenfundamente aus Beton, Decken aus Stahlbeton, tragende Wände 25cm Ziegelmauerwerk, 20cm Stahlbeton-Decken
Fassade	Vollwärmesystem mit 20cm EPS-Platten, glatter Außenputz in weiß
Dach	Flachdach - 20cm Stahlbetondecke Dampfsperre, 14cm Dämmplatten EPS, Abdichtung mit Kiesschüttung, Spenglerarbeiten -Regenrinnen, Fallrohre und Regensinkkästen samt Blecheinfassung des Flachdachs
Stiege	einläufige halbgewendelte Holzstiege
Fenster	isolierverglaste Alu-Kunststofffenster Internorm, Dreh- Kippbeschläge
Türen und Tore	Eingangstüre: Alu-Kunststofftür, Balkon- Terrassentüren gleiche Bauweise wie Fenster, Innentüren: Türstöcke und Zargen fehlen
Wandbeläge	in den Sanitärräumen: keine, in den übrigen Räumen verputzt und gemalt
Bödenbeläge	keine
Deckenbeläge	verputzt und gemalt;
Haustechnik	Anschluss an Wasser-, Kanal-, Stromversorgung; Warmwasserbereitung und Heizung mittels Wärmepumpe; elektrische Leitungen und Anlagen sowie Wasser- und Abwasseranlagen laut Eigentümerangaben funktionstüchtig, seitens der SV wurden keine Funktionsüberprüfungen vorgenommen
Sanitärraumausstattung	keine Sanitäreinrichtungsgegenstände
Außenanlagen	Carport, Eingangsbereich mit Betonsteinplatten befestigt und Gartenterrasse mit Fliesenbelag

BAUTECHNISCHE MÄNGEL

Zum Befundaufnahmezeitpunkt befand sich das Gebäude in einem neuwertigen aber nur belagsfertigen Bauzustand. Folgender Fertigstellungsbedarf ist – soweit dies per bloßem Augenschein feststellbar - erforderlich.

- Wandbeläge in den Sanitärräumen (Verfliesung) fehlen
- Bodenbeläge in allen Räumen fehlen
- Innentüren – Türstöcke/Zargen und Türblätter fehlen
- Sanitäreinrichtungsgegenstände fehlen
- Ob die haustechnischen Anlagen (Raumheizung, Warmwasserbereitung, Stromleitungen, etc.) funktionstüchtig sind konnte nicht überprüft werden

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch die Sachverständige im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden. Es handelt sich beim gegenständlichen Bewertungsgutachten um kein bautechnisches Gutachten. Die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

BESTANDRECHTE UND RECHTE DRITTER

Auf der Liegenschaft 2522 Oberwaltersdorf, Grundfeldsee 3, ist ein Wohnhaus(Doppelhaus) errichtet. Das Gebäude besteht aus zwei Doppelhaushälften bezeichnet im Nutzwertgutachten als Wohnungen Top 01 und Top 02. Bewertungsgegenständlich ist das Wohnungseigentum an Wohnung Top 01 (200/393 Anteile B-LNR 3).

Die Doppelhaushälfte Wohnung Top 01 war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme noch nicht bezugsfertig fertiggestellt und unbewohnt. Nach Angaben des Vertreters der verpflichteten Partei – Telefonat am 26.6.2024 - bestehen keine Miet- Pacht- oder sonstige Nutzungsverträge. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme der Bestandfreiheit.

ZUBEHÖR

LIEGENSCHAFTSZUBEHÖR

Zum Bewertungsstichtag war die Doppelhaushälfte Wohnung Top 01 noch nicht mit Sanitäreinrichtungsgegenständen ausgestattet. Auch ist keine Einbauküche vorhanden.

WOHNUNGSEIGENTUMSZUBEHÖR

Wie zuvor erläutert ist der Wohnung Top 01

- ein Garten

als Zubehörwohnungseigentum zugeordnet.

GRENZÜBERBAU

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und den durch die gefertigte SV gemachten Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme ist augenscheinlich kein Grenzüberbau durch die vorhandene Bebauung gegeben.

Es wurde kein Grenzüberbau bei den bewertungsgegenständlichen Grundstücke durch Bebauungen der benachbarten Grundstücke festgestellt.

Das Grundstück befindet sich zwar bereits im Grenzkataster. Eine abschließende Aussage über einen allfälligen Grenzüberbau kann nur von einem dazu befugten Vermessungstechniker (Geometer) im Zuge der Vermessung festgestellt werden.

EINHEITSWERTBESCHEID UND GRUNDSTÜCKSABGABEN

Seitens des Gemeindeamts wurde mir der Einheitswertbescheid mit der Aktenzahl EW-AZ 16/004-8-4451/6 vom 18.4.2020, gültig ab 1.1.2017 für die Liegenschaft 2522 Oberwaltersdorf, Grundfeldsee 3 übermittelt. Der erhöhte Einheitswert beträgt demnach € 23.700,00 und der Grundsteuermessbetrag € 43,75. Laut diesem Bescheid ist das bewertete Grundstück Nr. 983/6 als „unbebautes Grundstück“ klassifiziert. Da das Grundstück in natura bebaut ist - Fertigstellungsmeldung bei der Baubehörde erfolgte im Jahr 2023 – ist davon auszugehen, dass eine Neuklassifizierung und eine Erhöhung des Einheitswerts und des Grundsteuermessbetrages erfolgen werden. Eine Nachverrechnung der ab 2023 zu geringen Grundsteuervorschreibung ist laut Gemeindeamt rückwirkend bis zu 5 Jahre möglich. Es ist daher damit zu rechnen, dass der Liegenschaftseigentümer eine signifikante Grundsteuernachzahlung zu leisten haben wird. Da es sich dabei um Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung handelt, ist davon auch jeder Erwerber (Käufer bzw. Ersteher) der Liegenschaft betroffen.

Laut dem durch das Gemeindeamt übermittelten Kontoblatt für Grundstücksabgaben sind Abgabeforderungen mit dinglicher Wirkung in Höhe von € 647,59 per 27.6.2024 offen. Seitens des GVA Baden (Abfallverband Baden) und des Wasserleitungsverbands Südbahngemeinden wurde jeweils mitgeteilt, dass keine offenen Forderungen bestehen. Beim Gemeindeabwasserverband Trumau-Schönau sind per Juni 2024 keine Kanalgebühren vorgeschrieben worden, da diese erst nach Übermittlung einer Fertigstellungsanzeige durch die Gemeinde berechnet und bescheidmäßig vorgeschrieben werden. Die Kanalschlussgebühren sowie laufende Kanalgebühren ab Fertigstellungsmeldung in unbekannter Höhe sind somit noch zu begleichen.

ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS des Energieausweisvorlagegesetzes wurde erstellt und beträgt der Heizwärmebedarf (Standortklima) 34,9kWh/m²a und entspricht dies der Energieklasse B. Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor beläuft sich auf 0,62, was der Energieklasse A++ entspricht. Ein Auszug aus dem Energieausweis für Wohngebäude, erstellt durch Bmst. Ing. Günther Gugler, datiert mit 12.5.2023, ist im Anhang des Gutachtens ersichtlich.

WOHNUNGSEIGENTUM UND VERWALTUNG

Wohnungseigentumsvertrag/ Nutzwertgutachten

Der Wortlaut des Wohnungseigentumsvertrags sowie des Nutzwertgutachtens ist im Anhang zum Bewertungsgutachten enthalten.

Verwaltung und Aufwendungen für die Liegenschaft:

Die Liegenschaft wird bezüglich des Wohngebäudes von den beiden Wohnungseigentümern selbst verwaltet. Eine monatliche Vorschreibung an die Wohnungseigentümer für die laufenden Kosten der Doppelhaushälften besteht nicht. Der Wohnungseigentumsvertrag sieht die Eigenverantwortung der jeweiligen Wohnungseigentümer für ihre Doppelhaushälfte hinsichtlich Aufwendungen für Instandhaltung, Reparatur, Versicherung, sowie der laufenden Betriebskosten vor.

Nicht eindeutig zuordenbare liegenschaftsbezogene Kosten wie insbesondere Grundsteuer, Beleuchtung, Schneeräumung der Allgemeinflächen und öffentlicher Gehsteige etc. werden entsprechend der gesetzlichen Aufteilungsschlüssel gem. WEG getragen.

(Siehe dazu insbesondere Punkt 5. des Wohnungseigentumsvertrags laut Urkunde TZ 040 8081/2023).

Außerbücherliche Sanierungsdarlehen:

Ein außerbücherliches Darlehen wurde von den Wohnungseigentümern laut Angaben durch den Geschäftsführer der verpflichteten Partei nicht aufgenommen.

Hinweis zu Verwaltungsverträgen bezüglich Allgemeinflächen und Badeteich

Hinsichtlich der Miteigentumsanteile an EZ 1815 (Allgemeinflächen) und EZ 1818 (Badeteich) bestehen

- Verwaltungsverträge (siehe Anhang des Gutachtens)
- Nutzungsvereinbarungen
 - Nutzungsvereinbarung für die Allgemeinflächen
 - Benützungregelung/ Badeordnung für den Schwimmteich

Hinsichtlich des Badeteichs (Gst. 983/33 EZ 1818) und für die Allgemeinflächen (Grundstücke der EZ 1815) wurde eine Hausverwaltung (siehe dazu die Angaben bei der Beschreibung der Liegenschaften EZZ 1818 und 1815) beauftragt.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT EZ 1818

Die zu bewertende Liegenschaftsanteile an EZ 1818 KG 04105 beziehen sich auf das Grundstück 983/33, welches als Badeteich gestaltet wurde.

GRUNDSTÜCK

LAGE

Zur Makrolage und zur Lagequalität verweise ich auf die Ausführungen zu EZ 1847.

MAßE, FORM UND TOPOGRAPHIE

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück Nr. 983/33 mit einer Grundfläche von 3566m² gemäß Angaben im Grundbuchsauszug. Die Liegenschaft befindet sich bereits im Grenzkataster⁵, sodass ihre Grundstücksgrenzen und ihre Größe rechtlich gesichert sind. In der nachfolgenden Abbildung sind die Grundstücke blau gekennzeichnet:



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://atlas.noe.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map> NICHT MASSTABGETREU. Stand 20.6.2024

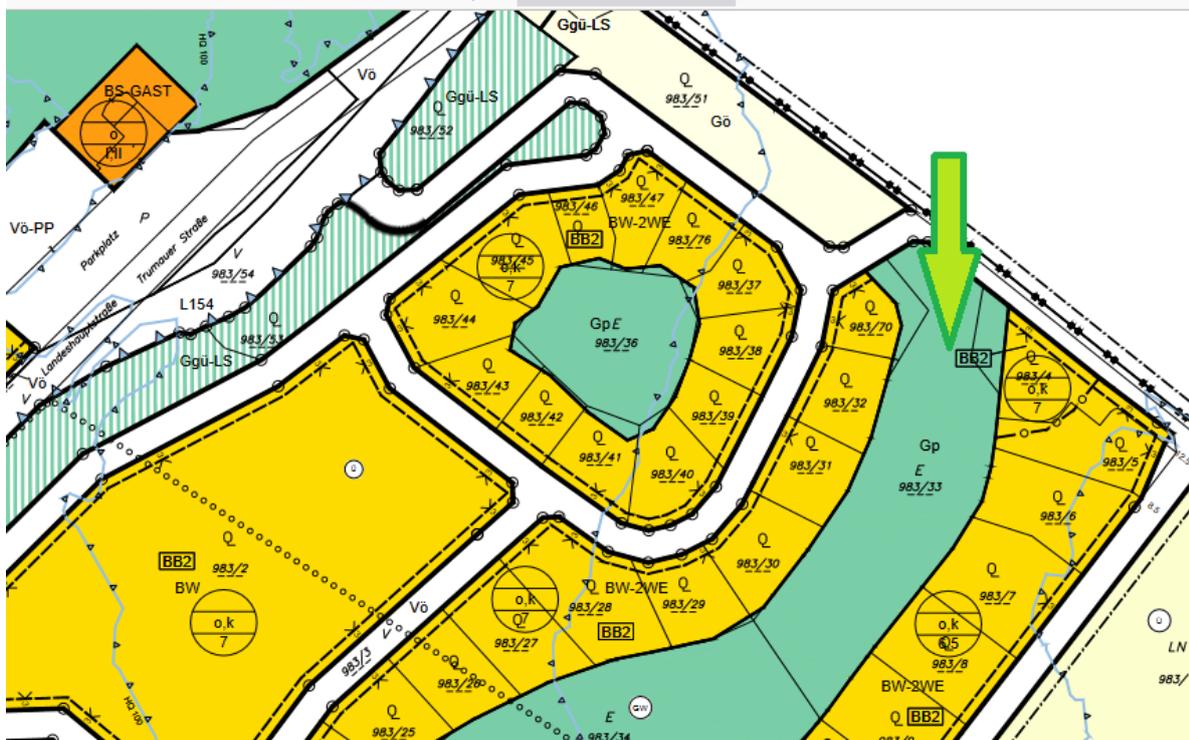
⁵ Im Gegensatz zum Grundsteuerkataster dient der Grenzkataster zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Grenzpunkte von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken sind durch Maßzahlen (Koordinaten) in cm-Genauigkeit festgelegt. Eine exakte Rückübertragung von unkenntlich gewordenen Grenzen in die Natur ist somit durch das Vermessungsamt (Grenzwiederherstellung) sowie durch Vermessungsbefugte bzw. Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen (IKV) jederzeit möglich. Die Ersitzung von Teilen von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken ist ausgeschlossen. Des Weiteren ist auch im Falle eines Grenzstreits die Zuständigkeit des Gerichtes ausgeschlossen. Der Grenzkataster bietet somit höchste Rechtssicherheit hinsichtlich des Grenzverlaufes (Quelle: <https://www.bev.gv.at/portal/page>)

Das Grundstück ist unregelmäßig konfiguriert. Es ist eben-horizontal gelegen und grenzt an die am Badeteich gelegenen Baugrundstücke, somit auch an das zuvor beschriebene Grundstück der EZ 1847 an.

Grundstücksnummer	983/33
Katastralgemeinde	Oberwaltersdorf
Katastralgemeinde Nr.	4105
Einlagezahl	1818
Grundbuchsnummer	4105
Fläche aus Grafik [m ²]	3565

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://atlas.no.e.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map> NICHT MASSTABGETREU. Stand 20.6.2024

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: https://www.oberwaltersdorf.at/Buergerservice/Bauen_Wohnen/FLWP_und_BBP NICHT MASSTABGETREU. Stand 20.6.2024, **Lage des Grundstücks 983/33 ist durch grünen Pfeil markiert**

Widmung Gst. 983/33	Gp - Grünland Parkanlagen [sic]
Bebauungsbestimmungen	keine
Anschlüsse (gemäß Angaben des Liegenschaftseigentümers sowie des Bauamts)	keine

GEFAHRENZONEN

Zu den Gefahrenzonen verweise ich auf die Erläuterungen zur EZ 1847.

KONTAMINIERUNG

Aus der vorgenommenen Abfrage ergibt sich, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet ist.

Ergebnis

Information: Das Grundstück 983/33 in Oberwaltersdorf (4105) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis: <http://www.umweltbundesamt.at/umwelt/altlasten/vfka/>, Stand 20.6.2024

Im Zuge der Besichtigung haben sich keine Verdachtsmomente für eine allfällige Kontaminierung ergeben. Das vorliegende Gutachten wird unter der Annahme, dass keine wertmindernde Bodenkontamination gegeben ist, erstellt.

BESCHREIBUNG DER GRUNDSTÜCKSNUTZUNG

Bei dem Grundstück der EZ 1818 Gst. Nr. 983/33 handelt es sich um einen Badeteich.

BESTANDRECHTE UND RECHTE DRITTER

Nach Angaben des Vertreters der verpflichteten Partei – Telefonat am 26.6.2024 - bestehen keine Miet- Pacht- oder sonstige Nutzungsverträge. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme der Bestandfreiheit. Für die Miteigentümer besteht eine Nutzungsvereinbarung/Badeordnung für die Nutzung des Badeteichs. Siehe Anhang des Gutachtens.

ZUBEHÖR

Zur Liegenschaft EZ 1818 ist kein Zubehör vorhanden.

GRENZÜBERBAU

Bei dem Grundstück handelt es sich um einen Badeteich, und ist somit kein Grenzüberbau feststellbar.

EINHEITSWERTBESCHEID UND GRUNDSTÜCKSABGABEN

Ein Einheitswertbescheid für die Liegenschaft liegt nach Gemeindeangaben nicht vor, und wurde seitens der Gemeinde oder der Gemeindeverbände kein Abgabenrückstand angegeben.

HAUSVERWALTUNG UND VORSCHREIBUNG

Für die Verwaltung des zur EZ 1818 gehörenden Badeteichs mit der Grundstücksnummer 983/33 wurde ein Verwaltervertrag abgeschlossen. Siehe Anhang des Gutachtens. Die Verwaltung wird von der „MÜLLER & TRAMPITSCH OHG IMMOBILIENVERWALTUNG, Nachfolger Mag. (FH) Philipp Grammanitsch e.U., Bahngasse 5, 2700 Wiener Neustadt, durchgeführt. Folgende Monatsvorschriftung für den Badeteich wurde mir per Mailnachricht vom 2.7.2024 übermittelt:

		Rechnung 24/0535/VS00003	1.07.2024
		(Duplikat)	
Monatsvorschreibung ab	1/2024	Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses	
Betriebskosten	112,00	5,0000 Prozent von	100,0000
Rücklage	5,00	5,0000 Prozent von	100,0000
Brutto gesamt	117,00		

Summe	EUR	117,00	
=====			
ohne USt gem. §6, Abs. 1, Z27 UStG			

Für die Bewirtschaftungskosten des Badeteichs fallen demnach monatlich € 117,00 an.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT EZ 1815

Die zu bewertende Liegenschaftsanteile an EZ 1815 KG 04105 beziehen sich auf Grundstücke des Wohnparks Giardino, welche als Allgemeinflächen der Anlage dienen.

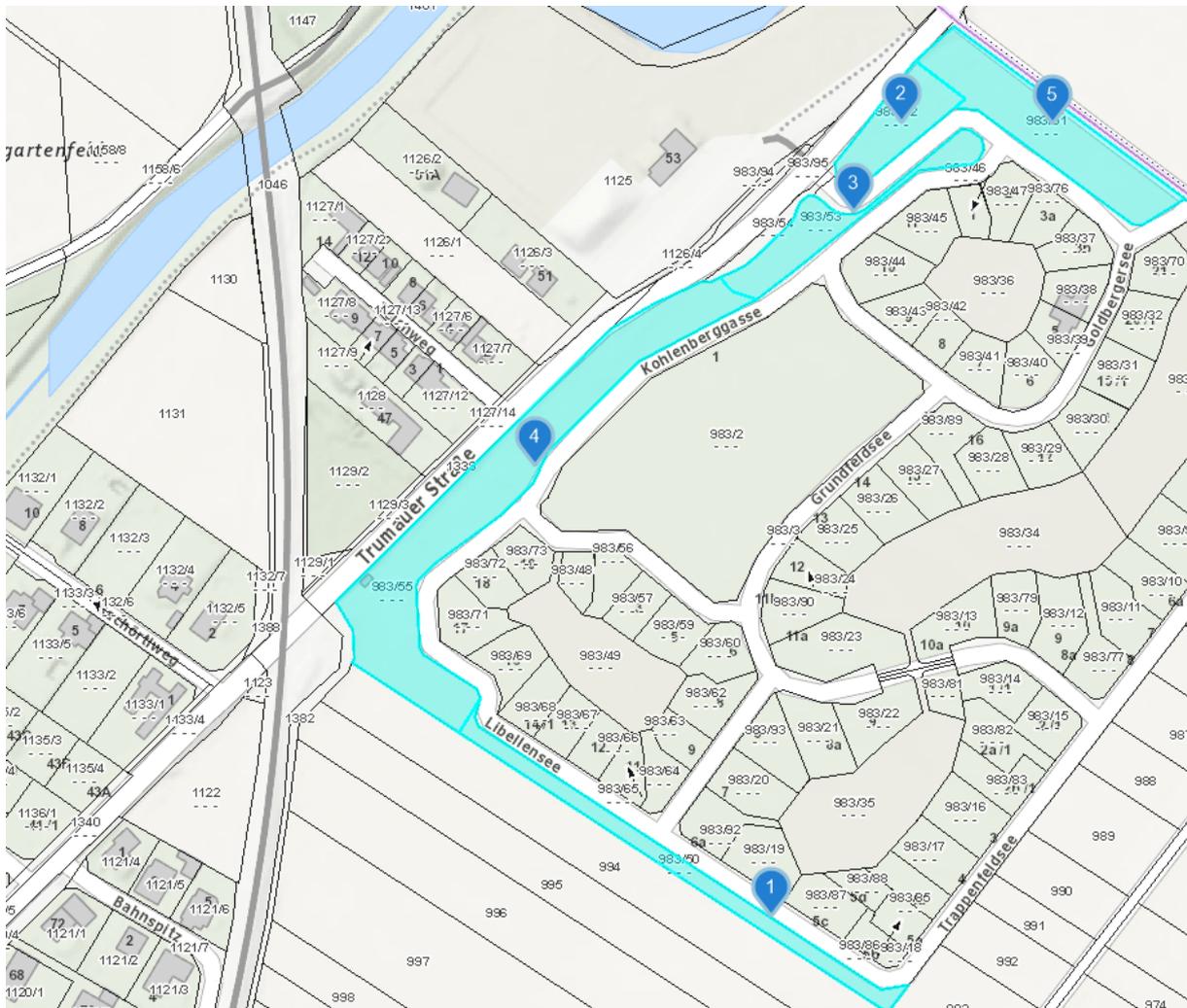
GRUNDSTÜCK

LAGE

Zur Makrolage und zur Lagequalität verweise ich auf die Ausführungen zu EZ 1847.

MABE, FORM UND TOPOGRAPHIE

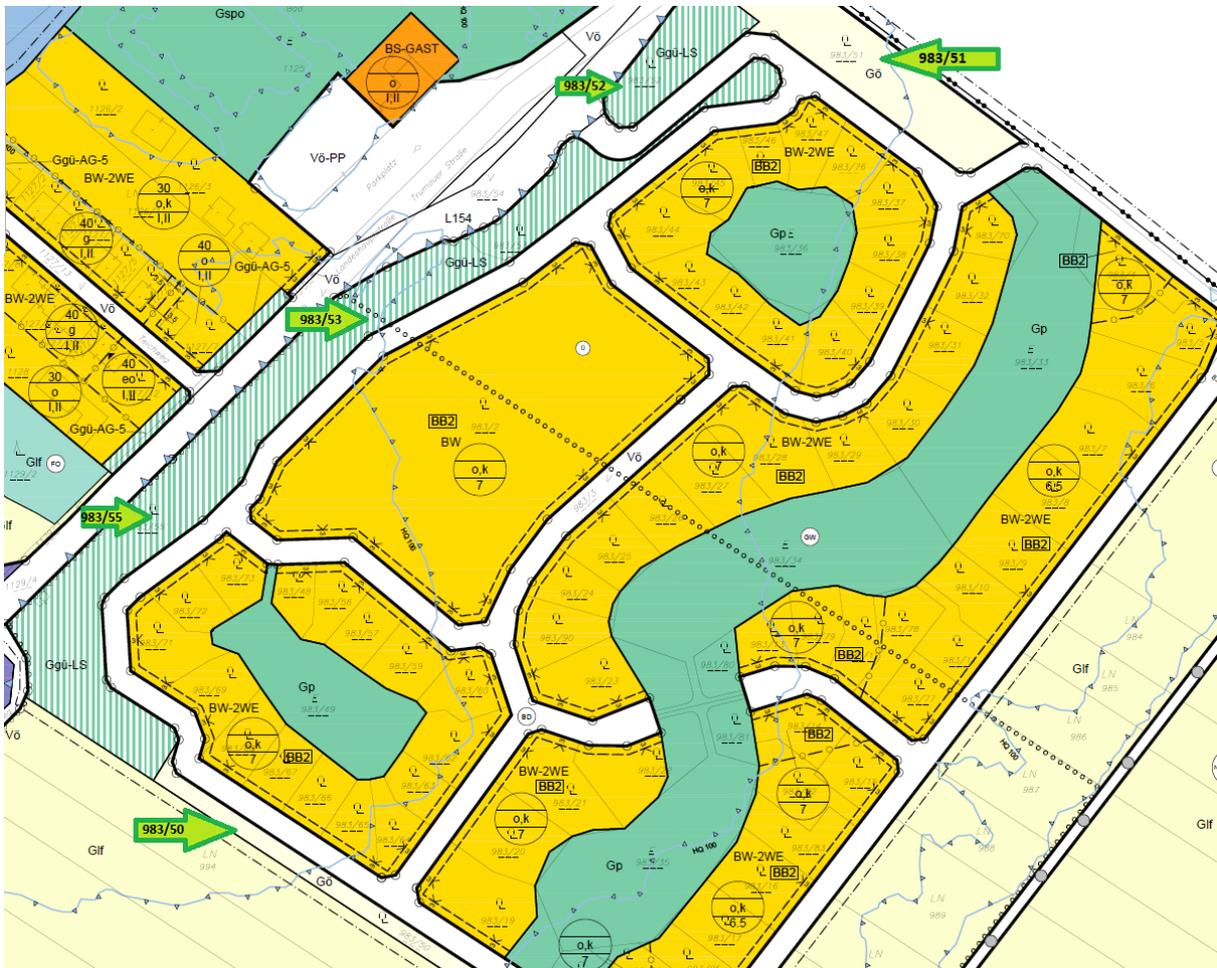
Die Liegenschaft besteht aus den Grundstücken Nr. 983/50, 983/51, 983/52, 983/53 und 983/55 mit einer Grundfläche von insgesamt somit 11435 m² gemäß Angaben im Grundbuchsauszug. In der nachfolgenden Abbildung sind die Grundstücke blau gekennzeichnet:



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://atlas.noe.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map> NICHT MASSSTABGETREU. Stand 20.6.2024

Die Grundstücke sind unregelmäßig konfiguriert. Sie sind nicht eben-horizontale gelegen, sondern sind als Lärmschutzwall sowie Gartenanlagen uneben gestaltet. Die Grundstücke sind an das öffentliche Gut angebunden. Die Liegenschaft befindet sich bereits im Grenzkataster⁶, sodass ihre Grundstücksgrenzen und ihre Größe rechtlich gesichert sind.

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf:

https://www.oberwaltersdorf.at/Buergerservice/Bauen_Wohnen/FLWP_und_BB2 NICHT MASSSTABGETREU.

Stand 20.6.2024, **Lage der Grundstücke 983/50 etc. ist durch grüne Pfeile markiert**

⁶ Im Gegensatz zum Grundsteuerkataster dient der Grenzkataster zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Grenzpunkte von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken sind durch Maßzahlen (Koordinaten) in cm-Genauigkeit festgelegt. Eine exakte Rückübertragung von unkenntlich gewordenen Grenzen in die Natur ist somit durch das Vermessungsamt (Grenzwiederherstellung) sowie durch Vermessungsbefugte bzw. Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen (IKV) jederzeit möglich. Die Ersitzung von Teilen von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken ist ausgeschlossen. Des Weiteren ist auch im Falle eines Grenzstreits die Zuständigkeit des Gerichtes ausgeschlossen. Der Grenzkataster bietet somit höchste Rechtssicherheit hinsichtlich des Grenzverlaufes (Quelle: <https://www.bev.gv.at/portal/page>)

Widmung Gst. 983/50, 983/51	Gö ... Grünland Ödland/Ökofläche
Widmung Gst. 983/52, 983/53, 983/55	Ggü - LS.. Grüngürtel - Lärmschutz
Bebauungsbestimmungen	keine
Anschlüsse (gemäß Angaben des Liegenschaftseigentümers sowie des Bauamts)	keine

GEFAHRENZONEN

Zu den Gefahrenzonen verweise ich auf die Erläuterungen zur EZ 1847.

KONTAMINIERUNG

Aus den vorgenommenen Abfragen ergibt sich, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet ist.

Ergebnis

Information: Das Grundstück 983/50 in Oberwaltersdorf (4105) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis

Information: Das Grundstück 983/51 in Oberwaltersdorf (4105) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis

Information: Das Grundstück 983/52 in Oberwaltersdorf (4105) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis

Information: Das Grundstück 983/53 in Oberwaltersdorf (4105) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis

Information: Das Grundstück 983/55 in Oberwaltersdorf (4105) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis: <http://www.umweltbundesamt.at/umwelt/altlasten/vfka/>, Stand 20.6.2024

Im Zuge der Besichtigung haben sich keine Verdachtsmomente für eine allfällige Kontaminierung ergeben. Das vorliegende Gutachten wird unter der Annahme, dass keine wertmindernde Bodenkontamination gegeben ist, erstellt.

BESCHREIBUNG DER GRUNDSTÜCKSNUTZUNG

Auf den Grundstücken der EZ 1815 Gst. Nr. 983/50, 983/51, 983/52, 983/53 und 983/55 sind keine Gebäude errichtet. Die Grundstücke dienen als Allgemeinflächen und stellen in natura Dämme, Lärmschutzwände sowie Gartengestaltung dar.

Für die Miteigentümer besteht eine Nutzungsvereinbarung, die in den Punkten 3 bis 6 festlegt, dass eine individuelle Nutzung durch Begehen oder Betreten oder Befahren ausdrücklich untersagt ist. Siehe auch Anhang des Gutachtens.

3. Die Vertragsparteien treffen mit vertraglicher Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger im Liegenschaftseigentum betreffend der EZ NEU KG 04015 Oberwaltersdorf, in der die Grundstücke 983/50, 983/51, 983/52, 983/53 und 983/55 inne liegen werden nachstehende Nutzungsvereinbarung:

Flächen erfolgt ausschließlich durch die dazu bestellte Hausverwaltung. Die Vertragsparteien verzichten auf jegliche individuelle Nutzung der Fläche der EZ NEU KG 04015 Oberwaltersdorf, in der die Grundstücke 983/50, 983/51, 983/52, 983/53 und 983/55 inne liegen werden, zu welchem Zweck auch immer und nehmen wechselseitig diesen Verzicht bindend an.
4. Die allgemeinen Flächen des Areals „Giardino Oberwaltersdorf“ dienen der optischen Gestaltung der Umgebung, als Lärmschutz, als Dämme und Grünflächen. Eine individuelle Nutzung der Liegenschaft durch die Miteigentümer oder einen von ihnen ist ausdrücklich untersagt. Weder ist das Begehen und Betreten noch das Befahren mit Fahrzeugen aller Art gestattet, die Pflege der
5. Die Vertragsparteien verpflichten sich zur Erhaltung der gesamten Fläche, des darauf befindlichen Bewuchses unter Einhaltung der jeweiligen gesetzlichen Vorschriften und zur diesbezüglichen Kostentragung je nach grundbücherlichen Anteilen, ungeachtet des Umstandes, dass eine individuelle Nutzung der Fläche nicht möglich und gestattet ist. Die Vertragsparteien haben einvernehmlich Dr. Friedrich Fuchs, Köllnerhofgasse 6/6, 1010 Wien, zur Verwaltung für die genannte Liegenschaft bestellt, dieser wird für die Einhaltung der gesetzlichen und sonstigen Bestimmungen zur Erhaltung und Pflege der gegenständlichen Liegenschaft ebenso Sorge tragen, wie für die Erhaltung der äußeren Gestaltung.
6. Die wechselseitige Verpflichtung zur Nichtbenutzung gilt auch für die jeweiligen Familienmitglieder, Besucher und Gäste der Miteigentümer, die Vertragsparteien verpflichten sich diese gegebenenfalls darüber zu informieren und zur Nichtbenutzung der Fläche anzuhalten.

BESTANDRECHTE UND RECHTE DRITTER

Nach Angaben des Vertreters der verpflichteten Partei – Telefonat am 26.6.2024 - bestehen keine Miet- Pacht- oder sonstige Nutzungsverträge. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme der Bestandfreiheit.

Für die gemeinsame Benützung dieser Grundstücke ist die oben angeführte Nutzungsvereinbarung relevant.

Weiters besteht laut Angaben im Kaufvertrag vom 13.5.2023 für die Top 02 auf der EZ 1847 eine außerbücherliche Servitut zur Duldung einer 20kV-Kabeltrasse auf der Liegenschaft EZ 1815 mit folgendem Inhalt:

Weiters weist die verkaufende Partei die kaufende Partei ausdrücklich auf folgende außerbücherliche Servitut hin:

Ob der Liegenschaft 3 die Servitut der Duldung der Errichtung einer 20 kV Kabeltrasse bestehend aus Stromkabel, Kommunikationslinien (Datenkabel) und Zubehör sowie die Duldung des Bestandes, des Betriebes, der Überprüfung, der Instandhaltung, der Erneuerung und des Umbaus der Kabeltrasse und jederzeit in Leerrohre weitere Stromkabel und Kommunikationslinien einzubringen, sowie die Servitut der Duldung der Errichtung einer Transformatorstation, bestehend

aus Transformatoren, Zu- und Ableitungen, Telekommunikationseinrichtungen sowie Zubehör, in einem vom Dienstbarkeitsgeber kostenfrei zur Verfügung zu stellenden und zu erhaltenden Raum sowie die Duldung des Bestandes, des Betriebes, der Überprüfung, der Instandhaltung, der Erneuerung und des Umbaus der Trafostation und jederzeit in Leerrohre weitere Stromkabel und Kommunikationslinien einzubringen.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Kaufvertrag vom 13.5.2023 zu EZ 1847 Wohnungseigentumsobjekt Top02 laut Grundbuchsurkunde TZ 040 8081/2023

Diese außerbücherliche Servitut findet mit gleichen Wortlaut auch in anderen Kaufverträgen zu den Bauparzellen des „Wohnparks Giardino Oberwaltersdorf“:

Ob der EZ 1815, KG 04105 Oberwaltersdorf (Allgemeine Flächen am Areal „Giardino Oberwaltersdorf“) die Servitut der Duldung der Errichtung einer 20kV Kabeltrasse bestehend aus Stromkabel, Kommunikationslinien (Datenkabel) und Zubehör sowie die Duldung des Bestandes, des Betriebes, der Überprüfung, der Instandhaltung, der Erneuerung und des Umbaus der

Kabeltrasse und jederzeit in Leerrohre weitere Stromkabel und Kommunikationslinien einzubringen, sowie die Servitut der Duldung der Errichtung einer Transformatorstation, bestehend aus Transformatoren, Zu- und Ableitungen, Telekommunikationseinrichtungen sowie Zubehör, in einem vom Dienstbarkeitsgeber kostenfrei zur Verfügung zu stellenden und zu erhaltenden Raum sowie die Duldung des Bestandes, des Betriebes, der Überprüfung, der Instandhaltung, der Erneuerung und des Umbaus der Trafostation und jederzeit in Leerrohre weitere Stromkabel und Kommunikationslinien einzubringen.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: Ausführungen Punkt „XII. SERVITUTEN“ des Kaufvertrags BG 040 TZ 3357/2020

ZUBEHÖR

Zur Liegenschaft EZ 1815 ist kein Zubehör vorhanden.

GRENZÜBERBAU

Bei den Grundstücken handelt es sich um Grünlandflächen. Es wurde kein Grenzüberbau bei den bewertungsgegenständlichen Grundstücken der EZ 1815 durch Bebauung auf den Grundstücken oder durch Bauten von benachbarten Grundstücken festgestellt.

EINHEITSWERTBESCHEID UND GRUNDSTÜCKSABGABEN

Ein Einheitswertbescheid für die Liegenschaft liegt nach Gemeindeangaben nicht vor, und wurde seitens der Gemeinde kein Abgabenrückstand angegeben.

HAUSVERWALTUNG UND VORSCHREIBUNG

Für die Verwaltung der zu EZ 1815 gehörenden Allgemeinflächen wurde ein Verwaltervertrag abgeschlossen. Siehe Anhang des Gutachtens. Die Verwaltung wird von der „MÜLLER & TRAMPITSCH OHG IMMOBILIENVERWALTUNG, Nachfolger Mag. (FH) Philipp Grammanitsch e.U., Bahngasse 5, 2700 Wiener Neustadt, durchgeführt. Folgende Monatsvorschreibung für die Allgemeinflächen wurde mir mit Mailnachricht vom 2.7.2024 übermittelt:

		Rechnung 24/0533/VS00015	1.01.2024
Monatsvorschreibung ab 1/2024		Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses	
Betriebskosten	27,19	0,6250 Prozent von	100,0000
Rücklage	1,88	0,6250 Prozent von	100,0000
Brutto gesamt	29,07		

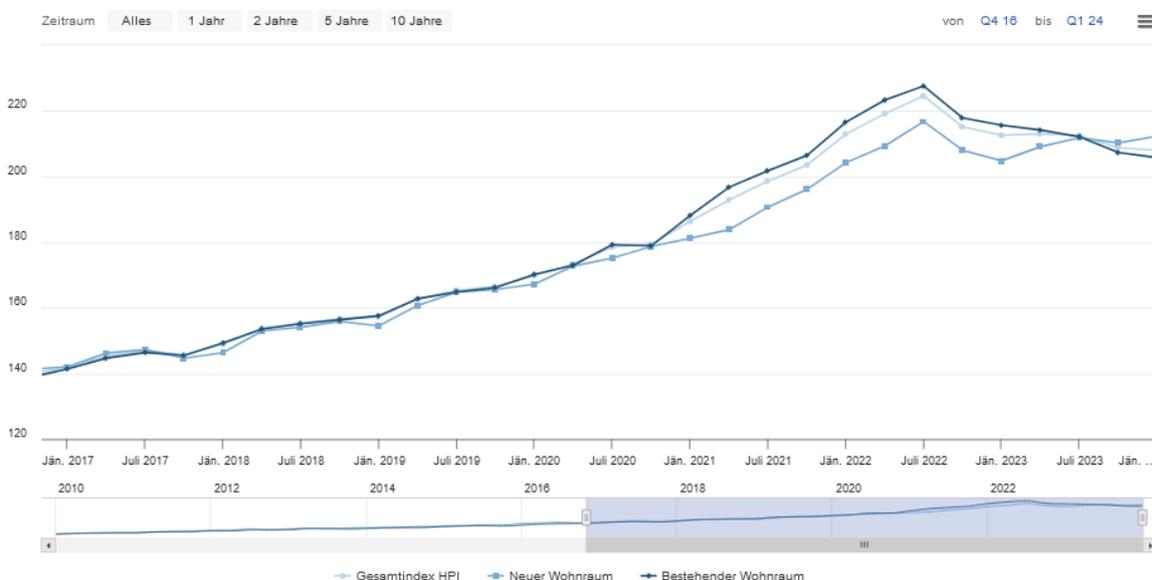
Summe	EUR 29,07		
=====			
ohne USt gem. §6, Abs. 1, Z27 UStG			

Demnach ist für die Bewirtschaftung der Liegenschaftsanteile an der EZ 1815 monatlich ein Betrag von € 29,07 zu entrichten.

IMMOBILIENMARKTSITUATION

Die Preisentwicklung am Immobilienmarkt zeigte in den Jahren 2017 bis 2022 einen überdurchschnittlich starken Anstieg bei Liegenschaften, die als Wohnimmobilien einzustufen sind. Seit Mitte 2022 ist - unter anderem durch die neuen Kreditvergaberegeln der Finanzmarktaufsicht in Österreich einerseits und durch die gestiegenen Inflationsraten und hohen Bau- und Energiekosten andererseits ein dämpfender Effekt auf die Kreditvergabe und die Immobiliennachfrage festzustellen, und hat dies zu deutlichen Rückgängen bei den Immobilientransaktionen im Laufe des Jahres 2023 und im ersten Quartal 2024 geführt. Die Zahl der verkauften Immobilien verringerte sich zwischen 2021 und 2023 um 28 Prozent. Aufgrund dieser Abschwächung der Marktaktivitäten haben sich am Immobilienmarkt auch Preisrückgänge ergeben.

Siehe dazu auch die Entwicklung des Häuser- und Wohnungspreisindex (HPI) der Statistik Austria. Dieser bildet die Preisentwicklung von Wohnimmobilien (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Wohnungen), bei denen ein privater Haushalt als Käufer auftritt, ab.



Q: STATISTIK AUSTRIA, Häuserpreisindex. Erstellt am 24.06.2024

<p>HPI - Gesamt 1. Quartal 2024</p> <p style="font-size: 24pt; font-weight: bold;">207,93</p> <p>↓ -2,2 % zum 1. Quartal 2023</p> <p style="font-size: 10pt;">vorläufig, Basis 2010</p>	<p>HPI - Bestehender Wohnraum 1. Quartal 2024</p> <p style="font-size: 24pt; font-weight: bold;">205,70</p> <p>↓ -4,6 % zum 1. Quartal 2023</p> <p style="font-size: 10pt;">vorläufig, Basis 2010</p>	<p>HPI - Neuer Wohnraum 1. Quartal 2024</p> <p style="font-size: 24pt; font-weight: bold;">212,23</p> <p>↑ 3,7 % zum 1. Quartal 2023</p> <p style="font-size: 10pt;">vorläufig, Basis 2010</p>
--	--	---

Quelle: Eigene Darstellung: Statistik Austria Häuserpreisindex von 2010 bis 2023:
<https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/haeuserpreisindex-und-ooch-pi> Stand Juni 2024

Preise für bestehenden Wohnraum sind im Jahresabstand 1.Quartal 2024 zu 1. Quartal 2023 um etwa 4,6% gesunken. Hingegen sind in diesem Vergleichszeitraum die Preise für neuen Wohnraum um 3,7% gestiegen.

BEWERTUNG

BEURTEILUNG DES BEWERTUNGSGEGENSTANDS

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der folgenden Liegenschaftsanteile

- 200/393 Anteile B-LNR 3 an der Liegenschaft EZ 1847 GB 04105
- 5/142 Anteile B-LNR 26 an der Liegenschaft EZ 1818 GB 04105
- 1/160 Anteile B-LNR 104 an der Liegenschaft EZ 1815 GB 04105
- unter den Prämissen
 - der Bestandsfreiheit,
 - der Kontaminationsfreiheit und
 - unter Berücksichtigung der bei EZ 1815 eingetragenen Dienstbarkeit C-LNR 4, weiters unter der Berücksichtigung der bei EZ 1818 einverlebten Dienstbarkeiten C-LNR 4 und C-LNR 5 und der Benützungsregelung C-LNR 14 sowie der bei EZ 1847 unter C-LNR 7 eingetragenen Aufwandsverteilung ansonsten lastenfrei
- per Stichtag der Befundaufnahme somit per 26.6.2024

festzustellen.

Wie im Befundteil erläutert, handelt es sich bei den Anteilen an der Liegenschaft EZ 1847 um eine im Wohnungseigentum stehende Doppelhaushälfte, bezeichnet als Top 01. Bei den Anteilen an der EZ 1818 geht es um Miteigentum am Badeteich bezeichnet als Grundfeldsee mit der Grundstücksnummer 983/33. Die Anteile an EZ 1815 beziehen sich auf das Miteigentum an Allgemeinflächen der Wohnpark-Anlage und umfasst Grünlandgrundstücke im Randbereich des Wohnparks Giardino.

Festgestellt wurde, dass bei den Verkäufen von Baugrundstücken oder von Wohngebäuden im Wohnpark Giardino jeweils auch Anteile an einem Badeteich und an den Allgemeinflächen mitverkauft wurden. Dies deshalb, weil der Zugang zum jeweiligen Badeteich ausschließlich über die an die Badeteiche angrenzenden Grundstücke gewährleistet ist. Die Anteile an den Allgemeinflächen der EZ 1815 sind für die Bewohner des Wohnparks notwendig, da sie als Grünlandbereiche den Wohnpark Giardino von der angrenzenden Straße abschirmen und auch einen Lärmschutzwall bilden. Siehe dazu beispielsweise den Verkauf der an das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum angrenzenden Doppelhaushälfte Top 02 auf der EZ 1847: Auch bei dieser Transaktion sind gemeinsam mit den 193/393 Anteilen an EZ 1847 (Wohnungseigentum an Top 02) auch Anteile an EZZ 1815 und 1818 mitverkauft worden.

Auch im Fall der bewertungsgegenständlichen Doppelhaushälfte auf dem Grundstück 983/6 der EZ 1847 ist die Nutzung des Badeteichs und das Recht der Wasserentnahme aus einem Grundwasserbrunnen als Grunddienstbarkeit als Recht des Liegenschaftseigentümers einverleibt. Dieser Badeteich (Grundstück 983/33 EZ 1818), der im Miteigentum aller Eigentümer/Miteigentümer der rund um diesen Badeteich angrenzenden Baugrundstücke steht, ist im Lastenblatt mit der oben erwähnten Dienstbarkeit der Badeteichnutzung und der Wasserentnahme belastet.

Diese Umstände zeigen, dass die Liegenschaftsanteile an der EZ 1818 (Badeteich Grundfeldsee Gst.Nr. 983/33) und an der EZ 1815 (Allgemeinflächen) wirtschaftlich eng verbunden sind mit dem Wohnungseigentum Top 01 der EZ 1847.

Nach dem Wortlaut der Kaufverträge für den Ankauf von Bauparzellen im Wohnpark „Giardino Oberwaltersdorf“ stellen die als Bauparzellen verkauften Grundstücke gemeinsam mit den Liegenschaftsanteilen am Badeteich und die Liegenschaftsanteile an den Allgemeinflächen eine untrennbare Einheit⁷ dar.

Für sich betrachtet sind die Liegenschaftsanteile an den EZZ 1815 und 1818 nicht werthaltig, da sie für jeden anderen als den im Wohnpark Giardino ansässigen Eigentümer keinen Nutzen bringen können. Die Anteile am Badeteich sind durch die Nutzungsservitute für die Grundstücke rund um den Badeteich belastet, und ist es einem „Wohnparkfremden“ mangels Zugänglichkeit nicht möglich den Badeteich zu nutzen. Die Anteile an den Allgemeinflächen sind für sich betrachtet ohne relevanten Nutzen, da sie - wie beschrieben - die Abgrenzung des Wohnparks vom umliegenden öffentlichen Gut - insbesondere durch Lärmschutzwälle und Dämme - darstellen und für einen externen Eigentümer keinen ersichtliche Nutzen stiften können. Dies insbesondere deshalb, weil die Nutzungsvereinbarung der Miteigentümer vorsieht, dass die allgemeinen Flächen der optischen Gestaltung der Umgebung, als Lärmschutz als Dämme und Grundflächen dienen, und eine individuelle Nutzung der Liegenschaft durch die Miteigentümer ausdrücklich untersagt ist. Weder das Begehen und Betreten noch das Befahren mit Fahrzeugen aller Art ist gestattet.

Meiner fachlichen Einschätzung nach ist es daher nicht sinnvoll und möglicherweise auch nicht zulässig, die Anteile an der EZ 1847 getrennt von den Anteilen an den EZZ 1815 und 1818 zu veräußern.

Im Folgenden wird daher eine Bewertung als wirtschaftliche Einheit der oben zitierten Anteile an EZZ 1847, 1818 und 1815 vorgenommen:

Aus verfahrensökonomischen Gesichtspunkten wird daher die Bewertung der wirtschaftlichen Einheit der

- 200/393 Anteile B-LNR 3 an der Liegenschaft EZ 1847 GB 04105
- 5/142 Anteile B-LNR 26 an der Liegenschaft EZ 1818 GB 04105
- 1/160 Anteile B-LNR 104 an der Liegenschaft EZ 1815 GB 04105

vorgenommen und unterbleibt eine getrennte Bewertung der Anteile an den oben angeführten Einlagezahlen.

⁷ Siehe Wortlaut Punkt I.Präambel der Kaufverträge von Bauparzellen im „Giardino Oberwaltersdorf“:

Die kaufende Partei nimmt zur Kenntnis, dass der Erwerb einer Grundstücksparzelle im „Giardino Oberwaltersdorf“ mit Schwimmteichzugang nur unter der Voraussetzung erfolgen kann, dass eben diese kaufgegenständliche Parzelle erworben wird und darüber hinaus ein ideeller Miteigentumsanteil an jenem Schwimmteich, an den diese Parzelle angrenzt, sowie ein ideeller Anteil an den um das Areal befindlichen allgemeinen Grünflächen, Dämmen und den darauf befindlichen baulichen Anlagen (im Folgenden gemeinsam: Allgemeine Flächen), inne liegend in der EZ 1815, KG 04105 Oberwaltersdorf, erworben wird. Ein Erwerb eines Teils des Kaufgegenstandes ist nicht möglich, der Kaufgegenstand bildet eine untrennbare Einheit.

Quelle: Eigene Darstellung: Grundbuchsurkunde BG 040 TZ 3357/2020 BG Baden, Kaufvertrag S.2

Der Verkehrswert lässt sich auch mit den Begriffen des Marktpreises oder des Marktwertes gleichsetzen, da gemäß Verkehrswertdefinition grundsätzlich ein Liegenschaftsmarkt mit freier Preisbildung im Rahmen des redlichen Geschäftsverkehrs vorauszusetzen ist.

Gemäß der Europäischen Bewertungsstandards wird der Begriff des Marktwertes/Verkehrswertes wie folgt definiert:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 (LBG) in der geltenden Fassung jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr bei Verkauf der Liegenschaft üblicherweise zu erzielen ist. Dabei sind außergewöhnliche Verhältnisse, wie zum Beispiel besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen, außer Ansatz zu lassen.

§ 2.

(1) [...].

(2) *Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.*

(3) *Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.*

Der Verkehrswert kann – als der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis - wertermittlungstechnisch zugleich als statistischer Durchschnittswert betrachtet werden.

WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens, welche grundsätzlich dem Wertermittler obliegt, hat danach zu erfolgen, welche Methode am besten den Umständen des Einzelfalles gerecht wird, unter Berücksichtigung des jeweiligen Standes der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Grundsätzlich stehen gemäß LBG und gemäß ÖNORM B 1802-1 für die Bewertung von Liegenschaften

- das Vergleichswertverfahren,
- das Sachwertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (gemäß ÖNORM B 1802-2),
- das Residualwertverfahren (gemäß ÖNORM B 1802-3),
- sonstige dem Stand der Bewertungswissenschaften entsprechende Wertermittlungsverfahren (z. B. Investment Method)

Das im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und der ÖNORM B 1802 (Liegenschaftsbewertung – Grundlagen) adäquate Verfahren für Liegenschaften, deren Eigennutzung im Vordergrund steht, ist das Sachwertverfahren.

Für Liegenschaften, die vor allem der Vermietung und damit der Erwirtschaftung von Mieterträgen dienen, ist das Ertragswertverfahren oder die DCF-Methode (ÖNORM B 1802-2) heranzuziehen.

Weiters steht das Vergleichswertverfahren zur Verfügung, falls sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht ausreichende Vergleichsobjekte vorliegen.

Für Projektentwicklungen dient das sogenannte Residualwertverfahren (ÖNORM B 1802-3). Letzteres ist ein Verfahren, das auf Investitionsüberlegungen beruht und darauf ausgerichtet ist, den Wert einer zur Entwicklung anstehenden Immobilie zu ermitteln.

Bei den zur Bewertung vorliegenden Liegenschaftsanteilen handelt es sich um eine im Wohnungseigentum stehende Doppelhaushälfte im Wohnpark Giardino – samt Badeteichanteilen und Allgemeinflächenanteilen. Diese sind unter der Prämisse der Bestandfreiheit zu bewerten ist. Für solche Objekte geht es für den potenziellen Käufer in erster Linie um den Wert der Substanz von Grundstück und Baulichkeiten.

Für die Wertbestimmung durch die Marktteilnehmer ist daher der Sachwert ausschlaggebend. Somit ist das Sachwertverfahren zu verwenden und dabei zur Bodenwertermittlung das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert diese Verfahren wie folgt:

Vergleichswertverfahren

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende

Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, daß sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflußt wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluß dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Sachwertverfahren

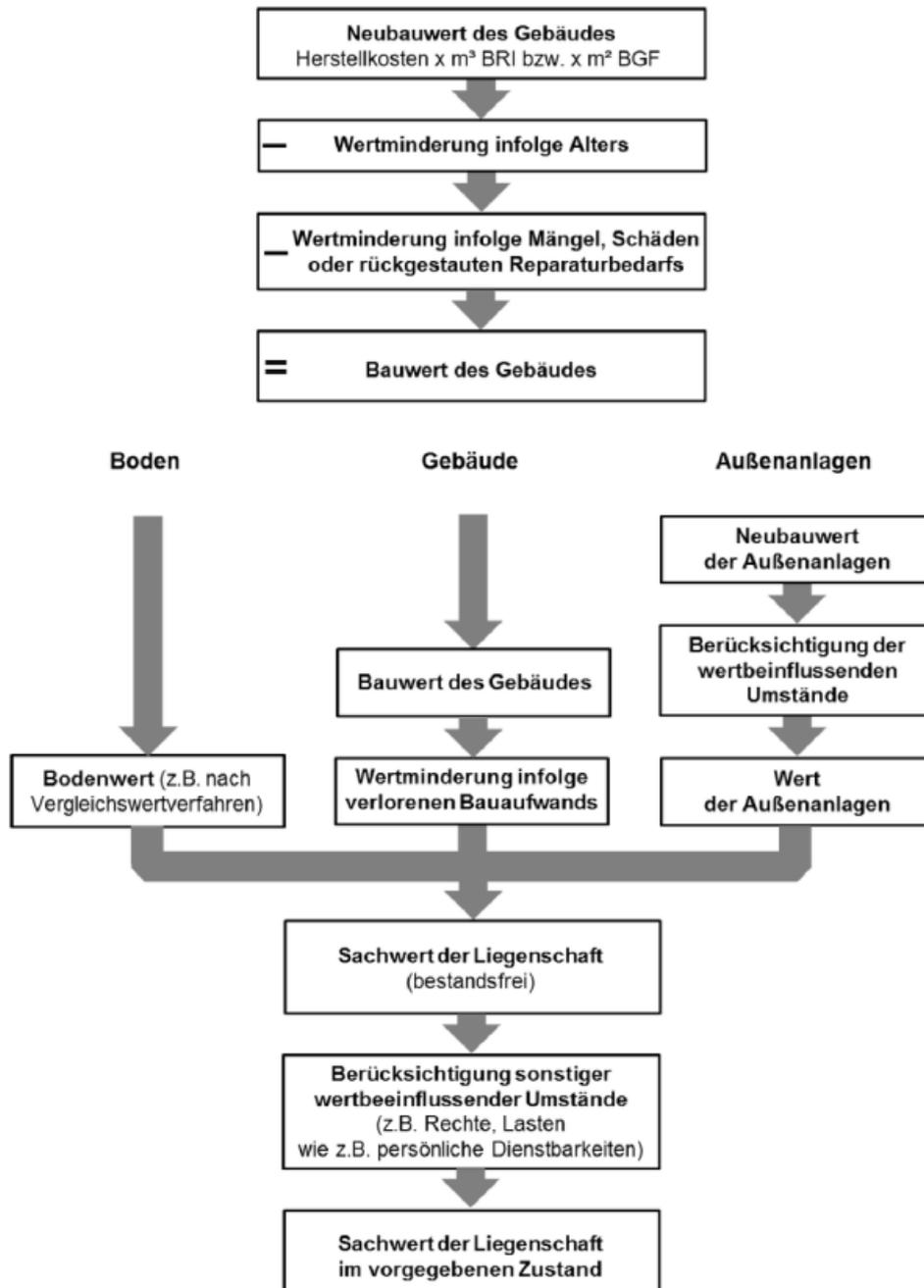
§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Die ÖNORM B 1802-1 (Grundlagen der Liegenschaftsbewertung) gibt für das Sachwertverfahren folgenden Bewertungsablauf an:

Sachwertverfahren



Quelle: ÖNORM B 1802-1

Für das Vergleichswertverfahren ist folgender Ablauf relevant:

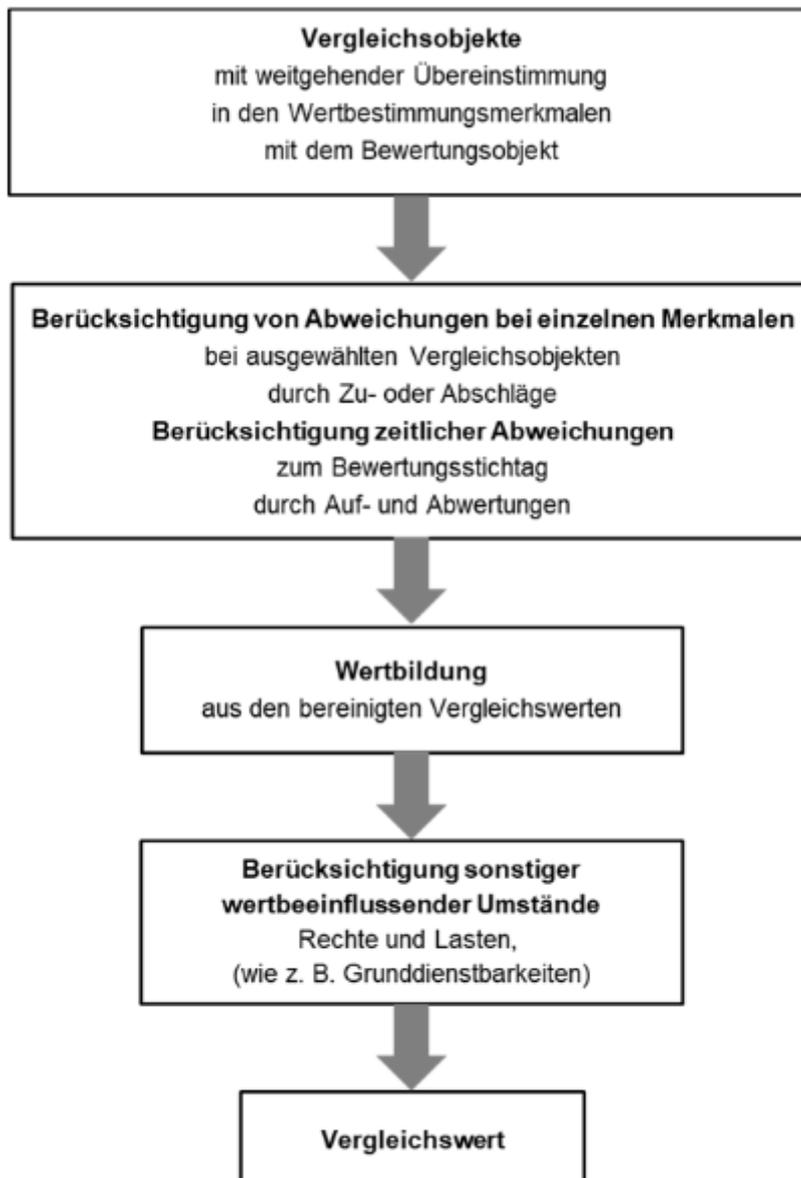


Bild A.1 — Vergleichswertverfahren – Ablaufschema

Quelle: ÖNORM B 1802-1

Aus den Wertermittlungsverfahren ist der Verkehrswert gemäß ÖNORM wie folgt abzuleiten:

A.5 Wertermittlung

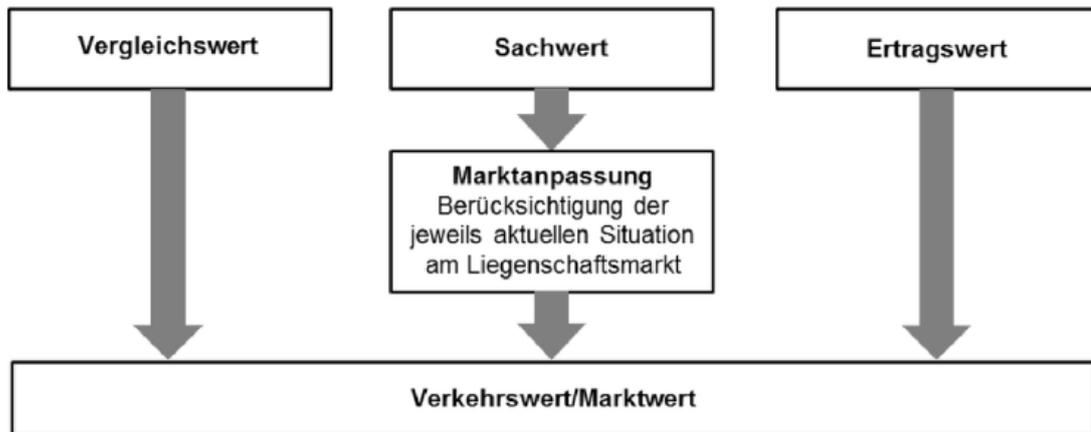


Bild A.4 — Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes - Ablaufschema

Quelle: ÖNORM B 1802-1

WERTERMITTLUNG DER ANTEILE AN EZ 1847 IM SACHWERTVERFAHREN

Der Verkehrswert der Liegenschaftsanteile als wirtschaftliche Einheit wird im Sachwertverfahren ermittelt.

BODENWERT

Bei der Bodenwertermittlung wird der Vergleichspreis je m² Bodenfläche mittels indirekten Preisvergleichs unter Verwendung einer Analyse der Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale ermittelt. Diese Abweichungsanalyse stellt einen interqualitativen Abgleich der Vergleichsgrundstücke auf die Zustandsmerkmale des zu bewertenden Grundstücks dar. Ein direkter Preisvergleich ist für den Immobilienmarkt deshalb unmöglich, weil Grundstücke Unikate mit individuellen Eigenschaften darstellen, die sich selbst bei unmittelbarer Nachbarschaft voneinander unterscheiden können.

Gemäß ÖNORM B 1802-1 hat der Preisvergleich auf der Grundlage von Zu- oder Abschlägen zu erfolgen, und sind gegebenenfalls zeitliche Abweichungen durch Auf- bzw. Abwertung zu berücksichtigen.

Zur Analyse der Grundstücksverkäufe von unbebauten Liegenschaften wurden Kauftransaktionen für Grundstücke im sogenannten „Wohnpark Giardino“ in der Katastralgemeinde Oberwaltersdorf aus der Urkundensammlung beim BG Baden im Zeitraum von 2020 bis 2024 erhoben. Von diesen wurden jene ausgewählt, die sich

1. auf unbebaute Baugrundstücke bezogen,
2. die gemäß Flächenwidmungsplan als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen sind sowie
3. in vergleichbarer Lage gelegen sind

Vergleichsliegenschaften

TZ	Lage	Gst	Kaufpreis in €	Kaufpr./ m ² in €	Grundfl . In m ²	KV-Datum	Beb.Bestimm.
3357 2020	Grundfeldsee 7	983/10	242105,00	476,58	508	18.02.2020	BW-2WE, - o,k 6,5
9645 2020	Grundfeldsee	983/79	242760,00	474,14	512	18.08.2020	BW-2WE, - o,k 7
11654 2020	Grundfeldsee 6	983/9	331472,50	444,93	745	07.10.2020	BW-2WE, - o,k 6,5
1592 2021	Grundfeldsee 4	983/7	210580,00	474,28	444	16.12.2020	BW-2WE, - o,k 6,5
1592 2021	Grundfeldsee 4	983/7	178080,00	383,79	464	16.12.2020	BW-2WE, - o,k 6,5
5335 2021	Grundfeldsee 15	983/89	291500,00	489,92	595	25.03.2021	BW-2WE, - o,k 7
5755 2021	Grundfeldsee	983/27	294020,00	490,85	599	15.04.2021	BW-2WE, - o,k 7
12552 2021	Grundfeldsee 9	983/12	376310,00	547,76	687	27.09.2021	BW-2WE, - o,k 6,5
12919 2021	Grundfeldsee 10	983/13	225000,00	547,45	411	11.10.2021	BW-2WE, - o,k 7
3463 2022	Grundfeldsee 1	983/4	431160,00	509,04	847	09.02.2022	BW-2WE, - o,k 7
6900 2022	Grundfeldsee 8	983/77	295760,00	511,70	578	16.05.2022	BW-2WE, - o,k 6,5
4174 2024	Trappenfeldsee 8	983/93	278710,00	466,07	598	30.04.2024	BW-2WE, - o,k 7
4174 2024	Trappenfeldsee 8a	983/21	328331,00	472,42	695	30.04.2024	BW-2WE, - o,k 7

GB...Grundbuch

EZ... Einlagezahl

TZ ...Tagebuchzahl

Gst...Grundstücksnummer

KV-Datum... Kaufvertragsdatum

Beb.Bestimm. ... Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

Die angeführten Transaktionen wurden durch Studium der jeweiligen Kaufvertragstexte auf allenfalls gegebene außergewöhnliche Umstände sowie unter Berücksichtigung ihrer Bebauungsmöglichkeiten anhand des gültigen Flächenwidmungsplanes und der Katastermappe auf ihre Vergleichbarkeit mit der Bewertungsliegenschaft untersucht.

Planansicht der einbezogenen Vergleichsliegenschaften:



Nr.	Adresse
1	Grundfeldsee 7, 2522 Oberwaltersdorf
2	2522 Oberwaltersdorf
3	Grundfeldsee 6, 2522 Oberwaltersdorf
4	Grundfeldsee 4, 2522 Oberwaltersdorf
5	Grundfeldsee 4, 2522 Oberwaltersdorf
6	Grundfeldsee 15, 2522 Oberwaltersdorf
7	2522 Oberwaltersdorf
8	Grundfeldsee 9, 2522 Oberwaltersdorf
9	Grundfeldsee 10, 2522 Oberwaltersdorf
10	Grundfeldsee 1, 2522 Oberwaltersdorf
11	Grünfeldsee 8, 2522 Oberwaltersdorf
13	2522 Oberwaltersdorf
14	Trappenfeldsee 8, 2522 Oberwaltersdorf
15	Trappenfeldsee 8a, 2522 Oberwaltersdorf

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von <https://immobase.immounited.com/> Stand 27.6.2024

Ausgehend von den tatsächlichen Verkaufspreisen werden nach Eliminierung allfälliger statistischer Ausreißer die verbleibenden m²-Preise nach den einzelnen wertbestimmenden Merkmalen, wie zum Beispiel,

- Aufschließungsabgabe/Anschlusskosten
- die Größe
- die Lage
- die Bebauungsmöglichkeiten/Konfiguration
- Grad der infrastrukturellen/technischen Erschließung
- dem Kaufvertragszeitpunkt

durch Zu- bzw. Abschläge adaptiert.

ad Aufschließungsabgabe- und Anschlusskosten:

Für die Vergleichsgrundstücke gilt, dass es sich bei den Kaufpreisen um solche für unbebaute Grundstücke handelt. Bei den unbebauten Liegenschaften sind in der Regel die Aufschließungsabgabe und Anschlusskosten noch nicht bezahlt worden. Bei den Kaufverträgen handelt es sich ausschließlich um solche für Bauparzellen in Wohnpark Giardino, für den durch die Gemeinde anstelle einer Aufschließungsabgabe die Verpflichtung zur Straßenherstellung als Naturalleistung an die Errichtergesellschaft vorgeschrieben wurde. Laut den obigen Kaufverträgen für Liegenschaften im Wohnpark Giardino ist daher in den verrechneten Kaufpreisen die anteiligen Aufschließungskosten bereits enthalten. Zunächst wird der m²-Preis für Grund und Boden ohne Anschlusskosten errechnet, wobei bei den Vergleichsgrundstücken die Aufschließungsabgabe gemäß NÖ Bauordnung bereits anteilig enthalten ist.

ad Größe:

Die Grundstücksflächen der Vergleichsgrundstücke liegen zwischen 411 m² und 847 m². Diejenigen Vergleichsliegenschaften, die stark von dem Bewertungsgrundstück (811 m²) abweichen, sind hinsichtlich ihrer Größe zu adaptieren. Der m²-Preis für überdurchschnittlich große Liegenschaften ist erfahrungsgemäß niedriger als jener für kleinere Grundflächen und vice versa.

ad Lage:

Hinsichtlich ihrer Lage sind keine Anpassungen nötig. Alle Vergleichsgrundstücke liegen im Wohnpark Giardino und haben jeweils Zugang zu einem Badeteich.

ad Widmung/Bebaubarkeit/Konfiguration

Alle Vergleichsgrundstücke weisen gleiche Flächenwidmung, nämlich Bauland Wohngebiet mit Wohneinheitenbeschränkung auf 2 WE auf. Auch hinsichtlich der Bebauungsbestimmungen sind alle Grundstücke vergleichbar, da sie die gleiche Bebauungsdichte und Bebauungsweise aufweisen und auch hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe mit 6,5m bzw. 7m fast gleich bebaubar sind.

Bei der Konfiguration gibt es einige Vergleichsgrundstücke die nicht direkt mit der rechteckähnlich/trapezähnlich geformten Bewertungsliegenschaft vergleichbar sind, da sie sehr unregelmäßig und ungünstiger konfiguriert sind. Diese werden durch einen Zuschlag an die hinsichtlich Grundstücksform günstigeren Verhältnisse bei der Bewertungsliegenschaft angepasst. Ein Grundstück ist besser konfiguriert und wird durch einen Wertabschlag angeglichen.

ad Grad der Erschließung:

Preise von Liegenschaften, die zum Kaufvertragszeitpunkt nicht bereits durch das öffentliche Gut erschlossen sind, enthalten einen prozentuellen Wertabschlag für die Wartezeit zur Erlangung der sogenannten Anbaureife und müssen daher, um sie mit den übrigen Vergleichsobjekten und der Bewertungsliegenschaft vergleichbar zu machen mittels Erschließungszuschlag adaptiert werden. Bei der vorliegenden Liste an Vergleichsgrundstücken ist für alle Grundstücke der erforderliche Erschließungsgrad gegeben. Daher ist aus diesem Aspekt keine Wertanpassung nötig.

ad Kaufvertragsdatum

Zur zeitlichen Anpassung der ausgewiesenen m²-Preise kann die Preissteigerung bei Baulandgrundstücken unter anderem auch durch lineare Regressionsrechnung berücksichtigt werden. Bei der Preisentwicklung der Baugrundstücke im Wohnpark Giardino in Oberwaltersdorf zeigt diese Berechnung jedoch einen geringen Korrelationskoeffizienten in der Höhe von nur 0,08. Diese Methode zur Anpassung der

erhobenen Vergleichspreise ist somit nicht zielführend, da eine statistisch relevante Korrelation bei Koeffizienten nahe 1 gegeben ist.

Die Preisentwicklung zeigt in den Jahren 2021 und 2022 eine etwa 5% höheren m²-Preis als in den Folgejahren, sodass für die Kauftransaktionen in diesen Jahren ein Preisabschlag zur Anpassung an den Bewertungsstichtag vorgenommen wird.

GB	Gst.Nr.	KV	Größe in m ²	Kaufpreis	m ² -Preis	Größe Abw.	Lage Abw.	Abw. Konfig./Beb.	Abw. Zeitabstand	adapt.m ² -Preis
04105	983/10	18.2.20	508	€ 242.105	476,58	-10,00%	0,00%	10,00%	0,00%	476,58
04105	983/79	18.8.20	512	€ 242.760	474,14	-10,00%	0,00%	0,00%	0,00%	426,73
04105	983/9	7.10.20	745	€ 331.473	444,93	-5,00%	0,00%	0,00%	0,00%	422,68
04105	983/7	16.12.20	444	€ 210.580	474,28	-10,00%	0,00%	5,00%	0,00%	450,57
04105	983/7	16.12.20	464	€ 178.080	383,79	-10,00%	0,00%	5,00%	0,00%	364,60
04105	983/89	25.3.21	595	€ 291.500	489,92	-5,00%	0,00%	10,00%	-5,00%	489,92
04105	983/27	15.4.21	599	€ 294.020	490,85	-5,00%	0,00%	0,00%	-5,00%	441,77
04105	983/12	27.9.21	687	€ 376.310	547,76	-5,00%	0,00%	0,00%	-5,00%	492,98
04105	983/13	11.10.21	411	€ 225.000	547,45	-10,00%	0,00%	0,00%	-5,00%	465,33
04105	983/4	9.2.22	847	€ 431.160	509,04	0,00%	0,00%	10,00%	-5,00%	534,50
04105	983/77	16.5.22	578	€ 295.760	511,70	-5,00%	0,00%	10,00%	-5,00%	511,70
04105	983/93	30.4.24	598	€ 278.710	466,07	-5,00%	0,00%	10,00%	0,00%	489,37
04105	983/21	30.4.24	695	€ 328.331	472,42	-5,00%	0,00%	0,00%	0,00%	448,80
4105	983/6		811		483,76					462,73
	gerundet									463,00

Als Vergleichspreis je m² Bauland wird daher

463,00 €

per 26.6.2024 angesetzt.

BODENWERT GESAMT

Um zum Wert des fiktiv unbebauten Grundes zu gelangen, wird der oben ermittelte m²-Preis mit der Grundfläche multipliziert.

Aus dem fiktiv unbebauten Bodenwert wird der Wert des bebauten, aufgeschlossenen Grundstücks berechnet, indem ein Aufschlag für geleistete Wasser-, und Stromanschlussgebühren⁸ angesetzt wird. Die Aufschließungsabgabe gemäß NÖ Bauordnung ist wie oben angeführt bereits anteilig in den Preisen für den Grundkauf enthalten. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass für den Fall, dass die Errichtergesellschaft des Wohnparks Giardino die vorgesehenen Straßenanlagen nicht vollständig errichten wird, damit die Grundlage für die Nichtvorschreibung einer Aufschließungsabgabe wegfiel und es allenfalls noch zu einer Verrechnung von Straßenerrichtungskosten an die Grundeigentümer im Wohnpark Giardino kommen kann.

	m ²	EUR/m ²	EUR
laut Grundbuchsauszug			
Grundfläche gesamt - bereits im Grenzkataster	811,00		
	0,00		
Gesamtfläche	811,00	463,00 €	375.493,00
Bodenwert fiktiv unbebautes Grundstück insgesamt			375.493,00
abzüglich Bebauungsabschlag			0,00
Aufschließungsabgabe*) (Grundfläche ^{0,5})*Bauklassenkoeffizient*Einheitssatz sind in den Kaufpreisen anteilig enthalten und werden daher nicht gesondert bewertet		1.031,00 €	
zuzüglich geschätzte Anschlusskosten für zwei Wohneinheiten auf dem Gst - Strom, Wasser			18.000,00
ergibt Bodenwert			393.493,00
hieron anteiliger Bodenwert (200/393 Miteigentumsanteile)	200	393	200.250,89
gerundet			200.000,00

*)die Aufschließungsabgabe für die im Wohnpark Giardino gelegenen Grundstücke wurde seitens der Gemeinde nicht als Geldleistung vorgeschrieben, sondern waren die Kosten der innerhalb des Wohnparks gelegenen Straßen als Naturalleistung durch die Errichtergesellschaft zu tragen.

Der Bodenwert der gesamten Liegenschaft unter Berücksichtigung der Anschlusskosten- bzw. Aufschließungskostenzuschläge, beträgt somit insgesamt per 26.6.2024 gerundet

200.000,00 €

Der Bewertung wurden die aus dem Grundbuch ersichtlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt. Laut Grundbuchsauszug befindet sich das Grundstück bereits im Grenzkataster, und gilt seine Fläche damit als rechtlich gesichert.

⁸ Schätzungsweise Werte für den Baubestand unter Berücksichtigung der angeschlossenen Wohnebenen und deren Größe, der Ansatz in der angegebenen Höhe schließt zukünftige Ergänzungsabgaben bei baulichen Änderungen nicht aus.

BAUWERT DES WOHNGBÄUDES

Die Wahrnehmungen bei der Besichtigung, die Angaben des Eigentümerversetzers und die Unterlagen aus dem Bauakt wurden der Bauwertermittlung zugrunde gelegt.

Neubauwert (Herstellungswert):

Gemäß ÖNORM ist bei der Ermittlung des Bauwerts vom Neubauwert, welcher laut Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) als Herstellungswert bezeichnet wird, auszugehen. Dieser wird nach den marktüblichen Herstellungskosten für Objekte dieser Art und Ausstattung zum Bewertungsstichtag je Raum- oder Flächeneinheit durch Vervielfältigung ermittelt.

Beim Ansatz des Neubauwerts/Herstellungswerts ist nicht vom tatsächlichen Kostenaufwand, der für die Errichtung der baulichen Anlagen seinerzeit tatsächlich entstand, auszugehen, sondern vielmehr von jenem fiktiven Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste. Dies ist damit zu begründen, dass potenzielle Kaufinteressenten zum Vergleich jenen Aufwand heranziehen, der im Durchschnitt am Markt für die Herstellung des Gebäudes verlangt würde, und diesen zur Berechnung des Zeitwerts zugrunde legen würden.

Die Berechnung erfolgt auf Basis der Nutzflächen und werden die Flächenangaben laut Befund zugrunde gelegt. Dabei werden grundsätzlich nur jene Flächen einbezogen, die laut Baubehörde genehmigt sind.

Der Richtpreis für die Herstellungskosten inklusive Baunebenkosten für ein Wohngebäude beträgt gemäß den Empfehlungen des Sachverständigenverbands (Stand 1. Quartal 2023) bei normaler Ausstattung in Niederösterreich etwa € 2.800 je m² Wohnnutzfläche. Unter Berücksichtigung eines Preissteigerungszuschlags (berechnet mittels Baupreisindex der Statistik Austria) von 2,0% beträgt der Kostenansatz für die Herstellungskosten € 2.860,00.

Der Neubauwert/Herstellungswert zum Stichtag ergibt sich durch Abzug des geschätzten Aufwands für die noch nicht fertiggestellten Teile (Innentüren, Bodenbeläge, Badverfliesung und Sanitäreinrichtungsgegenstände).

Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs

Zur Bauwertberechnung sind in der Regel allfällige Bauschäden und Reparaturbedarf zu berücksichtigen. Diese werden entweder als Prozentsatz von durchschnittlichen Herstellungskosten angesetzt, oder der Wertabschlag wird auf Basis der ungefähren zu erwartenden Schadensbeseitigungskosten bestimmt.

Bei der bewertungsgegenständlichen Doppelhaushälfte handelt es sich um ein neu errichtetes Bauwerk, im belagsfertigen Zustand. Der Fertigstellungsbedarf wurde bei den Teilabweichungen zur Berechnung des Neubauwerts abgezogen.

Wertminderung infolge Alters

Diese ist grundsätzlich nach dem Verhältnis des Gebäudealters zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu bestimmen.

Für die Alterswertminderung wird daher vom Jahr der Baubewilligung als Baujahr (2022) ausgegangen. Die Wertminderung ergibt sich aus dem Verhältnis von Gebäudealter und wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

Wirtschaftliche Wertminderung

Der Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude den zeitgemäßen Vorstellungen, z. B. durch einen unwirtschaftlichen Aufbau (Grundrissgestaltung) oder eine aufwändige Extraausführung, nicht voll entspricht oder eine starke Zweckgebundenheit aufweist, ist als wirtschaftliche Wertminderung zu bestimmen.

Für das Wohnhaus wird kein Abschlag für wirtschaftliche Wertminderung angesetzt.

BERECHNUNG DES BAUWERTS DES WOHNGBÄUDES

Normalherstellungskosten	<u>€/m² WNFL</u>	<u>€/m² WNFL</u>
inkl. Ust und Nebenkosten (NK)		
Baukosten normale Ausstattungsqualität - Kennwert 1.Qu.2023	2.800,00	
wertadaptiert um Preissteigerung bis 1-Qu 2024 +2% gerundet	2.860,00	
Baukosten Kellergeschoss	50%	1.430,00
Normalherstellungswert (basierend auf Nutzflächen)		
78,12	2860,00 EG	223.423,20
84,06	2860,00 OG	240.411,60
162,18 NFL		
Normalherstellungswert (Baukosten inkl Baunebenkosten) berechnet nach NFL		463.834,80
Teilabweichungen		
- fehlende Innentüren/Türzargen und Türblätter - 8 Innentüren je € 600 ca.		-4.800,00
- fehlende Bodenbeläge 162m ² je € 100 ca.		-16.200,00
- fehlende Badverfliesung (Wände) 3 San.Räume ca. 60m ² je € 100 ca.		-6.000,00
- fehlende Sanitärausstattung - ein Bad, zwei WC/DU ca.		-12.000,00
ergibt: Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag		424.834,80
abzüglich Wertminderung wegen Baumängel -Fertigstellungsbedarf im Wohngebäude bei Teilabweichung berücksichtigt		0,00
ergibt gekürzten Herstellungswert		424.834,80
abzüglich Wertminderung wegen Alters:		
Bewertungsjahr	2024	
Baujahr - Jahr der Baubewilligung	2022	
Alter	2	
n ...wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	70	
a ... relatives Alter = Alter/wirtsch. Gesamtnutzungsdauer:	0,029	
Alterswertminderung linear in %	-2,85714%	-12.138,14
ergibt Bauwert (vorläufig)		412.696,66
abzügl. wirtschaftliche Wertminderung		0,00%
ergibt Bauwert		412.696,66
gerundet		413.000,00
Bauwert in Prozent des Neubauwerts		97,21%

Der Bauwert des Wohngebäudes beträgt somit gerundet

413.000,00 €

BAUWERT DER AUßENANLAGEN

Die Außenanlagen umfassen in der Regel die Einfriedung des Grundstücks, die Zugangswege, Zu- und Ableitungen, sowie sonstige bauliche Anlagen im Außenbereich.

BAUWERT DER AUSSENANLAGEN

Einfriedung, Zu-Ableitungen Zeitwert pauschal	3.000,00
Gartenterrasse	3.000,00
Carport Zeitwert pauschal	6.000,00
pauschal	12.000,00

SACHWERT DER LIEGENSCHAFTSANTEILE EZ 1847

Der Sachwert der Liegenschaft wird durch Addition von Bodenwert, Bauwerten (Wohngebäude und Außenanlagen), Wert des Zubehörs und der sonstigen Anlagen ermittelt. Es waren bei der Befundaufnahme kein Zubehör und keine „Sonstige Anlagen“ vorhanden.

SACHWERT der Liegenschaftsanteile EZ 1847

	€
Bodenwertanteil	200.250,89
Bauwert Wohngebäude	412.696,66
Bauwert Außenanlagen pauschal	€ 12.000,00
Sonstige nicht bauliche Anlagen pauschal	€ 0,00
Sachwert der Liegenschaftsanteile EZ 1847 ohne Zubehör	€ 624.947,55
zuzüglich Wert des Zubehörs	€ 0,00
Sachwert der Liegenschaftsanteile EZ 1847 mit Zubehör	€ 624.947,55
gerundet	€ 625.000,00

VERKEHRSWERT DER WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT ANTEILE AN EZZ 1847 UND 1818 UND 1815

Bei den zur Bewertung vorliegenden Liegenschaftsanteilen handelt es sich um eine im Wohnungseigentum stehende Doppelhaushälfte im Wohnpark Giardino – samt Badeteichanteilen und Allgemeinflächenanteilen.

Bewertungsgegenständlich ist somit die wirtschaftliche Einheit der

- 200/393 Anteile B-LNR 3 an der Liegenschaft EZ 1847 GB 04105
- 5/142 Anteile B-LNR 26 an der Liegenschaft EZ 1818 GB 04105
- 1/160 Anteile B-LNR 104 an der Liegenschaft EZ 1815 GB 04105

Wie zuvor dargelegt, erfolgt die Wertermittlung für die Liegenschaftsanteile an EZ 1847 (Wohnungseigentum an Doppelhaushälfte Top 01) auf Basis des Sachwerts.

Für den Mehrwert der Liegenschaftsanteile durch den gleichzeitigen Erwerb der Anteile am Badeteich (EZ 1818) und der Anteile an den Allgemeinflächen (EZ 1815), welche nach meiner fachlichen Einschätzung ausschließlich für die Bewohner (Eigentümer) an Wohnbaugrundstücken in der Anlage wertvoll sind, sind Wertzuschläge anzusetzen, die sich aus den Kaufpreisen für die Liegenschaftsanteile ergeben wie folgt:

Vergleichsliegenschaften - Anteile an einem Badeteich								
TZ		Anteile am	Gst	Anteile		Kaufpreis in €	Kaufpreis hochgerechnet gesamt in €	KV-Datum
3357	2020	Grundfeldsee	983/34	16	232	31350,00	454575,00	18.02.2020
9645	2020	Grundfeldsee	983/34	10	232	33215,00	770588,00	18.08.2020
11654	2020	Grundfeldsee	983/33	20	213	33215,00	353739,75	07.10.2020
5335	2021	Grundfeldsee	983/34	10	232	33615,00	779868,00	25.03.2021
5755	2021	Grundfeldsee	983/34	14	232	33615,00	557048,57	15.04.2021
12552	2021	Grundfeldsee	983/34	17	232	33615,00	458745,88	27.09.2021
12919	2021	Grundfeldsee	983/34	14	232	33615,00	557048,57	11.10.2021
3463	2022	Grundfeldsee	983/33	25	213	33215,00	282991,80	09.02.2022
6900	2022	Grundfeldsee	983/34	7	116	33615,00	557048,57	16.05.2022
Mittelwert						33230,00	530183,79	
gerundet						33200,00		

Vergleichsliegenschaften - Anteile an Allgemeinflächen								
GB	EZ	TZ		Anteile		Kaufpreis in €	Kaufpreis hochgerechnet gesamt in €	KV-Datum
04105	1815	3357	2020	1	80	30625,00	2450000,00	18.02.2020
04105	1815	9645	2020	1	80	30625,00	2450000,00	18.08.2020
04105	1815	11654	2020	1	160	15312,50	2450000,00	07.10.2020
04105	1815	1592	2021	1	160	15312,50	2450000,00	16.12.2020
04105	1815	5335	2021	1	80	30625,00	2450000,00	25.03.2021
04105	1815	5755	2021	1	80	30625,00	2450000,00	15.04.2021
04105	1815	12552	2021	1	80	30625,00	2450000,00	27.09.2021
04105	1815	12919	2021	1	80	30625,00	2450000,00	11.10.2021
04105	1815	3463	2022	1	80	30625,00	2450000,00	09.02.2022
04105	1815	6900	2022	1	80	30625,00	2450000,00	16.05.2022
04105	1815	4174	2024	1	160	15000,00	2400000,00	30.04.2024
Mittelwert						2445454,55		
hievon für 1/80 Anteile							30568,18	
gerundet							30600,00	

Der Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit der

- 200/393 Anteile B-LNR 3 an der Liegenschaft EZ 1847 GB 04105
- 5/142 Anteile B-LNR 26 an der Liegenschaft EZ 1818 GB 04105
- 1/160 Anteile B-LNR 104 an der Liegenschaft EZ 1815 GB 04105

errechnet sich daher folgendermaßen:

Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit der Liegenschaftsanteile an EZZ 1847 und 1818 und 1815

Bodenwertanteil	200.250,89
Bauwert Wohngebäude	412.696,66
Bauwert Außenanlagen pauschal	12.000,00
Sonstige nicht bauliche Anlagen pauschal	0,00
Sachwert der Liegenschaftsanteile EZ 1847 ohne Zubehör	624.947,55
zuzüglich Wert des Zubehörs	0,00
Sachwert der Liegenschaftsanteile EZ 1847 mit Zubehör	624.947,55
Marktanpassung Zuschlag für Anteile an EZ 1818 (Badeteich)	33.200,00
Marktanpassung Zuschlag für Anteile an EZ 1815 (Allg.Fl.)	30.600,00
Marktanpassung Abschlag	0% 0,00
Verkehrswert	688.747,55
gerundet	689.000,00
abzüglich offene Grundstücksabgaben per Juni 2024	
laut Kontoblatt Gemeinde (Grundsteuer)	-647,59
laut Kontoblatt Abwasserverband (Kanalgebühren)	0,00
laut Mitteilung Wasserverband (Wassergebühren)	0,00
laut Mitteilung Gemeindeabfallverband (Müllgeb.)	0,00
ergibt Verkehrswert nach Abzügen	688.099,96
gerundet	688.000,00

ad Grundsteuer: Laut Einheitswertbescheid ist das Grundstück noch als unbebaut eingestuft. Eine Nachverrechnung der ab Fertigstellungsmeldung von 11/2023 zu geringen Grundsteuervorschreibung ist laut Gemeindeangaben in der Regel rückwirkend bis zu 5 Jahre möglich. Es ist daher damit zu rechnen, dass der Liegenschaftseigentümer eine Grundsteuernachzahlung zu leisten haben wird. Da es sich dabei um Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung handelt, ist davon auch jeder Erwerber (Käufer bzw. Ersteher) der Liegenschaft betroffen.

ad Kanalgebühren: Die Kanaleinmündungs- bzw. Anschlussgebühr wurde noch nicht vorgeschrieben und ist noch offen, ebenfalls sind die laufenden Kanalbenützungsgebühren ab Fertigstellung rückwirkend in noch unbekannter Höhe offen. Es ist somit damit zu rechnen, dass der Liegenschaftseigentümer die Abgaben noch zu leisten haben wird. Da es sich dabei um Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung handelt, ist davon auch jeder Erwerber (Käufer bzw. Ersteher) der Liegenschaft betroffen.

Der Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit der oben angeführten Liegenschaftsanteile beträgt somit

689.000,00 €

In den Jahren 2021-2024 wurden im Wohnpark Giardino Doppelhaushälften samt Badeteichanteilen und Allgemeinflächenanteilen in der Bandbreite von ca. € 380.000 bis € 680.000 verkauft. Der m²-Preis – bezogen auf die Nutzfläche - lag dabei zwischen ca. € 3.200,00 und € 4.200,00. Der Kaufpreis für die andere Doppelhaushälfte auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück (Top 02) lag laut Kaufvertrag vom 23.9.2023 in der Höhe von € 680.000,00.

Somit ist der ermittelte Verkehrswert in der Höhe von € 689.000,00 als marktgerecht einzustufen.

LASTEN UND RECHTE

Im C-Blatt der Liegenschaft EZ 1847 sind zu den bewertungsgegenständlichen Anteilen B-LNR 3 mehrere Pfandrechte eingetragen. Weiters ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens vermerkt. Unter C-LNR 7 ist unter der Tagebuchzahl 8081/2023 die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen eingetragen.

Im A2-Blatt der Liegenschaft EZ 1847 ist unter A2-LNR 2 das Recht der Benützung des Badeteichs Gst. 983/33 zum Baden und Schwimmen und unter A2-LNR 3 das Recht der Wasserentnahme von Gst 983/33 einverleibt.

Im C-Blatt der Liegenschaft EZ 1818 sind zu den bewertungsgegenständlichen Anteilen B-LNR 26 mehrere Pfandrechte sowie die Einleitung des Versteigerungsverfahrens eingetragen. Weiters ist unter C-LNR 4 die Dienstbarkeit der Nutzung des Badeteichs zum Baden und Schwimmen und unter C-LNR 5 die Dienstbarkeit der Wasserentnahme von Gst 983/33 und unter C-LNR 14 eine Benützungsregelung gemäß § 828 Abs 2 ABGB (Vereinbarung vom 19.11.2018) eingetragen.

Im C-Blatt der Liegenschaft EZ 1815 ist unter C-LNR 4 die Dienstbarkeit der Wasserentnahme von Gst 983/53 einverleibt.

Die Versteigerungsanmerkungen und die Pfandrechte sind bei der Bewertung nicht zu berücksichtigen, und versteht sich der Verkehrswert daher unter Berücksichtigung

- der bei EZ 1847 B-LNR 3 unter A2-LNR 2 und 3 eingetragenen Rechte sowie der unter C-LNR 7 eingetragenen Aufwandsverteilung
- der bei EZ 1818 B-LNR 26 unter C-LNR 4 und C-LNR 5 eingetragenen Dienstbarkeiten sowie der Benützungsregelung C-LNR 14
- der bei EZ 1815 B-LNR 104 eingetragenen Dienstbarkeit C-LNR 4

ansonsten lastenfrei.

ZUSAMMENFASSUNG

VERKEHRSWERT DER WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT DER LIEGENSCHAFTSANTEILE AN EZZ 1847 UND 1818 UND 1815

Der Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit bestehend aus den

- 200/393 Anteile B-LNR 3 an der Liegenschaft EZ 1847 GB 04105
- 5/142 Anteile B-LNR 26 an der Liegenschaft EZ 1818 GB 04105
- 1/160 Anteile B-LNR 104 an der Liegenschaft EZ 1815 GB 04105

in natura eine im Wohnungseigentum stehende Doppelhaushälfte im Wohnpark Giardino samt Badeteichanteilen und Allgemeinflächenanteilen mit der Liegenschaftsadresse

2522 Oberwaltersdorf, Grundfeldsee 3

beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände und Annahmen, bewertet als wirtschaftliche Einheit zum Stichtag 26.6.2024 gerundet

689.000,00 €

(in Worten: sechshundertneunundachtzigtausend Euro)

Die Wertermittlung versteht sich unter den Prämissen

- der Kontaminationsfreiheit
- der Bestandfreiheit sowie
- unter Berücksichtigung
 - der bei EZ 1847 B-LNR 3 unter A2-LNR 2 und 3 eingetragenen Rechte sowie der unter C-LNR 7 eingetragenen Aufwandsverteilung
 - der bei EZ 1818 B-LNR 26 unter C-LNR 4 und C-LNR 5 eingetragenen Dienstbarkeiten sowie der Benützungsregelung C-LNR 14
 - der bei EZ 1815 B-LNR 104 eingetragenen Dienstbarkeit C-LNR 4
 - ansonsten lastenfrei.

Liegenschaftszubehör ist nicht vorhanden.

Die durch Gemeindeamt und Gemeindeverbände bekanntgegebenen Rückstände an grundstücksbezogenen Abgaben sind im obigen Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der bekanntgegebenen offenen Grundstücksabgaben beträgt der Verkehrswert (nach Abzügen) gerundet

688.000,00 €

(in Worten: sechshundertachtundachtzigtausend Euro)

Hinweis zu Grundstücksabgaben: Laut Einheitswertbescheid ist das Grundstück noch als unbebaut eingestuft. Eine Nachverrechnung der ab Fertigstellungsmeldung von 11/2023 zu geringen Grundsteuervorschreibung ist laut Gemeindeangaben in der Regel rückwirkend bis zu 5 Jahre möglich. Es ist daher damit zu rechnen, dass der Liegenschaftseigentümer eine Grundsteuernachzahlung zu leisten haben wird. Weiters sind auch die Kanaleinmündungs- bzw. Anschlussgebühr und die Kanalbenützungsg Gebühr noch nicht vorgeschrieben und noch offen. Da es sich dabei um Abgaben mit dinglicher Wirkung handelt, ist davon auch jeder Erwerber (Käufer bzw. Ersteher) der Liegenschaft betroffen.

SONSTIGE ANGABEN ZU ANTEILEN AN EZ 1847

BESTANDRECHTE UND RECHTE DRITTER

Die Doppelhaushälfte Wohnung Top 01 war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme noch nicht bezugsfertig fertiggestellt und unbewohnt. Nach Angaben des Vertreters der verpflichteten Partei – Telefonat am 26.6.2024 - bestehen keine Miet- Pacht- oder sonstige Nutzungsverträge. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme der Bestandfreiheit.

ZUBEHÖR

Zum Bewertungsstichtag war die Doppelhaushälfte Wohnung Top 01 noch nicht mit Sanitäreinrichtungsgegenständen oder Einbauküche ausgestattet.

Der Top 01 ist ein Garten als Zubehörwohnungseigentum zugeordnet.

GRENZÜBERBAU

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und den durch die gefertigte SV gemachten Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme ist augenscheinlich kein Grenzüberbau durch die vorhandene Bebauung gegeben.

Es wurde kein Grenzüberbau bei den bewertungsgegenständlichen Grundstücke durch Bebauungen der benachbarten Grundstücke festgestellt.

Das Grundstück befindet sich zwar bereits im Grenzkataster. Eine abschließende Aussage über einen allfälligen Grenzüberbau kann nur von einem dazu befugten Vermessungstechniker (Geometer) im Zuge der Vermessung festgestellt werden.

EINHEITSWERTBESCHEID UND GRUNDSTÜCKSABGABEN

Seitens des Gemeindeamts wurde mir der Einheitswertbescheid mit der Aktenzahl EW-AZ 16/004-8-4451/6 vom 18.4.2020, gültig ab 1.1.2017 für die Liegenschaft 2522 Oberwaltersdorf, Grundfeldsee 3 übermittelt. Der erhöhte Einheitswert beträgt demnach € 23.700,00 und der Grundsteuermessbetrag € 43,75. Laut diesem Bescheid ist das bewertete Grundstück Nr. 983/6 als „unbebautes Grundstück“ klassifiziert. Da das Grundstück in natura bebaut ist - Fertigstellungsmeldung bei der Baubehörde erfolgte im Jahr 2023 – ist davon auszugehen, dass eine Neuklassifizierung und eine Erhöhung des Einheitswerts und des Grundsteuermessbetrages erfolgen werden. Eine Nachverrechnung der ab 2023 zu geringen Grundsteuervorschreibung ist laut Gemeindeamt rückwirkend bis zu 5 Jahre möglich. Es ist daher damit zu rechnen, dass der Liegenschaftseigentümer eine signifikante Grundsteuernachzahlung zu leisten haben wird. Da es sich dabei um Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung handelt, ist davon auch jeder Erwerber (Käufer bzw. Ersteher) der Liegenschaft betroffen.

Laut dem durch das Gemeindeamt übermittelten Kontoblatt für Grundstücksabgaben sind Abgabenforderungen mit dinglicher Wirkung in Höhe von € 647,59 per 27.6.2024 offen. Seitens des GVA Baden (Abfallverband Baden) und des Wasserleitungsverbands Südbahngemeinden wurde jeweils mitgeteilt, dass keine offenen Forderungen bestehen. Beim Gemeindeabwasserverband Trumau-Schönau sind per Juni 2024 keine Kanalgebühren vorgeschrieben worden, da diese erst nach Übermittlung einer Fertigstellungsanzeige durch die Gemeinde berechnet und bescheidmäßig vorgeschrieben

werden. Die Kanalschlussgebühren sowie laufende Kanalgebühren ab Fertigstellungsmeldung in unbekannter Höhe sind somit noch zu begleichen.

SONSTIGE ANGABEN ZU ANTEILEN AN EZ 1818

BESTANDRECHTE UND RECHTE DRITTER

Nach Angaben des Vertreters der verpflichteten Partei – Telefonat am 26.6.2024 - bestehen keine Miet- Pacht- oder sonstige Nutzungsverträge. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme der Bestandfreiheit. Für die Miteigentümer besteht eine Nutzungsvereinbarung/Badeordnung für die Nutzung des Badeteichs. Siehe Anhang des Gutachtens.

ZUBEHÖR

Zur Liegenschaft EZ 1818 ist kein Zubehör vorhanden.

GRENZÜBERBAU

Bei dem Grundstück handelt es sich um einen Badeteich, und ist somit kein Grenzüberbau feststellbar.

SONSTIGE ANGABEN ZU ANTEILEN AN EZ 1815

BESCHREIBUNG DER GRUNDSTÜCKSNUTZUNG

Auf den Grundstücken der EZ 1815 Gst. Nr. 983/50, 983/51, 983/52, 983/53 und 983/55 sind keine Gebäude errichtet. Die Grundstücke dienen als Allgemeinflächen und stellen in natura Lärmschutzwände sowie Gartengestaltung dar. Für die Miteigentümer besteht eine Nutzungsvereinbarung, die festlegt, dass eine individuelle Nutzung durch Begehen oder Betreten oder Befahren ausdrücklich untersagt ist.

BESTANDRECHTE UND RECHTE DRITTER

Nach Angaben des Vertreters der verpflichteten Partei – Telefonat am 26.6.2024 - bestehen keine Miet- Pacht- oder sonstige Nutzungsverträge. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme der Bestandfreiheit. Für die gemeinsame Benützung dieser Grundstücke eine Nutzungsvereinbarung relevant. Weiters besteht laut Angaben im Kaufvertrag vom 13.5.2023 für die Top 02 auf der EZ 1847 eine außerbücherliche Servitut zur Duldung einer 20kV-Kabeltrasse auf der Liegenschaft EZ 1815.

ZUBEHÖR

Zur Liegenschaft EZ 1815 ist kein Zubehör vorhanden.

GRENZÜBERBAU

Bei den Grundstücken handelt es sich um Grünlandflächen. Es wurde kein Grenzüberbau bei den bewertungsgegenständlichen Grundstücken der EZ 1815 durch Bebauung auf den Grundstücken oder durch Bauten von benachbarten Grundstücken festgestellt.

ANMERKUNGEN

Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen, erteilten Informationen und den getroffenen Annahmen.

Der vorstehende Verkehrswert wurde unter der Voraussetzung ermittelt, dass mir alle für die Bewertung maßgeblichen Umstände wahrheitsgemäß offengelegt wurden. Sollten nachträglich Umstände bekannt werden, von denen ich im Rahmen der gegenständlichen Gutachtertätigkeit keine Kenntnis erlangt habe, behalte ich mir vor, das gegenständliche Gutachten zu widerrufen bzw. abzuändern.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen. Ich empfehle jedem potenziellen Erwerber, über die steuerlichen Aspekte eines Immobilienerwerbes fachlichen Rat einzuholen, da die diesbezüglichen Auswirkungen von der individuellen Steuersituation des Erwerbers abhängen. Weiters wird jedem Interessenten geraten, vor einem eventuellen Erwerb von der allenfalls durch das Gericht gebotenen Möglichkeit Gebrauch zu machen, das Objekt selbst zu besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen.

Das Bewertungsgutachten umfasst 90 Seiten zuzüglich 89 Seiten Anhang inklusive Fotodokumentation. Das Gutachten wurde auftragsgemäß

1. in zweifacher schriftlicher und gebundener Form ausgefertigt, wovon eine Ausfertigung für das Gericht als Auftraggeber bestimmt ist und eine Ausfertigung im Akt der gefertigten SV verbleibt, sowie
2. im elektronischen Rechtsverkehrs an das Gericht als Auftraggeber übermittelt und
3. in Form eines elektronischen Kurzgutachtens samt Anhängen in die Ediktsdatei eingestellt.

.....

Mag. Regina E. Hemmer-Halbwidl, MSc., CIS ImmoZert
Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Sachverständige zertifiziert nach EN-ISO/EC 17024

Siebenhaus-Schönau, 3.7.2024