BAUMEISTER DIPL.-ING. RUDOLF REINHARD SÜSS

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

Baumeister Dipl.Ing. Süß, A-3130 Herzogenburg, Wienerstr. 6

FACHGRUPPEN

BAUWESEN
71.01 Hochbau
72.05 Tiefbau

IMMOBILIEN
94.03 kl. landw. Liegenschaften
94.04 Kleingärten
94.10 gewerblich od. industriell genutzt
94.15 größere Wohnhäuser (Baugründe)
94.17 kleinere Wohnhäuser (Baugründe)
94.20 Wohnungseigentum
94.23 Geschäftsräumlichkeiten

An das

Bezirksgericht Amstetten

Preinsbacherstraße 13

3300 Amstetten

Herzogenburg, 5.2.2024
Nr. 002/24

BEWERTUNGSGUTACHTEN

in der Exekutionssache

Auftraggeber:
Bezirksgericht Amstetten

Aktenzeichen:
23 E 44/23v

Betreibende Partei:
Dagmar Panstingl, 3355 Ertl, Tulpenweg 5

Verpflichtete Partei:
Andreas Weichinger, 3313 Wallsee, Sommerau 10

Zweck der Bewertung:
Feststellung des **Verkehrswertes der Liegenschaft**
EZ 12, KG 03037 Schweinberg
samt den darauf bestehenden Baulichkeiten in
3313 Wallsee, Sommerau 10

A-3130 Herzogenburg, Wienerstraße 6, Tel. 0 27 82 / 82293, Telefax 02782 / 82293 15
homepage: www.svsuess.at - e-mail: suess@aon.at
IBAN: AT414715030061520000, BIC: VBOEATWWNOM / IBAN: AT082021900000006270, BIC: SPHEAT21XXX,
UID-Nr.: ATU19922706

Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeines:....4
1. Gerichtsauftrag:....4
2. Augenschein:....4
3. Bestandsverhältnisse:....4
4. Pläne:....5
5. Kontaminationen:....5
6. Bauliche Untersuchungen:....5
7. Umsatzsteuer:....5
8. Anforderung von Unterlagen:....6
9. Energieausweis:....6
B. Grundlagen:....6
C. Befund:....8
1. Grundbuchstand:....8
2. Lage und Beschreibung der Grundstücke:....9
3. Verkehrsverhältnisse, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen:....13
4. Beschreibung der auf der Liegenschaft bestehenden Baulichkeiten:....14
4.1. Wohnhaus:....14
4.2. Außenanlagen:....43
5. Anschlüsse:....45
6. Geh- u. Fahrtrecht:....45
D. Technische Kenngrößen:....46
1. Allgemeines:....46
2. Bruttogrundrissflächen – verbaute Flächen:....47
3. Bruttorauminhalte – umbauter Raum:....47

E. Bewertung:.....48
1. Allgemeines:.....48
2. Bodenwert:.....49
3. Bauwert:.....51
3.1. Allgemeines:.....51
3.2. Herstellkosten:.....56
3.3. Zeitwert:.....57
4. Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft:.....58
5. Bewertung der Lasten:.....59
5.1. Allgemeines:.....59
5.2. Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens:.....59
6. Verkehrswert:.....60
E.1. Aushaftende Abgaben mit dinglicher Wirkung:.....60

A. ALLGEMEINES:

1. Gerichtsauftrag:

Dem gefertigten SV wurde mit Beschluss „Anordnung der Schätzung einer Liegenschaft“ aufgetragen, ein Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 12, KG 03037 Schweinberg samt den darauf bestehenden Baulichkeiten in 3313 Wallsee, Sommerau 10 zu erstatten.

Nach Rücksprache mit dem Gericht sollen im GA auch die im Kaufvertrag angesprochenen Rechte u. Lasten berücksichtigt werden.

2. Augenschein:

Der Termin für die Befundaufnahme wurde vom Gericht für den 11.1.2024, um 10:00 Uhr an Ort und Stelle in 3313 Wallsee, Sommerau 10 festgesetzt.
Beim Augenschein waren anwesend:
für die betreibende Partei:
Frau Dr. Pöttinger
für die verpflichtete Partei:
der Verpflichtete persönlich
der gefertigte SV
Ende des Augenscheins: 11:00 Uhr

3. Bestandsverhältnisse:

Vom Verpflichteten wird angegeben, dass er die Liegenschaft selbst nutzt und dass diesbezüglich keine Bestandsverhältnisse bestehen.

4. Pläne:

Bei den - dem Gutachten zu Grunde liegenden - Plänen handelt es sich um Kopien von im Bauakt inne liegenden Plänen (Einreich-, Auswechslungs- oder Bestandspläne). Sie wurden skizzenhaft ergänzt und sollen nur zur besseren Übersicht dienen. Eine 100 %-ige Übereinstimmung mit dem Bestand kann nicht garantiert werden.

5. Kontaminationen:

Die bewertungsgegenständlichen Grundstücke scheinen im Verdachtsflächen-kataster bzw. Altlastenkataster des Umweltbundesamtes nicht auf. Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich einer Kontaminierung können nur von Sonderfachleuten durchgeführt werden. Das vorliegende Gutachten wird unter der Annahme, dass keine wertmindernden Bodenkontaminationen gegeben sind, erstellt.

6. Bauliche Untersuchungen:

Es wurde eine ausschließlich optische Überprüfung des Bau- und Erhaltungszustandes durchgeführt; weitergehende Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Auftrages.

7. Umsatzsteuer:

Da es sich bei der gegenständlichen Liegenschaft nicht um ein gewerblich genutztes Objekt handelt bzw. ein präsumtiver Erwerber diese mit großer Wahrscheinlichkeit privat nutzen wird, werden nachfolgend alle Werte der Kalkulation als Bruttobeträge einschließlich der gesetzlich vorgeschriebenen Umsatzsteuer angesetzt.

Der Verkehrswert wird im Hinblick darauf ermittelt, dass ein Veräußerungsvorgang ohne Fakturierung von Umsatzsteuer unterstellt wird.

8. Anforderung von Unterlagen:

Nach dem neu gefassten § 140 Abs.2 EO hat der Sachverständige die für die Schätzung benötigten Unterlagen anderer Behörden, die sich auf die zu versteigernde Liegenschaft beziehen, insbesondere über den Einheitswert, den Grundsteuermessbetrag und Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung beizuschaffen. Diese Antwortschreiben werden dem Gericht mit dem Gutachten übergeben.

9. Energieausweis:

Es ist kein Energieausweis (gem. Energie-Ausweis-Vorlagegesetz) vorhanden.

B. GRUNDLAGEN:

1.) Der im Zuge des Augenscheines aufgenommene Befund
2.) Grundbuchauszug
3.) Ortho-Foto
4.) IMMOmapping (Immobilienpreisvergleiche)
5.) Erhebungen am Gemeindeamt der Marktgemeinde Wallsee-Sindelburg:
    a.) Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan
    b.) Einsichtnahme in den Bauakt
6.) Der Einheitswert der Liegenschaften wurde vom Finanzamt Amstetten-Melk-Scheibbs zum Stichtag 1.1.2024 mit € 17.659,49 bekannt gegeben.
7.) Bewertungsstichtag: Als Stichtag der Bewertung gilt gemäß LBG der Tag der Befundaufnahme

8.) Zubehör:

Die Bewertung einer Liegenschaft beinhaltet grundsätzlich alle auf den Grundstücken errichteten Gebäude und das darin eingebaute und fix montierte Zubehör sowie auch alle Gebäudeausstattungen, wie vorhandene Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlage, etc.
Weiters sind alle anderen Baulichkeiten und Sonderbauwerke wie Außenanlagen, Einfriedungen und sonstige Gartengestaltungsbauwerke sowie auch alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Anlagen etc. im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt. Die auf der Liegenschaft oder in den Gebäuden sonst noch vorhandenen Fahrnisse, wie spezielle Wohnungseinrichtungen, Möblierungen, Gerätschaften, Haus- bzw. Zierrat, ev. lagernde Materialien oder ähnliches sind im nachfolgend errechneten Verkehrswert nicht enthalten.

9.) Literaturhinweise:

Stabentheiner: Liegenschaftsbewertungsgesetz, Manz Verlag Wien, 2. Auflage 2005
Roß/Brachmann: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden, 24. Auflage, Oppermann Verlag Hannover 1983
Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage Bauverlag Wiesbaden 1996
Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017
Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017
Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage 2017
Seiser: Die Nutzungsdauer; 2020

C. BEFUND:

1. Grundbuchstand:

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 03037 Schweinberg EINLAGEZAHL 12
BEZIRKSGERICHT Amstetten

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.24		Bauf.(10)	29	
.25		Bauf.(10)	204	Sommerau 10
112/2		Landw(10)	1263	
113		Gärten(10)	1185	
GESAMTFLÄCHE			2681	

Letzte TZ 2627/2023
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

********** A2 **********

1 a gelöscht

********** B **********

2 ANTEIL: 1/2
Andreas Weichinger
GEB: 1972-03-28 ADR: Sommerau 10, Wallsee 3313
e 2099/2006 IM RANG 1506/2006 Kaufvertrag 2006-03-31 Eigentumsrecht
3 ANTEIL: 1/2
Dagmar Zarl
GEB: 1975-06-08 ADR: Sommerau 10, Wallsee 3313
e 2099/2006 IM RANG 1506/2006 Kaufvertrag 2006-03-31 Eigentumsrecht

********** C **********

4 a 2099/2006 Pfandurkunde 2006-04-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 156.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
b gelöscht
7 a 2501/2023 Einleitung des Verfahrens zur gerichtlichen
Versteigerung der gemeinschaftlichen Liegenschaft gem § 352
EO (23 E 44/23v)

********** HINWEIS **********

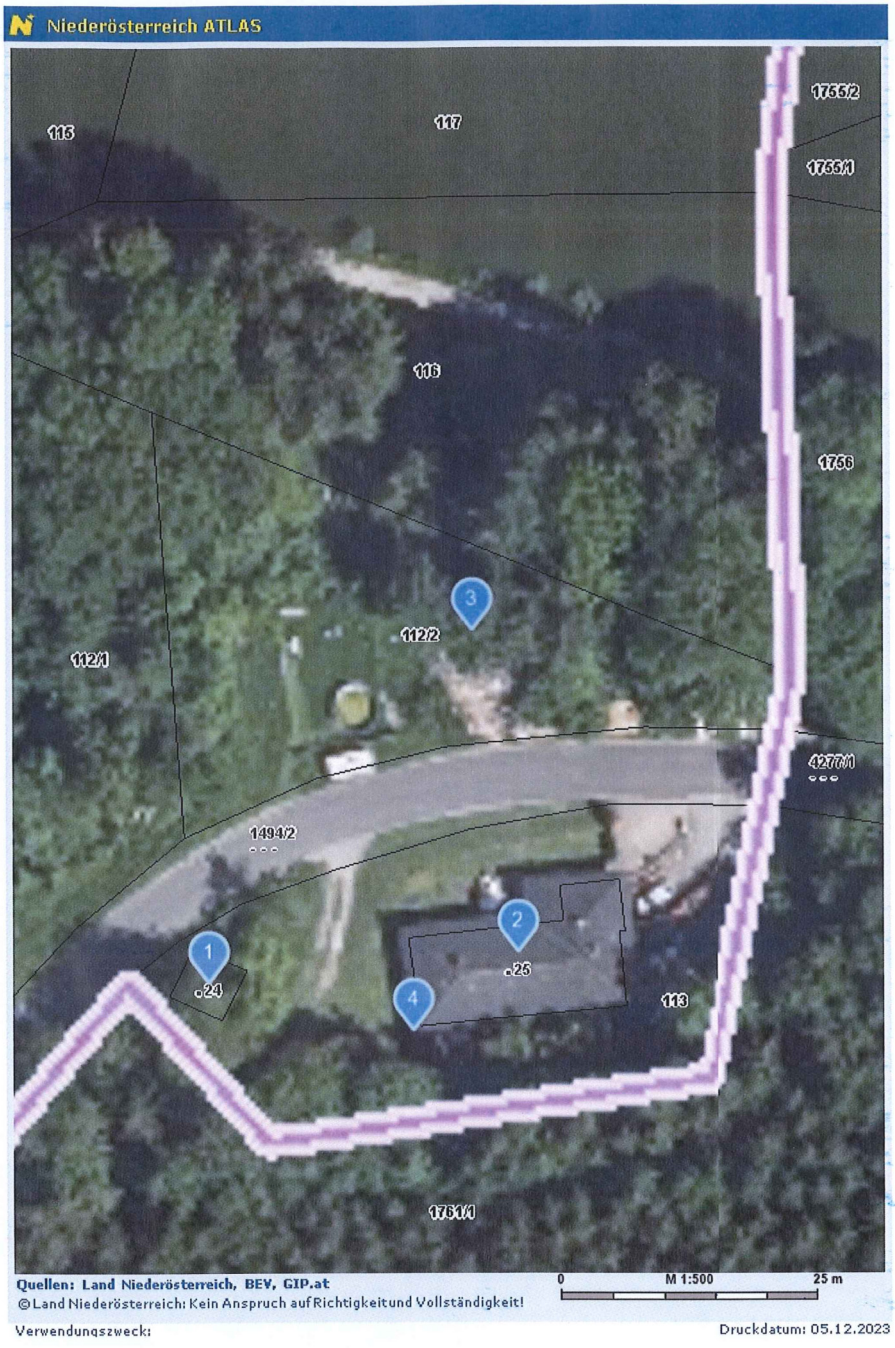
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

********** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch 04.12.2023 11:12:06

Seite 1 von 1

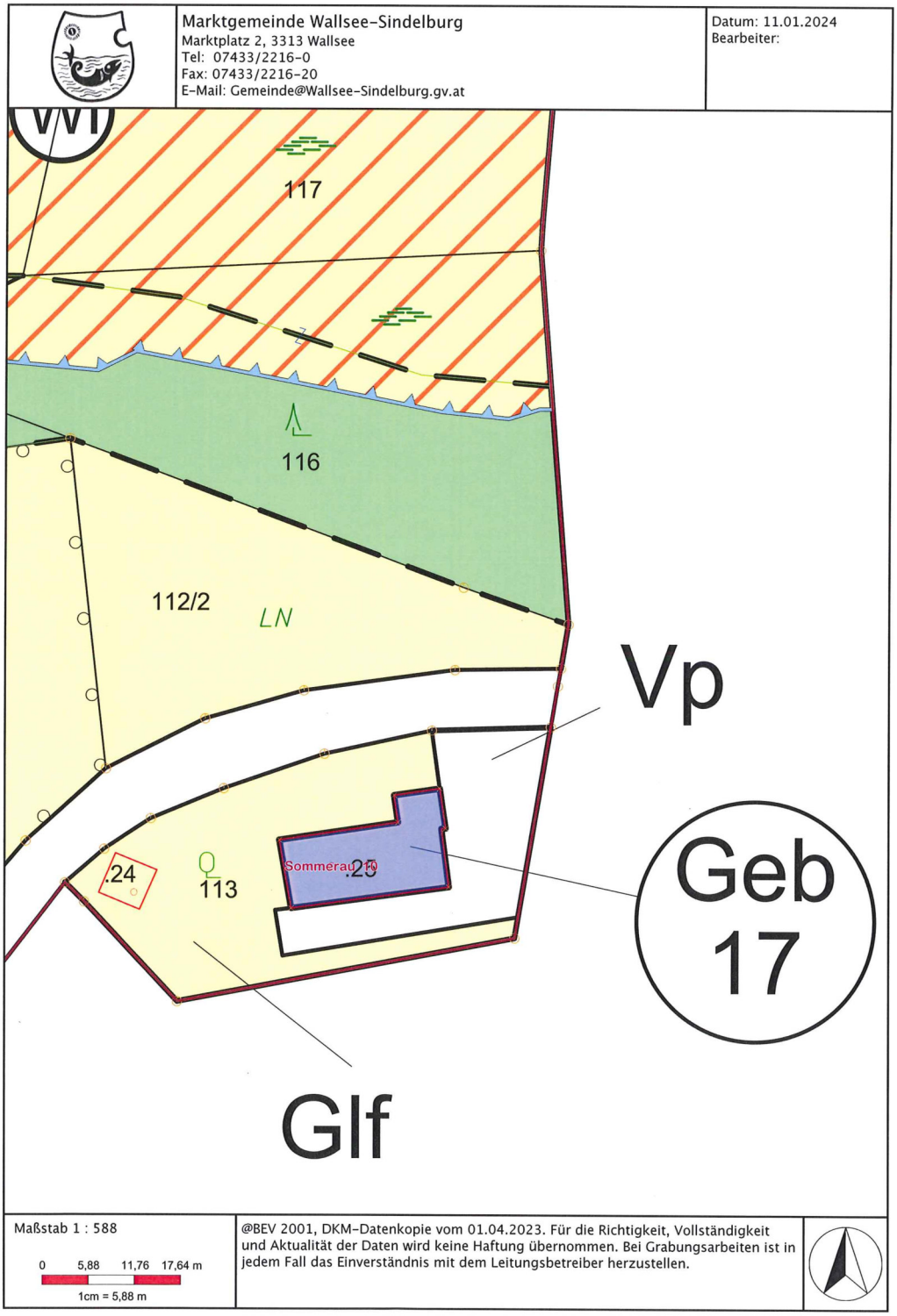
2. Lage und Beschreibung der Grundstücke:


Niederösterreich ATLAS
1755/2
115
117
1755/1
116
1756
3
112/2
112/1
427/1
1494/2
2
1
.24
.25
4
113
1761/1
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
©Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!
0
M 1:500
25 m
Verwendungszweck:
Druckdatum: 05.12.2023

Die gegenständliche Liegenschaft bildenden Grundstücke liegen im Bereich des Gemeindegebietes der Marktgemeinde Wallsee-Sindelberg südöstlich des verbauten Gebietes der Ortschaft Wallsee ca. 3 km außerhalb des Ortskerns. Die Grundstücke .24, .25 und 113 bilden zusammen eine arrondierte Fläche, die in der Natur ein unregelmäßiges Vieleck bildet. Dieses Areal grenzt ungefähr nordseitig an eine Landesstraße (L 6086). Das Grundstück Nr 112/2 bildet in der Natur ebenfalls ein unregelmäßiges Vieleck, das unmittelbar nördlich der zuvor beschriebenen Grundstücke nördlich der Landesstraße liegt.

Die Grundstücke (113, .24 und .25) liegen in Hanglage an einem in nördlicher Richtung hin abfallenden Hang. Das Grundstück Nr. 112/2 liegt an die Straße angrenzend in sehr leichter Hanglage. Im Randbereich bestehen steil abfallende Böschungsflächen.

Gemäß Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Wallsee-Sindelberg liegen die Grundstücke weitaus überwiegend im Grünland. Das Grundstück Nr. 113 ist teilweise auch als Verkehrsfläche/Parkplatz gewidmet.


Marktgemeinde Wallsee-Sindelburg
Marktplatz 2, 3313 Wallsee
Tel: 07433/2216-0
Fax: 07433/2216-20
E-Mail: Gemeinde@Wallsee-Sindelburg.gv.at
Datum: 11.01.2024
Bearbeiter:
117
116
112/2
LN
Vp
Geb
17
.24
113
.29
Glf
Maßstab 1 : 588
0 5,88 11,76 17,64 m
1cm = 5,88 m
@BEV 2001, DKM-Datenkopie vom 01.04.2023. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Daten wird keine Haftung übernommen. Bei Grabungsarbeiten ist in jedem Fall das Einverständnis mit dem Leitungsbetreiber herzustellen.

3. Verkehrsverhältnisse, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen:

Die Liegenschaft liegt rd. 3 (Straßen)km von Wallsee entfernt.

Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfes bestehen in Wallsee. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des gehobenen Bedarfes bestehen in der rd. 20 km entfernten Stadt Amstetten.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in Wallsee.

Ein Kindergarten, die Volksschule und die neue Mittelschule befinden sich in Wallsee. Der Polytechnische Lehrgang und höhere Schulen gibt es in ca. 20 km Entfernung in Amstetten.

4. Beschreibung der auf der Liegenschaft bestehenden Baulichkeiten:

4.1. Wohnhaus:

4.1.1. Allgemeine Beschreibung:

Foto 1: 689

Foto 2: 690

Foto 3: 691

Foto 4: 692

Foto 5: 693

Die vorstehenden Fotos zeigen das der Liegenschaft bestehende Wohnhaus.

Wie auch aus den Fotos ersichtlich ist das Wohnhaus in offener Bebauungsweise errichtet (im Wesentlichen auf dem Grundstück .25).

Es ebenerdig errichtet, teilweise unterkellert, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Der östliche Bereich des Erdgeschosses stellt einen Altbestand dar (in den nachfolgenden Plänen grau eingezeichnet). Der westliche Bereich wurde in den 1980iger Jahren errichtet (Die Baubewilligung wurde 1980 erteilt, die Benützungsbewilligung wurde 1991 erteilt).

Das Alter des Bestandes ist nicht bekannt, er ist jedoch wahrscheinlich zumindest rund 100 Jahre alt.

Die Fundamentierung des Gebäudes erfolgte auf Streifenfundamenten. Die Umfassungswände im Kellergeschoss sind im Bereich des Zubaus aus Schalsteinmauerwerk erstellt (gemäß Einreichplan ca. 40 cm dick). Die tragenden Wände und die Zwischenwände sind ebenfalls massiv errichtet, woraus die Wände im Altbestand des Kellers bestehen, konnte nicht eruiert werden (wahrscheinlich aus Mischmauerwerk).

Die Decke über Kellergeschoss ist eine Massivdecke - im Bereich des Altbestandes eine Betondecke, im Bereich des Zubaus eine Hohlziegeldecke zwischen Trägern mit Aufbeton.

Im Erdgeschoss sind die Umfassungswände aus 30 cm dicken Hohlblockmauerwerk erstellt. Die tragenden Wände und die Zwischenwände sind ebenfalls massiv errichtet. Im Bereich des Altbestandes bestehen ebenfalls rund 30 cm dicke Wände (wahrscheinlich aus Ziegelmauerwerk).

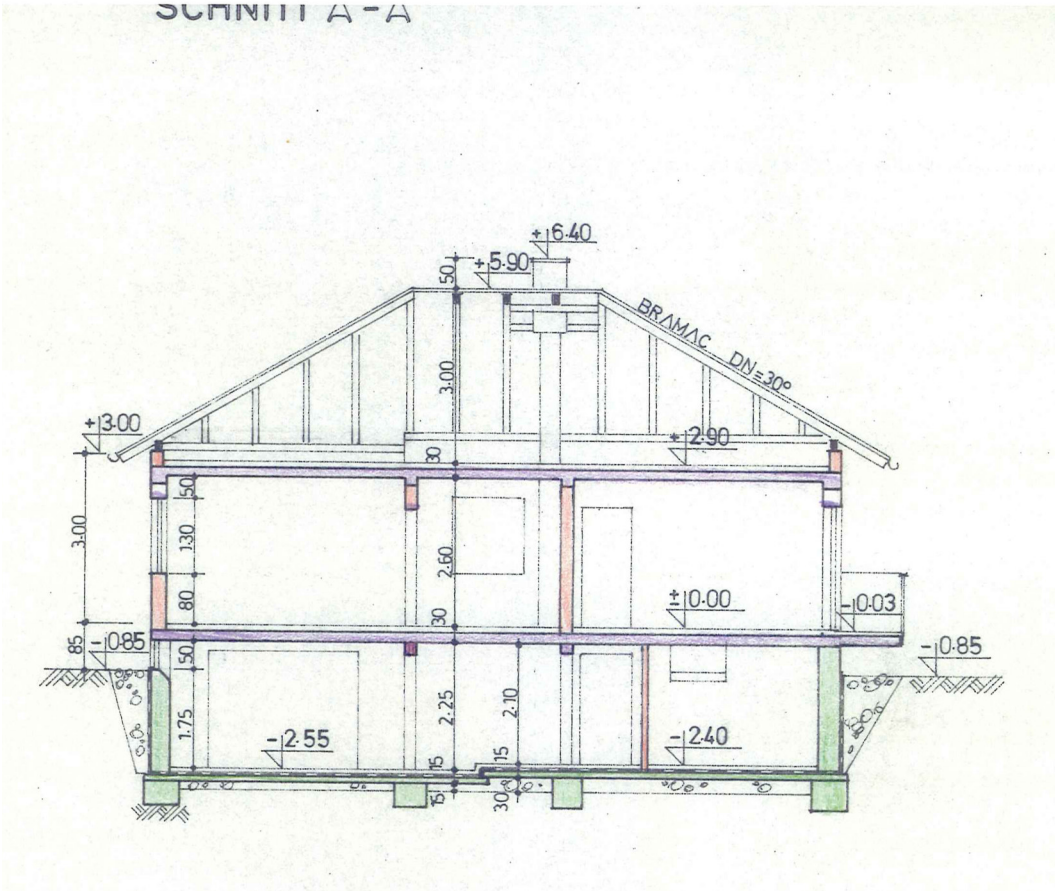
Die tragenden Wände und Zwischenwände sind massiv errichtet. Die Decken über Erdgeschoss sind im Bereich des Altbestandes Holztramdecken, im Bereich des Zubaus sind die Decken gleicher Bauart wie die Decke über Kellergeschoss.

Bedeckt wird das Gebäude durch einen hölzernen Walmdachstuhl, der mit Eternit-Rhombusplatten eingedeckt ist. Die Niederschlagswässer werden über Hängerinnen in frei vor der Fassade geführten Abfallrohren abgeleitet.

Die Fassadenflächen sind mit Eternitplatten verkleidet.

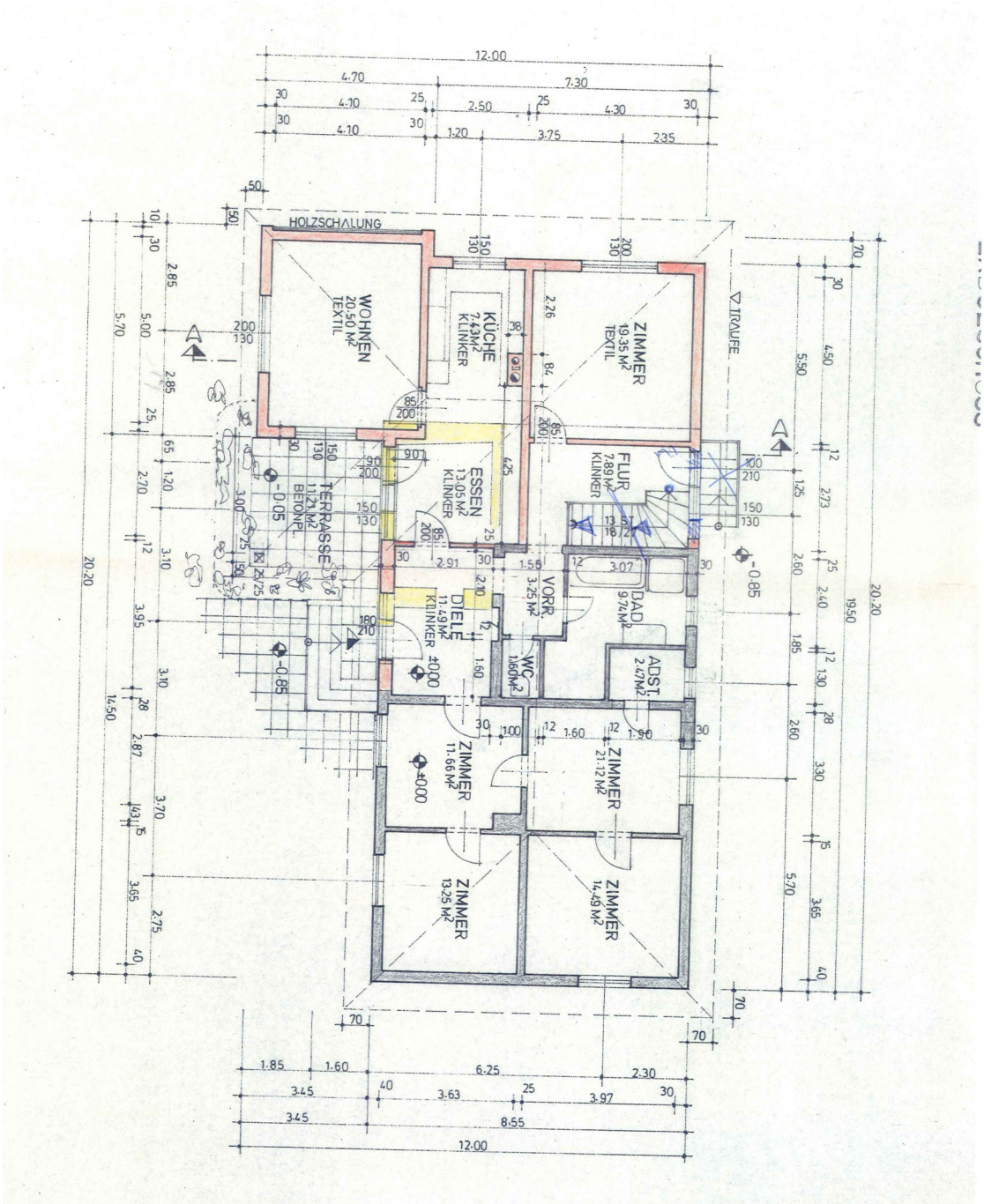
Die Fenster sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus der Zeit der Errichtung des Zubaus.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt durch eine Warmwasserzentralheizung mit Wandradiatoren. Der Festbrennstoffkessel (aus der Zeit der Errichtung des Zubaus) ist im Kellergeschoss untergebracht.


SCHNITT A-A
+6.40
+5.90
BRAMAC DN=30°
+3.00
+2.90
+0.00
-0.03
-0.85
-0.85
-2.55
-2.40
50
300
130
80
50
175
85
300
260
225
210
150
150
300
150

4.1.2. Beschreibung der Geschosse:

4.1.2.1. Erdgeschoss:



Der Hauszugang liegt nordseitig. Hier besteht dem Haus vorgelagert und teilweise überdachte Terrasse.

Diele:

Foto 6: 695

Die Hauszugangstürkonstruktion besteht aus einem Fixteil und einem Türflügel. Beides ist aus einer eloxierten Aluminiumkonstruktion mit Isolierglasfüllung. Der Boden in der Diele ist verfliest. Die Wände sind verputzt. Die Deckenuntersicht ist mit Paneelen verkleidet.

Die Innentüren sind mit einer Holzfurniere versehene Paneeltüren in Stahlzargen.

4 Zimmer des Altbestandes:

Foto 7: 696

Foto 8: 697

Foto 10: 699

Die vorstehenden Fotos zeigen diesen Bereich.

Im Bereich dieser Räume besteht nur eine Raumhöhe von rund 2,20 - 2,25 m.

Am Boden sind hier teilweise Kunststoffbeläge und teilweise Laminatböden verlegt. Die Wände sind verputzt, die Deckenuntersicht ist in einem Raum verputzt und in den übrigen Räumen sind Nut- und Federbretter angebracht.

Wie auch aus den Fotos ersichtlich steht dieser Bereich derzeit leer.

Von diesem Bereich aus zugänglichem Abstellraum besteht die gleiche Ausstattung (Deckenuntersicht verputzt).

<u>Vorraum:</u>

Der Vorraum ist baulich ähnlich ausgestaltet wie die Diele.

WC:

Im WC ist der Boden verfliest. Die Wände sind raumhoch verfliest. Ein Niederspülklosett ist versetzt.

Bad:

Im Bad ist der Boden verfliest. Die Wände sind raumhoch verfliest. Eine Badewanne ist eingebaut. Eine Duschkabine und ein Waschbecken sind versetzt.

Das Türblatt ist schadhaft.

Foto 10: 700

Flur:

Foto 11: 701

Wie auch aus dem vorstehenden Foto ersichtlich ist der Flur gleich verfliest wie im Bereich der Diele. Die Wände sind mit Tapeten verkleidet, die Deckenuntersicht ist mit einer Färbelung versehen.

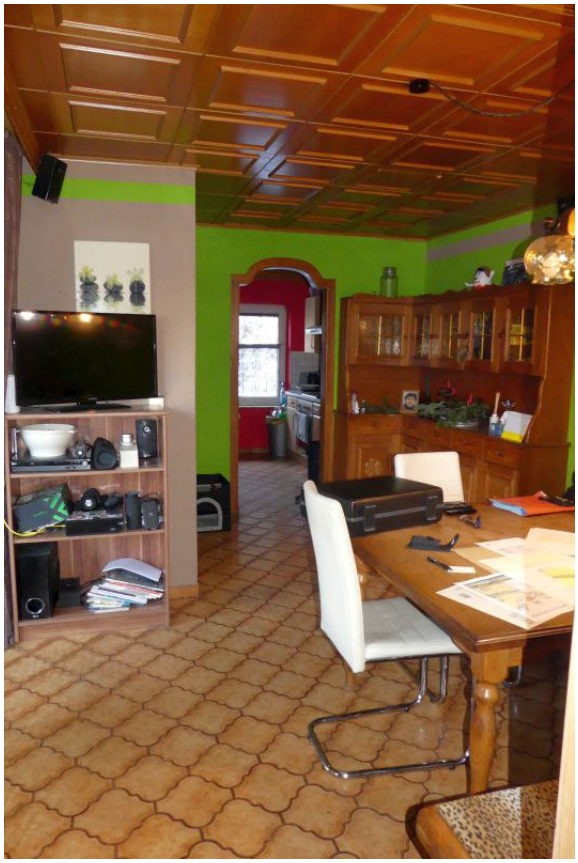
Vom Flur führt eine Stiege ins Kellergeschoss und eine Stiege ins Dachgeschoss.

Südostseitig gelegenes Zimmer:

Am Boden ist ein Fertigparkettboden verlegt. Wände und Deckenuntersicht sind verputzt.

Foto 12: 702

Essen:



Wie auch aus dem Foto ersichtlich ist hier der Boden verfliest. Die Wände sind verputzt, die Deckenuntersicht ist mit Paneelen verkleidet. Von diesem Raum führt eine Terrassetür (Kunststoffkonstruktion mit Isolioerverglasung) auf die nordseitig vorgelagerte überdachte Terrasse.

Im Bereich der Terrasse ist der Boden verfliest.

Küche:

Die Küche ist baulich gleich ausgestaltet der zuvor beschriebene Raum.

Die beiden folgenden Fotos zeigen die Ausstattung in der Küche.

Foto 13: 704

Foto 14: 705

Von der Küche aus ist auch die Umwälzpumpe der Zentralheizungsanlage erreichbar.

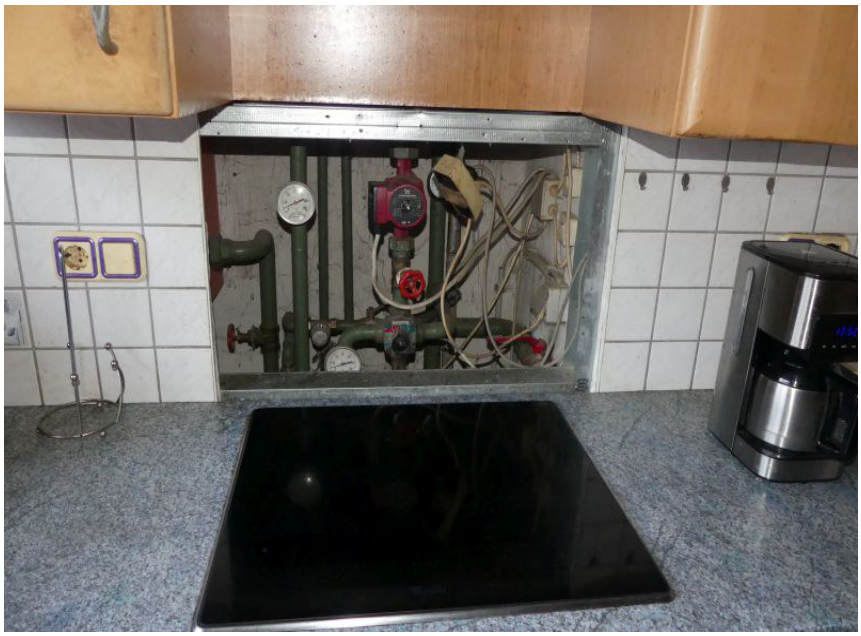


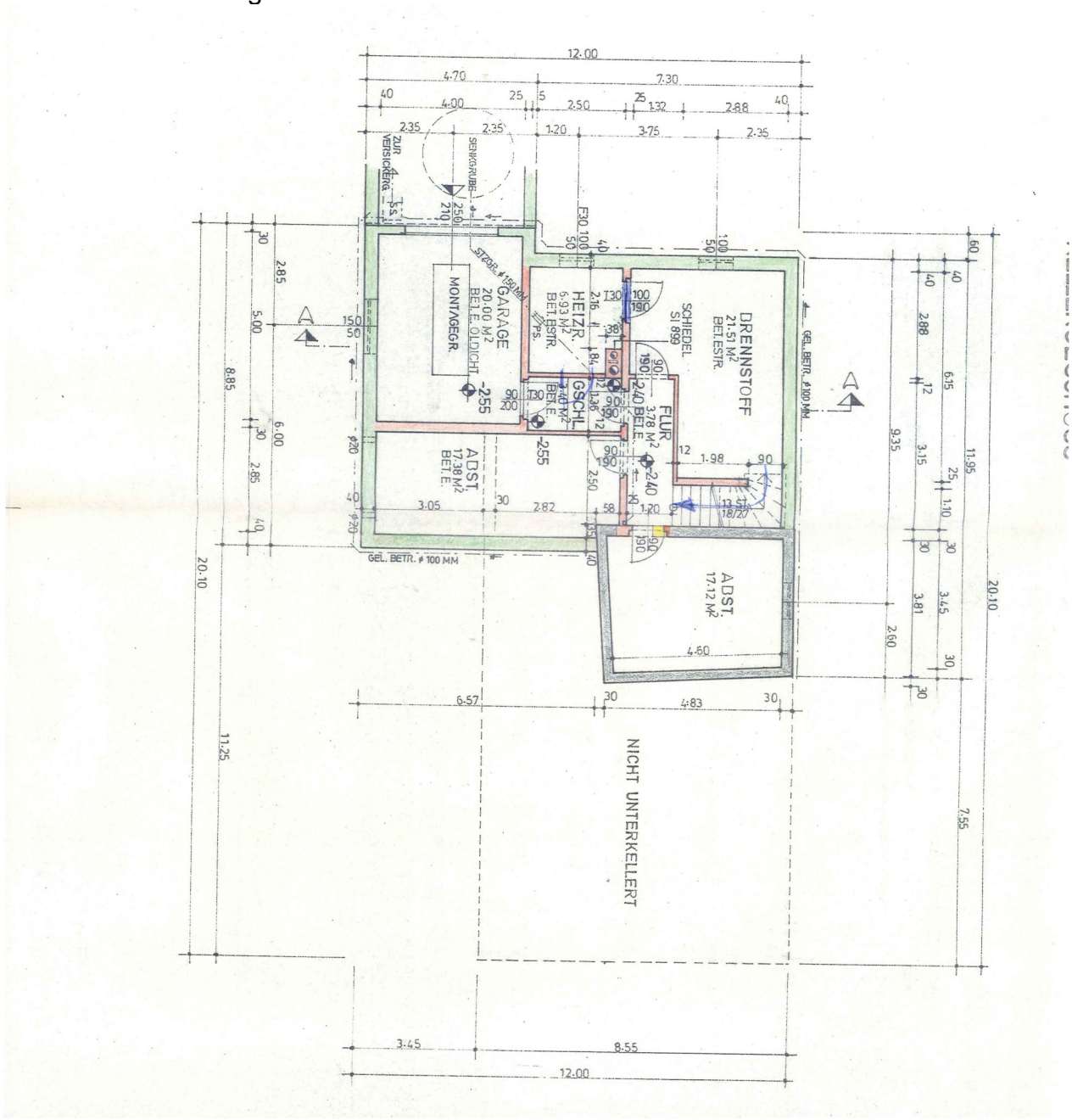
Foto 15: 706

Wohnen:

In diesem Raum ist ein Klebeparkettboden verlegt. Die Wände sind verputzt. Die Deckenuntersicht ist mit Paneelen verkleidet.

Foto 16: 707

4.1.2.2. Kellergeschoss:



Die vom Erd- ins Kellergeschoss führende Stiege ist eine um 90° Grad gewendelte Hartbetonstiege. Tritt- und Setzplatten sind verfliest.

Die Stiege mündet im Keller in einen Flur.

Der Boden im Flur ist verfliest. Die Wandflächen sind verputzt. Im Bereich der Außenwände sind Feuchtigkeitsschäden ersichtlich.

Foto 17: 708

Die Türen im Kellergeschoss sind Blechtüren in Stahlzargen.

Abstellraum (Altbestand):

Dieser Raum liegt höher als das übrige Fußbodenniveau im Keller. Hier beträgt die Raumhöhe nur 2 m.

Foto 18: 709

Der Boden in diesem Raum ist verfliest. Die Wände und Deckenuntersicht sind verputzt. An den Wandflächen sind hier teilweise Feuchtigkeitsschäden (und Schimmelbildung) ersichtlich.

Foto 19: 710

Brennstofflagerraum:

Am Boden ist hier ein Unterlagsbeton vorhanden. Die Wände und Deckenuntersicht sind verputzt.

Foto 20: 711

Heizraum:

Im Heizraum ist der Boden verfliest. Die Wände sind teilweise verfliest. Das folgende Foto zeigt hier den Festbrennstoffkessel.

Foto 21: 712

Garage:

Die Garage erstreckt sich planlich über den Bereich der als Garage und Abstellraum bezeichneten Raum. Die tragende Wand zwischen diesen beiden Räumen wurde entfernt. Hier wurden Stahlträger als Überlager eingezogen.

Im ursprünglichen Garagenraum ist der Boden verfliest. Die Wände und die Deckenuntersicht sind verputzt. Das Garagentor ist ein Kipptor (Lindtpointer-Tor).

Foto 22: 713

Im übrigen Garagenbereich, im Bereich des ehemaligen Abstellraums, ist am Boden ein Estrich vorhanden.

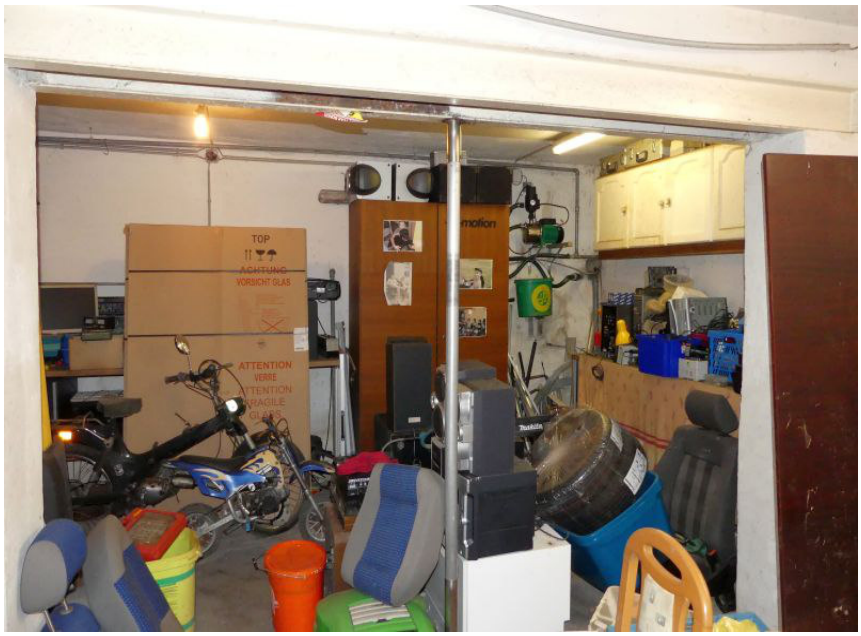


Foto 23: 714

4.1.2.3. Dachboden:

Vom Flur des Erdgeschosses führt eine um 90° Grad gewendete Stiegenkonstruktion ins Dachgeschoss. Der Dachraum ist durch eine brandhemmende Tür abgeschlossen. Der Dachboden ist nicht ausgebaut. Er ist mit Gerümpel vollgeräumt. Am Boden ist ein Betonflötz vorhanden. Unterdach ist keines vorhanden.

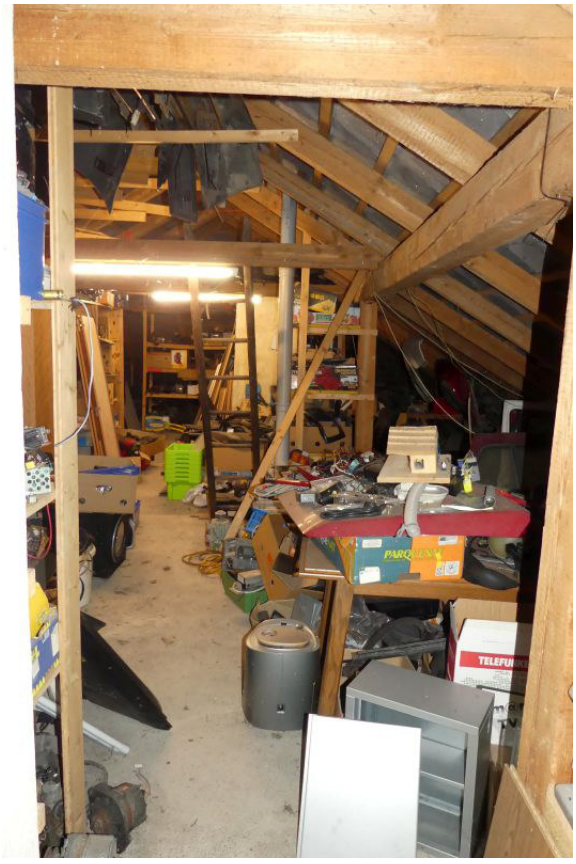


Foto 24: 715

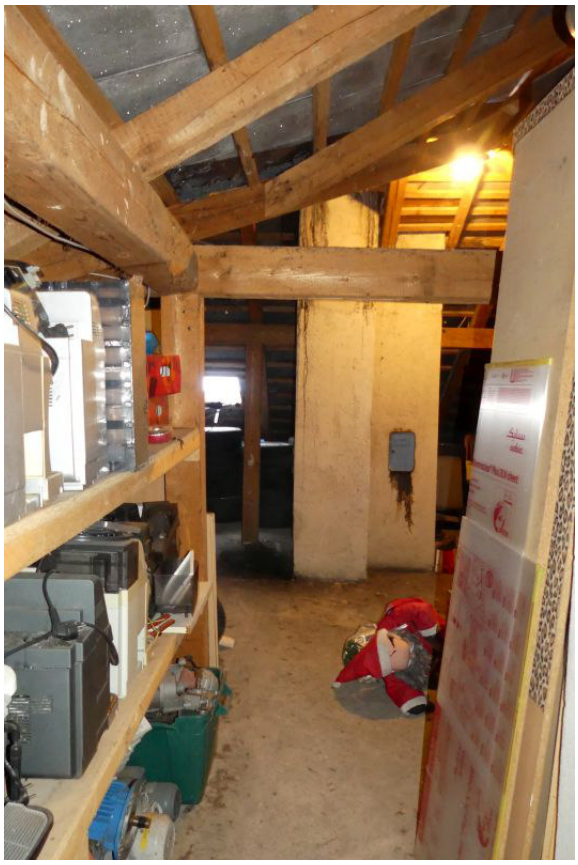


Foto 25: 716

4.2. Außenanlagen:

Der Zugangsbereich nordöstlich und teilweise nördlich des Hauses ist mit Betonsteinplatten befestigt.
Die Garagenabfahrt mit einem Bitterkiesbelag versehen. Hier bestehen links- und rechtsseitig Stützmauern. Der Bereich südlich der Garagenabfahrt ist mit einer Schotterdecke befestigt.
Das Traufenpflaster ums Haus ebenfalls mit Betonsteinplatten befestigt.
Ansonsten bestehen auf der Liegenschaft keine zur Beurteilung wesentlichen Außenanlagen.

Das Grundstück 112/2 wird teilweise als Parkfläche und teilweise als Holzlagerplatz genutzt.

Foto 26: 694

Foto 27: 717

5. Anschlüsse:

Die gegenständliche Liegenschaft ist an das öffentliche Stromnetz (220 und 380 Volt) angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt über Fremdgrund (siehe Pkt. „drittens“ des beiliegenden Kaufvertrages). Die Abwässer werden in eine Senkgrube geleitet.

6. Geh- u. Fahrtrecht:

Gemäß Pkt. „drittens“ des beiliegenden Kaufvertrages betrifft diese Last den westlich des Hauses über das Grundstück (Nr. 113) führenden Weg (der auch auf dem Orthofoto deutlich ersichtlich ist).

D. TECHNISCHE KENNGRÖSSEN:

1. Allgemeines:

Im Nachfolgenden werden die für die Beurteilung wesentlichen technischen Kenngrößen ermittelt.

Die Maße wurden aus Plänen entnommen.

Die Flächen und Kubaturen wurden nur grob ermittelt. (Die Genauigkeit liegt über dem zulässigen Toleranzbereich der einschlägigen Ö-Normen.) Daher sind diese Werte nur für die Bewertung, nicht jedoch als Grundlage für miet- und eigentumsrechtliche Verträge und dgl. geeignet.

Geringfügige Abweichungen in der Natur gegenüber den Plandarstellungen wurden nicht berichtigt. Dies deshalb, weil die Flächen des Bauwerkes neben anderen Kriterien nur eines der Richtkriterien zur Ermittlung des Bauwertes darstellen.

Zur genauen Kontrolle wäre eine Bestandsaufnahme notwendig, auf welche im Sinne der Verfahrensökonomie verzichtet wurde.

Sämtliche Summen sind auf ganze Zahlen gerundet.

2. Bruttogrundrissflächen – verbaute Flächen:

Wohnhaus:

Keller

4,50	x	5,40	=	24,30		
8,25	x	12,00	=	99,00		
-0,75	x	5,40	=	-4,05		
0,60	x	4,70	=	2,82		
				122,07	**rd.**	**122 m²**

Erdgeschoss

19,50	x	8,55	=	166,73		
5,00	x	3,45	=	17,25		
0,70	x	4,70	=	3,29		
				187,27	**rd.**	**187 m²**

Stallgebäude:

19,43	x	9,60	=	186,53		
10,25	x	10,85	=	111,21		
				297,74	**rd.**	**298 m²**

Einstellhalle:

11,10	x	9,00	=	99,90		
-1,80	x	0,90	=	-1,62		
				98,28	**rd.**	**98 m²**

3. Bruttorauminhalte – umbauter Raum:

Wohnhaus:

Kellergeschoss:

24,30	x	2,30	=	55,89		
97,77	x	2,55	=	249,31		
				305,20	**rd.**	**305 m³**

Erdgeschoss

187,27	x	2,90	=	543,07	**rd.**	**543 m³**

E. BEWERTUNG:

1. Allgemeines:

Im Rahmen von Liegenschaftsbewertungen ist der Verkehrswert zu ermitteln. Der Verkehrswert ist der Preis, der bei der Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt wird (§ 2 LBG) Grundsätzlich stehen als Wertermittlungsverfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes die Bewertung anhand von Vergleichsobjekten (Vergleichswertverfahren), das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren (Berechnung nach dem Grund- und Bauwert) zu Verfügung.

Das Vergleichswertverfahren scheidet durch das Fehlen von Verkehrswerten vergleichbarer Liegenschaften aus.

Das Ertragswertverfahren scheidet ebenfalls aus, weil aus der gegenständlichen Liegenschaft kein Ertrag erzielt wird und daher fiktive Ansätze getätigt werden müssten.

Es erfolgt daher die Bewertung nachstehend nach dem Sachwertverfahren.

2. Bodenwert:

Die Bewertung nach dem § 4 (und § 10 Abs.1) des LBG verlangt im Vergleichswertverfahren für jedes Grundstück eine aussagekräftige Anzahl von Vergleichspreisen von Grundstücken. Diese sind konkret anzuführen, ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben und Auf- und Abwertungen, Zu- und Abschläge zu begründen. Diese Vorgangsweise ist im gegenständlichen Fall nicht möglich. Dies deswegen, wie - bedingt durch die geringe Zahl von Grundstückstransaktionen (in einem vergleichbaren Zeitraum) – keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen (aus statistischen Grundsätzen ca. 20 – 30 Vergleichspreise) zur Verfügung steht.

Es muss daher eine vereinfachte Form der Wertermittlung erfolgen. Dabei wird ausgegangen von Erfahrungswerten aufgrund einer ständigen Beobachtung der Verhältnisse am Realitätenmarkt, weiters von persönlichen Kenntnissen der örtlichen Gegebenheiten aus bekannten Verkaufsvorgängen und Verkaufsangeboten in der Region. Insbesondere wurden bei der Preisbildung die Flächenwidmung, die Lage, die Größe, die Ausnutzung, die Ausnutzbarkeit und der Erschließungsgrad berücksichtigt.

Wie aus der Befundaufnahme ersichtlich ist, liegt das südlich der Straße gelegene Areal gemäß Flächenwidmungsplan überwiegend im Grünland. Ein Teil ist als Verkehrsfläche Parkplatz gewidmet. Aus dem Flächenwidmungsplan ist auch ersichtlich dass das auf der Liegenschaft bestehende Wohnhaus als „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ (Geb) gekennzeichnet ist.

Aus Erfahrungswerten ist ersichtlich, dass für im Grünland gelegene Grundstücke die mit einem „Geb“ bebaut sind im Regelfall ein Preis in Höhe von rd. 50 % des im nächst gelegenen Bauland erzielbaren Preises zum Ansatz gebracht werden kann.

In Wallsee liegen die Grundstückspreise (im Bauland-Wohngebiet) zwischen rund € 85 u. € 100/m².

Die Grundstücksflächen wurden dem Grundbuchauszug entnommen.
Aufgrund der vorstehenden Erhebungen werden die Grundstücke wie folgt bewertet:

Grdstk.Nr. .24, .25 u 113					
1418 m²	x	€ 45,00 /m²	=		63.810,00 €
Grdstk.Nr. 112/2					
1263 m²	x	€ 10,00 /m²	=		12.630,00 €
					76.440,00 €
Summe 2. Bodenwert:				**rd.**	**76.400,00 €**

3. Bauwert:

3.1. Allgemeines:

Die Ermittlung des Bauwertes des Gebäudes erfolgt aufgrund der üblichen Bewertungsansätze nach dem umbauten Raum, wobei bei der Ermittlung der Herstellkosten des Gebäudes die Neubaupreise in Abhängigkeit von der Gebäudeausstattung und dem Fertigstellungsgrad zum Ansatz gebracht werden. Die Kosten werden auf der Grundlage von Richtpreistabellen und eigenen Erfahrungswerten ermittelt. Die Fundamentierungskosten und die Kosten der Dachherstellung sind in den Geschosspreisen enthalten.

Um zum Zeitwert des Gebäudes zu gelangen, müssen von den Herstellkosten Abminderungen infolge des Baualters, der Marktanpassung, sowie des Bau- und Erhaltungszustandes vorgenommen werden.

Bei der Abminderung infolge des Baualters unterscheidet die Literatur zwischen der technischen, der allgemein wirtschaftlichen und der gewöhnlichen Lebensdauer. Unter der technischen Lebensdauer versteht man jenen Zeitraum, in welchem ein Gebäude bei normaler Bauunterhaltung in seiner wesentlichen Bausubstanz voraussichtlich bestehen kann. Seine Lebensdauer hängt dabei weitgehend von der Konstruktion, der Wahl der Baustoffe, der Bauweise, der Nutzung, der laufenden Instandhaltung usw. ab. Dabei stellt die Haltbarkeitsgrenze der tragenden Bauteile die Obergrenze der Gesamtlebensdauer dar.

Ein Gebäude besteht bekanntlich aus vielen verschiedenartigen Bauteilen, die mehr oder weniger schnell verschleißen. Dabei haben die tragenden Bauteile im allgemeinen eine technische Lebensdauer von mehr als 200 Jahren. Die sich schneller verbrauchenden Bauteile (überwiegend Ausbauelemente) werden entsprechend der zu erwartenden Gesamtlebensdauer des Gebäudes zum Teil mehrmals ausgewechselt. Werden die jeweiligen Bauteile regelmäßig ausgewechselt, wenn sie unbrauchbar geworden sind, ist der technischen Lebensdauer theoretisch keine Grenze gesetzt. Tatsächlich aber endet die technische Lebensdauer eines Gebäudes mit dem Verschleiß eines tragenden Bauteiles.

Unter der wirtschaftlichen Lebensdauer hingegen versteht man jenen Zeitraum, in dem ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Sie ist demnach dann nicht mehr gegeben, wenn die Bewirtschaftungskosten die nachhaltig erzielbaren Mieterträge übersteigen würden. In diesem Zusammenhang ist davon auszugehen, dass Gebäuden ein Wert nur so lange zugemessen werden kann, wie sie dem Zweck, zu dem sie bestimmt sind, erfüllen.

Gebäude, die ihren betrieblichen Zweck auch dann noch erfüllen können, wenn sich die ursprüngliche Zweckbestimmung ändert, werden als Mehrzweckgebäude bezeichnet. Die wirtschaftliche Lebensdauer von Gebäuden ist somit insbesondere abhängig von ihrer Verwendbarkeit und ihrer Zweckbestimmung, von ihrer Lage und ihrer Bedeutung für die Gesamtheit eines Wirtschaftskörpers und dem Verhältnis des Wertes desselben zum Wert des Gebäudes.

Die gewöhnliche Lebensdauer schließlich hängt im wesentlichen von der Bauart, der Bauweise und der Nutzung eines Gebäudes ab. Sie berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die bautechnische, als auch die wirtschaftliche Lebensdauer. Da auch die gewöhnliche Gebäudelebensdauer nicht exakt bestimmbar ist, müssen allgemeine Erfahrungssätze – die grundsätzlich der einschlägigen Literatur entnommen werden – zu Grunde gelegt werden.

In diesen Zeitbauwerten sind sämtliche baulichen Herstellungen, wie Mauerwerk, Dachkonstruktionen, Dachdeckungen, Spenglerarbeiten, Türen, Fenster, Verglasungen, Beschläge, Fußbodenbeläge, Sanitär- und Elektroinstallationen, Heizungsanlage, bauliche Hilfsanlage usw. enthalten und entsprechend dem beim Augenschein ohne näherer Untersuchung erkennbaren Bau- und Erhaltungszustand bewertet. Bei den technischen Anlagen (Heizung, Warmwasserbereitung, Elektroinstallation, Pumpen, Leitungen, etc.) wird – sofern im Befund hiezu keine detaillierten Feststellungen getroffen werden – laut Befragung davon ausgegangen, dass diese dem Alter entsprechend funktionstüchtig und betriebsbereit sind.

Ein Abschlag infolge Marktanpassung ist deswegen vorzunehmen, weil bei jedem Bauwerk ein gewisser Prozentsatz der effektiven Baukosten verloren ist, d. h. bei einem eventuellen Verkauf nicht hereingebracht werden kann, weil jeder Ersteher eines Gebäudes bzw. eines Gebäudekomplexes, der dasselbe nicht selbst errichtet hat, dieses nach seinem Sinne etwas anders gebaut hätte und sozusagen ein von einem anderen Bauherrn errichtetes Gebäude den betrieblichen und bautechnischen Vorstellungen nachfolgender Benützer oder Besitzer nicht zur Gänze entspricht.

Unter diesem Abschlag wird weiters auch berücksichtigt, dass bei der Erstellung eines Hauses im Regelfall ein Teil der Arbeiten in Eigenregie durchgeführt wird, der dann vom Erbauer normalerweise niedriger bewertet wird und sich daher entsprechend auf den Marktpreis auswirkt. Auch der „Lagefaktor“ findet unter diesem Punkt Berücksichtigung. Diese Wertanpassung ist deswegen erforderlich, weil der Verkehrswert eines exakt gleichen Gebäudes in unterschiedlicher Lage verschieden ist (z. B. Einfamilienhaus in Grinzing oder in abgelegener Lage im Waldviertel).

Wertminderung infolge des Bau- und Erhaltungszustandes:
Für die Ermittlung des Gebäudesachwertes ist neben dem Alter des Gebäudes dessen baulicher Zustand von großer Bedeutung. Weist ein Gebäude bauliche Unzulänglichkeiten auf, so können dafür verschiedene Ursachen verantwortlich sein. An erster Stelle steht zunächst der normale Verschleiß des Gebäudes.

Es liegt auf der Hand, dass ein normaler, altersbedingter Verschleiß eine Minderung des Gebäudewertes bewirkt. Dieser Umstand wird bei der Wertminderung wegen Alters berücksichtigt. Dabei geht man grundsätzlich davon aus, dass ein Gebäude seiner Zweckbestimmung entsprechend normal genutzt und regelmäßig baulich in wirtschaftlich vertretbarem Maß unterhalten wird.

Manche Gebäude sind jedoch durch Unterbrechung der normalen baulichen Unterhaltung, durch äußere Einwirkungen oder durch bauliche Mängel in ihrem Wert stärker gemindert als dies in der mehr oder weniger schematischen Abschreibung wegen Alters zum Ausdruck kommt. Diese über den üblichen Verschleiß hinausgehende Verschlechterung des Gebäudezustandes muss deshalb durch besondere Abschläge berücksichtigt werden.

Baumängel bestehen sei Baubeginn. Sie sind auf mangelhafte Bauausführung zurückzuführen. Dazu gehören z. B. fehlende Dämmung gegen Schall, Wärme, Kälte, Feuchtigkeit; unzweckmäßige Baustoffe und mangelnde statische Festigkeit. Der Baumangel ist demnach eine Beeinträchtigung des Bauwertes, der durch Fehler bei seiner Errichtung entsteht.

Der Bauschaden kann dagegen als Beeinträchtigung des Bauwerkes als Folge seines Baumangels oder als Ergebnis gewaltsamer äußerer Einwirkungen definiert werden. Ein Bauschaden entsteht nach Fertigstellung des Gebäudes durch äußere Einwirkungen u. a. auch infolge vernachlässigter Bauunterhaltung. Dazu gehören insbesondere Erschütterungs-, Bergbau-, Kriegs-, Feuer-, Rauch- und Wasserschäden, Holzerkrankungen und Schäden an einzelnen Teiles infolge Verbrauchs.

Bei der Verkehrswertermittlung sind die begrifflichen Unterschiede zwischen einem Baumangel und einem Bauschaden weniger wichtig. Hier kommt es eigentlich nur darauf an, wie sich etwaige bauliche Mängel und Schäden auf den Gebäudewert auswirken.

3.2. Herstellkosten:

Umbauter Raum:

Kellergeschoss	305 m³
Erdgeschoss	543 m³

Aufgrund der schon einleitend getroffenen Feststellungen können im gegenständlichen Fall nachfolgend angeführte Raummeterpreise als zutreffend angesehen werden.

Kellergeschoss	330,00 €/m³
Erdgeschoss	620,00 €/m³

Daraus errechnen sich die Herstellkosten wie folgt:

305	x	330	=	100.650,00 €
543	x	620	=	336.660,00 €
				437.310,00 €

Herstellkosten: rd. 437.300,00 €

3.3. Zeitwert:

Um zum Zeitwert des Hauses zu gelangen, müssen aufgrund der schon einleitend getroffenen Feststellungen nachfolgende Abminderungen vorgenommen werden.

Abminderung infolge des Baualters:
Wie aus der einschlägigen Literatur zu entnehmen ist, beträgt die durchschnittliche Lebensdauer derartiger Gebäude rd. 100 Jahre. Bei einem mittleren Baualter der wesentlichen tragenden Teile von 55 Jahren kann daher bei linearer Abschreibung (analog der Afa des Finanzamtes) eine Altersabminderung in Höhe von 55 % zum Ansatz gebracht werden.

Abminderung infolge Marktanpassung:
Der Abschlag infolge Marktanpassung kann aufgrund der schon einleitend getroffenen Feststellungen und im gegenständlichen Fall insbesondere unter Berücksichtigung der nicht dem heutigen Standard entsprechenden Wärmedämmung und der geringen Raumhöhe im Bereich des Altbestandes mit 25 % des um die Alterswertminderung zu vermindernden Wertes der Herstellkosten zum Ansatz gebracht werden.
25 % von 45 % ergibt rd. 11 %

Abminderung infolge von Baumängel- und Bauschäden:
Wie aus der Befundaufnahme ersichtlich ist, konnten – außer Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss - keine wesentlichen Mängel festgestellt werden. Hierfür und für diverse Instandhaltungsarbeiten und Instandsetzungsarbeiten (insbesondere Heizung) erscheint ein weiterer Abschlag in Höhe von 8 % der Herstellkosten zutreffend.

Somit beträgt die Gesamtabminderung

Baualter	55 %
Marktanpassung:	11 %
Baumängel und Bauschäden	8 %
	74 %

Daher errechnet sich der Zeitwert des Wohnhauses wie folgt:

Herstellkosten:	437.300,00 €
-74 % Gesamtabminderung	-323.600,00 €
	113.700,00 €

Der Wert der Außenanlagen und Anschlüsse wird pauschal als Zeitwert geschätzt mit: 11.000,00 €

Summe 3: Bauwert rd. 113.700,00 €

4. Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft:

Beim Sachwertverfahren errechnet sich der Verkehrswert durch Summation der nachfolgenden Werte:

Bodenwert	76.400,00 €
Bauwert	113.700,00 €
	190.100,00 €

Summe 4. Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft: rd. 190.100,00 €

5. Bewertung der Lasten:

5.1. Allgemeines:

§ 3 des LBG bestimmt unter (3): Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muss der Vermögenswertevorteil des Berechtigten bzw. der Vermögenswertenachteil des Belasteten herangezogen werden.

Nachfolgend wird im gegenständlichen Fall nur die Belastung ob der gegenständlichen Liegenschaft bewertet. Eine Bewertung als Recht im Interesse der Berechtigten erfolgt nicht.

5.2. Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens:

Auftragsgemäß soll auch ein (grundbücherlich nicht sichergestelltes) Geh- und Fahrrecht über das Grundstück im Bereich des in der Natur ersichtlichen Weges berücksichtigt bzw. bewertet werden.

Die gegenständliche Wegfläche (am zu bewertenden Grundstück) samt der verbleibenden Restfläche westlich des Weges beträgt rund 235 m² (sie wurde aus dem Orthofoto „herausgemessen“). Die Wertminderung des Grundwertes dieses Bereiches (wegen eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit) wird mit rd. 70 % abgeschätzt.

235 m²	x	32,20 € /m²	=	7.567,00 €
Dienstbarkeit			**rd.**	**7.600,00 €**

6. Verkehrswert:

Verkehrswert d. unbelasteten Liegenschaft		190.100,00 €
Abzüglich		
Dienstbarkeit des Gehens u. Fahrens		-7.600,00 €
		182.500,00 €
Summe 6. Verkehrswert	**rd.:**	**182.500,00 €**

E.1. Aushaftende Abgaben mit dinglicher Wirkung:

Andreas Weichinger		148,35 €
Dagmar Panstingl		0,00 €
	rd.	**100,00 €**

Es beträgt somit

der Verkehrswert

der Liegenschaft

EZ 12, KG 03037 Schweinberg

samt den darauf bestehenden Baulichkeiten in

3313 Wallsee, Sommerau 10

unter Berücksichtigung der aushaftenden Abgaben mit dinglicher Wirkung

182.400,00 €

(In Worten: Euro einhundertzweiundachtzigtausendvierhundert)

Herzogenburg, 5.2.2024

Der Sachverständige:

Beilage:
Kaufvertrag