

BEWERTUNGSGUTACHTEN

10.01.2025



Büro:
Schubertplatz 2, A-3950 Gmünd
www.baubuero.co.at

Tel.: 02852 / 20 650
Fax.: 02852 / 20 651

E-Mail:
office@baubuero.co.at

Firmensitz: Bez. Gmünd
UID: ATU 636 44 346
STNR/VNR: 058/9509

Bank: Raiffeisenbank Oberes
Waldviertel

BLZ: 32415
IBAN: AT 88 3241 5000 0402 4543
BIC: RLNWATWWOWS

Planung
Gutachten
Prüfingenieur
Energieberatung

Qualitätskontrollen
Nutzwertgutachten
Baustellenkoordination

Statische Berechnungen
Örtliche Bauaufsicht (ÖBA)
Liegenschaftsbewertungen

Ing.-Befunderst. u. Gutachter
Baumeister

MBA (Master of Business Administration-
Bau- u. Immobilienmanagement)

Objekt

EZ KG Straße:
74 21005 Dietmanns Hauptstraße 83
A-3813 Dietmanns

Wohn- und Geschäftsgebäude

Aktenzahl:

BG Völkermarkt (761)
Aktenzahl 9 S 28/24k

Auftraggeber:

Mag. Axel Seebacher

Bahnhofstraße 39/EG

A-9020 Klagenfurt

seebacher@recht4you.at

Grundlagen des Gutachtens

Die mündlichen Informationen des Auftraggebers, die gewonnenen Erkenntnisse aus der Besichtigung vor Ort.

Zur Ausbildung und Qualifikation verweist der Sachverständige auf seine gerichtliche Zertifizierung (§89 GOG) und seine Ingenieur- und Baumeisterbefugnis!

Die in diesem Schriftstück verwendeten personenbezogenen Ausdrücke betreffen, soweit dies inhaltlich in Betracht kommt, Frauen und Männer gleichermaßen.

Gerichtliche Eintragungen in folgenden Fachgebieten:

Fach:	Zertifiziert bis:
<u>39.15</u> <u>Zimmererarbeiten</u> Holzverarbeitung Holzbau-Meister	22.03.2027
<u>72.01</u> <u>Hochbau, Architektur</u> Nicht für: Architektur Hochbauwesen	22.03.2027
<u>73.10</u> <u>Maurerarbeiten</u> Baugewerbe, Innenarchitektur	22.03.2027
<u>94.10</u> <u>Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften</u> <u>u. Baugründe.</u> Immobilien (Bewertung, Verwaltung u. Nutzung)	22.03.2027

Mitglied in folgenden Fachgruppen/Fachbereichen:

Bauwesen

Holz & Holzverarbeitung

Immobilien



DEFINITION DES AUFTRAGES AN DEN SV

Liegenschaftsbewertung – Verkehrswertgutachten

Die vom Sachverständigen zu erbringenden Leistungen bestehen aus An- und Abreisen, Befund, Lichtbilddokumentation sowie schriftlicher Ausarbeitung des Gutachtens in zweifacher Ausfertigung, wobei eine Kopie beim Sachverständigen verbleibt.

Die in diesem Gutachten angeführten Wahrnehmungen entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Aufnahme, wie aus den beigefügten Lichtbildern ersichtlich ist, sowie aus eingeholten und erhaltenen Informationen bis zum Zeitpunkt der Befunderstellung.

Dies bedeutet, dass neue oder ergänzende Unterlagen, die nach Befunderstellung beigebracht werden, Veränderungen im Gutachten nach sich ziehen können.

Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 2622 und der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Sollte der SV im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung zu einem Ortsaugenschein, Fragenstellung, diverse Ergänzungen oder einer Gerichtsverhandlung als Zeuge/Sachverständiger vorgeladen werden, wird der Aufwand/Kostenersatz dem jetzigen Auftraggeber/Eigentümer laut SV-Gebührenordnung (pro Std. 148,00 netto) in Rechnung gestellt.

Entsprechend dem geltenden Datenschutzgesetz wird vom SV darauf hingewiesen, dass die von ihm erhobenen und im Gutachten verarbeiteten Daten dem Datenschutz unterliegen und Außenstehenden nicht zugänglich gemacht werden dürfen.

Im Rahmen dieser Liegenschaftsbewertung wird nicht für diverse Irrtümer haftet, und zwar unabhängig davon, ob es sich um gesetzliche, vertragliche oder außervertragliche Ansprüche, gleichgültig aus welchem Rechtsgrund, handelt.



LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

NACH DEM LIEGENSCHAFTSBEWERTUNGSG. (LBG) 1992 IN DER JEWEILS GÜLTIGEN
FASSUNG UND ÖNORM B 1802 ÜBER DEN VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT:

AUFTRAGGEBER:

Mag. jur. Axel Seebacher

Bahnhofstraße 39/EG

A-9020 Klagenfurt

Tel.: 0463/31 94 52, Fax: 0463/31 94 52-4

E-Mail: seebacher@recht4you.at

EIGENTÜMER LAUT GRUNDBUCH:

Frau Katalin und Herr Istvan Novotny

Hauptstraße 83

A-3813 Dietmanns

ANMERKUNG:

Der unterfertigte Sachverständige erklärt sich fremd zu den Parteien u.
gibt in Erinnerung an seinen Sachverständigeneid das nachstehende,
nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitete Gutachten ab.

ZUSAMMENFASSUNG

EZ	KG	Straße:	Verkehrswert
74	21005 Dietmanns	Hauptstraße 83 A-3813 Dietmanns	€ 248.000,00

In Worten: zwei-hundert-achtundvierzig-tausend Euro

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES	6
1.1	Auftrag	6
1.2	Vorgehensweise und Prämissen der Bewertung	6
1.3	Grundlagen	7
2	BEFUND	8
2.1	Lage	8
2.2	Grundbuchsstand, Widmung, Bebauungsbestimmungen, Rechte und Lasten, Bewilligungen.....	10
2.3	Grundstück und Baulichkeiten	11
2.3.1	Kontaminierung /Altlasten	12
2.4	Ausstattung und Erhaltungszustand IST-Zustand	13
2.4.1	Bauzustand / Bauzustandsfaktor	13
2.4.2	Flächen	14
2.4.3	Ausstattung und Erhaltungszustand.....	17
3	METHODIK.....	20
3.1	Allgemeines	20
3.1.1	Ertragswertverfahren	21
3.1.2	Sachwertverfahren	22
3.1.3	Vergleichswertverfahren.....	22
3.2	Wahl des Bewertungsverfahrens	23
3.3	Allgemeines und Grundlagen	23
3.4	Bauwert (Gebäude)	23
3.5	Bodenwert	25
3.6	Bauland.....	25
3.7	Bodenwert	26
3.8	Gewöhnliche Lebensdauer	26
4	GUTACHTEN.....	28
4.1	Schlussbestimmungen	29

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der nachfolgenden WE-Objekte

EZ	KG	Straße:	Objektart
74	21005 Dietmanns	Hauptstraße 83; A-3813 Dietmanns	Wohnungseigentums- objekte

WE-Objekte Wohnungen Top 01 bis Top 05

WE-Objekte Gasthof

Auftraggeber ist Herr Mag. Axel Seebacher

Bewertungstichtag ist der 06.11.2024 (Tag der Begutachtung)

1.2 Vorgehensweise und Prämissen der Bewertung

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der übermittelten Bestandspläne von 1997 bzw. der Befundaufnahme vom 06.11.2024. Bei der gegenständlichen Beauftragung handelt es sich um eine Liegenschaftsbewertung für ein Schuldenregulierungsverfahren.

Das gegenständliche Objekt besteht aus einem Erd- und einem Obergeschoss, in diesem 5 Wohnungen und ein Gasthof untergebracht sind.

Seitens der Gewerbebehörde liegt ein Bestandsplan vom 16.02.1979 vor. Dieser Bestandsplan weicht von der Natur ab. **Entgegen dem Bestandsplan wurde die dargestellte Diskothek, sowie die Sanitärräume, der Arbeitsbereich und der Abstellraum mit dem überdachten Gang abgebrochen.**

Im Gebäudeinneren weicht der Bestandsplan ebenso von der Natur ab. Daher kann nicht davon ausgegangen werden, dass es sich bei den WE-Objekten um eine **konsensmäßige Ausführung handelt**. Eine Bewilligungsfähigkeit der Änderungen wurde nicht geprüft bzw. mit der Baubehörde besprochen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Falle von Bekanntwerden neuer Informationen bzw. Umstände, welche Einfluss auf den Wert der Liegenschaft bzw. der WE-Objekte ausüben, sich der gefertigte SV Änderungen am gegenständlichen Gutachten vorbehält.

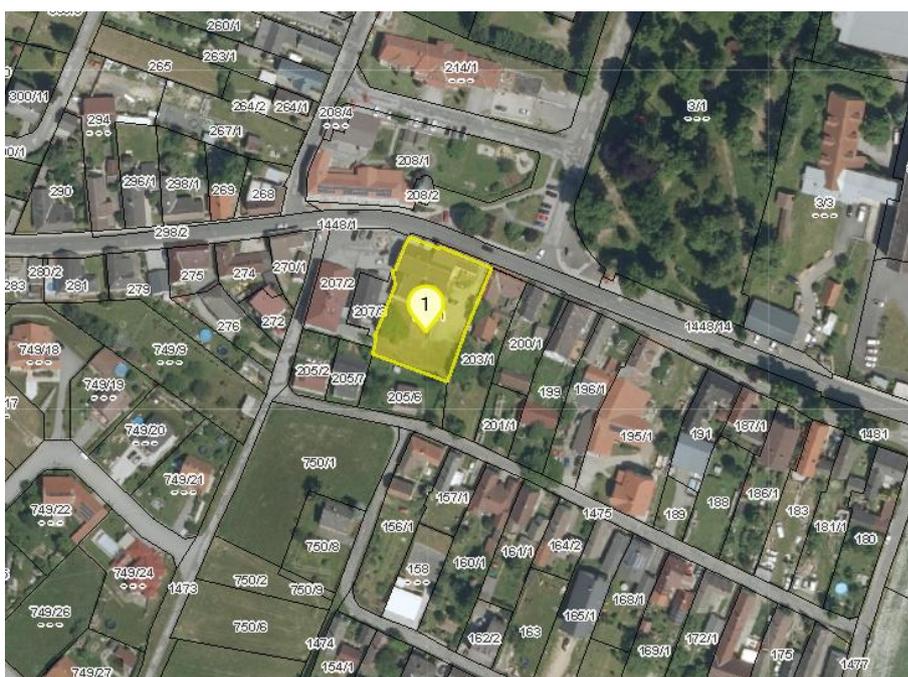
1.3 Grundlagen

- Luftbildaufnahme auf www.atlas.noe.gv.at
- Verdachtsflächen auf www.umweltbundesamt.at
- Altlasten-GIS auf www.secure.umweltbundesamt.at
- Kothbauer, Rücklinger, MRG, RichtWG, etc
- Dirnbacher, MRG, 2006
- Österreichische Immobilienzeitung, Serviceteil
- Eigene Systembibliothek
- Eigene Immobiliendatenbank
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage
- Stabentheiner, LBG-LiegenschaftsbewertungsG
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage
- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage
- Biener, Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Seiser, LBA, Das Ertragswertverfahren, 2004
- Kainz, LBA, Das Sachwertverfahren, 2004
- Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog
- Recherchen bei SV-Kollegen
- Vergleichsobjekte auf „Immoservice-Austria“
- Bestandsplanung vom 16.02.201979
- Grundbuchsatzzug vom 06.11.2024
- Informationen aus der Besichtigung vom 06.11.2024
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan von Marktgemeinde Dietmanns

2 Befund

2.1 Lage

Die Liegenschaft befindet sich an der Adresse Hauptstraße 83 in A-3813 Dietmanns.



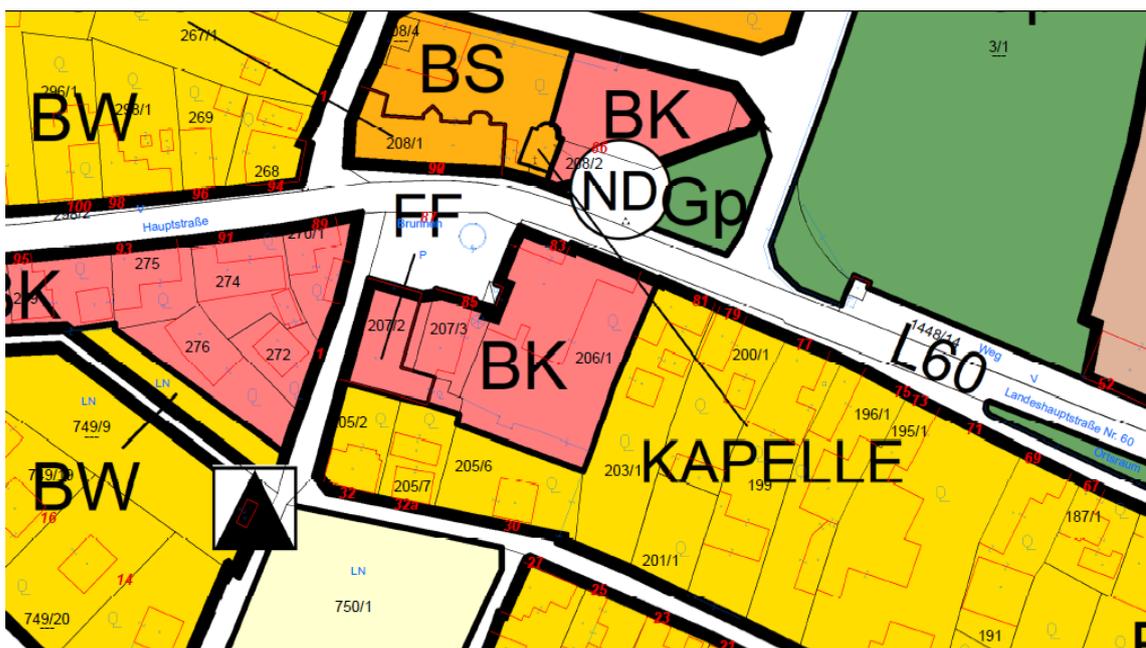
Die Lage einer Wohnliegenschaft wird u.a. nach den folgenden Kriterien bemessen:

Kriterium	Erfüllungsgrad
Verkehrstechnische Erreichbarkeit öffentlicher Verkehr	Die verkehrstechnische Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel ist als sehr gut zu bewerten. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle (Postbus 180 und Postbus 769).
Verkehrstechnische Erreichbarkeit Individualverkehr	Die gegenständliche Liegenschaft liegt direkt an der Durchfahrtsstraße (Hauptstraße) der Marktgemeinde Dietmanns.
Wohnlage	Das gegenständliche Gebäude befindet sich direkt an der Hauptstraße. Für eine Nutzung als Wohngebäude ist die Lage nicht optimal. Der Garten der Liegenschaft ist in Richtung Süden ausgelegt.
Infrastrukturelle Einrichtungen	<p>Eine Bushaltestelle sowie die Volksschule von Dietmanns befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft. In wenigen Gehminuten befinden sich die Gemeinde sowie ein Postbriefkasten.</p> <p>Auf dem benachbarten Grundstück ist ein Friseurgeschäft vorhanden.</p> <p>Geschäfte des täglichen Bedarfs (Apotheke, Restaurants, Tankstelle, Supermarkt, Baumarkt) befinden sich in der Nachbarortschaft, welche wenige Fahrminuten entfernt ist.</p>

2.2 Grundbuchsstand, Widmung, Bebauungsbestimmungen, Rechte und Lasten, Bewilligungen

Kriterium	
Grundbuch	21005
BG	Dietmanns
EZ	74
GST-Nr.	206/1
GST-Fläche	1.672,00m ² (laut Grundbuchauszug)
Grundeigentümer	Frau Katalin und Herr Istvan Novotny Hauptstraße 83 A-3813 Dietmanns
Grundbücherliche Rechte und Lasten	Dienstbarkeit Fernwärmeleitung zu Gunsten VFA-Holding GmbH & Co KG
außerbücherliche Rechte und Lasten	Keine bekannt
Widmung und Bebauungsbestimmungen	Bauland-Kerngebiet

Auszug Flächenwidmungsplan von der Marktgemeinde Dietmanns



Nach Rückmeldung seitens der Marktgemeinde Dietmanns gibt es keinen Bebauungsplan.

Basis für das Gutachten ist der Bestandsplan vom 16.02.1979, gemäß Verhandlung vom 11.12.1989 und dem Bescheid vom 18.12.1989 der Bezirkshauptmannschaft in Waidhofen an der Thaya

Das genaue Baujahr des ursprünglichen Gebäudes lässt sich auf Grund der Unterlagen nicht ermitteln. Laut der übermittelten Übersicht der Bauverhandlung sind folgende Zeitangaben aus Sicht des Gutachtenerstellers nennenswert.

April 1910	Errichtung einer Kegelbahn
August 1951	Errichtung einer Abortanlage
Dezember 1966	Aufbau einer Wohnung und Umbau Erdgeschoss Straßentrakt
Mai 1972	Umbau und Aufstockung der bestehenden Betriebsräume
September 1977	Zubau eines Speisesaales
April 1987	Errichtung einer Diskothek und Sanitäranlagen – wurde im Oktober 2007 abgebrochen
Juni 1988	Erneuerung des Dachstuhls über den Wohnungen

2.3 Grundstück und Baulichkeiten

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein rechteckiges Grundstück, welches an der nördlichen Grundgrenze an das öffentliche Gut – Hauptstraße - anschließt.

Das Grundstück ist ca. 35,00 m breit und weist eine Tiefe von ca. 48,00 m auf. Laut dem Grundbuchsatzug beträgt die Grundstücksfläche 1.672,00 m². Diese Fläche teilt sich in eine bebaute Fläche im Ausmaß von 605,00m² und einer unverbauten Fläche von 1.067,00m².

Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoss und einem Obergeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich das Gasthaus inklusive der Nebenräume. Im Obergeschoss sind in Summe 5 Wohneinheiten untergebracht. Eine Wohneinheit befindet sich zum Zeitpunkt der Befundung noch im Bau.

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß basierend auf der Annahme über die konsensmäßige Errichtung des gesamten Gebäudes.

2.3.1 Kontaminierung /Altlasten

Die gegenständliche Liegenschaft wurde nicht auf Kontaminierung untersucht. Sie ist jedoch nicht im Altlastenatlas oder Verdachtsflächenkataster verzeichnet.

Auszug Verdachtsflächenkataster

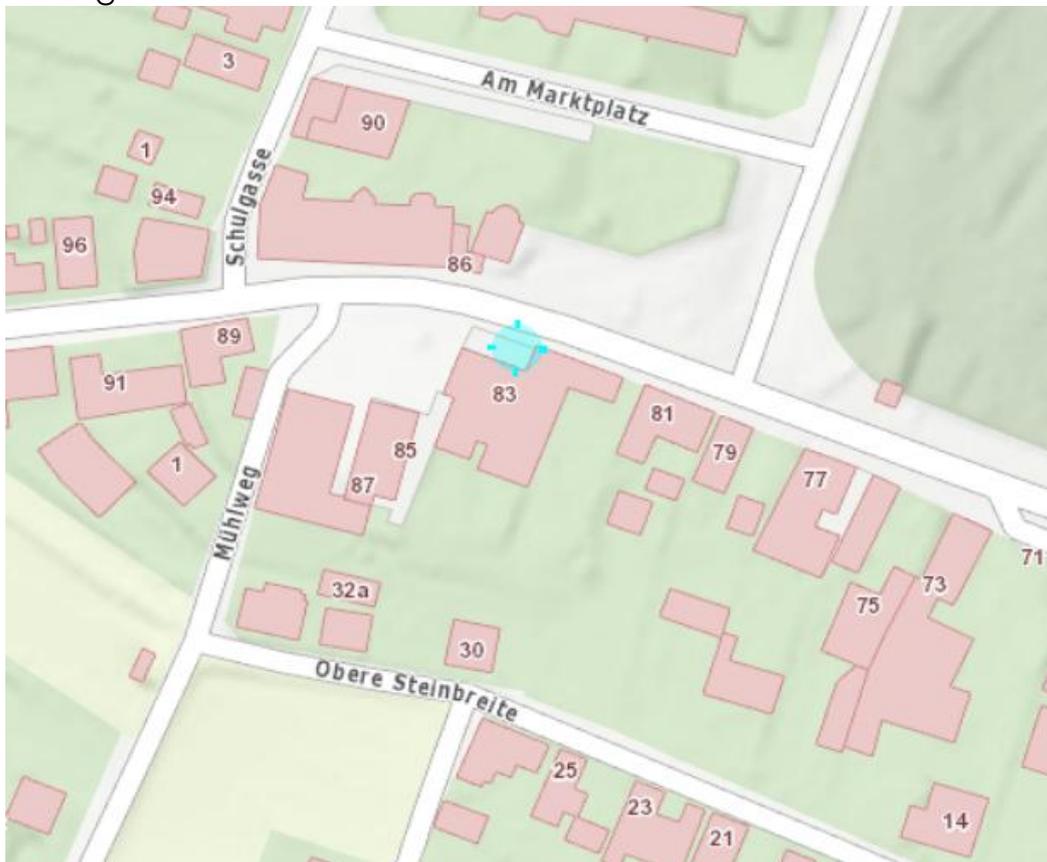
Ergebnis für:

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Waidhofen an der Thaya
Gemeinde	Dietmanns
Katastralgemeinde	Dietmanns (21005)
Grundstück	206/1

Information:

Das Grundstück 206/1 in Dietmanns (21005) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Auszug Altlasten-GIS



2.4 Ausstattung und Erhaltungszustand IST-Zustand

Das Gebäude weist folgende Ausstattung auf. Das Gasthaus inklusive der Nebenräume und die Wohnungen 01 bis 04 im Obergeschoss sind grundsätzlich fertiggestellt. Die Wohnungen und der Gastraum sind einfach ausgestattet. Die Räume weisen grundsätzlich einen Instandhaltungszustand auf.

Die im Obergeschoss befindliche Wohnung 05 als auch die Kühlräume und die Schlagbrücke im Erdgeschoss sind derzeit im Rohbauzustand. Nach dem Abbruch der ehemaligen Diskothek, der Sanitärräume und des Arbeitsraums wurde in diesem Bereich nicht mehr weitergearbeitet.

2.4.1 Bauzustand / Bauzustandsfaktor

Konstruktion:

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet.

Dachform

Die Dachform besteht aus einem Satteldach. Die Dachdeckung besteht aus einer Wellendeckung. Einzelne Bereiche haben eine Blechdeckung.

Fassade

Die Fassade besteht gemäß der Befundaufnahme straßenseitig aus einer WDVS-Fassade. Gartenseitig grundsätzlich aus einer Putzfassade. Stellenweise wurde begonnen, eine WDVS-Fassade herzustellen.

Fenster

Fenster sind aus Kunststoff Konstruktion mit einer 2-fach Verglasung.

Heizung

Die Beheizung des Gebäudes als auch die Warmwasservorbereitung erfolgt gemäß den Unterlagen über eine Fernwärmanlage.

Es befindet sich eine Lüftungsanlage für den Gastronomiebereich im Obergeschoss. Die Funktion konnte nicht überprüft werden.

Anschlüsse

Wasser, Strom, Telefon, Fernwärmeanschluss, Gasanschluss

Der technische Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wird in Bauzustandsnoten eingeteilt, die folgende Wertkriterien aufweisen:

Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Gebäude gemäß dem jetzigen Bauzustand (teilweise im Umbauzustand, unfertig, Rohbau) und konsensmäßigen Fertigstellung in diesen Gutachten beurteilt wird.

Zustandsnoten	Beschreibung	gültige Beschreibung
1	neu, ohne Reparaturen	neuwertig, mängelfrei
2	normale Unterhaltung geringeren Umfangs	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	deutliche Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten erforderlich
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Baulichkeiten

Der Bauzustand des Gebäudes ist mit der Note „**befriedigend-genügend**“ einzustufen.

Bauzustandsfaktor

Der Bauzustandsfaktor des Gebäudes ist als **reparatur- und instandsetzungsbedürftig** einzustufen.

2.4.2 Flächen

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Besichtigung durch den Gutachtenersteller und den übermittelten Planunterlagen, wobei die Flächenermittlung aus den Plänen nicht herauszulesen sind und somit diese anhand der Pläne errechnet wurden.

Größe und Konfiguration

Alle Wohnungen sind über das zentrale Stiegenhaus erreichbar. Einen Personenaufzug gibt es für das gegenständliche Wohnhaus nicht.

Folgende Flächenaufstellung wurde auf Basis des Bestandsplans vom 16.02.1979 ermittelt.

ERDGESCHOSS

Gasthof

Flur	4,65	m ²
Gästezimmer	129,81	m ²
Küche	22,02	m ²
Kühlraum	4,18	m ²
Gang	6,24	m ²
Lager	27,42	m ²
Lager	20,24	m ²
Werkstatt	7,20	m ²
Clubzimmer	31,20	m ²
Flur	7,80	m ²
Öllager	5,72	m ²
Vorraum	2,75	m ²
Heizraum	4,40	m ²
Stiegenhaus	9,60	m ²
Vorraum	8,19	m ²
WC	8,58	m ²
WC	7,26	m ²
Gang	3,36	m ²
Speisesaal	63,70	m ²
Summe Gasthof	374,32	m²

Nebengebäude

Schlagbrücke und Kühlräume unfertig	55,72	m ²
Summe Nebengebäude	55,72	m²

OBERGESCHOSS

Diele	12,70	m ²
Summe Diele	12,70	m²

Wohnung 01		
Flur	20,28	m ²
Bad / WR	12,47	m ²
Zimmer	11,22	m ²
Zimmer	11,88	m ²
Wohnküche	29,12	m ²
Summe Wohnung 01	84,97	m²
Wohnung 02		
Flur	7,80	m ²
Zimmer	14,06	m ²
Zimmer	10,64	m ²
Zimmer	26,98	m ²
Küche	14,50	m ²
Gang	2,80	m ²
WC	1,17	m ²
WC	1,17	m ²
Summe Wohnung 02	79,12	m²
Wohnung 03		
Zimmer	15,96	m ²
Zimmer	14,25	m ²
Bad	3,33	m ²
Kochnische	2,98	m ²
Summe Wohnung 03	36,52	m²
Wohnung 04		
Wohn- Esszimmer	30,24	m ²
Küche	9,24	m ²
Zimmer	11,63	m ²
Bad / WC	14,59	m ²
Summe Wohnung 04	65,70	m²
Wohnung 05		
In Bau befindlich	56,00	m ²
Summe Wohnung 05	56,00	m²
SUMME ERDGESCHOSS	430,04	m ²
SUMME OBERGESCHOSS	335,01	m ²
NUTZFLÄCHE GESAMT	765,05	m²

2.4.3 Ausstattung und Erhaltungszustand

Vorab ist anzumerken, dass der Erhaltungszustand als „befriedigend-genügend“ angesehen werden kann.

Laut der Besichtigung durch den Gutachtenersteller weist das gegenständliche Wohnobjekt folgende Ausstattung auf:

Technische Ausstattung/Erhaltungszustand
Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden; Die Funktionstüchtigkeit wurde nicht und konnte nicht überprüft werden.
Ausstattung
<u>Wohnungseingangstüren</u> Eingangstüren zu den Wohnungen und die Zimmertüren: Holzfüllungstüren in Holzzargen
<u>Fußbodenbelag</u> Gänge, Vorraum und Wohnräume mit Laminatböden bzw. gefliest; Nassräume gefliest
<u>Heizung</u> Fernwärme, Wärmeabgabe über Heizkörper
<u>Elektroinstallation</u> Unterputz Schalter und Steckdosen-Programm - Standard
<u>Bad / WC</u> Boden gefliest; Wände gefliest; Waschtische und Armaturen; WC – Muschel ausgeführt
<u>Sonstige Ausstattung</u> Lüftungsanlage für den Gastronomiebereich
<u>Warmwasser-Aufbereitung</u> Warmwasseraufbereitung über die Fernwärmeanlage und / oder Gastherme
<u>Fenster und Fenstertüren</u> Kunststoff – Konstruktion mit 2-fach Verglasung
<u>Innentüren</u> Einflügelige Holztüren in Holzzargen

Ausstattungsqualität						
Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden						
Gebäudeteil / Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion	25	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften	0,75	0,19
Dach	8	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc.	1,00	0,08
Fassaden	9	verriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steifensterbänke, etc.	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz	1,00	0,09
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz	1,00	0,08
Innentüren	4	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen, o.Ä.) solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc.	2,00	0,08
Fußböden	6	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen, o.Ä.	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität	1,00	0,06
Nassräume	4	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestaßmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw. Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien	1,00	0,04
Sanitär-ausstattung	7	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 - 2 WC, 1 - 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mind. 2 Bäder, 2 WC, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände	1,00	0,07
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen-oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine	1,00	0,12

Elektro- installation	9	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc.	1,00	0,09
Sonstige Ausstattung	4	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten	1,00	0,04
Energieeffizienz	4	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)	1,00	0,04
Gesamt	100				0,98	
Einstufung:						
normal					1,00	
normal bis gehoben					1,00 - 2,00	
gehoben					2,00	
gehoben bis hochwertig					2,00 - 3,00	
hochwertig					3,00	

Die Definition der Ausstattungsqualität kann als „**normal**“ angenommen werden.

3 Methodik

3.1 Allgemeines

§ 2(1) Sofern durch Gesetz oder Richterspruch nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(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.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften werden gegenwärtig drei Wertermittlungsverfahren verwendet.

1. DAS ERTRAGSWERTVERFAHREN

2. DAS SACHWERTVERFAHREN

3. DAS VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Die drei Verfahren können als gleichrangig angesehen werden. Es ist zulässig, eine Liegenschaft nach verschiedenen Ermittlungsverfahren zu bewerten, die gewonnenen Ergebnisse zu vergleichen und daraus Anhaltspunkte für die endgültige Bemessung der Liegenschaft zu gewinnen. Neben dem Sachwert wird sehr oft der Ertragswert ermittelt. Es darf allerdings nicht einfach der arithmetische Mittelwert aus Sachwert und Ertragswert als Verkehrswert angesetzt werden. Der Verkehrswert soll entweder nur aus dem Vergleichswert, dem Ertragswert oder dem Sachwert abgeleitet werden. Oder einer dieser Werte wird seiner Bedeutung entsprechend gewichtet, sodass er dadurch den Verkehrswert stärker beeinflusst. Nach welcher Methode der Verkehrswert ermittelt wird, richtet sich nach der Charakteristik der zu bewertenden Liegenschaft.

3.1.1 Ertragswertverfahren

§ 5 LBG Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. (Ertragswert). Die Anwendung dieses Verfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, mit denen durch vermieten oder verpachten Erträge erzielt werden können bzw. könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den nachhaltig erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt.

Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert u. dem Gebäudeertragswert zusammen. Für die Ermittlung des Bodenwertes wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Der Gebäudeertragswert wird als Kapitalwert einer Zeitrente (Rentenbarwert) betrachtet und in der Weise errechnet, dass der aus den baulichen Anlagen entfallende Reinertrag, vermindert um die Verzinsung des Bodenwertes, mit einem marktgerechten Zinssatz entsprechend der angenommenen Restnutzungsdauer kapitalisiert wird. Das Ertragswertverfahren wird vor allem für Wohnhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude, die vermietet werden, und gemischt genutzte Liegenschaften (welche teils zu Wohn-, und teils zu gewerberechtiglichen Zwecken vermietet werden) zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Dieses Verfahren kann aber auch für Liegenschaften, die zwar eigengenutzt sind, bei denen aber auch eine Vermietung durchaus sinnvoll möglich wäre, verwendet werden. Wird sowohl ein Ertragswert als auch ein Sachwert errechnet, so ist der Verkehrswert mit Hilfe einer Gewichtung zu ermitteln. Der Verkehrswert muss auch bei diesem Verfahren erst vom Ertragswert unter Berücksichtigung der Marktlage und anderer wertbestimmender Kriterien abgeleitet werden. Der Zinssatz zu Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der, bei Sachen dieser Art, üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

$$** V = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)} \quad q = 1 + p$$

V	Vervielfältiger
p	Kapitalisierungszinssatz
n	Restnutzungsdauer in Jahren

3.1.2 Sachwertverfahren

§ 6 LBG Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes u. d. Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert). Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch das Heranziehen des Kaufpreises vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaft zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus Bebauung oder Bestock, der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen. Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellwert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

3.1.3 Vergleichswertverfahren

§ 4 LBG 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. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor od. nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebiets auf- oder abzuwerten. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse od. 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.

3.2 Wahl des Bewertungsverfahrens

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit 5 Wohneinheiten und einem Gasthaus.

Da die gegenständliche Liegenschaft sich in einer Region befindet, in welcher nur ein beschränkter bis kein Mietmarkt vorhanden ist, wird das **Sachwertverfahren** zur Berechnung des Verkehrswertes zur Anwendung gebracht.

3.3 Allgemeines und Grundlagen

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht lt. ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3

Auf Grund der Unsicherheit mancher Fakten, welche in die Bewertung einfließen, ins besonders der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zugreifen zu müssen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feste Größe sein.

3.4 Bauwert (Gebäude)

Soweit nichts anderes feststellbar ist, wird davon ausgegangen, dass die auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindlichen Bauwerke konsensgemäß errichtet und dafür sämtliche behördlichen Auflagen, technische Vorschriften und Normen eingehalten wurden bzw. fertiggestellt werden.

Zur Ermittlung des Gebäudewertes ist zuallererst der Neubauwert maßgebend. Der Neubauwert ist jener Betrag, der aus den Kosten resultiert, die zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages aufgewendet werden müssen, ein völlig identes Bauwerk zu errichten, wie jenes, welches zu bewerten ist.

Der Neubauwert ist der Ausgangswert zur Ermittlung des sogenannten Zeitwertes. Dieser entsteht durch Abminderung oder Wertminderung des Neubauwertes, welche durch die Bestandsdauer und die damit verbundene Abnutzung und weiteren Faktoren entsteht.

Die Herstellungskosten laut dem Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs werden jährlich ermittelt und eine Empfehlung in der Fachliteratur publiziert. Zum Zeitpunkt der Herstellung bzw. zum Bewertungsstichtag lag die Empfehlung für die Herstellungskosten wie folgt:

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024			
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung			
Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich			
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Wien	(-) 3.300 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 5.300 € (++)
Niederösterreich	(-) 2.900 €	interpolieren 3.600 €	interpolieren 4.300 € (++)
Burgenland	(-) 2.600 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 € (++)
Oberösterreich	(-) 2.700 €	interpolieren 3.400 €	interpolieren 3.900 € (++)
Salzburg	(-) 3.000 €	interpolieren 3.900 €	interpolieren 4.500 € (++)
Steiermark	(-) 2.700 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 € (++)
Kärnten	(-) 2.700 €	interpolieren 3.100 €	interpolieren 3.700 € (++)
Tirol	(-) 3.600 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 4.500 € (++)
Vorarlberg	(-) 3.800 €	interpolieren 4.100 €	interpolieren 5.000 € (++)
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €

In diesen Herstellungskosten sind enthalten:

- * Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2-4) aus Erhebung
- Aufschläge auf die Bauwerkskosten: in der Regel
- * bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1) ca. 2% - 10%
- * Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7+8) ca. 7% - 20%
- * Umsatzsteuer 20%

In diesen Herstellungskosten sind nicht enthalten:

- * überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten) ca. 5% - 15%
- * sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1) nach Bedarf
- * Erschwernisse nach Bedarf
- * Einrichtung (Kostenbereich 5) nach Bedarf
- * Außenanlagen (Kostenbereich 6) nach Bedarf
- * Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8) nach Bedarf
- * Reserven (Kostenbereich 9) nach Bedarf

Ergänzende Angaben:

- * Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern bis zu 30%
- * Großprojekte können einen Abschlag erfordern bis zu -10%
- * Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei ca. 40% bis 70%
- * (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei ca. 20% bis 50%

Im gegenständlichen Fall handelt es sich um ein Gebäude, welches eine normale Ausstattungsqualität aufweist.

Unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattungsqualität sind Herstellungskosten je m² Nutzfläche in Höhe von (jedoch netto) 2.900,00/m² **gerundet € 2.900,00** – in Ansatz zu bringen.

3.5 Bodenwert

Bei der Feststellung des Bodenwertes sind Wertkriterien wie örtliche Lage der Liegenschaft, gegebene AufschlieÙung, Größe und Konfiguration der Grundstücksfläche, Bebaubarkeit, Verkehrserschließung sowie unmittelbare und mittelbare Umgebung maßgebend.

Da das gegenständliche Gutachten zur Verkehrswertberechnung herangezogen werden soll, wird für die Ermittlung des Grundstückspreises das **Vergleichswertverfahren** zur Berechnung zur Anwendung gebracht.

Hierbei werden die Grundstücksverkäufe in der KG Dietmanns und in der KG Waldreichs aus den Jahren 2023 und 2024 herangezogen.

Das Vergleichswertverfahren ist mit einer Berücksichtigung von besonderen und sonstigen wertbeeinflussenden Faktoren angewandt worden.

Bei der Beurteilung der gegenständlichen Liegenschaft sind sonstige Kosten (Aufschließungs- und Anschlusskosten) nicht berücksichtigt. Gemäß der Rückmeldung seitens der Gemeinde wurden keine Abgaben vorgeschrieben.

Die Basis für das Verfahren ist der beiliegende Grundbuchauszug vom 06.11.2024.

Gst. Nr.: 206/1	G	GST-Fläche	1.672,00m ²
-----------------	---	------------	------------------------

Gemäß dem Grundbuchauszug teilt sich die Fläche von 1.672,00m² wie folgt.

Baufläche (Gebäude)	605,00m ²
Gärten	1.067,00m ²

Laut des übermittelten und beiliegenden Flächenwidmungsplans bestehend die nachstehenden Flächenwidmungen auf diesem Grundstück.

Grundstück Nr. 206/1, Bauland
„BK“ – Bauland - Kerngebiet

3.6 Bauland

Für das Vergleichswertverfahren werden die offiziellen Kaufpreise von bereits verkauften Grundstücken in der Umgebung aus den Jahren 2023 und 2024 herangezogen.

Datum	Grundbuch	KG-Gst,Nr.	Größen	Preis/m ²	Kaufpreis
02.05.2024	Dietmanns	21005 – 749/26	1.274,00m ²	10,59	€ 12.969,32
15.02.2023	Waldreichs	21058 – 449/1	1.187,00m ²	15,88	€ 17.448,90
28.08.2024	Dietmanns	21005 – 972/3	789,00m ²	11,33	€ 8.679,00

Der Gutachtenersteller geht davon aus, dass sich die Grundstückspreise im Zeitraum von 2021 bis 2024 um ca. 9,00% sowie von 2022 bis 2024 um rd. 4,50% erhöht haben. Die Werte entsprechen einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung von rd. 2,30%.

Datum	Grundbuch	Preis/m ²	Wertsteigerung	Neuer Preis/m ²
02.05.2024	Dietmanns	10,59	0,00%	€ 10,59
15.02.2023	Waldreichs	15,88	2,30%	€ 16,25
28.08.2024	Dietmanns	11,33	0,00%	€ 11,33
aktuelle				
Durchschnittliche			Grundstückskosten	rd. € 12,72

Der durchschnittliche Verkaufspreis von Baugrundstück im Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt daher bei rd. **€ 13,00/m²**. Dieser Wert wird für die weitere Berechnung herangezogen.

3.7 Bodenwert

Grundstück Nr. 206/1, Bauland
„BK“ – Bauland-Kerngebiet

Grundfläche laut Grundbuchauszug vom 09.10.2024

Grundstückfläche

Baugrund	1.672,00m ²	á € 13,00	€ 21.736,00
			€ 21.736,00

Grundstückswert gerundet € 22.000,00

3.8 Gewöhnliche Lebensdauer

Diese berücksichtigt auf Grund von Erfahrungswerten die technische und wirtschaftliche Lebensdauer. Bei verschiedenen Objekten kann normalerweise von einer gewöhnlichen Lebensdauer laut folgender Aufstellung ausgegangen werden.

Gebäudetyp	Lebensdauer F. Rath/J. Rath	Lebensdauer Ross/Brachmann/ Holzner
Holzbaracken (auf Fundamenten)	20-30 Jahre	20-30 Jahre
Garagen (einfache Ausführung, massiv)	40-60 Jahre	20-30-40 Jahre
Schuppen u. landwirtschaftliche Lagerhäuser		
Leichtbau – Holz, Stahl	30-60 Jahre	30-40 Jahre
Massiv oder Fachwerk	80-100 Jahre	40-60 Jahre
Wirtschafts- u. Stallgebäude (Holz/massiv)	60/80-100 Jahre	k.A.
Supermärkte	k.A.	30-40 Jahre
Einkaufszentren (Stahlbeton)	k.A.	40-60 Jahre
Industriehallen		
Holz- o. Stahlfachwerk (m. leichter Außenhaut/Ausfachung)	50-60 Jahre / k.A.	30-40/40-50 Jahre
Massiv oder Stahl	70 Jahre	60-80 Jahre
Büro- Geschäfts- und Wohnhäuser		
Einfache Ausführung (ländlich)	80-100 Jahre	60-80 Jahre
Normale Ausführung (städtisch, massiv – Stahlbeton)	100 Jahre	80-100 Jahre
Bessere Ausführung (z.B. Bankgebäude)	100-120Jahre	100-150 Jahre
Monumentalbauten	150 Jahre	> 150-200 Jahre

Restnutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bis zum Ende der wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise- und Art sowie der Wartung und Instandhaltung ab.

Die gewöhnliche Nutzungsdauer von Bauwerken als Wohn und Geschäftsgebäude liegt zwischen 80 Jahren bis 100 Jahren.

Da jedoch das Gebäude von einem geschätzten Baujahr 1910 ausgegangen wird und diverse Zu- und Umbauten bzw. Erneuerungen bis in das Jahr 1988 reichen, wird von einem gewichteten Baujahr 1954 ausgegangen.

Für die Berechnung des gewichteten Baujahrs wird der arithmetische Mittelwert und Berücksichtigung der Gewichtung.

Angenommenes Baujahr des Gebäudes	1910	30%
Errichtung Wohnungen und Umbau Erdgeschoss	1966	40%
Zubau Speisesaal	1977	20%
Erneuern des Dachstuhls	1988	10%

Gemäß dem gewichteten Baujahr von 1954 bis zum Bewertungsstichtag 2024 beträgt das Alter des Gebäudes rund 70 Jahre. Bei der Ansetzung einer gewöhnlichen Nutzungsdauer von 80 Jahren beträgt somit die **Restnutzungsdauer** für die Sachwertermittlung **rd. 10 Jahre**. Diese werden für die weitere Berechnung auch in Ansatz gebracht.

4 Gutachten

Teilbereich	Flächen in m ²	€/ m ²	NHSTK in €/m ²	Herstellungswert (netto)
Wohn- und Geschäftsgebäude				
Nutzfläche Erdgeschoss	374,32m ²	€ 2.900,00	€ 1.085.530,00	€ 1.085.530,00
Nutzfläche Obergeschosse	279,01m ²	€ 2.900,00	€ 809.130,00	€ 809.130,00
Sonstige Flächen	111,72m ²	€ 500,00	€ 55.860,00	€ 55.860,00
Außenanlage	1.067,00 m ²	€ 50,00	€ 52.350,00	€ 52.350,00
Summe WNFL	653,33 m ²			
Herstellungswert				€ 2.003.870,00
abzgl. Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden			18,17%	-€ 436.920,00
gekürzter Herstellungswert				€ 1.967.730,00
abzgl. Wertminderung wegen Alters (AFA)			87,50%	-€ 1.721.763,75
Gebäudesachwert				€ 245.966,25
Unorganischer Aufbau d. Gebäude:			0,00%	-€ 0,00
Unwirtschaftlicher Aufbau der Gebäude:			0,00%	-€ 0,00
Ungünstige Konfiguration / eingeschränkte Nutzbarkeit			3,00%	-€ 7.378,99
Ungünstige Lageverhältnisse:			5,00%	-€ 12.298,31
Merkantiler Minderwert			0,00%	-€ 0,00
Bauwert				€ 226.288,95
zzgl. Bodenwert				€ 22.000,00
zzgl./abzgl. Marktanpassung und Abschläge			0,00%	€ 0,00
Sachwert				€ 248.288,95
Sachwert gerundet				€ 248.000,00

**Der Verkehrswert der WE-Objekte auf der Liegenschaft
KG 21005 Dietmanns, Gst. Nr.: 206/1; EZ 74 an der Adresse
Hauptstraße 83 in A-3813 Dietmanns beträgt
rd. € 248.000,00**

In Worten: zwei-hundert-achtundvierzig-tausend Euro

4.1 Schlussbestimmungen

Umsatzsteuer:

Sollte die Liegenschaft mit Inrechnungstellung von USt. verwertet werden, so ist die USt. dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen. In diesem Fall wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht erforderlich. Sollte ohne Inrechnungstellung von USt. verkauft werden, wären eventuell gemachte Vorsteuerbeträge von baulichen Maßnahmen zu berichtigen.

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für Sie erzielt werden kann - § 2 (2). Die Ausführungen der Schätzung beruhen auf die Fakten zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens. Für den Fall, dass die zugrunde gelegten Fakten nicht richtig, oder nicht vollständig sind und sich neue, oder andere Fakten ergeben, behalte ich mir vor, die Schätzung entsprechend zu ergänzen oder zu verändern, wenn dies notwendig und ausreichend zu begründen ist.

Die Schätzung ist ausschließlich für die mit dem Fall befassten und befugten Personen oder Parteien bestimmt. Die Schätzung wird vom gefertigten Baumeister (Schätzmeister) nach bestem Wissen und Gewissen nach den Regeln der Technik und des Berufsstandes erstellt.

Die Expertise ist geistiges Eigentum des Verfassers und ist gemäß BGBL. 111/1963, 106/1953 urheberrechtlich geschützt. Eine Vervielfältigung des Gutachtens ist unstatthaft und bedarf in jedem Fall der Zustimmung des Verfassers. Eine andere Verwendung als im Vorwort angegeben ist unzulässig.

Der Sachverständige



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular professional stamp. The stamp is also in blue ink and contains the following text: 'Baumeister Dipl. Bauk. Ing. KURT HOBERGLER', 'Allgemein beauftragter Sachverständiger', and '* 3950 Gmünd *'. The signature is written in a cursive style.

Beilage Grundbuchauszug vom 06.11.2024

BEV Auszug: KG: 21005 EZ: 74

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 21005 Dietmanns EINLAGEZAHL 74
BEZIRKSGERICHT Waidhofen an der Thaya

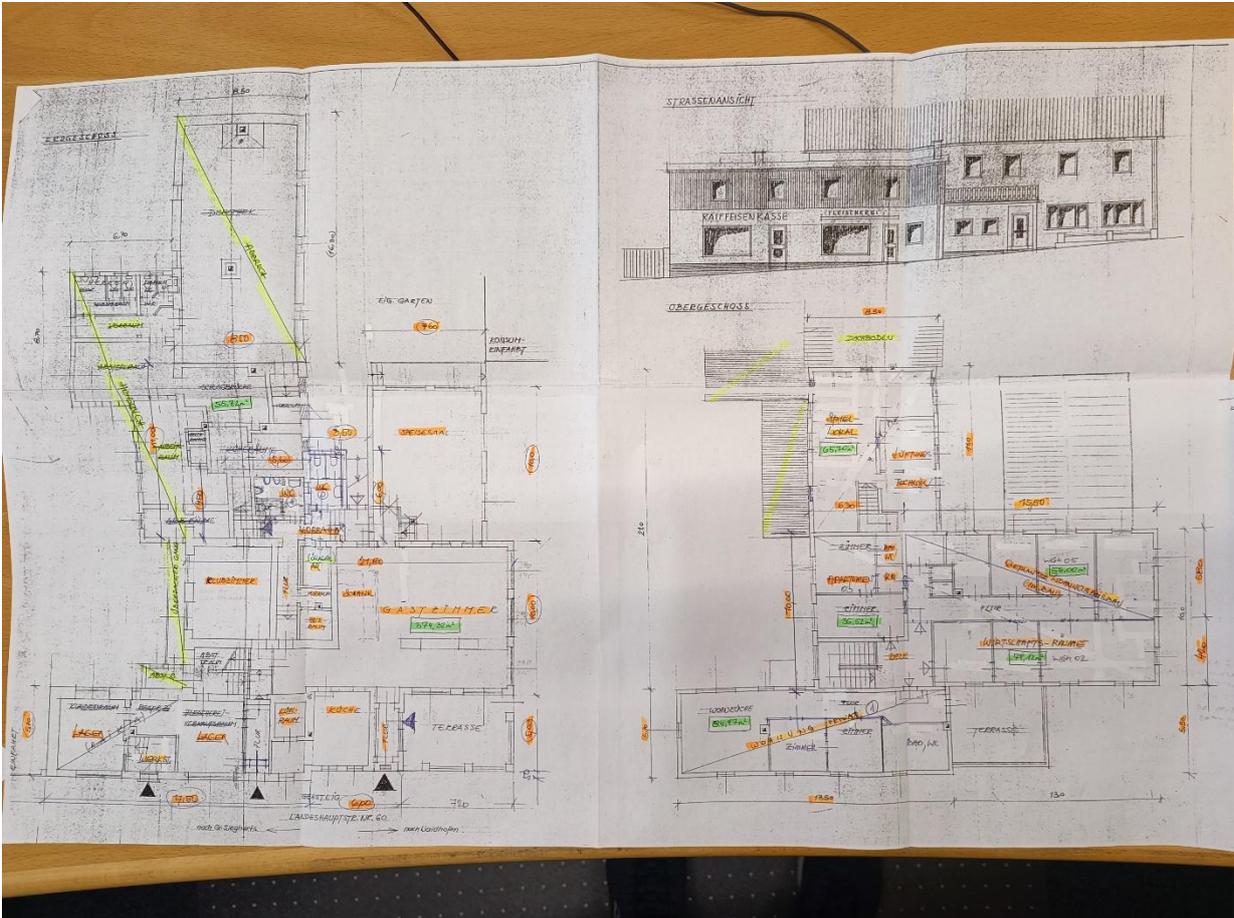
Letzte TZ 2411/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
206/1 GST-Fläche 1672
Bauf.(10) 533
Bauf.(20) 72
Gärten(10) 1067 Hauptstraße 83

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
1 a gelöscht
***** B *****
4 ANTEIL: 1/2
Istvan Novotny
GEB: 1959-07-09 ADR: Hauptstraße 83, Dietmanns 3813
h 2115/2022 Kaufvertrag 2022-05-16 Eigentumsrecht vorgemerkt
i 2686/2022 Rechtfertigung
j 2411/2024 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens am 2024-10-08
(9S 28/24k - BG Völkermarkt)
5 ANTEIL: 1/2
Katalin Novotny
GEB: 1963-05-25 ADR: Hauptstraße 83, Dietmanns 3813
h 2115/2022 Kaufvertrag 2022-05-16 Eigentumsrecht vorgemerkt
i 2686/2022 Rechtfertigung
j 2410/2024 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens am 2024-10-08
(9S 27/24p - BG Völkermarkt)
***** C *****
26 a 20623/2012
DIENSTBARKEIT der Verlegung einer Fernwärmeleitung über Gst
206/1 gem Pkt II Dienstbarkeitsvertrag 2012-05-30 für
VPA-Holding GmbH & Co KG (FN 356549m)
27 a 2115/2022 2686/2022 Pfandurkunde 2022-06-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 312.000,--
für Waldviertler Sparkasse Bank AG (FN 36924a)

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

Grundbuch 06.11.2024 11:57:15



Fotodokumentation vom 06.11.2024







Garten

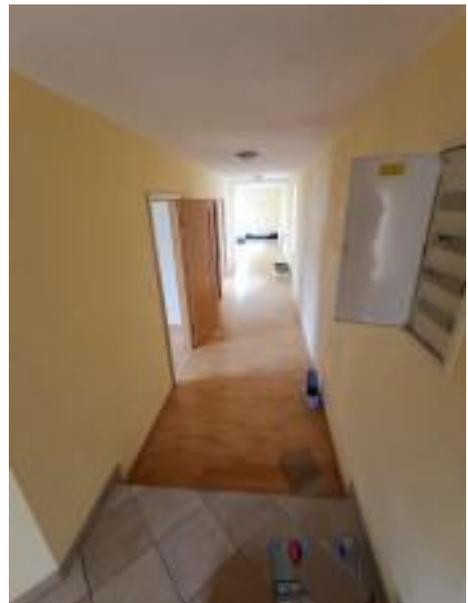


Gasthof



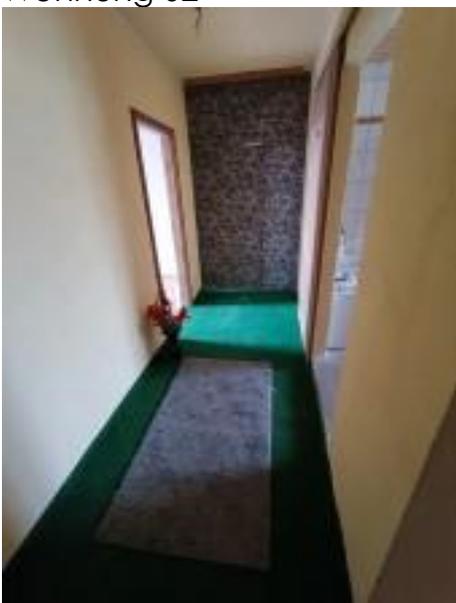


Wohnung 01





Wohnung 02

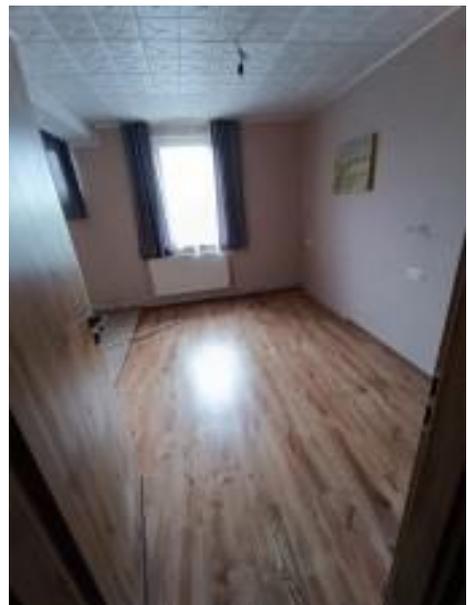




Wohnung 03



Wohnung 04





Wohnung in Bau



Dachboden

