

An
Viehböck Breiter Schenk Nau & Lindner
Rechtsanwälte GmbH & Co KG

Bahnhofspatz 1a/1/5
2340 Mödling

Wien, am 08.11.2024

Betrifft: **Rudolf Kossler Gesellschaft m.b.H., FN 111578k**
Gutachterliche Stellungnahme zum Wert des Geschäftsanteils per 09.10.2024

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich wurde von Ihnen mit der Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme zum aktuellen Wert des Geschäftsanteils der Rudolf Kossler Gesellschaft m.b.H., FN 111578k, beauftragt. In Erfüllung dieses Auftrages berichte ich wie folgt:

1. Auftrag und Durchführung

Ich wurde am 29.10.2024 per E-Mail mit der Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme zum aktuellen Wert des Geschäftsanteils Rudolf Kossler Gesellschaft m.b.H. beauftragt.

Als Zweck wurde mir die Wertermittlung im Rahmen der Verwertung eines Geschäftsanteils (66,67 %) im Zuge einer Exekutionsverwaltung zu 30 E 824/23a genannt. Inzwischen ist hierzu auch ein Urteil des Landesgerichts Wiener Neustadt ergangen (Gz. 28 Cg 61/22y).

Es handelt sich um eine **ergänzende gutachterliche Stellungnahme**. Die Geschäftsanteile an der Rudolf Kossler Gesellschaft m.b.H. wurden per Stichtag 31.12.2018 mittels Gutachten vom 27.11.2019 von mir bereits bewertet.

Da mir von der Auftraggeberin kein Bewertungsstichtag genannt wurde, orientiere ich mich am Bewertungsstichtag der dieser Stellungnahme beigelegten, aktuellen Liegenschaftsgutachten (siehe Beilagen I und II). Sogin ist der **Bewertungsstichtag der 09.10.2024**.

Diese Stellungnahme wurde nach Erhalt der in Punkt 2 angeführten Unterlagen im Zeitraum **Oktober bis November 2024** erstellt. Der Gutachter ist als **neutraler Gutachter** tätig und hat aktuell keinerlei sonstigen Auftragsverhältnisse mit der Auftraggeberin.

2. Erhaltene Unterlagen und Informationen, sonstige Beweisaufnahmen

Folgende Unterlagen und Informationen wurden mir zur Verfügung gestellt:

- SV-Gutachten zum Wert der von der Rudolf Kossler Gesellschaft m.b.H. gehaltenen Liegenschaftsanteile Willendorfer Gasse 30, 2700 Wiener Neustadt, per Stichtag 09.10.2024
- SV-Gutachten zum Wert der von der Rudolf Kossler Gesellschaft m.b.H. gehaltenen Liegenschaftsanteile Hauptplatz 34, 2700 Wiener Neustadt, per Stichtag 09.10.2024
- Urteil des Landesgerichtes Wiener Neustadt, Gz. 28 Cg 61/22y, vom 12.09.2024 (bis inkl. S. 22)
- Kopie des im Firmenbuch offengelegten Jahresabschlusses der Rudolf Kossler Gesellschaft m.b.H. zum 31.12.2022
- Kopie des im Firmenbuch offengelegten Jahresabschlusses der Rudolf Kossler Gesellschaft m.b.H. zum 31.12.2021
- Gutachten des SV Mag. Klaus Fritsch betreffend den Verkehrswert des Gesellschaftsanteils der Verlassenschaft nach Siegfried Pust an der Rudolf Kossler Gesellschaft m.b.H. zum Stichtag 31.12.2018
- Sonstige Erläuterungen der Auftraggeberin zur aktuellen Tätigkeit und Unterlagensituation des Unternehmens (Übermittlung per Mail)

Die mir zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden von mir nicht auf Richtigkeit überprüft bzw. plausibilisiert.

3. Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse, Vermögenslage, Geschäftstätigkeit

Die Rudolf Kossler Gesellschaft m.b.H. (in der Folge „die Gesellschaft“ genannt), mit der Geschäftsadresse Willendorfer Gasse 30, 2700 Wiener Neustadt, registriert unter der Firmenbuchnummer 111578k des Landesgerichtes Wiener Neustadt, wurde lt. Firmenbuchinformation mit Gesellschaftsvertrag vom 03.10.1980 gegründet und verfügt über ein vollständig einbezahltes Stammkapital in Höhe von EUR 36.336,42.

Bis zu seinem Todeszeitpunkt am 22.01.2019 war Herr Siegfried Pust 100% Eigentümer der Gesellschaft. Nach seinem Ableben wurden die Anteile den Erben, Herrn Harald Pust, geb. 29.06.1960, und Herrn Siegfried Pust, geb. 25.12.1957, eingewantwortet, und zwar zu 66,6667% respektive 33,3333%.

Die Vermögenslage laut letztverfügbarer Zahlen – also zum 31.12.2022 – stellt sich wie folgt dar:

Rudolf Kossler Gesellschaft m.b.H. - Bilanz zum 31.12.2022

Anlagevermögen	155 241,00	Eigenkapital	
		Stammkapital	36 336,42
Umlauvermögen	48 252,27	Kapitalrücklagen (nicht gebundene)	45 629,37
		Bilanzgewinn	31 330,50
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00		113 296,29
		Rückstellungen	9 320,00
		Verbindlichkeiten	80 876,98
	203 493,27		203 493,27

Laut Gutachten vom 27.11.2019 bestand die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft zum damaligen Bewertungsstichtag im Wesentlichen in der Vermietung und Verpachtung eines (bebauten) Grundstückes mit der Adresse Hauptplatz 34, 2700 Wiener Neustadt, das sich zu 50% im Eigentum der Gesellschaft befand.

Ein im Gutachten (Stichtag 09.10.2024) des SV Bmstr. Gerhard Trauner betreffend dieser Liegenschaft enthaltener, aktueller Grundbuchsauszug weist nach wie vor 50% Eigentum der Gesellschaft an der Liegenschaft (EZ 20249 Gst. 19 der KG 23443) auf. Jedoch merkt der SV Trauner an, dass ihm keine Nachweise über die aktuelle Vermietungsverhältnisse vorgelegt werden konnten.

Die andere Liegenschaft mit der Adresse Willendorfer Gasse 30 (EZ 7141 der KG 23443 Wr. Neustadt; Details hierzu siehe ebenfalls Gutachten des SV Bmstr. Gerhard Trauner mit Stichtag 09.10.2024), 2700 Wiener Neustadt, steht auch nach wie vor im Eigentum der Gesellschaft.

Gemäß Auskunft der Auftraggeberin per E-Mail vom 29.10.2024 war bei der Besichtigung der Liegenschaften der Gesellschaft ersichtlich, dass diese bereits längere Zeit nicht mehr in Verwendung sind, sodass davon ausgegangen wird, dass keine unternehmerische Tätigkeit mehr vorhanden ist.

Die Auftraggeberin berichtet ferner, dass ihr keinerlei aktuelle Unterlagen vorliegen (weder aktuelle Saldenlisten, noch ein Jahresabschluss 2023, Planungsrechnungen, Mietzinslisten, oä.), sich der Geschäftsführer, Herr Harald Pust, aktuell im Ausland befindet und dieser für sie zuletzt nicht mehr erreichbar war.

Auf Basis dieser Informationen und mangels sonstiger, vorliegender Unterlagen oder Informationen wird in dieser gutachterlichen Stellungnahme davon annahmegemäß ausgegangen, dass **zum Bewertungsstichtag keine unternehmerische Tätigkeit mehr vorliegt**. Die Tatsache, zum Zeitpunkt der Verfassung dieser Stellungnahme im Firmenbuch kein Jahresabschluss zum 31.12.2023 abrufbar war (evt. wurde dieser nicht offengelegt; Frist war der 30.09.2024), der Geschäftsführer offenbar nicht erreichbar ist und keine aktuellen Unterlagen des Unternehmens zur Vermögens- Finanz- und Ertragslage verfügbar sind, stützen diese getroffene Annahme.

Die letztverfügbare Übersicht über die Vermögenslage der Gesellschaft ist jene, oben dargestellte zum 31.12.2022 (im Firmenbuch offengelegter Jahresabschluss zum 31.12.2022). Details hierzu oder jüngere Unterlagen sind nicht vorhanden, wodurch auch eine weitere Detailanalyse der Posten entfallen muss.

4. Bewertungsmethode

Da die Gesellschaft annahmegemäß kein aktive Tätigkeit mehr ausübt und das Vermögen – mangels Vorliegen weiterer Informationen und unter Heranziehung der im Gutachten vom 27.11.2019 enthaltenen Informationen – vermuteter Weise de facto ausschließlich aus den in Punkt 3 beschriebenen Liegenschaften besteht, wird für Zwecke der Ermittlung eines Verkehrswertes der Anteile direkt auf die **Substanzwerte (= Verkehrswerte) der Vermögensposten und Schulden** abgestellt und nicht auf künftige, abgezinste, ausschüttungsfähige Cash-Flows der GmbH (vgl. dazu DCF Methode gem. KFS/BW 1). Es handelt sich somit nicht um eine Unternehmensbewertung im Sinne des KFS/BW 1.

Eine Bewertung mittels discounted cash flow („DCF“) Bewertungsmethode iSd KFS/BW 1, wie sie im Gutachten vom 27.11.2019 (Bewertungstichtag 31.12.2018) Anwendung fand, kommt in gegenständlicher Stellungnahme aufgrund der getroffenen Annahme der Einstellung der unternehmerischen Tätigkeit (siehe Erläuterungen unter Punkt 3) nicht zur Anwendung.

Der Wert aus der GmbH ergibt sich sohin aus den **Verkehrswerten des Vermögens abzüglich der Schulden** zum Stichtag 09.10.2024. Diese Berechnung entspricht dem **Liquidationswert** der Gesellschaft und stellt gleichzeitig die **wertmäßige Untergrenze der Gesellschaftsanteile** dar.

Dabei wird mangels weiterer Informationen die Annahme getroffen, dass – mit Ausnahme der Liegenschaften – die in der Vermögensübersicht **ausgewiesenen Buchwerte (siehe Punkt 3) den Verkehrswerten entsprechen. Betreffend der Buchwerte zum Bewertungstichtag werden weiters die letztverfügbaren zum 31.12.2022 herangezogen. Es wird somit zum Zwecke der Erstellung dieser gegenständlichen Bewertungsaufgabe davon ausgegangen, dass es seit 31.12.2022 zu keinen (materiellen) Vermögensänderungen gekommen ist und daher das buchmäßige Vermögen und die Schulden zu diesem Stichtag herangezogen werden.**

Im Falle von etwaigen stillen Reserven werden **latente Steuern** iHv 23% auf die zum Stichtag bestehenden stillen Reserven abzüglich etwaiger steuerlicher Verlustvorträge abgezogen. Diese würden von einem potenziellen Käufer der Gesellschaftsanteile vom Kaufpreis abgezogen werden, da die stillen Reserven, die vor dem eigenen Erwerb entstanden sind, bei späterer Veräußerung nachversteuert werden müssten.

5. Bewertung

Zunächst ist der Verkehrswert der Immobilien zu ermitteln.

Für die **Immobilien** liegen von Sachverständigem Herrn Bmstr. Gerhard Trauner erstellte, **aktuelle Bewertungen**, jeweils zum Stichtag **09.10.2024** vor, die folgende Verkehrswerte der im Eigentum der Gesellschaft stehende Anteile der Liegenschaften ausweisen:

Liegenschaft	Verkehrswert in EUR
Willendorfer Gasse 30, EZ 7141, KG 23443 (100% Eigentum)	127 000,00
Hauptplatz 34, EZ 20249 Gst.19, KG 23443 (50% Eigentum)	207 000,00
	334 000,00

Die Bewertungen erfolgten im Falle der Liegenschaft Willendorfer Gasse 30 mittels eines **Sachwertverfahrens** und bei der Liegenschaft Hauptplatz 34 mittels eines **Ertragswertverfahrens** durch den Sachverständigen.

Unter Berücksichtigung der obigen Verkehrswerte der Liegenschaften würde die Bewertung der Anteile an der Gesellschaft – in Anwendung der in Punkt 4 beschriebenen Methode und getroffenen Annahmen – wie folgt lauten:

Vermögen	EUR
Verkehrswerte Liegenschaften	334 000,00
Verkehrswert Umlaufvermögen*	48 252,27
	382 252,27
Schulden**	EUR
Rückstellungen	9 320,00
Verbindlichkeiten sonstige	80 876,98
	90 196,98
Latente Steuer auf Veräußerung Immobilien***	41 114,57
Wert für 100% der Anteile errechnet	250 940,72

* Verkehrswerte entsprechen den Buchwerten lt. offengelegtem Jahresabschluss zum 31.12.2022

** Schulden entsprechen den Buchwerten lt. offengelegtem Jahresabschluss zum 31.12.2022

*** Verkehrswert - BW Anlagevermögen lt. offengelegtem Jahresabschluss zum 31.12.2022 x Steuersatz 23%

Anmerkung: Keine Informationen zu Verlustvorträgen bekannt, daher nicht berücksichtigt

Unter Berücksichtigung der in dieser Stellungnahme getroffenen Annahmen beträgt der Wert des gesamten Vermögens nach Abzug der Schulden gerundet **EUR 250.000,00**.

6. Conclusio

Unter der Annahme, dass Vermögen und Schulden der Gesellschaft zum Bewertungsstichtag 09.10.2024 den Buchwerten zum 31.12.2022 entsprechen und – mit Ausnahme der Liegenschaften –

keine stillen Reserven im Vermögen oder stille Lasten in den Schulden vorhanden sind, ergibt sich ein Wert für 100% der Anteile an der Rudolf Kossler Gesellschaft m.b.H. zum Stichtag 09.10.2024 meiner Einschätzung nach von gerundet

EUR 250.000,00 (EUR zweihundertfünzigtausend).

Dies unter der Annahme, dass die Gesellschaft zum Bewertungsstichtag keine Tätigkeit mehr entfaltet.

In weiterer Folge entsprechen daher **1/3** der Anteile an der Gesellschaft **EUR 83.333,33** und **2/3** der Anteile an der Gesellschaft **EUR 166.666,67**.

Ich gehe davon aus, dass der Wert zum 09.10.2024 dem Wert zum Zeitpunkt der Ausfolgung dieser Stellungnahme entspricht.

Wien, am 08.11.2024



Klaus Fritsch

Beilagen:

- I SV-Gutachten zum Wert der von der Rudolf Kossler Gesellschaft m.b.H. gehaltenen Liegenschaftsanteile Willendorfer Gasse 30, 2700 Wiener Neustadt, per Stichtag 09.10.2024
- II SV-Gutachten zum Wert der von der Rudolf Kossler Gesellschaft m.b.H. gehaltenen Liegenschaftsanteile Hauptplatz 34, 2700 Wiener Neustadt, per Stichtag 09.10.2024
- III Kopie des im Firmenbuch offengelegten Jahresabschlusses der Rudolf Kossler Gesellschaft m.b.H. zum 31.12.2022
- IV Kopie des im Firmenbuch offengelegten Jahresabschlusses der Rudolf Kossler Gesellschaft m.b.H. zum 31.12.2021
- V E-Mail Korrespondenz mit der Auftraggeberin vom 29.10.2024



Beilage F



Bmstr. Gerhard Trauner

Allg. beeid. u. gerichtl. zertifizierter Sachverständiger f. Bauwesen und Immobilien

An

Viehböck Breiter Schau Nau & Lindner

Rechtsanwälte GmbH & Co KG

Bahnhofsplatz 1a/1/5

2340 Mödling

GZ.: 30 E 824/23a

Wr. Neustadt: 2024-10-21

GA. Nr.: **24288-1**, Bm.Tr

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG WERTANPASSUNG

2700 Wr. Neustadt, Willendorfer Gasse 30



1. Auftraggeber

Viehböck Breiter Schau & Lindner

Rechtsanwälte GmbH & Co KG

Dr. Sigrid Sahann

02236 22050

Bahnhofplatz 1a/1/5

2340 Mödling

als Verwalterin in obiger Exekutionssache

office@vbsn.at

2. Zweck der Bewertung

Die AG beauftragte mich am 2024-07-19 schriftlich mit der Anpassung des, in der Verlassenschaftssache nach dem am 2019-01-22 verstorbenen Siegfried PUST ermittelten Verkehrswertes der bebauten Liegenschaft Grundbuch 23443 Wr. Neustadt, eingeschränkt auf die EZ 7141 mit den Gst. .2500/2, .2501, 2836/2 und 2837/3, topographische Bezeichnung 2700 Wr. Neustadt, Willendorfgasse 30 da die Kossler GmbH nur Eigentümerin dieser EZ ist, für den Stichtag 2024-10

3. Bewertungstichtag

2024-10-09, Tag der Befundaufnahme

4. Grundlagen der Bewertung

- 4.1 Besichtigung der Liegenschaft am 2024-10-09 in Anwesenheit von Frau Dr. Sahann, Herrn Dr. Hembach und Frau Heiling
- 4.2 Grundbuchsatz v. 2024
- 4.3 Naturaufnahme vom 2019-08-05 (Verlassenschaft) und 2024-10-09
- 4.4 Fotos vom 2019-08-05 und 2024-10-09
- 4.5 Bestimmungen der ÖNORM B1800.
- 4.6 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LGB), BGBl 1992/150 und ÖN B1802
- 4.7 Tabellenwerk Rössler/Langer/Simon/Kleiber, 6.Auflage, Luchterhandverlag, LBW nach Heimo Kranewitter
- 4.8 Angaben des Gemeindeamtes Wr. Neustadt
- 4.9 Angaben von Immobilienmaklern (Internet)
- 4.10 Immobilienpreisspiegel v. der Bundesinnung d. Immobilienreuhänder
- 4.11 Niederösterreichisches Baurecht
- 4.12 Angaben der Frau Dr. Sahann
- 4.13 Bewertungsgutachten von 2019-08-09 zu 23 A 136/19x

Allgemein:

Die im Gutachten von 2019-08-09 beschriebenen Bewertungsgegenstände haben sich im Wesentlichen nicht verändert. Die Grundstückswidmungen sind bis auf eine Ergänzung der Bebauungsbestimmungen unverändert. Der Zustand der Objekte hat sich seit 2019 weiter verschlechtert. Lediglich im ehemaligen Büro an der Willendorfer Gasse –EZ 521 – scheint ein Teilbereich für eine Bewohnung etwas saniert worden zu sein. Mit Ausnahme neuer Anstriche und Bodenbeläge hat sich der Grundzustand wie auch die Haustechnik aber nicht verändert.

Nachfolgend werden deshalb dem Bewertungszweck entsprechend nur die Abweichungen zum Bewertungsgutachten aus 2019 beschrieben und in der Wertanpassung berücksichtigt.

5. Grundstücksbeschreibung

5.1 Gutsbestand

Grundbuch 23443 Wr. Neustadt Stand 2024-10-17
EZ 7141

KATASTRALGEMEINDE 23443 Wiener Neustadt				EINLAGEZAHL 7141	
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt					

Letzte TZ 6675/2020					
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung EGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012					
***** A1 *****					
GST-NR		G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.2500/2			Bauf.(10)	171	
.2501			Bauf.(10)	734	
2836/2			GST-Fläche	2159	
			Bauf.(10)	645	
			Sonst(50)	1514	
2837/3			GST-Fläche	1132	
			Bauf.(10)	25	
			Sonst(50)	1107	
GESAMTFLÄCHE				4196	

Gesamt

4.196,0 m2

Informativ da nicht Bewertungsgegenständlich EZ 521 Gst. .2502

KATASTRALGEMEINDE 23443 Wiener Neustadt		EINLAGEZAHL 521	
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt			

Letzte TZ 2424/2024			
Plombe 4883/2024			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung EGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
.2502		GST-Fläche	919
		Bauf.(10)	246
		Sonst(50)	673 Willendorfer Gasse 30

Gesamt

919,0 m2

5.2 Dingliche Rechte (A2-Blatt)

Keine Eintragungen in den geg. GB-Auszügen

5.3 Eigentümer (B-Blatt)

EZ 7141 Gst. .2500/2, .2501, 2836/2 und 2837/3,

```
***** B *****
2 ANTEIL: 1/1
Rudolf Kossler Gesellschaft m.b.H. (FN 111578k)
ADR: Willendorfer Gasse 30, Wiener Neustadt 2700
a 6675/2020 Sacheinlagevertrag 1980-12-05 Eigentumsrecht
***** C *****
```

Informativ EZ 521 Gst. .2502

```
***** B *****
1 ANTEIL: 1/3
Siegfried Pust
GEB: 1934-02-13 ADR: Hauptpl. 34, Wiener Neustadt 2700
a 7400/1980 Kaufvertrag 1980-10-03 Eigentumsrecht
b 6678/2010 Adressenänderung
c 4378/2022 Teilungsklage (B C 116/22i)
2 ANTEIL: 2/3
Harald Pust
GEB: 1960-06-29 ADR: Tannenweg 8, Katzelsdorf 2801
a 8316/2020 Einantwortungsbeschluss 2020-03-11, Beschluss 2020-04-01
Eigentumsrecht
```

5.4 Dingliche Lasten (C-Blatt)

EZ 7141 Gst. .2500/2, .2501, 2836/2 und 2837/3,

```
***** C *****
1 a 4461/1954
DIENSTBARKEIT der Transformatorenstation und der
elektrischen Leitung auf Gst. .2501 gem Pkt 1 Übereinkommen
1954-11-23 für NEWAG Niederösterreichische
Elektrizitätswerke Aktiengesellschaft
b 366/1959 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 521
c gelöscht
7 gelöscht
```

Informativ EZ 521 Gst. .2502

```
***** C *****
E auf Anteil B-100 2
a 1140/2023 Urteil 2023-02-17 vollstz EUR 267.575,88
PFANDRECHT
Zinsen und Kosten siehe unter Feldgruppe 07 des Antrages
welcher unter EZ 7640/2023 eingeht, Kosten EUR 5.613,34 (0x)
Dr. Romana Weber-Müller, als Masseverwalterin des Dr.
Martin Hembach (30 E 324/23a)
b 1640/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 521 9035 20249 KG 23443 Wiener Neustadt
KG 144 KG 23415 Katzelsdorf
KG 298 KG 18107 Kleinheubach
E auf Anteil B-100 2
a 2474/2024 Urteil 2024-02-27 vollstz EUR 13.790,74 samt 4 % Z seit 2024-02-27, EUR 537,50
PFANDRECHT
für Dr. Romana Weber-Müller, als Masseverwalterin des Dr.
Martin Hembach (30 E 324/23a)
b 2424/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 521 9035 20249 KG 23443 Wiener Neustadt
KG 144 KG 23415 Katzelsdorf
KG 298 KG 18107 Kleinheubach
```


Die Zufahrt über Brunner Straße erfolgt über einen Grünstreifen zwischen Gehweg und Grundgrenze (Grst. 5344/2) welches im Eigentum der Stadt steht und konnte hier der gez. SV bei einer tel. Anfrage an die Stadtgemeinde keine verbindliche Information darüber erhalten, ob diese Zufahrt als dauerhaft angesehen werden kann. Nachdem aber beim Nachbargrundstück ON 19 dieselbe Situation vorliegt geht der gez. SV von der Annahme aus, dass die Zufahrt zur EZ 7141 dauerhaft möglich ist.



5.7 Verbauungsmöglichkeiten

Die Liegenschaft ist entsprechend den Bestimmungen der Bauordnung für Niederösterreich und dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde zu bebauen.

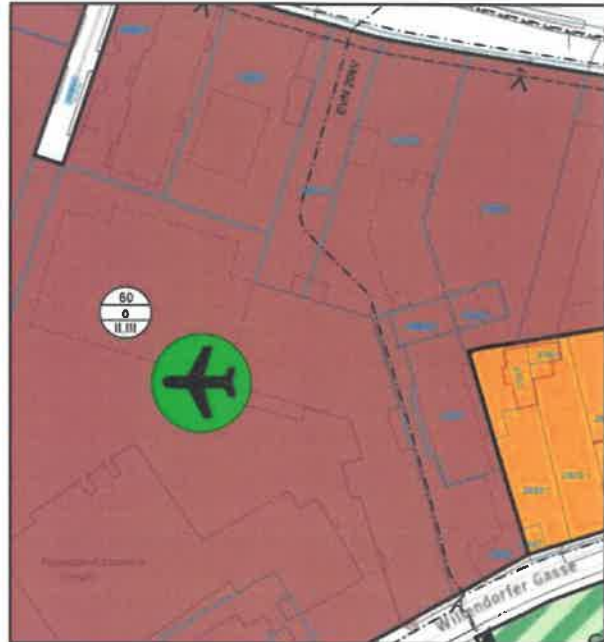
Das Grundstück befindet sich laut Flächenwidmungsplan der Gemeinde im Bauland Betriebsgebiet (**BB-Bauland-Betriebsgebiet**) an der Grenze zum Bauland Wohngebiet.

Seit der Erstbewertung 2019 wurde der Bebauungsplan überarbeitet und ist heute eine Bebauungsdichte von 60% mit offener Bebauung und einer Bauklasse II,III festgelegt.

Bebauungsplan 2019



und 2024



Legende zum gültigen Bebauungsplan

Baufluchtlinie Breite des Bauwerts in Meter Anbaupflicht an eine Straßen- oder Baufluchtlinie Anbaupflicht an eine Grundgrenze	Grenze zwischen Bauland gleicher Widmung wenn Bebauungsweisen, Bebauungshöhen und Bebauungsdichten nicht übereinstimmen	Bebauungsdichte in Prozent, Sonderbebauungsdichten mit der Kennzeichnung "siehe Verordnungstext"	Geschossflächenzahl Summe der Geschossflächen / Grundstücksgröße	Bebauungsweise o - offen, k - gekuppelt, g - geschlossen, f - frei Sonderbebauungsweise (siehe Verordnungstext) a3, k*, ok*	Bauklasse Bauklassenziffer in römischen Zahlen Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter	Sonderbebauungshöhe (siehe Verordnungstext) h(7.5), h2, h3, or absolute Höhe in Meter über Aodn	Hinweis auf Bebauungsbestimmungen gemäß § 3 der Verordnung zum Bebauungsplan (siehe Verordnungstext) N. Nebengebäude E. Einfriedungen K. Kfz-Abstellanlagen S. Sonstige Bebauungsvorschriften	Schutzzonenbereich	Schutzzone Kategorie 1 "Gebäude unter Denkmalschutz" Bebauungsdichte nicht fest gelegt Bebauungsweise nicht fest gelegt Bebauungshöhe nicht fest gelegt	Schutzzone Kategorie 2 "Schutzwürdige Gebäude" Bebauungsdichte nicht fest gelegt Bebauungsweise z.B. "g" Sonderbebauungshöhe "h2"	Schutzzone Kategorie 3 "Ensembleschutzwürdige Gebäude" Bebauungsdichte nicht fest gelegt Bebauungsweise z.B. "g" Sonderbebauungshöhe "h3"	Schutzzone Kategorie 4 "Stadtteilzone" Bebauungsdichte nicht fest gelegt Bebauungsweise z.B. "g" Bauklasse z.B. "III"	Erhaltenswertes Altortgebiet
--	---	--	--	---	---	---	---	----------------------------------	---	---	---	---	--

Die Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet.

EZ 7141

Information:

Das Grundstück 2500/2 in Wiener Neustadt (23443) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Information:

Das Grundstück .2501 in Wiener Neustadt (23443) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Information:

Das Grundstück 2836/2 in Wiener Neustadt (23443) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Information:

Das Grundstück 2837/3 in Wiener Neustadt (23443) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Informativ da nicht Bewertungsgegenständlich für EZ 521

Information:

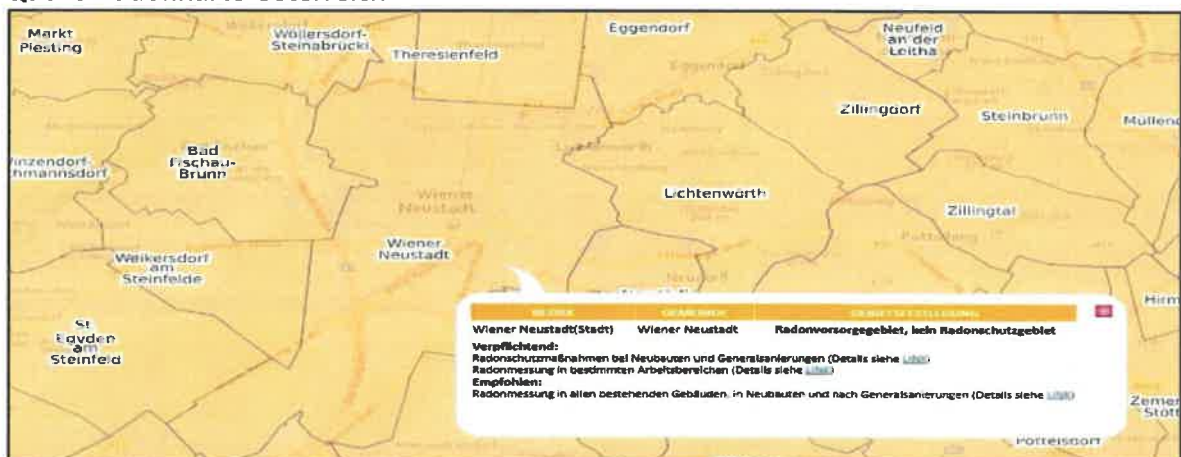
Das Grundstück .2502 in Wiener Neustadt (23443) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Der SV geht davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind und keine nennenswerten Wasserhaltungsarbeiten für eine Baudurchführung erforderlich sind.

Die Liegenschaft liegt laut Hochwasserzonierungskarte nicht im unmittelbaren Gefährdungsbereich.

Eine Radonmessung wurde nicht durchgeführt. Laut der „Österreichischen Radonkarte“ liegt das Bewertungsgegenständliche **Gebiet im „Radonvorsorgegebiet aber nicht im Radonschutzgebiet“**.

Quelle Radonkarte Österreich



Die ÖNORM S 5280-2 „Radon – Bautechnische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden“ beschreibt die erforderlichen Radonschutzmaßnahmen und gilt für die Planung und Errichtung von Neu- und Zubauten, welche für Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltszwecke vorgesehen sind. Ebenso gilt sie für Sanierungen, bei denen horizontale, erdberührte Bauteile bis zum Erdreich neu errichtet werden. Der Umfang der Radonschutzmaßnahmen hängt von der Gebietsausweisung laut Radonkarte, des Gebäudetyps (Ausführung der erdberührten Bauteile bzw. Unterkellerung) sowie von der Nutzung (Aufenthaltsräume im Kellerbereich geplant) ab. Gemäß ÖNORM S 5280-2 sind Bauwerke, die gegen nichtdrückendes oder drückendes Wasser abgedichtet sowie in ihren An- und Abschlüssen und Durchführungen konvektionsdicht hergestellt wurden, jedenfalls ausreichend dicht gegen Radonkonvektion.

5.8 Ver- und Entsorgung

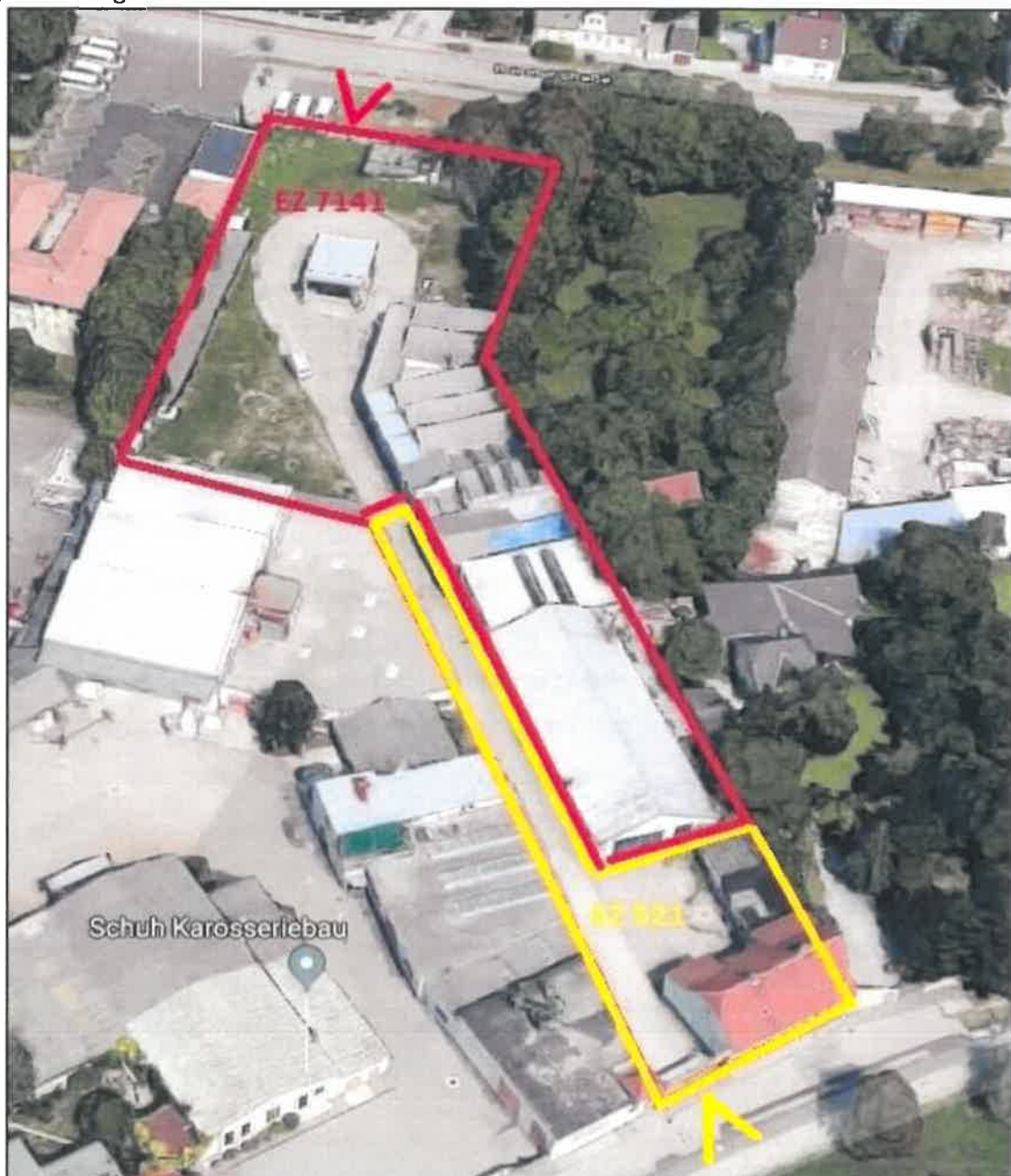
Die Liegenschaft ist an das Wasser- und Kanalnetz sowie an die Stromversorgung angeschlossen.

5.9 Derzeitige Bebauung

Die Bewertungsgegenständlichen Grundstücke der EZ 7141 sind mit Gebäuden einer stillgelegten KFZ-Werkstatt bebaut.

Jene der EZ 521 mit einem alten Bürogebäude und daran anschließend einem Lagergebäude.

Quelle Google



6. Gebäudebeschreibung

6.1 Allgemeine Beschreibung

Die Werkshallen sind in Metallrahmen und massive Bauweise ausgeführt.

Die Flugdachkonstruktion an der linken Grundgrenze sind in Holzbauweise ausgeführt.

6.2 Technische Beschreibung

Fundamente und

Fußbodenkonstruktion:

verm. Streifen und Plattenfundament

Mauerwerk :

Keram. – Betonmauerwerk und Stahlrahmen

Decken :

verm. massive und Stahlträgerdecken

Dachkonstruktion :

Sattel, Pult und Sheddächer

Innenwände :

Grober und feiner Verputz, Anstriche, Fliesen

Außenwände :

Verputz, Metallpaneele

Bodenbeläge :

Beton, textile und keram. Beläge

Fenster :

Profilitverglasungen, Kunststofffenster,

Metallfenster

Türen :

Füllungstüren, Metalltüren

Elektroinstallation :

Wand- und Deckenauslässe, sowie Stecker und

Schalter sind in für den ehem. Betriebszweck ausreichender Anzahl vorhanden. Die Funktion wurde nicht überprüft.

Sanitärinstallation :

einfache Wasser und Sanitärinstallation

Die Funktion wurde nicht überprüft

Von der Detailbeschreibung der einzelnen Räume wird Abstand genommen und auf die technische Beschreibung sowie die beiliegenden Fotos verwiesen

Fotos aus 2019 und 2024





2019

2024



Nicht Bewertungsgegenständlich

EZ 521 mit Büro + Lager

2019

2024

**6.3 Zubehör**

Gesondert zu bewertendes Zubehör wurde dem Sachverständigen nicht angegeben.

Inwieweit die vorhandene technische Einrichtung einen Marktwert darstellt müsste ein SV aus dem entsprechenden Fachgebiet beurteilen.

Die Bewertung basiert auf dem Ansatz eines freigemachten Objektes. Die Freimachungskosten finden nicht in die Bewertung Eingang.

6.4 Baualter

Die Nutzungsdauerermittlung basiert auf dem, bei der Befundaufnahme vorgefundenen Zustand der Objekte. Da von einem Bruchlastversagen in der Regel der älteste Bauteil zuerst betroffen sein wird, ist davon auszugehen, dass auch die mit dem ältesten Bauteil verbundenen neueren Bauteile mit untergehen würden. Eine weiterführende Differenzierung einzelner Bauteilalter würde also keine, der Wirklichkeit entsprechende Berechnungsgrundlage ergeben.

Die Gebäude wurden ca. im Zeitraum 1970-1980 errichtet, eine genauere Zeiteingrenzung ist aus dem Bauakt nicht zu erheben.

Die Ausführung und der Zustand würden einem Ø Gebäudealter von ca. 40-50 Jahren entsprechen.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer von Werk- und Lagerhallen sowie Fabriksgebäuden liegt lt. einschlägiger Literatur (siehe Erläuterung) bei 30-50 Jahren, von Büro- und Verwaltungsgebäuden von 50-80 Jahren.

Die technische Lebensdauer muss mit der wirtschaftlichen Lebensdauer von Bauteilen nicht übereinstimmen, im Gegenteil; meist liegen erhebliche Unterschiede vor.

Als technische Lebensdauer ist der Zeitraum definiert, an welchem die Nutzbarkeit und die vorgesehene Funktion des Bauteils nicht mehr erfüllt werden kann und für eine

Bestandserhaltung mehr aufzuwenden ist, als die Kosten zur Herstellung des Bauteils ausmachen.

Die wirtschaftliche Lebensdauer hingegen ist in erheblichem Maße von wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem „Zeitgeist“ abhängig.

Die Nutzungsansprüche an Gebäude ändern sich etwa alle 20 bis 30 Jahre, die wirtschaftliche Dauerhaftigkeit kann somit wesentlich kürzer sein als die technische Lebensdauer eines Bauteils bzw. Einzelbauteils.

Modernisierungselemente welche eventuelle eine Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer bedeuten würden sind nicht erkennbar.

Aus dem Zustand der Gebäude (siehe Pkt. 6.5) abgeleitet ist wie zum Bewertungsstichtag 2019-01 die Aussage zu treffen, dass sie das Ende ihrer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer erreicht haben und **wirtschaftlich gesehen Abbruchreif** sind.

Nachdem bereits durchgreifende Instandhaltungsmaßnahmen und bauliche Verbesserungen wie Anhebung der thermischen Gebäudedämmung, Neuherstellung des Feuchtigkeitsschutzes und der gesamten Haustechnik, Anpassungen der Raumfiguration auf heutige Betriebsbedürfnisse usw. erforderlich wären deren Kostenaufwand aber bereits über dem Bauwert liegen würde, ist streng wirtschaftlich betrachtet von der Abbruchreife zu sprechen welche auch vom Markt als solche wahrgenommen würde.

Erläuterung zu Gesamtnutzungsdauer

GESAMTNUTZUNGSDAUER GEBÄUDE			
GEBÄUDENUTZUNG / BAULICHE ANLAGE		AUSFÜHRUNG	GND JAHRE
A	Außenanlagen - befestigte Fahrflächen		10-30
B	Beherbergungsbetriebe, Gastronomie	Gaststätten	30-50
		Hotels, Pensionen	30-50
	Büro- und Verwaltungsgebäude	Allgemeine Bürogebäude	30-60
		Banken und Versicherungsbauten	30-60
C	Containerbauten	einfache Ausführung	10-20
		gehobene Ausführung	15-30
D	Dachraumbausbauten - nachträglich errichtet	Holz- und Stahlblechkonstruktionen, Trockenmauerbau	40-60
		Massivbauweise	60-80
E	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	Ortbau - Massivbauweise	60-80
	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Fertighaus	Holz- Massivbauweise (Block-, Brettstapel-, Brettsperholz-, Raumzellenbauweise)	60-70
		Holz- Leichtbau (Rahmen-, Skelettbauweise)	50-60
		weise	
		Massivbauweise	60-70
	Einkaufszentren, Warenhäuser, Märkte	Einkaufszentren, SB Märkte, Fachmärkte	20-30
Kauf und Warenhäuser		30-50	
G	Gewächshäuser	Leichtkonstruktionen Stahl - Glas	15-30
	Gewerbe und Industriegebäude	besonders beansprucht / hoher techn. Standard / Sonderbauten	20-40
		Massivbauweise	30-50
H	Hallenbauten	Leichtbau	20-40
		Massiv	30-50
K	Krankenhäuser, Kur- und Pflegeheime	Altenwohnheime	25-50
		Krankenhäuser, Kliniken	40-50
		Kur- und Heilanstalten	40-50
	KFZ-Einstellanlagen, Garagen	Garagen mit Einzelboxen - Leichtbauweise	20-30
		Garagen mit Einzelboxen - Massivbauweise	30-50
	Parkhäuser	35-50	
	Tiefgaragen	50-80	

6.5 Bauzustand und Bauschäden

Anmerkung: Die Befundung erfolgt entsprechend dem Zweck des Gutachtens durch Augenschein ohne Materialentnahme und Zerstörungsfrei! Wenn nicht einsehbar geht der gez. SV von der Annahme aus, dass die Ausführung den Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Herstellung entspricht.

Der im Rahmen der Verlässenschaftsbewertung befundete Zustand der Gebäude hat sich **seit 2019 weiter verschlechtert**.

Neben Niederschlagswassereintrittsschäden in fast allen Bereichen sind starke Abwitterungen an der Außenhaut, Kondensatschäden an der Dachverkleidung auch Nutzungsschäden an den Bodenbelägen, Ausführungsmängel und eine nicht mehr zeitgemäße Ausführung der Haustechnik wie auch der thermischen Dämmung sichtbar.

Fotos aus 2019





Fotos aus 2024



Für eine dem Betriebszweck entsprechende weitere Nutzung wären umfangreiche Instandsetzungsarbeiten erforderlich und müsste neben der gewerberechtlichen Tangente auch neue bauliche Maßnahmen den Arbeitnehmerschutz und den Brandschutz betreffend durchgeführt werden.

6.6 Baumängel bzw. verlorener Bauaufwand

Die Figuration und Ausstattung ist nicht mehr zeitgemäß und unwirtschaftlich im Hinblick auf eine rentable Betriebsführung. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist wirtschaftlich kaum realisierbar.

Darüber hinaus würden lt. Informationen der BH Wr. Neustadt umfangreiche behördliche Auflagen bei Beibehaltung des geg. Betriebszweckes im Hinblick auf den Brandschutz erteilt werden.

6.7 Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß Energieausweis Vorlagegesetz (EAVG) wurde nicht vorgelegt. Gemäß § 5 EAVG wäre deshalb von einer, dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz auszugehen.

7. Außenanlagen

Die Freiflächen bestehen aus Rasenflächen und Befestigungen. Eine einfache Einfriedung ist vorhanden.

8. Bewertung

In Österreich muss bei allen gerichtlichen Verfahren die Wertermittlung einer Liegenschaft nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG 1992, BGBl. 150/192) erfolgen.

Das LBG schreibt dem Sachverständigen vor, dass er sich bei der Wertermittlung einer wissenschaftlich anerkannten Methode die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht, zu bedienen hat. Als anerkannte Methoden der Wertermittlung kommen das Vergleichswertverfahren (§4 LBG), das Ertragswertverfahren (§5 LBG) und das Sachwertverfahren (§6 LBG) in Betracht.

Es bleibt dem Sachverständigen überlassen, welches der oben genannten Wertermittlungsverfahren er anwendet. Er muss die gewählte Methode jedoch ausreichend begründen (§7 LBG). Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Für die Bewertung kommen folgende auch in der Ö-Norm B1802-1 beschriebene Verfahren in Betracht:

Das *Sachwertverfahren* ist in der Regel dann anzuwenden, wenn es für die Wertschätzung am Markt nicht vorrangig auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Wertbestimmend sind.

In diesem Verfahren steht somit die „Sache“ im Vordergrund. Dies ist in erster Linie bei Ein- und Zweifamilienhäusern durch die vorwiegende Eigennutzung der Fall.

Ein typisches „Sachwertobjekt“ (wie z.B. ein Einfamilienhaus) wird vom Markt auch als solches gesehen und hat üblicherweise einen höheren Sachwert als Ertragswert.

Das *Vergleichswertverfahren* wobei hier der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw. Mieten vergleichbarer Liegenschaften ermittelt wird. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Da für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens – mit Ausnahme der Bodenwertermittlung - keine, mit den maßgeblichen Wertfaktoren der zu bewertenden Liegenschaft übereinstimmende Vergleichsliegenschaften vorhanden sind, muss von diesem Ermittlungsverfahren Abstand genommen werden.

Das *Ertragswertverfahren* kommt zur Anwendung, wenn es die Nutzungsbestimmung bebauter Liegenschaften in erster Linie ist, aus den Erträgen über die Bewirtschaftungskosten hinaus eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen. Für gewerblich genutzte Ertragsimmobilien (wie z.B. Mietwohnhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude oder Handelsobjekte) ist die Preisfindung am Immobilienmarkt von den erwarteten zukünftigen Erträgen bestimmt, denn die vermietete Immobilie hat den Wert, der durch die zukünftig erzielten Erträge aus Mieten bzw. dem späteren Verkaufserlös zustande kommt. Das dafür verwendete Wertermittlungsverfahren ist ein Barwertverfahren zu allen zukünftigen Erträgen und kommt im Ertragswertverfahren zur Anwendung. Gebäude wie das geg. weisen zwar in der Regel einen Ertragswert auf der sich an den Sachwert annähert, sind aber in erster Linie für die Eigennutzung und nicht für Vermietung oder Verpachtung konzipiert weshalb von diesem Verfahren ebenfalls Abstand genommen wird.

Ein weiteres Verfahren wäre das in der Ö-Norm B 1802-2 Teil 2 beschriebene *Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren)*. Das DCF-Verfahren dient zur Ermittlung des Marktwertes von bebauten Liegenschaften, Liegenschaftsanteilen und Projektentwicklungen.

Bei diskontinuierlichen Entwicklungen verursacht durch z. B.: Abweichungen zum aktuellen Marktmietniveau; Staffelmietverträge; strukturelle Leerstände; Modernisierungen; mietfreie Zeiten; Vermietungsbegünstigungen; schwankende Bewirtschaftungskosten; Instandsetzungen, ist das DCF-Verfahren als Blockverfahren geeignet.

Auch in Betracht zu ziehen ist das in der Ö-Norm B 1802-3 Teil 3 beschriebene *Residualwertverfahren*. Das Residualwertverfahren dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes von unbebauten Liegenschaften (respektive des Bodenwertes) und Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen von bebauten Liegenschaften. Häufiger Anwendungsfall ist beispielsweise die Berechnung eines Entwicklungsgewinns. Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei der

Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gemäß § 4 LBG) ausscheidet; der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes; der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit einer sich anschließenden Neuentwicklung u. dgl. geplant ist sowie zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform von bebauten Liegenschaften. Darüber hinaus kann das Verfahren jedoch auch zur Auflösung nach einer anderen Variablen als dem Bodenwert angewendet werden.

Da die geg. Gebäude für die Eigennutzung konzipiert sind und Erträge aus Vermietung und Verpachtung zu erzielen hier im Hintergrund stehen, wird der Gebäudewert vom gez. SV deshalb über das SACHWERTVERFAHREN ermittelt.

8.1 Bodenwert

Die Bewertung erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes BGBl. 1992/150, und zwar nach dem Vergleichswertverfahren.

Für die Bodenwertermittlung finden sich im LBG und der ÖNORM B1802-1 folgende Regelungen:

LBG §6 Abs (2) lautet: 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.

Punkt 6.4.2 der ÖNORM B 1802-1 lautet: Der Bodenwert leitet sich in der Regel aus Kaufpreisen der Transaktionen vergleichbarer Liegenschaften mittels Vergleichswertverfahren gemäß 6.3 ab. Die Kosten der Aufschließung (nach ÖNORM B 1801-1) sind zu berücksichtigen.

Aus Pkt. 6.3 Die zum Vergleich herangezogenen Liegenschaften und ihre Kaufpreise bzw. Mieten sind zu nennen, sofern keine rechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Ihre Wertbestimmungsmerkmale sind zu beschreiben. Allfällige Preisschwankungen auf dem Markt sind begründet zu berücksichtigen. Soweit örtlich keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, darf auf geeignete Liegenschaften in vergleichbaren Gebieten zurückgegriffen werden, sofern die örtlichen Verhältnisse und die Marktlage einen Vergleich zulassen. Soweit zum Bewertungsstichtag keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, darf auf geeignete Liegenschaften zurückgegriffen werden, sofern diese zum Bewertungsstichtag einen Vergleich zulassen.

Nachdem Vergleichswerte immer nur einen Blick in die Vergangenheit darstellen können ist es - sofern der zeitliche Abstand zum Bewertungsstichtag nicht verhältnismäßig gering ist und sich während dieses Zeitraums keine nennenswerten Preisschwankungen ereignen - notwendig, dass die Werte an den Stichtag angepasst werden.

Für eine Indexierung zum Stichtag eignet sich jedoch nicht der Verbraucherpreisindex (VPI) da Immobilien kein Gut aus dem hierfür verwendeten Warenkorb darstellen. In der Bewertungs- und Gerichtspraxis hat sich hierfür z.B. der von der Wirtschaftskammer jährlich veröffentlichte Immobilienpreisspiegel oder die von der Statistik Austria jährlich veröffentlichten Immobiliendurchschnittspreise aus welchen Veränderungen in einem größeren und kleinerem Umfeld ableitbar sind, als praktikabel erwiesen.

Gebundener Bodenwert

Der gez. SV folgt zum gebundenen Bodenwert den Ansätzen im 2013 von der Liegenschaftsbewertung Akademie GmbH herausgegebenen Artikel das, wird ein unbebautes Grundstück mit einem Gebäude bebaut, diese beiden Liegenschaftsteile ab dann, zumindest über die Nutzungsdauer des Gebäudes, ein gemeinsames Schicksal teilen. Ab der Gebäudeerrichtung wird auch der Verkehrswert einer bebauten Liegenschaft überwiegend vom Markt als Gesamtwert wahrgenommen. Der Bodenwert geht daher als eigene Marktgröße unter, womit eine Differenzermittlung zwischen unbebauten und bebauten Grundstücken nicht mehr zielführend erscheint. Auch ist es nicht plausibel, getrennt einen Vergleichswert des Bodens von bebauten Liegenschaften zu ermitteln, womit eine Differenzermittlung zwischen unbebauten und bebauten Grundstücken nicht möglich ist. Ein Bebauungsabschlag kann daher nur bei einer begründeten baulichen „Minderausnutzung“ des Grundstücks vorgenommen werden, die sich insbesondere an der Sicht der Marktteilnehmer orientiert.

Etwaige Zu- oder Abschläge, die sich aufgrund einer Abweichung wegen einer Bebauung ergeben, werden vom gez. SV als eigener Faktor bei der Marktanpassung nach § 7 LBG berücksichtigt.

Hochwassergefährdung

Erläuterung basierend auf einem 2011 veröffentlichten Artikel im SV Heft 3

Zum Ansatz einer eventuellen Wertminderung kommt noch das merkantile Unbehagen des Käufers (welches sich jedoch meist nur in der unmittelbar einem schadenswirksamen Naturereignis folgenden Zeit infolge Sensibilisierung auch marktwirksam gravierender auswirkt). Somit unterliegen in diesem spezifischen Segment die Wertrelationen deutlichen regionalen und vor allem temporären Schwankungen.

Im Allgemeinen können daher nur folgende Abschläge (welche einerseits einer Häufung der Ereignisse und andererseits den Einflüssen der spezifischen Nutzung und des regionalen/örtlichen Preisniveaus unterliegen) angesetzt werden:

	im Bauland		Grünland im Konnex	
HQ 100/HW 100	ab	–3 %	0 bis	–3 %
Gefahrenzone „gelb“	ab	–5 %	ab	–3 %
HQ 60/HW 60	ab	–5 %	ab	–3 %
HQ 30/HW 30	ab	–10 %	ab	–5 %
Gefahrenzone „rot“	Sonderbewertung		ab	–10 %

Nachdem die Liegenschaft nicht im höheren Gefährdungsbereich (HQ 30/100) liegt erscheint im geg. Fall ein Abschlag nicht begründbar.

Im Zuge der Gutachtenserstattung hat der Sachverständige Erhebungen über ortsübliche, nachhaltig erzielbare Grundstückspreise geführt, wie z.B. Einsichtnahme in die digitalisierte Urkundensammlung am Grundbuchgericht, Erhebungen bei ortsansässigen

Immobilienmaklern, bei der Gemeinde und Recherchen auf Immobilienplattformen und in Datenbanken.

Der SV bedient sich wie bei Grundbuchabfragen der entgeltlichen Abfrage IMMONETZT. Hier konnte er keine in vergleichbarer zeitlicher und räumlicher Nähe zum Bewertungsobjekt und Stichtag liegende Vergleichsliegenschaften mit einer BB Widmung erheben.

Lediglich 2 am Stadtrand liegende Grundstücke mit Kaufvertragsdatum 2021 und 2022 waren zu erheben. Diese scheinen aber als Vergleichstransaktion kaum verwendbar da der Anpassungsbedarf an den aktuellen Stichtag an die Plausibilitätsgrenzen stößt.

Der SV orientiert sich deshalb an den im Immobilienpreisspiegel 2023 publizierten Werten für Betriebsliegenschaften. Den Wert für 2024 leitet er mit einer Wertanpassung wie sie in der jährlichen Veränderung in der Tabelle publiziert wird, ab.

Quelle: Immobilienpreisspiegel 2023

Grundstücke Betriebsansiedlung						
Nutzwert	Tulln			Waidhofen/Thaya		
	PS 22	PS 23	+/-%	PS 22	PS 23	+/-%
einfach	48,36	50,77	4,97	12,74	14,25	11,86
gut	69,90	70,93	1,47	22,63	25,82	14,07
sehr gut	90,97	99,54	9,43	56,78	57,93	2,03

Nutzwert	Waidhofen/Ybbs			Wiener Neustadt (Land)		
	PS 22	PS 23	+/-%	PS 22	PS 23	+/-%
einfach	25,75	27,88	8,25	34,51	38,63	11,93
gut	40,55	45,78	12,89	56,09	59,02	5,22
sehr gut	59,00	62,50	5,93	74,39	84,10	13,05

Nutzwert	Wiener Neustadt (Stadt)			Zwettl		
	PS 22	PS 23	+/-%	PS 22	PS 23	+/-%
einfach	69,08	73,00	5,68	32,44	34,81	7,33
gut	85,40	91,67	7,34	54,75	55,75	1,83
sehr gut	108,78	112,67	3,57	98,45	94,78	-3,72

Nachdem die Liegenschaft an ein Wohngebiet angrenzt und am Stadtrand für Betriebsansiedlungen seit 2019 wesentlich attraktivere Grundstücke und Rahmenbedingungen für Betriebsansiedlungen geschaffen wurden, geht der gez. SV von **einem einfachen Nutzwert** mit einem Mittelwert für die geg. Lage von € 73,-/m² für 2023 aus. Für die Anpassung auf 2024 werden + 5,68% (wie 2022 auf 2023) angesetzt.

€ 73,- + 5,68% = € 77,14 **gerundet € 77,0/m²**

EZ 7141

Grundstücksfläche mit BB Widmung (siehe Pkt. 5.7)

EZ 7141 4.196,0 m²

4.196,0 m² x € 77,00/m²

€ 323.092,00

Bodenwert gerundet

€ 323.000,00

8.2 Gebäudewert nach dem Sachwertverfahren

Die Berechnung des Bauwertes erfolgt nach den Bestimmungen der ÖNORM B1802-1 wonach:

6.4.3.1 Neubauwert

Der Neubauwert von Objekten ist aus den marktüblichen Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag je Raum- oder Flächeneinheit durch Vervielfachung zu ermitteln.

6.4.3.2 Wertminderung infolge Alters

Diese Wertminderung ist nach dem Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu bestimmen.

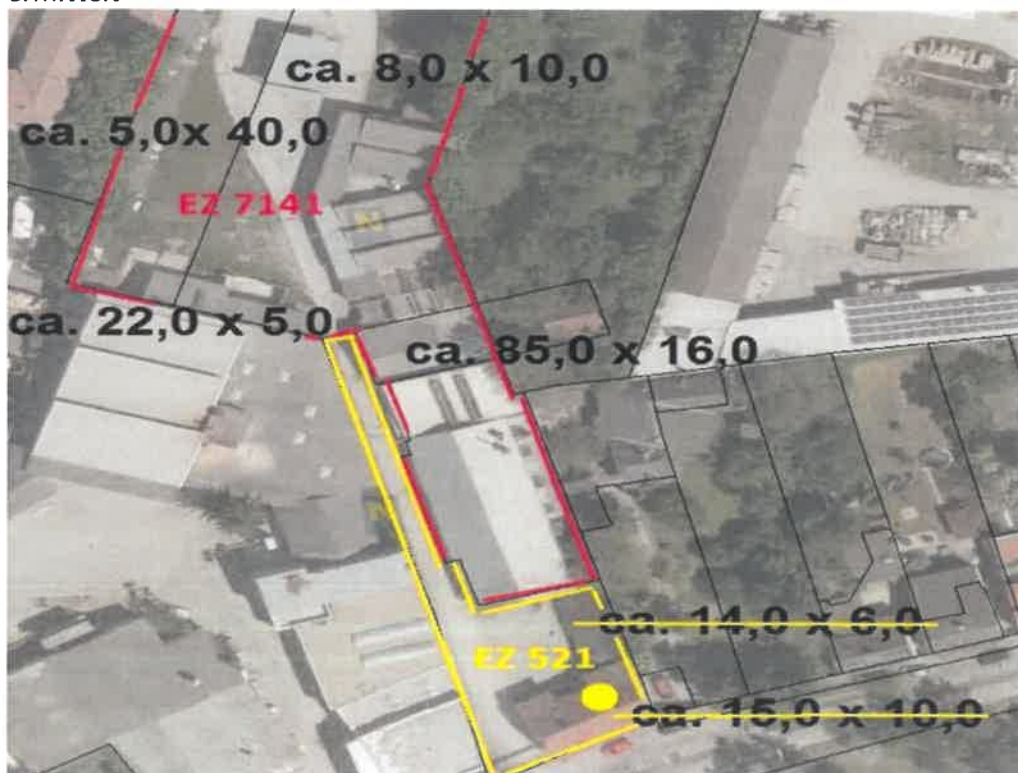
6.4.3.3 Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs

Diese Wertminderung ist nachvollziehbar zu begründen oder nach den für die Beseitigung erforderlichen Kosten zu bestimmen. Die Beseitigungskosten sind jedenfalls dann anzusetzen, wenn die Beseitigung für die weitere Benutzung unabdingbar ist.

6.4.4 Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands

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, übergroße Raumhöhen) oder eine aufwendige Extraausführung, nicht voll entspricht oder eine starke Zweckgebundenheit (insbesondere bei Industriebauten) aufweist, ist als wirtschaftliche Wertminderung zu bestimmen. Sie ist vom Bauwert in Abzug zu bringen.

verbaute Fläche mit den im NÖ-Atlas zur Verfügung stehenden, digitalen Messwerkzeugen ermittelt



Gebäude auf der EZ 7141

Ca. $85,0 \times 16,0 + 22,0 \times 5,0 +$
 $5,0 \times 40,0 + 8,0 \times 10,00 = \text{ca. } 1.750,0 \text{ m}^2$

ca. $1.750,00 \text{ m}^2 \times \emptyset \text{ € } 508,00/\text{m}^2$ exkl. Mwst.	€ 889.000,00
Neubauwert 2024 geschätzt	€ 889.000,00

Wertminderung wegen Baualter (siehe Pkt. 6.4)

100,00 % von € 889.000,00 =	€ - 889.000,00
Bauzeitwert	€ 0,00

Abbruchkosten (siehe Pkt. 6.5)

Geschätzt ca. 7000 m ³ umb. Raum $\times \emptyset \text{ € } 28,00/\text{m}^2$ exkl. Mwst.	€ - 196.000,00
	€ - 196.000,00

Negativer Gebäudewert exkl. Mwst.	<u>€ - 196.000,00</u>
--	-----------------------

8.3 Außenanlagen

Die Bewertung der Außenanlagen erfolgte aufgrund von direkten Berechnungen einschließlich aller Zu.- und Abschläge für Wertminderungen, Werterhöhungen und sonstigen Wert bestimmenden Faktoren sowie unter Berücksichtigung, ob der Wert auch von Käufern honoriert würde.

Der Wert der Einfriedung und Befestigungen sind bei den Abbruchkosten für die Gebäude berücksichtigt.

Außenanlagen	<u>€ 0,00</u>
---------------------	---------------

8.4 Dingliche Rechte und Lasten

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

Die für das Grst .2501 eingetragene Dienstbarkeit der Transformatorenstation und der elektrischen Leitung stellt für den Eigentümer des belasteten Grundstücks nur eine sehr geringe Einschränkung der freien Verfügung über das Grundstück dar und kann in der Bewertung unberücksichtigt bleiben.

Es ist hier auch unklar, ob dieses Recht überhaupt noch ausgeübt wird. Diesbezüglich konnte der gez. SV auf Nachfrage bei der EVN keine verbindliche Auskunft erhalten.

8.5 Sachwert

Eingeschränkt auf die EZ 7141

Bodenwert (lt. Pkt.8.1)	€	323.000,00
Gebäudewert (lt. Pkt.8.2) negativ	€ -	196.000,00
Bauwert Außenanlagen (lt. Pkt.8.3)	€	0,00
Dingliche Rechte u. Lasten (lt. Pkt.8.4)	€ -	---,--
	€	127.000,00

8.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert **gemäß LBG § 2** ist jener Preis, welcher üblicherweise bei einer Veräußerung der Sache im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. *Besondere Vorlieben und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.*

Nach **ÖN B 1802-1 (2022)** Pkt. 3.16 kann dem Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft auch die „höchste und beste Nutzung“ zugrunde gelegt werden. Die „höchste und beste Nutzung“ wird in der **ÖNORM B 1802-1:2022** definiert als „integraler Bestandteil des Verkehrswertes/Marktwertes, der die Nutzung einer Immobilie bezeichnet, die physisch möglich, vernünftigerweise wahrscheinlich sowie zurzeit oder in Zukunft wahrscheinlich gesetzlich erlaubt ist und zum Bewertungsstichtag zum höchsten Wert führt“.

Da in der **geg. Bewertung dem gestellten Auftrag und Verwendungszweck** entsprechend der Verkehrswert zu einem vorgegebenen Stichtag zu ermitteln ist **und eine „höchste und beste Nutzung“ im Sinne der ÖN**, bei welcher insbesondere auf allfällige höherwertigere Alternativnutzungen sowie allfällige Projektentwicklungs- und Liquidationsüberlegungen zu achten wäre **nicht gefragt ist**, erfolgt die Bewertung nach den Kriterien des „gemeinen Wertes“, also jenem Wert der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes und seiner Marktgängigkeit bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes wie auch der **ÖNORM B 1802** hat der Sachverständige das kalkulatorische Ergebnis der von ihm angewendeten Bewertungsmethode vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren. **Er muss also die Notwendigkeit einer Marktanpassung untersuchen und erforderlichenfalls eine Marktanpassung vornehmen.**

Die Übernahme von Tabellenwerten aus der Literatur beim Ansatz der Marktanpassung ist nicht empfehlenswert, solche Tabellen können lediglich einen Anhaltspunkt auf die mögliche Größenordnung der Marktanpassung geben. Der Sachverständige ist jedenfalls angehalten, die Marktanpassung regional- und objekttypisch begründet festzusetzen, wobei insbesondere die Marktgängigkeit des Objektes, die Höhe des Sachwertes sowie der Bodenwertanteil am Sachwert der Liegenschaft zu berücksichtigen sind. Augenmerk ist auch auf die Kaufkraft in der Region sowie auf demographische Daten zu legen.

Einschätzung der Marktsituation zum Bewertungsstichtag

Der Wert der geg. Immobilie EZ 7141 wird durch ihren Bodenwert bestimmt und weil die nicht Bewertungsgegenständliche die EZ 521 und die EZ 7141 eine wirtschaftliche Einheit bilden, für sich alleine eher einen überschaubaren Interessentenkreis ansprechen.

Es sollte deshalb, soweit möglich danach getrachtet werden beide EZ gemeinsam zu vermarkten.

Unter Berücksichtigung des Marktgeschehens erscheint der ermittelte Sachwert zum Bewertungsstichtag erzielbar, weshalb von einer Marktanpassung Abstand genommen und der Verkehrswert direkt aus dem Sachwert abgeleitet wird.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 4.4)

Allgemein ist festzuhalten, dass die Immobilienbewertung grundsätzlich immer eine modellhafte Schätzung des möglichen Verkaufspreises ist. 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 und die **Schwankungsbreiten zwischen 10% und 20% liegen.**

Weiter wird darauf verwiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendiger Weise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Besonders trifft dies auf Bewertungen mit abweichenden bzw. historischen Bewertungsstichtagen und komplexen Spezialimmobilien zu. Durch die Dynamik im Immobilienmarkt sind hier jedenfalls bei einem späteren Veräußerungszeitpunkt die Markveränderungen zu betrachten.

Der zu erzielende Preis wird meist dann an der unteren Grenze dieser Schwankungsbreiten liegen, wenn – aus welchen Gründen immer – die Notwendigkeit zur raschen Veräußerung der Liegenschaft, also ein diesbezüglicher Zeitdruck, besteht. Das erzielbare Entgelt wird dann an der oberen Grenze liegen, wenn genügend Zeit für den Verkauf zur Verfügung steht und insbesondere die Veräußerungsabsicht entsprechend publik gemacht wird.

9. Zusammenfassung

9.1 Verkehrswert der bebauten Liegenschaft Grundbuch 23443 Wr. Neustadt, eingeschränkt auf die EZ 7141 mit den Gst. .2500/2, .2501, 2836/2 und 2837/3, topographische Bezeichnung 2700 Wr. Neustadt, Willendorfgasse 30 da die Kossler GmbH nur Eigentümerin dieser EZ ist, für den Stichtag 2024-10

€ 127.000,00

(in Worten: Euro hundertsevenundzwanzigtausend)

10. Schlussbemerkung

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter (Europäische Bewertungsstandards der TEGoVA, S. 2.10), objektiv und unparteiisch erstellt. 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 offen gelegt wurden.

Der Sachverständige haftet nicht für die Richtigkeit der im Grundbuch dargestellten Flächenmaße als auch nicht für Gebäudeabmessungen auf Basis von vorgelegten Plänen und Unterlagen. 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.

Die Ausfertigung erfolgt digital, eine digitale Kopie verbleibt beim gez. SV.

Wr. Neustadt, am 2024-10-21

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige





Beilage II



Bmstr. Gerhard Trauner

Allg. beeid. u. gerichtl. zertifizierter Sachverständiger f. Bauwesen und Immobilien

An

Viehböck Breiter Schau Nau & Lindner

Rechtsanwälte GmbH & Co KG

Bahnhofsplatz 1a/1/5

2340 Mödling

GZ.: 30 E 824/23a

Wr. Neustadt: 2024-10-21

GA. Nr.: **24288-2**, Bm.Tr

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG WERTANPASSUNG

2700 Wr. Neustadt, Hauptplatz 34



1. Auftraggeber

Viehböck Breiter Schau & Lindner

Rechtsanwälte GmbH & Co KG

Dr. Sigrid Sahann

02236 22050

Bahnhofsplatz 1a/1/5

2340 Mödling

als Verwalterin in obiger Exekutionssache

office@vbsn.at

2. Zweck der Bewertung

Die AG beauftragte mich am 2024-07-19 schriftlich mit der Anpassung des, in der Verlassenschaftssache nach dem am 2019-01-22 verstorbenen **Siegfried PUST** ermittelten Verkehrswertes der bebauten Liegenschaft Grundbuch 23443 Wr. Neustadt, EZ 20249 mit dem Gst. .19, topographische Bezeichnung 2700 Wr. Neustadt, Hauptplatz 37 für den Stichtag 2024-10

3. Bewertungstichtag

2024-10-09, Tag der Befundaufnahme

4. Grundlagen der Bewertung

- 4.1 Besichtigung der Liegenschaft am 2024-10-09 in Anwesenheit von Frau Dr. Sahann, Herrn Dr. Hembach und Frau Heiling
- 4.2 Grundbuchsauszug v. 2024-07
- 4.3 Naturaufnahme vom 2019-08-05 (Verlassenschaft) und 2024-10-09
- 4.4 Fotos vom 2019-08-05 und 2024-10-09
- 4.5 Bestimmungen der ÖNORM B1800.
- 4.6 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LGB), BGBl 1992/150 und ÖN B1802
- 4.7 Tabellenwerk Rössler/Langer/Simon/Kleiber, 6.Auflage, Luchterhandverlag, LBW nach Heimo Kranewitter
- 4.8 Angaben des Gemeindeamtes Wr. Neustadt
- 4.9 Angaben von Immobilienmaklern (Internet)
- 4.10 Immobilienpreisspiegel v. der Bundesinnung d. Immobilientreuhänder
- 4.11 Niederösterreichisches Baurecht
- 4.12 Angaben der Frau Dr. Sahann
- 4.13 Bewertungsgutachten von 2019-08-09 zu 23 A 136/19x

4. 14 Allgemeine Grundlagen

Der im Gutachten von 2019-08-09 beschriebenen Bewertungsgegenstand hat sich im Wesentlichen nicht verändert. Der Instandhaltungszustand hat sich seit 2019 zumindest in den allgemeinen Bereichen etwas verbessert.

Mit Ausnahme des im OG situierten Büros dessen Zustand noch unverändert zu 2019 ist, konnten die anderen Wohnungen/Büros nicht betreten werden da nicht gesichert ist, ob diese nicht vermietet sind.

Trotz Mitwirkung von Herrn Dr. Hembach sind keine aktuellen Mieterlisten und Zinslisten erhältlich. Auch über den Leerstand liegen keine Informationen auf.

Der SV kann sich deshalb nur auf die Grundlagen im Bewertungsgutachten von 2019-08-09 stützen und diese auf 2024 anpassen.

5. Grundstücksbeschreibung

5.1 Gutsbestand

Grundbuch 23443 Wr. Neustadt

EZ 20249

KATASTRALGEMEINDE 23443 Wiener Neustadt				EINLAGEZAHL 20249
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt				
***** A1 *****				
Letzte TZ 2424/2024				
Plombe 4883/2024				
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012				
***** A1 *****				
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.19		GST-Fläche	319	
		Bauf. (10)	273	
		Bauf. (20)	46	Hauptplatz 34

Gesamt

319,0 m2

5.2 Dingliche Rechte (A2-Blatt)

***** A2 *****	
1	a Satzbuch lit fol 263, Nr. 1850/1835 Gemeinschaftliches Eigentumsrecht an der Hauptmauer zwischen den Häusern auf Gst .19 und Gst .18
2	a 546/2003 Unterschutzstellung des "Bürgerhauses" aus Gst .19 (Denkmalschutz)
***** B *****	

5.3 Eigentümer (B-Blatt)

***** B *****	
10 ANTEIL: 1/2	Rudolf Kossler Gesellschaft m.b.H. ADR: Willendorfer Gasse 30, Wiener Neustadt 2700 d 4618/1995 Einbringungsvertrag 1994-05-30 Eigentumsrecht e gelöscht
11 ANTEIL: 1/6	Siegfried Pust GEB: 1934-02-13 ADR: Hauptpl. 34, Wiener Neustadt 2700 a 7027/1991 IM RANG 4255/1991 Kaufvertrag 1991-08-29 Eigentumsrecht vorgemerkt b 189/1992 Rechtfertigung c 4964/1996 IM RANG 5385/1995 Kaufvertrag 1996-04-01 Eigentumsrecht d 4964/1996 Zusammenziehung der Anteile f 6680/2010 Adressenänderung g 4378/2022 Teilungsklage (8 C 116/221)
12 ANTEIL: 1/3	Harald Pust GEB: 1960-06-29 ADR: Tannenweg 8, Katzelsdorf 2801 a 8316/2020 Einantwortungsbeschluss 2020-03-11 Eigentumsrecht

5.4 Dingliche Lasten (C-Blatt)

```

***** C *****
4 auf Anteil B-LNR 12
  a 7640/2023 Urteil 2023-02-17
    PFANDRECHT vollstr EUR 267.525,94
    Zinsen und Kosten siehe unter Feldgruppe 07 des Antrages
    welcher unter TZ 7640/2023 erliegt, Kosten EUR 5.613,34 für
    Dr. Romana Weber-Wilfert als Masseverwalterin des Dr.
    Martin Hembach (30 E 824/23a)

  b 7640/2023 Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 521 9035 20249 KG 23443 Wiener Neustadt
    EZ 144 KG 23415 Katzeisdorf
    EZ 298 KG 18107 Kleinhöflein
5 auf Anteil B-LNR 12
  a 2424/2024 Urteil 2024-02-27
    PFANDRECHT vollstr -,--
    Kosten EUR 13.790,74 samt 4 % Z seit 2024-02-27, EUR 937,50
    für Dr. Romana Weber-Wilfert als Masseverwalterin des Dr.
    Martin Hembach (30 E 324/24y)
  b 2424/2024 Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 521 9035 20249 KG 23443 Wiener Neustadt
    EZ 144 KG 23415 Katzeisdorf
    EZ 298 KG 18107 Kleinhöflein

```

5.5 Lage

Die geg. Liegenschaft liegt im historischen Stadtkern in einer in der Hauptplatzmitte
 situierten Häusergruppe „Grätzl“ welche Mitte des 15 Jhd. erstmals urkundlich erwähnt
 wird.

Quelle Google Maps



5.6 Maße, Form, Topographie

Das Grundstück hat eine unregelmäßige, aus rechteckigen Teilflächen zusammengesetzte
 Form und ist eben.

Quelle NÖ Atlas

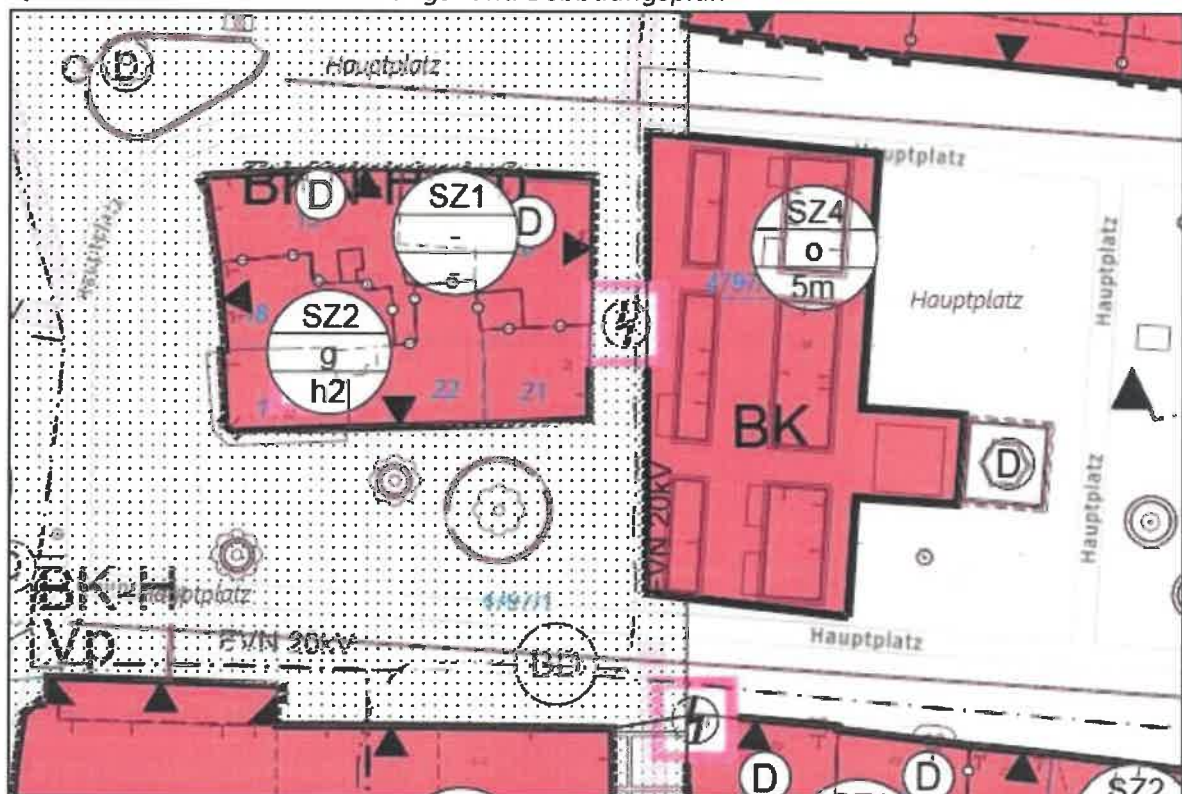


5.7 Verbauungsmöglichkeiten

Die Liegenschaft ist entsprechend den Bestimmungen der Bauordnung für Niederösterreich und dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde zu bebauen.

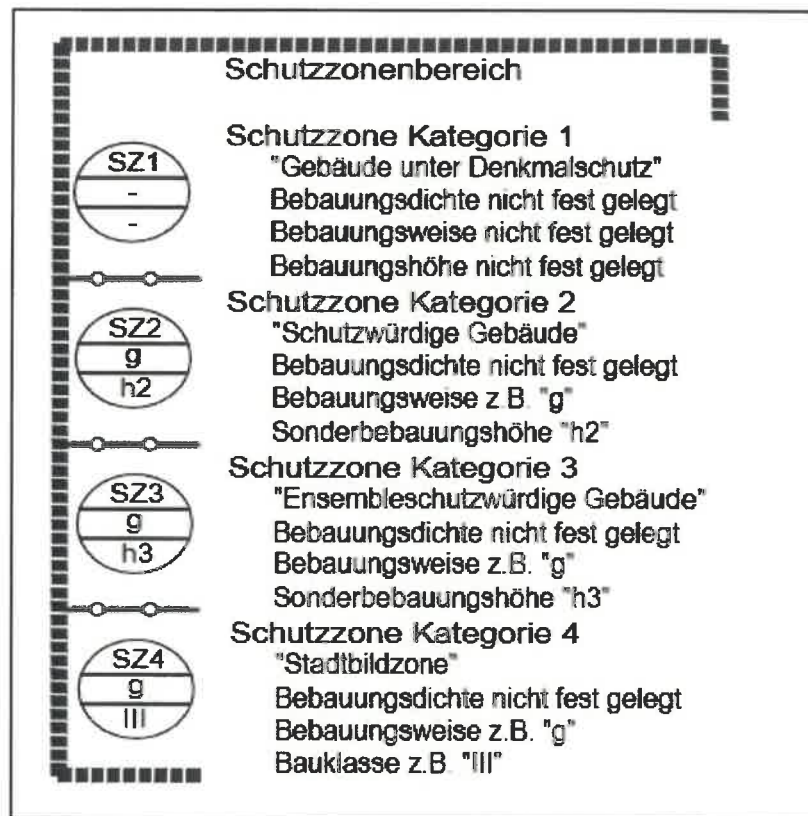
Das Grundstück befindet sich laut Flächenwidmungsplan der Gemeinde im Bauland Kerngebiet-Handel (**BK-H**) und in der **Schutzzone 1**

Quelle aktueller Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Erläuterung:

Legende zum Bebauungsplan Stand 2023-11-27



Erläuterung Denkmalschutz

Ein rechtskräftig denkmalgeschütztes Objekt unterliegt den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes. Das bedeutet, dass seine Zerstörung und jede Veränderung, die den Bestand (Substanz), überlieferte Erscheinung, oder künstlerische Wirkung beeinflussen könnte, ohne Bewilligung des Bundesdenkmalamtes verboten ist. Das heißt jedoch nicht, dass bei unter Schutz stehenden Denkmälern keine Veränderungen vorgenommen werden können. Veränderungen, die der sinnvollen Nutzung und damit Erhaltung des Denkmals dienen, liegen natürlich auch im Interesse des Bundesdenkmalamtes und der Stadt Wiener Neustadt. Parallel zur baubehördlichen Einreichung ist auch eine Bewilligung des Bundesdenkmalamtes einzuholen. **Sollte es zu einem Verkauf eines unter Denkmalschutz stehenden Objektes kommen, muss dieser selbstverständlich nicht bewilligt werden, er ist jedoch dem Bundesdenkmalamt unter gleichzeitiger Namhaftmachung des Käufers anzuzeigen.**

Die Eluatklasse des Bodens konnte nicht erhoben werden und war auftragsgemäß keine Bodenuntersuchung durchzuführen. Aus den Akten und den Erhebungen konnten keine Hinweise auf eine Kontaminierung des Bodens gewonnen werden.

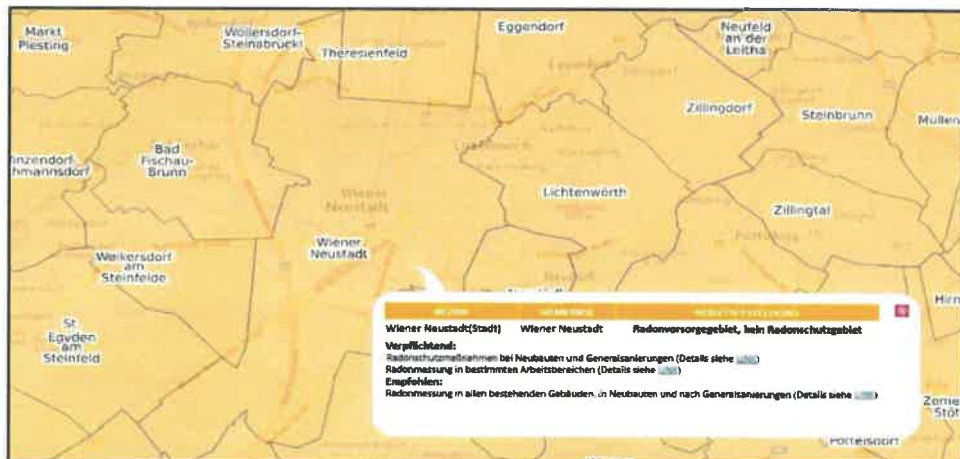
Das Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet.

Der SV geht davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind und keine nennenswerten Wasserhaltungsarbeiten für eine Baudurchführung erforderlich sind.

Die Liegenschaft liegt laut Hochwasserzonierungskarte nicht im unmittelbaren Gefährdungsbereich.

Eine Radonmessung wurde nicht durchgeführt. Laut der „Österreichischen Radonkarte“ liegt das Bewertungsgegenständliche **Gebiet im „Radonvorsorgegebiet aber nicht im Radonschutzgebiet“**.

Quelle Radonkarte Österreich



Die ÖNORM S 5280-2 „Radon – Bautechnische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden“ beschreibt die erforderlichen Radonschutzmaßnahmen und gilt für die Planung und Errichtung von Neu- und Zubauten, welche für Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltszwecke vorgesehen sind. Ebenso gilt sie für Sanierungen, bei denen horizontale, erdberührte Bauteile bis zum Erdreich neu errichtet werden. Der Umfang der Radonschutzmaßnahmen hängt von der Gebietsausweisung laut Radonkarte, des Gebäudetyps (Ausführung der erdberührten Bauteile bzw. Unterkellerung) sowie von der Nutzung (Aufenthaltsräume im Kellerbereich geplant) ab. Gemäß ÖNORM S 5280-2 sind Bauwerke, die gegen nichtdrückendes oder drückendes Wasser abgedichtet sowie in ihren An- und Abschlüssen und Durchführungen konvektionsdicht hergestellt wurden, jedenfalls ausreichend dicht gegen Radonkonvektion.

5.8 Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist an das Wasser- und Kanalnetz sowie an die Stromversorgung angeschlossen.

5.9 Derzeitige Bebauung

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude bebaut.

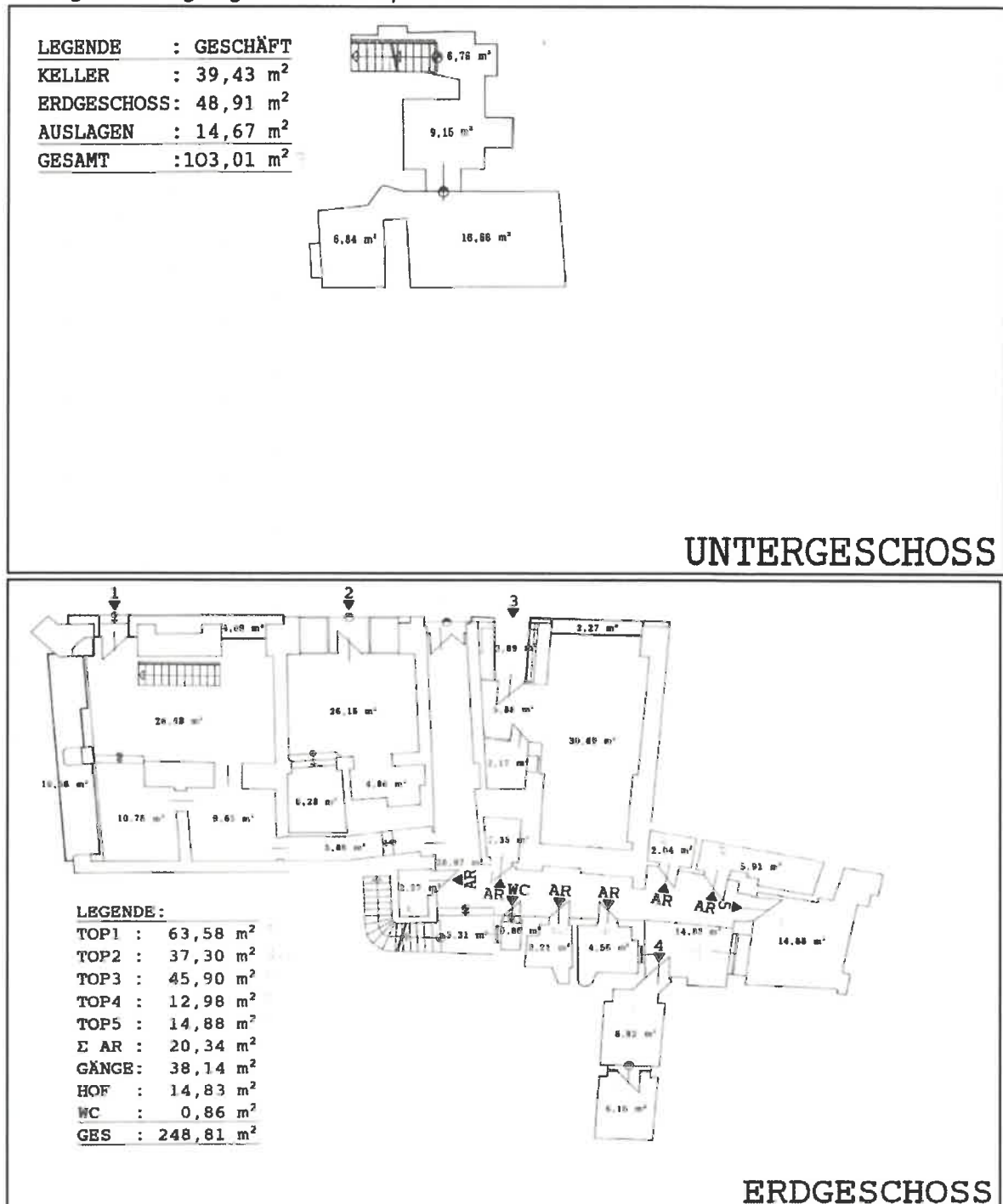
6. Gebäudebeschreibung

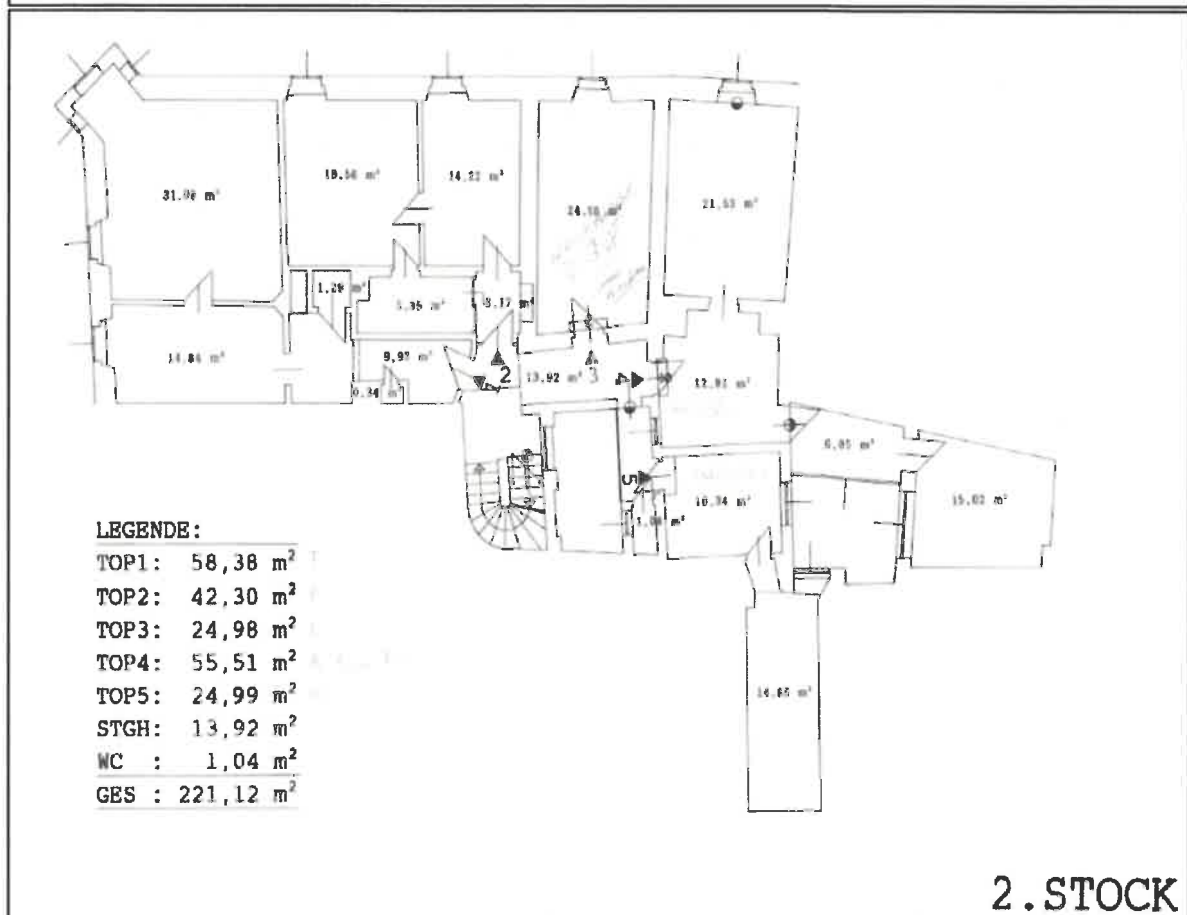
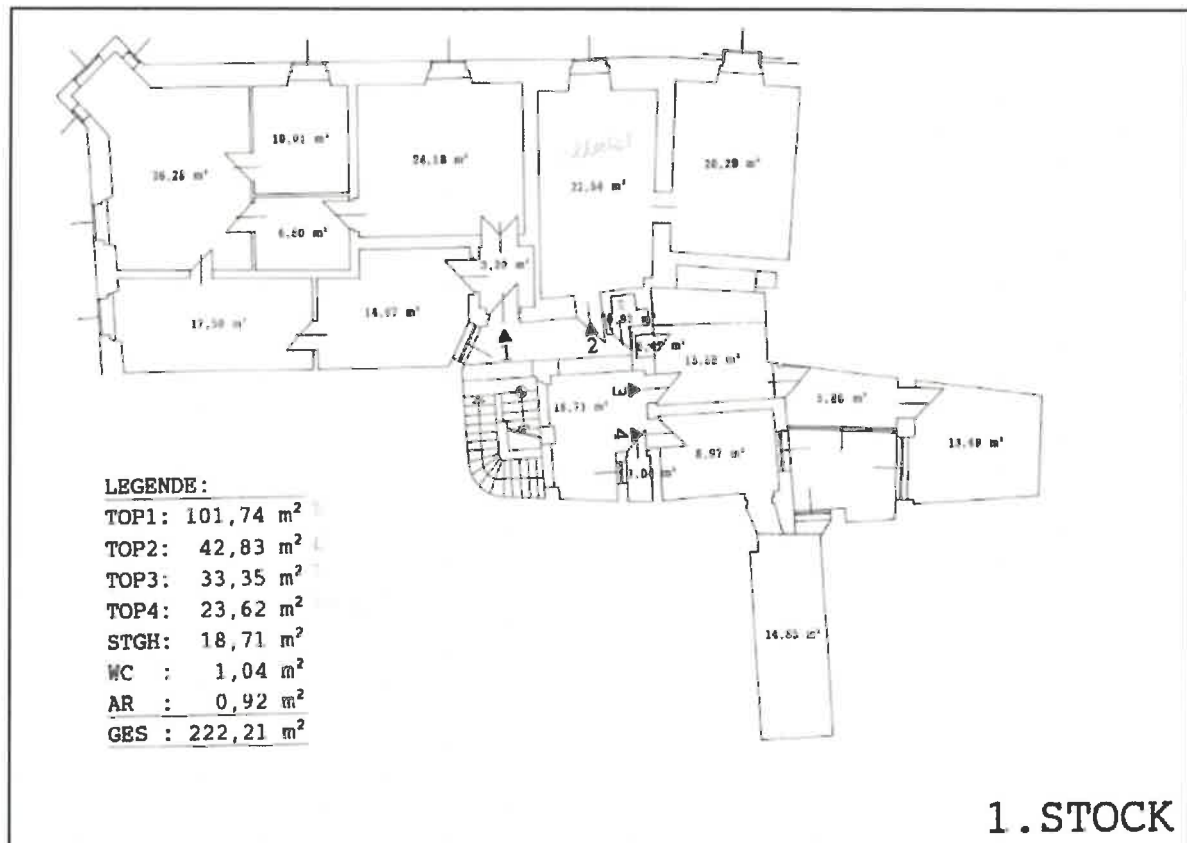
6.1 Allgemeine Beschreibung

Das Gebäude ist 4-geschossig (Teil-KG, EG, 1+2 OG) in massiver Bauweise ausgeführt.

Wie unter Pkt. 4.14 ausgeführt liegen keine aktuellen Bestandsunterlagen vor weshalb auf jene aus 2019 zurückgegriffen werden muss.

Auszüge aus vorgelegtem Bestandsplan der Fa. I.D-Plan aus 1994





Die gesamte vermietbare Nutzfläche beträgt lt. vorliegender **aus 2009 stammender Zinsliste 626,75 m²**. Dies deckt sich aber nicht mit den Maßen aus dem vorliegenden Bestandsplan.

Zinsliste im Rahmen der Verlassenschaft 2019 vorgelegt

The image shows three pages of a handwritten rent list (Zinsliste) from 2009. The list is organized into columns for different properties and tenants. Each entry includes details such as the property address, the tenant's name, the type of property (e.g., apartment, office), and the rent amount. The handwriting is in German, and the list appears to be a detailed record of rental income for a specific year.

Anm.: Die in der vorliegenden Zinsliste verwendete Nummerierung deckt sich nicht mit jener im Bestandsplan.

Bei der heutigen Befundaufnahme konnte nur das Büro im OG befundet werden. Unklar ist ob dieses vermietet ist. Auch über die Wohnungen 5, 7 und 8 liegen keine Informationen vor.

Augenscheinlich ist nur das im EG situierte Lokal, die beiden Geschäfte und die im 1 OG befindliche Zahnarztordination vermietet.

6.2 Technische Beschreibung

Fundamente und

Fußbodenkonstruktion:

Mauerwerk :

Decken :

Adaptierungen Stahlbeton

verm. Streifenfundamente und duktile Holzpfähle

Stein – Beton- und keram. Mauerwerk

verm. Holzbalken und im Bereich von

Dachkonstruktion	:	Satteldächer
Innenwände	:	Grober und feiner Verputz, Anstriche, Fliesen
Außenwände	:	Verputz, Geschäftsportale
Bodenbeläge	:	Beton, textile und keram. Beläge
Fenster	:	Kunststofffenster, Holzfenster, Metallfenster
Türen	:	Füllungstüren, Metalltüren
Elektroinstallation	:	Wand- und Deckenauslässe, sowie Stecker und Schalter sind in für den ehem. Betriebszweck ausreichender Anzahl vorhanden. Die Funktion wurde nicht überprüft.
Sanitärinstallation	:	einfache Wasser und Sanitärinstallation Die Funktion wurde nicht überprüft

Von der Detailbeschreibung der einzelnen Räume wird Abstand genommen und auf die technische Beschreibung sowie die beiliegenden Fotos verwiesen

Zustand allgemeine Flächen 2019



Zustand allgemeine Flächen 2024 mit Instandhaltungsmaßnahmen





6.3 Zubehör

Gesondert zu bewertendes Zubehör wurde dem Sachverständigen nicht angegeben. Die Bewertung basiert auf dem Ansatz eines freigemachten Objektes. Die Freimachungskosten finden nicht in die Bewertung Eingang.

6.4 Baulter

Das Gebäude wurde, soweit aus den historischen Unterlagen ableitbar, Mitte des 15 Jhd. errichtet und soweit erkennbar, immer wieder umgebaut und adaptiert.

Das Gebäudealter ist üblicherweise die Zeitspanne zwischen der Errichtung (Baujahr der baulichen Anlage) und dem Datum der Betrachtung (Wertermittlungstichtag). Die Wirtschaftliche Lebensdauer ist jener Zeitraum, in dem eine bauliche Anlage (Gebäude) zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen seiner Zweckwidmung entsprechend wirtschaftlich genutzt werden kann. Der Zeitraum ist äußerst schwierig zu bestimmen, da auch zukünftige wirtschaftliche Entwicklungen einbezogen werden müssen. Bei Wohngebäuden müsste überlegt werden, welche

Wohnformen zukünftig bevorzugt, oder welche politischen Ziele zukünftig verfolgt werden (zB. Wohnbaupolitik, Energieeffizienz, Klimapolitik).

Vergleicht man beispielsweise Wohngebäude der 60er- und 70er-Jahre mit den heutigen Wohnbedürfnissen, so ist erkennbar, dass nach 40 bis 50 Jahren das Ende der wirtschaftlichen Lebensdauer in vielen Fällen erreicht worden ist. Bei gewerblich genutzten Objekten wird die wirtschaftliche Lebensdauer wesentlich von der wirtschaftlichen und technologischen Entwicklung der jeweiligen Branche abhängen. Unter der technischen Lebensdauer versteht man die Zeitspanne zwischen der Errichtung einer baulichen Anlage (Gebäude) und dem Eintreten der technischen Abbruchreife.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) welche für die Wertermittlung maßgeblich ist, ist insbesondere von der Bauart (Konstruktion und Baustoffe), der Bauweise im technische Sinn und der Nutzung abhängig und berücksichtigt in angemessener Weise sowohl die bautechnische als auch die wirtschaftliche Lebensdauer. Voraussetzung ist der ordnungsgemäße Gebrauch (Bewirtschaftung). Die Restnutzungsdauer (RND) ist jene Anzahl von Jahren, die eine bauliche Anlage (Gebäude) bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Grundsätzlich muss die Alterswertminderung für jedes selbstständig nutzbare Gebäude getrennt berechnet werden. Ein- Um- und Aufbauten teilen allerdings das Schicksal des Hauptgebäudes. Da von einem Bruchlastversagen in der Regel der älteste Bauteil zuerst betroffen sein wird, ist davon auszugehen, dass auch die mit dem ältesten Bauteil verbundenen neueren Bauteile mit untergehen würden. Eine weiterführende Differenzierung einzelner Bauteilalter würde also keine, der Wirklichkeit entsprechende Berechnungsgrundlage ergeben. (siehe dazu auch LBW Heimo Kranewitter)

Die übliche Gesamtnutzungsdauer liegt lt. einschlägiger Literatur bei Wohn- und gemischt genutzten Gebäuden in Massivbauweise (siehe Erläuterung) bei Gründerzeithäusern 100-120 Jahren.

Quelle Nutzungsdauerkatalog 2020, Herausgeber Hauptverband der allg. beeid. und zert. SV Österreich, Landesverband Steiermark-Kärnten

Erläuterung zu Gesamtnutzungsdauer

GEBÄUDENUTZUNG / BAULICHE ANLAGE		AUSFÜHRUNG	GND JAHRE
W	Wohn- und gemischt genutzte Gebäude	gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude	50-80
		Miet- und Eigentumswohngebäude	50-80
		Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeithäuser)	100-120

Die Nutzungsdauer kann sich zB. durch unterlassene Instandhaltung und Instandsetzung - darunter sind jene Maßnahmen zu verstehen, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung und Wiederherstellung des

bestimmungsgemäßen Gebrauchs getätigt werden müssen – oder höhere Gewalt, Baumängel, Bauschäden usw. verkürzen.

Die Nutzungsdauer kann sich aber auch durch durchgreifende Sanierungen und Modernisierungen verlängern. Im Wohnbereich werden z.B. als Modernisierung alle Maßnahmen verstanden, die zu einer Erhöhung des Gebrauchswertes einer Wohnung führen.

Nicht unter den Modernisierungsbegriff fallen alle Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, weil sie nur der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes dienen.

Das fiktive Alter der baulichen Anlage (Gebäude) ergibt sich aus dem tatsächlichen Alter abzüglich der Anzahl von Jahren, um die sich die Gesamtnutzungsdauer durch die Modernisierung verlängert hat. (Methode der Bildung eines fiktiven Baujahres)

Eine weitere Methode zur Bestimmung von verlängerten RND ist die Ableitung aus dem Modernisierungsgrad (Punkterastermethode)

Der gez. SV wendet, da keine Modernisierungen welche einen Einfluss auf die Restnutzungsdauer haben, die Methode der Bildung eines fiktiven Baualters abgeleitet aus dem befundeten Bauzustand (Pkt. 6.5) an.

Aus dem befundeten Gebäudezustand abgeleitet wäre unter Berücksichtigung der augenscheinlich zumindest in den allgemeinen Bereichen durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen eine realistische wirtschaftliche Restnutzungsdauer von ca. 20 Jahren ansetzbar.

6.5 Bauzustand und Bauschäden

Anmerkung: Die Befundung erfolgt entsprechend dem Zweck des Gutachtens durch Augenschein ohne Materialentnahme und Zerstörungsfrei! Wenn nicht einsehbar geht der gez. SV von der Annahme aus, dass die Ausführung den Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Herstellung entspricht.

Soweit zugänglich sie das Lokal und die beiden Geschäftsräume sowie die Ordination betreffen, ihrem Geschäftszweck entsprechend, gut Instandgehalten.

Die allgemeinen Flächen wie STH und Innenhöfe wurden seit 2019 augenscheinlich im Rahmen der Instandhaltung tlw. neu verputzt und die Anstriche erneuert. Im EG sind jedoch schon wieder die ersten Anzeichen von aufsteigender Bodenfeuchte sichtbar.

Das zugängliche Büro im 2. OG zeigt aber deutliche Verputzschäden und mangelhafte Instandhaltung sowie Nutzungsschäden.

Die übrigen Wohnungen konnten wie beschrieben mangels Kenntnis ob in Bestand gegeben oder nicht, nicht befundet werden.

Die Haustechnik wie auch die thermischen Dämmung ist allgemein nicht mehr zeitgemäß.

6.6 Baumängel bzw. verlorener Bauaufwand

Die Figuration sowie Raumaufteilungen sind nicht mehr zeitgemäß und unwirtschaftlich.

6.7 Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß Energieausweis Vorlagegesetz (EAVG) wurde angeblich noch nicht erstellt wäre aber bei einem Verkauf vorzulegen.

Gemäß § 5 EAVG wäre deshalb von einer, dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz auszugehen.

7. Außenanlagen

Wertmäßig relevante Außenanlagen sind nicht vorhanden.

8. Bewertung

In Österreich muss bei allen gerichtlichen Verfahren die Wertermittlung einer Liegenschaft nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG 1992, BGBl. 150/192) erfolgen.

Das LBG schreibt dem Sachverständigen vor, dass er sich bei der Wertermittlung einer wissenschaftlich anerkannten Methode die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht, zu bedienen hat. Als anerkannte Methoden der Wertermittlung kommen das Vergleichswertverfahren (§4 LBG), das Ertragswertverfahren (§5 LBG) und das Sachwertverfahren (§6 LBG) in Betracht.

Es bleibt dem Sachverständigen überlassen, welches der oben genannten Wertermittlungsverfahren er anwendet. Er muss die gewählte Methode jedoch ausreichend begründen (§7 LBG). Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Für die Bewertung kommen folgende auch in der Ö-Norm B1802-1 beschriebene Verfahren in Betracht:

Das **Sachwertverfahren** ist in der Regel dann anzuwenden, wenn es für die Wertschätzung am Markt nicht vorrangig auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Wertbestimmend sind.

In diesem Verfahren steht somit die „Sache“ im Vordergrund. Dies ist in erster Linie bei Ein- und Zweifamilienhäusern durch die vorwiegende Eigennutzung der Fall.

Ein typisches „Sachwertobjekt“ (wie z.B. ein Einfamilienhaus) wird vom Markt auch als solches gesehen und hat üblicherweise einen höheren Sachwert als Ertragswert.

Das **Vergleichswertverfahren** wobei hier der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw. Mieten vergleichbarer Liegenschaften ermittelt wird. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des

Bodenwertes anzuwenden. Da für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens – mit Ausnahme der Bodenwertermittlung - keine, mit den maßgeblichen Wertfaktoren der zu bewertenden Liegenschaft übereinstimmende Vergleichsliegenschaften vorhanden sind, muss von diesem Ermittlungsverfahren Abstand genommen werden.

Das **Ertragswertverfahren** kommt zur Anwendung, wenn es die Nutzungsbestimmung bebauter Liegenschaften in erster Linie ist, aus den Erträgen über die Bewirtschaftungskosten hinaus eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen. Für gewerblich genutzte Ertragsimmobilien (wie z.B. Mietwohnhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude oder Handelsobjekte) ist die Preisfindung am Immobilienmarkt von den erwarteten zukünftigen Erträgen bestimmt, denn die vermietete Immobilie hat den Wert, der durch die zukünftig erzielten Erträge aus Mieten bzw. dem späteren Verkaufserlös zustande kommt. Das dafür verwendete Wertermittlungsverfahren ist ein Barwertverfahren zu allen zukünftigen Erträgen und kommt im Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Ein weiteres Verfahren wäre das in der Ö-Norm B 1802-2 Teil 2 beschriebene **Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren)**. Das DCF-Verfahren dient zur Ermittlung des Marktwertes von bebauten Liegenschaften, Liegenschaftsanteilen und Projektentwicklungen.

Bei diskontinuierlichen Entwicklungen verursacht durch z. B.: Abweichungen zum aktuellen Marktmietniveau; Staffelmietverträge; strukturelle Leerstände; Modernisierungen; mietfreie Zeiten; Vermietungsbegünstigungen; schwankende Bewirtschaftungskosten; Instandsetzungen, ist das DCF-Verfahren als Blockverfahren geeignet.

Auch in Betracht zu ziehen ist das in der Ö-Norm B 1802-3 Teil 3 beschriebene **Residualwertverfahren**. Das Residualwertverfahren dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes von unbebauten Liegenschaften (respektive des Bodenwertes) und Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen von bebauten Liegenschaften. Häufiger Anwendungsfall ist beispielsweise die Berechnung eines Entwicklungsgewinns. Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gemäß § 4 LBG) ausscheidet; der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes; der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit einer sich anschließenden Neuentwicklung u. dgl. geplant ist sowie zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform von bebauten Liegenschaften. Darüber hinaus kann das Verfahren jedoch auch zur Auflösung nach einer anderen Variablen als dem Bodenwert angewendet werden.

Da das geg. Gebäude dafür konzipiert ist, Erträge aus Vermietung und Verpachtung zu erzielen, wird vom gez. SV das ERTRAGSWERTVERFAHREN angewendet.

Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des Ertragswertes unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr ermittelt (§7 Abs.1, LBG).

8.1 Bodenwert

Die Bewertung erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes BGBl. 1992/150, und zwar nach dem Vergleichswertverfahren.

Für die Bodenwertermittlung finden sich im LBG und der ÖNORM B1802-1 folgende Regelungen:

LBG §6 Abs (2) lautet: 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.

Punkt 6.4.2 der ÖNORM B 1802-1 lautet: Der Bodenwert leitet sich in der Regel aus Kaufpreisen der Transaktionen vergleichbarer Liegenschaften mittels Vergleichswertverfahren gemäß 6.3 ab. Die Kosten der Aufschließung (nach ÖNORM B 1801-1) sind zu berücksichtigen.

Aus Pkt. 6.3 Die zum Vergleich herangezogenen Liegenschaften und ihre Kaufpreise bzw. Mieten sind zu nennen, sofern keine rechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Ihre Wertbestimmungsmerkmale sind zu beschreiben. Allfällige Preisschwankungen auf dem Markt sind begründet zu berücksichtigen. Soweit örtlich keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, darf auf geeignete Liegenschaften in vergleichbaren Gebieten zurückgegriffen werden, sofern die örtlichen Verhältnisse und die Marktlage einen Vergleich zulassen. Soweit zum Bewertungsstichtag keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, darf auf geeignete Liegenschaften zurückgegriffen werden, sofern diese zum Bewertungsstichtag einen Vergleich zulassen.

Nachdem Vergleichswerte immer nur einen Blick in die Vergangenheit darstellen können ist es - sofern der zeitliche Abstand zum Bewertungsstichtag nicht verhältnismäßig gering ist und sich während dieses Zeitraums keine nennenswerten Preisschwankungen ereignen - notwendig, dass die Werte an den Stichtag angepasst werden.

Für eine Indexierung zum Stichtag eignet sich jedoch nicht der Verbraucherpreisindex (VPI) da Immobilien kein Gut aus dem hierfür verwendeten Warenkorb darstellen. In der Bewertungs- und Gerichtspraxis hat sich hierfür z.B. der von der Wirtschaftskammer jährlich veröffentlichte Immobilienpreisspiegel oder die von der Statistik Austria jährlich veröffentlichten Immobiliendurchschnittspreise aus welchen Veränderungen in einem größeren und kleinerem Umfeld ableitbar sind, als praktikabel erwiesen.

Gebundener Bodenwert

Der gez. SV folgt zum gebundenen Bodenwert den Ansätzen im 2013 von der Liegenschaftsbewertung Akademie GmbH herausgegebenen Artikel das, wird ein unbebautes Grundstück mit einem Gebäude bebaut, diese beiden Liegenschaftsteile ab

dann, zumindest über die Nutzungsdauer des Gebäudes, ein gemeinsames Schicksal teilen. Ab der Gebäudeerrichtung wird auch der Verkehrswert einer bebauten Liegenschaft überwiegend vom Markt als Gesamtwert wahrgenommen. Der Bodenwert geht daher als eigene Marktgröße unter, womit eine Differenzermittlung zwischen unbebauten und bebauten Grundstücken nicht mehr zielführend erscheint. Auch ist es nicht plausibel, getrennt einen Vergleichswert des Bodens von bebauten Liegenschaften zu ermitteln, womit eine Differenzermittlung zwischen unbebauten und bebauten Grundstücken nicht möglich ist. Ein Bebauungsabschlag kann daher nur bei einer begründeten baulichen „Minderausnutzung“ des Grundstücks vorgenommen werden, die sich insbesondere an der Sicht der Marktteilnehmer orientiert.

Etwaige Zu- oder Abschläge, die sich aufgrund einer Abweichung wegen einer Bebauung ergeben, werden vom gez. SV als eigener Faktor bei der Marktanpassung nach § 7 LBG berücksichtigt.

Hochwassergefährdung

Erläuterung basierend auf einem 2011 veröffentlichten Artikel im SV Heft 3

Zum Ansatz einer eventuellen Wertminderung kommt noch das merkantile Unbehagen des Käufers (welches sich jedoch meist nur in der unmittelbar einem schadenswirksamen Naturereignis folgenden Zeit infolge Sensibilisierung auch marktwirksam gravierender auswirkt). Somit unterliegen in diesem spezifischen Segment die Wertrelationen deutlichen regionalen und vor allem temporären Schwankungen.

Im Allgemeinen können daher nur folgende Abschläge (welche einerseits einer Häufung der Ereignisse und andererseits den Einflüssen der spezifischen Nutzung und des regionalen/örtlichen Preisniveaus unterliegen) angesetzt werden:

	im Bauland		Grünland im Konnex
HQ 100/HW 100	ab	–3 %	0 bis –3 %
Gefahrenzone „gelb“	ab	–5 %	ab –3 %
HQ 60/HW 60	ab	–5 %	ab –3 %
HQ 30/HW 30	ab	–10 %	ab –5 %
Gefahrenzone „rot“	Sonderbewertung		ab –10 %

Nachdem die Liegenschaft nicht im höheren Gefährdungsbereich (HQ 30/100) liegt erscheint im geg. Fall ein Abschlag nicht begründbar.

Im Zuge der Gutachtenserstattung hat der Sachverständige Erhebungen über ortsübliche, nachhaltig erzielbare Grundstückspreise geführt, wie z.B. Einsichtnahme in die digitalisierte Urkundensammlung am Grundbuchgericht, Erhebungen bei ortsansässigen Immobilienmaklern, bei der Gemeinde und Recherchen auf Immobilienplattformen und in Datenbanken.

Der SV bedient sich wie bei Grundbuchabfragen der entgeltlichen Abfrage IMMONETZT. Hier konnte er keine in vergleichbarer zeitlicher und räumlicher Nähe zum Bewertungsobjekt und Stichtag liegende Vergleichsliegenschaften im Bauland-Kerngebiet erheben.

Nachdem Freigrund im Stadtkern de facto nicht vorhanden und deshalb auch kein vergleichbares Marktgeschehen vorhanden ist, orientiert sich der gez. SV an den

publizierten Werten auf Immobilienplattformen sowie im Immobilienpreisspiegel 2023 ausgewiesenen Freigrundstücke für EFH in sehr guter Lage.

Quelle Immobilien123.at



Quelle Immobilienpreisspiegel 2023

Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (600-800m²)									
€/m²									
Wohnlage	Wiener Neustadt (Land)			Wiener Neustadt (Stadt)			Zwettl		
	PS 22	PS 23	+/-%	PS 22	PS 23	+/-%	PS 22	PS 23	+/-%
mäßig	73,00	78,25	7,18	113,72	127,62	12,23	28,48	31,39	10,23
normal	110,27	115,46	4,71	178,54	190,79	6,86	54,27	59,41	9,47
gut	143,08	161,77	13,07	226,55	252,22	11,33	95,71	99,21	3,65
sehr gut	192,85	193,77	0,48	289,18	333,77	15,42	165,75	180,38	8,82

Für die Anpassung auf 2024 werden + 15,42% (wie 2022 auf 2023) angesetzt.

€ 333,77 + 15,42% = € 385,24 gerundet € 385,0/m² inkl. Aufschließungskosten

Grundstücksfläche mit BK Widmung (siehe Pkt. 5.7)

319,0 m² x € 385,00/m² € 122.815,00

Bodenwert gerundet € 123.000,00

8.2 Außenanlagen

Die Bewertung der Außenanlagen erfolgt im Rahmen der Ertragswertberechnung.

8.3 Dingliche Rechte und Lasten

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei

Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, darf dieses nicht abgerissen werden und unterliegt auch in der Instandhaltung wie auch in den Möglichkeiten von baulichen Veränderungen Einschränkungen.

Der Eigentümer ist also gehindert den Grund und Boden anderweitig auszunutzen. Diese Beeinträchtigungen sind als wertmindernd anzusehen und werden unter Pkt. 8.4 mit einem Abschlag von 10% bewertet.

Auszüge aus dem Denkmalschutzgesetz idgF

Unterschutzstellung durch Bescheid

§ 3. (1) Bei Denkmälen, die nicht bloß kraft gesetzlicher Vermutung oder durch Verordnung unter Denkmalschutz stehen, gilt ein öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung erst dann als gegeben, wenn sein Vorhandensein vom Bundesdenkmalamt durch Bescheid festgestellt worden ist (Unterschutzstellung durch Bescheid).

(2) Der Umstand, dass sich ein bewegliches Denkmal entgegen den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes oder durch einen vor Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes auf Grund des nicht mehr in Geltung stehenden Ausfuhrverbotsgesetzes für Kulturgut widerrechtlich oder mit Zustimmung des Bundesdenkmalamtes rechtmäßig - jedoch nur vorübergehend - außerhalb des Bundesgebietes der Republik Österreich befindet, hindert eine Unterschutzstellung nicht.

Verbot der Zerstörung und Veränderung von Denkmälen

Anzeige kleiner Reparaturarbeiten, Absicherungsarbeiten bei Gefahr

§ 4. (1) Bei Denkmälen, die unter Denkmalschutz stehen, ist die Zerstörung sowie jede Veränderung, die den Bestand (Substanz), die überlieferte (gewachsene) Erscheinung oder künstlerische Wirkung beeinflussen könnte, ohne Bewilligung gemäß § 5 Abs. 1 verboten. Im Einzelnen gelten nachfolgende Regelungen:

8.4 Gebäudewert

Für die Bewertung **werden mangels anderer Grundlagen** die im vorgelegten Bestandsplan aus 2009 verzeichneten Wohnungsgrößen herangezogen.

Da die in der Zinsliste aus 2009 angeführten Mietzinse nicht mehr dem Stand zum Stichtag 2009-01 entsprachen und auch nicht dem heutigen Stichtag 2024-10 entsprechen, werden die Mieten auf eine ortsüblich realistische Höhe aktualisiert und auf die Flächen mit Geschäfts- und Ordinationsnutzung sowie Wohnflächen unterteilt.

Der gez. SV kann hier nur die Annahme treffen, dass sich die nicht zu befundenden Wohnungen auch tatsächlich in einem Zustand befinden, welcher eine Vermietung auch möglich machen. Um die damit einhergehende Bewertungsunsicherheit darzustellen, übernimmt der SV die mit Bewertungsstichtag 2009-01 angesetzten Werte.

Vom Jahresrohertrag werden 3,0 % für das Mietausfallwagnis und die Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht.

Die Abschreibung der baulichen Anlage sind beim Vervielfältiger berücksichtigt und die Betriebskosten –zB. Wasserversorgung, Energie, Rauchfangkehrer, Kanal etc. – sowie Verwaltungskosten, werden üblicherweise dem Mieter weiterverrechnet und sind demnach bei den Bewirtschaftungskosten nicht zu berücksichtigen.

Der Kapitalisierungszinssatz drückt die Rendite aus, die ein Anleger für das Kapital erwartet. Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist daher das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Immobilienbesitz unterworfen ist. Grundsätzlich ist daher davon auszugehen, dass Einfamilienhäuser sowie land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften einem geringeren Risiko unterliegen als gewerbliche oder industrielle.

Kapitalisierungszinssätze nach Empfehlungen des Hauptverbandes

Quelle SV Heft 2/2024

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industrielliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Theoretische Mieterlöse übernommen aus der Bewertung von 2009-01

Für die Flächen mit Geschäftsnutzung wird eine Mietzinshöhe von Ø € 10,-/m² für Büro und Ordinationsflächen € 7,0/m² und Flächen welche als Wohnung nutzbar sind Ø € 6,0/m² angesetzt. Jene Flächen welche nur als AR oder Lager nutzbar sind werden mit € 2,00/m² bewertet.

Flächen lt. Plan der Fa. ID-Plan

UG

EG

LEGENDE	: GESCHÄFT
KELLER	: 39,43 m ²
ERDGESCHOSS	: 48,91 m ²
AUSLAGEN	: 14,67 m ²
GESAMT	: 103,01 m²

LEGENDE :		
TOP1	:	63,58 m ²
TOP2	:	37,30 m ²
TOP3	:	45,90 m ²
TOP4	:	12,98 m ²
TOP5	:	14,88 m ²
Σ AR	:	20,34 m ²
GÄNGE	:	38,14 m ²
HOF	:	14,83 m ²
WC	:	0,86 m ²
GES	:	248,81 m²

1 OG

LEGENDE:		
TOP1:	101,74	m ²
TOP2:	42,83	m ²
TOP3:	33,35	m ²
TOP4:	23,62	m ²
STGH:	18,71	m ²
WC :	1,04	m ²
AR :	0,92	m ²
GES :	222,21	m ²

2 OG

LEGENDE:		
TOP1:	58,38	m ²
TOP2:	42,30	m ²
TOP3:	24,98	m ²
TOP4:	55,51	m ²
TOP5:	24,99	m ²
STGH:	13,92	m ²
WC :	1,04	m ²
GES :	221,12	m ²

Geschäftsflächen

EG

Top 1 Keller + EG = 39,43 + 63,58 = 103,01 m²

Top 2 EG 37,30 m²

Top 3 EG 45,90 m²

Geschäftsflächen 186,21 m² x € 10,0 € 1.862,10

Büro und Ordination

1 OG

Top 1 101,74 m²

Top 2 42,83 m²

Top 3 33,35 m²

Top 4 23,62 m²

201,54 m² x € 7,0 € 1.410,78

Wohnungen

2 OG

Top 1 58,38 m²

Top 2 42,30 m²

Top 3 24,98 m²

Top 4 55,51 m²

Top 5 24,99 m²

206,16 m² x € 6,0 € 1.236,96

Lager

EG

Top 4 12,98 m²

Top 5 14,88 m²

Σ AR 20,34 m²

1 OG AR 0,92 m²

49,12 m² x € 2,0 € 98,24

Gesamt je Monat

€ 4.608,08

Jahresrohertrag: € 4.608,08 x 12 Monate	€	55.296,96
abzüglich 20,0% Instandhaltung-Bewirtschaftung	€ -	11.059,39
abzüglich 3,0% Mietausfallwagnis	€ -	<u>1.658,91</u>
Jahresreinertrag	€	42.578,65
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes		
€ 123.000,- x 4,5/100 =	€ -	<u>5.535,00</u>
Reinertrag der baulichen Anlage:	€	37.043,65

Dieser Jahresnettoertrag wird mit **Ø 4,5%** kapitalisiert.
 Dieser Zinssatz entspricht den Marktverhältnissen
 für derartige Objekte und liegt innerhalb
 der Bandbreite der Empfehlungen des Hauptverbandes.
 Vervielfältiger bei einer Restnutzungsdauer von **ca. 20 Jahren**
 = **13,01**

Gebäudeertragswert	€ 37.043,65 x 13,01	€	481.937,89
Abzüglich Baumängel und Bauzustand			
Pkt. 6.5 und 6.4 - 20%		€ -	96.387,57
zuzüglich Bodenwert Pkt. 8.1		€	123.000,00
abzüglich dingliche Rechte und Lasten Pkt. 8.3 -10%		€ -	<u>48.193,79</u>
		€	460.356,53

ERTRAGSWERT gerundet	€	<u>460.000,00</u>
-----------------------------	----------	--------------------------

8.5 Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß Energieausweis Vorlagegesetz (EAVG) wurde angeblich noch nicht erstellt wäre aber bei einem Verkauf vorzulegen.
 Gemäß § 5 EAVG wäre deshalb von einer, dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz auszugehen.

8.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert **gemäß LBG § 2** ist jener Preis, welcher üblicherweise bei einer Veräußerung der Sache im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. *Besondere Vorlieben und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.*

Nach ÖN B 1802-1 (2022) Pkt. 3.16 kann dem Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft auch die „höchste und beste Nutzung“ zugrunde gelegt werden. Die „höchste und beste Nutzung“ wird in der ÖNORM B 1802-1:2022 definiert als „integraler Bestandteil des Verkehrswertes/Marktwertes, der die Nutzung einer Immobilie bezeichnet, die physisch möglich, vernünftigerweise wahrscheinlich sowie zurzeit oder in Zukunft wahrscheinlich gesetzlich erlaubt ist und zum Bewertungsstichtag zum höchsten Wert führt“.

Da in der geg. Bewertung dem gestellten Auftrag und Verwendungszweck entsprechend der Verkehrswert zu einem vorgegebenen Stichtag zu ermitteln ist und eine „**höchste und beste Nutzung**“ im Sinne der ÖN, bei welcher insbesondere auf allfällige höherwertigere Alternativnutzungen sowie allfällige Projektentwicklungs- und Liquidationsüberlegungen zu achten wäre nicht gefragt ist, erfolgt die Bewertung nach den Kriterien des „gemeinen Wertes“, also jenem Wert der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes und seiner Marktgängigkeit bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes wie auch der ÖNORM B 1802 hat der Sachverständige das kalkulatorische Ergebnis der von ihm angewendeten Bewertungsmethode vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren. **Er muss also die Notwendigkeit einer Marktanpassung untersuchen und erforderlichenfalls eine Marktanpassung vornehmen.**

Die Übernahme von Tabellenwerten aus der Literatur beim Ansatz der Marktanpassung ist nicht empfehlenswert, solche Tabellen können lediglich einen Anhaltspunkt auf die mögliche Größenordnung der Marktanpassung geben. Der Sachverständige ist jedenfalls angehalten, die Marktanpassung regional- und objekttypisch begründet festzusetzen, wobei insbesondere die Marktgängigkeit des Objektes, die Höhe des Sachwertes sowie der Bodenwertanteil am Sachwert der Liegenschaft zu berücksichtigen sind. Augenmerk ist auch auf die Kaufkraft in der Region sowie auf demographische Daten zu legen.

Einschätzung der Marktsituation zum Bewertungsstichtag

Für die geg. Liegenschaft würde das Käuferpublikum im kommerziellen Bauträgersegment angesiedelt sein und den Ertrag und nicht die Eigennutzung im Vordergrund stehen. Aufgrund der Mischung der vermietbaren Flächen und dem Umstand das im Stadtkern so gut wie keine Objekte in der geg. Ausführung angeboten werden, erscheint der Verkehrswert für den Stichtag 2024-10 basierend auf den getroffenen Annahmen realistisch, weshalb von einer Marktanpassung Abstand genommen und der Verkehrswert direkt aus dem Sachwert abgeleitet wird.

Wie ausgeführt war es für die Bewertung wegen der beschriebenen Unterlagensituation erforderlich, Annahmen zu treffen. Sollten im Rahmen des Exekutionsverfahrens doch noch belastbare aktuelle Unterlagen hinsichtlich Mieter, Mietzins usw. offen gelegt werden, sind die getroffenen Annahmen jedenfalls damit abzugleichen.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 4.4)

Allgemein ist festzuhalten, dass die Immobilienbewertung grundsätzlich immer eine modellhafte Schätzung des möglichen Verkaufspreises ist. 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 und die Schwankungsbreiten zwischen 10% und 20% liegen.

Weiter wird darauf verwiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Besonders trifft dies auf Bewertungen mit abweichenden bzw. historischen Bewertungsstichtagen und komplexen Spezialimmobilien zu. Durch die Dynamik im Immobilienmarkt sind hier jedenfalls bei einem späteren Veräußerungszeitpunkt die Markveränderungen zu betrachten.

Der zu erzielende Preis wird meist dann an der unteren Grenze dieser Schwankungsbreiten liegen, wenn – aus welchen Gründen immer – die Notwendigkeit zur raschen Veräußerung der Liegenschaft, also ein diesbezüglicher Zeitdruck, besteht. Das erzielbare Entgelt wird dann an der oberen Grenze liegen, wenn genügend Zeit für den Verkauf zur Verfügung steht und insbesondere die Veräußerungsabsicht entsprechend publik gemacht wird.

9. Zusammenfassung

9.1 **Verkehrswert** der bebauten Liegenschaft Grundbuch 23443 Wr. Neustadt, **EZ 20249** mit dem Gst. .19, topographische Bezeichnung 2700 Wr. Neustadt, Hauptplatz 37 für den Stichtag 2024-10 unter Hinweis auf die, mangels aktueller Zins- und Bestandslisten sowie nicht zu befundenden Wohnungen erforderlichen Annahmen

€ 460.000,00

(in Worten: Euro vierhundertsechzigtausend)

9.1.1 **Verkehrswert eines 1/2 Anteiles** an der bebauten Liegenschaft Grundbuch 23443 Wr. Neustadt, **EZ 20249** mit dem Gst. .19, topographische Bezeichnung 2700 Wr. Neustadt, Hauptplatz 37 für den Stichtag 2024-10 unter Hinweis auf die, mangels aktueller Zins- und Bestandslisten sowie nicht zu befundenden Wohnungen erforderlichen Annahmen

Verkehrswert € 460.000,00

Arithmetischer 1/2 Anteil

€ 460.000,0 / 2 x 1

€ 230.000,00

Da ein Miteigentümer über die Nutzung des Objektes nicht alleine entscheiden kann und entsprechend von den anderen Miteigentümern abhängig ist bewirkt dies, dass derartige Minderanteile nur eingeschränkt veräußerbar sind. Dies wird mit einem Abschlag berücksichtigt.

Erläuterung Quelle LBW Kranewitter

Miteigentumsrecht	Abschlag
größer 1/2 Anteil	5– 8%
1/2 Anteil	10–15%
kleiner 1/2 Anteil	12–18%
kleiner 1/4 Anteil	20%

Abschlag wegen der eingeschränkten Veräußerbarkeit
bzw. Verfügungsgewalt dieses Anteiles

Abschlag - 10%

€ - 23.000,00

€ 207.000,00

1/2 Anteil gerundet

€ 207.000,00

(in Worten: Euro zweihundertsiebentausend)

10. Schlussbemerkung

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter (Europäische Bewertungsstandards der TEGoVA, S. 2.10), objektiv und unparteiisch erstellt.

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 offen gelegt wurden.

Der Sachverständige haftet nicht für die Richtigkeit der im Grundbuch dargestellten Flächenmaße als auch nicht für Gebäudeabmessungen auf Basis von vorgelegten Plänen und Unterlagen.

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.

Die Ausfertigung erfolgt digital, eine digitale Kopie verbleibt beim gez. SV.

Wr. Neustadt, am 2024-10-21

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Beilage III



Jahresabschluss 31.12.2022

FN 111578k

FIRMA

Rudolf Kossler Gesellschaft m.b.H.

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte Firmenbuchnummer maßgeblich.

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung mikro

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

26.09.2023

UNTERZEICHNET VON

Harald Pust, geb 29.06.1960

am 26.09.2023

PRÜFWERT: cc02f4d437a079ca9aa75d48f18dc61d

Auszug aus der Bilanz

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	203.493,27	189
Anlagevermögen	155.241,00	155
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	155.241,00	155
Finanzanlagen	0,00	0
Umlaufvermögen	48.252,27	33
Vorräte	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	41.517,91	30
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	6.734,36	3
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0
Aktive latente Steuern	0,00	0
 PASSIVA	 203.493,27	 189
Eigenkapital	113.296,29	90
eingefordertes Stammkapital	36.336,42	36
<i>Stammkapital</i>	36.336,42	36
<i>davon eingezahlt</i>	36.336,42	36
Kapitalrücklagen	45.629,37	46
Gewinnrücklagen	0,00	0
Bilanzgewinn	31.330,50	8
<i>davon Gewinnvortrag / Verlustvortrag</i>	7.957,88	-4
Rückstellungen	9.320,00	6
Verbindlichkeiten	80.876,98	93
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0



Jahresabschluss 31.12.2021

FN 111578k

FIRMA

Rudolf Kossler Gesellschaft m.b.H.

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte Firmenbuchnummer maßgeblich.

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung mikro

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

21.12.2022

UNTERZEICHNET VON

Harald Pust, geb 29.06.1960

am 14.12.2022

PRÜFWERT: 67a7236d507727d24058280a89f5f682

Auszug aus der Bilanz

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	188.630,89	192
Anlagevermögen	155.315,87	163
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	155.315,87	163
Finanzanlagen	0,00	0
Umlaufvermögen	33.315,02	29
Vorräte	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	30.136,47	27
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	3.178,55	2
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0
Aktive latente Steuern	0,00	0
PASSIVA	188.630,89	192
Eigenkapital	89.923,67	78
eingefordertes Stammkapital	36.336,42	36
<i>Stammkapital</i>	36.336,42	36
<i>davon eingezahlt</i>	36.336,42	36
Kapitalrücklagen	45.629,37	46
Gewinnrücklagen	0,00	0
Bilanzgewinn / Bilanzverlust	7.957,88	-4
<i>davon Verlustvortrag</i>	-3.582,43	-10
Rückstellungen	6.153,00	7
Verbindlichkeiten	92.554,22	107
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0

Alexander Ritschl

Von: Viehböck, Breiter, Schenk, Nau & Linder <office@vbsn.at>
Gesendet: Dienstag, 29. Oktober 2024 09:55
An: Alexander Ritschl
Betreff: AW: Verkehrswertgutachten GA, Rudolf Kossler Gesellschaft m.b.H. vom 27.11.2019, Ergänzungsgutachten - Verwertung GA (66,67 %)
Anlagen: Firmenbuchabfrage Urkunde Jahresabschluss 2021.pdf; Firmenbuchabfrage Urkunde Jahresabschluss 2022.pdf; Urteil28Cg61-22y.pdf; Exekutionsverfahren Kossler GmbH, WN Hauptplatz 34.pdf; Exekutionsverfahren Kossler GmbH, WN, Willendorfer G 30.pdf
Kategorien: Rote Kategorie

Sehr geehrter Herr Ritschl,

wie telefonisch besprochen beauftragen wir Sie in der im Betreff genannten Angelegenheit und entsprechend unserer bisherigen Korrespondenz mit der Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme zum unten genannten Honorar iHv höchstens € 4.300 zzgl USt und übermitteln Ihnen dazu die uns vorliegenden Unterlagen:

- Jahresabschluss 2021 und 2022
- Ergänzungsgutachten des SV BM Trauner
- Urteil des LG Wr. Neustadt zu 28 Cg 61/22y

Aus dem letztgenannten Urteil ergibt sich, dass Harald Pust anstelle der ursprünglich eingereichten (und im FB ersichtlichen) 2/3 der Anteile der Kossler GmbH lediglich 1/3 der Anteile zustehen. Wir bitten Sie daher diese Information zu berücksichtigen.

Sonstige Unterlagen (Saldenlisten oä) liegen uns nicht vor. Bei der Besichtigung der Liegenschaften war ersichtlich, dass diese bereits längere Zeit nicht mehr in Verwendung sind, sodass wir davon ausgehen, dass keine unternehmerische Tätigkeit mehr durchgeführt wird. Harald Pust befindet sich derzeit im Ausland und war zuletzt für uns nicht mehr erreichbar.

Freundliche Grüße,

Dr. Sigrid Sahann, LL.M.

Rechtsanwaltsanwältin / Associate

**VIEHBÖCK BREITER SCHENK NAU & LINDER RECHTSANWÄLTE GMBH & CO KG**

Sitz: Mödling, Landesgericht Wr. Neustadt FN: 220673w

UNBESCHRÄNKT HAFTENDER GESELLSCHAFTER:

Viehböck Breiter Schenk Nau & Linder Rechtsanwälte GmbH

Sitz: Mödling, Landesgericht Wr. Neustadt FN: 593983f

A: Bahnhofplatz 1a/1/5, 2340 Mödling/Austria | T: +43-2236-22 050 | F: +43-2236-49239

A: Kohlmarkt 11/5, 1010 Wien/Austria | T: +43-1-53 52 453

E: office@vbsn.at