

**Baumeister
Fritz Hoffmann**

*allgemein beideter und
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger*

7331 Weppersdorf, Brunnengasse 37

Telefon u. Fax: 02618 36 53

Mobil: 0664 210 73 67

E-Mail: bmstr.hoffmann@gmx.at

Weppersdorf, 30.01.2025

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der

EZ 885 KG 30114 Rohrbach bei Mattersburg

in **7222 Rohrbach bei Mattersburg, Waldstraße 51**

Geschäftszahl: 3 E 2328/24b, BG Mattersburg
Exekutionssache Sladana Tomic und Cvijetin Tomic

Auftraggeber: Bezirksgericht Mattersburg
Mag. Helmut Müller
7210 Mattersburg, Gustav-Degen-Gasse 13

Betreibende Partei: Volksbank Wien AG
1030 Wien, Dietrichgasse 25

Vertreten durch: Schopf, Zens Rechtsanwälte GmbH
1030 Wien, Esteplatz 5

1. Verpflichtete Partei: Sladana Tomic
7222 Rohrbach b. Mattersburg, Waldstraße 51

2. Verpflichtete Partei: Cvijetin Tomic
7222 Rohrbach b. Mattersburg, Waldstraße 51

Gesamtzusammenstellung:.....Seite 39



Inhaltsverzeichnis

Allgemeines.....	4
1.1 Allgemeine Angaben.....	4
1.2 Grundlagen und Unterlagen	4
1.3 Beilagen	7
1.4 Erklärung des Sachverständigen.....	7
1.5 Abkürzungsverzeichnis	8
Befund – Beschreibung.....	9
2.1 Liegenschaftsbeschreibung	9
2.1.1 Gutsbestand.....	9
2.1.2 Eigentumsverhältnisse	9
2.1.3 Rechte und Lasten.....	9
2.2 Grundstücksbeschreibung.....	10
2.2.1 Lage, Infrastruktur und Verkehrsverhältnisse.....	10
2.2.2 Flächenwidmung und Bebauung	11
2.2.3 Konfiguration und Topographie	11
2.2.4 Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	11
2.2.5 Kontamination und Gefahrenzonen.....	11
2.3 Baulichkeiten.....	14
2.3.1 Wohnhaus	14
2.3.2 Außenanlagen.....	19
Gutachten – Bewertung.....	20
3.1 Grundlagen und Methodik.....	20
3.1.1 Allgemeines und Begriffserklärung	20
3.1.2 Kurzbeschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	21
3.1.3 Ableitung des Verkehrs- bzw. Marktwertes.....	26
3.1.4 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht	28
3.2 Ermittlung des Bodenwertes	32
3.3 Ermittlung des Bauwertes der Gebäude	32
3.3.1 Bauwertermittlung des Wohnhauses.....	32
3.3.2 Ermittlung des Bauwertes der Außenanlagen.....	34
3.4 Bewertung der verbücherten Dienstbarkeit.....	35
3.4.1 Allgemeines.....	35
3.4.2 Berechnung des Wertes der verbücherten Dienstbarkeit	37
3.5 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert	37

3.5.1	Ermittlung des Sachwertes der Liegenschaft	37
3.5.2	Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft.....	37
3.6	Gesamtzusammenstellung	39
Beilagen.....		41
4.1	Bewertungsunterlagen.....	41
4.1.1	Grundbuchsauszug	41
4.1.2	Auszug aus der digitalen Katastralmappe	43
4.1.3	Grundrissplan.....	45
4.1.4	Fotodokumentation.....	46

ALLGEMEINES

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Bezirksgericht Mattersburg
Mag. Helmut Müller

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswertes der unten genannten Liegenschaft mit den darauf errichteten Baulichkeiten wegen Exekutionssache.

Liegenschaft: EZ 885 KG 30114 Rohrbach bei Mattersburg

Liegenschaftsadresse: 7222 Rohrbach bei Mattersburg, Waldstraße 51

Bebauung: Wohnhaus

Rechte und Lasten: siehe C-Blatt des Grundbuchsauszuges

Bewertungsumfang: Grundstück mit Baulichkeiten sowie Dienstbarkeit

Bewertungstichtag: 05.12.2024 (= Tag der Besichtigung)

Befundaufnahme: 05.12.2024

Anwesende Personen:

Frau Sladana Tomic, Herr Cvijetin Tomic
und der zeichnende Sachverständige

1.2 Grundlagen und Unterlagen

Nachfolgende Unterlagen finden für dieses Gutachten Verwendung bzw. wurden im Zuge der Begehung am 05.12.2024 an Ort und Stelle erhoben.

1. Besichtigung und Aufnahme der Liegenschaft mit dem darauf befindlichen Gebäuden.
2. Fotoaufnahmen vom 05.12.2024.
3. Grundbuchsauszug vom 22.08.2024.
4. Unterlagen seitens der Gemeinde Rohrbach bei Mattersburg (Bauakt):
 - a. Plan über einen Wohnhauszubau, vom 01.02.1961, in Kopie (Baubewilligung lt. Stempel vom 06.02.1961, Zl. 107/1961).
 - b. Benützungsbewilligung vom 01.01.1963, in Kopie.
5. AMT DER BURGENLÄNDISCHEN LANDESREGIERUNG, 2025: Geodaten Burgenland: Kataster- und Flächenwidmungspläne. (Zugriff: Dezember 2024)
<https://geodaten.bgld.gv.at/de/kartendienste-fachdaten/oeffentliche-kartendienste.html>
6. BUNDESMINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, REGIONEN UND TOURISMUS, 2025: HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria Naturgefahrenkarte. (Zugriff: Dezember 2024)
<https://www.hora.gv.at/>
7. IMMONET-ZT, 2025: Vergleichswertekarte. (Zugriff: Dezember 2024)
<http://www.immonetzt.at/karte.aspx>
8. UMWELTBUNDESAMT, 2025: Altlastenportal. (Zugriff: Dezember 2024).
<https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/>
9. Eigene Vergleichspreissammlungen aufgrund beruflicher Tätigkeit.
10. Unterlagen diverser Fachseminar- und Fortbildungsveranstaltungen.
11. Diverse Fachzeitschriften, wie „Sachverständige“ (Hrsg. Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs) und „Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung“.

Fachliteratur:

12. AUSTRIAN STANDARDS INSTITUTE, 2011: ÖNORM EN 15221-6 – Facility Management – Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management. – Wien, 62 S.
13. AUSTRIAN STANDARDS INSTITUTE, 2013: ÖNORM B 1800 – Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken. – Wien, 18 S.
14. AUSTRIAN STANDARDS INTERNATIONAL, 2019: ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung – Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren. – Wien, 24 S.

15. BIENERT, S., FUNK, M., (Hrsg.), 2022: Immobilienbewertung Österreich. – ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage, Wien, 1190 S.
16. BUNDESKANZLERAMT - RECHTSINFORMATIONSSYSTEM, 1955: Bewertung von Vermögensschaften (Bewertungsgesetz – BewG). StF: BGBl. Nr. 148/1955 – idF. BGBl. Nr. 231/1955 (DFB). (Zugriff: Feber 2016)
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003860>
17. BUNDESKANZLERAMT - RECHTSINFORMATIONSSYSTEM, 1992: Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG). StF: BGBl. Nr. 150/1992. (Zugriff: Jänner 2014)
<http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036>
18. BUNDESKANZLERAMT - RECHTSINFORMATIONSSYSTEM, 2008: Exekutions- und Sicherungsverfahren (Exekutionsordnung – EO). StF: RGBl. Nr. 79/1896. (Zugriff: Oktober 2019)
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001700>
19. HAUPTVERBAND DER ALLGEMEIN BEEIDETEN UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGEN ÖSTERREICHS, LANDESVERBAND STEIERMARK UND KÄRNTEN, 2020: Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile. – Eigenverlag, 131 S.
20. HAUPTVERBAND DER ALLGEMEIN BEEIDETEN UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGEN ÖSTERREICHS, 2023: Empfehlung der Liegenschaftszinssätze für Liegenschaftsbewertungen. – Hauptverband der allgemeinen beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg.), Zeitschrift „Sachverständige“, Heft 1, S. 7.
21. HAUSWURZ, H., PRADER, C., 2014: Liegenschaftsbewertungsgutachten - Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens. – LexisNexis Verlag, Wien, 232 S.
22. JAUk, A., 2006: Das Grundbuch in der Praxis. Das ABC der Grundbuchseintragungen. – LexisNexis Verlag, Wien, 90 S.
23. KLEIBER, W., 2017: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. – Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln, 8. Auflage, 3295 S.
24. KRANEWITTER, H., 2017: Liegenschaftsbewertung – Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien, 7. Auflage, 390 S.
25. SCHILLER, J., 2013: Liegenschaftsbewertung: ‚gebundener Bodenwert‘; ‚Gewichtung Sachwert zu Ertragswert‘. – Hauptverband der allgemeinen beeideten und

- gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg.), Zeitschrift „Sachverständige“, Heft 3, S. 135 – 138.
26. SEISER, F. J., KAINZ, F., 2011: Der Wert von Immobilien – Standards und Praxis der Bewertung. – Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, Graz, 1. Auflage, 1260 S.
 27. SEISER, F. J., 2020: Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen. – Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, Graz, 1. Auflage, 227 S.
 28. SIMON, J., KLEIBER, W, JOERIS, D., SIMON, T., 2004: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. – Luchterhand Fachverlag, München, 8. Überarbeitete und erweiterte Auflage, 767 S.
 29. STABENTHEINER, J., 2005: Liegenschaftsbewertungsgesetz. – Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien, 2. neu bearb. und erweiter. Auflage, 237 S.
 30. STATISTIK AUSTRIA, 2022: Immobilien-Grundstückspreise: Baugrundstückspreise 2020. – Wien, Zugriff: Jänner 2022.
https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/immobilien_durchschnittspreise/index.html
 31. WIRTSCHAFTSKAMMER ÖSTERREICH – FACHVERBAND DER IMMOBILIEN- UND VERMÖGENSTREUHÄNDER, 2023: Immobilien-Preisspiegel 2023. – WKO Österreich, Wien, 399 S.

1.3 Beilagen

Die Beilagen – Grundbuchsauszug, Auszug aus der digitalen Katastralmappe, Grundrissplan und Fotodokumentation – sind am Ende des Gutachtens angefügt.

1.4 Erklärung des Sachverständigen

Der unterfertigende Sachverständige erklärt, sich fremd zur Partei und gibt, in Erinnerung an den von ihm abgelegten Sachverständigeneid, das nachstehende – nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitete – Gutachten ab.

1.5 Abkürzungsverzeichnis

Allgemeine Abkürzungen:

EZ	Einlagezahl
Gst. Nr.	Grundstücksnummer
KG	Katastralgemeinde
ÖNORM B	ÖNORM der Gruppe „Bauwesen“

Besondere Abkürzungen im Grundbuchsauszug:

A-Blatt	Gutsbestandsblatt
B-Blatt	Eigentumsblatt
C-Blatt	Lastenblatt
BA	Benützungsart (Nutzung)
*	nach BA (Nutzung); bedeutet, dass die Fläche des Grundstückes aufgrund von numerischen Angaben (Koordinaten, Maßzahlen) berechnet wurde
G	neben der Grundstücksnummer; bedeutet, dass dieses Grundstück im Grenzkataster eingetragen ist
LNR	Laufende Nummer
TZ	Tagebuchzahl

(JAUK, 2006: S. 7 – 12)

BEFUND – BESCHREIBUNG

2.1 Liegenschaftsbeschreibung

2.1.1 Gutsbestand

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein, mit einem Wohnhaus, bebautes Grundstück.

Im Grundbuch ist unter der **EZ 885** der **KG 30114 Rohrbach bei Mattersburg** mit der Adresse **7222 Rohrbach bei Mattersburg, Waldstraße 51** folgendes Grundstück eingetragen.

Gst.-Nr.	BA (Nutzung)	Fläche	Gst.-Adresse
262/2	Gst.-Fläche	226 m ²	
	Bauflächen (Gebäude)	150 m ²	
	Bauflächen (Gebäude- nebenflächen)	76 m ²	Waldstraße 51

Tab. 1: Grundstück der Liegenschaft

2.1.2 Eigentumsverhältnisse

Liegenschaftseigentümer sind je zur Hälfte Frau Sladana Tomic (geb. 23.03.1992) und Herr Cvijetin Tomic (geb. 10.04.1996).

2.1.3 Rechte und Lasten

Im A2-Blatt des Grundbuchsatzuges ist das Recht der Duldung der Benützung der Kellerräumlichkeit auf Gst. Nr. 262/1 für Gst. Nr. 262/2 eingetragen.

Im C-Blatt des Grundbuchsatzuges ist die Dienstbarkeit der Gestattung der Führung und Aufrechterhaltung einer Wasserleitung sowie Zutritt zum Zwecke der Wasserab-

lesung zu dem auf Gst. Nr. 262/2 befindlichen Wasserzähler gemäß Punkt 3) Dienstbarkeitsvereinbarung 2017-12-12 für Gst. Nr. 262/1 (siehe Bewertung in Kapitel 3.4).

Laut Auskunft der Gemeinde Rohrbach bei Mattersburg am 05.12.2024 waren zum Zeitpunkt der Befundaufnahme keine unverbücherten dinglichen Lasten, wie Gebühren- und Abgabenrückstände, die gegenständliche Liegenschaft betreffend offen. Laut Angaben der Eigentümer bestehen keine Miet- oder Pachtverträge bzw. sonstigen Nutzungsverträge und keine nicht grundbücherlich sichergestellten Darlehen oder Hypotheken.

Die folgende Wertermittlung unterstellt der Liegenschaft somit, aufgrund der durchgeführten Recherchen bzw. erteilten Angaben, eine Geldlasten- und Bestandfreiheit.

Hinweis:

Im Fall einer Veräußerung der Liegenschaft wird dem Käufer jedoch empfohlen zusätzliche Erhebungen betreffend möglicher dinglicher offener Forderungen (wie z. B. Abgaben und Gebühren), vorhandener Bestandverträge oder eventuell nicht grundbücherlich sichergestellter Darlehen/Hypotheken durchzuführen.

2.2 Grundstücksbeschreibung

2.2.1 Lage, Infrastruktur und Verkehrsverhältnisse

Das Grundstück mit dem darauf befindlichen Gebäude liegt südöstlich des Ortszentrums von Rohrbach bei Mattersburg – Ortsried. Das Ortszentrum ist zu Fuß in ca. 11 min erreichbar. Der Bezirksvorort Mattersburg befindet sich in ca. 7 km Entfernung und ist mit dem Auto in ca. 10 min erreichbar.

Die Infrastruktur in Rohrbach bei Mattersburg ist als gut zu bezeichnen. Nahversorger und Gaststätten, Gewerbe- und Handelsbetriebe, eine Volksschule, ein Kindergarten, zwei praktische Ärzte und ein Zahnarzt sowie eine Apotheke sind vorhanden. Ein Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Bahn) ist vorhanden.

Die Liegenschaft ist verkehrsmäßig voll aufgeschlossen. Die Zufahrt erfolgt über die asphaltierte Waldstraße. Der Gehsteig ist ebenfalls asphaltiert.

2.2.2 Flächenwidmung und Bebauung

Das Grundstück ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Rohrbach bei Mattersburg als Bauland - Gemischtes Baugebiet ausgewiesen und wird derzeit für Wohnzwecke genutzt. Das Grundstück Nr. 262/2 ist mit einem Wohnhaus bebaut.

2.2.3 Konfiguration und Topographie

Die Grundrissform ist unregelmäßig. Das Grundstück ist eben.

2.2.4 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Die Fäkal- und Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den öffentlichen Kanal. Eine Stromversorgung und ein Gasanschluss sind vorhanden.

2.2.5 Kontamination und Gefahrenzonen

In der Bewertung sind außerdem allenfalls den Bodenwert beeinflussende Umstände wie z. B. vorhandene Bodenkontaminierungen oder Gefahrenzonen (insbesondere Hochwasser und Rutschungen) zu berücksichtigen. Bei den entsprechenden Recherchen wurde Folgendes festgestellt:

Bei der Befundaufnahme am 05.12.2024 wurden keine Hinweise, die auf eine Bodenkontaminierung und Altlasten auf der gegenständlichen Liegenschaft schließen lassen, festgestellt. Bodenuntersuchungen wegen eventueller Kontaminierungen wurden nicht beauftragt und nicht durchgeführt. Das Umweltbundesamt führt für das österreichische Bundesgebiet einen Verdachtsflächenkataster. Seit 1. Jänner 2025 gibt es, aufgrund einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes, keine Verdachtsflächen mehr und ist eine Abfrage von Liegenschaften im Verdachtsflächenkataster nicht mehr möglich. Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten werden seit 1. Jänner 2025 im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ verortet bzw. dargestellt und können

dort Liegenschaften abgefragt werden. Die Abfrage im Altlastenportal im Jänner 2025 ergab für das gegenständliche Grundstück keine Ausweisung als Fläche im Sinne des Altlastensanierungsgesetzes (siehe Abb. 1). Die Bewertung der Liegenschaft wird somit unter der Annahme, dass das Grundstück kontaminations- und altlastenfrei ist, vorgenommen.

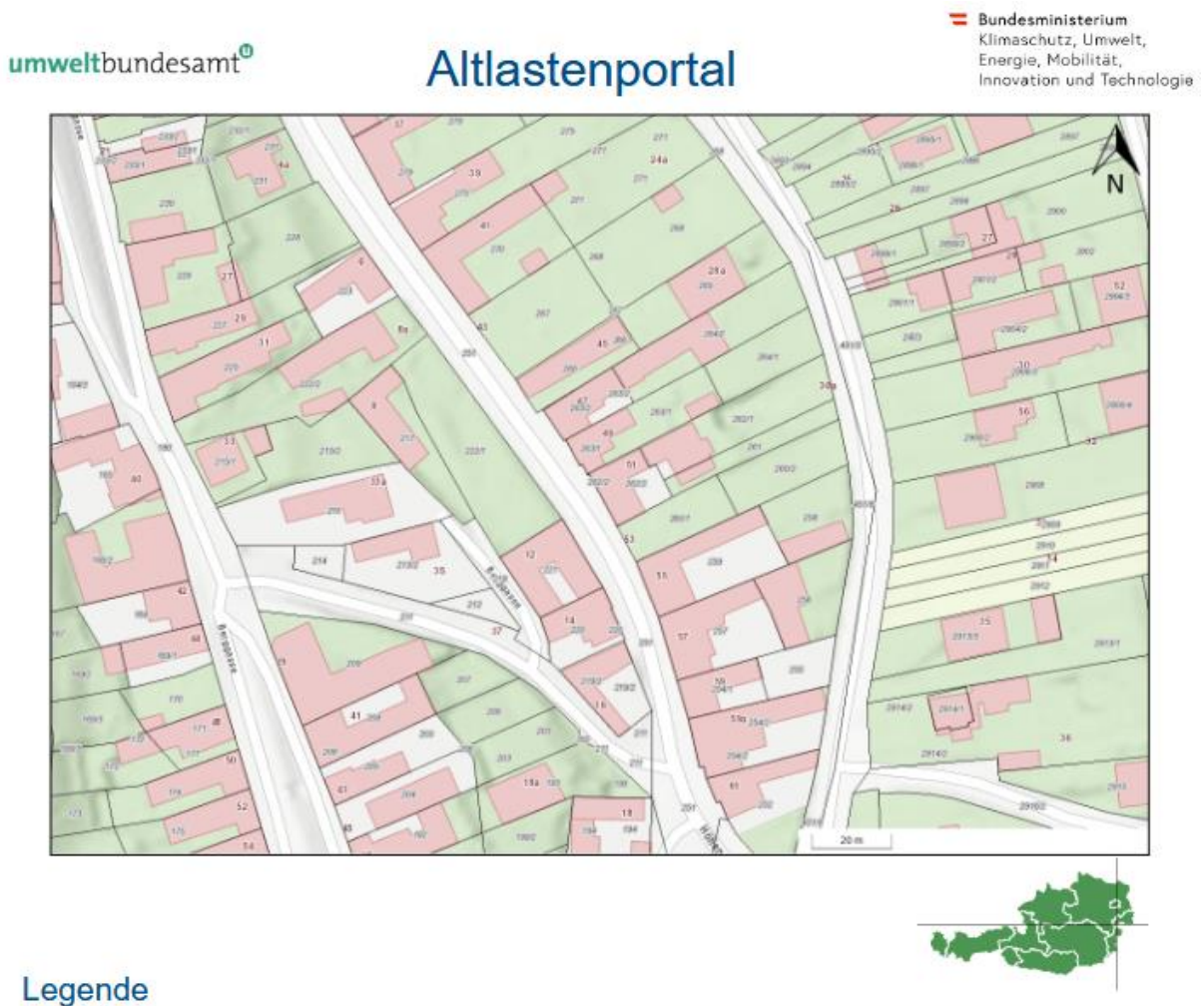


Abb. 1: Abfrage Altlastenportal

Hinsichtlich des Gefährdungsrisikos der gegenständlichen Liegenschaft betreffend Naturgefahren, wie Hochwasser, Lawinen, Erdbeben, Rutschungen, Windspitzen, Blitzdichte, Hagel und Schneelast, wurden Online-Erhebungen beim GIS-Burgenland (Wasserbuch) und beim National Hazard Overview and Risk Assessment Austria („HORA“) des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus getätigt.

Laut Wasserbuchauszug (Abb. 2) befindet sich die gegenständliche Liegenschaft in einem HQ300-Gebiet bzw. ist laut HORA-Pass (Abb. 3) eine hohe Gefährdung für Hochwasser vorhanden. Eine hohe Gefährdung wird weiters laut HORA-Pass (siehe Abb. 3) für Hagel bzw. eine mittlere Gefährdung für Oberflächenabfluss, Erdbeben, Rutschungen und Windspitzen angegeben.



Abb. 2: Auszug der Abfrage im Wasserbuch

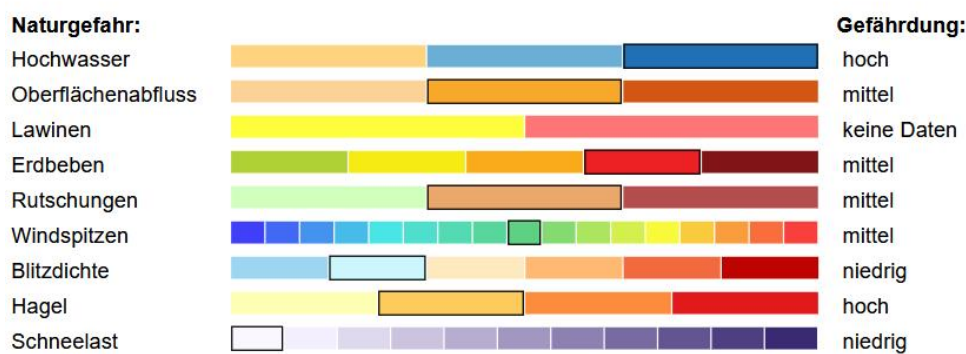


Abb. 3: Auszug aus dem HORA-Pass

2.3 Baulichkeiten

2.3.1 Wohnhaus

2.3.1.1 Lage und Kurzbeschreibung

Das **Wohnhaus** ist direkt an der nordwestlichen Grundstücksgrenze von Grundstück Nr. 262/2 in massiver Bauweise und harter Deckung errichtet. Die Grundrissform des Gebäudes ist L-förmig. Das Gebäude steht nicht in Bauflucht zum Nachbargebäude. Das Objekt besteht aus einer Teilunterkellerung und einem Erdgeschoß. Das Kellergeschoß ist über einen Eingang vom Hof erreichbar.

Die Liegenschaft ist über ein großflächiges Sektionaltor mit Gehtür zugänglich. Die Einfahrt ist mit Behaunsteinen gepflastert. Die Wände sind teilweise gespachtelt mit Abrieb bzw. Vollwärmeschutzfassade hergestellt. Der Wohnhauseingang befindet sich an der Ostseite des Gebäudes. Im Eingangsbereich ist eine überdeckte Terrasse (Prefa-

blech-Deckung) errichtet. Die Spenglerarbeiten sind in Aluminiumblech und Eisenblech hergestellt. Zur Terrasse führen drei Differenzstufen mit Granitbelag und die Terrasse ist ebenfalls mit Granitsteinen belegt. Vor dem Eingang ist ein Podest hergestellt.

Bei der zuständigen Baubehörde liegt ein Bauakt auf. Laut Bauakt wurde der Zubau um 1961 errichtet. Die Raumaufteilung und -nutzung entspricht nicht den vorliegenden Planunterlagen.

2.3.1.2 Maße des Gebäudes

Die Maße des Wohnhauses – für die Berechnung der Flächen und Kubaturen – wurden dem vorhandenen Einreichplan entnommen und stichprobenartig einer Prüfung unterzogen.

2.3.1.3 Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des Wohnhauses ist – in Anlehnung an die Zustandswertminderung nach HEIDECK (siehe Tab. 4) – als befriedigend zu bezeichnen. Im Kellergeschoß sind aufsteigende Feuchtigkeit bzw. Feuchteschäden augenscheinlich erkennbar.

2.3.1.4 Technische Beschreibung des Gebäudes (Bauausführung)

Fundament:

Vermutlich Betonstreifenfundament, nach statischen Erfordernissen hergestellt .

Kellergeschoßmauerwerk:

Vermutlich Ziegelmauerwerk, den Verarbeitungsrichtlinien entsprechend hergestellt.

Decke über Kellergeschoß:

Vermutlich Ortbetondecke, nach statischen Erfordernissen hergestellt.

Erdgeschoßmauerwerk:

Ziegelmauerwerk, den Verarbeitungsrichtlinien entsprechend hergestellt.

Decke über Erdgeschoß:

Vermutlich Fertigteildecke oder Tramdecke, nach statischen Erfordernissen hergestellt.

Dachkonstruktion:

Zimmermannsmäßig gefertigter Dachstuhl mit Strangfalzziegeldeckung; Schneerechen vorhanden; Spenglerarbeiten: Eisenblech verzinkt mit Anstrich; Kamin: gemauert, Spengler gemäß eingefasst.

Fassade:

Vollwärmeschutzfassade.

Stiegen:

Stufen im Eingangsbereich: drei Differenzstufen mit Granitbelag.

Stiege EG – KG: Holztreppe mit sechs Stufen.

Fenster/Belichtung/Sonnenschutz:

Doppelflügelige Kunststoffisoliertglasfenster, teilweise mit Insektenschutzgitter, eingebaute Minirollladen, Fensterbänke innen: Kunststein und Werzalith, Sohlbänke: Aluminiumblech gekantet und Granit.

Türen:

Eingangstür: Kunststofftürblatt mit satinierten Glaslichtern und Oberlichte.

Innentüren: Holzumfassungszargen, Holztürblätter.

Wand- und Deckenoberflächen:

Die Wände sind mit Grob- und Feinverputz und Malerei versehen. In der Küche ist eine Holzverkleidung mit Tapete angebracht. Das Badezimmer und das WC sind teilweise verfliest.

Die Decken sind gemalen.

Fußböden:

Die Fußböden sind mit Fliesen und Laminat belegt.

Heizung:

Das gesamte Gebäude wird mit einer Gaszentralheizung beheizt. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung und Plattenheizkörper.

Sanitärinstallationen:

Im Erdgeschoß ist ein Badezimmer mit Dusche und ein separates WC vorhanden. Die Warmwasserbereitung für das Gebäude erfolgt über die Zentralheizung.

Abwasserbeseitigung:

Das Abwasser wird in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Sonstiges:

Es ist ein guter Wohnkomfort vorhanden.

2.3.1.5 Raumaufteilung und Nutzung

Die Bezeichnung der Räumlichkeiten erfolgt nach den tatsächlichen Gegebenheiten.

Kellergeschoß: Abstellraum, Heizraum.

Erdgeschoß: Vorraum, WC, Badezimmer, Kinderzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer.

Die Räumlichkeiten werden durch die Liegenschaftseigentümer genutzt.

2.3.1.6 Räumlichkeiten und deren Ausstattung

ERDGESCHOSS

Vorraum:

Eingangstür: Kunststofftürblatt mit satinierten Glaslichtern und Oberlichte.

Bodenbelag: Laminat; Wände und Decke gemalen; Kunststoffisoliertglasfenster, innen angebrachtes Plissee, Fensterbank innen: Kunststein, Sohlbank: Granit.

Ausstattung: Fußbodenheizung

WC:

Holzumfassungszarge, Holztürblatt; Bodenbelag: Fliesen; Wände ca. 1,70 m hoch verflies, restliche Wand- und Deckenflächen gemalen; Kunststoffisolierglasfenster, Fensterbank innen: Kunststein, Sohlbank: Granit.

Ausstattung: Fußbodenheizung; WC-Muschel mit eingebautem Spülkasten.

Badezimmer:

Holzumfassungszarge, Holztürblatt; Bodenbelag: Fliesen; Wände teilweise raumhoch verflies; Decke gemalen.

Ausstattung: Fußbodenheizung; bodenebene Dusche mit Armatur und Glastrennwand, Handwaschbecken mit Armatur und Unterschrank.

Kinderzimmer:

Holzumfassungszarge, Holztürblatt; Bodenbelag: Laminat; Wände und Decke gemalen; doppelflügeliges Kunststoffisolierglasfenster, einseitiges Insektenschutzgitter, eingebaute Minirollladen, Fensterbank innen: Kunststein, Sohlbank: Granit.

Ausstattung: Fußbodenheizung.

Wohnküche:

Holzumfassungszarge, Holztürblatt; Bodenbelag: Laminat; Wände gemalen, Holzverkleidung mit Tapete im Kochbereich; Decke gemalen mit Einbauleuchten; doppelflügeliges Kunststoffisolierglasfenster, einseitiges Insektenschutzgitter, eingebaute Minirollladen, Fensterbank innen: Kunststein, Sohlbank: Granit

Ausstattung: Fußbodenheizung; L-förmige Einbauküche mit Ober- und Unterkästen, Cerankochfeld (Marke Siemens), Spülbecken mit Armatur, Mikrowelle (Marke Privileg), Backofen (Marke Siemens).

Schlafzimmer:

Holzumfassungszarge, Vollholztürblatt; Bodenbelag: Laminat; Wände und Decke gemalen, Einbauspots vorhanden; doppelflügeliges Kunststoffisolierglasfenster, einseitiges Insektenschutzgitter, eingebaute Minirollladen, Fensterbank innen: Kunststein, Sohlbank: Granit

Ausstattung: Plattenheizkörper.

KELLERGESCHOSS

Kellerzugang:

Eingang vom Hof: T0-Türblatt mit Anstrich; Holzterapie mit sechs Stufen.

Abstellraum:

Bodenbelag: Betonflöt; Wände verputzt.

Heizraum:

Durchgang; Bodenbelag: Betonflöt; Wände gemalen;

Ausstattung: Gasterme (Marke Nordgas), Verteiler für Fußbodenheizung.

2.3.2 Außenanlagen

2.3.2.1 Freiflächen

Die Einfahrt und der Hof sind mit Behatonsteinen gepflastert. An der Ost- und Südseite ist ein Grünstreifen angelegt und an der Ostseite ist zusätzlich ein Rigol vorhanden. Weiters ist ein gemauerter Pizzaofen vorhanden.

2.3.2.2 Einfriedung

An der Südseite ist im Hofbereich ein Stagettenzaun hergestellt.

2.3.2.3 Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand der Außenanlagen ist als gut zu bezeichnen.

GUTACHTEN – BEWERTUNG

3.1 Grundlagen und Methodik

3.1.1 Allgemeines und Begriffserklärung

Die nachstehende Bewertung basiert auf dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG, BGBl. Nr. 150/1992) und der ÖNORM B 1802-1 (Liegenschaftsbewertung). „Der Wert (hier insbesondere Verkehrs- oder Marktwert sowie gemeiner Wert, etc.) von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsanteilen, einschließlich der Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und Kellereigentum sowie von Superädifikationen (Überbauten) und von Baurechten“ wird für gewöhnlich mit folgenden Verfahren ermittelt:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren
- Discounted-Cash-Flow-Verfahren (gemäß ÖNORM B 1802-2)
- Residualwertverfahren (gemäß ÖNORM B 1802-3)

(LBG §§ 4 - 6; ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.1)

Der Verkehrswert ist jener Preis, „der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann“, wobei alle preisbeeinflussenden tatsächlichen Eigenschaften, rechtliche und wirtschaftliche Gegebenheiten sowie die besondere Beschaffenheit der Liegenschaft zu berücksichtigen, jedoch besondere Vorlieben und ideelle Wertzumessungen einzelner Personen außer Acht zu lassen sind. (LBG § 2 Abs. 2 und 3)

Die Grundlage für die Bewertung der Liegenschaft bilden neben den gesetzlichen Bestimmungen alle im Befund getroffenen Feststellungen und vorhandenen Unterlagen. In Folge ist zu prüfen welche Bewertungsmethode für das/die gegenständliche/n Liegenschaft/en geeignet ist. Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens abgeleitet, wobei der errechnete Betrag unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt – in Hinblick auf die Orts- und Wertverhältnisse am Bewertungsstichtag – kritisch zu betrachten und allenfalls zu korrigieren ist. (ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.2)

3.1.2 Kurzbeschreibung der Wertermittlungsverfahren

3.1.2.1 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist die einfachste und marktkonformste Wertermittlungsmethode, wenn eine ausreichend große Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen zur Verfügung steht und hat somit den Vorteil, dass das Gutachten aufgrund der Vergleichspreise nachvollziehbarer ist (KRANEWITTER, 2017: S. 61)

ANWENDUNGSGEBIET

Das Vergleichswertverfahren wird insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten Grundstücken, zur Ermittlung des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im Ertragswertverfahren sowie zur Ermittlung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen, Tiefgaragenplätzen, Garagen, Kfz-Stellplätzen verwendet. Für bebaute Liegenschaften ist das Vergleichswertverfahren aufgrund der umfangreichen wertbestimmenden Merkmale weniger gut geeignet. (KRANEWITTER, 2017: S. 61).

VERFAHRENSABLAUF

Definitionsgemäß wird im Vergleichswertverfahren *„der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen ermittelt“*. *„Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Bei Bestehen von abweichenden Eigenschaften der Sache und geänderten Marktverhältnissen ist der Wert, unter Berücksichtigung des Einflussmaßes, durch Zu- und Abschläge anzupassen.“* Entscheidend für den Vergleich der Kaufpreise ist Weiters, dass sie *„im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden“* (LBG § 4 Abs. 1 und 2).

Beim Vergleich von Bodenpreisen ist darauf zu achten, dass die Grundkäufe nur jene Bewertungsflächen betreffen, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Faktoren weitgehend übereinstimmen. Die Wertbestimmungsmerkmale für unbebaute Grundstücke sind z. B. die Lage, der Entwicklungszustand (Grünland, Bauerwartungsland, ...), der Erschließungsgrad, die Bodenbeschaffenheit, die Grundstücksgröße und -gestaltung, wertbeeinflussende Rechte und Lasten etc. (KRANEWITTER, 2017: S. 62)

Eine digitale Sammlung in Österreich getätigter Liegenschaftstransaktionen wird beispielsweise von ZT Datenforum erstellt und laufend aktualisiert. Über die Internetplattform „immoNetZT“ ist unter Berücksichtigung örtlicher, zeitlicher sowie formaler Aspekte eine unkomplizierte Abfrage von Vergleichsdaten möglich. Seitens des Sachverständigen werden regelmäßig Grundstückspreisabfragen getätigt und fließen in die Bodenwertermittlung ein.

3.1.2.2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt grundsätzlich bei bebauten Grundstücken zur Anwendung, die primär zur wirtschaftlichen Nutzung (Vermietung und Verpachtung) bestimmt sind oder dafür verwendet werden können (BIENERT und FUNK, 2022: S. 340). Es ist jedoch anzumerken, dass dieses Verfahren auch zur Bewertung von eigengenutzten Liegenschaften mit potenziellen Ertrags Erlösen bei Fremdnutzung herangezogen wird (KRANEWITTER, 2017: S. 89).

ANWENDUNGSGEBIET

Typische Anwendungsgebiete des Ertragswertverfahrens sind Mehrwohnhäuser, Büro- und Geschäftsgebäude sowie Gewerbe- und Industriegebäude, da hier der Ertragswert üblicherweise höher ist als der Sachwert (KRANEWITTER, 2017: S. 89).

VERFAHRENSABLAUF

Laut LBG § 5 Abs. 1 wird im Ertragswertverfahren *„der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrag zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache ermittelt“*. Auszugehen ist von jenen Erträgen, *„die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Der Reinertrag errechnet sich durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag.“* (LBG § 5 Abs. 1 und 2)

„Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung“ (LBG § 5 Abs. 4). Der Liegenschaftszinsfuß ist der gewünschten und am Markt erhältlichen Verzinsung von Mieterträgen

anzunähern. Die folgende Tabelle zeigt eine zusammenfassende Empfehlung der Liegenschaftszinssätze für Liegenschaftsbewertungen, die zur Plausibilisierung des gewählten Zinssatzes herangezogen werden, kann (HAUPTVERBAND DER ALLGEMEIN BEEIDETEN UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGEN ÖSTERREICHS, 2023: S. 7).

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,0 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,0 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,5 – 6,5 %	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Industriliegenschaft	4,0 – 7,5 %	4,5 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,0 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 – 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 – 2,5 %			

Tab. 2: Empfehlung der Liegenschaftszinssätze

3.1.2.3 Sachwertverfahren

Definitionsgemäß wird im Sachwertverfahren „*der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache ermittelt (Sachwert)*“ (LBG § 6 Abs. 1).

ANWENDUNGSGEBIET

Das Sachwertverfahren wird primär zur Bewertung von eigengenutzten Wohnhäusern (Ein- und Zweifamilienhäuser) angewendet. Außerdem ist es zur Wertermittlung von Objekten geeignet, „*bei denen nicht die mögliche Rendite aus Mieteinnahmen maßgeblich ist, sondern die Eigennutzung (...) entscheidend ist*“. (SCHILLER, 2013: S. 137)

VERFAHRENSABLAUF

„*Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln*“ (LBG § 6 Abs. 2). Die Ermittlung des Bauwertes erfolgt in drei Stufen durch Ermittlung des Herstellungswertes, des Gebäude-Sachwertes und des Bauwertes (Wert der baulichen Anlagen) (SEISER und KAINZ, 2011: S. 471 – 472).

Unter **Herstellungskosten** ist die Summe aller jener Beträge zu verstehen, welche für die Errichtung des zu bewertenden Objekts aufzuwenden sind, wobei die Höhe der Herstellungskosten insbesondere von Faktoren wie Nutzungsart, Ausführung, Ausstattung, Grundrissanordnung und Konstruktionsart bestimmt wird. Die Grundlage für diese Berechnung bilden die zum Bewertungsstichtag geltenden marktüblichen Lohn- und Materialpreise des Bauhauptgewerbes und der Professionisten. (BIENERT und FUNK, 2022: S. 294 – 295)

Der **Gebäude-Sachwert** ergibt sich durch die technische Wertminderung der Herstellungskosten. Die technische Wertminderung umfasst Abschläge wegen Alters (siehe Alterswertminderung) und wegen baulicher Mängel oder Schäden (siehe Zustandswertminderung). (SEISER und KAINZ, 2011: S. 472)

Der **Bauwert** leitet sich schlussendlich vom Gebäude-Sachwert durch Berücksichtigung der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (Zu-/Abschläge), wie wirtschaftliche Wertminderung, Missverhältnis zwischen tatsächlicher und möglicher Nutzung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und weitere wertbeeinflussende Umstände ab. (SEISER und KAINZ, 2011: S. 492, 560 – 567)

Alterswertminderung

Durch die Alterswertminderung soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass das Gebäude altert und abgenutzt wird, weshalb sich der Wert des Gebäudes entsprechend vermindert. Die Alterswertminderung wird von den Herstellungskosten berechnet. Für die Berechnung der Alterswertminderung sind das derzeitige Alter des Gebäudes und die zu erwartende übliche Gesamtnutzungsdauer nötig. Je nach Gebäudeart, -ausstattung und -nutzung sowie Beanspruchung und Instandhaltung des Gebäudes unterscheidet man zwei Berechnungsarten – lineare und progressive (nach Ross) Alterswertminderung –, wobei in der Regel die lineare Alterswertminderung angewendet wird. (KRANEWITTER, 2017: S. 80 – 81)

Zustandswertminderung

Eine gute Methode zur Bewertung baulicher Mängel und Schäden an Gebäuden, die über den üblichen Verschleiß hinausgehen, ist jene des Bau- und Erhaltungszustandes nach HEIDECK (SEISER und KAINZ, 2011: S. 556). Diese Methode ermöglicht eine Gesamtbeurteilung bzw. Pauschaleinschätzung eines Objektes in Form einer Benotungsskala (siehe Tab. 3) – unter Berücksichtigung von Faktoren wie Gebäudeart, Lage des Ge-

bäudes, Bauzustand und Bauausführung. Darüber hinaus sind durch diese Wertminderungsform die Beseitigungskosten für Baumängel sowie Bauschäden berücksichtigt und ersetzt somit die bisherige Berechnung der Wertminderung wegen baulicher Mängel oder Schäden. (BIENERT und FUNK, 2022: S. 327 – 330).

Zustandsnote	Beschreibung nach HEIDECK	Heute gültige Beschreibung
1	neu, ohne Reparaturen	neuwertig, mängelfrei
2	normale Unterhaltung geringen Umfanges	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	(deutlich) reparatur- und instandhaltungsbedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Tab. 3: Zustandsnoten mit Beschreibung nach HEIDECK

Die Zustandswertminderung wird als Prozentsatz vom Restwert, des um die Altersabschreibung geminderten gewöhnlichen Herstellungswert, berechnet und in Abzug gebracht (SEISER und KAINZ, 2011: S. 557). Basierend auf der von HEIDECK zu Grunde gelegten Formel und der gewählten Zustandsnote erfolgt die Berechnung der jeweiligen Zustandswertminderung in % (siehe Tab. 4, Prozentwerte für Zustandsnoten).

Zustandsnote	Abwertungsklasse	Prozentwert
1,00	Neuwertig, mängelfrei	0,00 %
1,25		0,04 %
1,50	Geringfügige Instandhaltungen vornehmen	0,32 %
1,75		1,07 %
2,00	Normal erhalten; übliche Instandhaltung vornehmen	2,40 %
2,25		4,78 %
2,50	Über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen	8,09 %
2,75		12,53 %
3,00	Deutliche instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17 %
3,25		25,03 %
3,50	Bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09 %
3,75		42,28 %
4,00	Umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49 %
4,25		63,57 %
4,50	Umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32 %
4,75		87,54 %
5,00	Abbruchreif, wertlos	100,00 %

Tab. 4: Zustandswertminderungsklassen nach HEIDECK mit entsprechenden Prozentwerten

Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Darunter wird die wirtschaftliche Wertminderung verstanden, wodurch Aspekte wie zeitbedingte, persönliche, zweckbedingte Gestaltung (auch verlorener Bauaufwand), unorganischer Aufbau der Gebäude, Strukturänderung, Zweckentfremdung, eingeschränkte Funktionserfüllung, wirtschaftliche Überalterung (Nutzungsmöglichkeit) berücksichtigt werden (SEISER und KAINZ, 2011: S. 561). Weiters werden ungünstige Lageverhältnisse und Beeinträchtigungen durch Immissionen damit bedacht (KRANEWITTER, 2017: S. 82).

3.1.3 Ableitung des Verkehrs- bzw. Marktwertes

Die Begriffe Verkehrswert und Marktwert sind dasselbe und werden synonym verwendet. „Der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft berücksichtigt das vom Markt wahrgenommene volle Nutzungspotenzial dieser Liegenschaft“, d. h. er spiegelt im Regelfall die „höchste und beste Nutzung“ der Liegenschaft – bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sowie Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen – wieder, wobei besondere Vorlieben einzelner Personen außer Acht zu lassen sind. (ÖNORM B 1802-1, Pkt. 5.4.1)

3.1.3.1 Wahl des/der Wertermittlungsverfahren/s

Unter Beachtung des derzeitigen Stands der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten wurden vom Sachverständigen folgende Wertermittlungsverfahren ausgewählt:

Zur Ermittlung des Bodenwertes wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Die gegenständliche Liegenschaft ist mit einem Wohnhaus bebaut, deren Eigennutzung im Vordergrund steht, weshalb gemäß den Vorgaben zur Liegenschaftsbewertung das Sachwertverfahren anzuwenden ist.

3.1.3.2 Ableitung des Verkehrswertes aus dem gewählten Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert bzw. Marktwert wird aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens begründet abgeleitet. Das heißt, dass der ermittelte Ertrags- oder Sachwert hinsichtlich der aktuellen Marktverhältnisse einer Prüfung zu unterziehen ist. Es ist zu hinterfragen, ob der ermittelte Wert aufgrund der Angebots- und Nachfragekonstellation am Wertermittlungstichtag bei einem Verkauf erzielt werden kann und ist gegebenenfalls zu korrigieren. (ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.2; LBG § 7)

Die Verwendung von mehreren Verfahren ist lediglich angebracht, *„wenn einzelne Verfahren nur Teilaussagen erlauben oder die Ableitung des Werts auf diese Weise besser begründet werden kann“*. Jedenfalls ist eine Gewichtung der Ergebnisse aus verschiedenen Wertermittlungsverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes nicht zulässig bzw. wird nicht (mehr) empfohlen, da diese Anpassung nicht im Einklang mit den Vorgaben des LBG steht und demnach nicht fachgerecht ist. (ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.2, SCHILLER, 2013: S. 137 – 138)

3.1.3.3 Ermittlung des gemeinen Wertes

Die seit 01.01.2016 geltende Rechtslage schreibt zur Bemessung der Grunderwerbssteuer die Ermittlung des „gemeinen Wertes“ gemäß Bewertungsgesetz (BewG) vor. Laut Bewertungsgesetz § 10 Abs. 2 wird der gemeine Wert *„durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre“*, wobei alle preisbeeinflussenden Umstände – mit Ausnahme ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse – zu berücksichtigen sind.

Basierend auf den gesetzlichen Definitionen ist festzuhalten, dass der im Gutachten ermittelte Verkehrswert dem gemeinen Wert gemäß § 10 BewG entspricht und keine gesonderte Ermittlung erfolgt.

3.1.4 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

Beim gegenständlichen Gutachten handelt es sich um ein „Verkehrswertgutachten“ zur Ermittlung des Liegenschaftswertes gemäß § 2 Abs. 2 LBG und dient somit ausschließlich der Verwendung zum eingangs erwähnten Zweck. Das heißt, dass dieses Gutachten keine rechtlichen Beurteilungen enthält und ersetzt außerdem kein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz oder die Gebäudestatik.

Unterlagen für die Schätzung

Für die Wertermittlung wurden vom Sachverständigen die erforderlichen Daten und Unterlagen – wie Grundbuchsauszug, Kataster- und Flächenwidmungsplan, Bauakt (Pläne, Baubeschreibung, baubehördliche Genehmigungen, etc.), Abgabenrückstände bei der Gemeinde, etc. – bei Ämtern und Behörden angefordert bzw. seitens des Auftraggebers zur Verfügung gestellt. Vom Sachverständigen wird die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten und Unterlagen sowie erteilten Auskünfte vorausgesetzt und fließen diese dementsprechend in die Bewertung ein. Des Weiteren wird – sofern nicht anders im Gutachten vermerkt –, davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen vorliegen und sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt sind sowie eine konsensgemäße Bebauung vorliegt.

Die Maße für die Berechnung der Flächen und Rauminhalte wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen und stichprobenartig auf Plausibilität geprüft. Bei Fehlen diesbezüglicher Unterlagen wurden die Maße der Baulichkeiten vom Sachverständigen händisch vor Ort aufgenommen.

Die Grundstücksfläche/n wurde/n dem beiliegenden Grundbuchsauszug entnommen und als richtig vorausgesetzt. Für den Fall einer Verifizierung wäre eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erforderlich. Eine Überprüfung der, laut digitaler Katastermappe dargestellten, Grundstücksgrenzen in der Natur wurde nicht durchgeführt.

Befundaufnahme vor Ort

Die Baulichkeiten wurden vom Sachverständigen auftragsgemäß durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme „zerstörungsfrei“, das heißt ohne Materialprobenentnahme oder Entfernung von Verkleidungen und Abdeckungen, begutachtet. Weitergehende Untersuchungen und die Überprüfung bautechnischer Details, wie

eine Einschätzung betreffend die Qualität der verwendeten Materialien und deren Verarbeitung, sind nicht Gegenstand der Beauftragung und wurden daher auch nicht durchgeführt. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf den erteilten Auskünften des Auftraggebers bzw. der bei der Befundaufnahme anwesenden Personen, auf den vorliegenden Unterlagen oder Annahmen seitens des SV.

Die Feststellungen des SV im Rahmen des Bau- und Erhaltungszustandes stellen lediglich eine Gesamtbeurteilung bzw. Pauschaleinschätzung des Objektes, im Rahmen der Wertermittlung, basierend auf bloßem äußeren Augenschein der/des Gebäude/s dar und geben somit keine Rückschlüsse auf die zugrunde liegende Konstruktion bzw. das bauliche Gefüge des Gebäudes. Es wird darauf hingewiesen, dass das/die Gebäude verdeckte Ausführungsmängel und Bauschäden aufweist/aufweisen kann/können, die durch die augenscheinliche Begutachtung nicht erkennbar sind.

Umfang der Liegenschaftsbewertung

Die **Bewertung der Liegenschaft beinhaltet** das/die **Grundstück/e** und seine **Bestandteile** sowie das damit in Verbindung stehende **Zubehör**.

Unter Bestandteile sind alle errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung (wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc.), Außenanlagen (Einfriedungen, Wege- und Platzbefestigungen, Terrassen, etc.) sowie besondere Betriebseinrichtungen (alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Aufzüge, Tankanlagen, etc.) zu verstehen. (SIMON et al, 2004: S. 28)

Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in der Bewertung des Sachverständigen nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Die Funktionsfähigkeit der Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallationen sowie sonstigen technischen Anlagen bzw. Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt.

Weiters wird das Zubehör, das mit den Bestandteilen in Verbindung steht, in der Wertermittlung mitberücksichtigt. Zubehör wird definiert als „Nebensachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – vom Eigentümer dazu bestimmt sind, dem Zweck der Hauptsache zu dienen“ (ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.31). Dazu zählen z. B. Einbauküchen, Beleuchtung und Einbauschränke (BIENERT und FUNK, 2022: S. 57).

Die auf der Liegenschaft oder im/in den Gebäude(n) sonst noch vorhandenen **Fahrnisse (Inventar)** wurden in der Bewertung **nicht berücksichtigt** und sind daher im nachfolgend ermittelten Verkehrswert nicht enthalten. „Unter Inventar sind alle beweglichen Sachen zu subsumieren, die mit dem Objekt in einem räumlichen Zusammenhang stehen“ (BIENERT und FUNK, 2022: S. 60). Definitionsgemäß sind das Möblierungen (freistehende Gegenstände wie Tische, Sessel,...), Gerätschaften und Maschinen, Hausrat, lagernde Materialien oder Ähnliches.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Liegenschaftsbewertung auf einem freigemachten Objekt basiert, das heißt das vorhandenes Inventar entfernt wurde.

Bewertungsrelevante bürgerliche Rechte und Lasten werden entsprechend dem Grundbuchsstand berücksichtigt. Gemäß der Exekutionsordnungs-Novelle 2008 (BGBl. I 2008/37) sind, „auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastende Beträge“, ebenfalls zu beachten und wurden entsprechend bei der Gemeinde angefordert sowie im Gutachten vermerkt. Eventuell nicht grundbücherlich sichergestellte Rechte und Lasten, wie z. B. Darlehen und Hypotheken werden nur berücksichtigt, sofern diese dem SV bekannt gegeben wurden.

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine wie immer gearteten Kontaminationen (siehe Kapitel 2.2.5) vorhanden sind. Es sind auch keine Folgekosten für eine eventuelle Sanierung und Räumung berücksichtigt!

Energieausweis

Ein Energieausweis über das zu bewertende Objekt liegt nicht vor und wurde für die Bewertung auch nicht erstellt bzw. beauftragt. Aus diesem Grund konnten mit dem Energieausweis verbundene Anforderungen vom Sachverständigen bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Umsatzsteuer

Die Umsatzsteuer ist bei nicht unternehmerisch genutzten Liegenschaften (wie im gegenständlichen Bewertungsfall) in der Bewertung enthalten, das heißt es wurden Bruttobeträge zum Ansatz gebracht, ohne Rücksichtnahme, ob der Erwerber umsatzsteuerpflichtig oder vorsteuerabzugsberechtigt ist. Hingegen wird bei unternehmerisch genutzten Liegenschaften, deren Bewertung mittels Ertragswertverfahren erfolgt, die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, das heißt alle Werte wurden als Nettobeträge angesetzt.

Berechnung

Die Berechnung der Flächen und Rauminhalte erfolgt gemäß ÖNORM B 1800 bzw. EN 15221-6 und werden die Flächen- und Raummaße auf zwei Dezimalstellen gerundet. Sämtliche Beträge im Gutachten sind in Euro und werden auf ganze Zahlen gerundet. Da die Berechnung teils mit nicht gerundeten Werten in einem Kalkulationsprogramm (Excel) erfolgt, sind geringfügige Abweichungen bei einer Kontrollrechnung mit den gerundeten Werten im Gutachten möglich.

3.2 Ermittlung des Bodenwertes

Zum Bewertungsstichtag wurden Freigründe in der KG 30114 Rohrbach bei Mattersburg durchschnittlich mit € 62,00 bis € 72,00 basierend auf Erfahrungs- und Vergleichswerten (Abfrage bei immoNetZT bzw. laut Statistik Austria) sowie Erkundigung beim Gemeindeamt Rohrbach bei Mattersburg, geschätzt. Maßgeblich für den Quadratmeterpreis sind insbesondere die Flächenwidmung bzw. die Bebauungsbestimmungen und der Erschließungsgrad, die topographische Lage sowie die Grundrissform und damit die Nutzungs- bzw. Bebauungsmöglichkeiten.

Der Grundpreis pro Quadratmeter wurde letztlich basierend auf den zuvor genannten Faktoren, Erfahrungs- und Vergleichswerten sowie Erkundigung beim Gemeindeamt Rohrbach bei Mattersburg unter Beachtung der Marktentwicklung mit € 72,00 festgesetzt.

EZ 885, Gst. Nr. 262/2, KG 30114 Rohrbach bei Mattersburg

Flächenwidmung: Bauland - Gemischtes Baugebiet

Grundstücksfläche laut Grundbuchsatzung.

226,00 m ² x € 72,00	€ 16.272,00
Bodenwert	<u>€ 16.272,00</u>

3.3 Ermittlung des Bauwertes der Gebäude

3.3.1 Bauwertermittlung des Wohnhauses

3.3.1.1 Ermittlung des Herstellungswertes

Als Bezugseinheit wird die Brutto-Grundfläche (BGF) basierend auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen berechnet. Durch Multiplikation der Brutto-Grundfläche mit den Herstellungskosten wird der Herstellungswert berechnet. Die Herstellungskosten (oder Neubaukosten) sind auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag zu ermitteln, wobei ein fiktiver Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste, angesetzt wird (KRANEWITTER, 2017: S. 66).

Brutto-Grundfläche (BGF):

<u>Kellergeschoß:</u> (5,50 m ¹ x 9,65 m ¹)	=	53,12 m ²
<u>Erdgeschoß:</u> (15,00 m ¹ x 7,50 m ¹) + (6,45 m ¹ x 5,65 m ¹)	=	148,94 m ²
<u>Durchfahrt:</u> (7,50 m ¹ x 3,35 m ¹)	=	25,12 m ²
<u>Terrasse:</u>	=	14,82 m ²

Berechnung des Herstellungswertes

Die Herstellungskosten (HK) werden vor allem nach eigenen Erfahrungswerten durch fortwährende Marktbeobachtung und aufgrund langjähriger Beschäftigung mit dem Bauwesen unter Berücksichtigung technischer und wirtschaftlicher Wertminderungen angesetzt.

Hinweis:

Die Herstellungskosten werden in Euro inkl. Umsatzsteuer (Bruttobetrag) angegeben (siehe Kapitel 3.1.4).

	BGF		€/m²		HK
Kellergeschoß	53,12 m ²	x	€ 1090,00	=	€ 57.901,00
Erdgeschoß	148,94 m ²	x	€ 2150,00	=	€ 320.22100
EG – Durchfahrt	25,12 m ²	x	€ 490,00	=	€ 12.309,00
EG – Terrasse	14,82 m ²	x	€ 590,00	=	€ 8.744,00
Herstellungswert					€ 399.175,00

3.3.1.2 Ermittlung des Gebäude-Sachwertes bzw. Bauwertes

Durch Abzug der Alterswertminderung und Zustandswertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände wird der Bauwert des Gebäudes ermittelt (siehe Kapitel 3.1.2.3).

Alterswertminderung

Aufgrund der durchgeführten Sanierungsarbeiten wird ein fiktives Baujahr berechnet. Die Alterswertminderung für das Wohnhaus (Baujahr 2003 fiktiv) wird, unter Berücksichtigung des Gebäudealters (21 Jahre) und der Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre), mit 30,00 % festgelegt.

Zustandswertminderung

Unter Berücksichtigung von Gebäudeart, Lage des Gebäudes, Bauzustand und Bauausführung wird für das Wohnhaus eine Zustandsnote von 3,00 vergeben, dies entspricht laut Tab. 4 einem Abschlag von 18,17 %.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Aufgrund der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände wird für das Wohnhaus ein Abschlag von 10,00 % angesetzt.

Herstellungswert Wohnhaus			€ 399.175,00
Alterswertminderung (21 Jahre)	- 30,00 %	-	€ 119.753,00
			€ 279.422,00
Zustandswertminderung (Note 3,00)	- 18,17 %	-	€ 50.771,00
			€ 228.651,00
Gebäude-Sachwert			€ 228.651,00
Sonstige wertbeeinflussende Umstände	- 10,00 %	-	€ 22.865,00
Bauwert Wohnhaus			€ 205.786,00

3.3.2 Ermittlung des Bauwertes der Außenanlagen

Die vorhandenen Außenanlagen (Bodenbefestigungen, Einfriedungen, Gartenanlage) werden unter Berücksichtigung des jeweiligen Baualters sowie des Bau- und Erhaltungszustandes pauschal, wie nachfolgend, bewertet:

Bauwert Außenanlagen € **10.400,00**

3.4 Bewertung der verbücherten Dienstbarkeit

3.4.1 Allgemeines

Um die Versorgung öffentlicher und privater Unternehmen mit Elektrizität, Gas, Fernwärme und Wasser sowie die Entsorgung von Abwasser sicherstellen zu können, ist man meist darauf angewiesen die Leitungsverlegung über fremde Grundstücke durchzuführen. Leitungsrechte werden deshalb üblicherweise als Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert. (SEISER und KAINZ, 2011: S. 721)

Die Einverleibung von Dienstbarkeiten kann basierend auf (privatrechtlichen) Verträgen oder auf gesetzlichen Bestimmungen (Legalservituten) erfolgen.

„Legalservitute entsprechen in ihrem Wesen einer Enteignung, wenn auch im Allgemeinen bei der Errichtung von Leitungsanlagen an die Stelle des Entzuges des Eigentums Eigentumseinschränkungen (Dienstbarkeiten, Leitungsrechte) treten.“ (SEISER und KAINZ, 2011: S. 721)

Unter dem Begriff „Leitungsrecht“ versteht man üblicherweise *„allgemein das Recht Leitungsanlagen auf fremden Grund zu errichten und zu betreiben, ungeachtet, ob es sich etwa um Leitungsrechte im Sinne des Starkstromwegegesetzes oder um einverleibte Dienstbarkeiten handelt“* (SEISER und KAINZ, 2011: S. 721).

Generell sind Leitungsrechte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen verbunden. Zum Zweck der Unterhaltung der Leitungsanlage kann das Grundstück in einem festgelegten Rahmen betreten werden. Bei der Wertermittlung sind somit folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Leitungsart bzw. die damit verbundenen Beschränkungen;
- Größe und Lage der belasteten Fläche (Schutzstreifen);
- der Grad der Beeinträchtigung auf der belasteten (Teil)Fläche;
- bei Belastungen von Teilflächen gegebenenfalls auch eine Auswirkung auf das Gesamtgrundstück;
- eine mögliche Änderung der Grundstücksqualität;
- die jeweilige Nutzung des Grundstücks und gegebenenfalls die Änderung der Nutzungsmöglichkeiten;
- merkantile (kaufmännische) Wertminderung;

- die gegebenenfalls vereinbarte Rente und deren Anpassungsmöglichkeit.

(SEISER und KAINZ, 2011: S. 721)

Eine einmalige Entschädigung für die Einräumung des Rechts ist üblich. Im Einzelfall werden auch jährlich zu zahlende Renten, unter Berücksichtigung des aktuellen Bodenwertes mit einer eventuellen Anpassung, vereinbart. (SEISER und KAINZ, 2011: S. 721)

In der Literatur sind unterschiedliche Einstufungen der Nutzungseinschränkung zu finden, wobei sich die prozentualen Wertminderungen einerseits auf die Gesamtfläche und andererseits auf die belastete Fläche beziehen (SEISER und KAINZ, 2011: S. 722).

In Anbetracht der verschieden möglichen Grundstücksformen und -größen wird demnach die belastete Fläche als Ausgangspunkt zu wählen vorgeschlagen und als sachgerechter erachtet. Eine Betrachtung des Gesamtgrundstücks ist somit nur in einzelnen Fällen bei besonderen Belastungen sinnvoll. Das bedeutet, eine Wertminderung ist nur auf das gesamte Grundstück zu beziehen, wenn auch das gesamte Grundstück beeinträchtigt wird. (SEISER und KAINZ, 2011: S. 722)

Im gegenständlichen Bewertungsfall wird, basierend auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen und der Erfahrung des SV, eine Schutzstreifenfläche von 15,00 m², festgelegt. Der Prozentsatz für die Wertminderung wird vom SV in Anlehnung an Tab. 5 (bezogen auf die belastete Fläche, siehe SEISER und KAINZ, 2011: S. 722) mit 50 % für Wohngrundstücke festgesetzt.

Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit	Wohngrundstücke	Gewerbegrundstücke
unwesentlich	10 % – 30 %	10 % – 20 %
teilweise	30 % – 70 %	20 % – 55 %
stark	70 % – 80 %	55 % – 80 %

Tab. 5: Ausmaß der Einschränkung

3.4.2 Berechnung des Wertes der verbücherten Dienstbarkeit

Schutzstreifenfläche:	15,00 m ²		
Grundpreis:	€ 72,00/m ²		
Satz für Bodenwertminderung:	50,00 %	(SEISER und KAINZ, 2011: S. 722)	
<hr/>			
15,00 m ² x € 72,00		€	1.080,00
50,00 % von € 1.080,00	=	€	540,00
<hr/>			
Wert der verbücherten Dienstbarkeit		€	<u>540,00</u>

Wert der verbücherten Dienstbarkeit gerundet **€ 540,00**
(In Worten: Euro fünfhundertvierzig)

3.5 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert

3.5.1 Ermittlung des Sachwertes der Liegenschaft

Der Sachwert der Liegenschaft errechnet sich aus Bodenwert, Bauwert des Gebäudes und Bauwert der Außenanlagen:

Bodenwert		€	16.272,00
Bauwert Wohnhaus	+	€	205.786,00
Bauwert Außenanlagen	+	€	10.400,00
<hr/>			
Sachwert der Liegenschaft		€	<u>232.458,00</u>

3.5.2 Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

„Der Sachwert einer bebauten Liegenschaft stimmt nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert überein.“ Sonstige, den Sachwert der Liegenschaft, wertbeeinflussende Umstände (z. B. ungünstige Liegenschaftsgröße, ungünstiger Standort) sind durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen. Ebenso ist auf vorhandene Rechte und Lasten – durch die Ermittlung des Barwertes bzw. durch einen zusätzlichen Abschlag wegen

eingeschränkter Verwertbarkeit aus Nutzungsrechten und Ausgedinge – Bedacht zu nehmen. (KRANEWITTER, 2017: S. 83 – 85)

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist „der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln“. Aus diesem Grund ist eine Überprüfung des Sachwertes der Liegenschaft hinsichtlich der Marktverhältnisse, d. h. „ob dieser aufgrund der Angebots- und Nachfragekonstellation am Wertermittlungstichtag bei einem Verkauf erzielt werden kann“, durchzuführen. (KRANEWITTER, 2017: S. 85)

Im gegenständlichen Bewertungsfall stimmt der Verkehrswert, insbesondere wegen der Objektart, mit dem errechneten Sachwert nicht überein und wird deshalb zur Anpassung an die Marktlage um 10,00 % nach unten korrigiert.

Sachwert		€	232.458,00
Abschlag (wegen Marktanpassung)	- 10,00 %	- €	23.246,00
Verkehrswert ohne Aufrechterhaltung der verbücherten Dienstbarkeit			<u>€ 209.212,00</u>
Wert der verbücherten Dienstbarkeit		- €	540,00
Verkehrswert unter Aufrechterhaltung der verbücherten Dienstbarkeit			<u>€ 208.672,00</u>

Verkehrswert der Liegenschaft ohne Aufrechterhaltung der verbücherten Dienstbarkeit gerundet **€ 209.200,00**
(In Worten: Euro zweihundertneuntausendzweihundert)

Verkehrswert der Liegenschaft unter Aufrechterhaltung der verbücherten Dienstbarkeit gerundet **€ 208.700,00**
(In Worten: Euro zweihundertachttausendsiebenhundert)

Hinweis:

Die Bewertung der Liegenschaft beinhaltet das Grundstück, das Gebäude und seine Bestandteile sowie das damit in Verbindung stehende Zubehör (siehe Kapitel 3.1.4), das heißt der Wert der Einbauküche ist im Verkehrswert enthalten und wird daher nicht separat bewertet.

Der Verkehrswert entspricht gemäß § 10 BewG dem gemeinen Wert.

3.6 Gesamtzusammenstellung

Verkehrswert der Liegenschaft ohne Aufrechterhaltung der verbücherten Dienstbarkeit

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der **EZ 885, Grundstück Nr. 63, 64 und 65, KG 30114 Rohrbach bei Mattersburg** in **7222 Rohrbach bei Mattersburg, Waldstraße 51** ohne Aufrechterhaltung der verbücherten Dienstbarkeit beträgt zum Bewertungsstichtag 05.12.2024 gerundet:

€ 209.200,00

(In Worten: Euro zweihundertneuntausendzweihundert)

Wert der verbücherten Dienstbarkeit

Der Wert des Leitungsrechtes betreffend das Grundstück Nr. 63 auf der Liegenschaft mit der **EZ 885, KG 30114 Rohrbach bei Mattersburg** in **7222 Rohrbach bei Mattersburg, Waldstraße 51** beträgt zum Bewertungsstichtag 05.12.2024 gerundet:

€ 540,00

(In Worten: Euro fünfhundertvierzig)

Verkehrswert der Liegenschaft unter Aufrechterhaltung der verbücherten Dienstbarkeit

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der **EZ 885, Grundstück Nr. 63, 64 und 65, KG 30114 Rohrbach bei Mattersburg** in **7222 Rohrbach bei Mattersburg, Waldstraße 51** unter Aufrechterhaltung der verbücherten Dienstbarkeit beträgt zum Bewertungsstichtag 05.12.2024 gerundet:

€ 208.700,00

(In Worten: Euro zweihundertachttausendsiebenhundert)

Anmerkung

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen, sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor auch mein Gutachten zu ändern.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. (ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4)

Dieses Gutachten dient ausschließlich der Verwendung im eingangs erwähnten Verfahren des Bezirksgerichtes Mattersburg. Jede darüber hinaus gehende Nutzung oder Verwendung im Sinne von §§ 14 bis 18a UrhG, welcher Art auch immer, durch den Auftraggeber oder Dritte bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers.

Weppersdorf, 30.01.2025

Der allgemein beeid. und ger. zert. Sachverständige:

Baumeister
Friedrich Hoffmann
Brunneng. 87
7331 Weppersdorf



BEILAGEN

4.1 Bewertungsunterlagen

4.1.1 Grundbuchsauszug

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 30114 Rohrbach bei Mattersburg EINLAGEZAHL 885
BEZIRKSGERICHT Mattersburg

Letzte TZ 988/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
262/2 G GST-Fläche * 226
Bauf.(10) 150
Bauf.(20) 76 Waldstraße 51
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)
***** A2 *****
5 a 178/2018 RECHT der Duldung der Benützung der Kellerräumlichkeit
auf Gst 262/1 für Gst 262/2
***** B *****
6 ANTEIL: 1/2
Sladana Tomic
GEB: 1992-03-23 ADR: Pernersdorfer Straße 11/1/5, Wiener Neustadt 2700
a 3935/2017 Kaufvertrag 2017-09-06 Eigentumsrecht
7 ANTEIL: 1/2
Cvijetin Tomic
GEB: 1996-04-10 ADR: Pernersdorfer Straße 11/1/5, Wiener Neustadt 2700
a 3935/2017 Kaufvertrag 2017-09-06 Eigentumsrecht
b gelöscht
***** C *****
7 a 44/2018 Schuldschein und Pfandurkunde 2017-09-25
PFANDRECHT EUR 82.400,--
8 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 16.400,--
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
b gelöscht
8 a 178/2018
DIENSTBARKEIT der Gestattung der Führung und
Aufrechterhaltung einer Wasserleitung sowie Zutritt zum
Zwecke der Wasserablesung zu dem auf Gst 262/2 befindlichen
Wasserzähler gemäß Punkt 3) Dienstbarkeitsvereinbarung
2017-12-12 für Gst 262/1
9 a 1623/2023 Pfandurkunde 2023-06-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 168.000,--
für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)
b 1623/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 410 KG 30109 Mattersburg C-LNR 5
EZ 885 KG 30114 Rohrbach bei Mattersburg C-LNR 9
c 988/2024 Klage jedoch nur hins Anteil B-LNR 6
(LG Eisenstadt, 34 Cg 25/24g)

Seite 1 von 2

Abb. 4: Grundbuchsauszug – EZ 885, KG 30114 Rohrbach bei Mattersburg

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

Grundbuch

22.08.2024 14:07:55

Seite 2 von 2

Abb. 5: Grundbuchsauszug – EZ 885, KG 30114 Rohrbach bei Mattersburg

4.1.2 Auszug aus der digitalen Katastralmappe

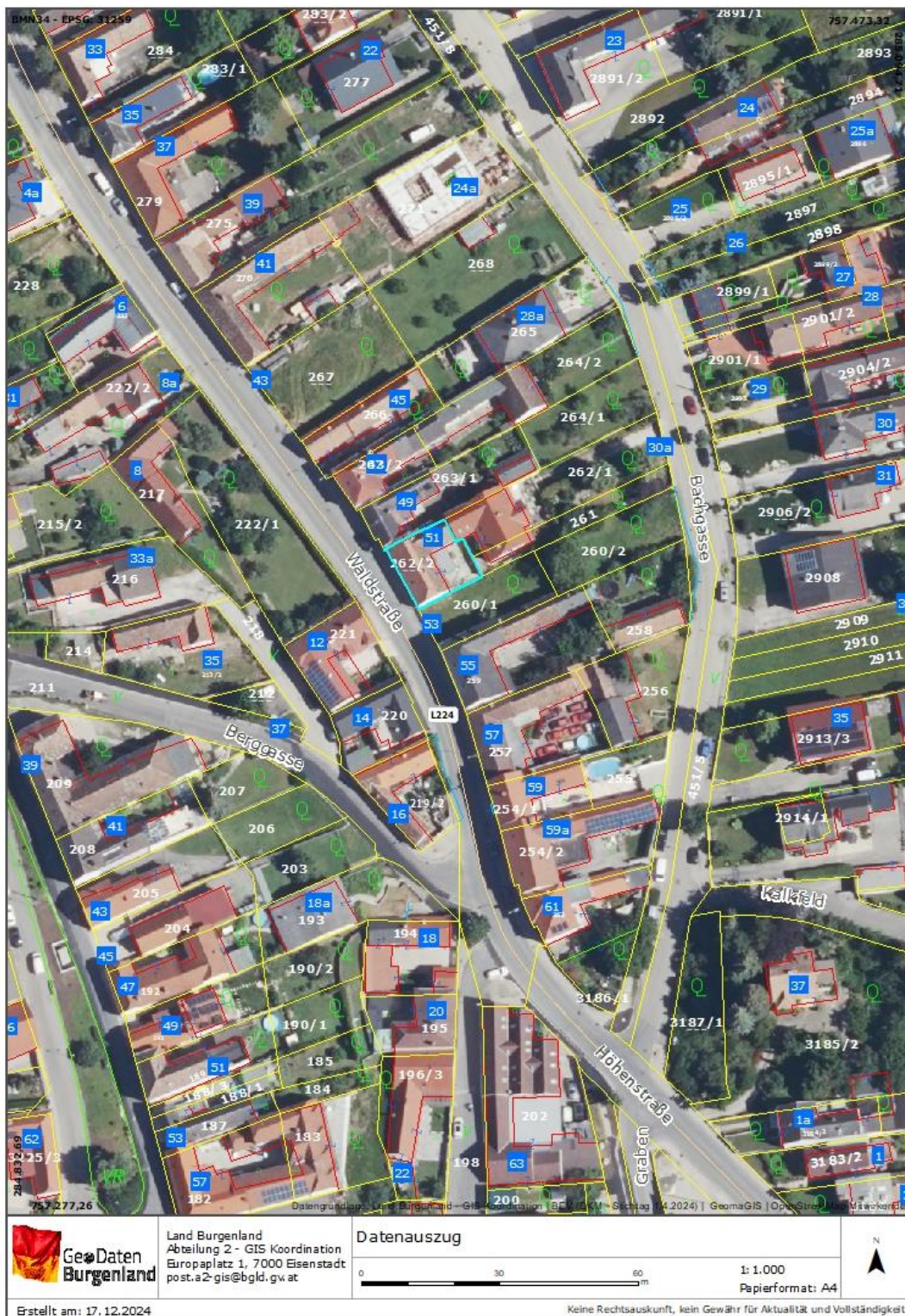


Abb. 6: Katasterplan – EZ 885, KG 30114 Rohrbach bei Mattersburg

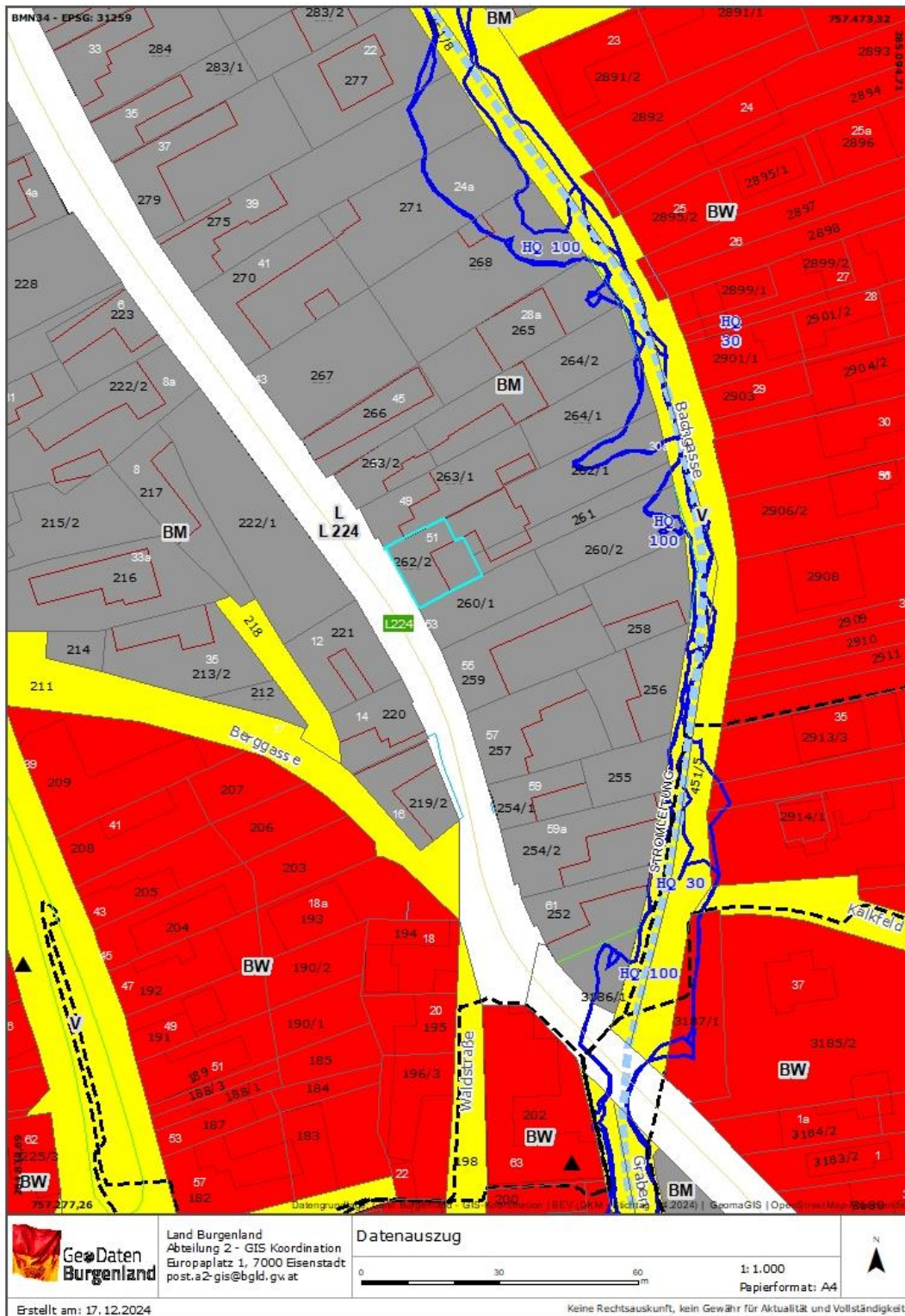


Abb. 7: Flächenwidmungsplan – EZ 885, KG 30114 Rohrbach bei Mattersburg

4.1.3 Grundrissplan

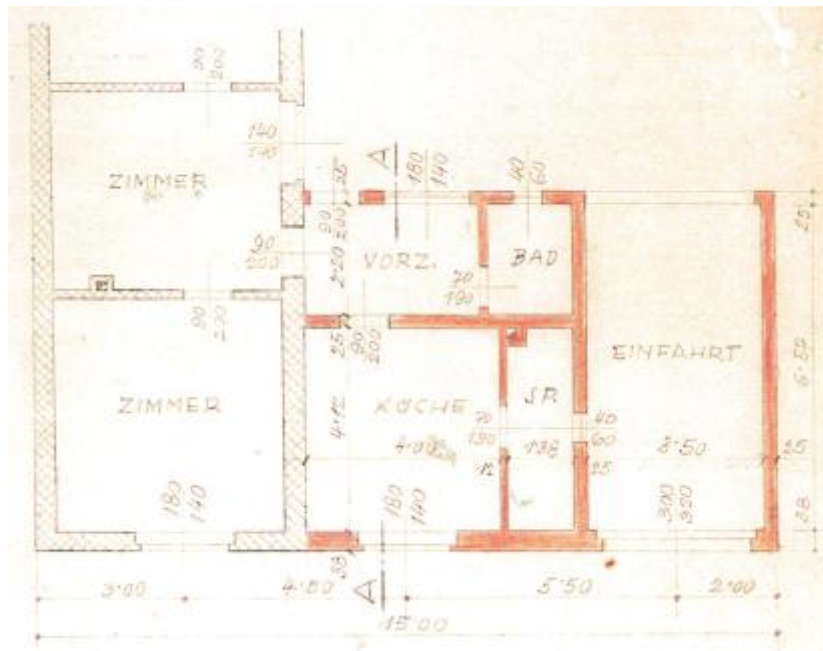


Abb. 8: Grundriss EG (Raumaufteilung entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten)

4.1.4 Fotodokumentation

4.1.4.1 Baulichkeiten und Außenanlagen



Abb. 9: Wohnhaus Straßenansicht



Abb. 10: Einfahrt



Abb. 11: Hof mit Grillplatz



Abb. 12: Hof



Abb. 13: Überdachte Terrasse



Abb. 14: Einfahrt Hofansicht

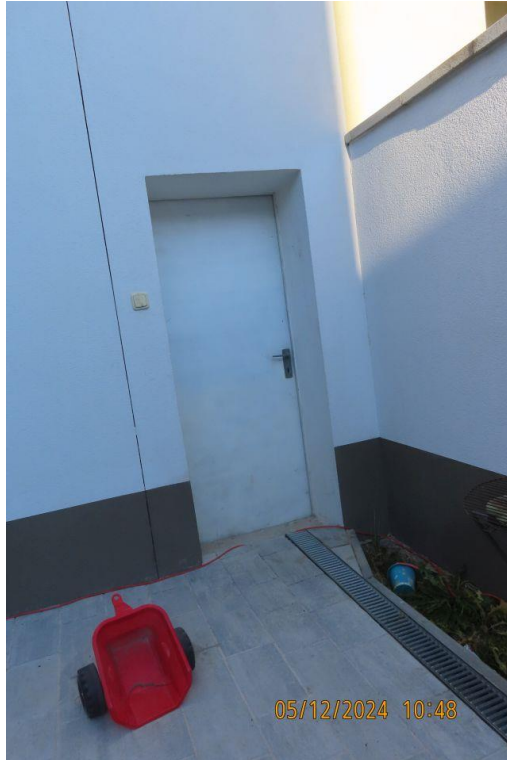


Abb. 15: Kellerzugang



Abb. 16: Hof

4.1.4.2 Ausstattung



Abb. 17: Küche



Abb. 18: WC



Abb. 19: Badezimmer



Abb. 20: Badezimmer



Abb. 21: Gaszentralheizung mit Fußbodenheizungsverteiler