



Bezirksgericht Eisenstadt
Wiener Straße 9
7000 Eisenstadt

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 11.08.2026/uk
Unser Zeichen: 260000646

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 1579, Gst. Nr. 1223/1, mit dem darauf befindlichen Gaststättengebäude, KG 30025 Trausdorf an der Wulka, BG Eisenstadt, in **7061 Trausdorf an der Wulka, Block VI 7**

Auftraggeber: BG Eisenstadt, Geschäftszahl 5 E 1/26 m

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Region Baden eGen
2500 Baden, Raiffeisenplatz 1

Vertreter: LEXACTA Tröthandl Juritsch Rechtsanwälte
2500 Baden bei Wien, Theaterplatz 4

Verpflichtete Partei: Paolo Chessa, geb. 13.11.1967
7061 Trausdorf an der Wulka, Block VI 7, FS II

Stichtag: 06.07.2026, das ist der Tag der Befundaufnahme

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes der oben genannten Liegenschaft mit dem darauf befindlichen Gebäude in der o.a. Exekutionssache.

Wegen: EUR 100.000,00 samt Anhang
(Zwangsverst. v. Liegensch. u. Forderungsexekution)

1020 WIEN
Heinestraße 1/1/2
Tel. 01 / 21 61 411
Fax: 01 / 21 40 978

www.svbayer.at
e-mail: office@svbayer.at

Gerichtsstand Oberwart

7400 OBERWART
Hauptplatz 11
Tel. 0 33 52 / 326 60
Fax: 0 33 52 / 33 715

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Lokalaugenschein:	3
1.2	Fragestellung an den SV:	3
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:	3
1.4	Erklärung des Sachverständigen:	6
2	BEFUND	7
2.1	Grundbuch:	7
2.2	Lage:	8
2.3	Flächenwidmung:	11
2.4	Kontaminierung:	12
2.5	Risikozonierung von Naturgefahren:	14
2.6	Radonschutz- und -vorsorgegebiete:	16
2.7	Lärminformation:	17
2.8	Maße:	20
2.9	Ver- und Entsorgungsleitungen:	20
2.10	Infrastruktur:	20
2.11	Nutzung:	21
2.12	Gebäudebeschreibung:	21
2.12.1	Gasthaus:	21
2.12.2	Flugdach:	26
2.13	Außenanlagen und Einfriedungen:	27
3	BEWERTUNG	28
3.1	Wertermittlung:	40
4	BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS	45
5	FOTODOKUMENTATION	46

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 1579, Gst. Nr. 1223/1, mit dem darauf befindlichen Gaststättengebäude, KG 30025 Trausdorf an der Wulka, BG Eisenstadt, in **7061 Trausdorf an der Wulka, Block VI 7**, beträgt

€ 119.000,00

Der allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige:



1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der **erste gerichtliche Lokalaugenschein** fand am 17.04.2026 statt. Zu diesem Zeitpunkt war das Objekt versperrt.

Deshalb erfolgte ein **zweiter gerichtlicher Lokalaugenschein** am 06.07.2026.

Die anwesenden Personen und die Dauer der Befundaufnahme sind dem Protokoll des Gerichtsvollziehers zu entnehmen.

Anlässlich dieses Lokalaugenscheins konnten alle zu bewertenden Räumlichkeiten bzw. Objekte besichtigt werden, sodass eine einwandfreie Befundaufnahme möglich war.

1.2 Fragestellung an den SV:

Zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung wird die Schätzung der Liegenschaft

Katastralgemeinde	Einlagezahl	BLNr	Anteilsgröße	Bezeichnung der Liegenschaft
30025 Trausdorf an der Wulka	1579	5	1/1	GstNr 1223/1 967 m ² Bauf u Gärten, Adr Block VI 7

angeordnet und wurde ich mit dg. Beschluss vom 05.03.2026 mit dem Auftrag zum Sachverständigen bestellt, das Gutachten binnen acht Wochen in elektronischer Form zu erstatten.

1.3 Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:

1. Besichtigung und Aufnahme von Liegenschaft und Gebäude / Gebäuden.
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe - DKM (die darin dargestellten Grenzen wurden für die Erstellung des Gutachtens herangezogen und nicht in der Natur überprüft).

3. Grundbuchsauszug.
4. Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung betreffend die gewerbebehördliche Genehmigung einer Gastgewerbebetriebsanlage zur Zahl XII-R-15/2-1976 vom 06.12.1976.
5. Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung betreffend die gewerbebehördliche Genehmigung einer Gastgewerbebetriebsanlage, Änderung zur Zahl XII-R-7/2-1977 vom 29.06.1977.
6. Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung betreffend Gastgewerbebetriebsanlage, allgemeine Auflagen, zur Zahl 12/04/83.142/7 vom 26.05.1986.
7. Bescheid / Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung betreffend Gastgewerbe, gewerbliche Betriebsanlage, Änderung zur Zahl 12/04/83.142/9 vom 25.07.1986.
8. Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung betreffend Gastgewerbe, gewerbliche Betriebsanlage, zusätzliche Auflagen, zur Zahl 12/04/83.142/11 vom 16.07.1987.
9. Einreichplan über die Errichtung einer Terrasse mit Pergola vom 25.04.1989.
10. Baubeschreibung über die Errichtung einer Terrasse mit Pergola vom 16.06.1989.
11. Beschreibung der Lüftungsanlage aus dem Jahr 1989.
12. Einreichplan über Lüftungs- und Heizungsinstallation vom 10.07.1989.
13. Baubeschreibung betreffend Umbau des Hauses ohne Datum.
14. Plan betreffend Umbau des Hauses ohne Datum.
15. Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung betreffend Gastgewerbebetriebsanlage, gewerbliche Betriebsanlage, Änderung, zusätzliche Auflagen, zur Zahl 12/04/83.142/28 vom 28.11.1989.
16. Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung betreffend Gastgewerbebetriebsanlage, gewerbliche Betriebsanlage, zusätzliche Auflagen zur Zahl 12/04/227/2 vom 06.06.1994.
17. Baubeschreibung über die Errichtung von KFZ-Stellplätzen vom 20.04.1995.
18. Einreichplan über die Errichtung von KFZ-Stellplätzen vom 20.04.1995.
19. Baubeschreibung über die Errichtung eines Zubaues sowie eines Wintergartens vom 18.01.2000.
20. Technische Beschreibung über die Gas-Zentralheizungsanlage im Zubau ohne Datum
21. Einreichplan über die Errichtung eines Zubaues vom 18.02.2000.

22. Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung betreffend Gastgewerbebetriebsanlage, Änderung, vereinfachtes Genehmigungsverfahren, Feststellungsbescheid zur Zahl 12/04/227/9 vom 14.04.2000.
23. Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung betreffend Gastgewerbebetriebsanlage (Gasthaus) zur Zahl EU-BA-103-318/1/11 vom 14.07.2009.
24. Baubeschreibung zur Errichtung eines Insektenschutzpavillon über der bestehenden Terrasse ohne Datum.
25. Einreichplan für die Erweiterung der Betriebsstätte im Terrassenbereich ohne Datum.
26. Bescheid / Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung betreffend Änderung der Gastgewerbebetriebsanlage durch Errichtung und Betrieb eines Insektenschutzpavillons – gewerbebehördliche Genehmigung zur Zahl EU-BA-103-318/2-8 vom 05.10.2010.
27. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
28. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
29. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
30. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
31. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
32. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
33. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
34. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
35. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
36. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
37. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
38. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
39. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
40. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
41. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
42. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
43. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.

44. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
45. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
46. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
47. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
48. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
49. Zeitschrift „Sachverständige“.
50. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
51. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
52. „Exekutionsordnung (EO)“ in der derzeit gültigen Fassung.

Anmerkung:

Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

1.4 Erklärung des Sachverständigen:

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

Aufgrund der oben angeführten Unterlagen sowie meiner Kenntnis der Liegenschaft ergibt sich daher folgender Befund.

2 BEFUND

2.1 Grundbuch:

JUSTIZ

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 30025 Trausdorf an der Wulka
BEZIRKSGERICHT Eisenstadt

EINLAGEZAHL 1579

```

*****
Letzte TZ 87/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
1223/1   GST-Fläche         967
         Bauf.(10)           410
         Gärten(10)          557  Block VI 7

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
2  a 365/2011 RECHT des Gehens, Fahrens und Parkens ob Gst 1223/30
    für Gst 1223/1
***** B *****
5  ANTEIL: 1/1
    Paolo Chessa
    GEB: 1967-11-13 ADR: Pergersee Block 6, Trausdorf an der Wulka 7061
    a 4458/2020 Kaufvertrag 2020-10-08 Eigentumsrecht
***** C *****
11 a 4458/2020 Pfandurkunde 2020-10-05
    PFANDRECHT                      Höchstbetrag EUR 325.000,--
    für Raiffeisenbank Region Baden eGen mbH (FN 109921z)
    b 2736/2025 Hypothekarklage (3 Cg 70/25y)
12 a 87/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr. EUR 100.000,-- samt 5,25 %
    Soll- und 5% Verzugszinsen p.a. ab 01.07.2025 bei
    vierteljährlicher Verrechnung und Kapitalisierung der
    Zinsen und der Kosten von Euro 7.307,20 samt 4% Zinsen p.a.
    seit 14.11.2025 sowie der Kosten des Exekutionsantrages von
    Euro 1.742,72 (darin enthalten Euro 212,12 an USt und Euro
    470,-- an Barauslagen) für Raiffeisenbank Region Baden eGen
    (FN 109921z) (5 E 1/26 m)

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

```

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden.

Anmerkung:

Der Bewertung wurden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit entsprechend dem Vorbehalt anzusehen. Eine Verifizierung würde allenfalls eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.

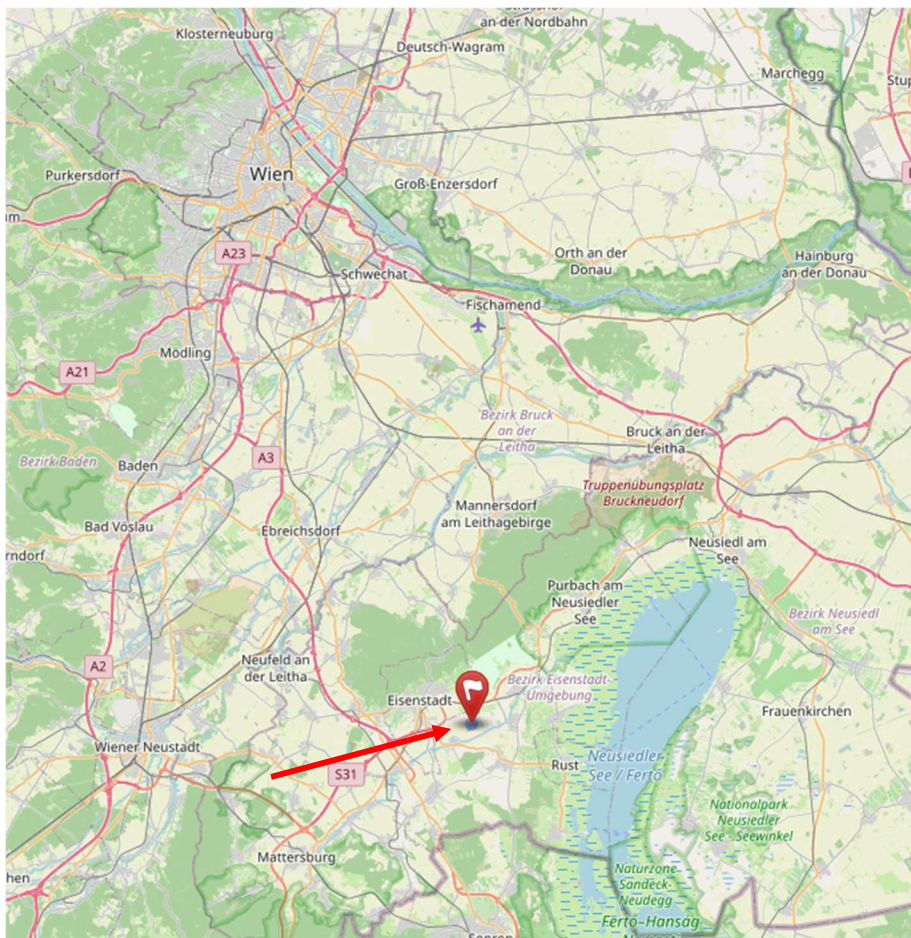
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

2.2 Lage:

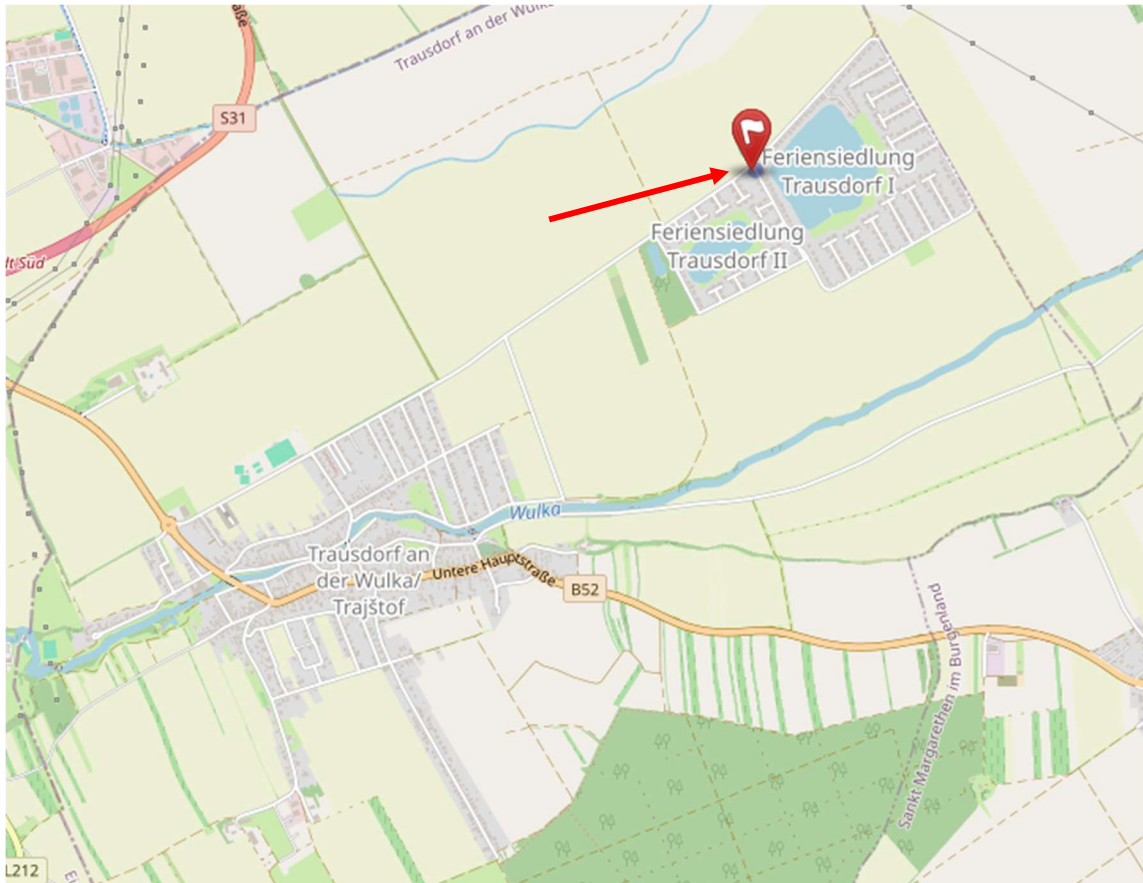
Das Grundstück Nr. 1223/1 mit dem darauf befindlichen Gaststättengebäude liegt außerhalb von Trausdorf an der Wulka, nordostseitig davon gelegen, zwischen Pergersee und Esterhazysee befindlich.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt nordseitig über die Seestraße und ostseitig über die Uferstraße, sodass es sich hierbei um eine Eckliegenschaft handelt.

Ein direkter Seezugang besteht nicht und sind die umliegenden Grundstücke mit Ferienhäusern bebaut.



Makrostandort



Mikrostandort



2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Auszug der Geodaten Burgenland zu entnehmen, ist das Grundstück als „BF“ – Bauland – Baugebiete für Erholungs- und Fremdenverkehrseinrichtungen gewidmet.



2.4 Kontaminierung:

Laut § 13 (1) des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 idgF) hat die Behörde (§ 33 sofern nicht anders bestimmt der Landeshauptmann) Ablagerungen und Altstandorte zu erfassen und der Bundesministerin / dem Bundesminister für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie bekannt zu geben. Laut § 18 (1) hat die Bundesministerin / der Bundesminister für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie eine Datenbank über Ablagerungen, Altstandorte und Altlasten zu führen und laut (4) auf der Webseite www.altlasten.gv.at (Altlasten GIS) zu veröffentlichen. (laut ALSAG)

Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Ablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist
- Ablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

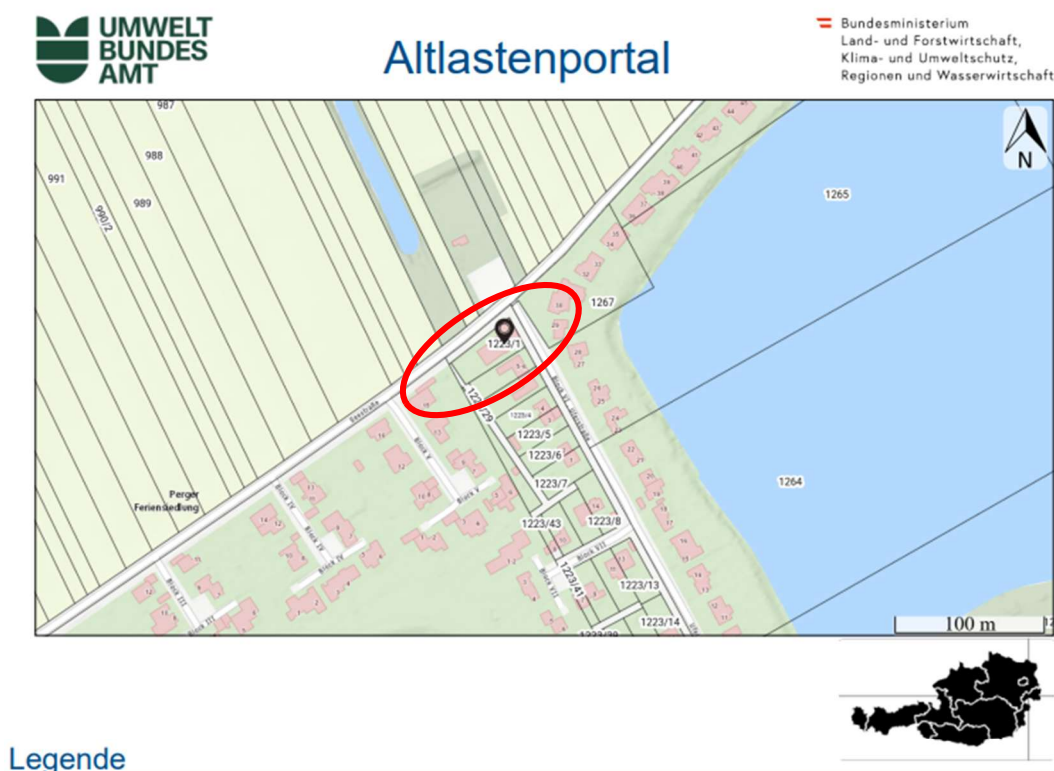
Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Ablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ (Altlasten GIS). Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM).

Im Altlasten GIS sind jene Flächen angeführt, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der AltlastenatlasVO als Altlasten ausgewiesen sind (Abfrage der Gefährdungseinschätzung der Altlast sowie Beschreibung durchgeführter Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen).

Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie des Grundstücks sowie Recherchen ergeben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu dieser

Thematik führen, liegen diesem Gutachten nicht zugrunde und werden generell nur auf ausdrückliche Anweisung des Auftraggebers durchgeführt. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass das Grundstück kontaminationsfrei ist.

Altlasten-GIS:



Laut Erhebungen des Sachverständigen im Altlastenatlas laut GIS Altlasten des Umweltbundesamtes sind keine Hinweise auf Altlasten vorhanden. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Neubewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

2.5 Risiko zonierung von Naturgefahren:

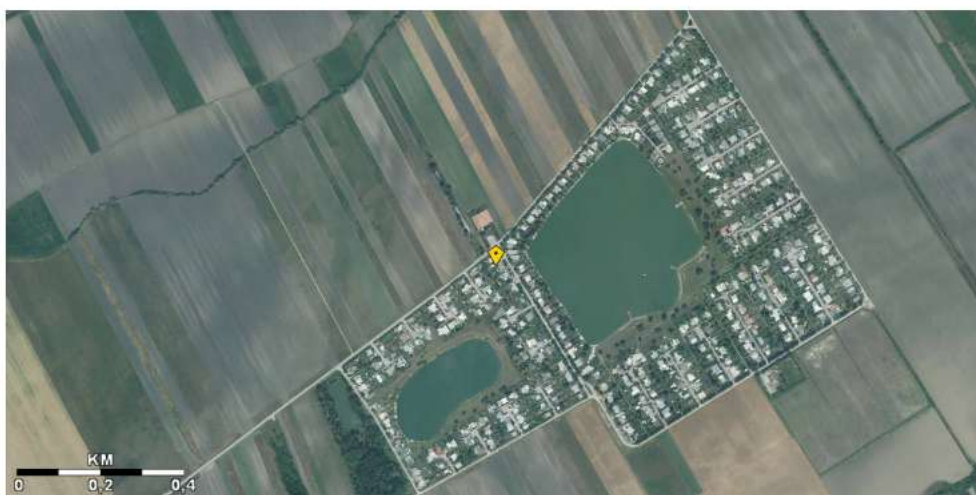
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: FS II Block VI 7, 7061 Trausdorf an der Wulka
Seehöhe: 142 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 47,82895° N | 16,57885° O

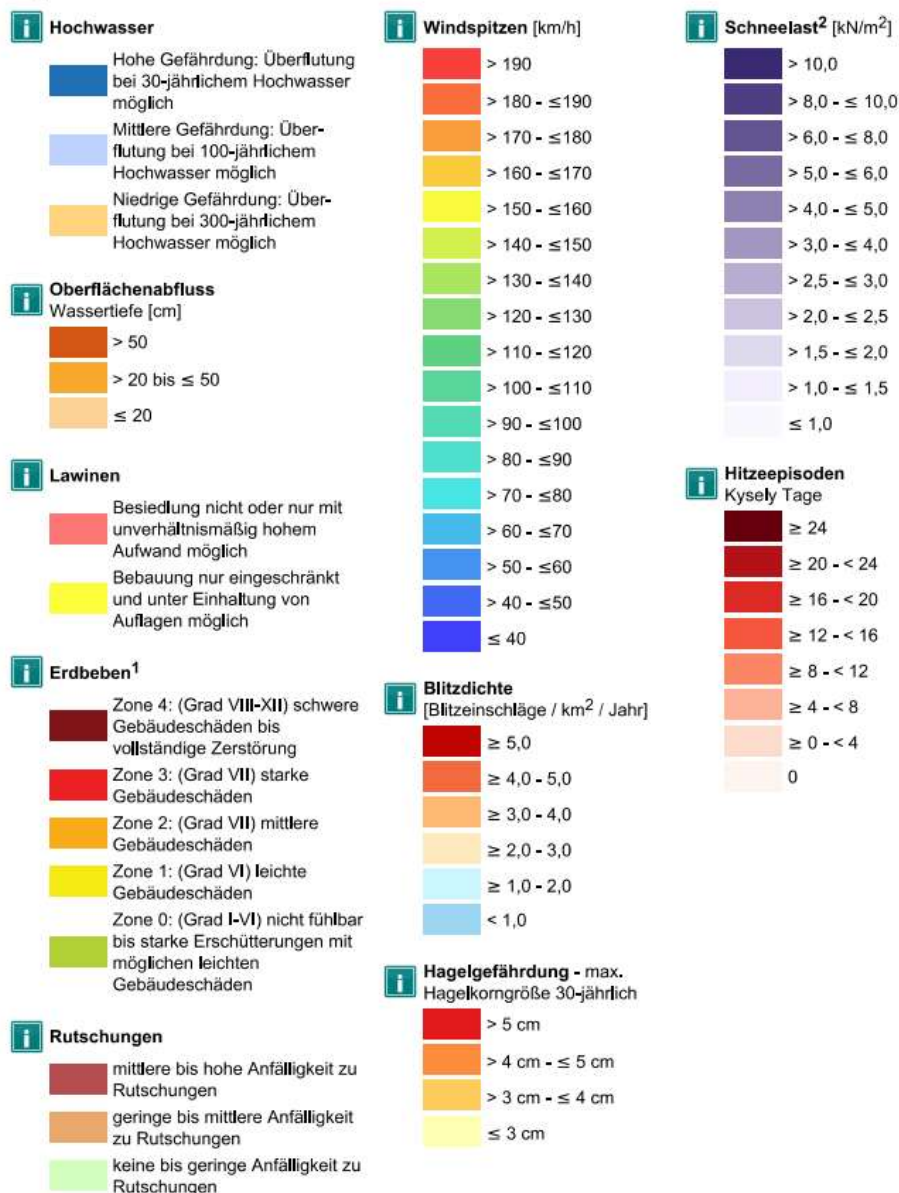
Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		niedrig
Oberflächenabfluss		niedrig
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		niedrig
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig
Hitzeepisoden		hoch

HORA-Pass 47,82895° N; 16,57885° O; Datum: 30.07.2026

Seite 1 / 2

Legende und weiterführende Informationen

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

i Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

HORA-Pass 47,82895° N; 16,57885° O; Datum: 30.07.2026

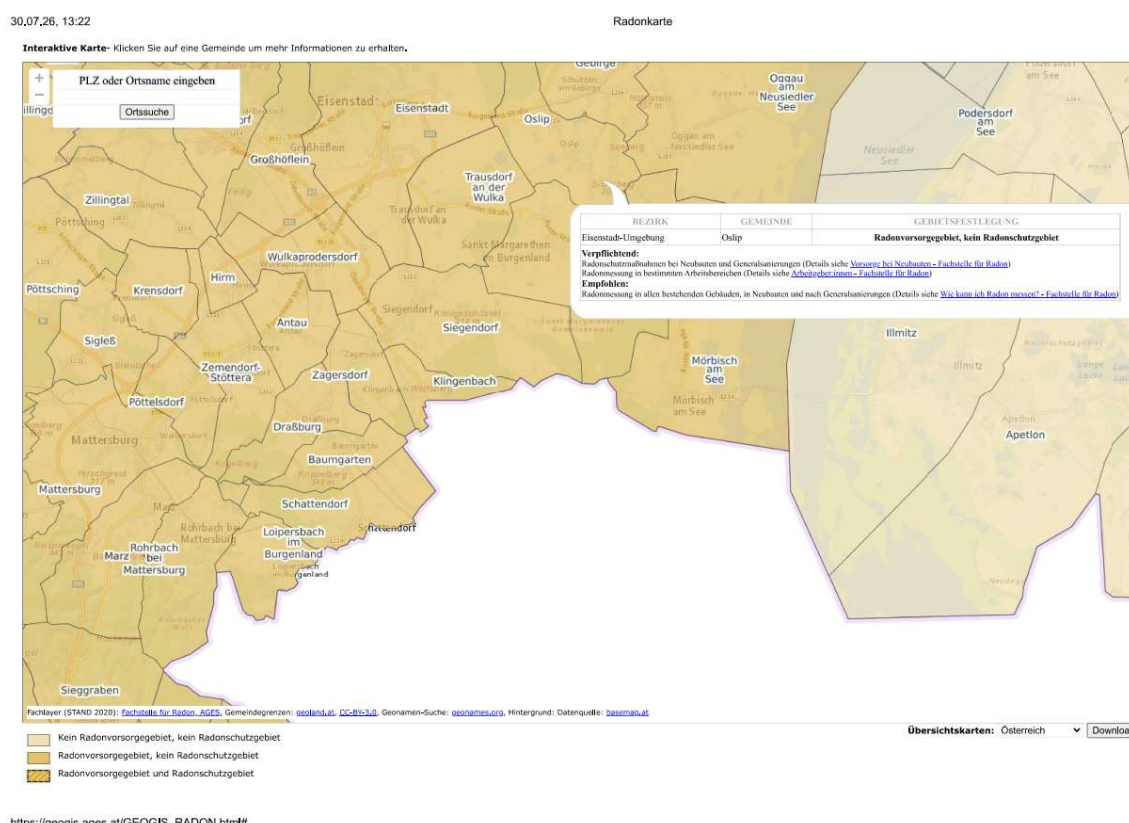
Seite 2 / 2

2.6 Radonschutz- und -vorsorgegebiete:

In der Radonkarte werden Radonschutzgebiete und Radonvorsorgegebiete dargestellt, die auf Basis von österreichweiten Radonmessungen festgelegt wurden. Dies ermöglicht einen effizienten und nachhaltigeren Gesundheitsschutz vor Radon.

Die Radonkonzentration in Innenräumen hängt vor allem vom Gebäudezustand und von der Beschaffenheit des Untergrundes ab. In einigen Gebieten Österreichs muss aufgrund der Beschaffenheit des Untergrundes mit erhöhter Wahrscheinlichkeit mit hohen Radonkonzentrationen in Gebäuden gerechnet werden.

Eine Radonmessung wurde nicht durchgeführt. Laut der „Österreichischen Radonkarte“ liegt das bewertungsgegenständliche Gebiet im Radonvorsorgegebiet, es handelt sich jedoch um kein Radonschutzgebiet.



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 Aufenthaltsw Zwecke 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, vom Gebäudetyp (Ausführung der erdberührten Bauteile bzw. Unterkellerung) sowie von der Nutzung (Aufenthaltsräume im Kellerbereich geplant) ab.

Gemäß ÖNORM S 5280-2 sind Bauwerke, die gegen nicht drückendes oder drückendes Wasser abgedichtet sowie in ihren An- und Abschlüssen und Durchführungen konvektionsdicht hergestellt wurden, jedenfalls ausreichend dicht gegen Radonkonvektion.

2.7 Lärminformation:

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

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

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

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

2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4 m

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel** kommen.

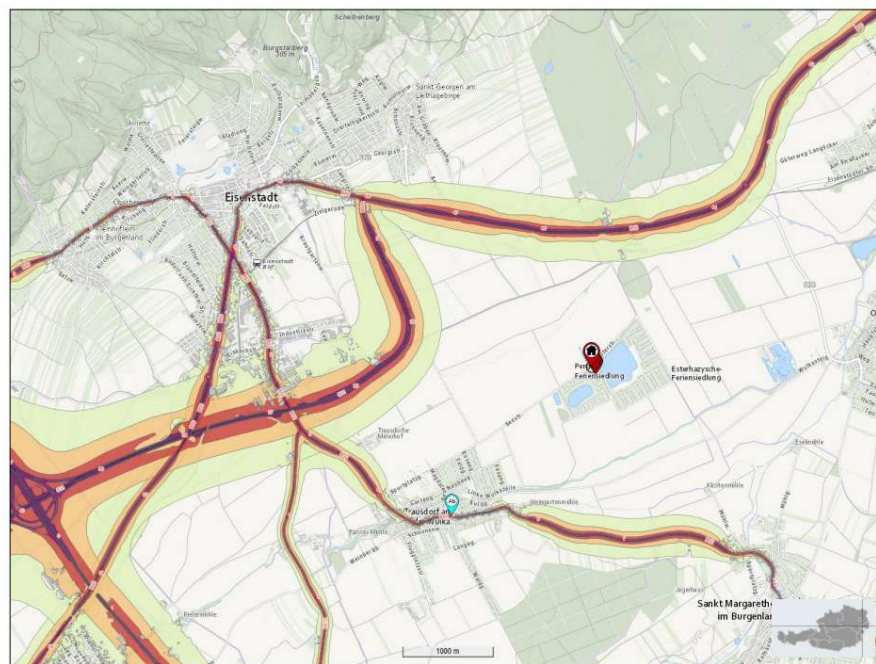
- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Suche: Trausdorf an der Wulka, Block V17

- 📍 Adresse
- 📍 Geonamen

○ Block VI 7, 7061 Trausdorf/Wulka
47,82896°N 16,57884°O
Seehöhe: 142 m

Straße 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 45.500

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 30.7.2026

<https://maps.laerminfo.at>

2022 Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Haupteisenbahnstrecken und Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken erfasst. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Die Lärmzonen von Eisenbahnen und Straßenbahnen werden in dieser Ansicht nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel** kommen.

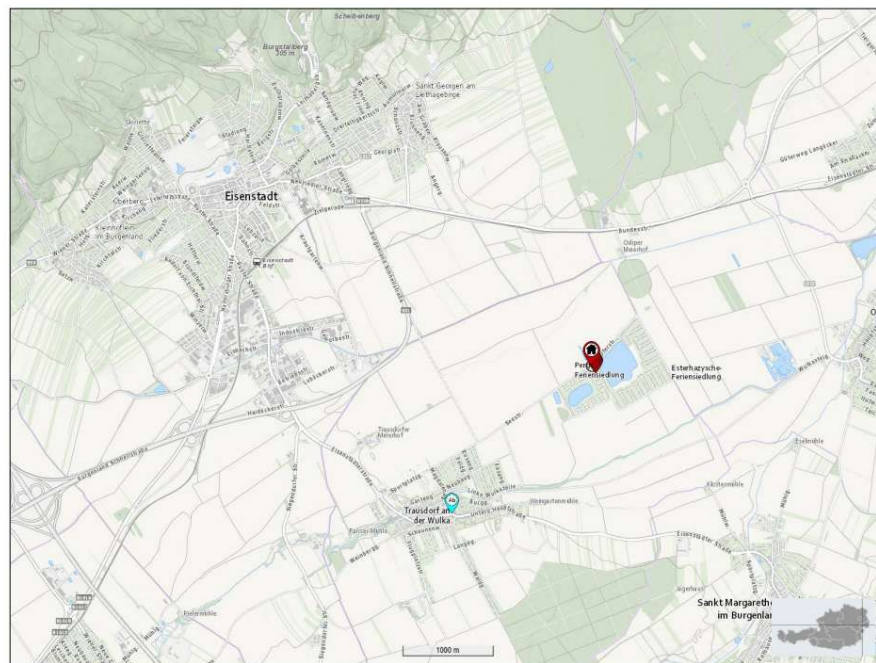
- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Straßenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Suche: Trausdorf an der Wulka, Block V17

- 📍 Adresse
- 📍 Geonamen

○ Block VI 7, 7061 Trausdorf/Wulka
47,82896°N 16,57884°O
Seehöhe: 142 m

Schiene 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 45.500

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 30.7.2026

<https://maps.laerminfo.at>

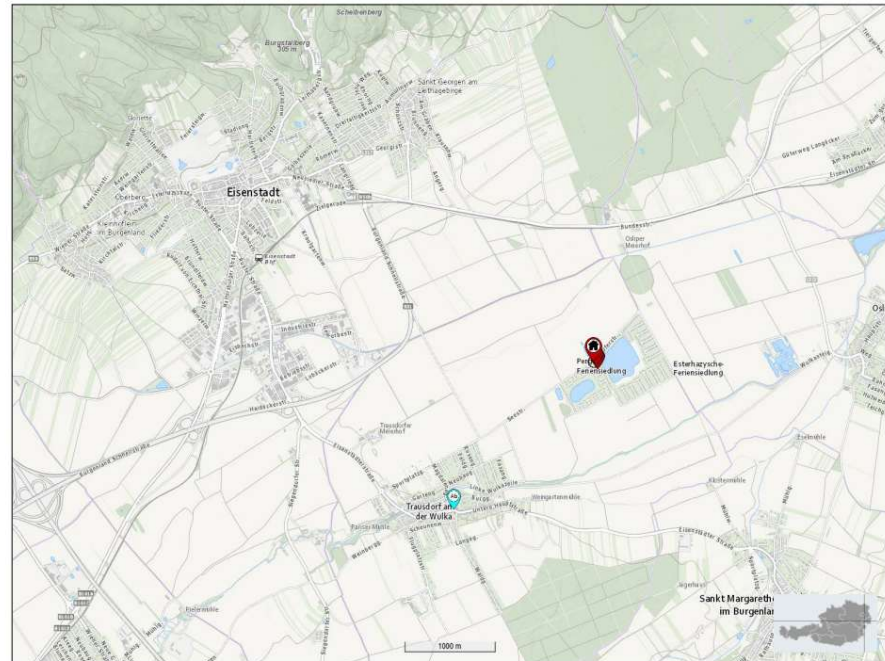
2022 Flugverkehr: 24h-Durchschnitt

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel in der Umgebung von Flughäfen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. Berichtsjahr 2022.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- ✈ Flughafen
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Suche: Trausdorf an der Wulka, Block V17
 ● Adresse
 ● Geonamen
 ○ Block VI 7, 7061 Trausdorf/Wulka
 47,82896°N 16,57884°O
 Seehöhe: 142 m

Flugverkehr 2022 - 24h



Maßstab: 1 : 45.500

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 30.7.2026

<https://maps.laerminfo.at>

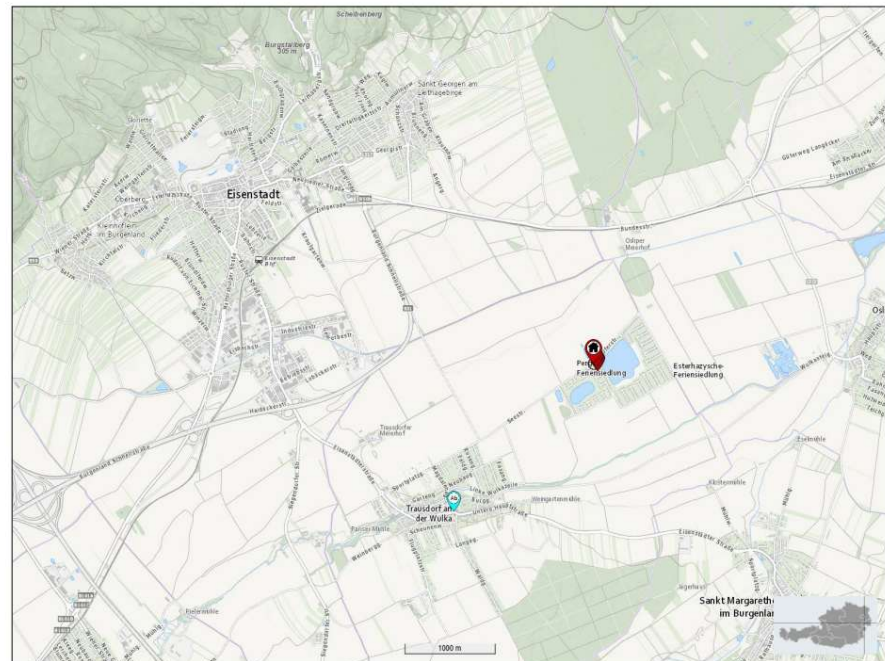
2022 Industrie (IPPC) - Anlagen: 24h-Durchschnitt

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Geländen für bestimmte industrielle Tätigkeiten (IPPC-Richtlinie) in Ballungsräumen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. Berichtsjahr 2022.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Gebäude
- Anlagen (BMLUK)
- Anlagen (BMWET)
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Suche: Trausdorf an der Wulka, Block V17
 ● Adresse
 ● Geonamen
 ○ Block VI 7, 7061 Trausdorf/Wulka
 47,82896°N 16,57884°O
 Seehöhe: 142 m

IPPC 2022 - 24h



Maßstab: 1 : 45.500

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 30.7.2026

<https://maps.laerminfo.at>

2.8 Maße:

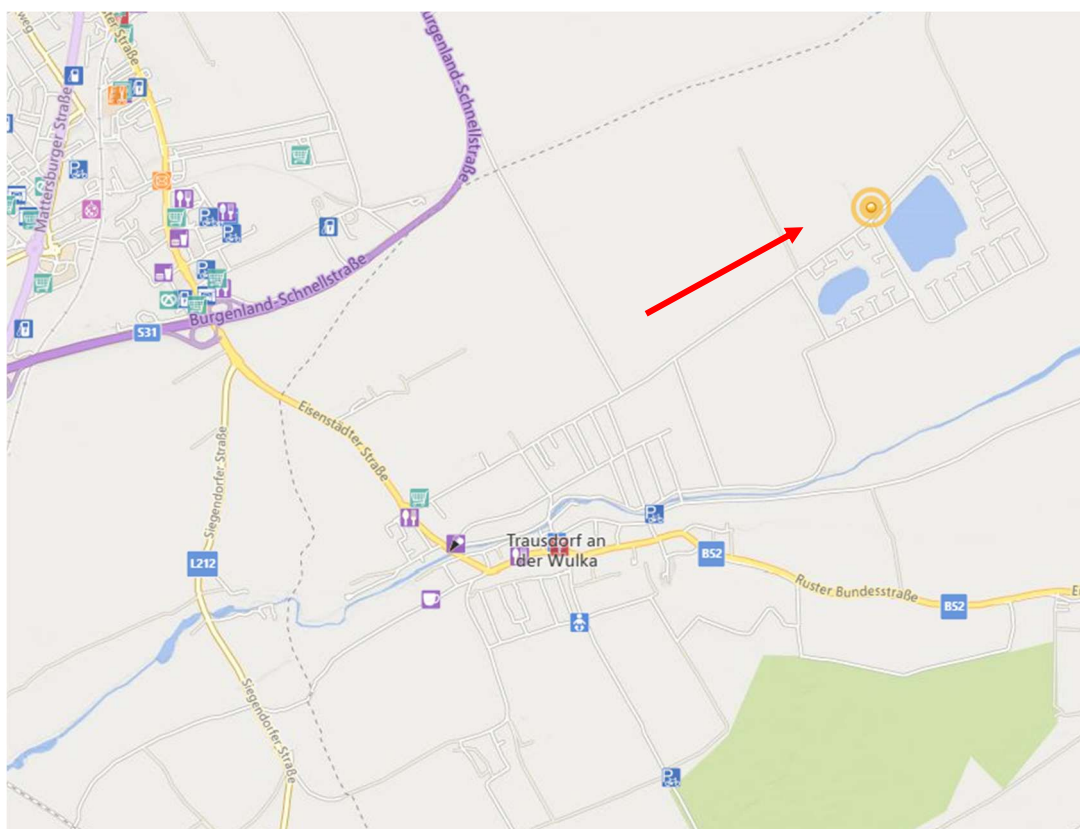
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden in der Natur vermessen.

2.9 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Liegenschaft kann als zur Gänze aufgeschlossen bezeichnet werden, das heißt Strom-, Wasser-, Kanal- und Gasanschluss sind vorhanden und in das Gebäude eingeleitet. Festgehalten wird, dass der Gasanschluss stillgelegt und der Gaszähler demontiert ist. Eine SAT-Anlage besteht.

2.10 Infrastruktur:

Öffentliche Haltestellen, ein Gasthaus, Volksschule und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch sind in Trausdorf an der Wulka vorhanden. Die nächstgrößeren infrastrukturellen Gegebenheiten befinden sich in der ca. 5 km entfernten Landeshauptstadt Eisenstadt.



2.11 Nutzung:

Das Gebäude wird laut Angabe bereits seit Jahren nicht mehr genutzt.

2.12 Gebäudebeschreibung:

2.12.1 Gasthaus:

Wie dem gewerbebehördlichen Bescheid zu entnehmen, wurde das Objekt 1976 errichtet und erfolgten laut vorliegenden Unterlagen 2000 und 2010 Zu- und Umbauten.

Das Objekt ist eingeschossig in Massivbauweise hergestellt.

An Räumlichkeiten sind vorhanden drei Gasträume, drei Kühlräume, Küche, fünf Lagerräume, überdachter Zugang, Büro, Abstellraum, Waschraum, Damen-WC, Herren WC, Vorraum vor den WC's, Abstellraum sowie eine verschlossene Terrasse.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt über die nordseitig anschließende Seestraße und ostseitig über die Ufergasse, von welcher Zugang und Zufahrt gegeben sind. Der Zugang erfolgt über Vorlegstufen.

Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:

Fundierung: Vermutlich Betonfundamente.

Erdgeschossmauerwerk: Vermutlich Ziegelmauerwerk.

Decke über dem Erdgeschoss: Soweit den Unterlagen zu entnehmen Holztramdecke.

Dachkonstruktion: Flachdach.

Dachdeckung: Soweit den Unterlagen zu entnehmen Blecheindeckung. Die Attika ist mit Eternitplatten verkleidet, beim Vordach besteht eine Kunststoffwellplattendeckung. Ein Blitzschutz ist vorhanden.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre sind vorhanden.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

Terrasse (verschlossen):

Waschbetonplattenbelag, das Sockelmauerwerk ist massiv errichtet und mit Edelputz versehen und bestehen Granitabdeckungen, darüberliegend eine Stahlkonstruktion mit Kunststoffverglasung sowie ein Pultdach als Fachwerk (in Stahl) ausgeführt mit Holzverschalung, Belichtung umlaufend über Kunststoffverglasungen, Ausgang zur Terrasse über eine doppelflügelige Leichtmetalltür, die Beheizung erfolgt über vier Heizkörper mit Aufputz verlegter Verrohrung.

Gastraum 1:

Keramischer Plattenbelag, Wände / Decke mit Raufaser versehen, Zugang über eine Holzglastür mit Zarge, zur Belichtung ein zweiflügeliges Leichtmetallisolierglasfenster mit Werzalitfensterbrett bzw. dreiteiliges Holzfenster mit offenen Flügeln mit Holzfensterbrett Richtung Terrasse, die Beheizung erfolgt über einen Heizkörper.

Gastraum 2:

Keramischer Plattenbelag, Wände / Decke mit Raufaser versehen, Zugang über eine Leichtmetallschiebetür mit Verglasung, mit beidseitig fix verglasten Flügeln, Beheizung über zwei Heizkörper, zur verschlossenen Terrasse ein dreiteiliges Holzisolierglasfenster mit einem offenen Flügel, mit Holzfensterbrett und darunter befindlichen Heizkörper bzw. doppelflügelige Leichtmetalltür mit Verglasung, zylindrischem Schloss und beidseitig angeschlossenen fix verglasten Flügeln. An der Decke sind Schimmelbildungen ersichtlich, gleichfalls an der Wand im Bereich des Heizkörpers, aufgrund eines vermutlich undichten Daches. Lüftung in der Decke integriert.

Gastraum 3:

Keramischer Plattenbelag, Wand- und Deckenflächen gemalt, Zugang vom Freien über eine Massivholztür mit undurchsehbarer Verglasung und zylindrischem Schloss, Beheizung über 2 Heizkörper. Vorhanden der Zählerkasten mit zwei E-Zählern, automatischer Absicherung und FI. Im Bereich der Schank vorhanden Druck- und Abflussleitungen. Ersichtlich Durchnässungen und abfallende Gipskartonplatten an der Decke.

Kühlraum 1:

Keramischer Plattenbelag, Wände / Decke verflies, Zugang über eine Kühlraumtür vom Schankbereich. Eingebaut ein Kühlaggregat.

Kühlraum 2:

Fliesenboden, Wände / Decke mit gedämmten Paneelen versehen, Zugang über eine Kühlraumtüre von der Küche. Eingebaut ein Kühlaggregat.

Küche:

Fliesenboden, Wände / Decke gemalt, mit ersichtlichen Durchnässungen an der Decke, Zugang über eine Holzpendeltür an einem Stock befestigt vom Gastraum 3, zur Belichtung zwei einflügelige Holzfenster Richtung anschließendem Gang sowie Holzglastür mit zylindrischem Schloss ins Freie, weiters bestehen zur Belichtung zwei kleinformatige Kunststofffenster.

Kühlraum 3:

PVC-Boden, Wände / Decke mit gedämmten Paneelen versehen, Zugang über eine Kühlraumtür vom davor befindlichen Lagerraum. Eingebaut ein Kühlaggregat.

Lagerraum 1:

Fliesenboden, Wände auf Türstockhöhe verflies, darüberliegende Wände und Decke gemalt, Zugang von der Küche über eine Zarge ohne Tür sowie Holztürstock zum anschließenden Lagerraum, zur Belichtung ein Fenster Richtung Lagerraum sowie Richtung Straße, unübersehbar Durchnässungen an der Außenwand bzw. im Deckenbereich.

Überdachter Zugang:

Waschbetonplattenbelag, Wände / Decke gemalt, Gittertür ins Freie, zur Belichtung Fixverglasungen in Leichtmetall ausgeführt. In diesem Bereich montiert die Außengeräte (Kühlaggregate) von den Kühlräumen.

Büro:

Fliesenboden, Wände / Decke gemalt, Zugang über eine Holztür mit Zarge vom Lagerraum 2, zur Belichtung ein vierteiliges, flaches Leichtmetallfenster mit zwei öffnenbaren Flügeln.

Lagerraum 2:

Fliesenboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, wobei an der Decke eine Gipskartonbeplankung besteht, Zugang vom Lagerraum 1 über einen Holztürstock, ohne Tür, Belichtung über ein vierteiliges Leichtmetallfenster mit zwei öffnenbaren Flügeln, Ausgang zum überdachten Gang über eine einflügelige Leichtmetalltür mit Verglasung im oberen Drittelbereich und zylindrischem Schloss, die Beheizung erfolgt über einen Heizkörper. Wassereintrittsspuren mit Schimmelbildungen an den Wand- und Deckenflächen sind unübersehbar. Von diesem Lagerraum Ausgang zur Uferstraße über eine Leichtmetalltür mit undurchsehbarer Verglasung im oberen Drittelbereich, zylindrischem Schloss und Selbstschließer. In diesem Bereich besteht ein Heizkörper.

Lagerraum 3:

Fliesenboden, Wände / Decke gemalt, Zugang über eine Holztür mit Zarge, ersichtlich die automatische Absicherungen mit FI.

Lagerraum 4:

Fliesenboden, Wände verflies, Decke mit Nut- und Federbretter verkleidet, Zugang über eine Metalltür mit Zarge mit Stolperstiege vom davor befindlichen Lagerraum, Ausgang ins Freie über eine doppelflügelige Metalltür mit zylindrischem Schloss.

Lagerraum 5:

Fliesenboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Zugang über eine Holztür mit Zarge bzw. über eine Zarge ohne Tür, zur Belichtung ein kleinformatiges undurchsehbares Leichtme-

tallfenster, Beheizung über einen Heizkörper, Ausgang in den Garten über eine Leichtmetalltür mit Verglasung. Eingebaut ist eine Duschtasse. Im Bereich der Duschtasse ist keine Armatur vorhanden. Beim Lagerraum 5 besteht soweit ersichtlich die Gaszuleitung.

Abstellraum:

Fliesenboden, Wände verflies, Decke gemalt, Zugang über eine Zarge ohne Tür, Belichtung über ein kleinformatiges undurchsehbares Leichtmetallfenster, Beheizung über einen Heizkörper, Waschmaschinenanschluss besteht.

Waschraum:

Fliesenboden, Wände verflies, Decke mit Nut- und Federbrettern verkleidet, Zugang über eine Brandschutztüre sowie Holztür mit Zarge, kleinformatiges undurchsehbares Leichtmetallfenster zur Belichtung, eingebaut eine Gastherme Junkers, ein gedämmter Warmwasserboiler mit nicht bekannten Fassungsvermögen, ein Waschbecken mit Armatur sowie eine Duschtasse mit Armatur und Brausegarnitur, Beheizung über einen Heizkörper.

Damen-WC bestehend aus Waschraum und zwei WC's:

Keramischer Plattenbelag, Wand- und Deckenflächen gemalt, im Waschraum die Wände sowie im Bereich des WC's die Spülkästen verflies, Zugang über Holztür mit Zarge. Im Waschraum eingebaut ein Waschbecken mit Armatur sowie ein Heizkörper. In den WC's jeweils ein Hänge-WC mit in die Wand integrierten Spülkasten sowie ein Heizkörper.

Herren-WC bestehend aus Waschraum, Pissraum und WC:

Keramischer Plattenbelag, Wand- und Deckenflächen gemalt, Zugang über Holztüren mit Zargen. Eingebaut im Waschraum ein Heizkörper sowie ein Waschbecken mit Armatur, im Pissraum drei Pissoirs sowie im WC ein Hänge-WC und ein Heizkörper.

Vorraum vor dem WC's:

Keramischer Plattenbelag, Wände / Decke gemalt, Zugang über eine Holztür mit Zarge und Selbstschließer vom Gastraum.

Abstellraum:

Fliesenboden, Wände / Decke gemalt, Zugang über eine Metalltür mit Zarge. Vorhanden die automatischen Absicherungen und FI. Dahinter über ein Brandschutztür erreichbar ein Technikraum mit anscheinend eingebauter Entlüftungsanlage.

Innenwandgestaltung: Die Wandflächen sind verputzt und gemalt, die Sanitärbereiche verflies.

Fassadengestaltung: Die Fassadenflächen sind mit Edelputz versehen (ohne Wärmedämmverbundsystem), teilweise besteht ein Wärmedämmverbundsystem mit Abrieb und ist teilweise die Fassade mit Holz verkleidet. An der Fassade ersichtlich die Gashauptzuleitung mit dem demontierten Gaszähler.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Die Beheizung erfolgt grundsätzlich mittels einer Gastherme, die Warmwasseraufbereitung über einen Boiler. Soweit bei der Befundaufnahme feststellbar, ist eine Beheizung nicht möglich, nachdem der Gaszähler demontiert ist.

Anschlüsse: Die Liegenschaft kann als zur Gänze aufgeschlossen bezeichnet werden, das heißt Strom-, Wasser-, Kanal- und Gasanschluss sind vorhanden und in das Gebäude eingeleitet. Festgehalten wird, dass der Gasanschluss stillgelegt und der Gaszähler demontiert ist. Eine SAT-Anlage besteht.

Bau- und Erhaltungszustand: Das Gebäude weist einen sehr schlechten Zustand auf. Im Inneren sind Durchnässungen an den Decken mit abfallenden Gipskartonplatten ersichtlich. Weiters bestehen Zeit- und Abnutzungsschäden sowie ein massiver Instandhaltungsrückstau und sind Schimmelbildungen vorhanden.

2.12.2 Flugdach:

Dieses wurde ausschließlich fotografisch dokumentiert, nachdem es keinen Verkehrswert / Marktwert darstellt.

2.13 Außenanlagen und Einfriedungen:

Straßenseitig im Bereich des Zugangs besteht ein zweiflügeliges, schmiedeeisernes Tor an Waschbetonpfeilern montiert.

Die Liegenschaft ist mit einem Maschenzaun eingefriedet, welcher sich in einem schlechten Zustand befindet.

Die Zugangsflächen sind mit Waschbetonplatten belegt.

Die rückwärtigen Gartenflächen sind begrünt sowie verwachsen und verwildert bzw. besteht eine ungepflegte Terrasse mit Waschbetonplattenbelag.

3 BEWERTUNG

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 2005, 2. Auflage von Dr. Johannes Stabentheiner sind die Grundsätze für die Wertermittlung von Liegenschaften festgelegt. Laut § 7 LBG hat in der Regel der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Generell finden im Gutachten

- § 4 Vergleichswertverfahren
- § 5 Ertragswertverfahren und
- § 6 Sachwertverfahren

Berücksichtigung, bzw. wird in der Bewertung auf die Literaturen von Gerardy / Möckel / Troff, Simon / Kleiber / Rössler, Ross-Brachmann - Renner / Sohni, Kranewitter, Seiser / Kainz, Bienert / Funk und auf das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz Bedacht genommen. Gelangen nur bestimmte Verfahren zur Anwendung, so werden diese im Gutachten entsprechend begründet.

§ 4 LBG - VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Verkaufspreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Verkaufspreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann.

Das Vergleichswertverfahren ist somit zur Bewertung von unbebauten Grundstücken, vor allem im ländlichen Bereich, zielführend. Im städtischen Bereich, wo Grundpreise von ver-

schiedenen Flächenwidmungen und Bebauungsrichtlinien wie Geschossflächendichte, vorgeschriebene Anzahl der Vollgeschosse und Bauweise sowie der differenzierten Wertigkeiten von Stadtteilen abhängt, ist eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren kaum sinnvoll, da direkt vergleichbare Grundstücke in der Regel kaum bestehen.

Bedingt anwendbar ist dieses Verfahren eventuell noch bei Reihenhäusern - in großen Reihenhausanlagen mit durchwegs gleichen Objekten - und eventuell bei Wohnungen in Wohnanlagen mit gleicher Ausstattung, Lage usw. Selbst bei Wohnhäusern werden für verschiedene Wohnungen in ein und demselben Objekt unterschiedliche Preise erzielt, da für die Preisgestaltung die Lage der Wohnung, die Ausstattung sowie Größe usw. ausschlaggebend sind.

§ 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielbaren Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist auf das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

Sind die tatsächlich erzielten Beträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen nachhaltig ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, auszugehen. Es werden sodann fiktive Mietertragnisse angesetzt, wobei allgemein anerkannte statistische Daten (z. B. Immobilienpreisspiegel, etc.) heran gezogen werden. Diese statistischen Daten werden mit den persönlichen Erfahrungen sowie der Sachkunde des SV verglichen und daraus die fiktiven Mieten abgeleitet.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Der Kapitalisierungszinsfuß ist der gewünschten und am Markt erhältlichen Verzinsung von Mieterträgen anzunähern.

Schlägt man nämlich den Kapitalisierungszinsfuß die voraussichtliche Wertsteigerung eines Objektes zu, so ergibt sich in etwa eine Verzinsung wie bei guten Wertpapieren. Da Objekte in sehr guten innerstädtischen Lagen in der Regel eine höhere Wertsteigerung haben, ist hier eine geringere Verzinsung notwendig, als bei den Objekten in „schlechten Lagen“, um die notwendige Gesamtrendite zu erreichen.

Der ausgewiesene Zinssatz entspricht somit der am Immobilienmarkt üblichen Verzinsung, er wird vom SV aufgrund seines Fachwissens sowie der ständigen Marktbeobachtung festgesetzt.

Das Ertragswertverfahren ist bei der Wertermittlung von Geschäftshäusern angebracht, weiters bei Mietwohnhäusern in Verbindung mit dem Sachwert sowie eventuell bei langfristig vermieteten Eigentumswohnungen.

§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften zu ermitteln.

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

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau, wie z. B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe) Wertminderung gekürzt. Zum Bauwert ist anzufügen, dass die jeweils ausgewiesenen Einheitspreise, wie Raum- und Flächenmeterpreise vom SV ständig mit Bauträgern sowie Bauunternehmungen verglichen, abgestimmt und dem jeweils aktuellen Stand angepasst werden. Diese Preise sind somit Erfahrungswerte im Hinblick auf den Zustand sowie die Ausstattung des Objektes. Ebenso verhält es sich beim Abschlag für die technische und wirtschaftliche Wertminderung.

Das Sachwertverfahren ist vornehmlich anzuwenden für Liegenschaften, die dem Eigengebrauch dienen, wie Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, freie und kurzfristig vermietete Eigentumswohnungen bzw. Sonder- und Luxusimmobilien. Weiters für Industrieliegenschaften, Werkshallen, etc., da diese Objekte nur ausnahmsweise in Bestand gegeben werden und somit meist keinen Ertrag abwerfen. Das Sachwertverfahren wird auch in Verbindung mit dem Ertragswertverfahren zur Bewertung von vermieteten Einheiten sowie Mietobjekten angewandt. Hier bildet der Sachwert, auch Realwert genannt, die technische Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Komponente, hierbei sind die Mietwerte, die Rentabilität und die Nutzungsdauer wesentliche Bewertungskriterien.

VERKEHRSWERT

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2, Abs. 2 und 3 LBG).

Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Immobilien- bzw. Realitäten- und dem Kapitalmarkt.

Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

Wird nur ein Wertermittlungsverfahren angewendet, so ist dieser Wert jeweils als Verkehrswert heranzuziehen und zu betrachten. Wird der Verkehrswert aus mehreren Wertermittlungsverfahren abgeleitet, so ist dieser auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzustimmen. Der SV hat unter Einsatz seines Fachwissens und seiner beruflichen Erfahrung, besonders seiner Kenntnis der Marktlage diesen Verkehrswert dem einen oder anderen ausgewiesenen Zwischenwert (Sach- und Ertragswert) anzunähern.

RESIDUALWERTVERFAHREN LT. ÖNORM 1802-3:

Das Residualwertverfahren dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes (=Verkehrswert) von unbebauten Liegenschaften (respektive des Bodenwertes) und Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen von bebauten Liegenschaften.

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 udgl. geplant ist sowie
- zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform (highest and best use) von bebauten Liegenschaften.

Anhand der oben genannten Bereiche wird deutlich, dass der Bodenwert häufig die gesuchte Größe darstellt. Darüber hinaus kann das Verfahren jedoch auch zur Auflösung nach einer anderen Variablen als dem Bodenwert angewendet werden. Häufiger Anwendungsfall ist beispielsweise die Berechnung eines Entwicklungsgewinns.

Das Residualwertverfahren wird sohin zur Ermittlung des tragbaren Bodenwertes pro m² Grundstücksfläche eingesetzt. Das Residualwertverfahren wurde in Österreich im Jahr 2014 im Rahmen der ÖNORM B 1802-3 normiert.

Zu den Basisdaten zählen die mögliche Verbauung des Grundstückes, die Herstellungskosten lt. Auskunft des Auftraggebers, die Nebenkosten, der Finanzierungsaufwand und der Bauzeitraum.

Es werden ein Developerge Gewinn und marktkonforme Mieten der zu errichtenden Einheiten mit eingerechnet. Unter Einbeziehung einer angemessenen Verzinsung und üblicher Vermarktungskosten ergibt sich das Residuum, aus dem sich unter Einrechnung der Erwerbsnebenkosten der tragbare Bodenwert errechnet.

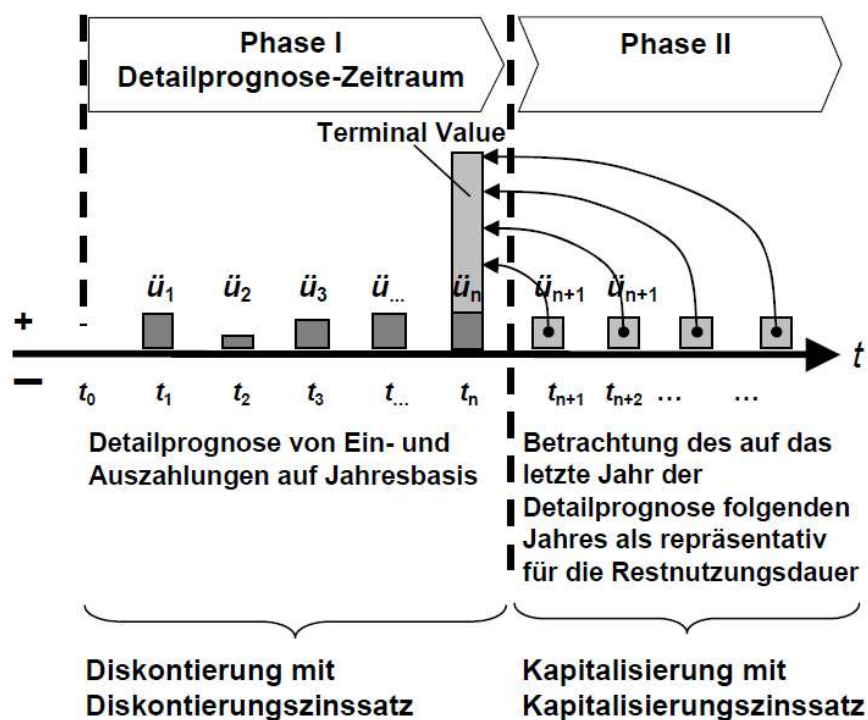
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

DISCOUNTED CASH-FLOW-VERFAHREN LT. ÖNORM B 1802-2:

Das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (kurz: DCF-Verfahren) ist ein ertragsorientiertes Bewertungsverfahren zur Marktwertermittlung. Diese international anerkannte Methode der indirekten Diskontierung ermöglicht es inhomogene Zahlungsströme abzubilden.

Diskontinuierliche Mietentwicklungen werden z.B. durch Abweichungen vom aktuellen Marktmietniveau (over-/underrent), Staffelmietverträge, strukturelle Leerstände, Modernisierungen, mietfreie Zeiten, Instandsetzungen, etc. verursacht.

Beim DCF-Verfahren wird der gesamte Beobachtungszeitraum der erfassten Zahlungsströme der Immobilie in zwei Phasen unterteilt. Zum besseren Verständnis wird die nachfolgende Grafik gemäß der ÖNORM B 1802-2 dargestellt:



Es bedeutet:

$\ddot{u}$ Ein-/Auszahlungsüberschuss

t Periode auf Jahresbasis

t_0 Bewertungsstichtag

n Anzahl Perioden des Detailprognose-Zeitraumes

Phase I – Die erste Phase wird Detailprognosezeitraum bezeichnet. Hier werden die Ein- und Auszahlungen auf Jahresbasis dargestellt und auf den Bewertungsstichtag diskontiert (abgezinst). Der Detailprognosezeitraum wird für einen Zeitraum von in der Regel 10 bis max. 15 Jahre dargestellt. Dazu bedarf es eines Zinssatzes – auch DISKONTIERUNGSZINSSATZ genannt – der Risiken und Wachstumspotenziale nicht abbilden muss, da diese schon in den Zahlungsströmen enthalten sind („non-Growth-Yield“).

Phase II – Die zweite Phase schließt sich dem Detailprognosezeitraum an und repräsentiert die verbleibende Restnutzungsdauer der Immobilie. Für den Wertbeitrag dieser Phase wird am Ende des Detailprognosezeitraumes ein **fiktiver Veräußerungserlös** der Immobilie durch Kapitalisierung errechnet, der ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird. Es wird sohin der Barwert, der sich im folgenden Jahr nach der Phase I ergibt, auf den

Bewertungsstichtag diskontiert. Insofern erfolgt eine pauschale Betrachtung der zweiten Phase II auf Basis eines repräsentativen Jahres. Der zugrundeliegende KAPITALISIERUNGSSINSSATZ muss alle wertrelevanten Entwicklungen in der Phase II berücksichtigen („Growth-Yield“). In diesem Zinssatz ist nicht nur ein mögliches Wachstumspotenzial einzubeziehen (bedeutet einen reduzierten Zinssatz), sondern auch die fortschreitende Alterung der Immobilie und die zunehmende Prognoseunsicherheit (Erhöhung des Zinssatzes). Weiters wird der Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente gerechnet, wodurch auch noch Differenzen bei kürzeren Restnutzungsdauern einzuberechnen sind (Erhöhung des Zinssatzes).

In Phase I erfolgt die Abzinsung mit dem sogenannten Diskontierungszinssatz, die Ermittlung des Barwertes des fiktiven Veräußerungserlöses der Phase II durch Kapitalisierung mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz. Der Kapitalisierungszinssatz wird somit zur Herleitung des fiktiven Veräußerungserlöses am Ende des Detailprognosezeitraumes verwendet. Dieser enthält – im Gegensatz zum Diskontierungszinssatz – die erwarteten zukünftigen Veränderungen.

VERFAHRENSAUSWAHL

Laut § 7, Abs. 1 LBG hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Somit hat der SV das rein kalkulatorische - errechnete Ergebnis vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und unter Umständen auch zu korrigieren. Der ausgewiesene, rechnerische Wert kann somit bei dieser „Nachkontrolle“ nach oben oder unten berichtigt werden.

Weiters wird bei der Bewertung Bedacht auf die derzeitige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Grundstücke genommen. Nach § 2 Abs. 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz haben besondere Vorliebe und andere ideelle Wertmessungen bei der Ermittlung außer Betracht zu bleiben.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt. Allenfalls können auch mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden sein. Jedenfalls ist dabei auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr Bedacht zu nehmen.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder allenfalls die Kombination von solchen bleibt gemäß § 7 LBG dem Sachverständigen überlassen. Dabei ist aber auch Bedacht auf den Stand der Bewertungswissenschaften zu nehmen.

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.

Lt. 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 Berechnung erfolgt.

ALLGEMEINES

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

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. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben. Weiters wird darauf hingewiesen, 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.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Immobilienwertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz.

Der Einheitswert wird aufgrund des Bewertungsgesetzes vom zuständigen Finanzamt ermittelt und bildet die Grundlage für die Berechnung z.B. der Grundsteuer, usw. Dieser Wert stimmt mit dem Verkehrswert nicht überein und liegt meist deutlich darunter. Eine Wertrelation zwischen Einheitswert und Verkehrswert besteht grundsätzlich nicht, sodass aus dem Einheitswert kein Rückschluss auf den tatsächlichen Verkehrswert gezogen werden kann.

Bei der Bewertung der Gebäude handelt es sich um die reine Bausubstanz und nur um jene Installationen, die in fester Verbindung mit den Gebäuden hergestellt sind. Diese Werte beinhalten kein wie immer geartetes Mobiliar oder eventuell vorhandene technische Betriebs-einrichtungen.

Die technische Beschreibung des Objektes erfolgte aufgrund der Angaben der / des Anwesenden bzw. aufgrund der augenscheinlichen Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme. Die Begutachtung erfolgt zerstörungsfrei. D.h. für die Beurteilung der Bausubstanz werden keine Materialproben genommen und auch keine Verkleidungen entfernt. Der Sachverständige beurteilt die Qualität der Ausführung und Erhaltung lediglich durch die Betrachtung der Oberfläche des Bauteiles (Materialies). Die Qualität der verwendeten Materialien und seine Verarbeitung können daher nicht eingeschätzt werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Gebäude verdeckte, durch Augenschein nicht erkennbare Ausführungsmängel und Bauschäden hat. Es kann weiters nicht überprüft werden, ob die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen tatsächlich gesetzeskonform an die Hauptleitungen angeschlossen sind. Hingewiesen wird darauf, dass die Funktionsfähigkeit der technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Elektro- und Sanitärinstallation) bzw. sonstiger technischer Anlagen und Ausstattungen nicht überprüft wurde. Es ist davon auszugehen, dass diese dem Alter entsprechend funktionstüchtig und betriebsbereit sind. Weiters ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen bzw. Einbauten untersucht wurde.

In der Befundaufnahme können nur augenscheinliche (offensichtliche) oder angezeigte Gegebenheiten und Zustände hinsichtlich Bauausführung, den Bauzustand oder sonstige liegenschaftseigene Umstände berücksichtigt werden. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen,

dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilungen vom Auftraggeber, Mieter, etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt bzw. vorhandene Abdeckungen und Verkleidungen nicht entfernt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe, aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Der Wertminderung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Begehung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Für versteckte Mängel wird keine Haftung übernommen, außerdem enthält dieses Gutachten keine rechtlichen Beurteilungen.

Nachdem es sich bei dieser Bewertung um eine Exekution handelt, wird bei der Ermittlung des Verkehrswertes darauf Rücksicht genommen, dass der Erwerber keinen Gewährleistungsanspruch besitzt.

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Auch wurde ein solcher zur Bewertung nicht erstellt, nachdem sich die Beauftragung ausschließlich auf eine Bewertung der Immobilie bezieht.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwendet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist

dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuelle bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Gemäß der EO-Novelle 2008 (BGBl I 2008/37) wurden bei der Gemeinde Bescheide mit dinglicher Wirkung angefordert. Es wurden keine auf der Liegenschaft lastenden Beträge von der Gemeinde bekannt gegeben.

Im Gutachten enthalten das Gebäude samt gebäudegebundener Installationen. Die Immobilie wird bewertet ohne mobile technische und kaufmännische Einrichtung.

3.1. Wertermittlung:

1. Grundwert:

Dieser wurde aufgrund meiner Erfahrungen und Erkundigungen bzw. Vergleichswerten in diesem Raum festgesetzt. Es wird auch auf die Literaturen von Gerardy/Möckel/Troff, Simon/Kleiber/Rössler, Renner/Sohni, Kranewitter und Bienert/Funk sowie auf das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz Bedacht genommen. Insbesondere wurden bei der Preisbildung die Flächenwidmung, die Lage, die Größe, die Ausnutzung, die Ausnutzbarkeit und der Erschließungsgrad berücksichtigt.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Durch diese Zu- und Abschläge ergibt sich ein Endwert des jeweiligen Grundstückes. Die Endwerte schwanken naturgemäß in einer Bandbreite. Als Vergleichswert wird allerdings weder der höchste noch der niedrigste Wert herangezogen, sondern der Mittelwert aller Vergleichsgrundstücke.

Nachdem die Schwankungsbreiten von Kaufpreisen, wie der nachstehenden Tabelle zu entnehmen, hoch sind, werden weder die tiefen noch die hohen Kaufpreise ausgeschieden und wird aus allen Preisen ein Mittelwert gebildet.

Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m²	Kaufpreis	Preis/m²	Zu-/ Abschlag	Preis/m² modifiz.
2038/2021	2021	30025	774	100.620	130,00	15,0%	149,50
1061/2023	2023	30025	774	168.000	217,05	9,0%	236,58
2422/2022	2022	30025	774	155.000	200,26	12,0%	224,29
5375/2021	2021	30025	874	125.000	143,02	15,0%	164,47
2166/2021	2021	30025	4.380	700.000	159,82	15,0%	183,79

MITTELWERT € / m² 191,7

Die angefundenen Kaufpreise beziehen sich auf das Ortsgebiet. Trotz der Lage des Grundstücks nahe dem Esterhazy See wird ein Zuschlag nicht vorgenommen.

GST. 1223/1

Bauland - Baugebiete für Erholungs- und Fremdenverkehrseinrichtungen

967 m ²	à €	192 / m ²	€	185.664,00
--------------------	-----	----------------------	---	------------

GRUNDWERT	€	185.664,00
------------------	----------	-------------------

2. Bauzeitwertermittlung:

Netto-Grundfläche nach ÖNORM B 1800.

2.1. Bauzeitwert:

Die Ermittlung des Bauzeitwertes erfolgt nach Nutzfläche, Brutto-Geschoßfläche bzw. Rauminhalt.

Auf Basis der angeführten Flächen- und Kubaturen-Ermittlung wird die Bewertung nach Nutzflächenpreis sowie nach Bruttoraummeterpreis ermittelt. Die Ermittlung ergibt die Herstellungskosten. Die Fundamentierungskosten und Kosten der Dachherstellung sind in den Geschoßpreisen enthalten. Bei Abzug der Entwertung auf Basis Abnützung, Amortisation, Wertminderung, verlorener Bauaufwand und Zustand ergibt sich der Bauzeitwert.

2.1.1. Gasthaus:

Topografische Aufstellung nach Nettogrundfläche:

EG:

Gastraum 1	3,52	x	4,04	=	14,22 m ²
Gastraum 2	6,94	x	3,65	=	25,33 m ²
Gastraum 3	2,19	x	4,93	=	10,80 m ²
	3,91	x	11,13	=	43,52 m ²
Kühlraum 1	1,60	x	1,81	=	2,90 m ²
Kühlraum 2	2,63	x	2,36	=	6,21 m ²
Küche	3,92	x	5,95	=	23,32 m ²
	3,87	x	4,22	=	16,33 m ²
	2,55	x	2,86	=	7,29 m ²
Kühlraum 3	2,03	x	1,84	=	3,74 m ²
Lagerraum 1	3,00	x	3,70	=	11,10 m ²
	-2,15	x	2,27	=	-4,88 m ²
Überd. Zugang	1,66	x	6,84	=	11,35 m ²
Büro	3,32	x	1,90	=	6,31 m ²
Lagerraum 2	5,70	x	3,03	=	17,27 m ²
	0,65	x	1,57	=	1,02 m ²
	5,99	x	1,44	=	8,63 m ²
Lagerraum 3	2,01	x	3,34	=	6,71 m ²
Lagerraum 4	4,28	x	2,38	=	10,19 m ²
Lagerraum 5	4,42	x	3,69	=	16,31 m ²
	2,09	x	1,03	=	2,15 m ²
Abstellraum	0,97	x	1,07	=	1,04 m ²
Waschraum	3,12	x	1,48	=	4,62 m ²
	1,03	x	1,79	=	1,84 m ²
Damen-WC	2,98	x	1,26	=	3,75 m ²
	1,08	x	1,22	=	1,32 m ²

	1,24	x	1,09	=	1,35 m ²
Herren-WC	0,98	x	1,51	=	1,48 m ²
	0,99	x	1,99	=	1,97 m ²
	2,93	x	1,28	=	3,75 m ²
Vorraum vor WC's	1,23	x	2,22	=	2,73 m ²
	1,89	x	1,20	=	2,27 m ²
Abstellraum	0,95	x	0,79	=	0,75 m ²
				=	266,69 m ²
Terrasse (verschlossen)	9,30	x	11,01	=	102,39 m ²

Abbruchkosten:

Nachdem das Gebäude sehr stark abgenützt ist und mit wirtschaftlichen Mitteln durch konzessionierte Unternehmen nicht sanierbar ist, werden Abbruchkosten zum Ansatz gebracht.

	Kubatur ca.	x	Preis / m ³	=	Abbruchkosten
Gebäude:	1.120,00	x	€ 50,00	€	56.000,00
Terrasse:	360,00	x	€ 30,00	€	10.800,00
				€	66.800,00

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	185.664,00
Abbruchkosten:	-€	66.800,00
SACHWERT	€	118.864,00

3. Ertragswert:

Dieses Gebäude ist im vorgefundenen Zustand mit Sicherheit nicht vermietbar, sodass von einer Ertragswertberechnung Abstand genommen wird. Die Festlegung des Verkehrswertes erfolgt daher ausschließlich auf Basis des Sachwertes.

4. Verkehrswert:

Die Bestimmung des Verkehrswertes erfolgt gemäß novelliertem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992/150 vom 19.03.1992.

Nach Lehr- und Rechtsmeinung ist eine Beurteilung der Immobilien vorzunehmen um daraus resultierend den Verkehrswert vom Sachwert oder Ertragswert abzuleiten.

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Bei der betreffenden Immobilie handelt es sich um eine Sachwertimmobilie, sodass der Verkehrswert dem Sachwert entspricht.

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 1579, Gst. Nr. 1223/1, mit dem darauf befindlichen Gaststättengebäude, KG 30025 Trausdorf an der Wulka, BG Eisenstadt, in **7061 Trausdorf an der Wulka, Block VI 7**, beträgt daher gerundet

€ 119.000,00

(in Worten: einhundertneunzehntausend)

Der allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige:

A circular green stamp with the text "Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger" around the perimeter and "Ing. Werner BAYER" in the center. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.

4 BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS

Ein Zubehör, welches Wertigkeit besitzt, besteht nicht und wird auf die beiliegende Fotodokumentation verwiesen.

Der allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige:



The image shows a handwritten signature in blue ink. The signature is written over a green circular stamp. The stamp contains the text 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger' around the perimeter, 'Ing. Werner BAYER' in the center, and 'SV' in a stylized font. Below the signature, the text 'GERICHTSSCHWERSAMMEL' is visible.

5 FOTODOKUMENTATION

Fotodokumentation vom 17.04.2026 – Objekt versperrt







Fotodokumentation vom 06.07.2026 – Tag der Befundaufnahme
umlaufende Außenaufnahmen des Gasthauses





überdachter Zugang











Räumlichkeiten im Gebäude

Terrasse (verschlossen)





Gastraum 1



Gastraum 2





Gastraum 3









Kühlraum 1



Kühlraum 2



Küche









Kühlraum 3



Lagerraum 1







Büro



Lagerraum 2









Lagerraum 3



Lagerraum 4



Lagerraum 5





Abstellraum



Waschraum







Damen-WC





Herren-WC





Vorraum vor den WC's



Gashauptzuleitung mit demontiertem Gaszähler



Abstellraum





Flugdach



Außenanlagen und Einfriedungen



