



Bezirksgericht Güssing
Grabenstraße 2
7540 Güssing

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 02.07.2026/unk
Unser Zeichen: 260000730

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 731, Gst. Nr. 200 und 201 mit dem darauf befindlichen Gebäude, KG 31010 Gerersdorf bei Güssing, BG Güssing, in **7542 Gerersdorf bei Güssing, Hauptstraße 14.**

Auftraggeber: BG Güssing, Geschäftszahl **6 E 1/26 y**

Betreibende Partei: Haus Lamberg Pflegeheim GesellschaftmbH
8010 Graz, Grillparzerstraße 50

Vertreter: Mag. Andrea Moser, Rechtsanwältin
8010 Graz, Neutorgasse 24

Verpflichtete Partei: Valentina Anna Vizler, geb. 25.10.2000
8020 Graz, Eggenberger Gürtel 38 Top 1

Stichtag: 22.05.2026, 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 11.751,65 samt Anhang
(Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

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	Lokalausweis:	3
1.2	Fragestellung an den SV:	3
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:	4
1.4	Erklärung des Sachverständigen:	5
2	BEFUND	6
2.1	Grundbuch:	6
2.2	Lage:	7
2.3	Flächenwidmung:	10
2.4	Kontaminierung:	11
2.5	Radonschutz- und -vorsorgegebiete:	13
2.6	Lärminformation:	14
2.7	Maße:	17
2.8	Ver- und Entsorgungsleitungen:	17
2.9	Infrastruktur:	17
2.10	Nutzung:	18
2.11	Gebäudebeschreibung:	18
2.11.1	Wohn- und Nebengebäude:	18
2.11.2	Flugdach:	21
2.12	Außenanlagen und Einfriedungen:	21
3	BEWERTUNG	22
3.1	Wertermittlung:	34
4	BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS	41
5	FOTODOKUMENTATION	42

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 731, Gst. Nr. 200 und 201 mit dem darauf befindlichen Gebäude, KG 31010 Gerersdorf bei Güssing, BG Güssing, in **7542 Gerersdorf bei Güssing, Hauptstraße 14** beträgt

€ 39.000,00

Erstrangige offene Forderungen

€ 366,57

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



The stamp is circular and green. It contains the text 'Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger' around the perimeter. In the center, it says 'Baumeister Ing. Werner BAYER' and 'GERICHTSSACHVERSTÄNDIGER'. There is a stylized 'SV' logo in the middle.

1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der **erste gerichtliche Lokalaugenschein** fand am 21.04.2026 statt. Zu diesem Zeitpunkt war das Objekt versperrt.

Anwesende Personen:

- Herr Stranzl, Amtsleiter

Deshalb erfolgte ein **zweiter gerichtlicher Lokalaugenschein** am 22.05.2026.

Die anwesenden Personen und die Dauer des Lokalaugenscheins 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:

Gegenstand der Versteigerung:

Katastralgemeinde	Einlagezahl	BLNr	Anteilsgröße
31010 Gerersdorf bei Güssing	731	2	1/1

Die Schätzung der Liegenschaft wird angeordnet.

Zum Sachverständigen wird

Ing. Werner Bayer
Baumeister
7400 Oberwart, Hauptplatz 11

bestellt und beauftragt, das Gutachten binnen **5 Wochen** nach erfolgter Schätzung in elektronischer Form und in dreifacher Ausfertigung zu erstatten und eine Kurzfassung hiervon auch in elektronischer Form zur Verfügung zu stellen.

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. Rückstandsausweis des Gemeindeamtes Gerersdorf – Sulz vom 21.04.2026.
5. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
6. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
7. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
8. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
9. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
10. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
11. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
12. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
13. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
14. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
15. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
16. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
17. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
18. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
19. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
20. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
21. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.

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

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 31010 Gerersdorf bei Güssing
BEZIRKSGERICHT Güssing

EINLAGEZAHL 731

Letzte TZ 193/2026

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
200	GST-Fläche	882	
	Bauf.(10)	199	
	Gärten(10)	683	Hauptstraße 14
201	Gärten(10)	49	
GESAMTFLÄCHE		931	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Valentina Anna Vizler

GEB: 2000-10-25 ADR: Burenstraße 117/6, Graz 8052

a 985/2023 Einantwortungsbeschluss 2022-04-21 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 1001/2007 Pfandurkunde 2007-01-19

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 20.000,--
für Raiffeisenbezirksbank Güssing registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung

2 a 20398/2012 Pfandurkunde 2012-06-04

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 22.000,--
für Raiffeisenbezirksbank Güssing registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 122891y)

3 a 1140/2023 Zahlungsbefehl 2022-07-05

PFANDRECHT vollstr EUR 11.751,65
4 % Z aus EUR 481,92 seit 2020-11-02
4 % Z aus EUR 4.098,87 seit 2021-01-02
4 % Z aus EUR 3.990,59 seit 2021-02-02
Kosten EUR 740,06 samt 4 % Z seit 2022-07-05
Kosten EUR 410,28, EUR 35,--, Kosten EUR 784,04 für Haus
Lamberg Pflegeheim Gesellschaft mbH (4E 618/23i)

b 193/2026 Einleitung Versteigerungsverfahren C-LNR 6

4 a 3283/2023 Zahlungsbefehl 2022-08-09

PFANDRECHT vollstr EUR 961,57
0,75 % Z aus 950,02 ab 2021-06-29
Kosten EUR 424,90 samt 4 % Z seit 2022-08-09
Kosten EUR 294,27
für CLUB.WEISS Handels-GmbH (FN 165026k) (4 E 1665/23k)

5 a 2529/2024 Rückstandsausweis 2024-06-05

PFANDRECHT vollstr EUR 488,51
Kosten EUR 75,50, EUR 35,--, Kosten EUR 86,50 für

Burgenländischen Müllverband (4E 1407/24w)
 6 a 193/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 11.751,65 samt 4 % Zinsen
 p.a. aus EUR 481,92 seit 02.11.2020, aus EUR 4.098,87 seit
 02.01.2021 und aus EUR 3.990,59 seit 02.02.2021, der Kosten
 von EUR 740,06 samt 4 % Zinsen p.a. seit 05.07.2022, der
 Kosten aus früheren Exekutionsverfahren von EUR 410,28 (BG
 Graz-Ost 240 E 3316/22g), EUR 35,-- (BG Graz-Ost 240 E
 3316/22g), EUR 784,04 (BG Güssing 4 E 618/23i), EUR 5,16
 (BG Güssing 4 E 618/23i) und von EUR 88,92 (BG Graz-West
 709 E 309/23f) sowie der Kosten des Exekutionsantrags von
 EUR 775,04 für Haus Lamberg Pflegeheim Gesellschaft mbH
 (FN 348355m) (6E 1/26y)
 b 193/2026 Rang siehe Pfandrecht C-LNR 3

***** 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.

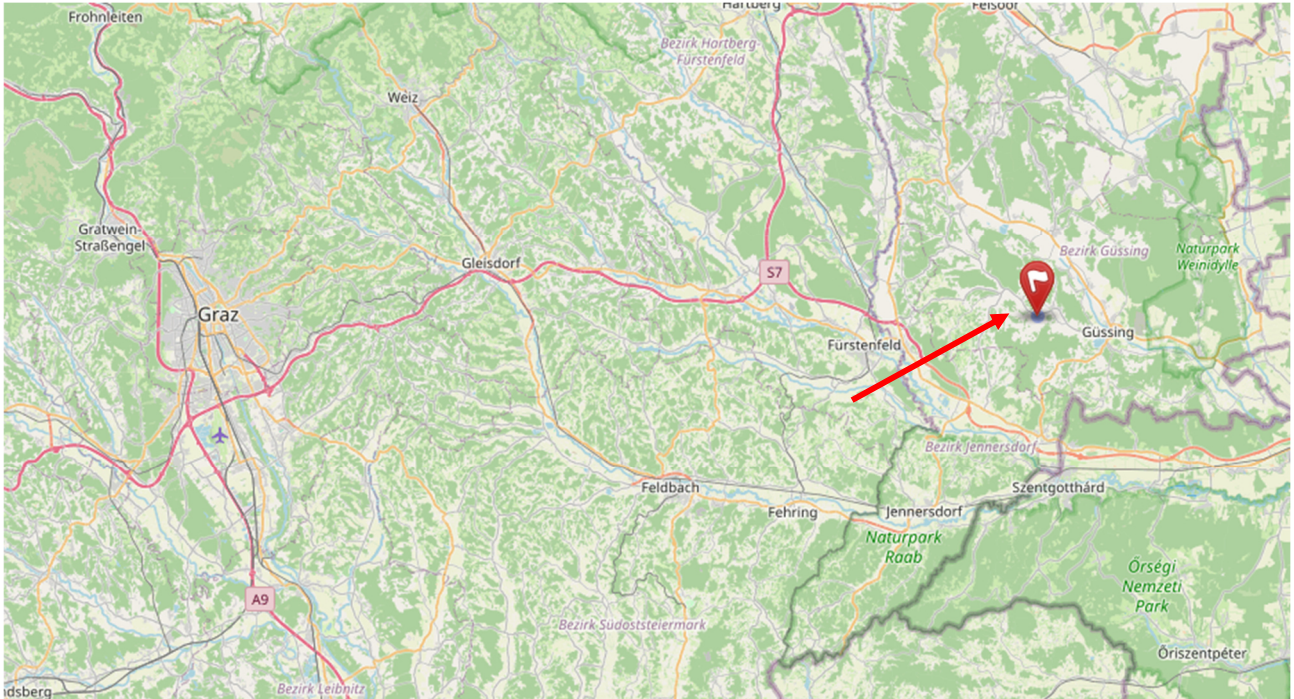
2.2 Lage:

Die Grundstücke Nr. 200 und 201 mit dem darauf befindlichen Gebäude bilden in der Natur eine wirtschaftliche Einheit und liegen im Zentrum von Gerersdorf bei Güssing, im Nahbereich des Gemeindeamtes gelegen.

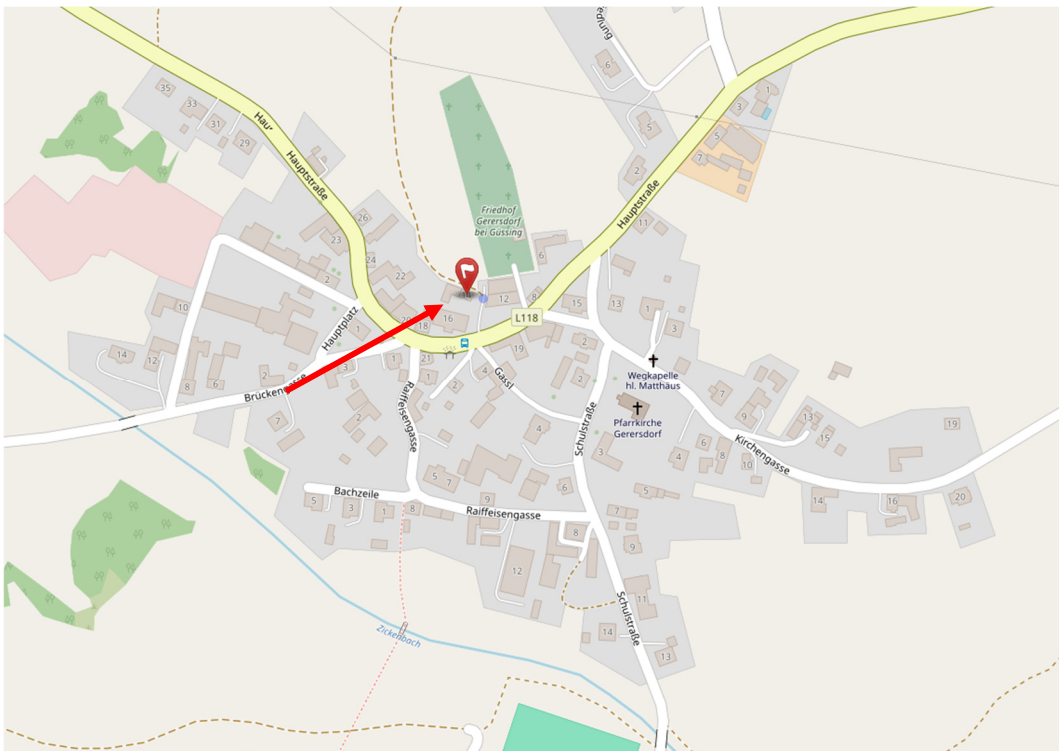
Die Aufschließung und Erreichung erfolgt über einen ostseitig anschließenden, asphaltierten Weg, welcher in weiterer Folge nordseitig als landwirtschaftlicher Bringungsweg an das Grundstück anschließt. Dieser ostseitig anschließende Weg mündet südseitig im Nahbereich in die Ortsdurchfahrtsstraße.

Die Lage der Grundstücke ist leicht geneigt, die Figuration in etwa rechteckig.

Die umliegenden Grundstücke sind durchwegs bebaut.



Makrostandort



Mikrostandort



2.4 Kontaminierung:

Laut § 13 (1) des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 idgF) hat die Behörde (§ 33 sofern nicht anders bestimmt der Landeshauptmann) Altlagerungen 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 hat eine Datenbank über Altablagerungen, 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):

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

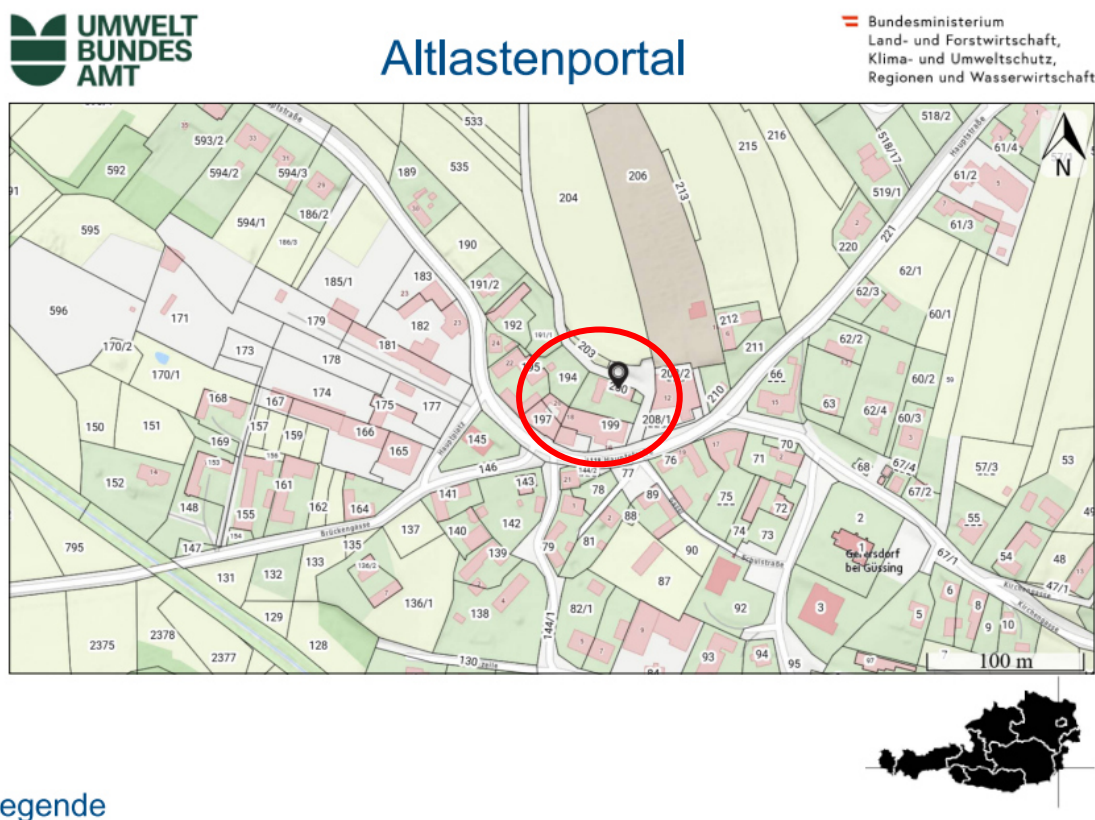
Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ (Altlasten GIS). Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM).

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 der Grundstücke 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 die Grundstücke kontaminationsfrei sind.

Altlasten-GIS:



Legende

Flächen

Flächentyp

Altlast

Altlastlagerung

Altstandort

Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert vorgeschlagen

dekontaminiert

gesichert vorgeschlagen

gesichert

Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

Beobachtung abgeschlossen

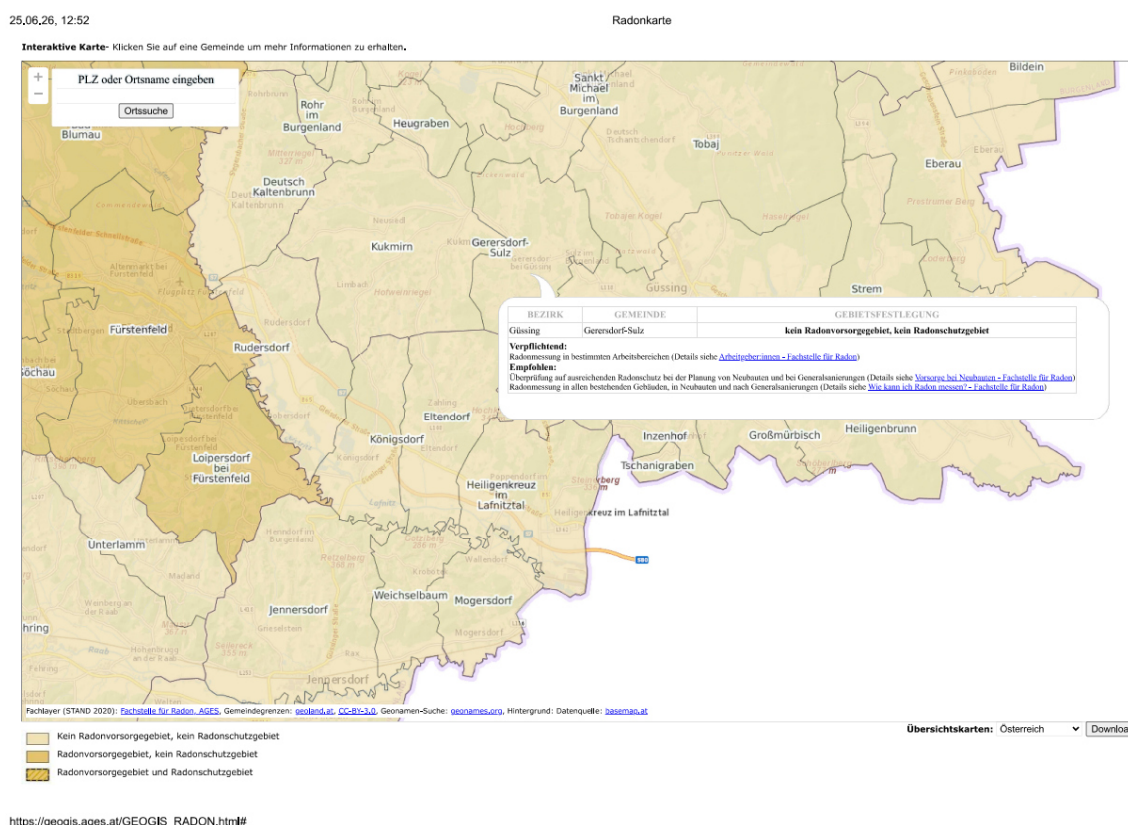
Laut Erhebungen des Sachverständigen im Altlastenatlas laut GIS Altlasten des Umweltbundesamtes sind keine Hinweise auf Altlasten vorhanden. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden-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

2.5 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 nicht im Radonvorsorgegebiet und handelt es sich auch 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 Aufenthaltszwecke vorgesehen sind. Ebenso gilt sie für Sanierungen, bei denen horizontale, erdberührte Bauteile bis zum Erdreich neu errichtet werden.

Der Umfang der Radonschutzmaßnahmen hängt von der Gebietsausweisung laut Radonkarte, 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.

2.6 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.

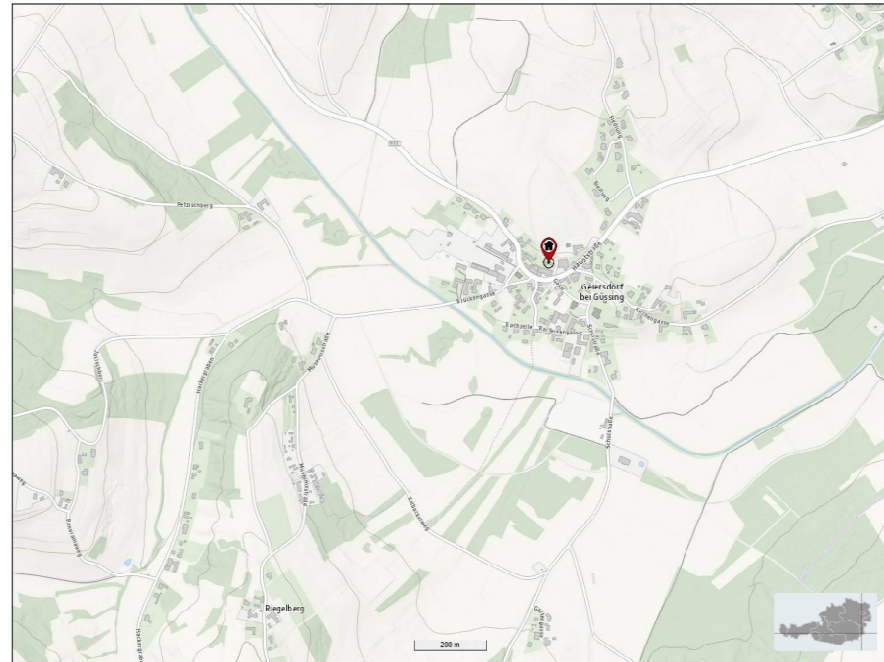
- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsräumgrenzen

Suche: Gersdorf, Hauptstraße 14

Adresse

- Hauptstraße 14, 7542 Gersdorf bei Güssing
- 47,06836°N 16,25342°O
- Seehöhe: 237 m

Straße 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 11.500

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

Druckdatum: 25.6.2026

<https://maps.laerminfo.at>

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

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.

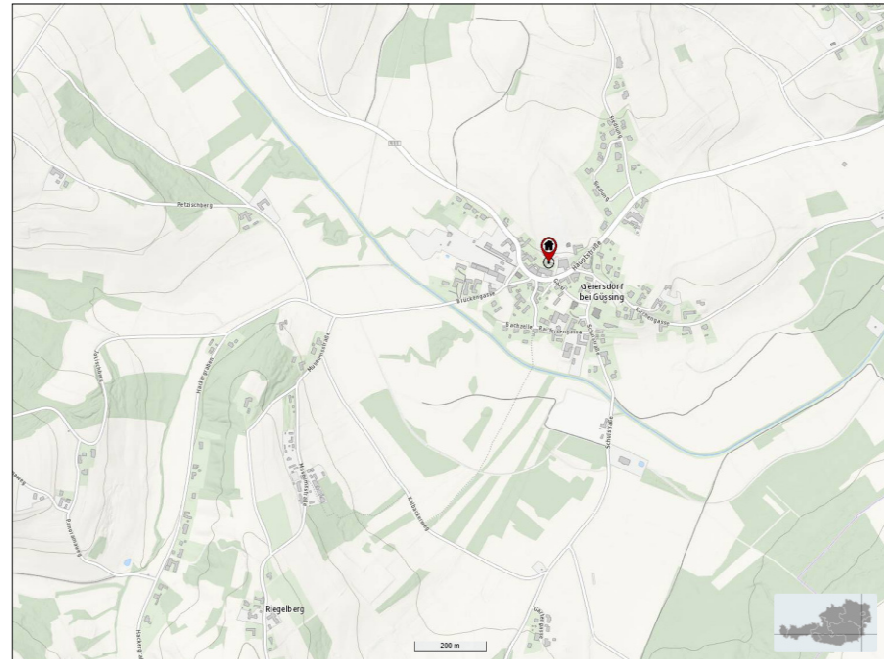
- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Straßenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsräumgrenzen

Suche: Gersdorf, Hauptstraße 14

Adresse

- Hauptstraße 14, 7542 Gersdorf bei Güssing
- 47,06836°N 16,25342°O
- Seehöhe: 237 m

Schiene 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 11.500

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

Druckdatum: 25.6.2026

<https://maps.laerminfo.at>

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

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.

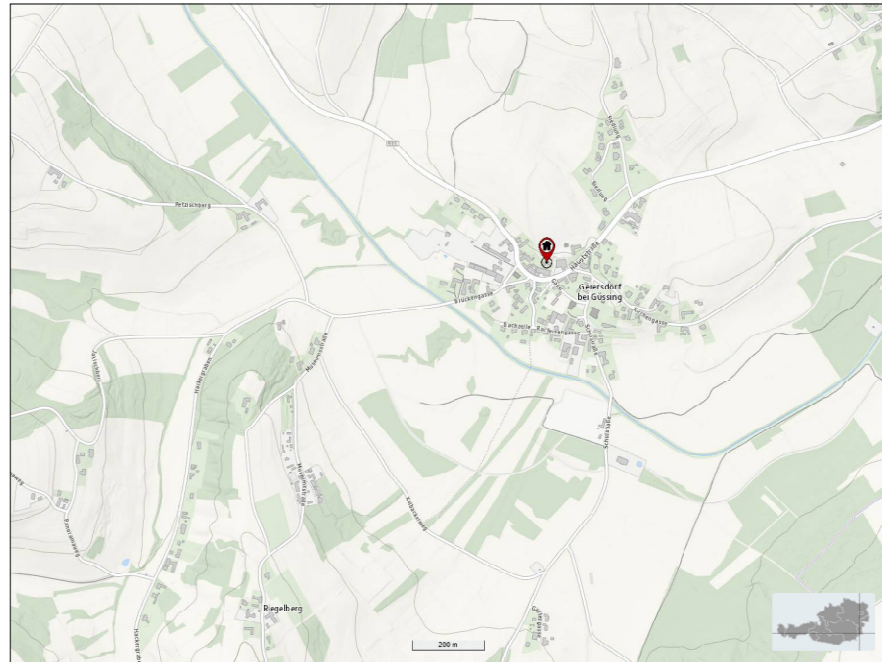
- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- ✓ Grenzwertlinie
- ✈ Flughafen
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Suche: Gersdorf, Hauptstraße 14

Adresse

- ① Hauptstraße 14, 7542 Gersdorf bei
Güssing
47,06836°N 16,25342°O
Seehöhe: 237 m

Flugverkehr 2022 - 24h



Maßstab: 1 : 11.500

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

Druckdatum: 25.6.2026

<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.

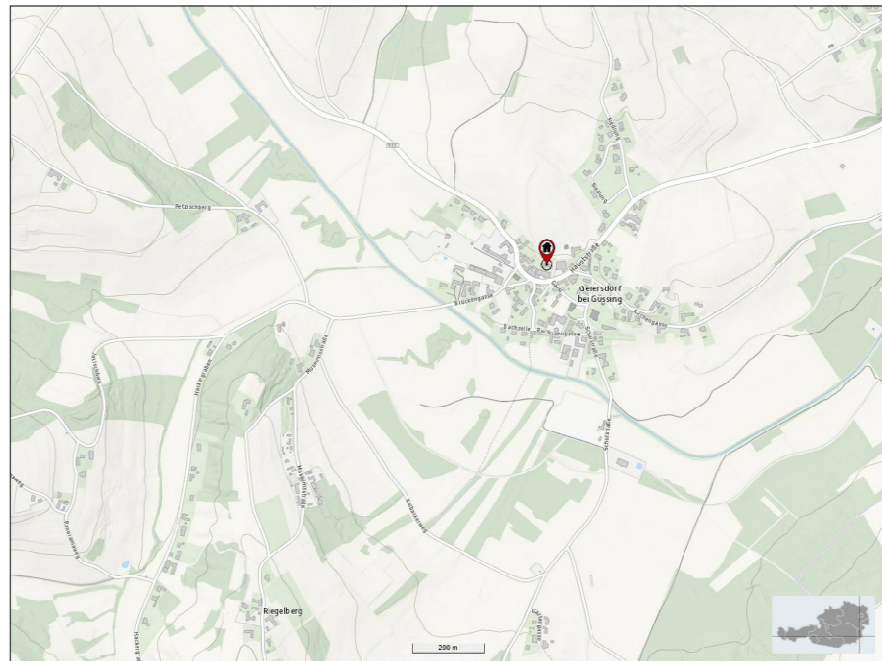
- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- ✓ Grenzwertlinie
- Gebäude
- Anlagen (BMLUK)
- Anlagen (BMWET)
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Suche: Gersdorf, Hauptstraße 14

Adresse

- ① Hauptstraße 14, 7542 Gersdorf bei
Güssing
47,06836°N 16,25342°O
Seehöhe: 237 m

IPPC 2022 - 24h



Maßstab: 1 : 11.500

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

Druckdatum: 25.6.2026

<https://maps.laerminfo.at>

2.7 Maße:

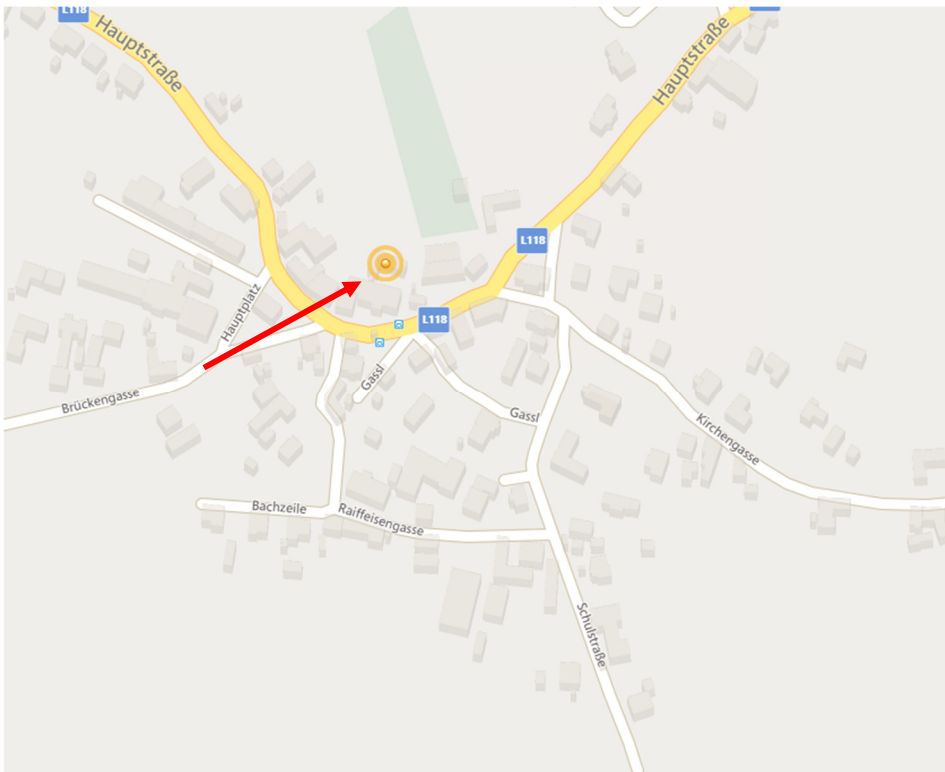
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden in der Natur vermessen.

2.8 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Diese Liegenschaft kann als zur Gänze aufgeschlossen bezeichnet werden, das heißt Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sind vorhanden und in das Wohngebäude eingeleitet. Eine SAT-Anlage ist montiert. Festgehalten wird, dass sich vor dem Haus ein Brunnen befindet und ist nicht bekannt, ob dieser wasserführend ist.

2.9 Infrastruktur:

Öffentliche Haltestellen (Bus und BAST), Gasthäuser sowie ein Kindergarten und eine Volksschule sind in Gerersdorf bei Güssing vorhanden. Sämtliche größere infrastrukturellen Gegebenheiten, wie weitere öffentliche Haltestellen (Bus), Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Kinderbetreuungseinrichtung, Schulen, Banken, etc. befinden sich in der ca. 8 km entfernten Bezirkshauptstadt Güssing.



2.10 Nutzung:

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme leerstehend und ungenutzt.

2.11 Gebäudebeschreibung:

2.11.1 Wohn- und Nebengebäude:

Ein genaues Erbauungsdatum des Objektes ist nicht bekannt. Pläne und Bescheide liegen keine vor.

Das Gebäude ist eingeschossig in Massivbauweise errichtet.

An Wohnräumen bestehen Wohnzimmer, Küche, Badezimmer, Speis, Vorraum und zwei Zimmer.

An Nebenräumen sind ein Lagerraum, eine Garage und eine Werkstatt vorhanden.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt über einen ostseitig anschließenden, asphaltierten Weg, welche südseitig in die Ortsdurchfahrtsstraße mündet. Der Zugang zum Wohnhaus ist über eine einläufige, verflieste Stiege mit beidseitigem Holzgeländer gegeben.

Im Zugangsbereich ist ein Vordach vorhanden.

Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:

Fundierung: Vermutlich Betonfundamente.

Erdgeschossmauerwerk: Vermutlich Ziegelmauerwerk.

Decken über Erdgeschoss: Vermutlich Holzdecken, Fertigteildecke über der Werkstatt.

Dachkonstruktion: Holzsatteldachstuhl, Vordach im Eingangsbereich.

Dachdeckung: Welleternit- bzw. Betonziegeleindeckung, Kunststoffwellplatten beim Vordach.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre sind vorhanden.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

ERDGESCHOSS – WOHNÄRÄUME:

Wohnzimmer:

PVC-Boden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Zugang über einen Holztürstock ohne Tür, Belichtung über zwei zweiflügelige Kastenstockfenster, Beheizung über einen Kachelofen mit festen Brennstoffen befeuerbar.

Küche:

PVC-Boden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Zugangsöffnungen ohne Türen, zur Belichtung ein einflügeliges Holzfenster, Druck- und Abflussleitungen für ein Spülbecken bestehen, vorhanden ein gekachelter Herd mit Brotbackofen.

Badezimmer:

Fliesenboden, Wände verflies, abgehängte Decke gemalt, Zugang über eine Holztür mit Zarge, Belichtung über ein einflügeliges undurchsehbares Holzkastenstockfenster. Eingebaut ein Stand-WC, eine Wanne mit Armatur und Brausegarnitur, ein E-Boiler EHT mit einem Fassungsvermögen von 100 Litern sowie zur Beheizung ein Einzelofen, mit festen Brennstoffen befeuerbar.

Speis:

Betonboden, Wände verputzt, Decke gespachtelt, Zugang über eine Kunststofffalttür vom Vorraum, zur Belichtung ein Holzfenster.

Vorraum:

Fliesenboden, Wände gemalt, im Sockelbereich teilweise mit Nut- und Federbrettern verkleidet, Decke mit Nut- und Federbrettern verkleidet. Dieser ist in zwei Bereiche unterteilt

und mittels eines Durchgangsbogens ohne Tür und ohne Stock miteinander verbunden, zur Belichtung ein zweiflügeliges Holzfenster, Zugang über eine Leichtmetalltür mit undurchsehbarer Verglasung und zylindrischem Schloss. Im Vorraum vorhanden der Holzzählerkasten mit E-Zähler, schraubbarer Absicherung und FI. Von diesem Vorraum bestehen Ausgleichsstufen zur anschließenden Küche.

Zimmer 1:

PVC-Boden, Wände / abgehängte Decke gemalt, Zugang über einen Türstock von der Küche sowie Holztür mit Stock zum anschließenden Zimmer, Belichtung über ein zweiteiliges Holzfenster mit Balken. Ersichtlich die Rückseite des Kachelofens, teilweise ist die Gipskartonbeplankung von der Decke bereits gelöst und die Holzdecke ersichtlich.

Zimmer 2:

Betonboden, Wände verputzt, offene Tramdecke, Zugang über eine Holztür mit Stock vom Zimmer 1, Belichtung über ein zweiflügeliges sowie einflügeliges Holzfenster, vorhanden ein Kachelofen, mit festen Brennstoffen befeuerbar.

ERDGESCHOSS – NEBENRÄUME:

Lagerraum:

Betonboden, Wände verputzt, offene Tramdecke, Zugang vom Zimmer 2 über eine Holztür mit Stock, Belichtung über eine Fixverglasung, sowie zwei einflügelige Holzfenster, Holztür mit Stock zum anschließenden Raum.

Garage:

Betonboden (rissig und beschädigt), kleinformatiges Ziegelmauerwerk unverputzt, offene Tramdecke, Zugang über eine Metalltür mit Zarge vom Hof sowie Holztür zur Rückseite, Zufahrt über ein Metallkipptor.

Werkstatt:

Ziegelpflasterbelag, NF-Ziegelmauerwerk einfach verputzt, Betonfertigteildecke im Rohzustand, Zugang vom Hof über eine beschädigte Metalltür mit Zarge, zur Belichtung ein einflügeliges Holzfenster.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind überwiegend verputzt, die Räumlichkeiten sind gemalt, mit Ausnahme der Sanitärbereiche, wo Fliesenbeläge vorhanden sind.

Fassadengestaltung: Die Fassadenflächen sind verputzt (ohne Wärmedämmverbundsystem).

Beheizung und Warmwasserbereitung: Zur Beheizung ersichtlich ist ein Einzelofen im Badezimmer, ein Kachelofen im Wohnzimmer und im Zimmer 2 sowie ein gekachelter Herd in der Küche. Zur Warmwasseraufbereitung ist ein E-Boiler vorhanden. Die Funktion der Heizungen sowie des E-Boilers ist nicht bekannt.

Anschlüsse: Diese Liegenschaft kann als zur Gänze aufgeschlossen bezeichnet werden, das heißt Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sind vorhanden und in das Wohngebäude eingeleitet. Eine SAT-Anlage ist montiert. Festgehalten wird, dass sich vor dem Haus ein Brunnen befindet und ist nicht bekannt, ob dieser wasserführend ist.

Bau- und Erhaltungszustand: Das Gebäude weist einen sehr mäßigen Zustand auf, es bestehen Zeit- und Abnutzungsschäden sowie ein Instandhaltungsrückstau. Das Gebäude entspricht nicht mehr den heutigen, technischen Standards.

2.11.2 Flugdach:

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

2.12 Außenanlagen und Einfriedungen:

Die Innenhofflächen sind verwachsen und verwildert.

Zugangsseitig besteht ein Holzzaun mit doppelflügeligem Metaldrehtor.

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 Developergewinn 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.

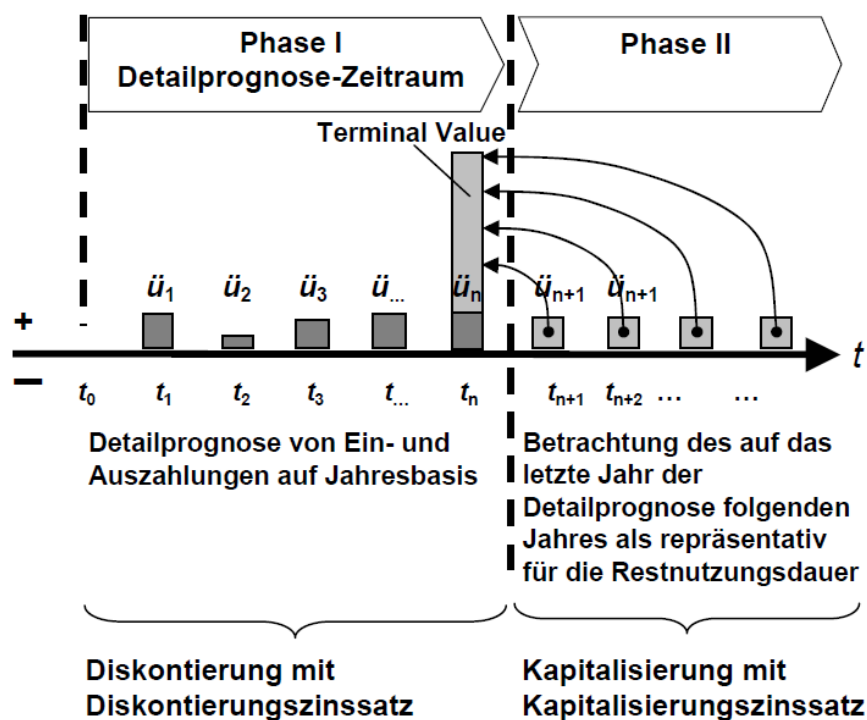
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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.

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist nach Meinung des Sachverständigen das Sachwertverfahren anzuwenden, nachdem die Eigennutzung der Liegenschaft im Vordergrund steht.

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 und auch übermittelt (siehe Anhang).

Im Gutachten enthalten das Gebäude samt gebäudegebundener Installationen wie Heizung, Wasser und Sanitär.

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.

Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu-/ Abschlag	Preis/m ² modifiz.
1743/2021	2021	31010	1 731	19 041	11,00	15,0%	12,65
2598/2017	2017	31010	1 134	21 000	18,52	27,0%	23,52
6460/2019	2019	31010	340	4 080	12,00	21,0%	14,52
6460/2019	2019	31010	595	7 140	12,00	21,0%	14,52

MITTELWERT € / m² 16,3

GST. 200 und 201

Bauland gemischtes Baugebiet

931 m²	à €	16 / m²	€	14 896,00
--------	-----	---------	---	-----------

GRUNDWERT	€	14 896,00
-----------	---	-----------

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 Abnutzung, Amortisation, Wertminderung, verlorener Bauaufwand und Zustand ergibt sich der Bauzeitwert.

2.1.1. Wohn- und Nebengebäude:

Topografische Aufstellung nach Nettogrundfläche:

EG:

Wohnräume

Wohnzimmer	5,08	x	4,54	=	23,06 m ²
Küche	4,11	x	3,96	=	16,28 m ²
	0,72	x	2,37	=	1,71 m ²
Badezimmer	2,84	x	1,40	=	3,98 m ²
Speis	1,19	x	2,12	=	2,52 m ²
Vorraum	1,48	x	5,22	=	7,73 m ²
	2,29	x	1,45	=	3,32 m ²
Zimmer 1	4,11	x	4,07	=	16,73 m ²
Zimmer 2	4,14	x	4,51	=	18,67 m ²
					= 94,00 m ²

Nebenräume

Lageraum	4,17	x	4,86	=	20,27 m ²
Garage	3,75	x	4,78	=	17,93 m ²
Werkstatt	4,50	x	5,64	=	25,38 m ²
					= 63,58 m ²

Baukosten:

Die Baukosten an diesem Gebäude werden nach vom Österreichischen Statistischen Zentralamt veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw. sowie den Richtlinien bzw. Richtsätzen der Wohnbauförderung für das

jeweilige Bundesland bzw. meinen eigenen Erfahrungen ermittelt. Die dem Herstellungswert zu Grunde gelegten Preise pro m² Nutz- bzw. bebauter Fläche bzw. pro m³ umbauter Raum sind von ortsüblichen Herstellungskosten bzw. Baupreisen für vergleichbare Gebäude zum Bewertungsstichtag abgeleitet.

Jedenfalls ist beim Ansatz des Herstellungswertes nicht vom tatsächlichem Kostenaufwand, der für die Errichtung der baulichen Anlagen seinerzeit tatsächlich entstand, auszugehen, sondern vielmehr von jenem fiktiven Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste.

	NGF	x	Nettogrundflächenpreis	= BK	
EG:	<i>Wohnräume</i>				
	94,00	x	€ 2 170,00	€	203 980,00
	<i>Nebenräume</i>				
	63,58	x	€ 850,00	€	54 043,00
				€	258 023,00
	+ 20 % Umsatzsteuer			€	51 605,00
				€	309 628,00

Hievon eine Entwertung des Gebäudes aufgrund des Alters, für die bisherige Abnutzung und Amortisation sowie des verlorenen Bauaufwandes (individuelle und unzeitgemäße Gestaltung, ungünstige bauphysikalische Eigenschaften, unorganischer Aufbau, etc.).

75% von	€	309 628,00	-€	232 221,00
			€	77 407,00

Für die Ermittlung der zusätzlichen Wertverminderung aufgrund des Zustandes wird die Zustandsermittlung nach Heideck (Schätzung von Grundstücken und Gebäuden, Springer-Verlag Berlin, 1935) herangezogen,

welche einen Zuschlag zur Alterswertminderung vorsieht. Hierbei handelt es sich um eine Wertminderung aufgrund der Verschlechterung des Gebäudezustandes über den üblichen Verschleiß hinaus. Für die Ermittlung des Zustandswertes werden einzelne Zustandsnoten von 1-5 vergeben.

1	neuwertig mängelfrei (Bez. Heideck: neu ohne Reparaturen)
2	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten (normale Unterhaltung geringen Umfangs)
3	deutlich reparatur- und instandsetzungsbedürftig (reparaturbedürftig)
4	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich (größere Reparaturen erforderlich)
5	abbruchreif, wertlos

Anerkennend ist auch eine verfeinerte Klassifizierung - in 0,25 Schritten -, wobei diesbezüglich wie nachfolgend dargestellt Abwertungen vorgenommen werden:

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	2,49%
2,25		4,78%
2,50	über Instandhaltungen hinausg. geringere Instandsetzungen	8,09%
2,75		12,53%
3,00	deutlich 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%

abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote

4,25 =	63,57%	-€	49 208,00
Bauzeitwert		€	28 199,00

2.1.2. Außenanlagen und Einfriedungen:

Bauzeitwert	€	-
-------------	---	---

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	14 896,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohn- und Nebengebäude:	€	28 199,00
2.1.2. Außenanlagen und Einfriedungen:	€	-
SACHWERT	€	43 095,00

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 vom Sachwert (Grundwert + amortisierter Bauwert) unter Berücksichtigung eines marktkonformen Zu- bzw. Abschlages - wie in den Literaturen angeführt - abgeleitet wird. Um diesen Zu- bzw. Wertabschlag auch entsprechend nachvollziehbar darzustellen, wurde auch eine fiktive Ertragswertermittlung vorgenommen.

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 731, Gst. Nr. 200 und 201 mit dem darauf befindlichen Gebäude, KG 31010 Gerersdorf bei Güssing, BG Güssing, in 7542 Gerersdorf bei Güssing, Hauptstraße 14

wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 10% festgelegt mit gerundet

€ 39 000,00

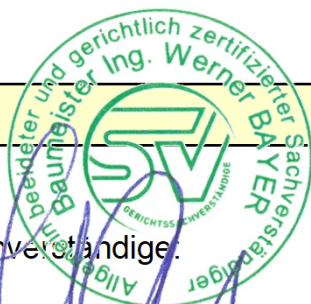
(in Worten: neununddreißigtausend)

Erstrangige offene Forderungen

€

366,57

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



4 BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS

Alle Einrichtungsgegenstände im Haus wurden besichtigt und befundmäßig erfasst. Sie sind größtenteils alt und abgenützt, und handelt es sich um keine Antiquitäten. Nachdem die Einrichtungsgegenstände am freien Markt nicht veräußerbar sind und keinen Verkehrswert / Marktwert darstellen, wird von einer Bewertung Abstand genommen.

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



The image shows a handwritten signature in blue ink. Overlaid on the signature is a green circular stamp. The stamp contains the text 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger' around the perimeter, 'Baumeister Ing. Werner BAYER' in the center, and a logo consisting of the letters 'SV' inside a square.

5 FOTODOKUMENTATION

Umlaufende Außenaufnahmen des Wohn- und Nebengebäudes



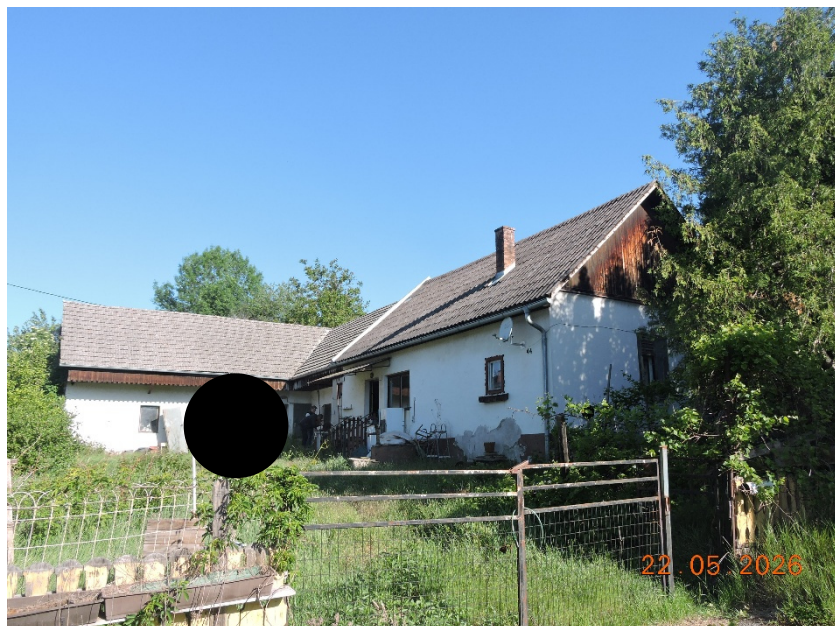








Zufahrt und Zugang





Räumlichkeiten im Gebäude
Erdgeschoss – Wohnräume
Wohnzimmer





Küche



Badezimmer

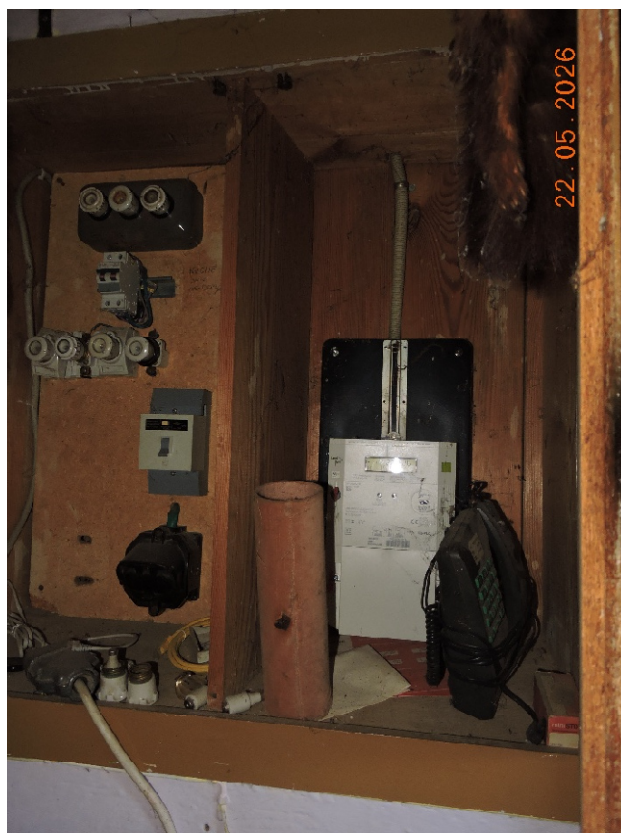


Speis



Vorraum





Zimmer 1



Zimmer 2



Erdgeschoss – Nebenräume

Lagerraum



Garage



Werkstatt



Flugdach



Brunnen

