



BAUMEISTER
ING. WERNER

BAYER

BAUMEISTER
ING. KLAUS, AE

allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige



Bezirksgericht Güssing
Grabenstraße 2
7540 Güssing

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 15.06.2026/ub
Unser Zeichen: 260000973

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 3184, Gst. Nr. 2100/19, KG 31035
Olbendorf, BG Güssing, in **7534 Olbendorf**

Auftraggeber: BG Güssing, Geschäftszahl 6 E 4/26 i

Betreibende Partei: Raiffeisen Bank International AG
1030 Wien, Am Stadtpark 9

Vertreter: Dr. Gustav Dirnberger, Rechtsanwalt
1010 Wien, Stallburggasse 4/1/4a

Verpflichtete Partei: Andreas Geber, geb. 10.08.1981, Angestellter
7534 Olbendorf, Greiner 725

Stichtag: 12.05.2026, das ist der Tag der Befundaufnahme

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes der oben genannten Liegenschaft in
der o. a. Exekutionssache.

Wegen: EUR 429,65 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

1. ALLGEMEINES

1.1. Lokalaugenschein:

Der erforderliche gerichtliche Lokalaugenschein fand am 12.05.2026 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Anwesende Personen:

- Niemand

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

1.2. Fragestellung an den SV:

Gegenstand der Versteigerung:

| Katastralgemeinde | Einlagezahl | BLNr | Anteilsgröße |
|-------------------|-------------|------|--------------|
| 31035 Olbendorf | 3184 | 1 | 1/1 |

Hingewiesen wird darauf, dass die Zufahrt zum Grundstück Nr. 2100/9 (EZ 3184, KG 31035 Olbendorf) von der Straße Mittermühl über das Grundstück Nr. 2100/22 (EZ 3198, KG 31025 Olbendorf) möglich ist, welches Grundstück gleichfalls im Eigentum der verpflichteten Partei steht, jedoch anscheinend nicht Gegenstand der Versteigerung ist.

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:

1. Besichtigung und Aufnahme der Liegenschaft.
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. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan.

5. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
6. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
7. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
8. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
9. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
10. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
11. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
12. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
13. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
14. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
15. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
16. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
17. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
18. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
19. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
20. Zeitschrift „Sachverständige“.
21. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
22. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
23. „Exekutionsordnung (EO)“ in der derzeit gültigen Fassung.

1.4. Erklärung der 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 31035 Olbendorf EINLAGEZAHL 3184
BEZIRKSGERICHT Güssing

```

*****
Letzte TZ 971/2026
***** A1 *****
  GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
2100/19   Landw(10)          *      3879
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
***** A2 *****
  1 a gelöscht
***** B *****
  1 ANTEIL: 1/1
    Andreas Geber
    GEB: 1981-08-10 ADR: Greiner 725, Olbendorf 7534
    a 5885/2021 Kaufvertrag 2021-09-23 Eigentumsrecht
***** C *****
  1 a 5885/2021 Pfandurkunde 2021-10-15
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 335.000,--
    für Raiffeisen Regionalbank Güssing-Jennersdorf eGen
    (FN 122891y)
  3 a 1177/2025 Exekutionsbewilligung 2025-03-20
    PFANDRECHT                                vollstr EUR 716,75
    darin enthaltene Nebenforderung von EUR 217,79
    4 % Z aus EUR 498,96 ab 2024-10-09
    Kosten EUR 212,60 samt 4 % Z seit 2025-01-31
    Antragskosten EUR 255,61 für
    Raiffeisen Bank International AG (FN 122119m) (4 E 585/25i)
  b 1177/2025 971/2026 (Entscheidendes Gericht BG Feldbach -
    1732/2026) Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 3024 3198 3184 KG 31035 Olbendorf
    EZ 2786 3463 KG 62212 Fürstenfeld
  4 a 514/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr. EUR 429,65 s.A. für
    Raiffeisen Bank International AG (FB 122119m) (6 E 4/26i)
***** 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:

Dieses Grundstück des Verpflichteten liegt am Ortsrand von Olbendorf, vis à vis des Sportplatzgeländes bzw. im Nahbereich des Pflegezentrums.

Die Lage des Grundstücks ist nach Osten hin geneigt, die Figuration in etwa L-förmig.

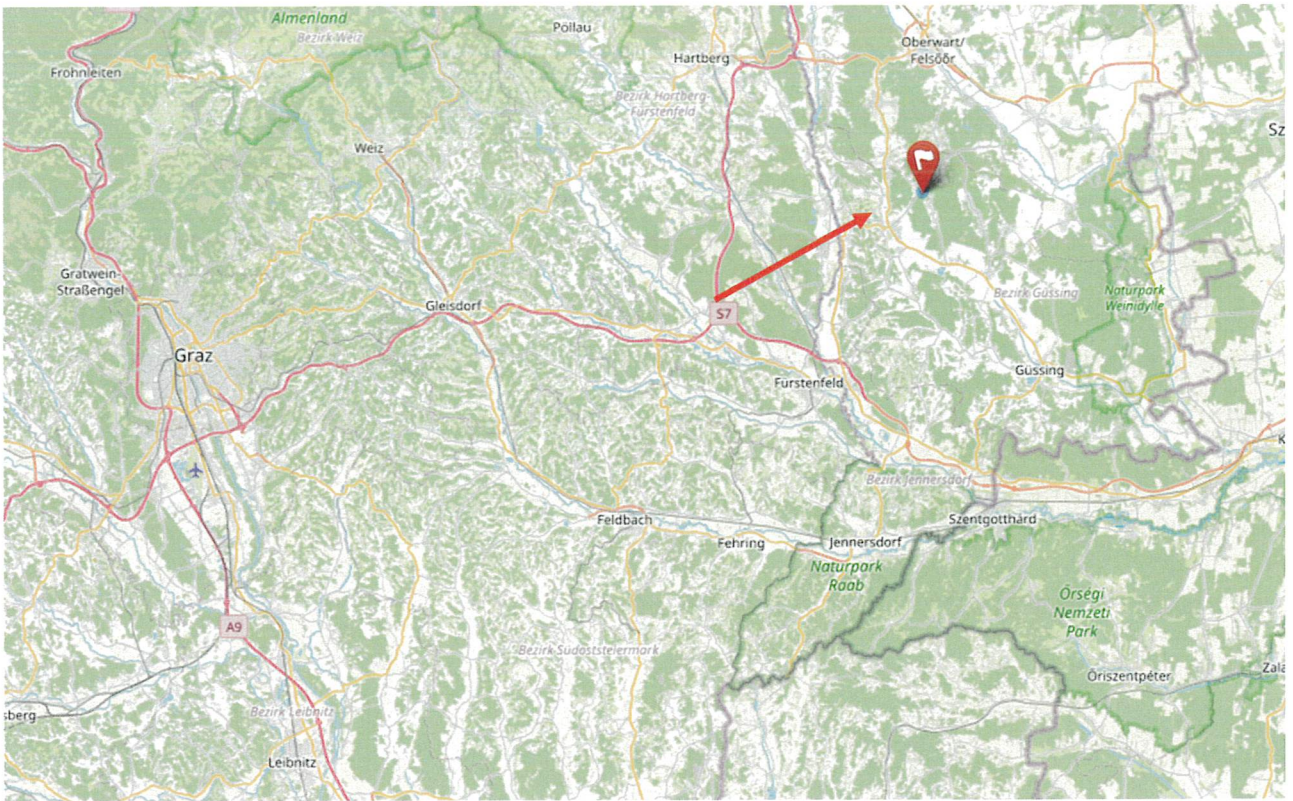
Die Aufschließung dieses relativ großen Grundstücks ist zweiseitig gegeben und führt nördseitig am Grundstück die asphaltierte Ortsstraße – Dorf vorbei, welche in unmittelbarer Nähe in die Straße – Bergen mündet.

Ostseitig führt die asphaltierte Straße – Mittermühl vorbei.

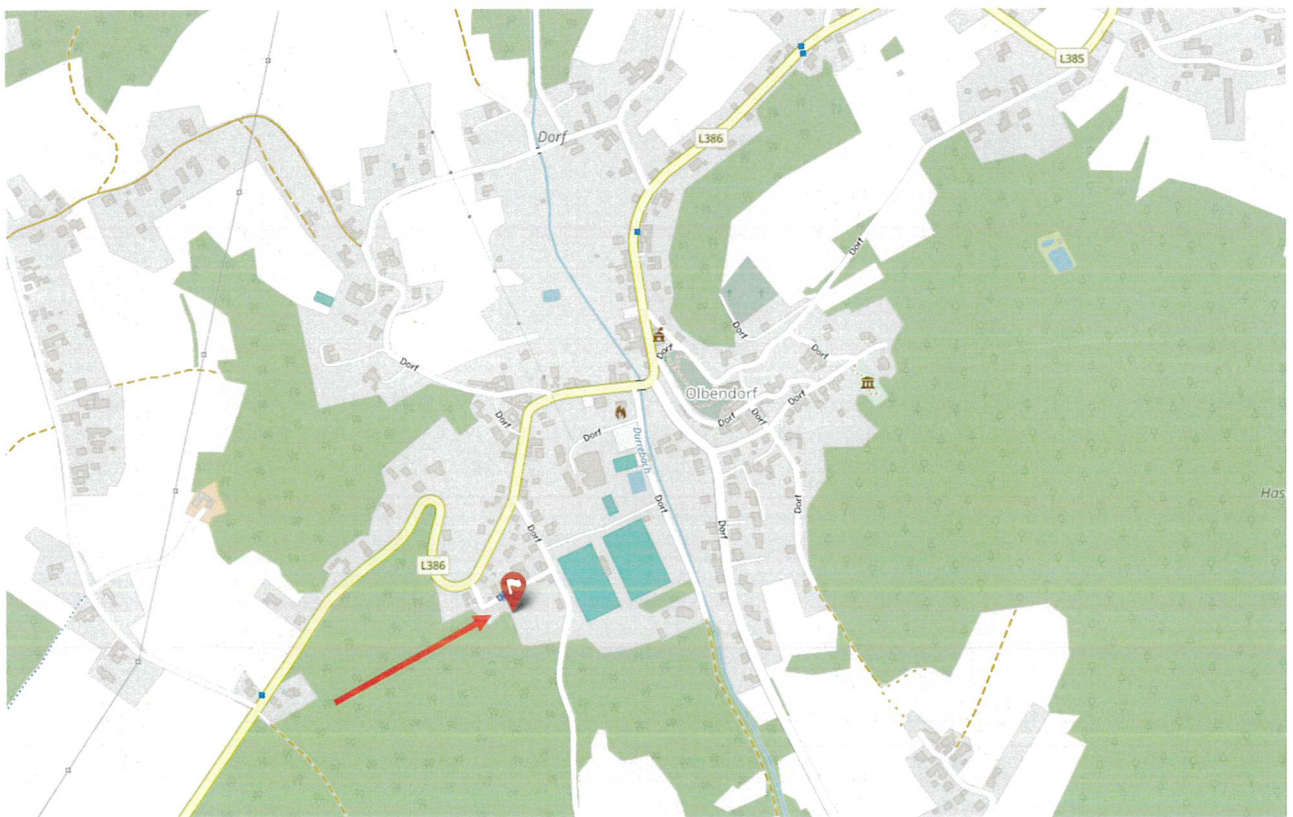
Festgehalten wird, dass zwischen dem Grundstück des Verpflichteten und dieser Straße sich das Grundstück Nr. 2100/22 befindet, welches sich ebenfalls im Eigentum der verpflichteten Partei befindet.

Ostseitig an die Liegenschaft des Verpflichteten anschließend befinden sich bereits bebaute Grundstücke (Gst. Nr. 2100/18 und 2100/21).

Süd- und westseitig ist eine bewaldete Grundstücksfläche vorhanden.



Makrostandort



Mikrostandort



2.3. Flächenwidmung:

Wie dem Auszug der Geodaten Burgenland zu entnehmen, ist das Grundstück zum größten Teil als „gkA - W“ – gesondert zu kennzeichnendes Aufschließungsgebiet – Wohngebiet und zu einem kleinen Teil als „GI“- Grünland – Landwirtschaftlich genutzte Grünfläche 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) 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 Altlagerungen, 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):

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

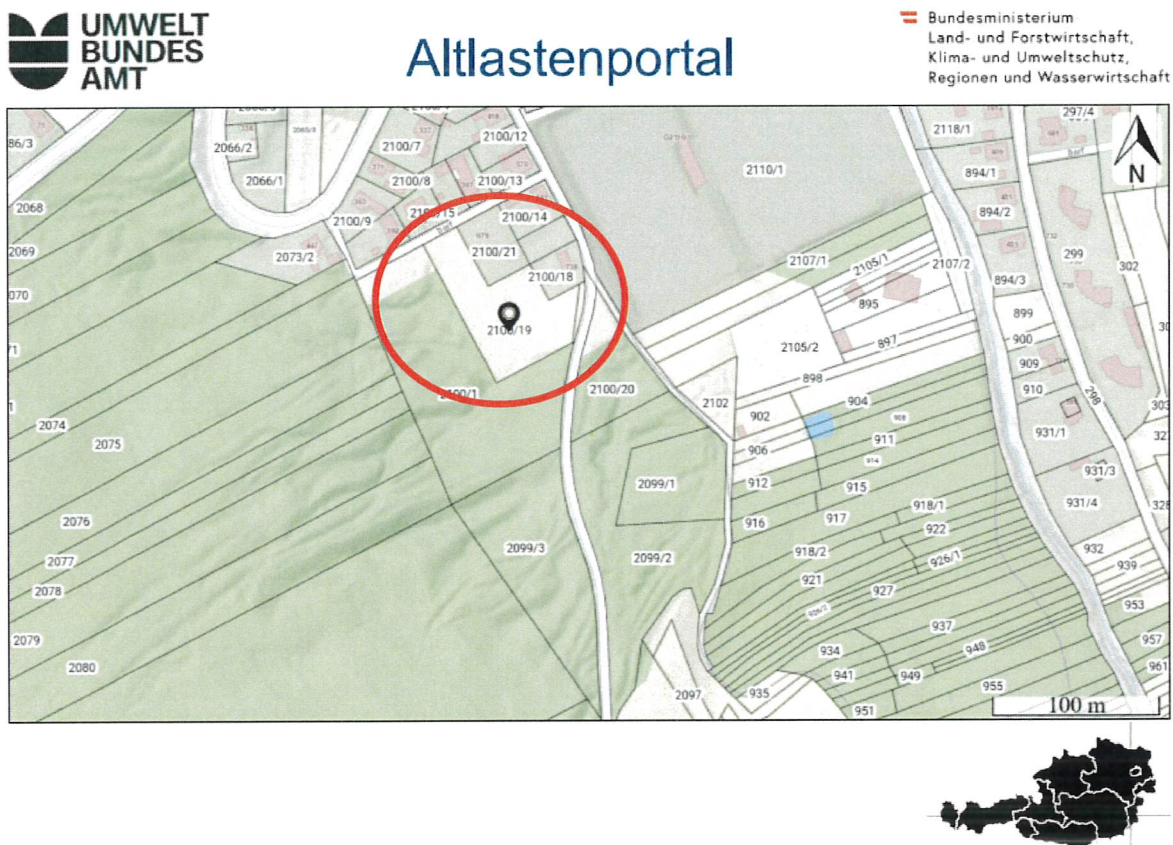
Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altlagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ (Altlasten GIS). Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM).

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:



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

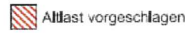
Status



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. 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

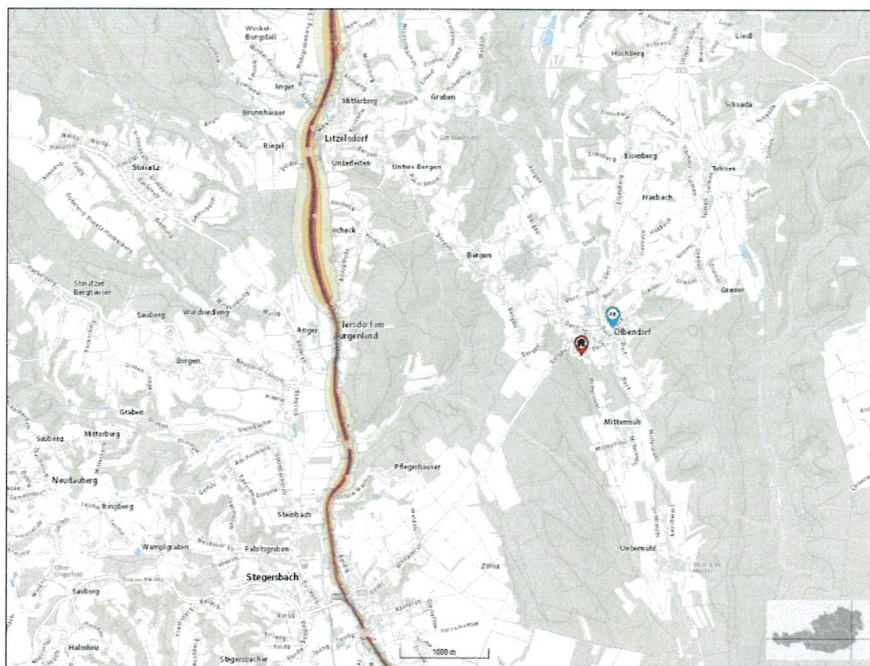
Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen n 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. 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: Oibendorf, Dorf 548
 Adresse
 Geonarran

Straße 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 46.000 © BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025. Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at
 Druckdatum: 11.0.2020 <https://maps.laerminfo.at>

**2022 Schienenverkehr:
 24h-Durchschnitt**

Überblendung

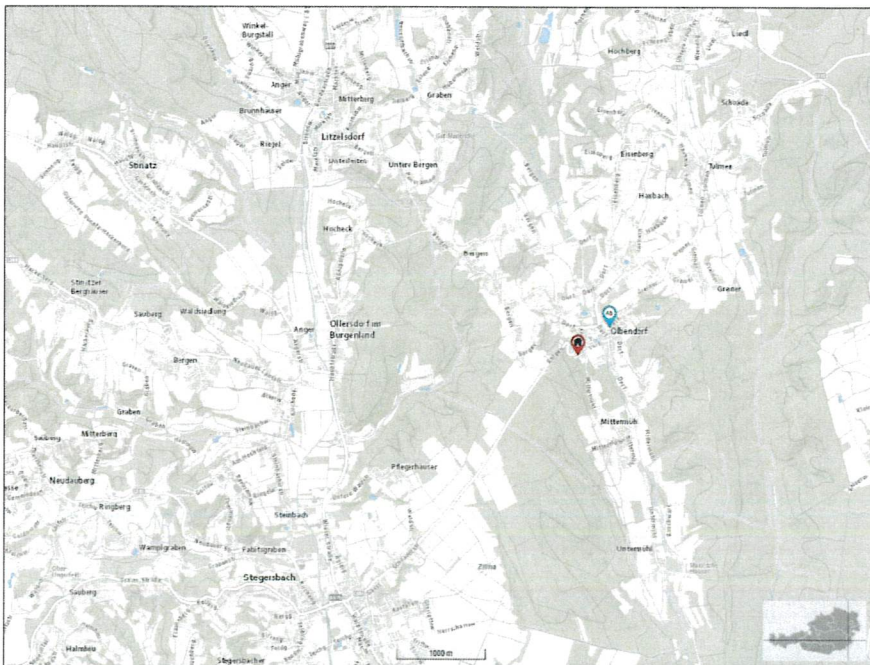
Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptstrecken Eisenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken erfasst. Berichtsjahr 2022.

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: Oibendorf, Dorf 548
 Adresse
 Geonarran

Schiene 2022 - Summenkarte - 24h



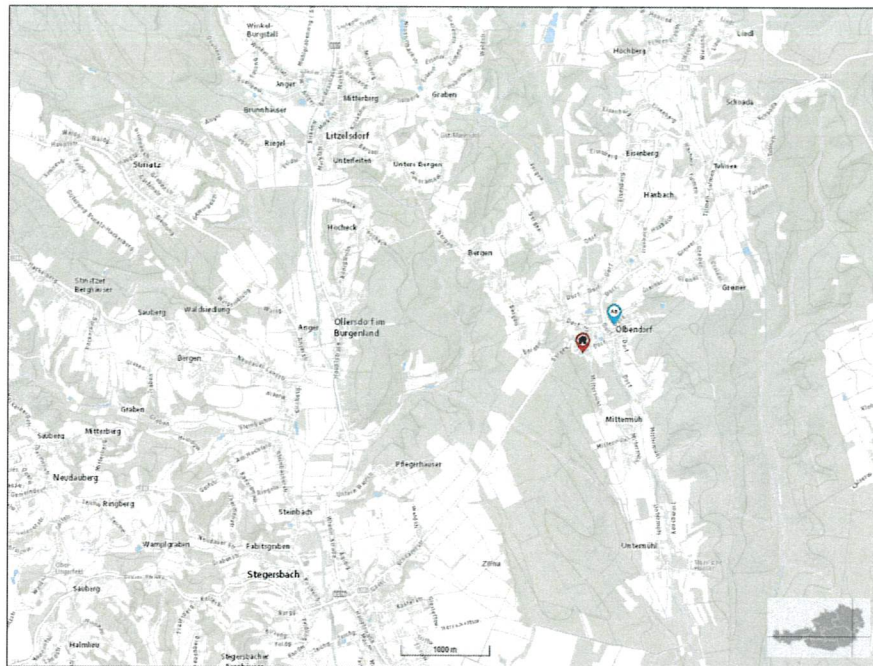
Maßstab: 1 : 46.000 © BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025. Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at
 Druckdatum: 11.6.2026 <https://maps.laerminfo.at>

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. Berichtsjaar 2022.

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

Flugverkehr 2022 - 24h



Suche: Obendorf, Dorf 548
 ● Adresse
 ● Geonarran

Maßstab: 1 : 46.000

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

Druckdatum: 11.0.2020

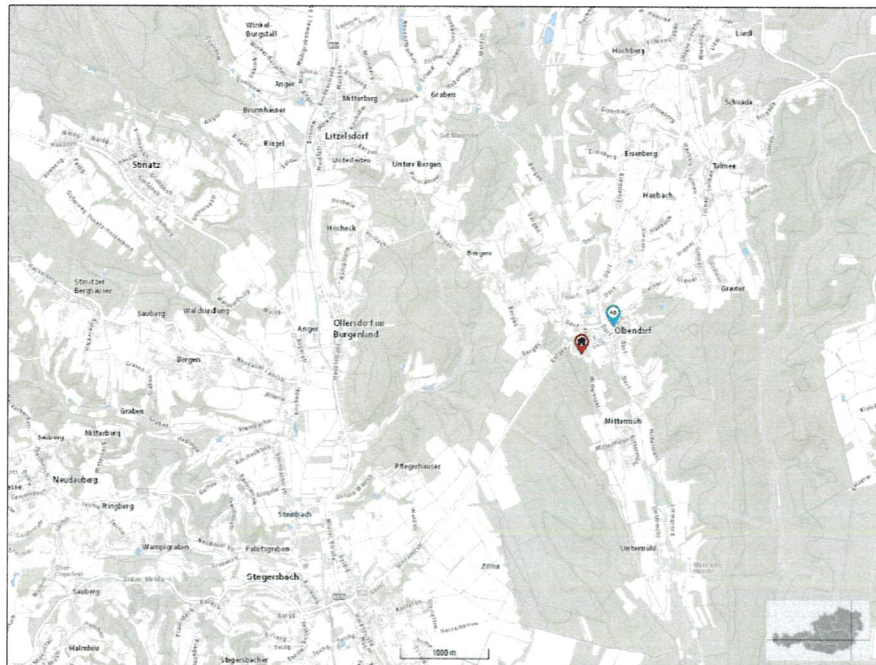
<https://maps.laerminfo.at>

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

IPPC 2022 - 24h



Suche: Obendorf, Dorf 548
 ● Adresse
 ● Geonarran

Maßstab: 1 : 46.000

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

Druckdatum: 11.6.2026

<https://maps.laerminfo.at>

2.6. Maße:

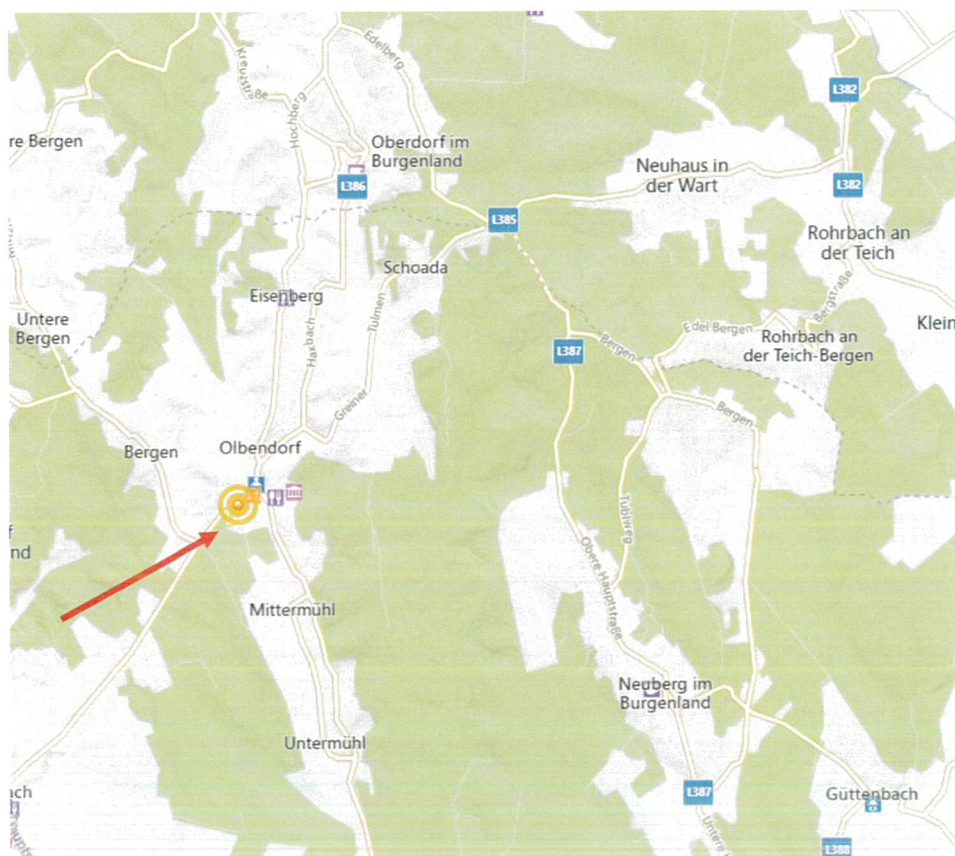
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden dem Grundbuchsauszug sowie dem Auszug aus der digitalen Katastermappe entnommen.

2.7. Ver- und Entsorgungsleitungen:

Festgehalten wird, dass bei der Befundaufnahme der Verpflichtete nicht anwesend war. Das Grundstück wurde begangen, öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück waren nicht feststellbar, befinden sich aber laut Auskunft der Gemeinde Olbendorf im Nahbereich des öffentlichen Gutes.

2.8. Infrastruktur:

Sämtliche infrastrukturellen Gegebenheiten, wie öffentliche Haltestellen (Bus), Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Kinderbetreuungseinrichtung, Volksschule, etc. sind in Olbendorf vorhanden.



2.9. Grundstücksbeschreibung:

Hingewiesen wird auf die Beschreibung, wie bereits vorher festgehalten, und wird ergänzend dazu festgestellt, dass das Grundstück die Widmung „gkA – W“ – gesondert zu kennzeichnendes Aufschließungsgebiet – Wohngebiet aufweist.

Das Grundstück ist zur Gänze unbebaut und zeigt sich in einem ungepflegten Zustand.

Im Nahbereich der Straße Mittermühl sind diverse Baumaterialien abgelagert (Hohlblockziegel, Stahlbewehrungen, Bitumenpappe, Kunststoffrohre, Deckensteher, Schalsteine, Betonringe sowie ein Container).

Weiters abgelagert ist im Nahbereich der Straße Dorf gleichfalls diverses Baumaterial (Bauschutt, Bewehrung, Deckensteher, Bitumenpappe, Hohlblockziegel sowie ein Container).

Einfriedungen auf dem Grundstück bestehen nicht, das Grundstück stellt in der Natur eine ungepflegte Wiesenfläche dar ohne öffentlicher Anschlüsse.

Festgehalten wird, dass diese abgestellten und gelagerten Baumaterialien wie oben erwähnt sowie die Container in der Bewertung keine Berücksichtigung finden, bewertet wird ausschließlich die Grundstücksfläche.

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.

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.

§ 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 verschiedenen 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.

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.

Nachdem es sich ausschließlich um eine Grundstücksbewertung handelt, wird der Verkehrswert – Marktwert ausschließlich aufgrund des Vergleichswertverfahrens in Bezugnahme auf meine Berufserfahrung, Nachforschungen bei der Gemeinde sowie bekannter Kaufverträge ermittelt.

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.

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.

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 - Bauland:

| TZ | Kaufdat./Jahr | KG | Größe in m ² | Kaufpreis | Preis/m ² | Zu-/ Abschlag | Preis/m ² modifiz. |
|-----------|---------------|-------|----------------------------|-----------|----------------------|------------------|----------------------------------|
| 5885/2021 | 23.09.2021 | 31035 | 3.879 | 53.000 | 13,66 | 15,0% | 15,71 |
| 5616/2021 | 09.06.2021 | 31035 | 6.274 | 81.562 | 13,00 | 15,0% | 14,95 |
| 1614/2021 | 22.02.2021 | 31035 | 500 | 6.500 | 13,00 | 15,0% | 14,95 |
| 1129/2023 | 21.11.2023 | 31035 | 2.515 | 20.000 | 7,95 | 6,0% | 8,43 |
| 3454/2023 | 23.06.2023 | 31035 | 1.521 | 40.000 | 26,30 | 9,0% | 28,67 |
| 650/2022 | 03.12.2021 | 31035 | 1.204 | 26.488 | 22,00 | 12,0% | 24,64 |
| 5932/2021 | 03.11.2021 | 31035 | 2.695 | 35.035 | 13,00 | 12,0% | 14,56 |
| 6121/2021 | 23.11.2021 | 31035 | 4.579 | 210.000 | 45,86 | 12,0% | 51,36 |
| 2417/2025 | 23.04.2025 | 31035 | 1.105 | 35.360 | 32,00 | 3,0% | 32,96 |
| 6450/2021 | 02.11.2021 | 31035 | 307 | 3.000 | 9,77 | 12,0% | 10,94 |

MITTELWERT € / m² 21,7

Nachdem die Widmung "gkA - W" - gesondert zu kennzeichnendes Aufschließungsgebiet - Wohngebiet besteht, wird ein Abschlag von 25 % vorgenommen und wird der Grundpreis mit gerundet

€ / m² 16,0

festgelegt.

GST. 2100/19 - "gkA - W" - gesondert zu kennzeichnendes Aufschließungsgebiet -Wohngebiet

| | | | | |
|----------------------|-----|------------------------|---|-----------|
| 3.182 m ² | à € | 16,00 / m ² | € | 50.912,00 |
|----------------------|-----|------------------------|---|-----------|

GST. 2100/19 - "GI" - Grünland - Landwirtschaftlich genutzte Grünfläche

| | | | | |
|--------------------|-----|-----------------------|---|----------|
| 697 m ² | à € | 2,00 / m ² | € | 1.394,00 |
|--------------------|-----|-----------------------|---|----------|

| | | | |
|---------------------|--|----------|------------------|
| VERKEHRSWERT | | € | 52.306,00 |
|---------------------|--|----------|------------------|

(in Worten: zweiundfünfzigtausenddreihundertsechs)

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



4. FOTODOKUMENTATION

Zufahrt Mittermühl mit dem Grundstück Nr. 2100/22
mit den gelagerten Baumaterialien und Container



Detailaufnahmen der gelagerten Baumaterialien (wie vorher beschrieben) samt Container









Aufnahme des Grundstücks von Mittermühl Richtung Dorf





Zufahrt von der Straße Dorf mit dem anschließenden Grundstück Nr. 2100/22 des Verpflichteten





Detailaufnahmen der abgelagerten Ziegel und Container





