



Bezirksgericht Weiz
Radmannsdorfstraße 22
8160 Weiz

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 15.04.2026/ub
Unser Zeichen: 250001940

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 3, Gst. Nr. .7/1, .7/3, 223, 230/5, 244/2, 637/4, 643/6, 644, 649, 650, 655, 783/2 und 800/6, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 68253 Puch, BG Weiz, in **8182 Puch bei Weiz, Puch 2, 42 und 154**

Auftraggeber: Bezirksgericht Weiz, Geschäftszahl 12 E 11/25 f und 12 E 14/25 x

Betreibende Partei: Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
8010 Graz, Sparkassenplatz 4

Vertreter: GRAF ISOLA Rechtsanwälte GmbH
8010 Graz, Marburger Kai 47

Verpflichtete Partei: Johann Hofer, geb. 18.01.1955
8182 Puch bei Weiz, Puch Nr. 2

Stichtag: 10.10.2025, das ist der Tag der Befundaufnahme

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

Wegen: EUR 911.399,84 samt Anhang
(Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

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.....	4
1.1	Lokalausweis:.....	4
1.2	Fragestellung an den SV:	4
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:.....	5
1.4	Erklärung des Sachverständigen:	7
2	BEFUND.....	8
2.1	Grundbuch:.....	8
2.2	Lage:	10
2.3	Flächenwidmung:.....	13
2.4	Kontaminierung:.....	15
2.5	Maße:	17
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen:.....	17
2.7	Infrastruktur:	17
2.8	Nutzung:	18
2.9	Gebäudebeschreibung:.....	18
2.9.1	Haupthaus und Posthaus:.....	18
2.9.2	ehemaliges Wirtschaftsgebäude – umfunktioniert in einen Saal mit Empfang:.....	29
2.10	Außenanlagen und Einfriedungen:.....	31
3	BEWERTUNG.....	32
3.1	Wertermittlung:	44
4	BEWERTUNG DER NACHRANGIGEN DIENSTBARKEIT.....	67
5	BEWERTUNG DES BESTANDSRECHTES.....	68
6	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES BETREFFEND DIE EINRICHTUNG IM GEBÄUDE	70
7	FOTODOKUMENTATION	79
8	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER GRUNDSTÜCKE	131
8.1	Grundbuch:.....	131
8.2	Beschreibung Gst. Nr. 244/2 und 783/2, EZ 3, KG 68253 Puch:.....	133
8.2.1	Lage:	133
8.2.2	Flächenwidmung:.....	136
8.2.3	Ver- und Entsorgungsleitungen:.....	138
8.2.4	Bewertung:	138
8.3	Beschreibung Gst. Nr. 637/4, 643/6, 644, 649, 650 und 655, EZ 3, KG 68253 Puch:.....	139
8.3.1	Lage:	139
8.3.2	Flächenwidmung:.....	142
8.3.3	Bewertung:	144
9	FOTODOKUMENTATION der Grundstücke	145
10	ZUSAMMENSTELLUNG	150

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 3, Gst. Nr. .7/1, .7/3, 223, 230/5, 244/2, 637/4, 643/6, 644, 649, 650, 655, 783/2 und 800/6, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 68253 Puch, BG Weiz, in **8182 Puch bei Weiz, Puch 2, 42 und 154**, beträgt (siehe genaue Zusammenstellung auf Seite 150 und 151 dieses Gutachtens)

€ **3.025.272,00**

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



The image shows a handwritten signature in blue ink. The signature is written over a circular green stamp. The stamp contains the text: 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger BAUMISTER Ing. Werner BAYER'. In the center of the stamp is a logo consisting of the letters 'SV' inside a square frame, with 'BERICHTSGUTACHTEN' written below it.

1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche gerichtliche Lokalaugenschein fand am 10.10.2025 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Beginn: 07:30 Uhr

Ende: 11:10 Uhr

Anwesende Personen:

- Johann Hofer, verpflichtete Partei
- Stefan Hofer, Sohn der verpflichteten Partei

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

1.2 Fragestellung an den SV:

Ich wurde mit dg. Beschluss vom 18.08.2025 zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, das Gutachten zu erstatten, und zwar:

Gegenstand der Versteigerung

Katastralgemeinde	Einlagezahl	BLNr	Anteilsgröße
68253 Puch	3	3	1/1

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. Plan betreffend Stall und Wirtschaftsgebäude aus dem Jahr 1950.
5. Plan betreffend den Umbau der Gasträume und Zubau eines Speiseraumes aus dem Jahr 1961.
6. Plan betreffend den Einbau von Fremdenzimmern im ehemaligen Kinosaal aus dem Jahr 1961.
7. Plan betreffend Zu- und Umbau (Fenstersturz und Unterfangung) vom 08.05.1961.
8. Baubewilligungsbescheid des Gemeindeamtes Puch bei Weiz betreffend den Zubau eines Speiseraums zur Zahl 264/1961 vom 17.05.1961.
9. Verlegeplan der Katzenberger-Decke vom 07.06.1961.
10. Benützungsbewilligung betreffend Saalzubau und sanitäre Anlagen des Gemeindeamtes Puch bei Weiz zur Zahl 264/1961 vom 02.10.1963.
11. Verhandlungsschrift betreffend Um- und Ausbau der Küche des Gemeindeamtes Puch bei Weiz zur Zahl 122/1967 vom 23.02.1967.
12. Einreichplan über die Umbauarbeiten beim Gasthof (unleserliches Datum).
13. Baubewilligungsbescheid der Gemeinde Puch bei Weiz betreffend den Um- und Zubau des bestehenden Wohnhauses Puch 42 zur Zahl 159/1971 vom 24.03.1971.
14. Plan betreffend den Umbau des Posthauses zu einem Gästehaus vom 19.01.1971.
15. Benützungsbewilligungsbescheid betreffend Um- und Zubau des bestehenden Wohnhauses der Gemeinde Puch bei Weiz zur Zahl 159/1971/1973 vom 23.08.1973.
16. Plan aus dem Jahr 1984.
17. Baubewilligungsbescheid betreffend die Errichtung eines Um- und Zubau zum best. Gasthaus der Gemeinde Puch bei Weiz zur Zahl 443/1984-21 vom 10.01.1985.
18. Benützungsbewilligung betreffend Umbau und Zubau zum Gasthaus der Gemeinde Puch bei Weiz zur Zahl 443/1984-21 vom 21.07.1982.
19. Baubeschreibung betreffend die geplanten baulichen Anlagen aus dem Jahr 2022.
20. Einreichplan vom 22.12.2021.

21. Baubescheid der Gemeinde Puch bei Weiz zur Zahl 39/2022-3 vom 28.02.2022.
22. Planausschnitt betreffend Umbau ehemaliges Wirtschaftsgebäude.
23. Pachtvertrag abgeschlossen zwischen Johann Hofer und der Gemeinde Puch bei Weiz betreffend den Kinderspielplatz auf dem Grundstück Nr. 223 vom 16.08.2023.
24. Pachtvertrag abgeschlossen zwischen Johann Hofer und der Sport-Union Aeronautic Styria ohne Datum betreffend die Grundstücke Nr. 644 und 650.
25. Kontoblätter der Gemeinde Puch bei Weiz vom 06.10.2025.
26. Bestätigung der Gemeinde Puch bei Weiz vom 22.12.2025.
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 Neubewertung 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 68253 Puch
BEZIRKSGERICHT Weiz

EINLAGEZAHL 3

Letzte TZ 4362/2025
HARGER
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.7/1	GST-Fläche	2586	
	Bauf. (10)	1036	
	Sonst (50)	1550	Puch 42 Puch 2
.7/3	Gärten(10)	39	
223	GST-Fläche	31192	
	Landw(10)	14153	
	Landw(20)	7534	
	Gärten(10)	2839	
	Wald(10)	5983	
	Sonst(10)	437	
	Sonst(70)	246	
230/5	Gärten(10)	525	
244/2	Landw(20)	* 10118	
637/4	Wald(10)	7836	
643/6	Landw(20)	9982	
644	GST-Fläche	14223	
	Landw(10)	11730	
	Wald(10)	2493	
649	GST-Fläche	7630	
	Landw(10)	3610	
	Landw(20)	4020	
650	GST-Fläche	30314	
	Bauf. (10)	163	
	Landw(10)	15932	
	Landw(20)	14219	Puch 154
655	Wald(10)	4989	
783/2	Sonst(10)	* 157	
800/6	Sonst(10)	246	
GESAMTFLÄCHE		119837	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Landw(20): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Dauerkulturanlagen oder Erwerbsgärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

1 a 819/1913 Grunddienstbarkeit
 Fahrtrecht an .19/1 208/1 208/2 je KG 68223 Höfling
 b 2621/1955 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
 aus EZ 93 GB 68223 Höfling
 c 1435/1986 Berichtigung gem § 21 GUG hins a
 38 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1
 Johann Hofer
 GEB: 1955-01-18 ADR: Puch 2, Puch bei Weiz 8182
 a 1492/1984 Einantwortungsurkunde 1983-05-18 Eigentumsrecht
 m 2178/2024 Vorkaufsrecht

***** C *****

5 a 1492/1984
 DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren über Gst .7/1 223 gem Pkt 9
 Erbübereinkommen 1983-09-29 für Gst .91
 b 354/1986 Berichtigung gem § 21 GUG hins a

13 a 3917/2015 Pfandurkunde 2015-06-24
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 285.000,--
 für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
 (FN 34274d)
 b gelöscht

14 a 1559/2022 Pfandurkunde 2022-03-17
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
 für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
 (FN 34274d)
 c 2621/2025 Versteigerungsverfahren in LNR 21

15 a 1217/2023 Darlehensvertrag 2023-03-02
 PFANDRECHT EUR 57.000,--
 3,5 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 10.000,-- für
 Schorrer Beteiligungs GmbH (FN 459694x)

16 a 3216/2023 Darlehensvertrag 2023-05-11, Vollmacht 2023-03-26
 PFANDRECHT EUR 206.000,--
 5 % Z, 7 % VZ, NGS EUR 20.000,-- für
 Schorrer Beteiligungs GmbH (FN 459694x)
 b 943/2025 Hypothekarklage (46 Cg 17/25p, LG für ZRS Graz)

17 a 2178/2024
 BESTANDRECHT
 gem Pachtvertrag 2023-08-16 für
 Gemeinde Puch bei Weiz

18 a 2178/2024
 VORKAUFRECHT hins Gst 223
 gem Pkt XIV. Pachtvertrag 2023-08-16 für
 Gemeinde Puch bei Weiz

19 a 2178/2024
 DIENSTBARKEIT Gehen und Fahren
 mit Fahrzeugen aller Art über Gst .7/1 223 800/6
 gem Pkt XV. Pachtvertrag 2023-08-16 für
 Gemeinde Puch bei Weiz

21 a 2621/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 911.399,84 s.A. für
 Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
 (FN 34274d) (12 E 11/25f)
 b 2621/2025 Pfandrecht in LNR 14

22 a 3132/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 206.000,-- s.A. für
 Schorrer Beteiligungs GmbH (FN 459694 x)
 (12 E 14/25 x)

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

Im Grundbuch eingetragen sind folgende Dienstbarkeiten:

- DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren über Gst. .7/1 223 gem Pkt 9 Erbübereinkommen 1983-09-29 für Gst .91
- BESTANDRECHT gem Pachtvertrag 2023-08-16 für Gemeinde Puch bei Weiz
- DIENSTBARKEIT Gehen und Fahren mit Fahrzeugen aller Art über Gst .7/1 223 800/6 gem Pkt XV. Pachtvertrag 2023-08-16 für Gemeinde Puch bei Weiz

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:

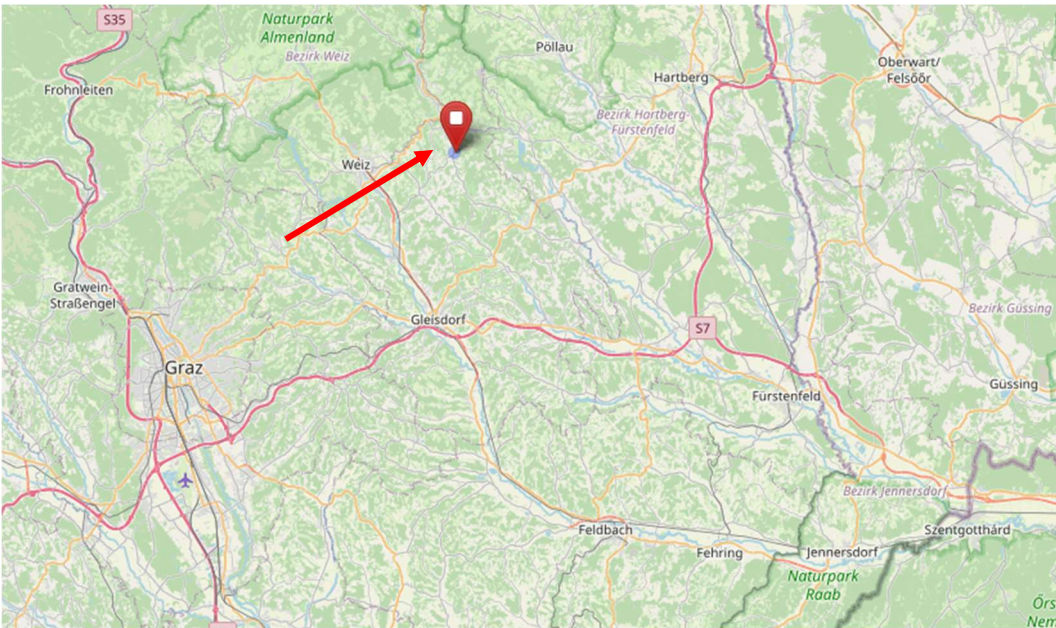
Die Grundstücke Nr. .7/1, .7/3, 223, 230/5 und 800/6 bilden in der Natur eine wirtschaftliche Einheit, liegen im Zentrum von Puch bei Weiz und haben eine zusammenhängende, unregelmäßige, großflächige Grundrissform.

Die Grundstücke Nr. .7/1, .7/3 und 230/5 sind bebaut, das Grundstück Nr. 223 ist unbebaut und durch einen landwirtschaftlichen Weg (Grundstück Nr. 800/6), soweit aus dem Mappenblatt ersichtlich, getrennt.

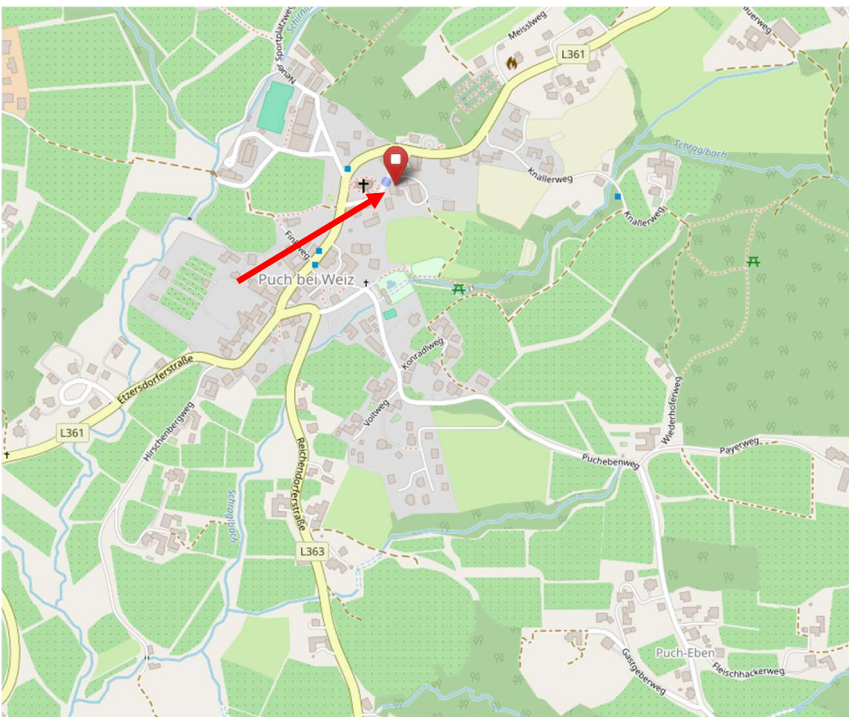
Die bebauten Grundstücke besitzen leichte Hanglage, das Grundstück Nr. 223 im Anschluss an den Gebäude-, Terrassen- und Gartenbereich relativ steile Hanglage und befindet sich im ostseitigen Bereich ein Spielplatz mit den Spielgeräten von der Gemeinde.

Dieser Bereich ist verpachtet und ist der Pachtvertrag dem Gutachten angeschlossen.

Die umliegenden Grundstücke sind mit diversen Wohn- und Geschäftsgebäuden bebaut und befindet sich vis à vis die Pfarrkirche bzw. ein Kaufhaus.



Makrostandort



Mikrostandort



2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Auszug aus dem digitalen Atlas Steiermark zu entnehmen, sind die Grundstücke wie folgt gewidmet:

Gst. Nr. .7/1	„KG“ - Kerngebiet
Gst. Nr. .7/3	„KG“ – Kerngebiet mit dem Zusatz „S (LM)“ – Sanierungsgebiete Lärm
Gst. Nr. 223	ein kleiner Bereich „KG“ – Kerngebiet ein kleiner Bereich „VERK“ – Verkehrsfläche Gemeindestraßen, Güterwege, Interessentenweg und Privatwege größtenteils „LF“ – Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland ein Teilbereich „ÖPG“ – Öffentliche und Private Gewässer räumlich überlagert mit Kerngebiet
Gst. Nr. 230/5	„KG“ – Kerngebiet mit dem Zusatz „S (LM)“ – Sanierungsgebiete Lärm
Gst. Nr. 800/6	„VERK“ – Verkehrsfläche Gemeindestraßen, Güterwege, Interessentenweg und Privatwege

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

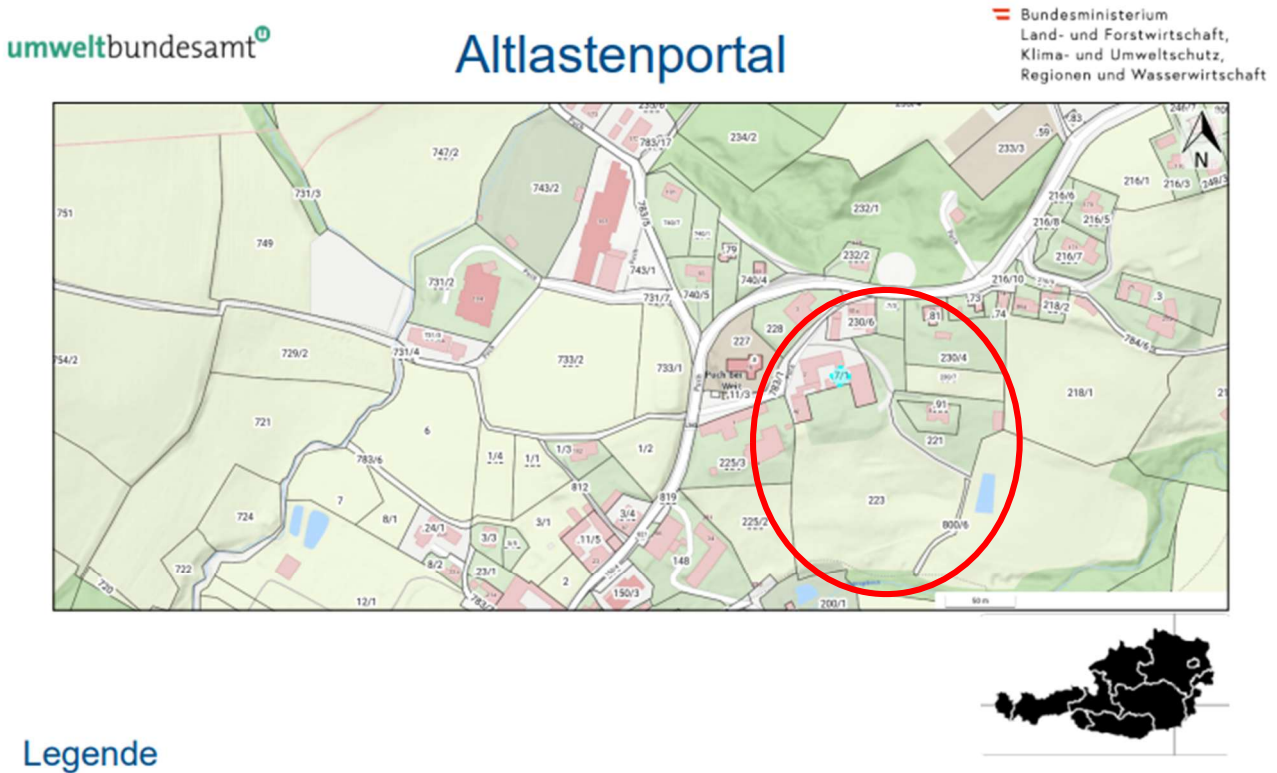
Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altlagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ (Altlasten GIS). Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM).

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 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

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 Maße:

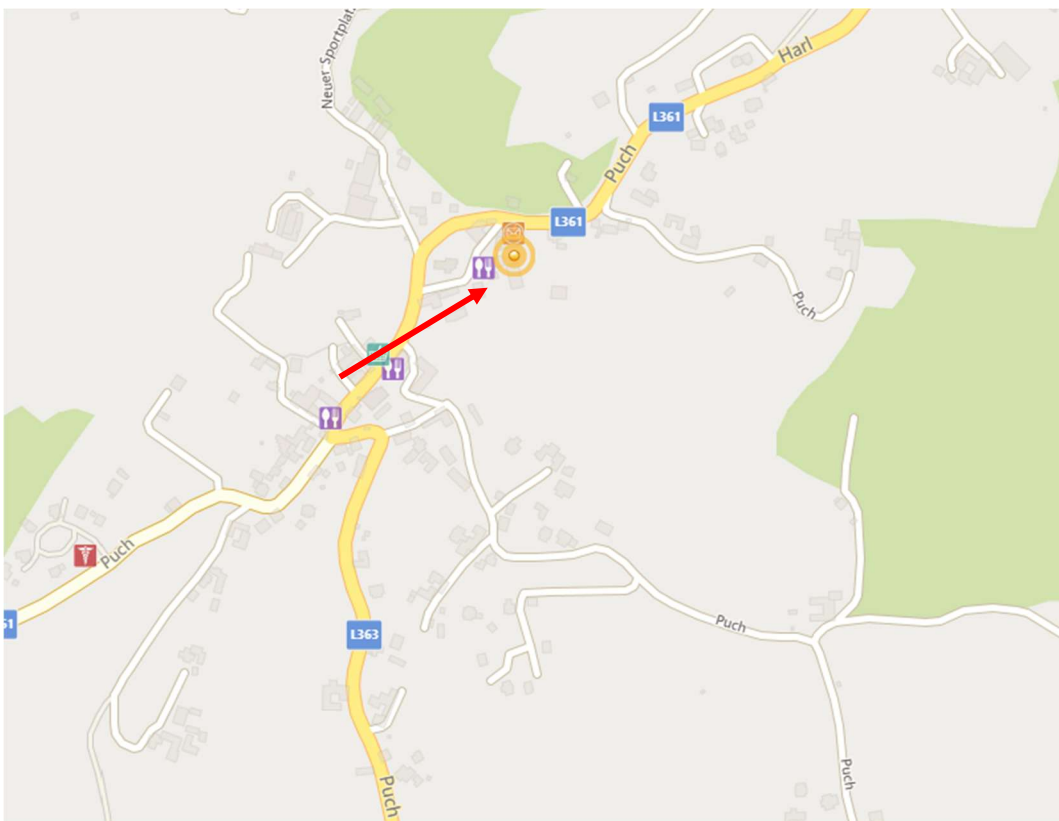
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden dem vorhandenen Einreichplan vom 22.12.2021 entnommen.

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Liegenschaft ist zur Gänze erschlossen, das heißt Strom-, Wasser-, Kanal-, Internet- und Fernwärmeanschluss sind in das Gebäude eingeleitet.

2.7 Infrastruktur:

Sämtliche infrastrukturellen Gegebenheiten, wie öffentliche Haltestellen, Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Kinderbetreuungseinrichtung, Schulen, Banken, etc. sind in Puch bei Weiz vorhanden.



2.8 Nutzung:

Das Haupthaus mit Posthaus wird überwiegend betrieblich genutzt (Gasthaus mit Fremdenzimmern), ein kleiner Bereich dient als private Wohnung.

Das ehemalige Wirtschaftsgebäude wird im Erdgeschoß als Veranstaltungsraum für Hochzeiten verwendet.

Im Untergeschoß (alte Stallungen und Nebenräume) befinden sich Lagerräume.

2.9 Gebäudebeschreibung:

2.9.1 Haupthaus und Posthaus:

Pläne und Bescheide von der Grundsubstanz des Hauses liegen nicht vor.

Angegeben wird bei meiner Befundaufnahme, dass das Stammhaus ein Alter von etwa 400 Jahren aufweist.

Wie dem Bauakt zu entnehmen, wurden ab dem Jahr 1961 laufend Zu- und Umbauten sowie Restaurierungen durchgeführt und liegen diesbezüglich Pläne und Bescheide vor und wird auf den angeschlossenen Bauakt verwiesen.

2022 erfolgte laut Baubescheid und Einreichplan eine Neuausrichtung und Umorientierung und wurde das Gebäude (Haupthaus und Posthaus) zur Gänze restauriert und Instand gesetzt, sodass sich die Gebäude, wie bei meiner Befundaufnahme feststellbar, in einem guten und gepflegten Zustand befinden.

Das Haupthaus hat in etwa L-förmigen Grundriss, ist in Massivbauweise und dreigeschoßig ausgeführt mit Erdgeschoß, 1. und 2. Obergeschoß, wo festgehalten wird, dass das 2. Obergeschoß nur in einem kleinen Teilbereich des Gebäudes über den Wohnungen des 1. Obergeschoßes vorhanden ist, und dass im ostseitigen Bereich des Erdgeschoßes ausschließlich Nebenräume bestehen.

An dieses Haupthaus angeschlossen ist das Posthaus, gleichfalls dreigeschoßig und in Massivbauweise errichtet, bestehend aus Keller, Erdgeschoß und Obergeschoß.

Die beiden aneinander gereihten Objekte besitzen im Bereich des Gasthauses eine großflächige Terrasse, zusammenhängend mit dem Posthaus.

An Räumlichkeiten sind vorhanden im Haupthaus mit Posthaus wie nachfolgend:

KELLERGESCHOSS:

Posthaus:

Garage

Garage

Flur

Heizraum

Keller

Keller

Abstellraum

ERDGESCHOSS:

Haupthaus – Gastwirtschaft:

Diele

Vorraum

Office

Gaststube

Extrastüberl

Speisesaal

Vorraum

WC-Herren

WC-Damen

Vorraum

Bierkühlung

Fleischkühlung
Küche
Ausgabe
Geschirrspülraum
Vorratsraum

Im Bereich Speisesaal / Extrastüberl schließt der Gastwirtschaft eine großflächige Terrasse an mit Verbindung zur Gartenfläche.

Nebenräume:

Heizverteilterraum
Wäscherei
Getränkelager
Kühlhaus
Keller
Weinkeller

Posthaus:

Empfang
Gaststube
Jägerstube
Vorraum
Behinderten-WC
Fremdenzimmer: Zimmer, Vorraum, WC und Bad mit angeschlossenem Balkon

1. OBERGESCHOSS:

Haupthaus:

Fremdenzimmer 1: Zimmer, Bad und Vorraum
Fremdenzimmer 2: Zimmer, Dusche, WC und Vorraum
Fremdenzimmer 3: Zimmer, Dusche, WC und Vorraum
Fremdenzimmer 4: Zimmer, Dusche, WC und Vorraum
Fremdenzimmer 5: Zimmer, Bad und Vorraum

Fremdenzimmer 6: Zimmer, Bad und Vorraum

Fremdenzimmer 7: Zimmer, Bad und Vorraum

Diese Fremdenzimmer sind über eine Gangfläche erschlossen und besteht zum Innenhof eine Terrasse / Balkon.

Im westseitigen Bereich bestehen zwei private Wohnungen, wo festgehalten wird, dass es sich bei der größeren Wohnung um eine Maisonettenwohnung handelt mit Räumlichkeiten auch im darüber liegenden 2. Obergeschoß.

Die Wohnung 1 besitzt folgende Räumlichkeiten: Zimmer, Zimmer und Bad mit integriertem WC.

Die Wohnung 2 besitzt folgende Räumlichkeiten: Zimmer, Zimmer, Bad, Abstellraum sowie Gang und besitzt die Wohnung 2 eine großflächige Terrasse ostseitig.

Posthaus:

Hier besteht gleichfalls ein Bettentrakt mit fünf Fremdenzimmern mit folgenden Räumlichkeiten:

Fremdenzimmer 1: Zimmer, Vorraum und Bad

Fremdenzimmer 2: Zimmer und Bad

Fremdenzimmer 3: Zimmer, Bad und Vorraum

Fremdenzimmer 4: Zimmer, Vorraum und Bad

Fremdenzimmer 5: Zimmer, Vorraum und Bad

Fremdenzimmer 1 besitzt keinen Balkon, die Fremdenzimmer 2 bis 5 besitzen einen Balkon.

Anschließend an das Fremdenzimmer 5 befindet sich ein Wirtschaftsraum.

2. OBERGESCHOSS:

Über dem Haupthaus besteht ein 2. Obergeschoß im Bereich der Wohnungen und sind diese Räumlichkeiten mit der Wohnung im 1. Obergeschoß verbunden, sodass es sich hier um eine Maisonettenwohnung handelt.

An Räumlichkeiten bestehen in dieser Wohnung Zimmer, Gang, Bad, WC, Wohnraum und Ankleide.

Die Aufschließung und Erreichung dieses Grundstücks und Objektes erfolgt von der öffentlichen Straße aus über Vorlegstufen und sind die Geschoße untereinander über im Haus befindliche Stiegen miteinander verbunden.

Festgehalten wird, dass die Maisonettenwohnung im Haupthaus eine interne Verbindung besitzt.

Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar und den Unterlagen zu entnehmen:

Fundierung: Beim Stammhaus sind aufgrund des Alters mit einiger Sicherheit Steinfundamente sowie Mauerwerksvorsätze vorhanden. Bei den Zubauten ist davon auszugehen, dass Betonfundamente hergestellt wurden.

Kellermauerwerk: Laut Angabe besteht hier ausschließlich Stein- und Mischmauerwerk.

Decken über dem Keller: Gewölbe.

Aufgehendes Mauerwerk im Erd-, 1. und 2. Obergeschoss: Laut Angabe besteht hier Ziegelmauerwerk mit unterschiedlichen Stärken.

Decken über Erd-, 1. und 2. Obergeschoss: Laut Angabe Holzdecken mit durchwegs ebenen Untersichten.

Dachkonstruktion: Das Gebäude besitzt überwiegend ein Steil- / Satteldach, mit Ausnahme des Speisesaals, wo ein Flachdach vorhanden ist.

Dachdeckung: Ziegeleindeckung, beim Speisesaal ist ein Blechdach hergestellt.

Wasserabfuhr: Die Ableitung des Dachwassers erfolgt über Regenrinnen und Ablaufrohre und sind Fäkal- und Schmutzwasserleitungen an das Kanalsystem angeschlossen.

Fenster: Im Bereich Gastzimmer und Extrazimmer befinden sich sanierte Kastenstockfenster, der restliche Bereich hat neue Holzfenster mit Isolierverglasungen.

Türen: Die Haupteingangstür besteht aus einer massiven Holztür, die Eingangstür an der Rückseite aus Alu. Zu den Terrassen und Balkonen bestehen Holztüren mit Verglasungen. Die Innentüren bestehen aus Holz und sind an Holzstöcken montiert. Aufgrund der Brandabschnitte sind Brandschutztüren mit Selbstschließern vorhanden.

Fußbodenbeläge und sanitäre Einrichtungsgegenstände (wie in den genehmigten Plänen dargestellt und bei meiner Befundaufnahme ersichtlich):

KELLERGESCHOSS:

Posthaus:

Hier bestehen ausschließlich Nebenräume und wird festgehalten, dass der planlich dargestellte Sanitär- und Schützenvereinsraum nicht hergestellt ist, sodass all diese Räumlichkeiten im Keller, mit Ausnahme eines Raumes, welcher gefliest ist, Betonböden besitzen.

Sanitäre Einrichtungsgegenstände im Keller bestehend keine.

ERDGESCHOSS:

Haupthaus - Gastwirtschaft:

Diele: Fliesenboden

Vorraum: Fliesenboden

Office: Parkettboden

Gaststube: Betonplatten, Holzdielen

Extrastüberl: Parkettboden

Speisesaal: Parkettboden

Vorraum: Fliesenboden

WC-Herren: Fliesenboden, WC, Waschbecken und Pissschale

WC-Damen: Fliesenboden, zwei WC's, Waschbecken

Bierkühlung: Fliesenboden

Fleischkühlung: Fliesenboden

Vorraum: Fliesenboden

Küche und Geschirrspülraum: beschichteter Boden, Niro-Spülbecken mit Armaturen, Haubengeschirrspüler

Ausgabe: beschichteter Boden

Vorratsraum: Fliesenboden

Nebenräume:

Heizverteilterraum: Fliesenboden

Wäscherei: teilweise Fliesen- bzw. Betonboden, Spülbecken, Waschanlage (Waschmaschine, Trockner und Bügelmaschine)

Getränkelager: teilweise Fliesen- bzw. Betonboden

Kühlhaus: teilweise Fliesen- bzw. Betonboden

Keller: teilweise Fliesen- bzw. Betonboden

Weinkeller: teilweise Fliesen- bzw. Betonboden

Terrasse: Kiesbelag

Posthaus:

Empfang: Fliesenboden

Gaststube: Parkettboden und Fliesenboden

Jägerstube: Fliesenboden

Vorraum: Fliesenboden

Behinderten-WC: Fliesenboden, WC, Waschbecken und Pissschale

Fremdenzimmer – Zimmer: Teppichboden
Vorraum: Teppichboden
WC: Fliesenboden, WC
Bad: Fliesenboden, Wanne, Dusche und Waschbecken
Balkon: Fliesenboden

1. OBERGESCHOSS:

Haupthaus:

Fremdenzimmer 1:
Zimmer: Teppichboden
Bad: Fliesenboden, Dusche, Waschbecken, WC
Vorraum: Fliesenboden

Fremdenzimmer 2:
Zimmer: Teppichboden
Dusche: Fliesenboden, Dusche, Waschbecken
WC: Fliesenboden, WC
Vorraum: Fliesenboden

Fremdenzimmer 3:
Zimmer: Teppichboden
Dusche: Fliesenboden, Dusche, Waschbecken
WC: Fliesenboden, WC
Vorraum: Fliesenboden

Fremdenzimmer 4:
Zimmer: Teppichboden
Dusche: Fliesenboden, Dusche, Waschbecken
WC: Fliesenboden, WC
Vorraum: Fliesenboden

Fremdenzimmer 5:

Zimmer: Teppichboden

Bad: Fliesenboden, Dusche, Waschbecken, WC

Vorraum: Fliesenboden

Fremdenzimmer 6:

Zimmer: Teppichboden

Bad: Fliesenboden, Dusche, Waschbecken, WC

Vorraum: Fliesenboden

Fremdenzimmer 7:

Zimmer: Teppichboden

Bad: Fliesenboden, Dusche, Waschbecken, WC

Vorraum: Fliesenboden

Gang zu den Zimmern 6 und 7: Teppichboden

Gang zu den Zimmern 1 bis 5: Parkettboden

Terrasse / Flachdach: Fliesenboden mit Holzgeländer

Wohnung 1:

Zimmer: Holzboden

Zimmer: Holzboden

Bad: Fliesenboden, Dusche, WC, Waschbecken

Wohnung 2:

Zimmer: Holzboden

Zimmer: Holzboden

Bad: Fliesenboden, Dusche, WC, Waschbecken

Abstellraum: Fliesenboden

Gang: Fliesenboden

Terrasse: Fliesenboden

Posthaus:

Fremdenzimmer 1:

Zimmer: Teppichboden

Vorraum: Fliesenboden

Bad: Fliesenboden, Dusche, Waschbecken, WC

Balkon: Fliesenboden

Fremdenzimmer 2:

Zimmer: Teppichboden

Bad: Fliesenboden, Dusche, Waschbecken, WC

Balkon: Fliesenboden

Fremdenzimmer 3:

Zimmer: Teppichboden

Bad: Fliesenboden, Dusche, Waschbecken, WC

Vorraum: Fliesenboden

Balkon: Fliesenboden

Fremdenzimmer 4:

Zimmer: Teppichboden

Vorraum: Fliesenboden

Bad: Fliesenboden, Dusche, Waschbecken, WC

Fremdenzimmer 5:

Zimmer: Teppichboden

Vorraum: Fliesenboden

Bad: Fliesenboden, Dusche, Waschbecken, WC

Terrasse bei den Zimmern 4 und 5: Fliesenboden

Wirtschaftsraum: Fliesenboden

2. OBERGESCHOSS:

Über der Wohnung des 1. Obergeschoß des Haupthauses befinden sich im 2. Obergeschoß gleichfalls Wohnräumlichkeiten (als Maisonettenwohnung ausgebildet).

Zimmer: Holzboden

Gang: Holzboden

Bad: Fliesenboden, Wanne, Dusche, Waschbecken

WC: Fliesenboden, WC

Wohnraum: Holzboden

Ankleide: Holzboden

Weitere Details die Räume betreffend sind der angeschlossenen Fotodokumentation zu entnehmen.

Stiegen: Die Stiege zum Keller besitzt Betonboden, die restlichen Stiegen, welche die Geschoße miteinander verbinden, sind verfliest bzw. mit Kunststein belegt und sind zur Absturzsicherung Holzgeländer vorhanden. Die Stiege in der Wohnung 1 (Maisonettenwohnung) besteht aus Holz und ist mit Teppich belegt.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt und gemalt, teilweise sind abgehängte Gipskartondecken vorhanden, die Sanitärbereiche sind zur Gänze verfliest.

Fassadengestaltung: Die Fassadenflächen sind verputzt und gefärbelt, zur architektonischen Gestaltung der straßenseitigen Fassade sind Gesimse-, Faschen- und Lisenausbildungen vorhanden. Im Innenhof ist die Fassade glatt mit Färbelung ausgeführt und besitzen die Balkone im Bereich der Fassade Holzgeländer.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Diese erfolgt über Nahwärme, Übernahmestation und Boiler befinden sich im Keller. Angegeben wird, dass im Erdgeschoß eine Fußbodenheizung in beiden Objekten (Haupthaus und Posthaus) besteht. Im Obergeschoß ist die Beheizung ausschließlich über Radiatoren gegeben. Beheizt wird das gesamte Gebäude

über Nahwärme. Der im Keller befindliche Tankraum mit dem geschweißten Metalltank ist stillgelegt.

Anschlüsse: Die Liegenschaft ist zur Gänze erschlossen, das heißt Strom-, Wasser-, Kanal-, Internet- und Fernwärmeanschluss sind in das Gebäude eingeleitet.

Bau- und Erhaltungszustand: Wie festgehalten, wurden beide Gebäude (Haupthaus und Posthaus) 2022 generalsaniert und befindet sich das Gebäude in einem sehr guten Zustand, abgesehen von geringfügigen Abnutzungsschäden. Augenscheinlich gravierende Mängel waren nicht feststellbar, abgesehen der kapillaren Feuchte im alten Keller des Posthauses.

2.9.2 ehemaliges Wirtschaftsgebäude – umfunktioniert in einen Saal mit Empfang:

Für dieses Gebäude liegt ein Einreichplan aus dem Jahr 1950 vor, jedoch sind keine Bescheide vorhanden.

Weiters besteht ein Planausschnitt, wo der Stadl in einen Veranstaltungssaal mit Bar sowie Empfang mit Buffet umgebaut wurde.

Das Gebäude hat rechteckige Grundrissform, der Keller ist in Massivbauweise, der ehemalige, darüber liegende Scheunenteil in Holzriegelbauweise errichtet.

Im Untergeschoß befanden sich ehemalige Stallungen mit Nebenräumen. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme wird dieser gesamte Bereich ausschließlich für Abstell- und Lagerzwecke genutzt.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt von der Zufahrtsfläche aus bzw. besteht eine Stiege vom Empfang Richtung anschließender Gartenfläche. Die Räumlichkeiten im Untergeschoß sind ausschließlich vom Innenhof aus erreichbar.

Technische Beschreibung – soweit ersichtlich und angegeben:

Fundierung: Vermutlich bereits Betonfundamente.

Untergeschoßmauerwerk: Aufgrund der Wandstärke schließend Ziegelmauerwerk.

Decke über dem Untergeschoß: Fertigteildecken.

Aufbau im Erdgeschoß: Dieser besteht zur Gänze aus einem Holzriegelbau, fassadenseitig mit Brettern beplankt.

Decken über dem Erdgeschoß: Eine Decke ist nicht eingezogen.

Dachkonstruktion: Über dem Gebäude besteht ein Steildach / Satteldach in Krüppelwalmausbildung.

Dachdeckung: Die Eindeckung besteht aus Ziegeln.

Wasserabfuhr: Dachrinnen sind montiert.

Fenster: Die Belichtung erfolgt über einfache Holzfenster im Bereich Saal und Empfang, im Untergeschoß sind kleinformatische Stallfenster eingebaut.

Türen und Tore: Diese sind aus Holz hergestellt in einfacher Ausführung, teilweise ein-, teilweise zweiflügelig.

Fußbodenbeläge: Das Untergeschoß hat zur Gänze Betonböden, im Erdgeschoß sind Holzrinnenböden vorhanden.

Innenwandgestaltung: Im Bereich des Massivbaus im Untergeschoß sind Wände und Decken teilweise verputzt, teilweise unverputzt. Im Erdgeschoß bestehen ausschließlich Holzriegelwände mit teilweise eingezogenen, einfachen Holzdecken und teilweise keine Decken.

Fassadengestaltung: Die Fassadenflächen sind verputzt, im Bereich Riegelbau besteht eine Lärchenholzverkleidung.

Beheizung und Warmwasserbereitung sowie Anschlüsse: Strom- und Wasseranschluss sind zugeleitet und ist der Saal, soweit angegeben, klimatisiert.

Bau- und Erhaltungszustand: Dieser erscheint gebrauchsfähig. Festgehalten wird jedoch, dass das Untergeschoß hohe Zeit- und Abnutzungsschäden ausweist und nur für Lagerzwecke Verwendung findet.

2.10 Außenanlagen und Einfriedungen:

Die Zugangs- und Zufahrtflächen sind mit Bitukiesbelag versehen, das Gleiche betrifft die Hoffläche. In Teilbereichen des Zugangs sind Plattenbeläge mit Granitwürfelsteinpflaster ersichtlich und sind die Stufen mit Platten belegt. Die großflächige Terrasse beim Erdgeschoß ist ausschließlich mit Kiesbelag versehen.

Die nicht befestigten und bebauten Flächen stellen eine Grünzone dar (Garten im Anschluss an die Anlage von Gastwirtschaft und Fremdenverkehr). Der restliche, südseitige Bereich ist Grünzone.

Ein Teilbereich dieser Grünzone ist verpachtet, siehe Pachtvertrag, und sind in diesem Bereich die Spielgeräte der Gemeinde aufgestellt und wird dieser Bereich als Spielplatz genutzt.

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 Reihenhäuseranlagen 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 Gesamterträge 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 Developergeinn 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.

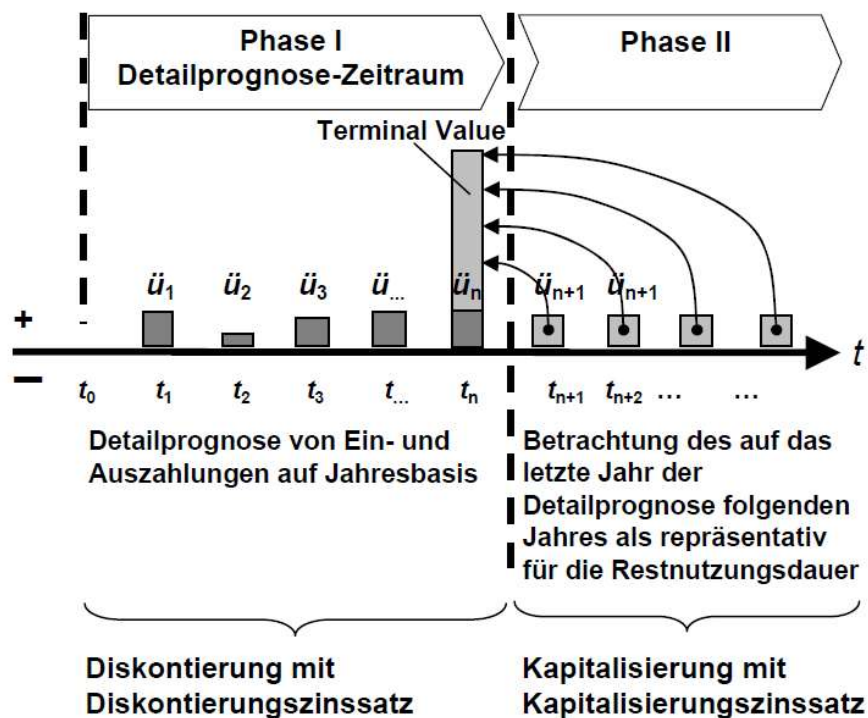
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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 KAPITALISIERUNGSZINSSATZ 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 Ertragszielung 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.

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 Bauland:

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu/ Abschlag	Preis/m ² modifiz.
698/2025	15.01.2025	68253	2.686	147.730	55,00	5,0%	57,75
7742/2022	10.01.2022	68253	10.034	451.530	45,00	20,0%	54,00
5660/2018	28.09.2018	68253	3.791	147.849	39,00	35,0%	52,65
1784/2019	01.02.2019	68253	946	28.280	29,89	35,0%	40,35
1672/2022	11.06.2021	68253	856	38.970	45,53	20,0%	54,64
1761/2023	27.02.2023	68253	985	61.000	61,93	15,0%	71,22

2262/2022	27.01.2021	68253	1.010	55.550	55,00	15,0%	63,25
161/2000	16.10.2019	68253	1.363	66.787	49,00	18,0%	57,82

MITTELWERT € / m² 56,5

GST. Nr. .7/1 - "KG" - Kerngebiet

2.586 m² à € 56 / m² € 144.816,00

Abschlag aufgrund der vorrangigen Dienstbarkeit -€ 7.241,00

Gehen, Fahren über Gst. .7/1 223 gem Pkt 9 Erbüber-
einkommen 1983-09-29 für Gst .91

€ 137.575,00

GST. Nr. .7/3 - "KG" - Kerngebiet mit dem Zusatz "S (LM)" - Sanierungsgebiete Lärm

39 m² à € 56 / m² € 2.184,00

GST. Nr. 223

"KG" - Kerngebiet

80 m² à € 56 / m² € 4.480,00

restliche Fläche:

"VERK" - Verkehrsfläche Gemeindestraßen, Güterwege, Interessentenweg und
Privatwege

"LF" - Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland

"ÖPG" - Öffentliche und Private Gewässer räumlich überlagert mit Kerngebiet

31.112 m² à € 7 / m² € 217.784,00

€ 222.264,00

Abschlag aufgrund der vorrangigen Dienstbarkeit -€ 11.113,00

Gehen, Fahren über Gst. .7/1 223 gem Pkt 9 Erbüber-
einkommen 1983-09-29 für Gst .91

€ 211.151,00

GST. Nr. 230/5 - "KG" - Kerngebiet mit dem Zusatz "S (LM)" - SanierungsgebieteLärm"

525 m ²	à €	56 / m ²	€	29.400,00
--------------------	-----	---------------------	---	------------------

GST. Nr. 800/6 - "VERK" - Verkehrsfläche Gemeindestraßen, Güterwege,Interessentenweg und Privatwege

246 m ²	à €	7 / m ²	€	1.722,00
--------------------	-----	--------------------	---	-----------------

GRUNDWERT			€	382.032,00
------------------	--	--	----------	-------------------

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. Haupthaus und Posthaus:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

KG - Posthaus:

Garage	=	14,02 m ²
Garage	=	14,02 m ²
Flur	=	13,56 m ²
Heizraum	=	12,67 m ²
Keller	=	17,42 m ²
Keller	=	19,80 m ²
Abstellraum	=	20,58 m ²
	=	<u>112,07 m²</u>

EG - Haupthaus - Gastwirtschaft:

Diele	=	17,69 m ²
Vorraum	=	6,80 m ²
Office	=	12,29 m ²
Gaststube	=	45,12 m ²
Extrastüberl	=	23,68 m ²
Speisesaal	=	62,54 m ²
Vorraum	=	2,53 m ²
WC-Herren	=	5,67 m ²
WC-Damen	=	7,46 m ²
Vorraum	=	8,94 m ²
Bierkühlung	=	3,37 m ²
Fleischkühlung	=	2,34 m ²
Küche	=	37,02 m ²
Ausgabe	=	21,74 m ²

Geschirrspülraum	=	12,87 m ²
Vorratsraum	=	5,95 m ²
	=	276,01 m ²

EG - Nebenräume:

Heizverteilterraum	=	14,38 m ²
Wäscherei	=	31,34 m ²
Getränkelager	=	12,88 m ²
Kühlhaus	=	16,28 m ²
Keller	=	9,84 m ²
Weinkeller	=	12,53 m ²
	=	97,25 m ²

EG - Posthaus:

Empfang	=	39,09 m ²
Gaststube	=	39,64 m ²
Jägerstube	=	27,71 m ²
Vorraum	=	3,36 m ²
Behinderten-WC	=	8,76 m ²
Fremdenzimmer bestehend aus		
Zimmer	=	23,35 m ²
Vorraum	=	8,20 m ²
WC	=	1,69 m ²
Bad	=	10,57 m ²
	=	162,37 m ²

1. OG - Haupthaus:

Fremdenzimmer 1 bestehend aus

Zimmer	=	10,22 m ²
Bad	=	3,13 m ²
Vorraum	=	3,20 m ²

Fremdenzimmer 2 bestehend aus

Zimmer	=	10,01 m ²
Dusche	=	1,08 m ²
WC	=	1,17 m ²
Vorraum	=	6,14 m ²

Fremdenzimmer 3 bestehend aus

Zimmer	=	10,03 m ²
Dusche	=	1,08 m ²
WC	=	1,33 m ²
Vorraum	=	6,90 m ²

Fremdenzimmer 4 bestehend aus

Zimmer	=	11,57 m ²
Dusche	=	1,08 m ²
WC	=	1,33 m ²
Vorraum	=	6,06 m ²

Fremdenzimmer 5 bestehend aus

Zimmer	=	13,37 m ²
Bad	=	4,78 m ²
Vorraum	=	4,04 m ²

Fremdenzimmer 6 bestehend aus

Zimmer	=	17,81 m ²
Bad	=	6,93 m ²
Vorraum	=	3,60 m ²

Fremdenzimmer 7 bestehend aus

Zimmer	=	12,60 m ²
Bad	=	5,14 m ²
Vorraum	=	4,06 m ²
Gang bei den Zimmern 6 und 7	=	3,68 m ²
Gang bei den Zimmern 1 bis 5	=	33,54 m ²
	=	183,88 m ²

1. OG - Wohnung 1:

Zimmer	=	20,38 m ²
Zimmer	=	9,66 m ²
Bad	=	4,85 m ²
	=	34,89 m ²

1. OG - Wohnung 2 - Maisonette:

Zimmer	=	37,92 m ²
Zimmer	=	17,19 m ²
Bad	=	6,01 m ²
Abstellraum	=	2,14 m ²
Gang	=	5,38 m ²
	=	68,64 m ²

1. OG - Posthaus:

Fremdenzimmer 1 bestehend aus

Zimmer	=	12,86 m ²
Vorraum	=	1,96 m ²
Bad	=	4,87 m ²

 Fremdenzimmer 2 bestehend aus

Zimmer	=	13,94 m ²
--------	---	----------------------

Bad	=	4,34 m ²
-----	---	---------------------

Fremdenzimmer 3 bestehend aus

Zimmer	=	13,62 m ²
--------	---	----------------------

Bad	=	4,38 m ²
-----	---	---------------------

Vorraum	=	3,72 m ²
---------	---	---------------------

Fremdenzimmer 4 bestehend aus

Zimmer	=	11,36 m ²
--------	---	----------------------

Vorraum	=	2,28 m ²
---------	---	---------------------

Bad	=	4,24 m ²
-----	---	---------------------

Fremdenzimmer 5 bestehend aus

Zimmer	=	11,92 m ²
--------	---	----------------------

Vorraum	=	6,41 m ²
---------	---	---------------------

Bad	=	5,14 m ²
-----	---	---------------------

=	=	101,04 m ²
---	---	-----------------------

Wirtschaftsraum im Bereich der Fremdenzimmer 4 und 5:

Wirtschaftsraum	=	3,94 m ²
-----------------	---	---------------------

=	=	3,94 m ²
---	---	---------------------

2. OG - Wohnung 2 - verbunden mit 1. OG (Maisonettenwohnung):

Zimmer	=	17,06 m ²
--------	---	----------------------

Gang	=	19,34 m ²
------	---	----------------------

Bad	=	12,97 m ²
-----	---	----------------------

WC	=	1,36 m ²
----	---	---------------------

Wohnraum	=	22,34 m ²
----------	---	----------------------

Ankleide	=	27,46 m ²
----------	---	----------------------

=	=	100,53 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.

Im Nutzflächenpreis enthalten sind die vorhandenen Terrassen und Balkone.

NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK
KG - Posthaus:			
112,07	x	€ 990,00	€ 110.949,00
EG - Haupthaus - Gastwirtschaft:			
276,01	x	€ 2.900,00	€ 800.429,00
EG - Nebenräume:			
97,25	x	€ 1.670,00	€ 162.408,00
EG - Posthaus:			
162,37	x	€ 3.100,00	€ 503.347,00
1. OG - Haupthaus:			
183,88	x	€ 3.500,00	€ 643.580,00
1. OG - Wohnung 1:			
34,89	x	€ 3.170,00	€ 110.601,00
1. OG - Wohnung 2 - Maisonette:			
68,64	x	€ 3.170,00	€ 217.589,00

1. OG - Posthaus:

101,04	x	€	3.500,00	€	353.640,00
--------	---	---	----------	---	------------

Wirtschaftsraum im Bereich der Fremdenzimmer 4 und 5:

3,94	x	€	2.200,00	€	8.668,00
------	---	---	----------	---	----------

2. OG - Wohnung 2 - verbunden mit 1. OG (Maisonettenwohnung)

100,53	x	€	2.580,00	€	259.367,00
--------	---	---	----------	---	------------

			exkl. USt.	€	3.170.578,00
--	--	--	------------	---	--------------

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.). Ausgegangen wird von einer Restnutzungsdauer aufgrund der Generalsanierung von 40 Jahren, sodass sich laut Literatur bei einem guten Bau- und Erhaltungszustand ein Wertabschlag von 32 % ergibt.

32% von	€	3.170.578,00	-€	1.014.585,00
			€	2.155.993,00

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

2,75 =	12,53%	-€	270.146,00
Bauzeitwert		€	1.885.847,00

2.1.2. ehemaliges Wirtschaftsgebäude:

(Untergeschoß - Lager, Erdgeschoß - Veranstaltungsbereich)

Brutto Grundfläche:

<u>UG:</u>	28,77	x	13,00	=	<u>374,01 m²</u>
				=	374,01 m ²
<u>EG:</u>	28,77	x	13,00	=	<u>374,01 m²</u>
				=	374,01 m ²

Baukosten:

	BGF	x	BGF-Preis	= BK	
UG:	374,01	x	€ 650,00	€	243.107,00
EG:	374,01	x	€ 830,00	€	310.428,00
				€	<u>553.535,00</u>

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.).

	52% von	€	553.535,00	-€	<u>287.838,00</u>
				€	265.697,00
	abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote				
	3,25 =	25,03%		-€	<u>66.504,00</u>
	<u>Bauzeitwert</u>			€	<u>199.193,00</u>

2.1.3. Außenanlagen und Einfriedungen:

<u>Bauzeitwert</u>	€	<u>84.000,00</u>
--------------------	---	------------------

Zusammenstellung - Sachwert

(unter Außerachtlassung der nachrangigen Dienstbarkeit)

1. Grundwert:	€	382.032,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Haupthaus und Posthaus:	€	1.885.847,00
2.1.2. ehemaliges Wirtschaftsgebäude:	€	199.193,00
2.1.3. Außenanlagen und Einfriedungen:	€	84.000,00
SACHWERT	€	2.551.072,00

3. Ertragswert:

Erläuterungen zur nachfolgenden Berechnung:

Rohertrag:

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten u. Pachten einschließlich Vergütungen.

Diese Einnahmen müssen jedoch nachhaltig erzielbar sein. Darunter ist zu verstehen, dass die Einnahmen auch langfristig erzielbar sein müssen und dass es sich nicht um kurzfristig erzielbare, besonders hohe oder besonders niedrige Einnahmen handelt. So können zum Beispiel ungewöhnlich hohe Mieteinnahmen, die auf einen kurzfristigen Engpass zurückzuführen sind, in der Regel nicht als nachhaltig (dauerhaft) angesehen werden.

Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen auszugehen, die bei einer ordentlichen Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können. Es sind daher der Ertragswertermittlung entweder tatsächliche erzielte oder fiktive Erträgnisse zu Grunde zu legen.

Reinertrag:

Der Jahresrohertrag ist um die so genannten Bewirtschaftungskosten, das Mietausfallwagnis zu bereinigen, um den Reinertrag zu erhalten.

Bewirtschaftungskosten:

Die im Ertragswertverfahren zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten setzen sich aus folgenden Einzelpositionen zusammen:

-
- Verwaltungskosten
 - Betriebskosten
 - Instandhaltungskosten
 - Mietausfallwagnis

Es sind jedoch nur jene Kosten zu berücksichtigen, die der Grundstückseigentümer nicht auf die Mieter umlegen kann. Bei Wohnungsvermietungen sind das insbesondere die Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis und größere Instandhaltungskosten. Kleinere Instandhaltungskosten, Schönheitsreparaturen und die meisten anfallenden Betriebskosten können dagegen auf den Mieter umgelegt werden. Bei Geschäftsraumvermietungen können zusätzlich die Verwaltungskosten und Kosten für umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen auf den Mieter übertragen werden.

Verwaltungskosten:

Verwaltungskosten sind Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses sowie der Geschäftsführung.

In der folgenden Aufzählung seien einige Beispiele für die bei der Verwaltung eines Objekts anfallenden Leistungen genannt:

- Buchhaltung
- Mieteingang, Mietanpassung, Mietänderung
- Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr
- Organisation von Instandhaltungsarbeiten
- Jahresabschlussrechnung

Die Verwaltungskosten sind bei Wohngebäuden im Wesentlichen abhängig von der Nutzungsart und der Größe des zu verwaltenden Objekts, von der Anzahl und der Sozialstruktur der Mieter sowie von der Größe der Gemeinde. Sie können in Abhängigkeit der oben genannten Faktoren 2 bis 5 % des Rohertrages betragen.

Bei Gewerbeobjekten ist der Mietvertrag daraufhin zu untersuchen ob die Verwaltungskosten auf den Mieter umgelegt werden. Ist dies der Fall, so werden keine Verwaltungskosten angesetzt.

Die Verwaltungskosten betragen durchschnittlich 3 bis 8 % des Jahresrohertrags; bei nur einem oder wenigen gewerblichen Großmieter kann dieser Satz auf 1 bis 2 % des Rohertrags sinken.

Betriebskosten:

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück od. durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Die Betriebskosten sind nur anzusetzen, soweit sie nicht durch besondere Umlagen, die vom Aufwand u. Verbrauch abhängig sind, neben der Miete erhoben werden. Dies kann insbesondere bei den Kosten für die Ver- und Entsorgung, Heizung, Haus- und Straßenreinigung, Allgemeinbeleuchtung, Hausbesorger, Aufzug, Pflege der Außenanlagen, etc. der Fall sein.

Betriebskosten, die direkt vom Mieter oder Pächter getragen werden, sind nicht als Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigen.

Insofern sind die Betriebskosten prinzipiell nach ihrer tatsächlichen Höhe anzusetzen. Um die tatsächliche Höhe festzustellen, müssen die Mietverträge eingesehen werden. Es ist jedoch stets zu überprüfen, ob die tatsächlichen Betriebskosten dem üblichen Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen.

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen sowohl die für die laufende Instandhaltung als auch die für die Instandsetzung einzelner baulicher Teile aufzuwen-

dender Kosten. Demzufolge dient der Ansatz der Instandhaltungskosten auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Modernisierungsmaßnahmen. Die Instandhaltungskosten für Gebäude liegen je nach Alter und Zustand des Gebäudes etwa zwischen

Gebäudeart	Instandhaltungssatz
Wohnhäuser neu	0,5 %
Wohnhäuser alt	0,5 - 1,5 %
Geschäftshäuser	0,5 - 1,5 %
Bürogebäude	0,5 - 1,5 %
Gewerbliche und industrielle Objekte	0,5 - 2,0 %
sehr alte, vielfach bereits unter Denkmalschutz stehende Objekte	> 2,0 %

Da der Vermieter von Gewerbeobjekten die Instandhaltungskosten üblicherweise nur zum Teil trägt, ist stets dem Mietvertrag zu entnehmen, ob und wenn ja, welche Kosten auf den Mieter umgelegt werden.

Mietausfallwagnis:

Beim Mietausfallwagnis handelt es sich um das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder das Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Das Mietausfallwagnis ist bei Wohnungs- u. Gewerbeobjekten im Wesentlichen abhängig von der Lage des Objekts. In guten bis sehr guten Lagen ist das Risiko eines Mietausfalls sehr gering. Weniger gute Lage haben dagegen häufig Leerstände zu verzeichnen. Die Fluktuation in diesen Gebieten ist oftmals sehr hoch. Bei gewerblichen Objekten kommt eine weitere Abhängigkeit des Mietausfallwagnisses von der Bonität der Mieter sowie der konjunkturellen Lage hinzu.

In Zeiten schlechter Konjunktur kann es in bestimmten Wirtschaftszweigen vermehrt zu Geschäftsaufgaben kommen. Die aus diesem Grund leer stehenden Geschäftsräume können dann unter Umständen kaum noch vermietet werden. Das Mietausfallwagnis kann bei Mietwohnobjekten zwischen 3 und 5 %, bei gewerblichgenutzten Objekten zwischen 5 und 10 % eingeschätzt werden.

Restnutzungsdauer:

Bei dem Bewertungsverfahren wird unterstellt, dass das Gebäude eine begrenzte, der Grund und Boden jedoch eine unbegrenzte Nutzungsdauer aufweist.

Als technische Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden können.

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes wird im Wesentlichen durch die Dauerhaftigkeit des Rohbaus bestimmt. Die Rohbauanteile, wie Kellermauerwerk, Massivdecken, Umfassungswände, Decken, Massivtreppen usw. sind praktisch nicht auswechselbar oder erneuerungsfähig, sodass das gesamte Gebäude von dessen Güte und Stabilität abhängt.

Die Ausbauanteile sind dagegen meist von kürzerer Dauer und werden im Laufe der Lebensdauer des Gebäudes ein- oder mehrmals erneuert. Aus den verschiedenen Lebensdauerzeiten der einzelnen Bauteile entsprechend dem Gebäudetyp und der Erfahrung wird ein mittlerer Wert entwickelt: die (Gesamt-) Lebensdauer des Gebäudes. Aus der Verschiedenartigkeit der Lebensdauerzeiten der einzelnen Bauteile ergibt sich, dass von vornherein klar ist, dass die Ausbauanteile während der Lebensdauer der Gebäude ein- oder mehrmals erneuert werden müssen (Erneuerungsinvestitionen). Das bedeutet, dass diese Erneuerungsinvestitionen keine Verlängerung der Gesamtlebensdauer bewirken. Sie sind notwendige turnusmäßig erfolgende Leistungen, die die Gesamtlebensdauer sicher stellen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Die wirtschaftliche Restlebensdauer ist nach oben hin jedenfalls mit der technischen Lebensdauer begrenzt, jedoch kann sie sich auch verkürzen, wenn das Gebäude nur mehr für einen kürzeren Zeitraum ökonomisch genutzt werden kann. Dies kann sich aus zukünftig vorhersehbaren Bedarfs- und Anforderungsveränderungen an einen konkreten Nutzungszweck ergeben und ist diese allenfalls anzunehmende verkürzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer gesondert zu erläutern.

Die gewöhnliche Lebensdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise (Massivbau, Fertigteilbau) und der Nutzung der etwaigen Adaptionmöglichkeiten ab. Die gewöhnliche Lebensdauer berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Zu einer Verkürzung der Lebensdauer führen nicht behebbare Baumängel und -schäden sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behandelt werden können.

Eine Verlängerung der Restlebensdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauer, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert worden ist. Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen oder normaler Instandhaltungsaufwand führen zu keiner Verlängerung der Lebensdauer.

Kapitalisierungszinssatz:

Der Kapitalisierungszinssatz drückt die Rendite aus, die ein Anleger für das Kapital erwartet.

Der Käufer wird eine Immobilie bei größerem Risiko (z. B. Gewerbeimmobilie) billiger erwerben als ein Objekt mit geringerem Risiko (z. B. Zinshaus in guter Lage in Wien).

Je geringer das Risiko, um so geringer die erwarteten Zinseinnahmen und um so höher der Vervielfältiger und somit der Kaufpreis (der Anleger wird also teurer kaufen als bei gleichem Ertrag mit einer Immobilie mit hohem Risiko oder schlechter Lage).

Ein Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist daher das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Immobilienbesitz unterworfen ist. Grundsätzlich ist daher davon auszugehen, dass Einfamilienhäuser sowie land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften einem geringeren Risiko unterliegen als gewerblich oder industriell genutzte.

Wie beim Bankgeschäft gilt:

niedriges Risiko – niedrige Verzinsung

hohes Risiko – hohe Verzinsung

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat für die Auswahl des Kapitalisierungszinssatzes folgende Empfehlung abgegeben:

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

Berechnung des Ertragswertes:

Zeitraum 1-9/2024		Zeitraum 1-9/2025	
Erlöse Nächtigung	€ 75.474,00	€ 68.337,00	
Erlöse Küche	€ 301.377,00	€ 272.594,00	
Erlöse Getränke	€ 347.191,00	€ 311.585,00	
	€ 724.042,00	€ 652.516,00	
Erlöse gesamt		€ 1.376.558,00	
gemittelter Betrag von 1-9/2024 und 1-9/2025		€ 688.279,00	
aliquote Aufrechnung auf ein gesamtes Jahr, gerundet		€ 917.710,00	

Ermittlung der Pacht:

Pachtsatz lt. Kranewitter: 25% vom Gesamtumsatz

$$\text{Pachteinnahmen} = \text{Gesamtumsatz} \times \text{Pachtsatz}$$

$$\text{Pachteinnahmen} = € 917.710,00 - \times 25 \%$$

$$\text{Pachteinnahmen} = € 229.427,50 \text{ per Jahr}$$

$$\text{Pachteinnahmen per Monat} = € 19.118,96$$

Pachteinnahmen per Monat - gerundet: € 19.120,00

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Monat - fiktive Pacht: € 19.120,00

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr: € 229.440,00

-2,0% Verwaltungskosten -€ 4.589,00

-25,0% Instandhaltungskosten vom Rohertrag -€ 57.360,00

-6,0% Pachtausfallswagnis		-€	13.766,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	6,0%	-€	<u>22.922,00</u>
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		€	130.803,00

Restnutzungsdauer i. M.: 40 Jahre

Kapitalisierungszinsfuß: 6,0%

Vervielfältiger: 15,05

Ertragswert der baulichen Anlagen: € 1.968.585,00

zuzüglich Grundwert: € 382.032,00

ERTRAGSWERT € **2.350.617,00**

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 wird der Verkehrswert durch Sach- und Ertragswert bestimmt.

Nachdem es sich um eine gemischte Nutzung handelt, jedoch die betriebliche Nutzung (Gastwirtschaft und Fremdenzimmer) überwiegt, wird der Verkehrswert aufgrund beider Methoden ermittelt.

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 3, Gst. Nr. .7/1, .7/3, 223, 230/5 und 800/6, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 68253 Puch, BG Weiz, in **8182 Puch bei Weiz, Puch 2, 42 und 154**, beträgt daher gerundet

€ 2.451.000,00

(in Worten: zweimillionenvierhunderteinundfünfzigtausend)

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



The image shows a circular green stamp with the text 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger' around the perimeter and 'BAUER' at the bottom. In the center of the stamp is a stylized logo consisting of the letters 'SV' inside a square. The stamp is partially obscured by a handwritten signature in blue ink.

4 BEWERTUNG DER NACHRANGIGEN DIENSTBARKEIT

Dienstbarkeit Gehen und Fahren mit Fahrzeugen aller Art über GSt. .7/1 223 800/6 gem Pkt XV. Pachtvertrag 2023-08-16 für Gemeinde Puch bei Weiz (C-LNr. 19a)

GST. Nr. .7/1 - "KG" - Kerngebiet

€ 7.241,00

GST. Nr. 223

"KG" - Kerngebiet

"VERK" - Verkehrsfläche Gemeindestraßen, Güterwege, Interessentenweg und Privatwege

"LF" - Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland

"ÖPG" - Öffentliche und Private Gewässer räumlich überlagert mit Kerngebiet

€ 11.113,00

GST. Nr. 800/6 - "VERK" - Verkehrsfläche Gemeindestraßen, Güterwege, Interessentenweg und Privatwege

€ 86,00

Summe nachrangige Dienstbarkeit

€ 18.440,00

(in Worten: achtzehntausendvierhundertvierzig)

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

5 BEWERTUNG DES BESTANDSRECHTES

Pachtzins laut Pachtvertrag vom 16.08.2023 pro Jahr € 800,00



Wertsicherungsrechner 

Ergebnis der Berechnung

Verbraucherpreisindex

Zeitpunkt	Indexwert Basis 2020	Veränderungsrate	Wert in EUR
August 2023	120,9	-	800,00
Oktober 2025	129,0	6,7	853,60

Der Indexwert Basis 2020 hat sich von August 2023 bis Oktober 2025 um **6,7%** verändert. Ausgehend von einem Betrag in der Höhe von 800,00 EUR im August 2023 beträgt dieser **853,60 EUR** im Oktober 2025.

Anmerkung

Sämtliche Werte sind kaufmännisch gerundet.

Beim Vergleich mit früheren Basisjahren sind Rundungsdifferenzen nicht ausgeschlossen.

Statistik Austria kann bei Auskünften in Wertsicherungsangelegenheiten nur die mitgeteilten Wertsicherungsvereinbarungen rechnerisch nachvollziehen. Es kann jedoch nicht festgestellt werden, ob ein Vertrag oder die Höhe eines Mietzinses (oder Unterhaltszahlungen, o.ä.) der geltenden Gesetzeslage entspricht. Es kann auch keine Aussage darüber getroffen werden, wie lange und ob überhaupt die errechneten Beträge rückwirkend nachverrechnet werden dürfen.

© Statistik Austria 2026

Pachtzins laut Pachtvertrag vom 16.08.2023 pro Jahr,
wertgesichert laut VPI, gerundet € **854,00**

Der Pachtvertrag vom 16.08.2023 wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Ich gehe daher bei der Angabe "unbestimmte Zeit" von 99 Jahren Bestandsdauer aus (rechtliche Beurteilung).

Nachdem der Vertrag im Jahr 2023 abgeschlossen wurde, ergibt sich auf den Stichtag 2025 bezogen bei der angenommenen Bestandsdauer von 99 Jahren eine Restlaufzeit von 97 Jahren.

Der Wert des Bestandsrechtes laut Pachtvertrag vom 16.08.2023 errechnet sich somit wie folgt:

97 Jahre	à €	854	€	82.838,00
----------	-----	-----	---	------------------

(in Worten: zweiundachtzigtausendachthundertachtunddreißig)

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



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular green stamp. The stamp contains the text: "Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger", "Baumeister Ing. Werner BAYER", and "DERICHTSSACHTVERSTÄNDIGER". In the center of the stamp is a logo consisting of the letters "SV" inside a stylized square frame.

6 ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES BETREFFEND DIE EINRICHTUNG IM GEBÄUDE

Diesbezüglich erfolgt keine detaillierte Besichtigung und Befundaufnahme und gibt der Verpflichtete an, dass ein Gutachten von SV Ing. Michael Pinczolits vom 07.11.2022 aufgrund eines Sanierungsverfahrens vorliegt.

Er gibt weiters an, dass sich seit diesem Zeitpunkt die Einrichtung in den Gebäuden in einem unveränderten Zustand befindet.

Es wurden Einrichtungs- und Zubehörgegenstände weder entfernt, noch zugekauft, sodass der Verkehrswert auf Basis des Gutachtens von SV Ing. Michael Pinczolits vom 07.11.2022, welches er mir übergeben hat, ermittelt wird.

Dies jedoch unter der Berücksichtigung, dass zwischenzeitlich drei Jahre vergangen sind und weitere Wertabschläge vorzunehmen sind.

Aufgrund der Abnutzung der Einrichtungsgegenständen vom Stichtag des Gutachtens 07.02.2022 auf den Stichtag 10.10.2025 wird daher ein Wertabschlag von 15 % vorgenommen.

Sollten Zweifel an dieser Vorgehensweise bestehen, müssten sämtliche Einrichtungsgegenstände im Detail erfasst werden.

Auszug aus dem Gutachten SV Ing. Michael Pinczolics vom 07.11.2022:

Pos	Menge	Beschreibung des Objektes	Schätzwert	Minderung
		Ladenbaueinrichtung		
		Zimmereinrichtung (aus 2021)		
1		<u>Zimmereinrichtung (Tischleranfertigung) Fa. KAMPER, hier im Schätzwert inbegriffen sind:</u> - 13 Stk. Betthaupt, Breite/Höhe ca. 200/210 cm, vertikale Brettholzverkleidung Mareiner Holz Piz Nair gebürstet - 13 Stk. Nachttischwinkel, Breite/Höhe ca. 40/25 cm - 4 Stk. Schrankeinheiten Modul 01, ca. 40/60/245 cm - 3 Stk. Schrankeinheiten Modul 02, ca. 40/60/245 cm - 3 Stk. Schrankeinheiten Modul 03, ca. 60/60/245 cm - 11 Stk. Schrankeinheiten Modul 04, ca. 60/60/245 cm - 13 Stk. Waschtische auf je 1 Stk. Aufsatzwaschbecken <i>(Ausnahme Suite mit 2 St. Aufsatzwaschbecken)</i> - 13 Sk. Garderoben (Garderobenstangen oder Platten) - 3 Stk. Sonder-Sideboards (Nische), ca. 110/25 cm - 7 Stk. Schreibtischplatten, ca. 120-150/40-50/75 cm - 13 Stk. Wandspiegel über Waschbecken in div. Größen - 13 Stk. Wandspiegel, ca. 80-130/200 cm	49.000,00	41.650,00
		Ladenbau öffentliche Möblierung, Möbel (aus 2021)		
2		<u>Ladenbau (Tischleranfertigung) Fa. KAMPER, hier im Schätzwert inbegriffen sind:</u> - Sideboard Eingang, ca. 80/40/65 cm - Bar-Schank/Theke, ca. 210+250/110 cm, mit Steinplatte - Wandnischen-Regalverbau, ca. 160/110/30 cm - Trägerverkleidung Balken in Gaststube - 3 Stk. Esstische, ca. 90/190/75 cm - 3 Stk. Esstische, ca. 105/200/75 cm - 21 Stk. Esstische, ca. 100/100/75 cm - 4 Stk. Esstische, ca. 140/100/75 cm	91.000,00	77.350,00
		Zwischensumme	140.000,00	119.000,00

Pos	Menge	Beschreibung des Objektes	Schätzwert	Minderung
		Übertrag	140.000,00	119.000,00
		- Waschtischplatte WC Herren, ca. 110/35 cm - Ledersitzbank, Sitzfläche ca. 45 cm, L ca. 460 cm - Ledersitzbank, Sitzfläche ca. 45 cm, L ca. 540 cm - Ledersitzbank, Sitzfläche ca. 45 cm, L ca. 1.640 cm - 8 Stk. Ledersitzbank, Sitzfläche ca. 45 cm, L ca. 135 cm - Serviceschrank/Sideboard, ca. 160/45/70 cm - Rezeptionsschrank, ca. 200/50/70 cm - Rezeptionspult, 2 Pultelemente, ca. 210+130/94-106 cm - 4 Stk. Wandverkleidung Holzschalung, ca. 80/250 cm - 2 Stk. Wandverkleidung Holzschalung, ca. 150/135 cm		
		Mobilien, Fahrnisse		
		Kücheneinrichtung (abc finance), aus 2022		
3	1	<u>Kücheneinrichtung LEASING, Fabr. ROSMANN, inbegriffen:</u> Edelstahl-Arbeitsverbau, ca. 4.100/700/900 mm, mit Umluft- kühltisch mit 1 Tür und 4 Laden, integriertes Kühlaggergat, Einschweißbecken ca. 500/400/250 mm und rund ca. 300 mm	5.500,00	4.675,00
4	1	Unterbau-Tiefkühlschrank LIEBHERR GGU 1550-21 4303 Edelstahloptik, ca. 600/600/850 mm	400,00	340,00
5	1	Edelstahl-Arbeitsverbau, ca. 2.860/700/900 mm, mit Umluft- kühltisch mit 2 Türen, Waschbecken ca. 400/400/250 mm	3.800,00	3.230,00
6	1	Edelstahl-Arbeitsverbau L-förmig, ca. 1.570/2.515x700x900 mm, mit Umluft-Kühltisch mit 3+4 Laden, integriertes Kühl- aggregat	3.800,00	3.230,00
7	1	Edelstahl-Arbeitsverbau L-förmig, ca. 4.000/1.100x800x900 mm, mit Umluft-Kühltisch mit 4 Laden, integriertes Kühl- aggregat, Mülleimer, Ladenstock GN 1/1	5.000,00	4.250,00
8	1	Edelstahl-Gewürzbord, ca. 1.400/400 mm, mit 3 Schütten	300,00	255,00
9	1	Teller-Wärmeschrank, ca. 1.400/750/900 mm, Wärmebrücke	1.500,00	1.275,00
		Zwischensumme	160.300,00	136.255,00

Pos	Menge	Beschreibung des Objektes	Schätzwert	Minderung
		Übertrag	160.300,00	136.255,00
10	1	PRISMA Edelstahl-Küchenblock, ca. 2.200/1.600/900 mm mit BERNER Einbau-Induktionsfeld BI4EGDF20, ca. 650/650mm BERNER Lavasteingrill Rustica BRLE40, ca. 400x600 mm BERNER Einbau-Fritteuse BFE60, ca. 600x600 mm, 2x12l BERNER Einbau-Induktionsfeld BI2EGFFQ10, ca. 650/350mm BERNER Universalkocher BUEF1/1, ca. 400/600 mm BERNER Salamander BSALH60, ca. 600/500 mm	25.000,00	21.250,00
11	1	BAVARIAN Edelstahl-Dunstabzugshaube, ca. 2.200/1.800mm	1.800,00	1.530,00
12	1	Edelstahl-Zulauftisch, ca. 1.200x1.400/730/900 mm	1.500,00	1.275,00
13	1	ARISTARCO AH 1040E Haubenspülmaschine	2.200,00	1.870,00
14	1	Edelstahl-Ablauf Tisch, ca. 1.200/730 mm	650,00	552,50
		Sonstige Fahrnisse		
		Gästezimmer		
15	12	4K-UHD Fernseher LG 50UP75006LF + Wandhalterungen <i>möglicher Eigentumsvorbehalt Fa. Sound & Vision</i>	3.600,00	3.060,00
16	1	4K-UHD Fernseher LG 55UP81006LR + Wandhalterung <i>möglicher Eigentumsvorbehalt Fa. Sound & Vision</i>	400,00	340,00
17	1	Posten Vorhänge für 13 Zimmer (zumeist 4 Seitenteile)	2.500,00	2.125,00
18	13	Beistelltische (zusätzlich zu Winkelbord)	260,00	221,00
19	13	Doppelbetten inkl. Matratzen, ca. 190/200 cm (Rückwand in Tischlerposition inbegriffen)	5.200,00	4.420,00
20	13	Sitzgruppen jeweils mit 2 Polsterstühlen u. Beistelltisch	1.300,00	1.105,00
21	13	Garnituren HAGLEITNER Putzpapier-/Seifenspender	650,00	552,50
		Zwischengang und Balkon		
22	1	Pflanzengefäß im Zwischengang	180,00	153,00
23	2	Sonnenliegen, dunkelgrau	180,00	153,00
24	1	Design-Gartentisch, ca. 130/130 cm	150,00	127,50
		Zwischensumme	205.870,00	174.989,50

Pos	Menge	Beschreibung des Objektes	Schätzwert	Minderung
		Übertrag	205.870,00	174.989,50
25	4	Design-Gartenstühle, Seilbespannung, inkl. Kissen	160,00	136,00
26	3	unterschiedlich große Kunststoff-Lagerschränke je 2 Türen	180,00	153,00
27	1	schwarze Deckenschiene inkl. 2 Leuchtstrahler	80,00	68,00
28	1	schwarze Deckenschiene inkl. 6 Leuchtstrahler	240,00	204,00
		Eingangsbereich		
29	1	schwarze Deckenschiene inkl. 6 Leuchtstrahler	240,00	204,00
		Terrassenbereich hinten		
30	4	Outdoor-Gartentisch/Rundtisch, Holz/Metall, D ca. 120 cm	600,00	510,00
31	38	Outdoor-Gartenstühle KAVEHOME mit Armlehnen, schwarz	1.520,00	1.292,00
32	4	Outdoor-Gartentisch, Holz/Metall, ca. 160/90 cm	200,00	170,00
33	6	Garten-Sonnenschirme inkl. Metallsteher	900,00	765,00
34	2	ECLER IG108 Outdoor Lautsprecher grün	500,00	425,00
35	ca. 15	unterschiedlich große Pflanzengefäße/Töpfe	900,00	765,00
		Hochzeitssaal		
36		<u>ANMERKUNG:</u> Die hier befindlichen alten Möbel (Tische inkl. ca. 180 Stühle), Dekorationsobjekte sowie veraltete Gastronomiegeräte stehen vernehmlich im Privateigentum und wurden nicht in die KG eingebracht. Dies wurde vom Steuerberater auf Nachfrage auch bestätigt	Fremdeigentum	
37	2	Buffettische/Ausgabestelle, ca. 500/90 cm	600,00	510,00
38	1	Bistrotisch Holz/Metall, ca. 200/100 cm	180,00	153,00
39	1	Luster im Durchmesser ca. 300 cm	400,00	340,00
40	1	DLP-Beamer OPTOMA inkl. Beamer-Leinwand	180,00	153,00
		Terrassenbereich vorne		
41	4	Design-Gartentische, ca. 130/130 cm	600,00	510,00
		Zwischensumme	213.350,00	181.347,50

Pos	Menge	Beschreibung des Objektes	Schätzwert	Minderung
		Übertrag	213.350,00	181.347,50
42	16	Design-Gartenstühle, Seilbespannung, inkl. Kissen	640,00	544,00
43	4	Design-Hochtische, Holz/Metall, ca. 130/60/115 cm	800,00	680,00
44	2	Garten-Sonnenschirme inkl. Metallsteher	200,00	170,00
45	1	PA-Lautsprecher AUDAC	80,00	68,00
46	5	Hängeleuchten, Metallschirm	100,00	85,00
		Rezeption		
47	2	Bankomatkassen - 1 Stk davon SUNMI	Fremdeigentum	
48	1	AIO-PC MSI	150,00	127,50
49	1	Monitor MEDION	60,00	51,00
50	1	Design-Loungegruppe: 2 Sessel, 1 Teppich, 1 Couchtisch	250,00	212,50
		Gasträume		
51	50	Polsterstühle mit Armlehnen, Holzfüße	3.000,00	2.550,00
52	12	Hängeleuchten, Metallschirm	240,00	204,00
53	1	KAFFEE PARTNER Kaffevollautomat, Leihgerät	Fremdeigentum	
54	3	Buffettische/Frühstückstische, Holz/Metall, ca. 130/80 cm	300,00	255,00
55	1	PAUSCHALE für Buffett-Utensilien, Kleingeschirr, Etagere	180,00	153,00
56	2	Schwungrad-Aufschnittmaschinen NOAW schwarz, 12/2021 <i>1 Stk davon original verpackt/ungesehen bewertet</i>	7.600,00	6.460,00
57	5	PA-Lautsprecher AUDAC	400,00	340,00
58	1	schwarze Deckenschiene inkl. 5 Leuchtstrahler	200,00	170,00
59	1	schwarze Deckenschiene inkl. 5 Leuchtstrahler	200,00	170,00
60	2	Weinkühlschränke NORDCAP VKG 571, 355l	1.400,00	1.190,00
61	1	Pflanzengefäß im Gastraum	180,00	153,00
62	1	Posten fest verbauter Holz-Sitzbänke sind im Anlagenverzeichnis nicht gelistet und stehen im Privateigentum, lediglich die Restaurierung vom Tischler (Fa. Kamper) wurde durch die KG bezahlt	Fremdeigentum	
		Zwischensumme	229.330,00	194.930,50

Pos	Menge	Beschreibung des Objektes	Schätzwert	Minderung
		Übertrag	229.330,00	194.930,50
63	1	schwarze Deckenschiene inkl. 4 Leuchtstrahler	160,00	136,00
64	1	schwarze Deckenschiene inkl. 2 Leuchtstrahler	80,00	68,00
65	1	schwarze Deckenschiene inkl. 2 Leuchtstrahler	80,00	68,00
66	1	schwarze Deckenschiene inkl. 2 Leuchtstrahler	80,00	68,00
67		<u>im Fremdeigentum der Brauerei:</u> - 1 Edelstahl-Kühlpult 4-ladig mit Eigenaggregat - 4-stellige Bier- und Sodazapfanlage samt Gläserdusche - 1 Karbonator BLANCE - 2 UTK H60GE 4teilig (<i>hier war eine Zuordnung nicht möglich</i>)	Fremdeigentum	
68	1	2-stellige Espressomaschine SM 100E inkl. Kaffeemühle	1.500,00	1.275,00
69	1	Edelstahl-Gläerspüler ARISTARCO, ca. 45/65 cm	500,00	425,00
70	1	Edelstahl-Eiswürfelbereiter HOSHIZAKI, ca. 50/80 cm	500,00	425,00
71	1	15" Gastronomie-Kasse mit Touch-TFT, 2 Bondrucker	800,00	680,00
		Küche		
72	1	Aufschnittmaschine Type 275G/CE	350,00	297,50
73	1	PAUSCHALE für Küchenutensilien: Schöpfer, Pfannen, Schneidebretter, Töpfe, GN-Wannen in div. Größen	800,00	680,00
74	1	Vakuum-Verpackungsmaschine ASM ECO VAC 410, 2021	2.500,00	2.125,00
75	1	Kombidämpfer RATIONAL CM61, 10 kW	1.500,00	1.275,00
76	1	Gewerbe-Mikrowelle PANASONIC Pro II NE-1840	700,00	595,00
77	1	NORDCAP Schockfroster Edelstahl, B/H ca. 70/80 cm	2.500,00	2.125,00
78	1	Warmhaltegerät/Hold-O-Mat, kein Hersteller ersichtlich	650,00	552,50
79	1	Edelstahl-Servierwagen	100,00	85,00
80	1	Edelstahl-Arbeitstisch mit Grundplatte, ca. 160/70 cm	300,00	255,00
		Zwischensumme	242.430,00	206.065,50

Pos	Menge	Beschreibung des Objektes	Schätzwert	Minderung
		Übertrag	242.430,00	206.065,50
81	6	Metall-Steckregale, ca. 90/180 cm	180,00	153,00
82	1	wandmontierter Netzwerkschrank mit Kompaktkopfstelle TRIAX TV COMPACT HEADEND und R-TEC Stromleiste	2.500,00	2.125,00
83	1	wandmontierter Netzwerkschrank mit Patchpanele, Switch USW Pro, Firewall FORTINET FortiGate 60F	800,00	680,00
84	1	Küchenmaschine THERMOMIX	Fremdeigentum	
85	1	Rührmaschine BOSCH	300,00	255,00
86	1	Gemüseschneider ROBOT COUPE CL 50	900,00	765,00
		Vorraum Küche		
87		1 Audiorack bewertet mit Inhalt: - Modular-Audioplayer AUDAC XMP44 - Mischer AUDAC MTX88 - 4-Kanal-Endstufe AUDAC EPA254 - Amplifier AUDAC DPA154	2.000,00	1.700,00
88	2	gemauerte Kühlzelle (1 Stk davon TK), Teil der Liegenschaft	---	---
		Außenlager		
89	1	Rasentraktor HONDA HF2218 SL, Baujahr 1999	1.000,00	850,00
90	1	Zapfwellenstromerzeuger MOLL ZG-140/22DMR, Bj. 2021	2.000,00	1.700,00
91	1	Einachsanhänger FLUCHER, WZ-4UUGG, § 57a 09/2019 FIN: 22461, Erstzulassung: 17.09.1993, Eigen-/Gesamtgewicht: 255/1.200 kg	400,00	340,00
		Büro		
92	1	PAUSCHALE für Büroinventar: Holz-Lagerregal, Metallschrank grün versperrbar, PC TERRA, Tintenstrahldrucker HP, Multifunktionsdrucker BROTHER, Racing-Drehstuhl	600,00	510,00
		Zwischensumme	253.110,00	215.143,50

Pos	Menge	Beschreibung des Objektes	Schätzwert	Minderung
		Übertrag	253.110,00	215.143,50
		Bestecke, Teller, Getränke		
93	1	PAUSCHALE für ca. 220 Garnituren Teller+Bestecke (anteilig 70 Garnituren neu im Küchenbereich), hier inbegriffen Teller Suppe/Fleisch/Dessert, Messer/Gabel/Löffel	3.300,00	2.805,00
94	1	PAUSCHALE für ca. 600 Gläser (Bier, Wein, Soda, Cafe)	1.000,00	850,00
95	1	PAUSCHALE für ca. 200 Flaschen Wein, - div. Qualitäten	2.000,00	1.700,00
96	1	PAUSCHALE für sonstige ungeöffnete Getränkebestände	1.500,00	1.275,00
97	1	PAUSCHALE für ca. 12 Chewing-Dish	360,00	306,00
97	1	PAUSCHALE für sonstige Menagen, Salz/Pfefferstreuer etc.	360,00	306,00
		Waschraum		
99	1	Frontlader-Waschmaschine MIELE Professional WS 5436	300,00	255,00
100	1	Trockner MIELE Professional T5206	200,00	170,00
101	1	Heißmangel MIELE ELECTRONIC HM 5311	200,00	170,00
		Sonstiges (Fernschätzung)		
102	1	Notebook DELL Latitude 5520 <i>möglicher Eigentumsvorbehalt Fa. Steinbauer IT</i>	900,00	765,00
		Zwischensumme	263.230,00	223.745,50
		abzüglich Leasingobjekte	51.450,00	43.732,50
		Gesamtsumme	211.780,00	180.013,00

Der Verkehrswert / Schätzwert der Einrichtungsgegenstände abzüglich eines Abschlages von 15% beträgt zum Stich

€ **180.000,00**

(in Worten: einhundertachtzigtausend)

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

7 FOTODOKUMENTATION

Gaststätte mit Fremdenzimmern und Wohnhaus – von der Straßenseite aus fotografiert





Aufnahmen von der Gartenseite mit Flachdach und Balkon









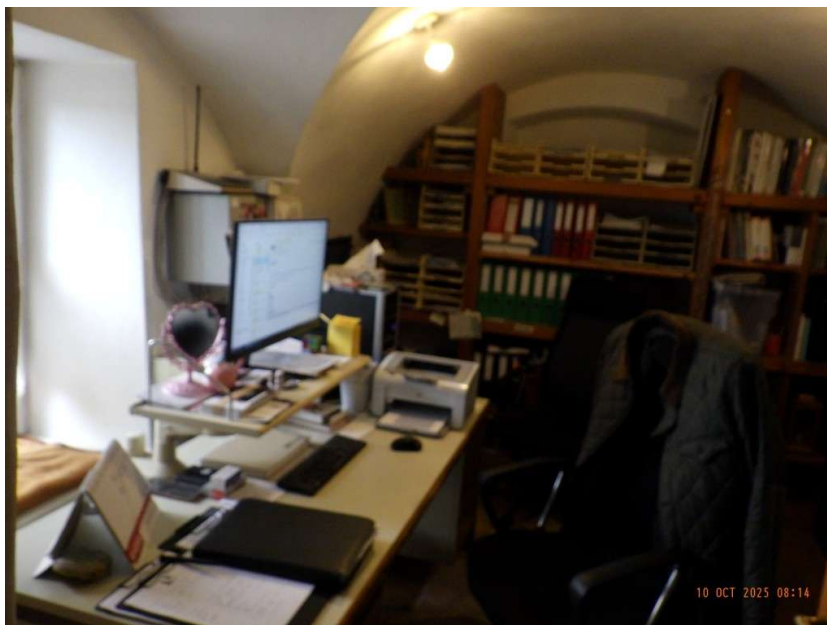
Räumlichkeiten im Gebäude

Erdgeschoß

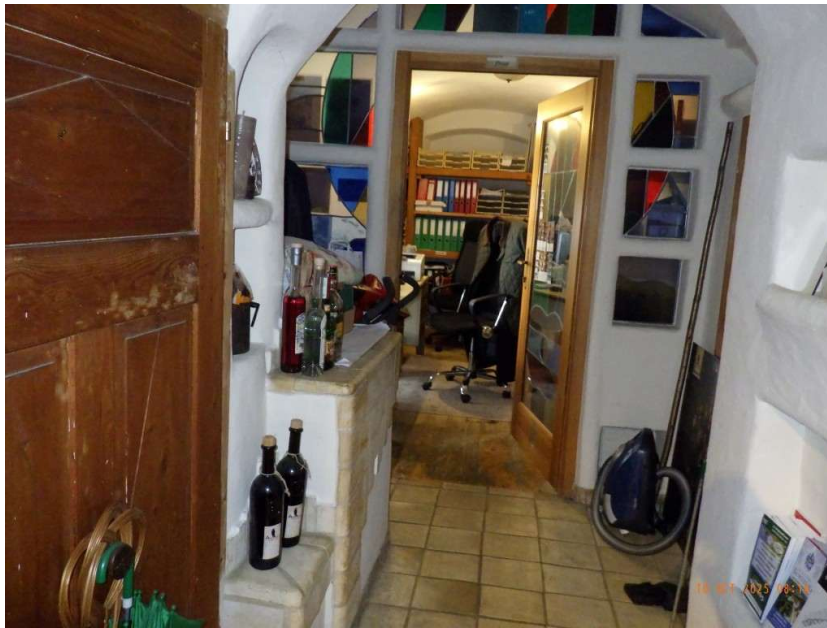
Diele mit Stiege ins Obergeschoß



Office



Vorraum



Ausgabe, Küche, Geschirrspülraum







Vorratsraum



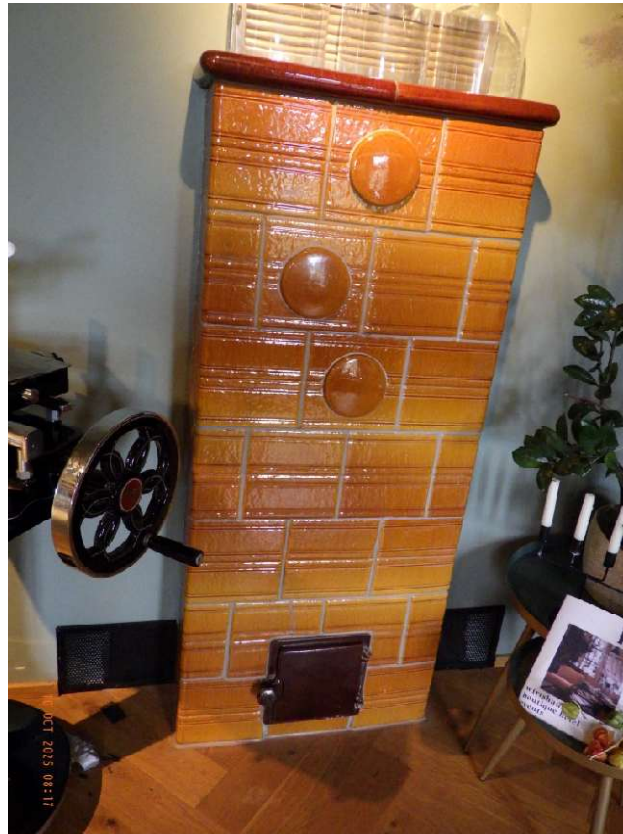
Gaststube





Extrastüberl





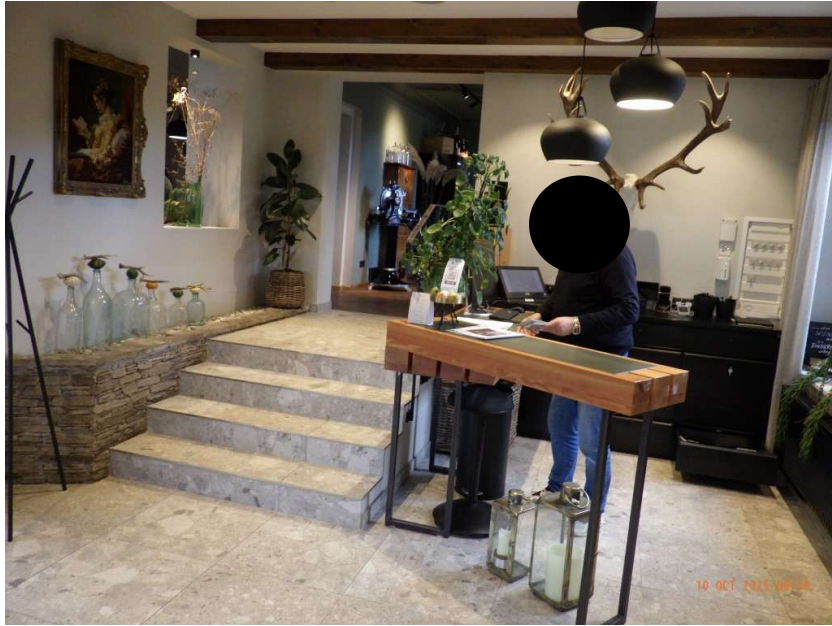
Speisesaal





Empfang



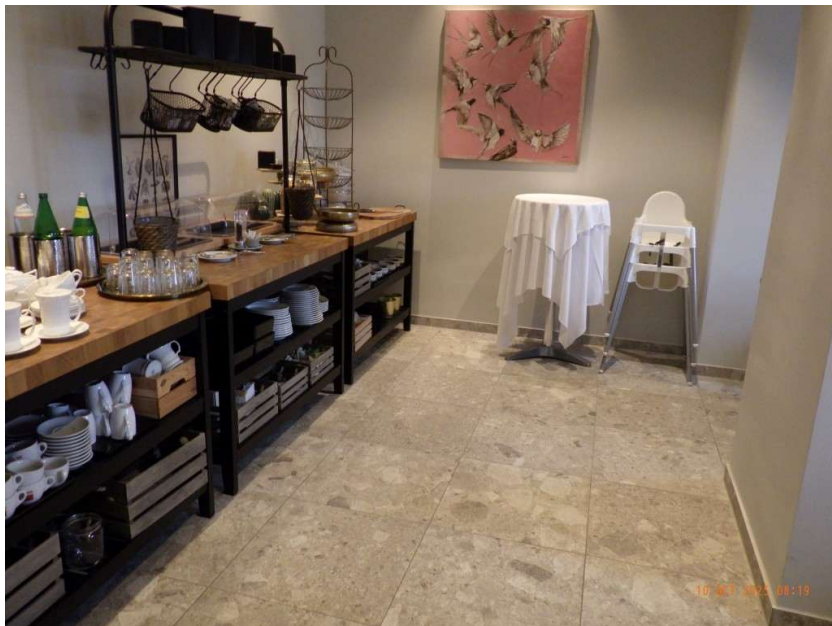


Gaststube





Buffetbereich (Jägerstüberl) mit Nischen





Vorraum



Zimmer 107 mit WC, Bad und Balkon







Behinderten-WC



Vorraum



Wäscherei



Kühlhaus



Weinkeller



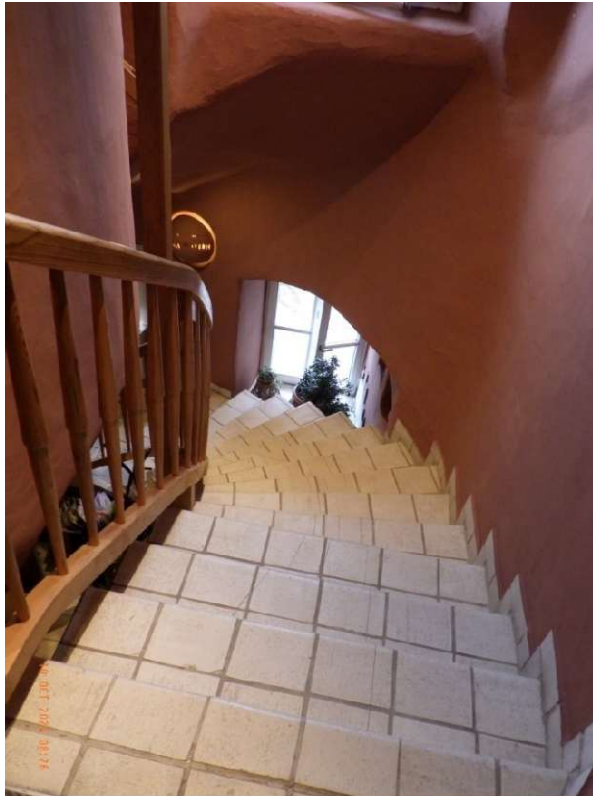
Keller



Getränkelager

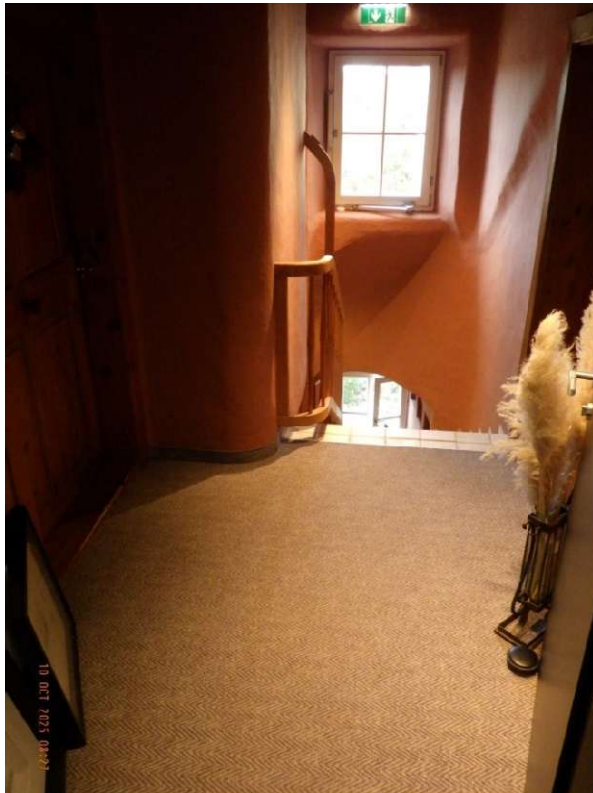


Stiege ins 1. Obergeschoß



1. Obergeschoß

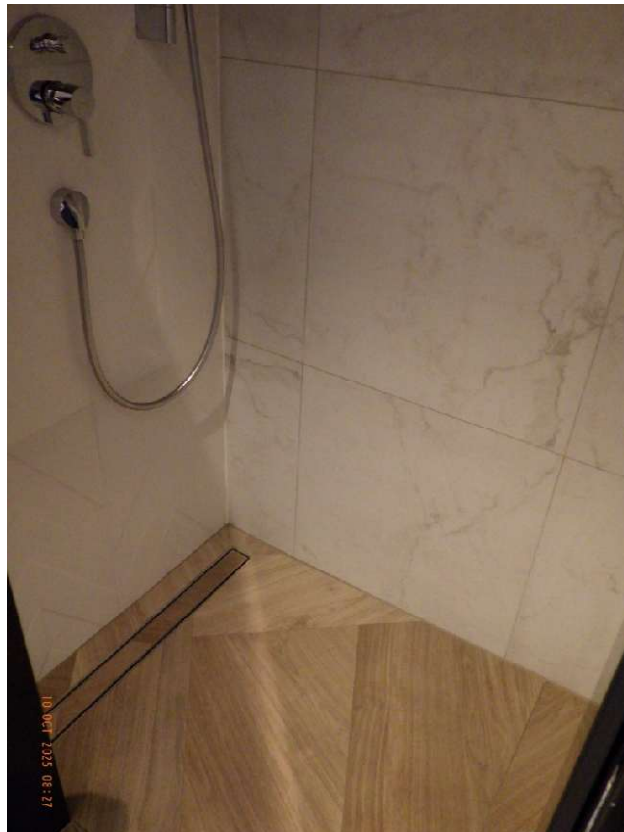
Gang zu den Fremdenzimmern





Zimmer 1 bis 3 (analog ausgeführt)







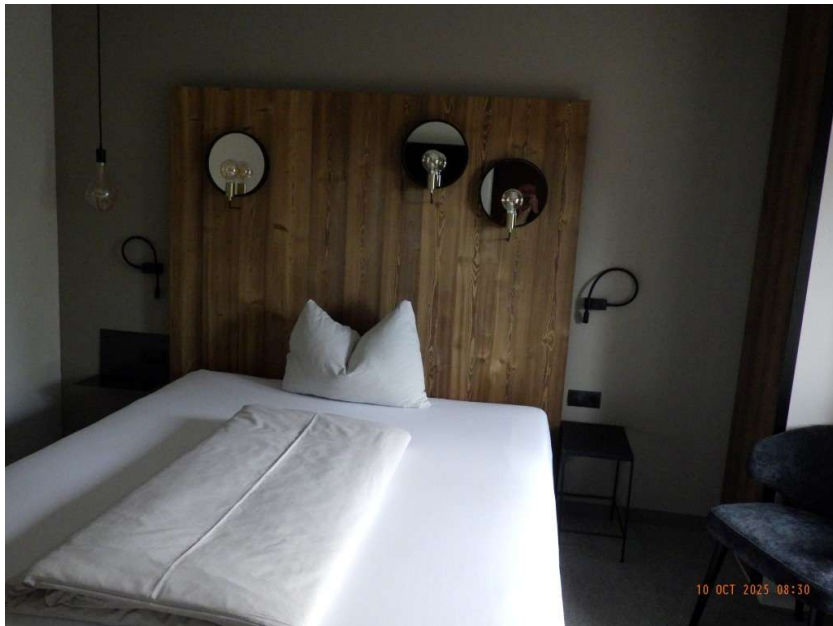
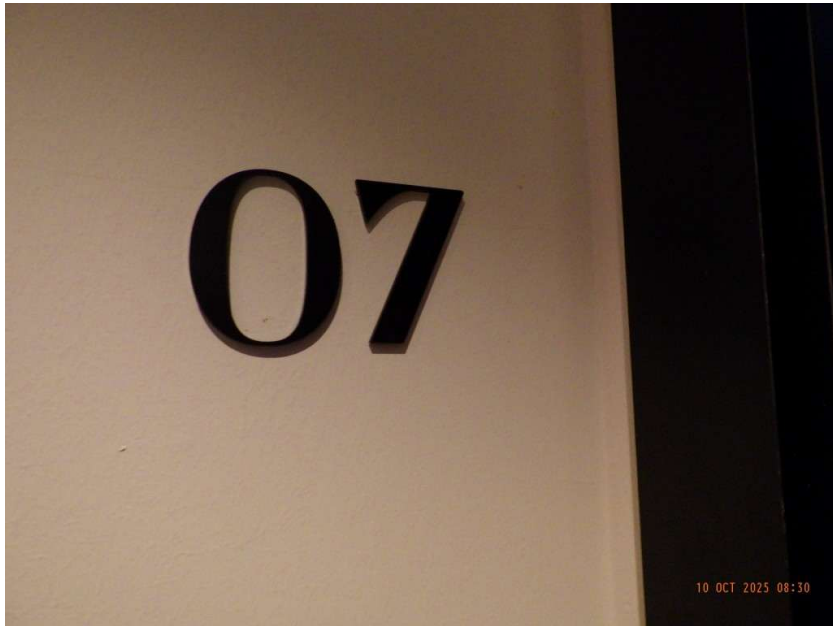
Zimmer 05 bis 07

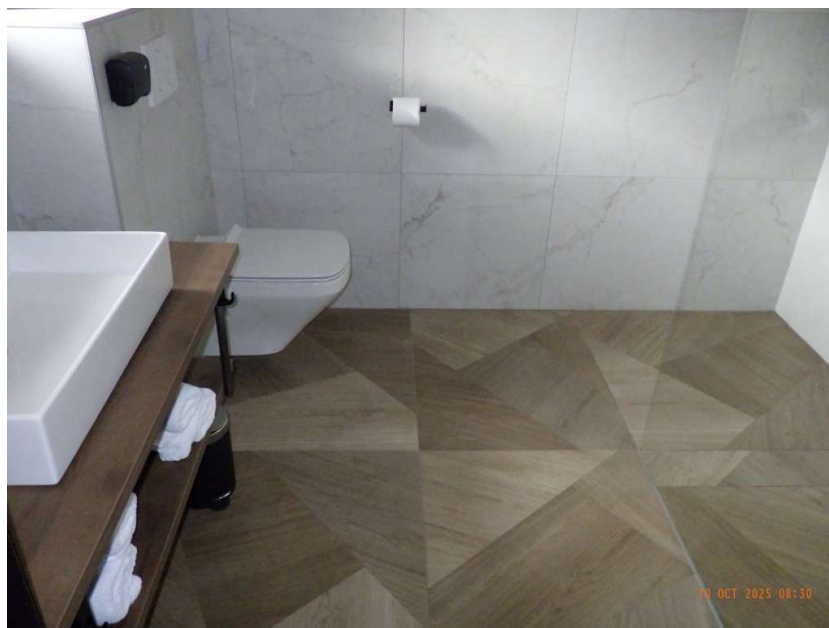












Stiege zum nicht ausgebauten Dachboden





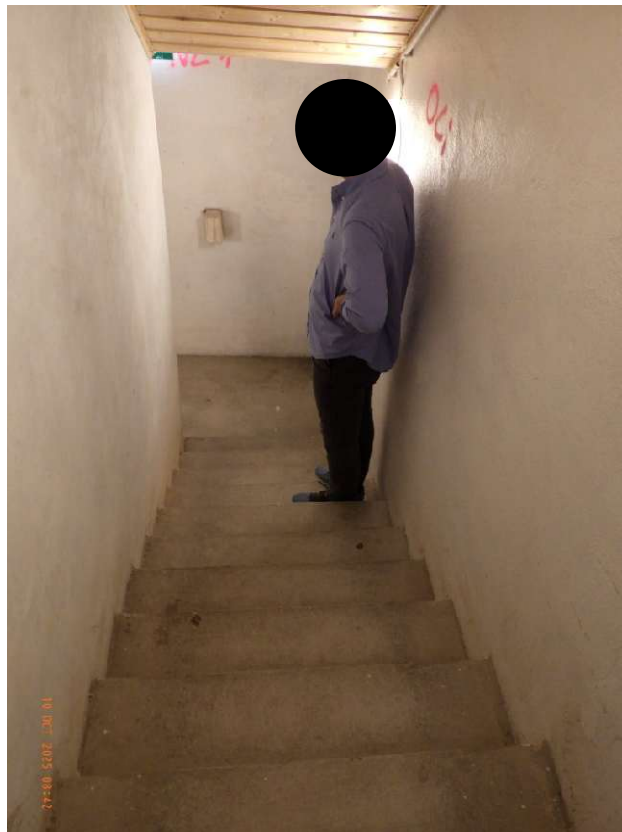




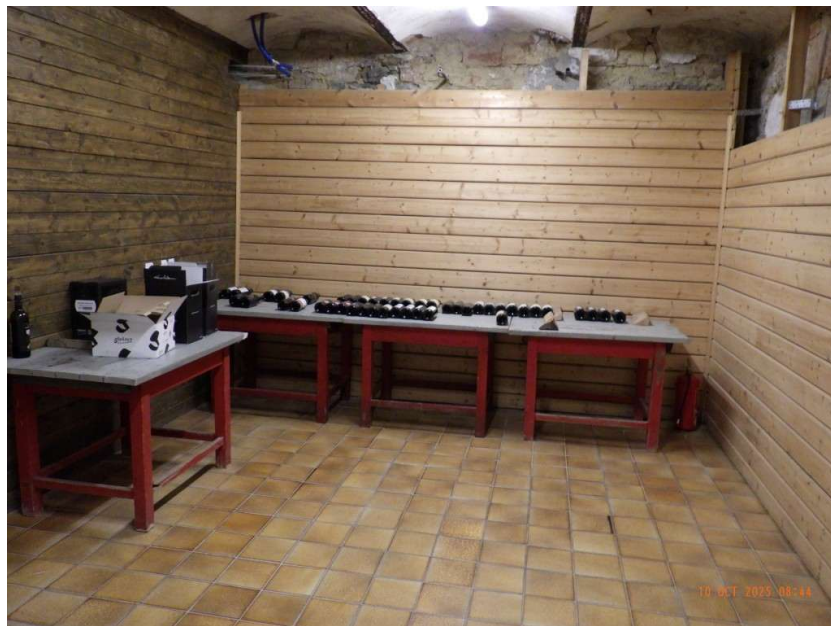




Stiege zum Keller mit Kellerräumen









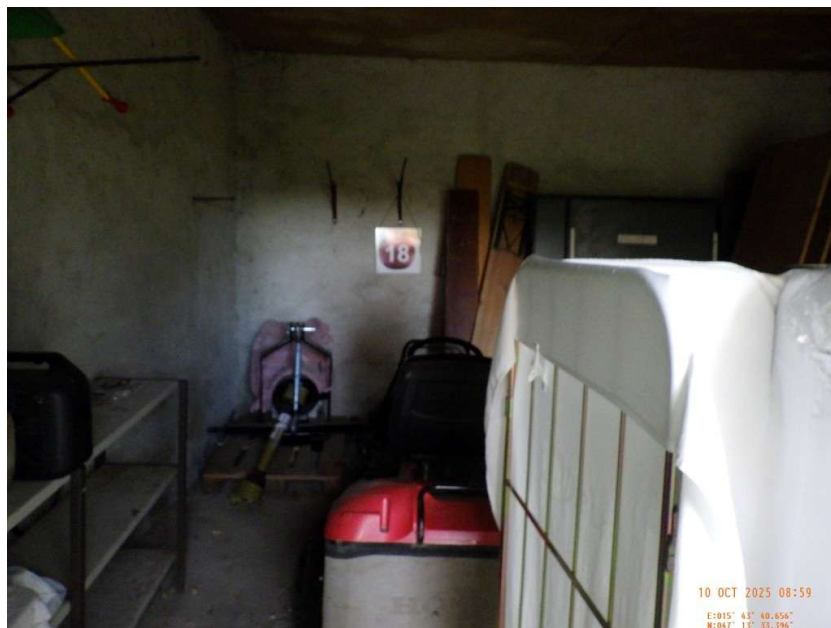


Nebengebäude





ehemaligen Stallungen und Nebenräume









erdgeschoßiger Bereich









Festgehalten wird, dass der private Wohnbereich nicht fotografisch dokumentiert wurde.

8 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER GRUNDSTÜCKE

8.1 Grundbuch:

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 68253 Puch
BEZIRKSGERICHT Weiz

EINLAGEZAHL 3

Letzte TZ 4362/2025
HARGER

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.7/1		GST-Fläche	2586	
		Bauf. (10)	1036	
		Sonst (50)	1550	Puch 42
				Puch 2
.7/3		Gärten (10)	39	
223		GST-Fläche	31192	
		Landw (10)	14153	
		Landw (20)	7534	
		Gärten (10)	2839	
		Wald (10)	5983	
		Sonst (10)	437	
		Sonst (70)	246	
230/5		Gärten (10)	525	
244/2		Landw (20)	* 10118	
637/4		Wald (10)	7836	
643/6		Landw (20)	9982	
644		GST-Fläche	14223	
		Landw (10)	11730	
		Wald (10)	2493	
649		GST-Fläche	7630	
		Landw (10)	3610	
		Landw (20)	4020	
650		GST-Fläche	30314	
		Bauf. (10)	163	
		Landw (10)	15932	
		Landw (20)	14219	Puch 154
655		Wald (10)	4989	
783/2		Sonst (10)	* 157	
800/6		Sonst (10)	246	
GESAMTFLÄCHE			119837	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten (10): Gärten (Gärten)

Landw (10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Landw (20): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Dauerkulturanlagen oder Erwerbsgärten)

Sonst (10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst (50): Sonstige (Betriebsflächen)

Sonst (70): Sonstige (Freizeitflächen)

Wald (10): Wald (Wälder)

```

***** A2 *****
1 a 819/1913 Grunddienstbarkeit
    Fahrtrecht an .19/1 208/1 208/2 je KG 68223 Höfling
    b 2621/1955 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
      aus EZ 93 GB 68223 Höfling
    c 1435/1986 Berichtigung gem § 21 GUG hins a
38 a gelöscht
***** B *****
3 ANTEIL: 1/1
  Johann Hofer
  GEB: 1955-01-18 ADR: Puch 2, Puch bei Weiz 8182
  a 1492/1984 Einantwortungsurkunde 1983-05-18 Eigentumsrecht
  m 2178/2024 Vorkaufsrecht
***** C *****
5 a 1492/1984
  DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren über Gst .7/1 223 gem Pkt 9
  Erbübereinkommen 1983-09-29 für Gst .91
  b 354/1986 Berichtigung gem § 21 GUG hins a
13 a 3917/2015 Pfandurkunde 2015-06-24
  PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 285.000,--
  für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
  (FN 34274d)
  b gelöscht
14 a 1559/2022 Pfandurkunde 2022-03-17
  PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
  für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
  (FN 34274d)
  c 2621/2025 Versteigerungsverfahren in LNR 21
15 a 1217/2023 Darlehensvertrag 2023-03-02
  PFANDRECHT EUR 57.000,--
  3,5 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 10.000,-- für
  Schorrer Beteiligungs GmbH (FN 459694x)
16 a 3216/2023 Darlehensvertrag 2023-05-11, Vollmacht 2023-03-26
  PFANDRECHT EUR 206.000,--
  5 % Z, 7 % VZ, NGS EUR 20.000,-- für
  Schorrer Beteiligungs GmbH (FN 459694x)
  b 943/2025 Hypothekarklage (46 Cg 17/25p, LG für ZRS Graz)
17 a 2178/2024
  BESTANDRECHT
  gem Pachtvertrag 2023-08-16 für
  Gemeinde Puch bei Weiz
18 a 2178/2024
  VORKAUFRECHT hins Gst 223
  gem Pkt XIV. Pachtvertrag 2023-08-16 für
  Gemeinde Puch bei Weiz
19 a 2178/2024
  DIENSTBARKEIT Gehen und Fahren
  mit Fahrzeugen aller Art über Gst .7/1 223 800/6
  gem Pkt XV. Pachtvertrag 2023-08-16 für
  Gemeinde Puch bei Weiz
21 a 2621/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
  Hereinbringung von vollstr EUR 911.399,84 s.A. für
  Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
  (FN 34274d) (12 E 11/25f)
  b 2621/2025 Pfandrecht in LNR 14
22 a 3132/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
  Hereinbringung von vollstr EUR 206.000,-- s.A. für
  Schorrer Beteiligungs GmbH (FN 459694 x)
  (12 E 14/25 x)

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

```

8.2 Beschreibung Gst. Nr. 244/2 und 783/2, EZ 3, KG 68253 Puch:

8.2.1 Lage:

Diese beiden Grundstücke bilden in der Natur eine wirtschaftliche Einheit und liegen am Ortsrand von Puch bei Weiz, in einem bereits bebauten Bereich.

Die Grundstücke sind von der Landesstraße L361 – Etzersdorferstraße aus erreichbar und führt von dieser Landesstraße ein öffentlicher, asphaltierter Weg zu einem neu erschlossenen Siedlungsgebiet.

Ostseitig am Grundstück Nr. 244/2 vorbeiführend ist der Radweg W216.

Die Lage der Grundstücke ist nach Westen hin geneigt, die Figuration L-förmig, jedoch großflächig. Die Grundstücke liegen auf einer Anhöhe mit hervorragendem Fernblick.

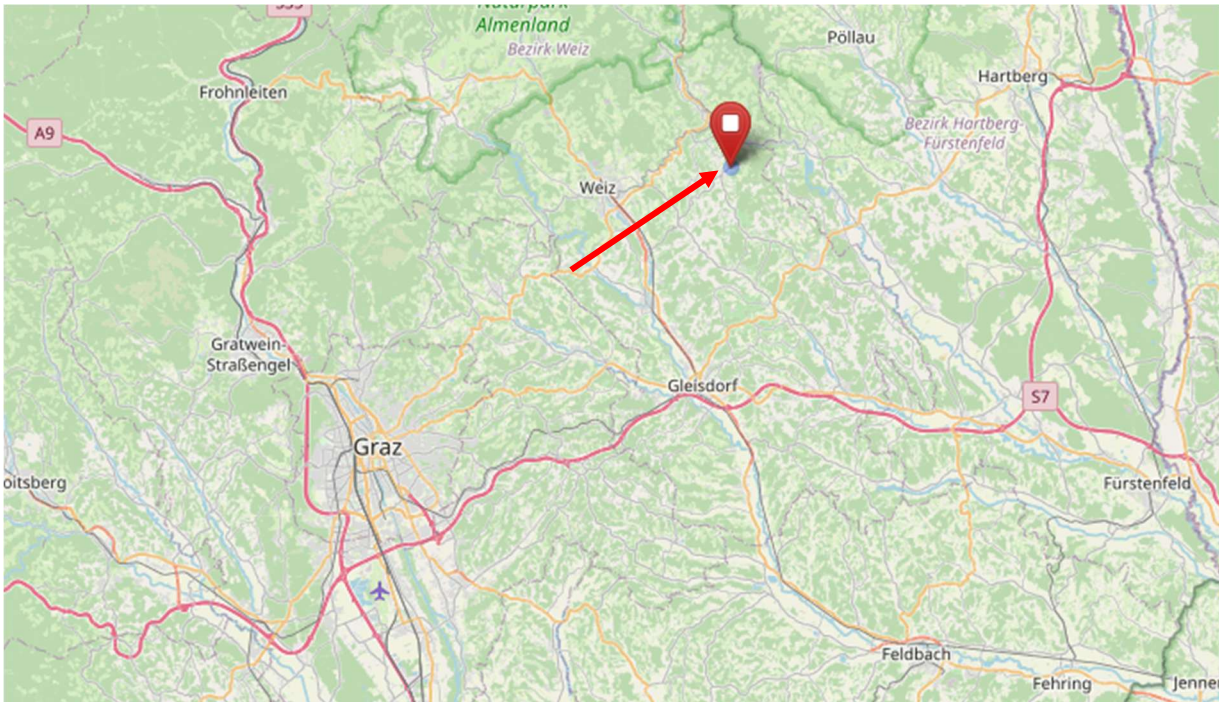
Die Grundstücke nord- und südseitig sind bereits bebaut, westseitig ist der Bereich, mit Ausnahme des Grundstücks Nr. 11, unbebaut und bestehen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Festgehalten wird, dass die Grundstücke derzeit wie folgt gewidmet sind:

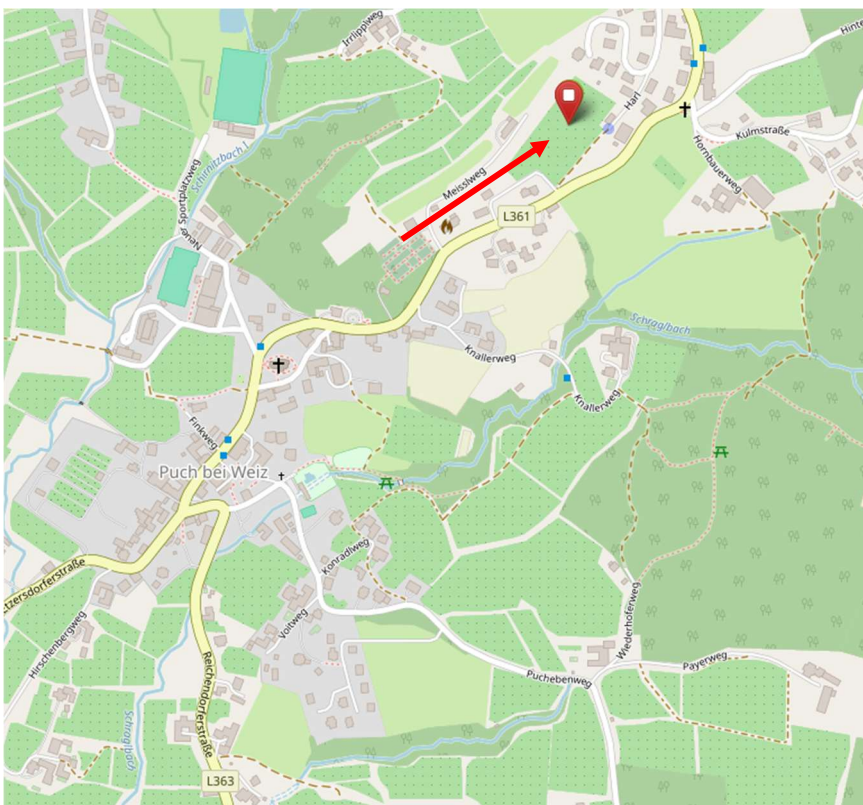
Gst. Nr. 244/2	größtenteils als „LF“ – Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland sowie zu einem kleinen Teil als „WA“ – Allgemeines Wohngebiet mit dem Zusatz „A 5“ – Aufschließungsgebiete
Gst. Nr. 783/2	teilweise „LF“ – Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland und teilweise „VERK“ - Verkehrsfläche Gemeindestraßen, Güterwege, Interessentenweg und Privatwege

Laut Bestätigung der Gemeinde Puch bei Weiz (siehe Beilage) befindet sich das Grundstück Nr. 244/2 im Entwicklungsplan 4.0 der Gemeinde und ist als Bauerwartungsland eingetragen. Für eine Ausweitung als Bauland im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist ein Verfahrens Antrag bei der Gemeinde Puch bei Weiz einzubringen.

Soweit absehbar, wäre, so scheint es, eine Umwidmung möglich, sodass dieses Faktum in der Bewertung berücksichtigt wird.



Makrostandort



Mikrostandort



8.2.2 Flächenwidmung:

Wie dem Auszug aus dem digitalen Atlas Steiermark zu entnehmen, sind die Grundstücke wie folgt gewidmet:

Gst. Nr. 244/2	größtenteils als „LF“ – Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland sowie zu einem kleinen Teil als „WA“ – Allgemeines Wohngebiet mit dem Zusatz „A 5“ – Aufschließungsgebiete
Gst. Nr. 783/2	teilweise „LF“ – Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland und teilweise „VERK“ - Verkehrsfläche Gemeindestraßen, Güterwege, Interessentenweg und Privatwege

8.2.3 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Öffentliche Anschlüsse auf dem Grundstück direkt sind nicht ersichtlich, liegen jedoch, soweit vom Verpflichteten angegeben, im Nahbereich des öffentlichen Gutes und ist eine Aufschließung ohne Probleme möglich.

8.2.4 Bewertung:

Bezugnehmend auf die Bestätigung der Gemeinde Puch bei Weiz vom 22.12.2025 erscheint eine Umwidmung durch einen Verfahrens Antrag bei der Gemeinde möglich, sodass dies in der Bewertung berücksichtigt wird.

Baulandpreis bei bereits gewidmeten Flächen

(siehe Seite 45 dieses Gutachtens) € 56,00

Abschlag aufgrund der noch durchzuführenden Umwidmung

und der Größe des Grundstücks im Verhältnis zur Größe der

abgefragten Grundstücke bei den Vergleichspreisen von 40 % € 22,40

Vergleichspreis / m² somit € 33,60

Vergleichspreis / m² gerundet € 34,00

Gst. Nr. 244/2:

„LF“ – Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland:

„WA“ – Allgemeines Wohngebiet mit dem Zusatz „A 5“ – Aufschließungsgebiete

10.118 m² à € 34,00 € 344.012,00

Gst. Nr. 783/2:

„LF“ – Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland

„VERK“ - Verkehrsfläche Gemeindestraßen, Güterwege, Interessentenweg und Privatwege

157 m² à € 34,00 € 5.338,00

Verkehrswert der Grundstücke Nr. 244/2 und 783/2 € 349.350,00

8.3 Beschreibung Gst. Nr. 637/4, 643/6, 644, 649, 650 und 655, EZ 3, KG 68253

Puch:

8.3.1 Lage:

All diese Grundstücke bilden in der Natur eine wirtschaftliche Einheit und liegen außerhalb des Ortsgebietes von Puch bei Weiz.

Erschlossen sind die Grundstück über den vorbeiführenden Kundergraberweg I bzw. über den Purwai Weg. Der Purwai Weg führt in unmittelbarer Nähe in die Landesstraße L361.

Festgehalten wird, dass das Grundstück Nr. 650 von den Grundstücken Nr. 644 und 649 durch den Purwai Weg getrennt ist. Gleichfalls von den Grundstücken Nr. 643/6 und 649 getrennt ist das Grundstück Nr. 655 durch den Kundergraberweg I.

Angegeben wird bei meiner Befundaufnahme, dass das Grundstück Nr. 650 an den Ballonfahrklub verpachtet ist und sich auf diesem Grundstück ein Gebäude im ostseitigen Bereich liegend befindet. Der Pachtvertrag ist diesem Gutachten angeschlossen.

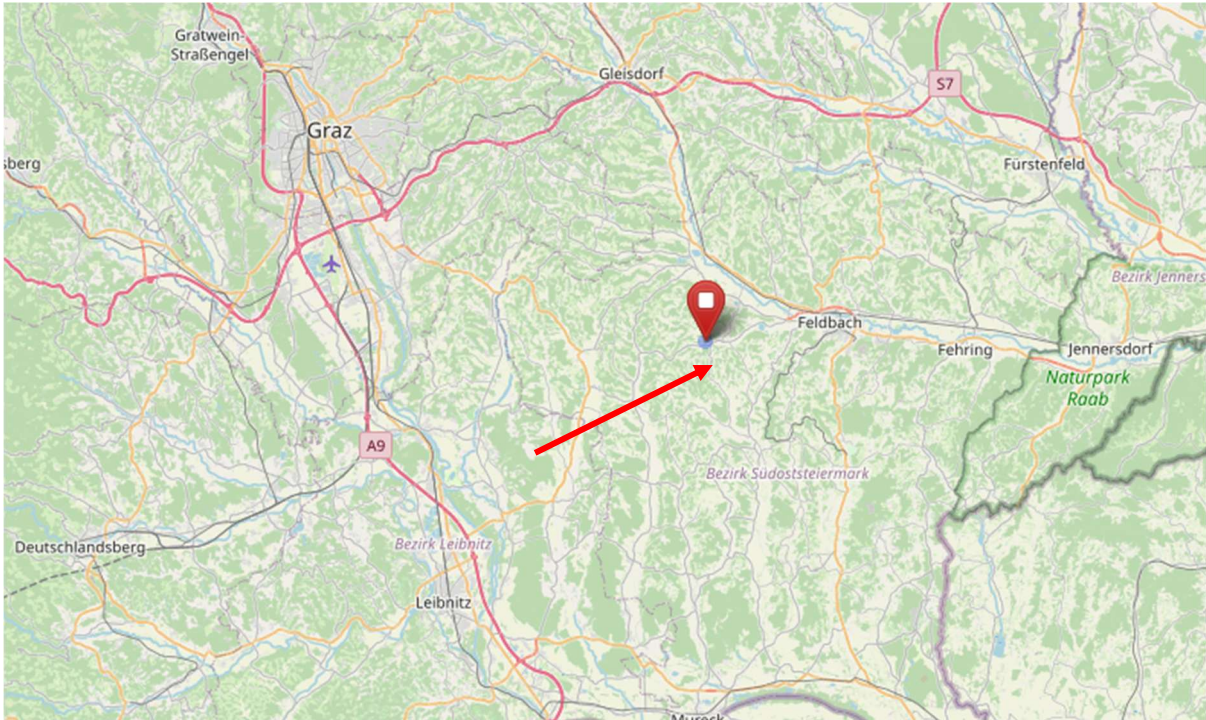
Das Grundstück Nr. 650 stellt in der Natur eine Wiesenfläche dar mit leichter Osthanglage und, soweit angegeben, mit Strom und Wasser zum errichteten Gebäude.

Bei den Grundstücken Nr. 637/4 und 655 handelt es sich um bewaldete Grundstücke mit leichten Hanglagen.

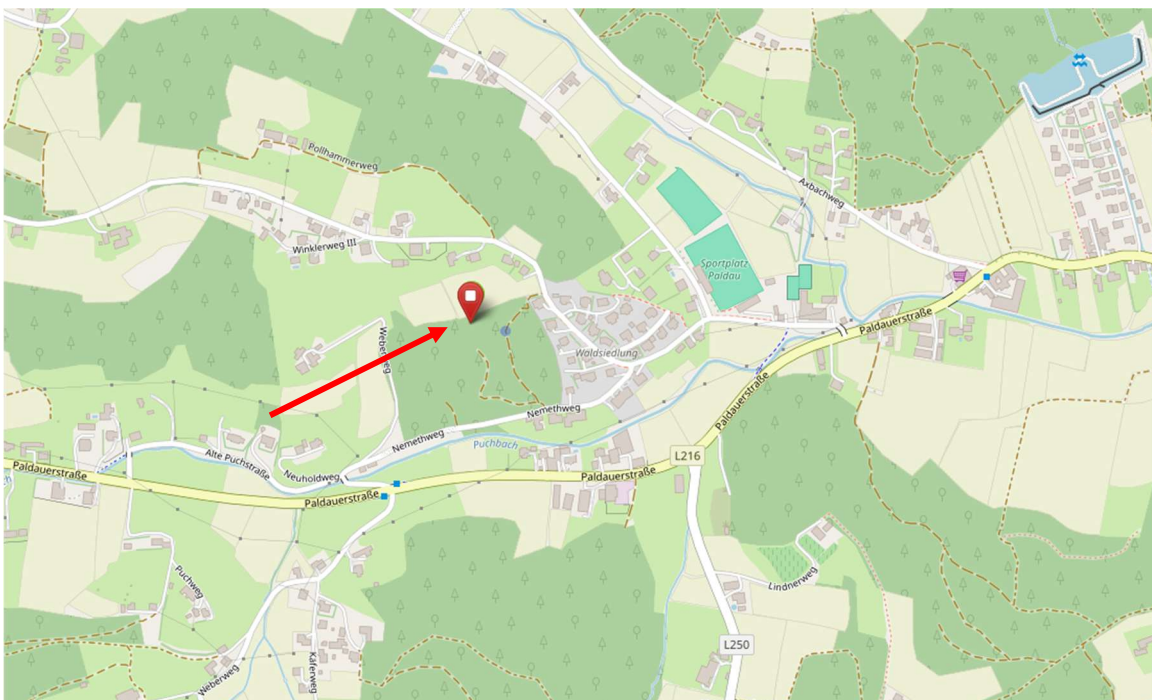
Vorhanden sind Mischwaldbestände mit einem geschätzten Alter von 60 Jahren bis 70 Jahren und ausschließlich Brenn- und Schleifholz.

Die Grundstücke Nr. 643/6, 644 und 649 haben gleichfalls leichte Hanglage zur Landesstraße und handelt es sich hier um landwirtschaftliche Nutzflächen, welche zum Zeitpunkt der Befundaufnahme Ackerflächen darstellen und teilweise mit Mais bepflanzt sind.

Festgehalten wird, dass sich keines der Grundstücke im Flächenwidmungsplan befindet und somit kein Bauland darstellt. Die Grundstücke werden daher als land- und forstwirtschaftliche Flächen bewertet.



Makrostandort

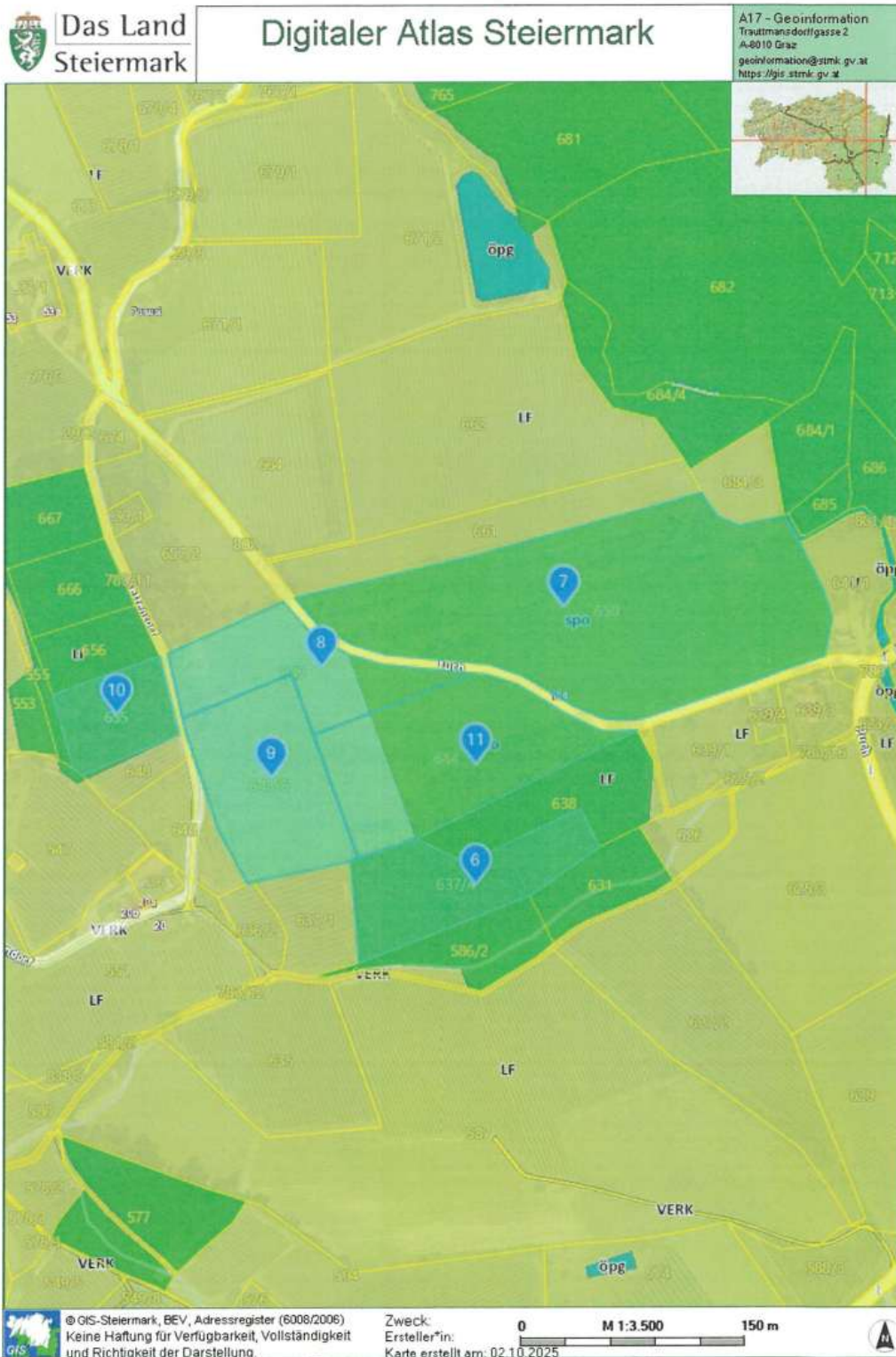


Mikrostandort

8.3.2 Flächenwidmung:

Wie dem Auszug aus dem digitalen Atlas Steiermark zu entnehmen, sind die Grundstücke wie folgt gewidmet:

Gst. Nr. 637/4	„LF“ – Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland
Gst. Nr. 643/6	„LF“ – Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland
Gst. Nr. 644	teilweise „LF“ – Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland und größtenteils „SPO“ – Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke
Gst. Nr. 649	teilweise „LF“ – Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland und teilweise „SPO“ – Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke
Gst. Nr. 650	„SPO“ – Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke
Gst. Nr. 655	„LF“ – Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland



8.3.3 Bewertung:

Gst. Nr. 637/4

„LF“ – Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland

7.836 m² à € 3,00 € 23.508,00

Gst. Nr. 643/6

„LF“ – Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland

9.982 m² à € 3,00 € 29.946,00

Gst. Nr. 644

„LF“ – Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland

„SPO“ – Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke

14.223 m² à € 3,00 € 42.669,00

Gst. Nr. 649

„LF“ – Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland

„SPO“ – Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke

7.630 m² à € 3,00 € 22.890,00

Gst. Nr. 650

„SPO“ – Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke

30.314 m² à € 3,00 € 90.942,00

Gst. Nr. 655

„LF“ – Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland – laut Grundbuch Wald

4.989 m² à € 3,00 € 14.967,00

9 FOTODOKUMENTATION der Grundstücke

Zufahrt zu Grundstück Nr. 244/2 mit Aufnahmen des Umfelds und dem schönen Fernblick







Radweg beim Grundstück Nr. 244/2 vorbeiführend



**Zufahrtsstraße zu den Grundstücken Nr. 650, 644 und 649 mit
den Grundstücken beidseitig von der Straße aus gelegen**



Ballonhaus – nicht im Eigentum des Verpflichteten



10 ZUSAMMENSTELLUNG

Verkehrswert der EZ 3, Gst. Nr. .7/1, .7/3, 223, 230/5 und 800/6, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 68253 Puch, BG Weiz, in 8182 Puch bei Weiz, Puch 2, 42 und 154

€ 2.451.000,00

Verkehrswert der EZ 3, Gst. Nr. 244/2, KG 68253 Puch, BG Weiz, in 8182 Puch bei Weiz

€ 344.012,00

Verkehrswert der EZ 3, Gst. Nr 783/2, KG 68253 Puch, BG Weiz, in 8182 Puch bei Weiz

€ 5.338,00

Verkehrswert der EZ 3, Gst. Nr 637/4, KG 68253 Puch, BG Weiz, in 8182 Puch bei Weiz

€ 23.508,00

Verkehrswert der EZ 3, Gst. Nr 643/6, KG 68253 Puch, BG Weiz, in 8182 Puch bei Weiz

€ 29.946,00

Verkehrswert der EZ 3, Gst. Nr 644, KG 68253 Puch, BG Weiz, in 8182 Puch bei Weiz

€ 42.669,00

Verkehrswert der EZ 3, Gst. Nr 649, KG 68253 Puch, BG Weiz, in 8182 Puch bei Weiz

€ 22.890,00

Verkehrswert der EZ 3, Gst. Nr 650, KG 68253 Puch, BG Weiz, in 8182 Puch bei Weiz

€ 90.942,00

Verkehrswert der EZ 3, Gst. Nr 655, KG 68253 Puch, BG Weiz, in 8182 Puch bei Weiz

€ 14.967,00

VERKEHRSWERT GESAMT € 3.025.272,00

(in Worten: dreimillionennullfünfundzwanzigtausendzweihundertzweiundsiebzig)

VERKEHRSWERT DES INVENARTS € 180.000,00

(in Worten: einhundertachtzigtausend)

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



The image shows a handwritten signature in blue ink. The signature is written over a circular green stamp. The stamp contains the text: 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger BAUER Ing. Werner BAYER'. The signature is a cursive script that starts with a large 'W' and ends with a long tail.