

**Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Mario SCHALKO, M.A.**  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Franz Grünberger Straße 13  
E-Mail: mario.schalko@gmx.at

3852 Gastern  
Handy: 0664/3023910



Gastern, 09.02.2015

Bezirksgericht Waidhofen/Thaya

Raiffeisenpromenade 2/1  
3830 Waidhofen/Thaya

7 E 1808/13f

# BEWERTUNGSGUTACHTEN

Mit Beschluss des Bezirksamtes Waidhofen/Thaya vom 31.07.2014, eingegangen am 08.08.2014, wurde ich als Sachverständiger in der Exekutionssache der

betreibenden Partei: **Dr. Reinhard MIKULA**  
Bösendorferstraße 5/8  
1010 Wien

vertreten durch: JEANNEE Rechtsanwalt GmbH  
Bösendorferstraße 5/8 Mahlerstraße 11  
1010 Wien

verpflichteten Partei: **Andrea HÖFERLE**  
Sparkassenplatz 10  
3843 Dobersberg

bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert von je 92/368 Anteilen von der Liegenschaft in 3871 Neu-Nagelberg 260, Wohnungseigentum an Wohnung TOP 1 und Top 3, Parz. Nr. 209/2, EZ 250, GB 07221 Nagelberg, BG Gmünd, zu erstatten.

Grundlagen der Bewertung:

Befundaufnahme am 18.09.2014 in der Zeit von 07.55 Uhr bis 09.35 Uhr im Beisein von

- Herrn Dr. iur. Ferdinand Blankenbourg (für die verpflichtete Partei) und
- dem gefertigten Sachverständigen.

Erhebungen beim Gemeindeamt Brand-Nagelberg

Erhebungen beim Bezirksgericht Gmünd

Erhebungen am Realitätenmarkt

Erhebungen bei der Hausverwaltung

Bewertungstichtag:

Tag der Befundaufnahme, 18.09.2014

## **I. B E F U N D:**

Zu bewertendes Objekt:

Je 92/368 Wohnungseigentumsanteile der Wohnhausanlage (Wohnungen TOP 1 und 3).



Die nachfolgenden technischen Daten wurden teilweise örtlich erhoben, den Unterlagen entnommen, angegeben bzw. stellen mehrfach Annahmen dar. Es beziehen sich die Ausführungen größtenteils nur auf den gegenständlichen Bereich.

Geschoße:

Kellergeschoß	Raumhöhe ca. 2,46 m in der westlichsten Garage und ca. 2,48 m im Keller vor dem Tankraum
Erdgeschoß	Raumhöhe ca. 2,52 m im Zimmer und ca. 2,57 m in der Diele
Obergeschoß	Raumhöhe ca. 2,57 m im Wohnzimmer und ca. 2,57 m in der Diele

Fundierung:

Streifenfundierung

Kellergeschoßmauerwerk:	Schalstein- bzw. Hohlblockmauerwerk
Mittelmauerwerk:	Hohlblockmauerwerk
Zwischenwände:	Ziegelwände sowie Lattenkonstruktionen

Erd-, Ober- und Dachgeschoßmauerwerk:	Hohlblockmauerwerk
Mittelmauerwerk:	Hohlblockmauerwerk
Zwischenwände:	Zwischenwandsteine

Kaminmauerwerk:

Mauerwerk (ev. bei der Zentralheizung mit Rohreinsatz)

Decke über Kellergeschoß:

Hohlkörperdecke

Decke über Erd- und Obergeschoß:

Hohlkörperdecke

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Wellplatten

Wärmedämmung über oberster Geschoßdecke:

Wurde nur teilweise angeordnet bzw. nicht in einer dem heutigen Stand entsprechenden Stärke

Brandhemmender Abschluss zum Dachboden:

Wurde nicht gänzlich ausgebildet

Stiege vom Keller- in das Obergeschoß:

Jeweils zweiarmige Massivstiege samt Kunststeinanordnung

Aufstieg vom Obergeschoß in den Dachboden:

Einschubtreppe

Fassadenausbildung:

Verputz

Außenanlagen auf der Liegenschaft:

Der Hauszugang ist mit Waschbetonplatten versehen. Der Vorplatz vor den Garagen wurde asphaltiert. Die sonstige allgemein nutzbare Freifläche verfügt im Wesentlichen über einen Rasenbewuchs, einzelne Bäume und Sträucher sind gepflanzt. Laut Angabe steht jedem Wohnungseigentümer ein kleiner Gemüsegarten zur Verfügung. Über die Eigentumsverhältnisse der Einfriedungen konnten keine definitiven Angaben getätigt werden.

Wasserversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Abwasserbeseitigung:

Anschluss an den Schmutzwasserkanal

Die Niederschlagswässer werden ev. in den nordseitig angrenzenden Bach geleitet

Stromversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Gasversorgung:

Zuleitung möglicherweise bis zum Gebäude

Beheizung der Räumlichkeiten und Warmwasserbereitung:

Erfolgt vermutlich von der Ölzentralheizungsanlage (Daten lt. Bauanzeige, da eine Begehung des Heizraumes nicht möglich war: Elco-Klößner, Unon 2-34, Nennheizleistung max. 34 kW/h; Austria Email, VL 301, Standspeicher mit 300 Liter Nenninhalt), welche sich im kellergeschoßigen Heizraum befindet und von der Firma Techem betreut werden soll, über Radiatoren.

Sonstiges:

Für jede Wohnung stehen ein Kellerabteil sowie eine Garage zur Verfügung, wobei die genaue Zuordnung nicht bekannt ist (es wurden jeweils die im westlichen Gebäudeteil befindlichen Garagen und Abteile als gegenständlich bezeichnet). Die Abgrenzung der Abteile erfolgte mittels Lattenkonstruktionen. In den Garagen gelangten Metallkipptore zur Versetzung. Betonböden sind gegeben.

Die auszugsweise vorliegende Nutzwertberechnung wird beigefügt: Die Wohnungen verfügen laut dieser Unterlage jeweils über 78,69 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, 7,24 m<sup>2</sup> Loggiaausmaß, 6,86 m<sup>2</sup> Kellerabteilfläche und eine 16,65 m<sup>2</sup> große Garage.

Im Keller stehen unter anderem eine Waschküche und ein Trockenraum für die allgemeine Nutzung zur Verfügung.

Bau- und Instandhaltungszustand, etc. (es handelt sich um keine taxative Auflistung):

Grundsätzlich ist anzuführen, dass sowohl fassaden- als auch raumseitig an einzelnen Stellen Schadensbilder vorliegen bzw. unfachliche Ausführungen erhoben werden konnten. Betreffend dem Gesamtzustand ist auf die Fotodokumentation einzugehen (es wurden noch einzelne zusätzliche Fotos angefertigt, welche jedoch aus Kostengründen nicht beigefügt wurden).

Schadstellen bzw. Verfärbungen zeigen sich an der Fassade.

Beeinträchtigungen liegen an den Außenanlagen vor.

In den Räumlichkeiten (Allgemeinbereiche und eher geringfügig wohnungsintern) sind an einigen Stellen Abnutzungserscheinungen, Verfärbungen, Rissbildungen, Anstrichschäden, offene Fugen, Hohlstellen, Feuchtigkeitseinwirkungen, fehlende Randabschlüsse, uneinheitliche Ausführungen, etc. wahrnehmbar.

Fallweise eher geringe Niveauunterschiede wurden vorgefunden.

Das Fensterbrett von der Küche der Wohnung TOP 3 löst sich teilweise auf.

Stellenweise Lichteintritte wurden durch die Deckung festgehalten.

Nicht verkleidete Rohführungen bestehen im Dachboden.

Beeinträchtigungen zeigen sich teilweise an den Kaminen.

Es werden die heutigen Anforderungen an Wärmeschutz, etc. nicht erreicht.

Die Wohnungen befinden sich im Erd- bzw. Obergeschoß und erstrecken sich von der Straßenseite (Südlage) über die West- bis zur Nordseite. Eine Aufzugsanlage ist nicht installiert. In unmittelbarer Nähe bestehen Einkaufsmöglichkeiten, etc. nicht. Der Grenzübergang ist in relative geringer Entfernung positioniert.

Als eingeschränkt kann die Interessensgruppe für derartige Liegenschaften angesehen werden. Diesem Umstand wird durch die Anwendung eines Abschlages für Marktanpassung Rechnung getragen.

Ein kompletter Bauakt inkl. Planunterlagen sowie einer Benützungsbewilligung bzw. Fertigstellungsmeldung vom gesamten Umfang liegt nach Rücksprache mit der Baubehörde nicht vor. Abweichungen (eher geringfügig) wurden zwischen Plandarstellung und Naturstand vorgefunden (Änderungen erfolgten in den beigefügten Grundrissdarstellungen teilweise).

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit sämtlicher Installationen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Heizung, Wasser, Kanal, etc.) können keine Angaben getätigt werden, eine Überprüfung erfolgte nicht. Ebenso wurden statische und bauphysikalische Überprüfungen, etc. nicht vorgenommen. Ein Energieausweis soll nicht erstellt worden sein. Fallweise waren aufgrund von Lagerungen sowie mangelnder Belichtung und nicht gegebener Zutrittsmöglichkeiten die Befundungen nicht bzw. nur in eingeschränktem Umfang gewährleistet.

Betreffend den Verlauf der Grundgrenzen sowie der Grundstücksfläche konnte keine Überprüfung erfolgen, eine Vermessung wurde nicht beauftragt. Ob bzw. in welchem Umfang Grenzüberbauten bzw. „rechtmäßige Nutzungen“ vorliegen, kann nicht angeführt werden.

Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen bestehen, auf solche wurde auch nicht verwiesen – diesbezügliche eingehende Befundungen erfolgten nicht. Hochwassereinwirkungen (insbesondere in letzter Zeit) bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen. In diesem Zusammenhang ist ebenso auf die beigefügten Unterlagen einzugehen.

Rückstandsbeträge, im Grundbuch eingetragene Pfandrechte sowie aushaftende Darlehen wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Auf die seitens der Hausverwaltung vorgelegten Unterlagen, welche auszugsweise beigelegt sind, ist einzugehen. Es ist je Wohnung die Vorschreibung für September 2014 beigelegt. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass die Position Betr.k.Abr. je Wohnung bei 3 Monaten in dieser Höhe aufscheint. Darüber hinaus wurde jeweils im Jänner 2014 eine Position Sonderzuf. in der Höhe von netto € 1.380,-- vorgeschrieben. Laut den zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden die beiden Wohnbauförderungsdarlehen gekündigt. Vom Finanzamt wurde der Feststellungsbescheid zur Verfügung gestellt. Zur beigelegten Reparaturfondsabrechnung 2014 sowie Betriebskostengesamtabrechnung wurde von der Hausverwaltung mitgeteilt, dass diese als vorläufig zu betrachten sind, da noch nicht abschließend geprüft und auch noch nicht an die WEG verschickt.

Es sollen beide Liegenschaftsanteile eigen genutzt sein bzw. leer stehen. Auf das Vorliegen von Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde.

**a) 3871 Neu-Nagelberg 260, Top 1, Parz. Nr. 209/2, EZ 250:**

Gegenständlich sind 92/368 Wohnungseigentumsanteile der Wohnhausanlage.

Die Wohnung TOP 1 befindet sich im Erdgeschoß.

Die bei den Raumbeschreibungen verwendeten Abkürzungen bedeuten (die Raumwidmungen beziehen sich fallweise auf die vorgefundenen bzw. angegebenen Nutzungen – somit teilweise abweichend von der nicht gänzlich dem Naturstand entsprechenden Plandarstellung, etc.):

D: Deckenflächen  
W: Wandflächen  
B: Bodenflächen

Erdgeschoß:

Diele:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Der Eingang ist vom Stiegenhaus gewährleistet.

Küche:

D: Anstrich

W: Anstrich und Fliesen

B: Melan

Installationen für die Anordnung einer Abwäsche bestehen.

WC:

D: Paneele

W: Fliesen

B: Fliesen

Eine Raumentlüftung und ein Stand-WC sind angeordnet.

Bad:

D: Paneele

W: Fliesen

B: Fliesen

Eine Badewanne, ein Doppelwaschbecken sowie ein Waschmaschinenanschluss sind vorhanden.

Zimmer:

D: Styropor

W: Anstrich

B: Ev. Melan

Kabinett:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Ev. Melan

Wohnzimmer:

D: Styropor

W: Anstrich

B: Ev. Melan

Loggia (gänzlich verbaut):

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Fenster im gegenständlichen Wohnbereich:  
Kunststofffenster samt Isolierverglasungen sowie mehrere Rollläden

Türen:  
Vollbautüren in Stahlzargen  
Schiebetüre  
Offene Durchgänge

Beschreibung des Zubehörs (bzw. des Wohnungsbestandteils):

Gemäß Beauftragung ist auch die vorhandene zweizeilige Kücheneinrichtung samt den Gerätschaften (mit Ausnahme der „lose“ angeordneten Teile) der Bewertung zugrunde zu legen. Hinsichtlich dem Umfang ist auf die Fotodokumentation einzugehen. Das genaue Alter der einzelnen Gegenstände konnte nicht genannt werden. Anzumerken ist, dass keine Funktionsprüfung erfolgte (auf Mängel wurde nicht verwiesen).

Die übrigen (ohnehin nur geringfügig) vorhandenen freistehenden Einrichtungsgegenstände, Lagerungen, etc. sind nicht gegenständlich.

Nachfolgende Geräte wurden vorgefunden: Geschirrspüler (AEG, Öko Favorit 5089), Elektroherd (Siemens) samt 4 Kochplatten, Dunstabzug.

Sonstiges:

Westlich vom Baukörper befindet sich ein kleiner in Holzbauweise errichteter Pavillon (vermutlich auf Einzelfundierungen angeordnet). Holzfenster samt Isolierverglasungen (auch Fixelemente) gelangten zur Versetzung. Die größte Breite beträgt etwa 1,95 m; eine Höhe von bis zu ca. 2,58 m liegt vor.

**b) 3871 Neu-Nagelberg 260, Top 3, Parz. Nr. 209/2, EZ 250:**

Gegenständlich sind 92/368 Wohnungseigentumsanteile der Wohnhausanlage.

Die Wohnung TOP 3 befindet sich im Obergeschoß.

Die bei den Raumbeschreibungen verwendeten Abkürzungen bedeuten (die Raumwidmungen beziehen sich fallweise auf die vorgefundenen bzw. angegebenen Nutzungen – somit teilweise abweichend von der nicht gänzlich dem Naturstand entsprechenden Plandarstellung, etc.):

D: Deckenflächen

W: Wandflächen

B: Bodenflächen

Erdgeschoß:

Diele:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Der Eingang ist vom Stiegenhaus gewährleistet.

Küche:

D: Anstrich

W: Anstrich und Fliesen

B: Fliesen

Installationen für die Anordnung einer Abwäsche bestehen.

WC:

D: Anstrich

W: Fliesen

B: Fliesen

Eine Raumentlüftung und ein Stand-WC sind angeordnet.

Bad:

D: Anstrich

W: Fliesen

B: Fliesen

Eine Badewanne, Installationen für ein Waschbecken sowie ein Waschmaschinenanschluss sind vorhanden.

Zimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Kabinett:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Wohnzimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Loggia:

D: Anstrich

W: Verputz

B: Estrich

Fenster im gegenständlichen Wohnbereich sowie Loggientüre:

Kunststofffenster samt Isolierverglasungen

Kunststofftüre samt Isolierverglasung

Türen:

Vollbautüren in Stahlzargen

Beschreibung des Zubehörs (bzw. des Wohnungsbestandteils):

Gemäß Beauftragung ist auch die vorhandene zweizeilige Kücheneinrichtung samt den Gerätschaften (mit Ausnahme der „lose“ angeordneten Teile) der Bewertung zugrunde zu legen. Hinsichtlich dem Umfang ist auf die Fotodokumentation einzugehen. Das genaue Alter der einzelnen Gegenstände konnte nicht genannt werden. Anzumerken ist, dass keine Funktionsprüfung erfolgte (auf Mängel wurde nicht verwiesen).

Die übrigen (ohnehin nur geringfügig) vorhandenen freistehenden Einrichtungsgegenstände, Lagerungen, etc. sind nicht gegenständlich.

Nachfolgende Geräte wurden vorgefunden: Kühlschrank samt Gefrierfach (Elektra Bregenz, VE 6174), Elektroherd (Whirlpool) samt Ceranfeld, Dunstabzug (Elektra Bregenz).

## **II. BEWERTUNG:**

Die Bewertung der Liegenschaftsanteile erfolgt aufgrund der vorliegenden bzw. ansonsten überwiegender Nutzung jeweils nach dem Sachwertverfahren. In den angeführten Preisen sind die anteiligen Werte für Anschlussabgaben, Fundierung und Dachkonstruktion, das Kellerabteil sowie die vorhandenen Allgemeinbereiche, etc. enthalten. Gemäß Rücksprache mit dem Bezirksgericht Waidhofen/Thaya sind die aushaftenden Beträge laut den beigefügten Unterlagen der Hausverwaltung nicht in Abzug zu bringen.

### **a) 3871 Neu-Nagelberg 260, Top 1, Parz. Nr. 209/2, EZ 250:**

1.431 m<sup>2</sup> Grundfläche mit der Widmung „Bauland Wohngebiet“,  
bewertet auf Grund der Lage, der Figuration des  
Grundstückes, etc. mit € 10,-- i.M. per m<sup>2</sup> rd € 14.300,--

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne der  
N.Ö. Bauordnung, derzeitiger Einheitssatz der  
Marktgemeinde Brand-Nagelberg, € 450,--,  
Bauklasse III  
Eine Refundierung im Ausmaß von 30 % soll  
bei Fertigstellung gewährt werden bzw. sind  
individuelle Förderungen bei Wohnbauten  
möglich (angenommen wird eine 30%-ige Reduktion)

$\sqrt{1.431 \text{ m}^2} = 37,83 \text{ m} \times € 450,-- \times 1,50 \times 0,70$  rd € 17.900,--

-----  
rd € 32.200,--

92 / 368 Anteile von € 32.200,-- rd € 8.100,--

Nutzfläche laut Nutzwertberechnung:

Wohnung TOP 1	78,69 m <sup>2</sup>
Loggia	7,24 m <sup>2</sup>

Die Fläche der Loggia wird aufgrund des Verbaues gänzlich berücksichtigt, sodass sich eine Berechnungsgrundlage von rd 85,93 m<sup>2</sup> ergibt.

85,93 m<sup>2</sup> Nutzfläche a € 1.450,-- i.M. inkl. USt. = rd € 124.600,--

Abzüglich eines Abschlages für rückgestauten  
Erhaltungsaufwand (Behebung der Bauschäden –  
angenommener Pauschalbetrag –  
ohne Vornahme von Eingriffen, etc.)  
Gekürzter Herstellungswert

- rd €	<u>7.000,--</u>
€	117.600,--

Abzüglich mittlere Altersabwertung  
unter Berücksichtigung der teilweise erbrachten  
Sanierungs- bzw. Umgestaltungsarbeiten  
in der Höhe von

rd 45 % von	€	117.600,--	- rd €	52.900,--	€	64.700,--
-------------	---	------------	--------	-----------	---	-----------

Abzüglich der wirtschaftlichen Wertminderung  
zufolge des verlorenen Bauaufwandes.  
Jeder Ersteher eines Gebäudes, welcher  
dasselbe nicht selbst errichtet hat, würde  
sich einen Neubau nach seinen eigenen  
Vorstellungen herstellen und braucht nicht das  
Vorgegebene zur Kenntnis nehmen (Umfang,  
Baustoffe, Ausstattung, Größe, etc.)

rd 25 % von	€	64.700,--	- rd €	16.200,--
-------------	---	-----------	--------	-----------

Wert des Garagenstellplatzes sowie des Pavillons  
Pauschale rd € 5.000,--

---

Sachwert € 61.600,--

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Verkehrswert anzugeben.

Unter Verkehrswert im Sinne § 2 LBG versteht man jenen Preis, welcher bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage, der Situation auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt erzielt werden kann.

Dabei wird nicht Bedacht auf allfällige subjektive Wertvorstellungen einzelner Personen genommen, sondern orientiert sich vielmehr ausschließlich nach dem nach objektiven Maßstäben erhobenen Befund aller den Wert beeinflussenden Umstände tatsächlicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Art.

Abschlag für Marktanpassung (ebenso ist auf die bereits erwähnten „Umstände“ sowie Beeinträchtigungen zu verweisen)

rd 50 % von € 61.600,-- - rd € 30.600,--

---

**VERKEHRSWERT**

**3871 Neu-Nagelberg 260, Top 1, Parz. Nr. 209/2, EZ 250**

**ohne Berücksichtigung der Abgabenrückstände**

**mit dinglicher Wirkung**

**€ 31.000,--**

---

**Bewertung des Zubehörs (bzw. des Wohnungsbestandteils) von TOP 1:**

Auf die Beschreibung sowie die Fotodokumentation ist zu verweisen.

**Wert der erwähnten Kücheneinrichtung**

**3871 Neu-Nagelberg 260, Top 1, Parz. Nr. 209/2, EZ 250**

**Pauschalbetrag (inkl. USt.)** **rd € 1.500,--**

**b) 3871 Neu-Nagelberg 260, Top 3, Parz. Nr. 209/2, EZ 250:**

1.431 m<sup>2</sup> Grundfläche mit der Widmung „Bauland Wohngebiet“,  
bewertet auf Grund der Lage, der Figuration des  
Grundstückes, etc. mit € 10,-- i.M. per m<sup>2</sup> rd € 14.300,--

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne der  
N.Ö. Bauordnung, derzeitiger Einheitssatz der  
Marktgemeinde Brand-Nagelberg, € 450,--,  
Bauklasse III

Eine Refundierung im Ausmaß von 30 % soll  
bei Fertigstellung gewährt werden bzw. sind  
individuelle Förderungen bei Wohnbauten  
möglich (angenommen wird eine 30%-ige Reduktion)

$\sqrt{1.431 \text{ m}^2} = 37,83 \text{ m} \times € 450,-- \times 1,50 \times 0,70$  rd € 17.900,--

rd € 32.200,--

92 / 368 Anteile von € 32.200,-- rd € 8.100,--

Nutzfläche laut Nutzwertberechnung:

Wohnung TOP 3 78,69 m<sup>2</sup>

Loggia 7,24 m<sup>2</sup>

Die Fläche der Loggia wird mit dem Faktor 0,5 berücksichtigt,  
sodass sich eine Berechnungsgrundlage von rd 82,31 m<sup>2</sup> ergibt.

82,31 m<sup>2</sup> Nutzfläche a € 1.450,-- i.M. inkl. USt. = rd € 119.300,--

Abzüglich eines Abschlages für rückgestauten  
Erhaltungsaufwand (Behebung der Bauschäden –  
angenommener Pauschalbetrag –  
ohne Vornahme von Eingriffen, etc.)  
Gekürzter Herstellungswert

- rd € 7.000,--  
€ 112.300,--

Abzüglich mittlere Altersabwertung  
unter Berücksichtigung der teilweise erbrachten  
Sanierungs- bzw. Umgestaltungsarbeiten  
in der Höhe von

rd 45 % von € 112.300,-- - rd € 50.500,-- € 61.800,--

Abzüglich der wirtschaftlichen Wertminderung  
zufolge des verlorenen Bauaufwandes.

Jeder Ersteher eines Gebäudes, welcher  
dasselbe nicht selbst errichtet hat, würde  
sich einen Neubau nach seinen eigenen  
Vorstellungen herstellen und braucht nicht das  
Vorgegebene zur Kenntnis nehmen (Umfang,  
Baustoffe, Ausstattung, Größe, etc.)

rd 25 % von € 61.800,-- - rd € 15.500,--

Wert des Garagenstellplatzes  
Pauschale rd € 4.000,--

---

Sachwert € 58.400,--

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Verkehrswert anzugeben.

Unter Verkehrswert im Sinne § 2 LBG versteht man jenen Preis, welcher bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage, der Situation auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt erzielt werden kann.

Dabei wird nicht Bedacht auf allfällige subjektive Wertvorstellungen einzelner Personen genommen, sondern orientiert sich vielmehr ausschließlich nach dem nach objektiven Maßstäben erhobenen Befund aller den Wert beeinflussenden Umstände tatsächlicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Art.

Abschlag für Marktanpassung (ebenso ist auf die bereits erwähnten „Umstände“ sowie Beeinträchtigungen zu verweisen)

rd 50 % von € 58.400,-- - rd € 29.400,--

---

**VERKEHRSWERT**

**3871 Neu-Nagelberg 260, Top 3, Parz. Nr. 209/2, EZ 250**

**ohne Berücksichtigung der Abgabenrückstände**

**mit dinglicher Wirkung**

**€ 29.000,--**

---

**Bewertung des Zubehörs (bzw. des Wohnungsbestandteils) von TOP 3:**

Auf die Beschreibung sowie die Fotodokumentation ist zu verweisen.

**Wert der erwähnten Kücheneinrichtung**

**3871 Neu-Nagelberg 260, Top 3, Parz. Nr. 209/2, EZ 250**

**Pauschalbetrag (inkl. USt.)** **rd € 500,--**

---

N.S.: Etwaige Kontaminationen (Belastungen des Bodens) sind im oben angeführten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Die am 11.12.2014 durchgeführte Datenbankabfrage des Verdachtsflächenkatasters vom Umweltbundesamt brachte nach Eingabe der Parz. Nr. 209/2 das Ergebnis, dass die gegenständliche Liegenschaft bzw. die Anteile nicht in diesem Kataster eingetragen sind (weiterführende Erhebungen erfolgten nicht).

Das Inventar (mit Ausnahme der erwähnten Kücheneinrichtungen) sowie die Lagerungen, etc. sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Rechte und Lasten, die seitens der Hausverwaltung bekanntgegebenen Rückstandsbeträge, allfällige weitere Rückstandsbeträge, Rücklagen, Darlehen, etwaige Bestandsverhältnisse, etc. wurden bei der Bewertung nicht in Ansatz gebracht.

Grundsätzlich wird hinsichtlich der Höhe des Verkehrswertes auch auf folgende wesentliche Ausführungen verwiesen (Auszug aus der ÖNORM B 1802 vom 01.12.1997 „Liegenschaftsbewertung Grundlagen“):

Pkt. 3.3 Genauigkeitsanforderungen; Hinweispflicht

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.

Soweit erforderlich, sind Auftraggeber insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Gastern, 09.02.2015

Umseitig den Originalausfertigungen angeschlossen (die grafischen Darstellungen sind nicht maßstabsgetreu):

Kopie vom Grundbuchsatz

Kopie von den Landkartenausschnitten (teilweise mit Orthofotoüberlagerung)

Kopie vom DKM Auszug samt Orthofotoüberlagerung

Kopie vom Flächenwidmungsplan

Kopie von den Grundrissen von TOP 1 und 3 (auszugsweise, mit teilweisen Abänderungen)

Kopie vom Kellergeschoßgrundriss (ohne Abänderungen)

Kopie vom Kellergeschoßgrundriss (vom Heizungsprojekt)

Kopie von der Darstellung des Pavillons

Kopie von der Bestätigung und dem Nutzwertgutachten (auszugsweise)

Kopie vom Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag

Kopie von der HORA-Abfrage

Kopie von der e-mail Sendung betr. Hochwasser und der Projektsbeschreibung (auszugsweise)

Kopie von den von der Hausverwaltung übermittelten Unterlagen (auszugsweise)

Kopie vom Feststellungsbescheid des Finanzamtes

Hinweise betreffend der Datenbankabfrage von etwaigen Bodenkontaminationen

Fotodokumentation

Angaben hinsichtlich Vergleichswerten