BAUMEISTER
Ing. Hans Leitinger
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
8510 STAINZ, Kärntnerstraße 13, Steiermark, Tel. (03463) 2181
Stmk. Sparkasse Stainz, IBAN: AT36 2081 5059 0000 0141

Stainz am 15. Feb. 2017

Bezirksgericht Deutschlandsberg
Eingel. - 4. Sep. 2017 __Uhr
__fach__ Halbschr.__Beil__Akt

GZ.: 3 E 1203/16 h

Schätzungsgutachten

der Liegenschaft EZ. 15 KG 61150 Wies, je ½ Anteile, B-LNr 3 und 4, Bezirksgericht Deutschlandsberg. Eigentümer : Verlassenschaft nach Pilko Helene, vertreten durch Franz Pilko Marktplatz 6, 8551 Wies.

Inhaltsverzeichnis:

Schätzungsstichtag	S 2
Grundlagen, Unterlagen der Schätzung	S 2 - 3
Befund – Grundflächen	S 3 - 4
Aufschließung	S 4
Befund Gebäude	S 4 – 10
Zubehör Privatküche	S 8 - 9
Bewertungsrichtlinien	S 10 – 12
Sachwertermittlung	S 12 – 14
Gutachten geschäftliches Inventar	S 15 - 22
Verkehrswertermittlung	S 14 + 23
Lageplan	S 23
Flächenwidmungspläne	S 24 - 25
Grundbuchsauszug	S 26 - 31
Grundrisse	S 32 - 33
Fotodokumentation	S 34 - 53

Alleineigentümerin: Verlassenschaft nach Pilko Helene

Auftraggeber : Bezirksgericht Deutschlandsberg.

Zweck der Schätzung: Feststellung des Verkehrswertes zur Durchführung der bew. Zwangsversteigerung wegen € 35.000,00 s.A.

Betreibende Partei: Volksbank Steiermark AG, Schmiedgasse 31, 8010 Graz.

vertreten durch: Dr. Wolfgang Poleschinski Rechtsanwalt, Raimund_Obendraufstr. 9, 8230 Hartberg

Verpflichtete Partei : Verlassenschaft nach Pilko Helene, geb. 12. 7. 1929. Marktplatz 6, 8551 Wies.

vertreten durch: Franz Pilko Marktplatz 6, 8551 Wies.

Stichtag der Schätzung : 14. 02. 2017.

Grundlagen bzw. Unterlagen der Schätzung :

a) Grundbuchsauszug Abfragedatum 21. 01. 2017.
b) Abfrage aus dem digitalen Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes.
c) Erhebungen in der zuständigen Baubehörde (Marktgemeinde Wies) zwecks Einsicht in vorhandene Unterlagen, Feststellung der Ausweisung der Grundfläche im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan, der Aufschließung, Stand des Baubewilligungsverfahrens, Erhebung von Grundpreisen und Rückstände öffentlicher Abgaben.
d) ÖNORM B1802 Liegenschaftsbewertung Grundlagen.
e) Nutzungsdauerkatalog des Sachverständigenverbandes Steiermark u. Kärnten.
f) Lageplan (Google – Maps).
g) Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung 6. Auflage.
h) Erhebungen von Grundpreisen im ZT. Datenforum.
i) Die Befundaufnahme durch den SV. mit Hilfskraft erfolgte am 14. Februar 2017 von 9 Uhr bis 12 Uhr 30. Anwesend waren in Wies Marktplatz 6 Herr Franz Pilko.

j) Liegenschaftsbewertungsgesetz bzw. Grundlagenvorgabe des Sachverständigenverbandes und Bewertungsrichtlinien nach Ross Brachmann bzw. Kranewitter.

k) Gutachten des Gewerbeinventars v. 15. 7. 2017, erstellt von Ing. Heinz Gerhart.

Befund:

Die Grundflächen unter der EZ. 15 KG 61150 Wies bestehen aus dem Überlandgrundstück in der KG. 61104 Aug, Parzelle 105/3 mit einer Fläche von 495 m² und den Parzellen °61, 514/1 und 514/2 in der KG 61150 Wies mit einer Fläche von 2126 m². Die gesamte Grundfläche ergibt ein Ausmaß von 2621 m². (Siehe beiliegenden Grundbuchsauszug im Langgutachten.)

A) **Das Überlandgrundstück 105/3 in der KG. Aug** besitzt keinen wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Liegenschaft in Wies und könnte daher auch getrennt veräußert werden. Diese Fläche hat eine polygone Flächenform im Ausmaß von 495 m², die Oberfläche ist begrünt fällt gegen Norden mit einem Gefälle von rund 8% ab. Unmittelbar an der Westseite grenzt das Grundstück an die öffentliche Straße an, von der auch die Zufahrt besteht. In kleinen Bereichen besteht ein lebender Zaum aus Thujen und Buchen. Geringe Mengen von Biomüll (Stauden und Mähgras) sind auf dieser Fläche gelagert und durch den Verursacher zu entfernen. Diese Fläche befindet sich in einem Siedlungsgebiet und ist durch die geringe Fläche für eine selbstständige Bebauung eher nicht geeignet, würde aber gut für eine Erweiterung bestehender, bebauter Grundflächen passen.
Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan scheint diese Grundfläche als Bauland WA (allg. Bauland) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 auf. Aufschließungsmöglichkeiten bestehen im Nahbereich!

B) **Die Liegenschaft in der KG. Wies** besteht aus den oa. drei Parzellen im Ausmaß von 2126 m² und befindet sich im Ortszentzentrum von Wies auf Höhe der Kirche. Die zusammenhängenden Parzellen bilden eine polygone Flächenform und grenzen mit der Südseite direkt an die L 605 Pölfing-Brunner Straße, von der auch die Zufahrt und der Zugang besteht. Der südliche Teil der Grundfläche befindet sich in gleicher Ebene mit dem Straßenniveau, während

sich der nördliche Teil der Oberfläche mehr als drei Meter über diesem Niveau befindet. Daher liegen die nördlichen Gebäudeteile des straßenseitigen Erdgeschosses zur Gänze unter Terrain. Die betreffenden Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächenkataster bzw. im Altlastenatlas des Umweltbundesamtes verzeichnet, die Abfrage beim Umweltbundesamt wurde online durchgeführt. Es wird deshalb in der Bewertung von Altlastenfreiheit ausgegangen.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan scheinen die drei Grundstücke als Kerngebiet (KG) mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 auf.

Die Aufschließung des bebauten Grundstückes besteht aus:

a) Stromanschluss
b) öffentl. Wasseranschluss
c) Kanalanschluss
d) Ferngasanschluss

B. Gebäude:

Als Grundlage der Bewertung dienen die von der Baubehörde bzw. vom Verpflichteten vorgelegten Planunterlagen und Bescheide, die mündlichen Angaben und die Feststellung in der augenscheinlichen Befundaufnahme.

Der Haupttrakt des Wohn- und Geschäftshaus wurde zweigeschossig in massiver Bauweise im Jahre 1848 errichtet und verläuft mit der Längsachse parallel zur Landesstraße L 605. Dieser Gebäudeteil besitzt keine Unterkellerung und stützt sich daher lediglich auf Fundamentstreifen in geringerer Tiefe als bei einer Unterkellerung. Daher ergaben sich am gesamten Gebäude, besonders aber im nordöstlichen Gebäudeteil Risse im Fundament, die sich bis in das Dachgeschoss fortsetzen. Das gesamte Erdgeschoss wird gewerblich genutzt, die Ausführung erfolgte in solider aber einfacher Bauweise. Dieser Gebäudeteil wurde ursprünglich mit 50 cm stk. Außenwänden als Vollziegelmauerwerk bei einer lichten Raumhöhe von 2,65 m errichtet und mit einer Decke mit ebener Untersicht überdeckt. Deckenuntersichten und Wandflächen wurden verputzt und gemalt oder mit Holz verkleidet. Fallweise kamen auch Gewölbedecken wie im Eingangsbereich oder über der Küche zur Ausführung. Feuchtigkeitsschäden und Farbabblätterungen sind durch undichte Leitungsführungen sind sichtbar! In der Küche wurden der Boden und die Wandflächen bis zu einer Höhe von 1,90 m gefliest. Im Vor- und Gastraum wurden die Böden wurden als einfache Terrazzoböden oder als

Natursteinböden mit Verfugung hergestellt. Türen wurden ein- oder zweiflügelig als Holz- oder Metalltüren eingebaut. Als Fenster kamen Holzfenster mit nach innen aufgehenden Flügeln, zweifacher oder Isolierverglasung und äußerer Vergitterung zur Ausführung. Die Sohlbänke sind außen aus Blech, innen aus Holz versetzt. Die Elektroinstallation ist unter Verputz verlegt, die Räume sind durch Plattenheizkörper beheizbar ausgestattet. Die ursprüngliche Heizanlage mit Ölfeuerung wurde auf eine Beheizung mit Ferngas umgestellt. Der Spielautomatenraum im Nordosten wird derzeit als Abstellraum genutzt. Zwischendurch wurden besonders durch den Einbau der nach den Geschlechtern getrennten WC Anlagen im nordöstlichen Gebäudeteil (neue Sanitär- und Elektro-installation, Malerei, Türen, Boden- und Wandverfliesungen) verbessert, doch sind Mängel, Abnutzungsspuren und Schadstellen durchaus festzustellen. Im Damen WC sind 3 Muscheln und zwei Waschbecken mit Spiegel, im Herren WC 2 WC Muscheln, Pissmuscheln und 1 Metallwaschbecken mit Spiegel montiert. Die Fassade zeigt vor allem an den Schwachpunkten (Fenstern) eine starke vertikale Rissebildung. Über eine zweiarmige Treppe mit Terrazzostufen und Podest gelangt man in das Obergeschoss. Über weitere sechs Holzstufen in den sanierungsbedürftigen Abstellraum. (Risse im Wand- und Deckenbereich). Dieses Geschoss ist für die private Nutzung vorgesehen und wurde teilweise besonders im südwestlichen Teil zwischenzeitlich verbessert. Der nordöstliche Teil ist einfach ausgeführt und sanierungsbedürftig. An den Böden (Terrazzoböden, Spannteppichböden oder Holzböden, Fenster und Türen) sind starke Gebrauchspuren festzustellen. Durch die Unterlassung laufender Instandhaltungs-maßnahmen sind durch die undichte Dachhaut Schäden an der Deckenuntersicht festzustellen. Die Raumaufteilung entspricht nicht exakt den Planunterlagen und auch nicht den heutigen Stand der Technik! Die lichte Raumhöhe beträgt im Obergeschoss 3,00 m bis 3,30 m. Wand und Deckenflächen sind gemalt oder tapeziert. Fallweise lösen sich die Tapetenteile schon von der Wandfläche ab. Ebenso zeigen die Holzfußböden starke Verschleißerscheinungen. Die Installationen sind sanierungsbedürftig.

Über eine teilgewendelte Holztreppe ohne Handlauf gelangt man in den Dachraum, der teilweise für Wohnzwecke ausgebaut war. Dieser Ausbau hat weder in brandschutz-technischer, noch in wärmedämmungstechnischer Hinsicht entsprochen und wird schon lange nicht mehr genutzt. An den Wand- und Deckenflächen sind äußerst starke Risse-bildungen und Abblätterungen sichtbar. Diese Flächen wurden lediglich ohne Wärme- und Brandschutz auf einem Putzträger (Stukkaturrohr) verputzt, in den Räumen wurde ein

einfacher Holzboden verlegt. Wie in der Fotodokumentation ersichtlich, sind diese Bauteile erheblich geschädigt und abzutragen, das Abbruchmaterial nach der Baurestmassenverordnung zu entsorgen. Ebenso sind in den Nebenräumen und im Dachraum gelagerte Restmassen und Müll vorschriftsgemäß zu entsorgen. Die Tondachfalzziegeleindeckung einschließlich der schadhaften Holzteile des Dachstuhles sind umgehend zu sanieren um weitere Folgeschäden in den darunter befindlichen Bauteilen zu vermeiden. Sanierungsbedürftig sind auch die Rauchfangköpfe, von denen bereits Ziegelteile herabfallen.

An der Nordostseite erfolgte der Gebäudeabschluss:

a) Teilweise direkt an der Grundgrenze (gekuppelte Bauweise), Abstand 0,00 m.
b) Im Zufahrtsbereich bei beidseitig zweigeschossigen Gebäuden mit Fensteröffnungen zu den Nachbargebäuden mit einem Gebäudeabstand von 3,95 m bzw. 4,00 m. In diesem Bereich kamen keine Brandwände zur Verhinderung einer Brandübertragung zur Ausführung.

In dieser Situation ist auf die Bestimmung des § 13 des Stmk. Baugesetzes, sowie auf die Bestimmungen des Brandschutzes hinsichtlich der Brandübertragung hingewiesen!
Im Hauptgebäude – Altbestand befinden sich folgende Räume mit Nutzflächen:

EG.: Vorräume, getrennte WC-Anlagen, ehem. Automatenraum, Kühlraum, Gastraum mit Pub und Küche, Nutzfläche 171,74 m².
OG.: Vorräume, 2 Zimmer, 3 Kabinette, WC und Bad (erhebl. sanierungsbedürftig), Nutzfläche 121,00 m².
tw. über den Anbau: Büro, Küche, Wohnraum, 2 Kabinette, Bad, WC und Vorraum, (geringerer Sanierungsaufwand), Nutzfläche 124,68 m².
DG.: Satteldachstuhl mit Eindeckung ist schadhaft, die Abtragungs- und Entsorgungskosten der ehem. Ausbauteile werden getrennt mit der Gesamtentsorgung bewertet.

Der Gebäudeteil in dem sich der Raum für die Lüftungsanlage, der Heizraum und der ehemalige Tankraum befindet, liegt mit dem Fußboden rund 1,00 m über dem Niveau des Erdgeschosses und ist über einen Gang mit Betontreppe vom Mehrzwecksaal begehbar. In der Fortsetzung gelangt man über eine Stiege in den Hof. Diese Gebäudeteile sind in

Beton oder Bruchstein mit einer lichten Raumhöhe von 2,50 m bis 2,66 m errichtet. Der stark angerostete Stahltank ist vorschriftsgemäß zu entleeren, zu reinigen und zu entsorgen. Die Metalleinstiegstüre ist schadhaft und durch einen normalen Zugang zu ersetzen. Im Heizraum ist der Boden ist unvollständig gefliest. Wand- und Deckenflächen sind durch eindringende Feuchtigkeit stark geschädigt, an der Deckenuntersicht des Heizraumes liegen bereits Ziegelhohlkörper frei. Die über der Wandfläche geführten Leitungen sind zum größten Teil isoliert. Die Elektroinstallation ist in diesen Räumen unvollständig. In diesem Heizraum wurde im Jahre 1973 ein Heizkessel für Ölfeuerung eingerichtet, der später durch einen Gasheizkessel für Ferngas der Fa. Vistron-Klöckner im Jahre 1993 ersetzt wurde. Hier befindet sich auch der Warmwasserboiler. Der Raum befindet sich zur Gänze unter Terrain und ist mit einer Metalltüre abgeschlossen. Die Wandflächen der Stiege zum Hofausgang sind als unverputzte Betonschalsteine ausgeführt. Die drei Räume mit einem eher schlechten Bauzustand ergeben zusammen eine Nutzfläche von rund 37,66 m².

Der Anbau an der Südwestseite im EG. des Hauptgebäudes betrifft die dreibahnige Kegelbahn mit dem Billardzimmer, sowie den darunterliegendem Abstellraum, der mit Baubewilligung v. 30. 8. 1965 und Benützungsbewilligung v. 3. 2. 1966 errichtet wurde. Die Aufstockung im Obergeschoss in Verbindung mit dem Hauptgebäude erfolgte mit Baubewilligung v. 22. 10. 1965 und Benützungsbewilligung v. 25. 4. 1973 und wird durch die teilweise gemeinsame Wohnnutzung mit dem Hauptgebäude mit bewertet.

Der Abstellraum (Keller) ist über eine einarmige neunstufige Betontreppe mit Holzhandlauf begehbar. Die Wände, Decke und der Boden sind aus Beton hergestellt. Die lichte Raumhöhe beträgt 2,10 m. Die Deckenuntersicht ist schalrein, die Wände sind verputzt, der Boden ist teilweise schadhaft und besitzt einen Ablauf. Dieser Raum besitzt kein Fenster und wird nach Angabe durch ein PVC-Rohr belüftet. Als Zugangsabschluss ist eine einfache Holztüre eingebaut. Elektroinstallation ist vorhanden. Die Nutzfläche beträgt 31,50 m².

Im Anbau und bei der Aufstockung wurden im Erd- und Obergeschoss die Deckenuntersichten und Wandflächen verputzt, gemalt, tapeziert oder mit Holz verkleidet. Im Billardraum wurde ein Kunststoffboden verlegt. Im Kegelraum wurde die Deckenuntersicht (RH. 2,50m) zur Schalldämmung mit Holzfaserplatten verkleidet, der Boden wurde

mit einem PVC- Belag belegt. Im Bereich des erhöhten Sitzplatzes wurde ein Holzboden verlegt. Die Rohrführung für die Heizanlage war nach Angabe durch Frosteinwirkung schadhaft und wurde provisorisch saniert. Offene Schadstellen sind sichtbar. Bei der Kegelbahn wurde ein eigener weiterer Zugang von außen – Fluchtweg - hergestellt. Kegelraum u. Billardzimmer: 32,20 x 6,17 + 10,03 x 4,50 = 243,81 m².

Das Obergeschoss des Altbestandes wurde massiv aufgemauert, Deckenuntersichten und Wandflächen wurden verputzt oder tapeziert. Die Hoffassade wurde mit Holz verschalt. In diesem Geschoss befindet sich der nordöstliche Wohnbereich im alten Zustand. Risse in den Deckenuntersichten und Wandflächen, sowie Wasserschäden an Deckenuntersichten, alte ungepflegte Böden, WC (ohne Lüftung) und Bad – in der Gesamtheit also vor einer Nutzung sanierungsbedürftig!
Der südwestliche Teil des Altbestandes wurde saniert bzw. durch die Aufstockung angebaut und wird seither als Privatwohnung mit Teilflächen im Altbestand genutzt. Diese besteht aus Vorraum, Büro, Küche und im Bereich der Aufstockung aus Vorraum, Wohnraum und zwei Kabinetten (alt und neu) eingerichtet. Dieser Gebäudeteil besitzt 30 cm stk. Außenwände und liegt hinsichtlich der Wärmedämmung erheblich unter den heute festgelegten Werten. Daraus ergeben sich auch erhöhte Heizkosten. Die lichte Raumhöhe beträgt 2,80 m. Deckenuntersichten und Wandflächen sind gemalt, tapeziert oder holzverkleidet. Im neueren Bad sind der Boden und die Wandflächen gefliest, eine Einbauwanne, eine Duschkabine und ein Waschbecken mit Spiegelschrank sind eingebaut. Die Decke ist holzverschalt und leicht verformt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt durch das Fenster. Da zwischenzeitlich keine Sanierungsmaßnahmen erfolgten, heben sich teilweise schon Tapetenflächenteile von der Wandfläche ab. Naturholzfüllungstüren sind in Holzstöcken versetzt. Holzfenster mit Isolierverglasung und tw. Rolloausstattung sind in den Außenwänden versetzt. Die Sohlbänke sind außen aus Naturstein, innen beschichtet ausgeführt. Die Laminat-, Hartholz- und Spannteppichböden zeigen erhebliche Abnützungsspuren. Vom Wohnzimmer zum Hauptplatz wurde ein französischer Balkon errichtet, das Geländer ist angerostet. Die Küche ist derzeit nicht als solche in Benützung. Die Räume sind elektrisch installiert und durch die Zentralheizung beheizbar ausgestattet.

Zubehör: Private Kücheneinrichtung im OG.: dreiseitiger Küchenverbau mit Hängeschränken und Unterteilen mit Arbeitsplatten, 4-Platten E-Herd als Ceranfeld, darüber

Absaugung mit Filter, getrenntes Backrohr, Geschirrspüler Eudora, Kunststoffabwaschbecken mit Tropftasse, Kühlschrank und Tiefkühlschrank Fa. Nordfrost, Esstisch mit Besteckladern und gepolsteter Sitzbank, nach Angabe 10 Jahre alt mit Gebrauchsspuren.

Die Aufstockung über den darunterliegenden Kegelraumzubau als Fortsetzung Richtung Nordwesten, in dem die Fremdenzimmer vorgesehen sind betrifft lediglich die Errichtung der tragenden Wände, einen einfachen Fensterabschluss und Fassadenputz an der Südwestseite, ebenso den darüberliegenden Holzbrettlbinderdachstuhl mit offener Untersicht, verschalte Dachvorsprünge, dunkle Welleterniteindeckung, Rinnen und Abfallrohre für die Meteorwasserableitung. Dieser Gebäudeteil dient als Ablage für diverse zur Entsorgung bestimmte Materialien. Ein Ausbau für Fremdenzimmer – wie in den Planunterlagen dargestellt – entspricht nicht mehr dem heutigen Stand der Technik und wäre in dieser geplanten Art als Fehlinvestition einzustufen! Bei Bedarf ist eine entsprechende Umplanung empfehlenswert.
Das tragende Umfassungsmauerwerk mit einseitiger Fassade und einfachen Fensterabschluss und Dachstuhl mit Eindeckung ergibt 120,32m².
Das Flugdach mit Untersichtschalung ergibt 53,50 m².

Der über das Gelände ragende Zentralheizungsrauchfang ist teilweise schadhaft und zu sanieren. Der diesen Rauchfang umschließende offene Dachstuhl mit Tonziegeleindeckung hat sich bereits verformt, besitzt nicht mehr die statische Sicherheit, ist abzutragen und das abfallende Abbruchmaterial nach der Baurestmassenverordnung wie das in großer Menge unter dem Eternitdach gelagerte Material zu entsorgen.

Der Gasthausumbau und die Errichtung des Mehrzwecksaales wurden mit Baubewilligung v.3. 10. 1983 und Benützungsbewilligung v. 5. 11. 1984 durch die zuständige Baubehörde bewilligt. Diese Baumaßnahme erfolgte in massiver Bauweise, wobei sich die Decke auf die um die vorgesehene Tanzfläche errichteten Stahlbetonsäulen abstützt. Die Deckenuntersicht und Wandflächen sind verputzt oder verkleidet. Der Boden steigt stufenförmig nach außen an. Die Tanzbodenfläche ist gefliest, die übrigen Flächen sind asphaltiert. Die größte Raumhöhe beträgt 3,73 m und verändert sich durch den stufenförmig ausgebildeten Asphaltboden. Über der Tanzfläche befindet sich in der Decke eine Lichtkuppel, die undicht ist und bei Niederschlägen Regenwässer auf die Tanzfläche gelangen. Seitlich ist eine Bühne angeordnet. Die Deckenkonstruktion ist als Flachdach

ausgebildet, darüber befindet sich die gepflasterte Hoffläche. Der Zugang ist von mehreren Seiten möglich! Die in manchen Planunterlagen an der Nordwestseite des Mehrzwecksaales vorgesehenen getrennten WC-Anlagen sind nicht zur Ausführung gekommen, diese befinden sich im Südostteil des Altbestandes. Elektro- und Heizungsinstallationen sind vorhanden, wie weit diese funktionsfähig sind konnte nicht überprüft werden. Die Nutzfläche des Mehrzweckbereiches beträgt rund 410,00 m².

Bewertung

Auftragsgemäß ist in der Schätzung der Verkehrswert der beschriebenen Liegenschaft nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes BGBL. 150/1992 zu ermitteln. Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei Veräußerung einer Sache, üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Der Wert der besonderen Vorliebe hat außer Betracht zu bleiben, ebenso ideelle Wertzumessungen einzelner Personen. Üblicherweise werden Baulandpreise in der näheren Umgebung im Vergleichsverfahren bewertet. Wertbeeinflussende Umstände werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Im Datenforum wurden folgende Baulandpreise im Nahbereich erhoben:

TZ. 1564/13 KG. Altenmarkt, P.390/3, Masser/Mgmd. Wies,KV.v.6.2.13 = 15,44 €/m²
TZ. 0072/14 KG. Aug, Parz.137/1, Freidl/Garber, KV. v. 23. 07. 13 = 15,00 €/m²
TZ. 1076/15 KG. Altenmarkt, P.128, Pohl/Hefler, KV. v. 5. 11. 14 = 22,83 €/m²
TZ. 5499/15 KG. Altenmarkt, P.279/14-16,FC Unt./Langmann, KV.17.8.15 = 22,98 €/m²
TZ. 4496/16 KG. Altenmarkt, P. 317/2, Grill/Filicic, KV. v. 30. 06. 16 = 17,00 €/m²

Für die verhältnismäßig geringe und unbebaute Grundfläche in der KG. Aug ergibt sich für die Bewertung ein Bauland-Grundpreis von **€ 20,00** je m².

TZ. 5927/15 KG. Wies, Parz.482/12,Fenninger/Apeins Immo,KV.22.5.14 = 36.00 €/m²
TZ. 5936/15 KG. Wies, Parz.563/2, Fenninger/Paulitsch Wettl,KV.v.16.6.14= 36,26 €/m²
TZ. 5936/15 KG. Wies, P.557/1, Fenninger/Wettl-Paulitsch, kV.v.16. 6. 14 = 30,00 €/m²
TZ.1115/15 KG. Wies, Parz.540/1,°73/1,MG.Wies/Raika Süd,KV.v.24.10.12=65,00 €/m²
TZ. 0247/16 KG. Wies, Parz.521/3, Joh. Posch/Vezonik, KV.v.09.11.2015 = 81,66 €/m²
TZ. 3218/16 KG. Wies, Parz.517/6, Reinbacher/Wundara Imo,KV.11.5.15 = 30,00 €/m²
TZ. 3333/16 KG. Wies, Parz.517/13, Paulitsch/ Wundara Imo,KV.22.12.15 = 30,00 €/m²
TZ. 5286/16 KG. Wies, Parz.517/6, Reinbacher/HGH Betg., KV. 01.04.16 = 65,35 €/m²

Durch die Ausweisung im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als KG. mit der erhöhten Bebauungsdichte von 0,5 bis 2,50 ergibt sich unter Berücksichtigung der laufenden Baulandpreiserhöhung und des Abschlages für die erfolgte Bebauung ein Bewertungspreis von **60,00 €/m².**

Die Aufschließung wird getrennt bewertet.

Gemäß § 3 des LBG. ist ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, das dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht. Es stehen das Vergleichswert-, Sachwert- und Ertragswertverfahren zur Verfügung. Für die Grundbewertung wird das Vergleichsverfahren gewählt. Für Ein- oder Zweifamilienhäuser, die in der Regel der Eigennutzung dienen, ist das Sachwertverfahren zweckmäßig. Für Betriebsgebäude die sich in Betrieb befinden wird in der Regel das Ertragswertverfahren gewählt. Da in der gegenwärtigen Situation vor einem Normalbetrieb Instandsetzungsmaßnahmen auf Grund des rückgestauten Reparaturbedarfes, sowie die Erfüllung von Auflagen erforderlich sind und der gegenständliche Betrieb sich in einem kleinen Teilbereich betrieben wird, würde ein Ertragswert das Ergebnis erheblich verfälschen. Aus dieser Überlegung wird der Verkehrswert vom Sachwert unter Berücksichtigung des Alters, der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen und Berücksichtigung der Marktsituation abgeleitet. Nach Abschluss der erfolgten Sanierungs- und Entsorgungsmaßnahmen wird eine Inbetriebnahme in der seinerzeitigen Größenordnung erst nach einer Überprüfung des Bedarfes einige Zeit beanspruchen.

Der Wert der Gebäude wird bei der Sachwertermittlung von den Herstellungskosten abgeleitet. Berücksichtigt werden die örtlichen Lohn- und Materialpreise des Bauhaupt- und Nebengewerbes einschließlich der Mehrwertsteuer. Die Kosten für den m² Nutzfläche werden von der eigenen Kalkulation abgeleitet und mit den Ergebnissen nach Kranewitter, Vorgabe des SV. Verbandes und sonstigen Anbietern verglichen und durch die Indexwerte berichtigt. Vom Herstellungswert wird die technische und wirtschaftliche Wertminderung (Minderung durch Abnutzung, Alterung, sowie der rückgestaute Reparaturbedarf und die Kosten für die unterbliebene Instandhaltung, sowie die geschätzten Kosten für die Erfüllung von zu erwartenden Auflagen, in Abzug gebracht. Die Außenanlagen werden getrennt nach dem Zeitwert bewertet. Gemäß §7 des LBG. ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Nach Beobachtung des örtlichen Immobilienmarktes, der angespannten Geschäftssituation mit Bewilligungsproblemen, verbunden mit den anstehenden Instandsetzungsinvestitionen ist eine eher mäßige Nachfrage nach derartigen Liegenschaften zu erwarten. Daher ist vom berechneten Sachwert in Anlehnung der Tabelle Marktanpassung, ein Abschlag vom Sachwert in der Höhe von 20 % für die Ermittlung des Verkehrswertes erforderlich.

Sachwertermittlung :

Grundflächen:

A) **KG 61104 Aug**, Parz 105/3 WA 495 m²	a € 20,00	€ 9.900,00
Der Verkehrswert beträgt gerundet		**€ 10.000,00**

B) **KG 61150 Wies** Parz. °61,514/1, 514/2, 2126 m²	a € 60,00	€ 127.560,00
+ Aufschließungsanteil a – d		€ 28.000,00
Summe Grundfläche und Aufschließung		**€ 155.560,00**

Wohn- und Geschäftsgebäude.

KG. Heizung, Lüftung, Tankraum	37,66 m² a €	740,00	€ 27.868,40
-techn. WM und Sanierungsaufwand 75 %			€ 20.901,30
		Summe	€ 6.967,10
Abstellraum unter Terrain	31,50 m² a €	650,00	€ 20.475,00
-techn. WM 100/52 und Sanierungsaufwand 55 %			€ 11.261,25
		Summe	€ 9.213,75
EG. Hauptgebäude Altbestand	171,74 m² a €	1.550,00	€ 266.197,00
-techn. WM. und Sanierungsaufwand		90 %	€ 239.577,30
		Summe	€ 26.619,70
EG. Gebäude (Kegelbahn u. Billardz.)	243,81 m² a €	1.100,00	€ 268.191,00
-techn. WM. u. Sanierungsbedarf		80 %	€ 214.552,80
		Summe	€ 53.638,20

OG. Hauptgebäude Altbestand	121,00 m²	a €	1.450,00	€ 175.450,00
- WM., erhebl. Sanierungsaufwand			95 %	€ 166.677,50
			Summe	€ 8.772,25
OG.Hauptgebäude (Altb.+Anbau)	124,68 m²	a €	1.550,00	€ 193.254,00
- WM., geringerer Sanierungsaufwand			65 %	€ 125.615,10
			Summe	€ 67.638,90

DG. Hauptgebäude, Dachraum durch Unterlassung der laufenden Instandhaltungsmaßnahmen, bewertungsneutral! € 0,00

Aufstockung über der Kegelbahn und Billardraum ohne Ausbau einschl. Abdeckung

	120,32 m²	a €	540,00	€ 64.972,80
Flugdach mit Eindeckung	53,50 m²	a €	210,00	€ 11.235,00
			Summe	€ 76.207,80
- techn. Wertminderung, verl. Bauaufwand			70 %	€ 53.345,46
			Summe	€ 22.862,34

Mehrzweckraumanbau einschl. Flachdachausführung

	410,00 m²	a €	750,00	€ 307.500,00
- Techn. WM. und Behebung baulicher Mängel			68 %	€ 209.100,00
			Summe	€ 98.400,00

Abtragungs- und Entsorgungskosten der Reste des ehemaligen Dachausbaues im Dachgeschoss des Hauptgebäudes. Räumung und Entsorgung sämtlicher in Räumen und im Rohbau der Aufstockung gelagerten Materials unter Verwendung brauchbarer Teile. Abtragung der schadhaften Dachkonstruktion einschl. Eindeckung (Zentral-HZR) mit Entsorgung des Abbruchmaterials, sowie Sanierung des Zentralheizungsrauchfanges.

Pauschale € 90.000,00

Zusammenstellung

Grundfläche in der KG. Aug	€	10.000,00
Grund, Aufschließung in Wies	€	155.560,00
KG. Heizung – Lüftung	€	6.967,10
Abstellraum	€	9.213,75
Wohn-u.Geschäftsgeb, Altbest. EG.	€	26.619,70
Hauptg. EG. Kegelb., Billardraum	€	53.638,20
Hauptgeb. OG. Altbestand	€	8.772,25
Hauptgeb. OG. Altb.+Zubau	€	67.638,90
Aufstockung Rohbau + Flugdach	€	22.862,34
Mehrzweckraumanbau	€	98.400,00
Summe	€	459.672,24
-Abbruch- und Entsorgungskosten,		
Sanierung des ZH.Rauchfanges	€	90.000,00
Summe Sachwert	€	369.672,24

Verkehrswertermittlung – Marktanpassung:

Nach § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse unter Berücksichtigung der Probleme mit den Behörden (Land, Bezirkshauptmannschaft, Marktgemeinde Wies) vorzunehmen.

Sachwert	€	369.672,24
Abschlag 20 %	€	73.934,45
Summe Verkehrswert ohne Zubehör	€	295.737,79
Zubehör Kücheneinrichtung privat S 8 - 9	€	1.800,00
Verkehrswert mit Privatzubehör	€	297.537,79
Gesamtverkehrswert <u>ohne</u> Betriebszubehör ger.	**€**	**297.500,00**

Bei der Schätzung des Betriebszubehörs durch den SV. Ing. Heinz Gerhart wurden die Ansätze 1 und 2 offensichtlich verwechselt und das dem Gericht mitgeteilt. Durch das Gericht wurde dieser Umstand überprüft und im Telefonanruf am 31. 8. 2017 bestätigt. Somit kann das oa. Gutachten abgeschlossen werden!

Für den halben Anteil ist kein weiterer Abschlag erforderlich!

Ing. Heinz G E R H A R T

Allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständiger
Weißenbach 251

A - 8967 HAUS im Ennstal

Telefon : 03686 - 27 22- 0
Mobil : 0664 – 342 3 345
Fax : 03686 - 27 22 - 14
E-Mail : gerhart@tb-planquadrat.at

Ing. Heinz Gerhart
Weißenbach 251

A - 8987 Haus / Ennstal

GUTACHTEN

Anordnung des Bezirksgericht Deutschlandsberg, Abteilung 1
Zur Schätzung des Inventars der Liegenschaft
EZ 15 KG 61150 Wies

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei
Volksbank Steiermark AG
Schmiedgasse 31
8010 Graz

vertreten durch:
Dr. Wolfgang POLESCHINSKI
Rechtsanwalt
Raimund-Obendrauf-Straße 9
8230 Hartberg
Tel: 03332/63 2 18

Verpflichtete/r
Verlassenschaft nach Pilko Helene,
geb. 12.07.1929
Marktplatz 6
8551 Wies

vertreten durch:
Franz Pilko
Marktplatz 6
8551 Wies

Ing. Heinz GERHART

Allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständiger
Weißenbach 251

A - 8967 HAUS im Ennstal

Telefon : 03686 - 27 22- 0
Mobil : 0664 – 342 3 345
Fax : 03686 - 27 22 - 14
E-Mail : gerhart@tb-planquadrat.at

Auftrag: vom 19-06-2017
Der Sachverständige wird beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert des im Hause **Marktplatz 6, 8551 Wies**, befindlichen Inventars, soweit es zum Gastronomiebetrieb gehört, zu erstatten.

Vorgangsweise:

Befundaufnahme am 19-06-2015

Anwesend:

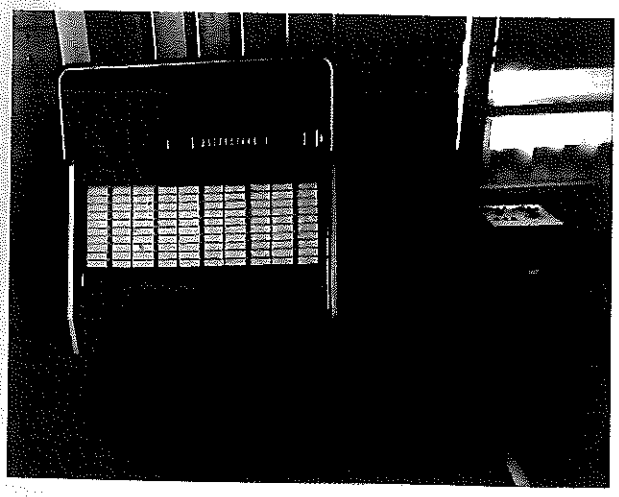
Dr. Wolfgang POLESCHINSKI

Franz Pilko

Dauer von 10.00 – 11.30 Uhr (1 x ½ Stunden)

In der Liegenschaft EZ 15 KG 61150 Wies wurde Inventar vorgefunden welches lt. Hr. Pilko nur Leihweise zur Verfügung steht.
Dies betrifft:

Ein Wurlitzer:



Dafür konnte kein Leihvertrag vorgelegt werden.

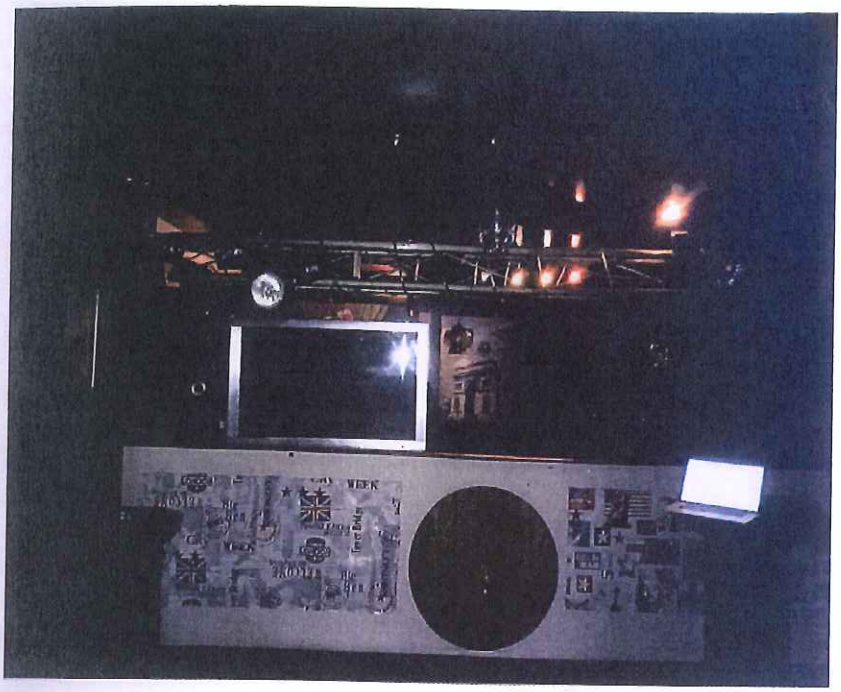
Ing. Heinz GERHART

Allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständiger
Weißenbach 251

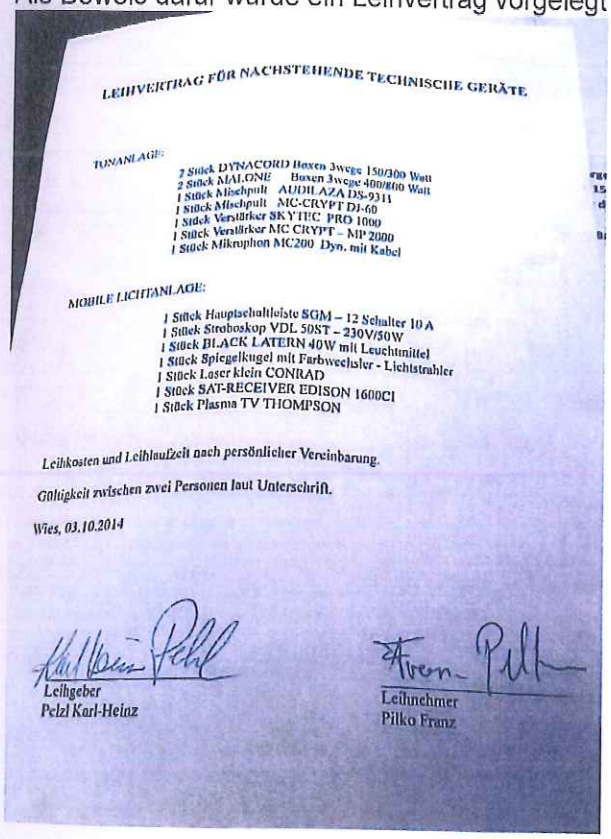
A - 8967 HAUS im Ennstal

Telefon : 03686 - 27 22- 0
Mobil : 0664 – 342 3 345
Fax : 03686 - 27 22 - 14
E-Mail : gerhart@tb-planquadrat.at

2 Musikboxen samt Anlage mit Alubalken samt Beleuchtung



Als Beweis dafür wurde ein Leihvertrag vorgelegt



LEIHVERTRAG FÜR NACHSTEHENDE TECHNISCHE GERÄTE

TONANLAGE:

2 Stück DYNACORD Boxen 3wege 150/300 Watt
2 Stück MALONE Boxen 3wege 400/800 Watt
1 Stück Mischpult AUDILAZA DS-9311
1 Stück Mischpult MC-CRYPT DJ-60
1 Stück Verstärker SKYTEC PRO 1000
1 Stück Verstärker MC CRYPT - MP 2000
1 Stück Mikrophon MC200 Dyn. mit Kabel

MOBILE LICHTANLAGE:

1 Stück Hauptschaltleiste SGM – 12 Schalter 10 A
1 Stück Stroboskop VDL 50ST – 230V/50W
1 Stück BLACK LATERN 40W mit Leuchtmittel
1 Stück Spiegelkugel mit Farbwechsler - Lichtstrahler
1 Stück Laser klein CONRAD
1 Stück SAT-RECEIVER EDISON 1600CI
1 Stück Plasma TV THOMPSON

Leihkosten und Leihlaufzeit nach persönlicher Vereinbarung.

Gültigkeit zwischen zwei Personen laut Unterschrift.

Wies, 03.10.2014

Leihgeber
Pelzl Karl-Heinz

Leihnehmer
Pilko Franz

Ing. Heinz GERHART

Allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständiger
Weißenbach 251

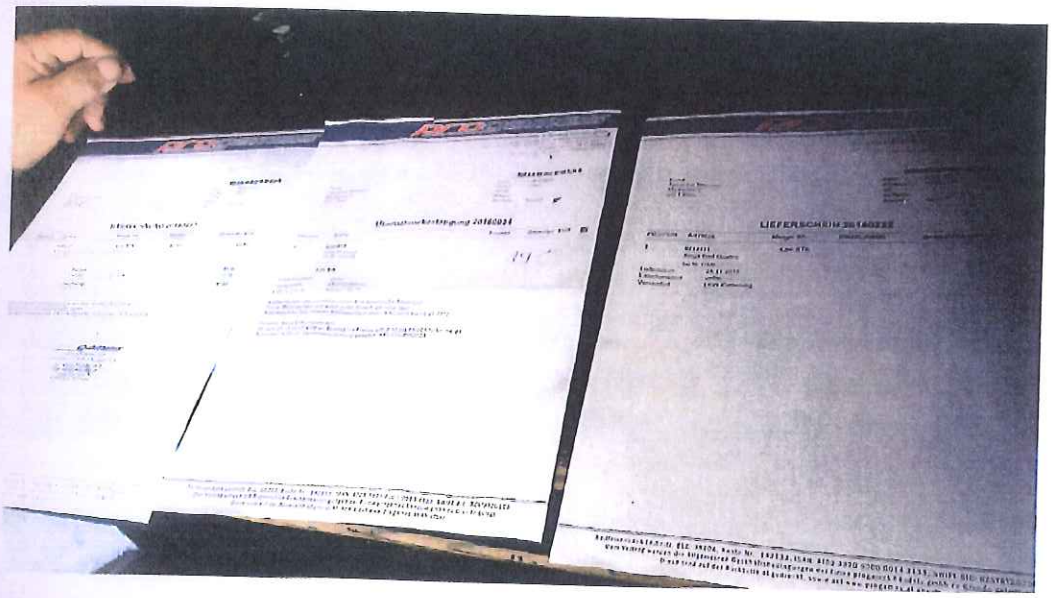
A - 8967 HAUS im Ennstal

Telefon : 03686 - 27 22- 0
Mobil : 0664 – 342 3 345
Fax : 03686 - 27 22 - 14
E-Mail : gerhart@tb-planquadrat.at

Für 2 Spielautomaten wurde lediglich ein Lieferschein und eine Übernahmebestätigung sowie eine Monatsrechnung der Fa. Pro Games vorgelegt.

Trotz Nachfragen konnte kein Leihvertrag vorgelegt werden, deshalb wird dieses Inventar in nachstehenden Gutachten bewertet.

Dies Betrifft einen Dart- und einen Boxautomat



Dartautomat

Ing. Heinz G E R H A R T

Allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständiger
Weißenbach 251

A - 8967 HAUS im Ennstal

Telefon : 03686 - 27 22- 0
Mobil : 0664 – 342 3 345
Fax : 03686 - 27 22 - 14
E-Mail : gerhart@tb-planquadrat.at

Boxautomat:

Ing. Heinz G E R H A R T

Allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständiger
Weißenbach 251

A - 8967 HAUS im Ennstal

Telefon : 03686 - 27 22- 0
Mobil : 0664 – 342 3 345
Fax : 03686 - 27 22 - 14
E-Mail : gerhart@tb-planquadrat.at

Schätzung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes werden 2 Ansätze herangezogen:

1.) Ausbau des Inventars und Verkauf am freien Markt
2.) Inventar bleibt eingebaut und bleibt der Liegenschaft zur weiteren Verfügung

Schätzpreis	1.)	2.)
Gastraum 1 zur Kegelbahn		
Baranlage Vorderfront 7 lfm	800,00	0,00
Zapfanlage	100,00	20,00
Kühlpult steckerfertig	30,00	30,00
Gläserspüler Winterhalter	20,00	20,00
Kaffeemaschine la san Marco	150,00	150,00
Mühle	20,00	20,00
Zapfanlage	100,00	20,00
Flaschenbord über Bar	200,00	0,00
Einbaubänke 5 x 1,2 m	300,00	50,00
Eckbank 4 lfm	150,00	20,00
Tische 3 Stk	60,00	60,00
145/75 2 Stk Tische	40,00	40,00
1 Stk Couchtisch	20,00	20,00
Ledersofas 4 Stk	120,00	120,00
Lederfodeu 1 Stk	30,00	30,00
Musikanlage klein	30,00	30,00
Saladette	20,00	20,00
Wandpaneele	200,00	0,00
Flipperautomat	300,00	300,00
Kegelbahnraum		
Billardtisch	200,00	200,00
inkl. Koö's	20,00	20,00
Sitzbank	10,00	10,00
Tisch 200/80	20,00	20,00
Sessel 3 Stk.	30,00	30,00
Bank mit Heizkörperverbau 170 mit 2 Säulen	30,00	0,00
Kleiderständer	10,00	10,00
Tisch 1 Stk.	30,00	30,00
Holzbank 130 cm	30,00	30,00
2 x Sessel mit Polsterung	5,00	5,00
Deko	30,00	30,00
Kegelbahn	2 000,00	0,00

Ing. Heinz GERHART

Allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständiger
Weißenbach 251

A - 8967 HAUS im Ennstal

Telefon : 03686 - 27 22- 0
Mobil : 0664 – 342 3 345
Fax : 03686 - 27 22 - 14
E-Mail : gerhart@tb-planquadrat.at

Wurlitzer	300,00	300,00
Hinterer Raum		
Lederfodeu rot 1Stk	30,00	30,00
Ledersofa	30,00	30,00
Bildschirm Thomson TV Diogonale 120 cm nicht Eigentum		
Musikanlage TV inkl. 2 Boxen nicht Eigentum		
Alusäule mit Beleuchtung nicht Eigentum ?		
Küche		
ca. 40 Jahre oder älter		
Geschirrspüler Kreft mit Zu-und Ablauftisch	0,00	0,00
Inkl. Vorwaschbrause	0,00	0,00
Eiswürfelerzeuger	20,00	20,00
Haushaltskaffeemaschine	20,00	20,00
Kühlschrank Kombination Haushalt	10,00	10,00
Spülbecken	20,00	20,00
Kühlpult steckerfertig	0,00	0,00
Arbeitsschrank mit Schiebetüren	30,00	0,00
Aufschnittmaschine	50,00	50,00
Mikro Panassonic	10,00	10,00
Pizzaofen 3 Stk	60,00	60,00
Herdblock bestehend aus:		
Grillplatte Gas	10,00	10,00
4 Flammenherd Gas	10,00	10,00
Fritteuse Elektro MKN	10,00	10,00
Grillplatte MKN Elektro	10,00	10,00
Wandbord	10,00	10,00
Dunstabzugshaube Mittelhaube	50,00	0,00
Wandhaube	20,00	0,00
Disko		
Bar 1		
Tischlerverbau	400,00	0,00
Kühlpult 4 Laden	300,00	300,00
Gläserspüler Winterhalter	50,00	50,00
Computerzapfanlagen	0,00	0,00
Bar2		
Tischlerverbau	300,00	0,00
Computerzapfanlagen	0,00	0,00
DJ Pult	50,00	0,00
Tischlerverbau	50,00	0,00

Ing. Heinz G E R H A R T

Allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständiger
Weißenbach 251

A - 8967 HAUS im Ennstal

Telefon : 03686 - 27 22- 0
Mobil : 0664 – 342 3 345
Fax : 03686 - 27 22 - 14
E-Mail : gerhart@tb-planquadrat.at

Bar 3		
Eiswürfler	20,00	20,00
Kühlpult 4 Laden	50,00	50,00
Computerzapfanlage	0,00	0,00
runde Sitzgruppen Kunstleder weiß mit Tisch 11 Stk	1 000,00	500,00
runde Sitzgruppen Stoffbezug mit Tisch 6 Stk	500,00	100,00
diverse Dekoration	200,00	200,00
Barhocker 7 Stk	70,00	70,00
Getränkekühlraum	300,00	0,00
Spielautomaten		
Dartautomat	1 000,00	1 000,00
Boxautomat	1 500,00	1 500,00
defekte Automaten	0,00	0,00
Nettosumme	**11 595,00**	**5 725,00**
+ 20% MWST.	2 319,00	1 145,00
BRUTTOSUMME	13 914,00	6 870,00

OHNE SPIELAUTOMATEN

Nettosumme	**9 095,00**	**3 225,00**
+ 20% MWST.	1 819,00	645,00
BRUTTOSUMME	10 914,00	3 870,00

Weißenbach am 15.07.2017

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger Ing. Heinz Gerhart Fachgebiet Gastronomie & Kältetechnik

Ing. Heinz Gerhart SV

PlanQuadrat
Techn. Büro – Ingenieurbüro
Gastronomie – Kältetechnik
Ing. Gerhart & Ing. Obereder GesmbH
A-8967 Haus, Weißenbach 251
Tel. 03686/2722, Fax 03686/2722-14
Allg. beeid. gerichtl. Sachverständige.

Zusammenstellung

Grundflächen KG. Aug, KG. Wies,		
Gebäude und priv. Inventar (Küche) gerundet	€	297.500,00
Gewerbliches Inventar lt. Schätzung v.15. 7. 2017		
ohne den beiden Spielautomaten erstellt von Ing.		
Gerhard, (S 20-22 Pos. 1-2 vertauscht!), gerundet	€	11.000,00
Gesamtverkehrswert gerundet	**€**	**308.500,00**
Der ½ Anteil beträgt daher	**€**	**154.250,00**

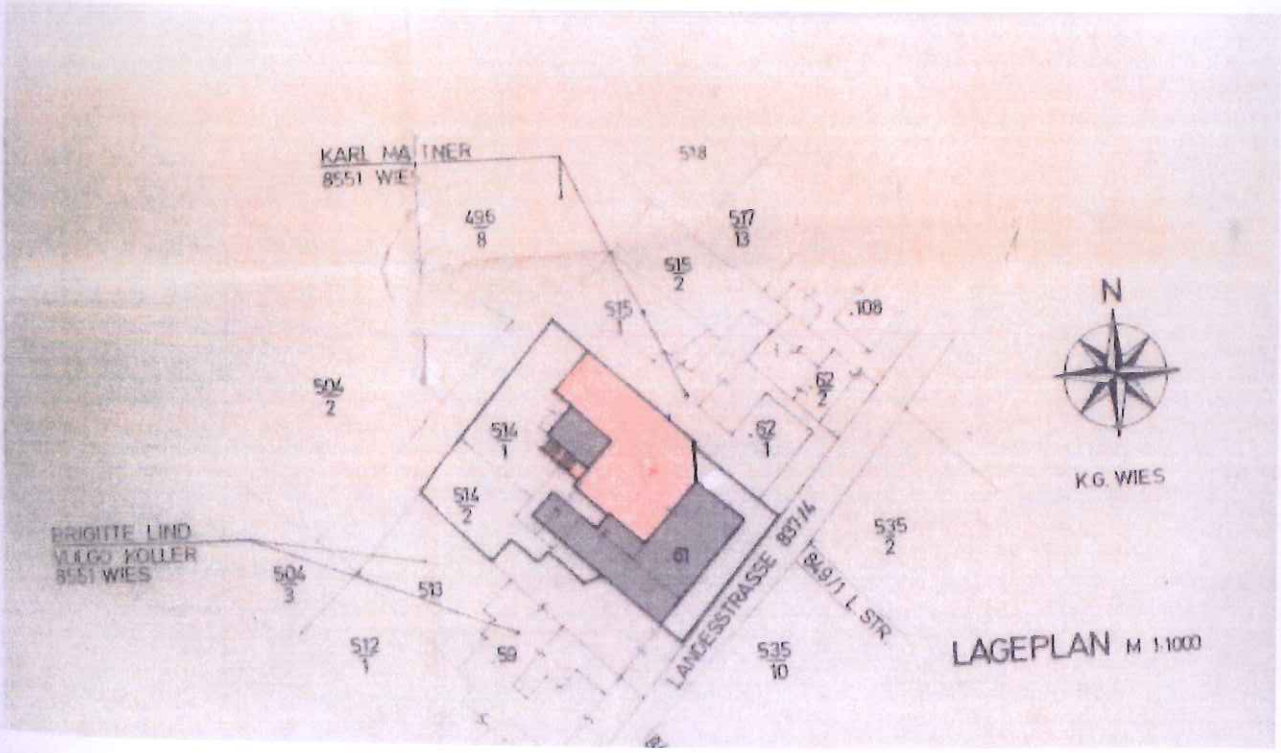
Grundbuchseintragungen:

Das eingetragene Belastungs- und Veräußerungsverbot verändert den Verkehrswert nicht.

Siehe beiliegenden Grundbuchsauszug Seite 18 - 23.

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Ing. Hans Leitinger, Baumeister
Fachgebiet
72.01.01
94.03
94.10
94.17
94.90.01

Lageplan



Bezirksgericht Deutschlandsberg
Eingel. 09. Sep. 2021 Uhr
Fach Halbschr. Beil Akt

BAUMEISTER
Ing. Hans Leitinger
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
8510 STAINZ, Kärntnerstraße 13, Steiermark, Tel. (03463) 2181
Stmk. Sparkasse Stainz, IBAN: AT36 2081 5059 0000 0141

Stainz am 10. Aug. 2021

GZ.: 3 E 1203/16 h

Schätzungsgutachten

der Liegenschaft EZ. 15 KG 61150 Wies, je ½ Anteile, B-LNr 3 und 4, (einschl. des Überlandgrundstückes KG 61104 Aug) Bezirksgericht Deutschlandsberg. Eigentümer : Verlassenschaft nach Frau Helene Pilko , vertreten durch Herrn Franz Pilko, Marktplatz 6, 8551 Wies.

Stellungnahme :

Alleineigentümerin: Verlassenschaft nach Pilko Helene

Auftraggeber : Bezirksgericht Deutschlandsberg.

Zweck der Schätzung: Feststellung des Verkehrswertes zur Durchführung der bew. Zwangsversteigerung wegen € 35.000,00 s.A.

Nach neuerlicher Befundaufnahme ist eine Ergänzung des Gutachtens dahingehend vorzunehmen, ob sich (aufgrund der Änderung von Baulandpreisen oder der Substanz der Gebäude) der Verkehrswert geändert hat; wenn ja, möge der aktuelle Verkehrswert ermittelt werden.

Dabei möge auch grob abgeschätzt werden, ob das seinerzeit gesondert bewertete Zubehör eine Änderung erfahren hat, um abschätzen zu können, ob auch diesbezüglich eine Gutachtensergänzung erforderlich ist.

Betreibende Partei: Volksbank Steiermark AG, Schmiedgasse 31, 8010 Graz.

vertreten durch: Mag. Erwin H. Falkner, Rechtsanwalt, Himmelpfortgasse 20, 1010 Wien.

Verpflichtete Partei : Franz Pilko, geb. 25. 02. 1947, Marktplatz 6, 8551 Wies.
Marktplatz 6, 8551 Wies.

vertreten durch: Mag. Dr. Marlies Folger, Rechtsanwältin, Schulgasse 27, 8530 Deutschlandsberg.

Stichtag der Schätzung neu: 27. 07. 2021.

Grundlagen bzw. Unterlagen der Schätzungsergänzung :

a) Grundbuchsauszug Abfragedatum 21. 01. 2017.
b) Ergänzende Unterlagen hinsichtlich der Veränderung von Grundpreisen, Gebäudeherstellungskosten, Abwertung, Reparaturanfälligkeit, Bauzustand bzw. rückgestauter Reparaturbedarf und Entsorgungskosten (Befundaufnahme).
c) Gutachtenergänzung des Gewerbeinventars v. 15. 7. 2017, erstellt von Ing. Heinz Gerhart, sowie Rückfrage beim Ersteller des Gutachtens.

B e f u n d :

Ergebnis zwischenzeitlicher Baugrundverkäufe:

Für das Überlandgrundstück in der KG. 61104 Aug, Parzelle 105/3 mit einer Fläche von 495 m² wurden zwischenzeitliche Vergleichspreise im Nahbereich erhoben:

TZ 3051/17 KG Altenmarkt, Parz. 25/2, Stelzer/Weber, KV.23.02.17	20,00 €/m²
TZ 4078/17 KG Eibiswald, Parz. 542/2, Weber/Reiterer, KV. 03.05.17	21,47 €/m²
TZ 3402/18 KG Altenmarkt, Parz. 337, r.k.Kirche/Messner, KV.06.02.18	21,68 €/m²
TZ 587/19 KG Altenmarkt,P.290/12,Strohmaier/Koch+Weg, KV.26.09.18	28,90 €/m²
TZ 4726/19 KG Altenmarkt, Parz. 359, Waltl/ Gmd. Wies, KV. 21.12.18	15,00 €/m²
TZ 3134/19 KG Altenmarkt, Parz. 581/5, r.k.Kirche/Gmd. Wies, 28.08.19	20,00 €/m²
TZ 3134/19 KG Altenmarkt, Parz. 581/6, r.k.Kirche/Gmd. Wies, 28.08.19	15,45 €/m²

Durchschnitt 142,50:7=20,36 €/m².

Unter Berücksichtigung des Abschlages für die Nachteile (Einschränkung in der Bebauungsdichte) durch die kleine Fläche, ist eine Änderung des Grundpreises im ersten Gutachten nicht erforderlich!

Für die Grundfläche in der KG Wies (Kerngebiet), mit einem Höhenunterschied von einem Geschoss wurden keine brauchbaren Vergleichspreise vorgefunden:
TZ 4078/17 KG Eibiswald, Parz.542/1+2,Weber/Reiterer,KV.3.5.2017 = 21,47 €/m²
TZ4994/18 KG Eibiswald, Parz.542/1, Reiterer/Gmd. Eibisw.,16.4.2018 = 37,74€/m²,
daher keine Veränderung des Grundpreises!

Zum Gebäudebestand in der KG. Wies:
Am Gebäude wurden seit der Erstellung des ersten Gutachtens keinerlei bauliche Veränderungen vorgenommen. Vorhandene Risse haben sich im Gebäude vergrößert. Fußböden, vor allem Spannteppichböden haben sich im Zustand verschlechtert und wurden wellig. Vorhandene Schäden an der Heizungsverrohrung wurden in der Zwischenzeit nicht behoben, daher sind einzelne Bereiche unbeheizbar und die Rostbildung in den leeren Leitungen verstärkt, somit sind Frostschäden nicht ausgeschlossen! Im Heizraum wurden weitere Undichtheiten an der Verrohrung festgestellt, die einen Wasseraustritt im Heizraum ergeben! Trotz der geringen Niederschläge wurde ein Wasseraustritt im Stiegenhaus vom Heizraum in den Innenhof festgestellt. Die Undichtheit im Flachdach über der Tanzfläche zum Innenhof wurde nicht behoben. An den oberen Deckenuntersichten (unter dem Hauptdach) wurden weitere Fleckenbildungen festgestellt. Lediglich diese Undichtheiten an der Dachhaut wurden augenscheinlich und nach Angabe von Herrn Pilko behoben. Vor allem im Dachraum wurde weiteres Entsorgungsmaterial gelagert! Schadhafte Bauteile z.B. an den Rauchfangköpfen des Hauptdaches, am Giebeldach mit Rauchfang (Hofbereich) haben sich im Zustand verschlechtert. Eine Generalsanierung des Gebäudes wird erforderlich! Die Funktion der Gebäudeinstallation wurde nicht überprüft! Die im Innenhof höher gelegene Betonpflasterung ist von Unkraut überwuchert.
Die Herstellungskosten haben sich in der Zwischenzeit erhöht, aber ebenso die Sanierungs- und Entsorgungskosten wie der rückgestaute Reparaturbedarf!

Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Baukostenerhöhung ist davon auszugehen, dass diese durch die Wertminderung (durch die Kosten des erhöhten Sanierungsbedarfes, sowie durch die erhöhten Entsorgungskosten) ausgeglichen werden und somit keine Veränderung des ermittelten Verkehrswertes im ersten Gutachten zum zweiten Stichtag ergeben.
Nach telefonischer Rücksprache mit dem Bewerter des Gastronomieinventars, Herrn Ing. Heinz Gerhard, ergibt sich zum zweiten Stichtag keine Änderung des Verkehrswertes!
Es ist bei einer Versteigerung auf den halben oder ganzen Besitzanteil zu achten!

Aus dieser Sicht wird zur Vermeidung weiterer Kosten der Verzicht auf eine detaillierte, aufwendige Berechnung zum zweiten Stichtag vorgeschlagen!

Eine getrennte Veräußerung der Grundfläche in der KG Aug erscheint zweckmäßig, weil verschiedene Interessenten auftreten werden.

Ein Kostenverzeichnis des bei der Befundaufnahme anwesenden Anwaltes des Betreibers sowie meine Honorarnote wird angeschlossen!

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Ing. Hans Leitinger, Baumeister
Fachgebiet
72.01.01
94.03
94.10
94.17
94.90.01

Mit Unkraut überwucherter Bereich der mit Betonplatten gepflasterten Hoffläche