

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, 01.12.2025

Herrn
Dr. Reinhard LACHINGER
Rechtsanwalt

Dr.-Karl-Liebleitner-Ring 6
2100 Korneuburg

**Konkursverfahren Yakup TOPCU
GZ 36 S 159/25m**

BEWERTUNG

vom Hälfteanteil an der Liegenschaft in 2243 Matzen, Hofgartenstraße 26, Gst. Nr. .550, eingetragen in der EZ 3412.

Zweck der Bewertung:

Feststellung des Verkehrswertes von der Liegenschaft (nur für die Verwendung im Konkursverfahren)

Stichtag der Bewertung:

Tag der Befundaufnahme, 10.10.2025 (im größtenteilsen Beisein von Herrn Yakup Topcu, Herrn Dr. Reinhard Lachinger sowie dem gefertigten Sachverständigen)

Durchführungsart:

Anzumerken ist, dass auftragsgemäß zwecks Vermeidung höherer Kosten von einer detaillierten Gutachtenausarbeitung entsprechend dem Liegenschaftsbewertungsgesetz sowie der ÖNorm Abstand genommen wurde. Es wird die Erstellung einer vereinfachten Ausarbeitung erbracht. Weiters wurde aus Kostengründen vereinbart, keine textierte Fotodokumentation und weitere bezughabende Unterlagen beizufügen.

Verkehrswert für die gesamte Liegenschaft:

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt aufgrund der überwiegend für derartige Objekte vorliegenden Eigennutzung grundsätzlich nach dem Sachwertverfahren. In den angeführten Preisen sind die anteiligen Werte für Fundierung und Dachkonstruktion, Windfanganbau, etc. enthalten.

505 m² Grundfläche mit der Widmung „Bauland Wohngebiet“, bewertet auf Grund der Lage, der Figuration der Liegenschaft, etc. mit € 120,-- i.M. per m² rd € 60.600,--

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz der Marktgemeinde Matzen-Raggendorf, € 740,--

Laut Auskunft gilt für das Grundstück der Koeffizient 1,25 als bezahlt

$\sqrt{505 \text{ m}^2} = 22,4722 \text{ m} \times € 740,-- \times 1,25$ rd € 20.800,--

Verbaute Fläche (laut Naturmaß, Plan bzw. Annahmen):

Wohnhaus:

Kellergeschoß:

9,15 x 9,25 m i.M. = rd 85 m²

Erdgeschoß:

9,25 x 9,35 m i.M. = rd 86 m²

Obergeschoß:

9,25 x 9,35 m i.M. = rd 86 m²
172 m²

85 m ²	verbaute Fläche a € 1.500,--	i.M. inkl. USt. = rd	€	127.500,--
172 m ²	verbaute Fläche a € 2.400,--	i.M. inkl. USt. = rd	€	<u>412.800,--</u>
			€	540.300,--

Abzüglich eines Abschlages für rückgestauten Erhaltungsaufwand (Behebung der Bauschäden – angenommener Pauschalbetrag – ohne Vornahme von Eingriffen, etc.)	- rd	€	<u>25.000,--</u>
Gekürzter Herstellungswert		€	515.300,--

Abzüglich mittlere Altersabwertung unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der fallweise erbrachten Sanierungsarbeiten, der üblichen Nutzungsdauer sowie dem Verwendungszweck der Substanz, etc. in der Höhe von	rd 60 % von	€	515.300,--	- rd	€	309.200,--	€	206.100,--
---	-------------	---	------------	------	---	------------	---	------------

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 10 – 15 % vom fiktiven Herstellungswert von	€	540.300,--	- rd	€	67.500,--
---	--	---	------------	------	---	-----------

Wert der Außenanlagen, Befestigungen, Kanalisation, übrige Bausubstanz, etc.	rd	€	8.000,--
---	----	---	----------

Anschlussgebühren und –abgaben rd € 8.700,--

Sachwert € 236.700,--

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 (auf die eingeschränkte Veräußerbarkeit von derartigen Immobilien ist einzugehen)

rd 10 % von € 236.700,-- - rd € 23.700,--

VERKEHRSWERT

Gesamte Liegenschaft

ohne Berücksichtigung allfälliger

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung rd € 213.000,--

Verkehrswert für den 1/2 Liegenschaftsanteil:

Bei der Berechnung des Liegenschaftsanteiles wird für Mitbesitz, erschwerte Verwaltung und Veräußerungsmöglichkeiten, etc. vom errechneten Gesamtverkehrswert ein Abzug in der Höhe von rd 15 - 20 % vorgenommen.

1/2 x € 213.000,-- € 106.500,--

Abzüglich rd 15 - 20 % für Mitbesitz, etc. - rd € 18.500,--

VERKEHRSWERT

1/2 Liegenschaftsanteil

mit Berücksichtigung des Miteigentumsabschlages

ohne Berücksichtigung allfälliger

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung rd € **88.000,--**

Ob im gegenständlichen Fall der zuvor erwähnte Miteigentumsabschlag in Ansatz zu bringen ist stellt eine Rechtsfrage dar. Es wird daher ebenso der fiktive Hälftewert ohne Berücksichtigung des Miteigentumsabschlages ausgewiesen.

VERKEHRSWERT

1/2 Liegenschaftsanteil

ohne Berücksichtigung des Miteigentumsabschlages

ohne Berücksichtigung allfälliger

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung rd € **106.500,--**

N.S.: Etwaige Kontaminationen (Belastungen des Bodens, der Bausubstanz, Radoneinwirkungen, etc.), Grenzüberbauten, Abtretungen, etc. sind im oben angeführten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Das Inventar samt Einbaumöbel, Ausstattungen, Zubehör, Lagerungen, Fahrzeuge, Einrichtungsgegenstände, etc. sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Allfällige Rechte und Lasten, Darlehen, Rücklagen, Kautionen, Rückforderungen, Rückstandsbeträge, Bestandsverhältnisse, Superädifikate, Unterschützstellungen, etc. wurden bei der Bewertung nicht in Ansatz gebracht (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt).

Es wurde fiktiv davon ausgegangen, dass eine Bau- und Benützungsbewilligung bzw. Fertigmeldung für den aktuellen Bestand vorliegt bzw. ohne größerer diesbezüglicher Investitionen erzielt werden kann (mit Ausnahme der ohnehin notwendigen Instandsetzungen, etc.); Prüfungen sowie eingehende Erhebungen bei der Baubehörde erfolgten nicht. Sollte dies nicht der Fall sein, würde eine entsprechende Wertminderung resultieren. Anzumerken ist, dass die beigefügten Plandarstellungen nicht komplett mit dem Naturstand korrespondieren.

Der Vollständigkeit halber ist anzuführen, dass vor einer Transaktion unbedingt die Durchführung von Erhebungen/Überprüfungen in rechtlicher, steuerlicher, technischer Hinsicht, etc. zu empfehlen ist. Diese Wertermittlung ersetzt keine Analysen, Due-Diligence-Prüfung, etc..

Grundsätzlich wird hinsichtlich der Höhe des Verkehrswertes auch auf folgende wesentliche Ausführungen verwiesen (Auszug aus der ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2022 „Liegenschaftsbewertung“):

Pkt. 4.4 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.

Auftraggeber sind insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegt und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.

Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Mario SCHALKO, M.A.
Franz Grünberger Straße 13
3852 Gastern
0664/3023910



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 06013 Matzen
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf

EINLAGEZAHL 3412

Letzte TZ 7781/2023
Plombe 7879/2025

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.550	GST-Fläche	505	
	Bauf.(10)	139	
	Gärten(10)	366	Hofgartenstraße 26

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 11672/2016 Eröffnung der Einlage für Gst .550 aus EZ 2593
- 3 a 905/2017 Entrichtung der Ergänzungsabgabe hins Gst .550

***** B *****

- 2 ANTEIL: 1/2
Yakup Topcu
GEB: 1984-03-15 ADR: Hofgartenstraße 26, Matzen 2243
a 3498/2017 Kaufvertrag 2017-03-31 Eigentumsrecht

- 3 ANTEIL: 1/2
Akkiz Topcu
GEB: 1989-04-28 ADR: Hofgartenstraße 26, Matzen 2243
a 3498/2017 Kaufvertrag 2017-03-31 Eigentumsrecht

***** C *****

- 1 a 3498/2017 Pfandurkunde 2017-03-31
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 210.000,--
für Raiffeisenbank Auersthal-Bockfließ-Groß Schweinbarth
eGen (FN 54375p)
b gelöscht
- 2 a 3641/2021 Pfandurkunde 2021-04-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 80.000,--
für Raiffeisenbank Auersthal-Bockfließ-Groß Schweinbarth
eGen (FN 54375p)
b gelöscht
- 3 a 63/2022 Pfandurkunde 2022-01-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,--
für Raiffeisenbank Auersthal-Bockfließ-Groß Schweinbarth
eGen (FN 54375p)
b gelöscht

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











