



An das
Bezirksgericht Mattersburg
Gustav-Degen-Gasse 13
7210 Mattersburg

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 17.05.2022/ubk

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 1182, Gst. Nr. 655, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 30121 Wiesen, BG Mattersburg, in **7203 Wiesen, Sauerbrunnerstraße 1**

Auftraggeber: BG Mattersburg zu GZ 3 E 279/21 v

Betreibende Partei: Kosch & Partner RA GmbH, Niederlassung Eisenstadt
als MV i.K.ü.d.V.d. Commerzialbank Mattersburg AG
7000 Eisenstadt, Hauptstraße 27

vertreten durch: Kosch & Partner Rechtsanwälte GmbH
2700 Wiener Neustadt, Bahngasse 25

Verpflichtete Partei: Karl Pauschenwein, geb. 08.05.1949
7203 Wiesen, Sauerbrunnerstraße 1

Stichtag: 07.04.2022

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes der oben genannten Liegenschaft mit den darauf befindlichen Gebäuden

wegen: EUR 147.535,43 s.A.

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	3
1.1	Lokalausweis:	3
1.2	Fragestellung an den SV:	3
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:	3
1.4	Erklärung des Sachverständigen:	5
2	BEFUND	6
2.1	Grundbuch:	6
2.2	Lage:	8
2.3	Flächenwidmung:	10
2.4	Kontaminierung:	11
2.5	Maße:	12
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen:	12
2.7	Infrastruktur:	12
2.8	Nutzung:	13
2.9	Gebäudebeschreibung:	13
2.9.1	Wohngebäude:	13
2.9.2	Nebengebäude:	20
2.10	Außenanlagen:	22
3	BEWERTUNG	23
3.1	Wertermittlung:	35
4	ZUBEHÖR	52
5	RECHTE UND LASTEN (Bewertung des Wohnungsrechtes)	53
6	ZUSAMMENSTELLUNG	56
7	FOTODOKUMENTATION	57

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 1182, Gst. Nr. 655, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 30121 Wiesen, BG Mattersburg, in **7203 Wiesen, Sauerbrunnerstraße 1, ohne Berücksichtigung des Wohnungsrechtes** beträgt

€ 279.000,00

Das **Wohnungsrecht** beträgt

€ 27.393,00

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 1182, Gst. Nr. 655, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 30121 Wiesen, BG Mattersburg, in **7203 Wiesen, Sauerbrunnerstraße 1, unter Berücksichtigung des Wohnungsrechtes** beträgt

€ 251.607,00

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

1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche gerichtliche Lokalaugenschein fand am 07.04.2022 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Beginn: 08:15 Uhr

Ende: 09:10 Uhr

Anwesende Personen:

- Karl Pauschenwein, verpflichtete Partei
- RA Mag. Marlene Spenger, Vertreterin 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:

Mit dg. Beschluss vom 21.02.2022 zu GZ 3 E 2729/21 v wird dem SV folgendes aufgetragen:

Hinsichtlich der Liegenschaft EZ 1182, KG 30121 Wiesen, möge eine dreifache Bewertung vorgenommen werden, nämlich über den

- a) Wert der Liegenschaft unter Aufrechterhaltung des verbücherten Wohnrechtes;
- b) Wert der Liegenschaft ohne Aufrechterhaltung des verbücherten Wohnrechtes;
- c) Wert des verbücherten Wohnrechtes.

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. Grundbuchsatzzug.

4. Verhandlungsschrift der Gemeinde Wiesen vom 28.05.1929.
5. Verhandlungsschrift der Gemeinde Wiesen vom 26.05.1931.
6. Verhandlungsschrift der Gemeinde Wiesen vom 21.08.1937.
7. Bewohnungs- und Benützungsbewilligungsbescheid der Gemeinde Wiesen zur Zahl 135/4-1949 u. 13/46 vom 25.04.1949.
8. Baubewilligungsbescheid der Gemeinde Wiesen zur Zahl 40/63 vom 29.07.1963.
9. Baubeschreibung vom 03.10.1974.
10. Baubewilligungsbescheid der Gemeinde Wiesen zur Zahl 61/74 vom 21.10.1974.
11. Baubewilligungsbescheid der Gemeinde Wiesen zur Zahl 6/76 vom 25.02.1976.
12. Baubewilligungsbescheid der Gemeinde Wiesen zur Zahl 17/79 vom 02.07.1979.
13. Benützungsbewilligungsbescheid der Gemeinde Wiesen zur Zahl 17/79 vom 03.01.1980.
14. Baubewilligungsbescheid der Gemeinde Wiesen zur Zahl 31/2000 vom 12.10.2000.
15. Bescheid der Marktgemeinde Wiesen zur Zahl Ca.Nr.216 vom 29.12.2000.
16. Einantwortungsurkunde zur Zahl A 356/87 (TZ 3540/88) vom 14.03.1988.
17. Niederschrift zur Zahl A 356/87 vom 22.02.1988.
18. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
19. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
20. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
21. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
22. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
23. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
24. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
25. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
26. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
27. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
28. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
29. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
30. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
31. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.

32. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
33. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
34. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
35. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
36. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
37. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
38. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
39. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
40. Zeitschrift „Sachverständige“.
41. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere durch laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
42. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
43. „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 Nachbewertung 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 30121 Wiesen EINLAGEZAHL 1182
BEZIRKSGERICHT Mattersburg

Letzte TZ 3752/2021
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
655 GST-Fläche 1214
Bauf.(10) 441 Hofäcker
Gärten(10) 773 Sauerbrunnerstraße 1

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
1 a gelöscht
***** B *****
3 ANTEIL: 1/1
Karl Pauschenwein
GEB: 1949-05-08 ADR: Sauerbrunner Str. 1, Wiesen 7203
a 3540/1988 Einantwortungsurkunde 1988-03-14 Eigentumsrecht
b 3540/1988 Belastungs- und Veräußerungsverbot
c 885/1995 Adressenänderung
d gelöscht
***** C *****
3 a 3540/1988
WOHNUNGSRECHT gem Pkt 2) Erbteilungsübereinkommen
1988-02-22 für Pauschenwein Josefine geb 1927-10-17
4 a 3540/1988
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Pauschenwein Josefine geb 1927-10-17
b 881/1995 VORRANG von LNR 6 vor 4
c 3097/2020 VORRANG von LNR 9 vor 4
5 a 4016/1988 Pfandurkunde 1988-09-15
PFANDRECHT Höchstbetrag 650.000,--
für Raiffeisenbank Rosalia registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
b 4016/1988 HAUPTINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 646 672
c 881/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten Raiffeisenbank
Schattendorf-Zemendorf-Stöttera-Krensdorf-Hirm-Loipersbach-
Draßburg-Baumgarten registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung
d gelöscht
6 a 881/1995 Pfandurkunde 1990-12-05
PFANDRECHT Höchstbetrag 1.500.000,--
für Raiffeisenbank
Schattendorf-Zemendorf-Stöttera-Krensdorf-Hirm-Loipersbach-
Draßburg-Baumgarten registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung
b 881/1995 1370/2011 HAUPTINLAGE, Simultanhaftung mit NE

- EZ 1065 GB Pötttsching
 EZ 1193 1733 GB Mattersburg
 c 881/1995 VORRANG von LNR 6 vor 4
 d gelöscht
 9 a 3097/2020 Pfandurkunde 1995-02-24
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 87.207,40
 für Commerzialbank Mattersburg im Burgenland
 Aktiengesellschaft (FN 138734x)
 b 3097/2020 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 646 KG 30121 Wiesen C-LNR 5
 EZ 672 KG 30121 Wiesen C-LNR 5
 EZ 1182 KG 30121 Wiesen C-LNR 9
 EZ 1733 KG 30109 Mattersburg C-LNR 5
 EZ 1193 KG 30109 Mattersburg C-LNR 5
 EZ 1065 KG 30113 Pötttsching C-LNR 5
 EZ 382 KG 30104 Forchtenau C-LNR 6
 c 3097/2020 VORRANG von LNR 9 vor 4
 d 3097/2020 Eröffnung des Konkurses am 2020-07-28
 (LG Eisenstadt, 26 S 44/20b)
 10 a 3752/2021 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 147.535,43
 samt 2 % Z aus EUR 147.535,43 ab 2021-05-01,
 Kosten EUR 7.742,36 zzgl 4 % Z seit 2021-08-03,
 Antragskosten EUR 1.662,14
 für Kosch & Partner Rechtsanwälte GmbH als Masseverwalter
 im Konkurs über das Vermögen der Commerzialbank Mattersburg
 AG (FN 138734x) (3 E 2729/21v)

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

Im Grundbuch eingetragen das WOHUNGSRECHT gem Pkt 2) Erteilungsübereinkommen 1988-02-22 für Pauschenwein Josefine geb 1927-10-17.

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden.

Das grundbücherlich eingetragene Belastungs- und Veräußerungsverbot sichert den Berechtigten gegen einen Verkauf bzw. eine Belastung (durch Gläubiger) der Liegenschaft ohne seine Zustimmung ab. Für den Liegenschaftseigentümer führt dies in der faktischen Konsequenz dazu, dass eine Veräußerung ohne Zustimmung nicht durchgeführt werden kann, die Liegenschaft somit im Extremfall dem Markt entzogen ist. Bei einer Zustimmung des Berechtigten ist dagegen nur eine – wohl unwesentliche – Zeitverzögerung im Verkaufsprozess gegeben. Es kann daher dieses Belastungs- und Veräußerungsverbot sachverständig wertmäßig nicht beziffert werden.

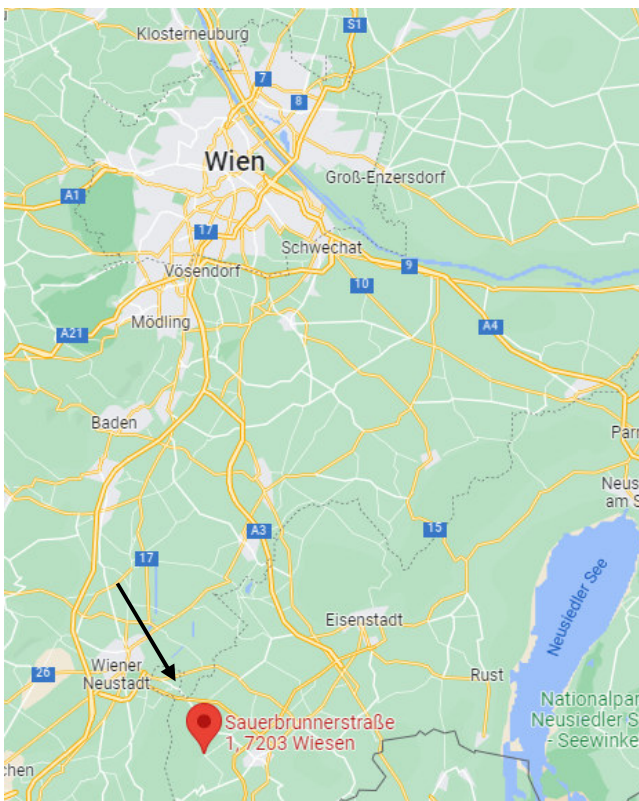
Anmerkung:

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.

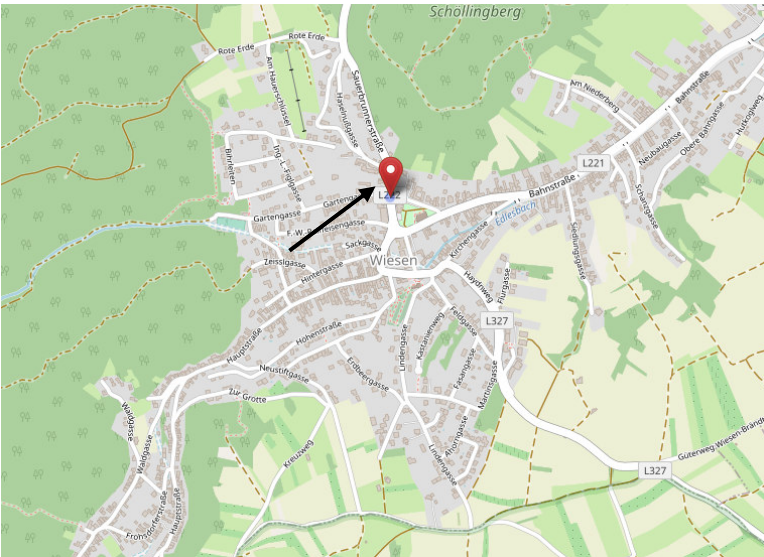
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

2.2 Lage:

Das Grundstück Nr. 655 mit den darauf befindlichen Gebäuden liegt im Zentrum von Wiesen, südseitig vom Feuerwehrhaus bzw. vis á vis von der Volksschule und des Gemeindeamtes gelegen. Die Aufschließung und Erreichung erfolgt ostseitig über die Sauerbrunnerstraße sowie nordseitig über die Raiffeisengasse. Zugang und Zufahrt sind von der Sauerbrunnerstraße gegeben. Die Lage des Grundstückes ist geneigt, die Figuration unregelmäßig, die umliegenden Grundstücke sind bebaut.



Makrostandort

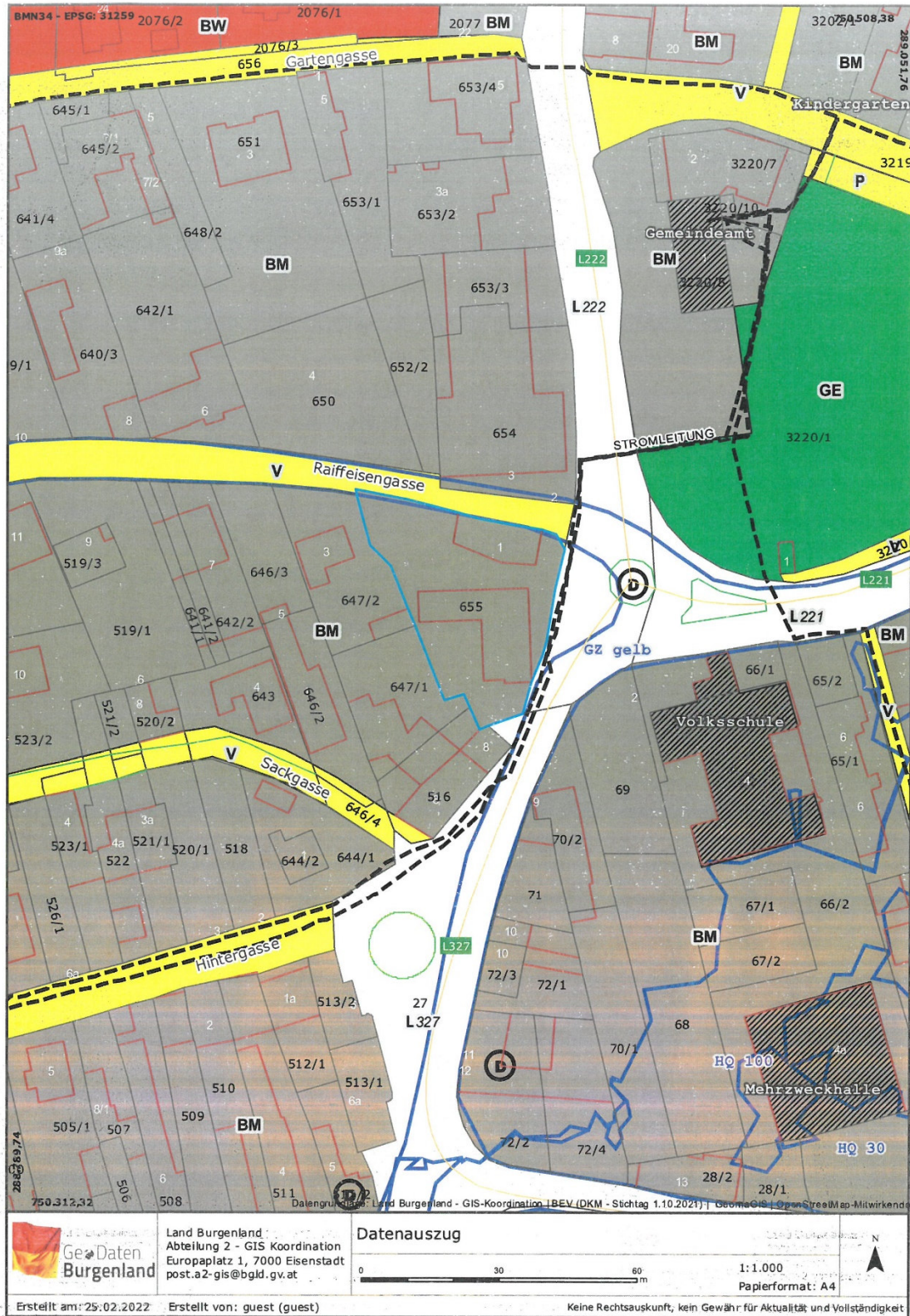


Mikrostandort



2.3 Flächenwidmung:

Wie dem GIS-Burgenland-Auszug zu entnehmen, ist das Grundstück Nr. 655 zur Gänze als „BM“ – Bauland Gemischtes Baugebiet gewidmet.



2.4 Kontaminierung:

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben. Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist.

Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie des Grundstücks sowie Recherchen ergeben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu dieser Thematik führen, liegen diesem Gutachten nicht zugrunde und werden generell nur auf ausdrückliche Anweisung des Auftraggebers durchgeführt. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass das Grundstück kontaminationsfrei ist.

Verdachtsflächenkataster:

Ergebnis für:

Bundesland	Burgenland
Bezirk	Mattersburg
Gemeinde	Wiesen
Katastralgemeinde	Wiesen (30121)
Grundstück	655

Information:

Das Grundstück 655 in Wiesen (30121) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Laut Erhebungen des Sachverständigen im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes sind somit keine Hinweise auf Altlasten vorhanden. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Neubewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

2.5 Maße:

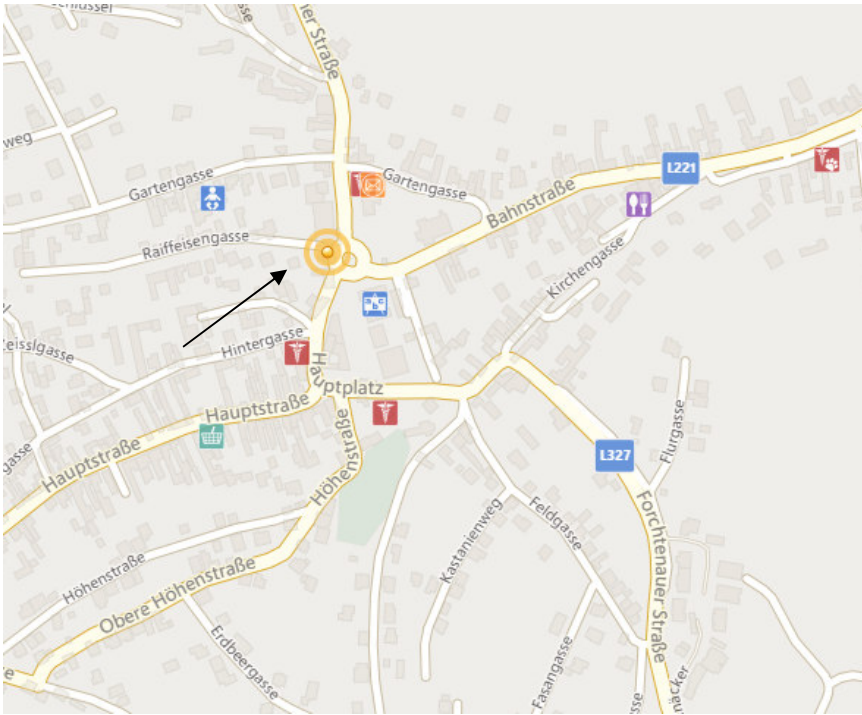
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden in natura gemessen.

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Liegenschaft kann als zur Gänze aufgeschlossen bezeichnet werden, das heißt Strom-, Wasser-, Kanal- und Telefonanschluss sind in das Gebäude eingeleitet. Festgehalten wird, dass der Telefonanschluss stillgelegt ist.

2.7 Infrastruktur:

Sämtliche infrastrukturellen Gegebenheiten, wie Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Schulen, Banken, etc. sowie öffentliche Haltestellen (Bus) befinden sich in näherer Umgebung und sind auch noch zu Fuß erreichbar.



2.8 Nutzung:

Die Wohnung 1 und 2 waren zum Zeitpunkt der Befundaufnahme leerstehend, die Wohnung 3 war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bewohnt.

2.9 Gebäudebeschreibung:

2.9.1 Wohngebäude:

Die Grundsubstanz des Gebäudes wurde laut Angabe um 1900 errichtet und das Gebäude in der Folge erweitert und Instand gesetzt. Das Wohnhaus ist zweigeschoßig in Massivbauweise errichtet, bestehend aus Keller- und Erdgeschoß.

Im Erdgeschoß vorhanden sind drei Wohnungen.

Die Wohnung 1 beinhaltet Schlafzimmer, Wohnküche, Waschraum und Vorraum.

In der Wohnung 2 vorhanden Schrankraum, Schlafzimmer, WC, Badezimmer, Wohnküche und Vorraum.

An Räumlichkeiten bestehen in der Wohnung 3 Abstellraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, WC, Küche und Vorraum.

Im Keller vorhanden drei Kellerräume und Heizraum.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt über die ostseitig anschließende Sauerbrunnerstraße, sodass Zugang und Zufahrt von dieser aus gegeben sind.

Die Wohnungen im Erdgeschoß sind vom Innenhof erreichbar.

Das Erd- und Kellergeschoß ist nicht direkt miteinander verbunden.

Der Aufstieg zum Dachboden erfolgt von der Wohnung 1 über eine ausziehbare Holzdachbodentreppe.

Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:

Fundierung: Vermutlich Betonfundamente.

Kellermauerwerk: Ortbetonwände.

Decken über dem Keller: Ortbetondecke bzw. Gewölbe.

Erdgeschoßmauerwerk: Laut Angabe Ziegelmauerwerk.

Decke über dem Erdgeschoß: Tonnengewölbe bzw. Holzdecken.

Dachkonstruktion: Holzsatteldachstuhl.

Dachdeckung: Ziegeleindeckung.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre sind vorhanden und laut Angabe an das Kanalsystem angeschlossen.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

Dachgeschoß:

Dachboden:

rissiger Betonboden, Satteldach als Bundtramdachstuhl ausgeführt mit Ziegeldeckung auf Lattung.

Stiege DG/EG:

Hergestellt im Bereich der Wohnung 1 eine dreiteilige, ausziehbare Holzdachbodentreppe

Erdgeschoß

Wohnung 1:

Schlafzimmer:

Laminatboden, Wandflächen gemalt, Decke mit Raufasertapeten verkleidet, Zugang über eine Holztür mit Stock, zur Belichtung ein doppelflügeliges Holzfenster mit Innenjalousie und beschichtetem Fensterbrett, Beheizung über einen Heizkörper.

Wohnküche:

Laminatboden beschädigt, Wand- und Deckenflächen gemalt, Zugang über eine Zarge ohne Türe vom Vorraum bzw. Holzglastür mit Stock in den Garten. Die Belichtung erfolgt über ein einflügeliges Holzverbundfenster mit Zwischenjalousie und beschichtetem Fensterbrett, Beheizung über einen Heizkörper. Das Küchenschild ist verflies, Druck- und Abflussleitungen für eine Abwäsche bestehen. Der Verputz im Bereich Heizkörper ist bereits abgefallen.

Waschraum:

Fliesenboden, Wände auf Türstockhöhe verflies, darüber liegend Malerei, Decke mit Paneelen verkleidet, Zugang über eine Holztür mit Zarge vom Vorraum, Belichtung über ein undurchsehbares Kunststofffenster, Beheizung über einen Heizkörper. Eingebaut eine Dusche mit Armatur, Brausegarnitur und Duschwand, ein Waschbecken mit Armatur, sowie ein Stand-WC, Waschmaschinenanschluss hergestellt, zur Warmwasseraufbereitung ein E-Boiler Elektra Bregenz mit einem Fassungsvermögen von 50 Litern.

Vorraum:

Laminatboden beschädigt, Wand- und Deckenflächen gemalt, Zugang vom Freien über eine Kunststoffeingangstür mit zylindrischem Schloss.

Wohnung 2:

Schrankraum:

Laminatboden, Wände gemalt, Decke mit Paneelen verkleidet, Zugang über eine Durchgangsöffnung ohne Tür und ohne Stock in Bogenform vom Schlafzimmer, zur Belichtung ein einflügeliges Kunststofffenster mit beschichtetem Fensterbrett und Innenjalousie. In diesem Schrankraum unübersehbar Schimmelbildungen, sowie abfallender Verputz im Sockelbereich. Ersichtlich Druck- und Abflussleitungen.

Schlafzimmer:

Holzboden, Wände gemalt, Decke mit Paneelen verkleidet, Zugang über eine Durchgangsöffnung ohne Tür vom Badezimmer, Belichtung über ein zweiflügeliges Kunststofffenster mit Innenjalousie und beschichtetem Fensterbrett, Beheizung über einen Heizkörper. Im Sockelbereich fällt wiederum der Verputz ab.

WC:

Fliesenboden, Wände ca. 2,00 m hoch verflies, darüber liegend Malerei, Zugang über eine Holztür mit Zarge vom Badezimmer, Belichtung über ein kleinformatiges, undurchsehbares Kunststofffenster. Eingebaut ein Stand-WC, sowie ein E-Boiler mit einem Fassungsvermögen von 100 Litern.

Badezimmer:

Fliesenboden, Wände ca. 2,00 m hoch verflies, darüber liegend Malerei, Decke mit Paneelen verkleidet, Zugang über eine Holztür mit Zarge, Belichtung über ein undurchsehbares Kunststofffenster. Eingebaut eine Eckbadewanne mit Armatur und Brausegarnitur, ein Waschbecken mit Armatur, eine Fertigduschkabine, sowie ein Heizkörper zur Beheizung. Zusätzlich zur Beheizung im Bereich der Badewanne ein Sprossenheizkörper.

Wohnküche:

Holzboden, Wände/Decke gemalt, Zugang über eine Durchgangsöffnung ohne Tür und ohne Stock vom Vorraum, zur Belichtung drei einflügelige Kunststofffenster, wobei die straßenseitigen Fenster Rollos besitzen. Druck- und Abflussleitungen für eine Abwäsche bestehen, Beheizung über zwei Heizkörper. Unübersehbar sind wiederum Schimmelbildungen.

Vorraum:

Laminatboden, Malerei an Wänden und Decke, Zugang vom Innenhof über eine Kunststoffeingangstür mit undurchsehbarer Verglasung und zylindrischem Schloss, Beheizung über einen Heizkörper. Im Sockelbereich wiederum abfallender Verputz. Von diesem Vorraum eine Holztüre mit Stock zur Wohneinheit 3.

Wohnung 3:

Abstellraum:

Betonboden, Wände verputzt bzw. Zwischenwand unverputzt, Decke mit Paneelen verkleidet, Zugang über eine bogenförmige Holztür mit Stock, Holztür mit Stock zur Wohneinheit 2. Eingebaut der Holzzählerkasten mit E-Zähler, automatischer Absicherung und FI, Waschmaschinenanschluss besteht.

Wohnzimmer:

Parkettboden in Fischgrätform, Wand- und Deckenflächen verputzt, teilweise Decke mit Holzkassetten beplankt. Dieses Zimmer ist in zwei Bereiche unterteilt und mittels einem Durchgangsbogen mit Steinauskleidung miteinander verbunden. Straßenseitig zur Belichtung ein dreiteiliges Holzfenster mit Holzfensterbrett und darunter zwei Heizkörper, hofseitig Glasbausteine bzw. eine doppelflügelige Holzglastüre. Die Beheizung im hofseitigen Bereich erfolgt über einen Heizkörper. Eingebaut ein offener Kamin mit festen Brennstoffen befeuerbar.

Schlafzimmer:

Laminatboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Zugang über eine Holztür mit Zarge, zur Belichtung ein dreiteiliges Holzfenster mit beschichtetem Fensterbrett, Beheizung über zwei Heizkörper.

Badezimmer:

Fliesenboden ohne Fußbodenheizung mit Bodenablauf, Wände verflies, Decke mit Holzpaneelen verkleidet, Zugang über eine Holztür mit Zarge, Belichtung über ein undurchsehbares Holzfenster. Eingebaut ein Waschbecken mit Säule und Armatur, eine Wanne mit Armatur und Brausegarnitur, sowie zur Beheizung ein Heizkörper.

WC:

Fliesenboden, Wände verflies, Decke mit Holzpaneelen verkleidet, Zugang über eine Holztür mit Zarge vom Vorraum, Belichtung über ein undurchsehbares Holzfenster. Eingebaut ein Heizkörper, ein Stand-WC, sowie ein Waschbecken mit Kaltwasserhahn.

Küche:

Fliesenboden, Wände/Decke tapeziert, Küchenschild verflies, zur Belichtung ein zweiflügeliges Holzfenster mit Rollo, Beheizung über einen Heizkörper, Zugang über einen Holztürstock ohne Tür vom Vorraum. Druck- und Abflussleitungen für eine Abwasch bestehen.

Vorraum:

Fliesenboden, Wände verputzt, Decke mit Holzkassetten verkleidet, Zugang über eine Holztür mit undurchsehbarer Drahtverglasung und zylindrischem Schloss, zur Belichtung Glasbausteine. Beheizung im Vorraum über einen Heizkörper.

Kellergeschoß:Kellerraum 1:

Betonboden, Wände verputzt, Ortbetondecke, Zugang über vier Ausgleichsstufen und eine Holztüre, zur Belichtung zwei Metallkellerfenster.

Kellerraum 2:

Betonboden, Wände verputzt, Ortbetondecke, doppelflügeliges Metalldrehtor mit zylindrischem Schloss und undurchsehbarer Drahtverglasung.

Heizraum:

Betonboden, Ortbetonwände und Tonnengewölbe, Zugang über eine doppelflügelige Holz-

tür, zur Belichtung zwei Holzfenster kleinformig. Eingebaut eine Gastherme Vaillant, daneben liegend ein gedämmter Warmwasserboiler Vaillant mit einem Fassungsvermögen von geschätzt 150 Litern. Angegeben wird, dass alle drei Wohneinheiten mittels der Gastherme beheizt werden und auch die Warmwasseraufbereitung aller drei Wohnungen über diesen Boiler erfolgt.

Kellerraum 3:

Betonboden, Wand- und Gewölbeflächen verputzt, Zugang über zwei Ausgleichsstufen, sowie eine Holztür vom Heizraum, zur Belichtung zwei Holzfenster kleinformig. Ersichtlich die Hauptwasserzuleitung mit Wasseruhr, sowie die Gashauptzuleitung mit Gaszähler. Durchnässungen sind unübersehbar. Vorhanden die gewendelte Betonstiege, welche ehemals zum Erdgeschoß führte und verschlossen wurde.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt. Die Räumlichkeiten sind gemalt, mit Ausnahme der Sanitärräume, welche verflies sind.

Fassadengestaltung: Rieselputz, bei den Sockelflächen besteht Kratzputz.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung: Die Beheizung der drei Wohnungen erfolgt zentral mittels einer Gastherme, die Warmwasseraufbereitung mittels eines Boilers. Zusätzlich zur Warmwasseraufbereitung ein E-Boiler in der Wohnung 1 und 2, wobei deren Funktionsfähigkeit nicht bekannt ist. In der Wohnung 3 besteht zusätzlich zur Beheizung ein offener Kamin.

Anschlüsse: Die Liegenschaft kann als zur Gänze aufgeschlossen bezeichnet werden, das heißt Strom-, Wasser-, Kanal- und Telefonanschluss sind in das Gebäude eingeleitet. Festgehalten wird, dass der Telefonanschluss stillgelegt ist.

Bau- und Erhaltungszustand: Das Gebäude weist einen brauchbaren Zustand auf. Die Wohnung 1 und 2 befinden sich jedoch in einem sehr mäßigen Zustand mit unübersehbaren Zeit- und Abnutzungsschäden sowie einem hohen Instandhaltungsrückstau. In den Wohnungen 1 und 2 bestehen Durchnässungen und Schimmel und fällt teilweise der Verputz im Sockelbereich bereits ab. Im Keller sind Durchnässungen unübersehbar.

2.9.2 Nebengebäude:

Ein genaues Erbauungsdatum ist nicht bekannt. Pläne und Bescheide liegen keine vor. Dieses Nebengebäude ist großteils eingeschößig mit Teilunterkellerung errichtet.

Im Keller vorhanden ein ehemaliger Kühlraum sowie zwei Lagerräume.

Im Erdgeschoß befinden sich zwei Abstellräume, Lager und Einstellraum.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt über die Sauerbrunnerstraße sowie vom Hof aus.

Das Keller- und Erdgeschoß sind nicht direkt miteinander verbunden.

Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:

Fundierung: Betonfundamente.

Kellermauerwerk: Soweit ersichtlich Betonsteinmauerwerk.

Decken über dem Keller: Massivdecke.

Erdgeschoßmauerwerk: Massiv errichtet.

Decke über dem Erdgeschoß: Keine Massivdecke vorhanden.

Dachkonstruktion: Holzsatteldachstuhl.

Dachdeckung: Rhombeneindeckung.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre sind vorhanden und laut Angabe an das Kanalsystem angeschlossen.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

Kellergeschoß:

ehemaliger Kühlraum:

Gussasphaltbelag, Wände verputzt und gemalt, Decke beplankt. Eingebaut das alte Kühlaggregat.

Lageraum 1:

Gussasphaltboden, Wände verputzt, Decke mit Platten beplankt, Zugang über eine alte Kühlraumtüre. Soweit ersichtlich ist dieser Keller in Betonsteinen errichtet.

Lageraum 2:

Gussasphaltboden, Wände verputzt, Betonfertigteildecke unverputzt, zwei Metallkipptore als Zufahrt, soweit ersichtlich, ausschließlich Stromanschluss eingeleitet.

Erdgeschoß:

Abstellraum 1:

Teppichboden, Wände tapeziert, Dachschräge/Decke mit Gipskartonplatten verkleidet, Zugang über eine Holztüre mit Stock, zur Belichtung ein einflügeliges Holzfenster.

Abstellraum 2:

Teppichboden, Gipskartonplattenbeplankung an Wänden/Dachschrägen und Decke, Belichtung über ein zweiflügeliges Holzfenster, Zugang über eine Holztür mit Stock.

Lager:

Betonboden, Wände verputzt, Satteldach mit Rhombeneindeckung, zum Einstellraum eine einläufige Holzstiege.

Einstellraum:

Betonboden, Außenwand verputzt bzw. mit Betonsteinen errichtet, zum Innenhof zwei Durchfahrtsöffnungen ohne Tor.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen im Keller sind großteils verputzt, im Erdgeschoß teilweise mit Gipskartonplatten verkleidet.

Fassadengestaltung: Edelputz, beim Sockel Kratzputz. Die rückwärtige Außenwand ist unverputzt.

Anschlüsse: Stromanschluss vorhanden.

Bau- und Erhaltungszustand: Das Gebäude weist einen sehr mäßigen Zustand auf. Unübersichtbar sind Zeit- und Abnutzungsschäden sowie ein Instandhaltungsrückstau.

2.10 Außenanlagen:

Die Zugangsbereiche hofseitig sind mit Platten belegt, zwischen Wohn- und Nebengebäude besteht ein Torbogen mit Verputz und Welleternitabdeckung. Die Zufahrt zum Nebengebäude ist asphaltiert, die Gartenflächen sind begrünt. Die Einfriedungen sind in Betonsteinen hergestellt, die Innenhofflächen begrünt.

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 verschiedenen Flächenwidmungen und Bebauungsrichtlinien wie Geschossflächendichte, vor-

geschriebene 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 Reihenhausanlagen 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 Gesamtertragsrendite 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.

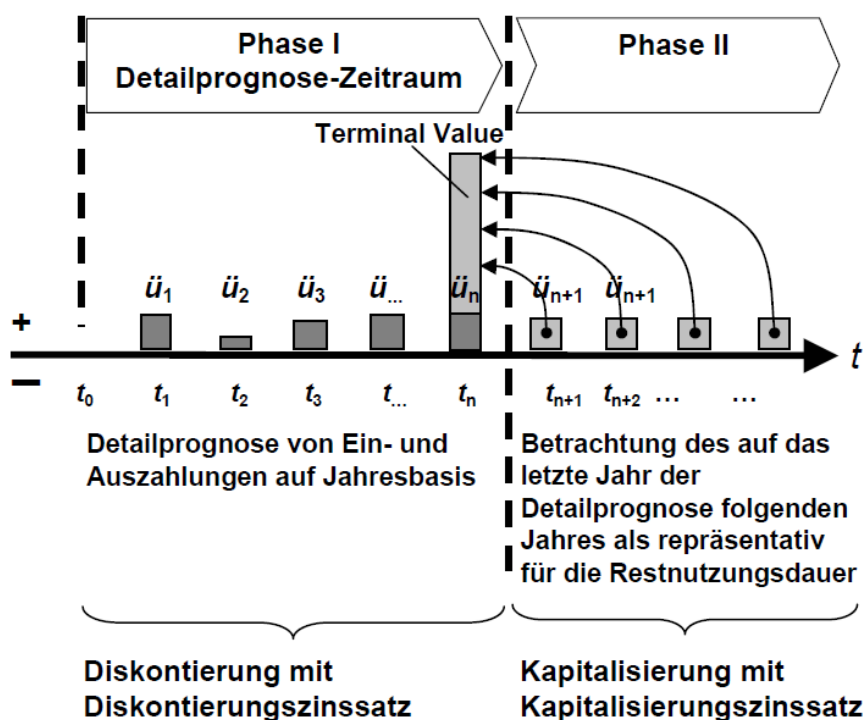
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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 KAPITALISIERUNGSSATZ 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.

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist nach Meinung des Sachverständigen das Sachwertverfahren anzuwenden, nachdem die Eigennutzung der Liegenschaft im Vordergrund steht.

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 berücksichtigten 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 Anwe-senden 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 Sachverstän-dige 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.

Die technische Beschreibung des Objektes erfolgte aufgrund der augenscheinlichen Wahr-nehmungen bei der Befundaufnahme.

Die Begutachtung erfolgt zerstörungsfrei. D.h. für die Beurteilung der Bausubstanz werden keine Materialproben genommen und auch keine Verkleidungen entfernt. Der Sachverstän-dige 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 Funktionsfähig-keit der technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Elektro- und Sanitärinstallation) bzw. sonstiger technischer Anlagen und Ausstattungen nicht überprüft wurde. Es ist davon aus-zugehen, dass diese dem Alter entsprechend funktionstüchtig und betriebsbereit sind. Wei-

ters 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 ein-

schließlich 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.

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.

Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu-/ Abschlag	Preis/m ² modifiz.
3453/2019	2019	30121	778	70.000	89,97	12,0%	100,77
1809/2020	2020	30121	984	75.000	76,22	8,0%	82,32
3921/2021	2021	30121	1.167	98.000	83,98	4,0%	87,34
1374/2019	2019	30121	813	76.000	93,48	12,0%	104,70
2259/2019	2019	30121	1.445	144.500	100,00	12,0%	112,00
3882/2021	2021	30121	1.400	150.000	107,14	4,0%	111,43
2594/2017	2017	30121	1.930	140.000	72,54	20,0%	87,05
73/2021	2020	30121	915	90.000	98,36	8,0%	106,23
1921/2021	2021	30121	2.807	224.560	80,00	4,0%	83,20

MITTELWERT € / m² 97,2

GST. 655

Bauland gemischtes Baugebiet

1.214 m² à € 97 / m² € 117.758,00

GRUNDWERT € **117.758,00**

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. Wohngebäude:

Topografische Aufstellung nach Nettogrundfläche:

KG:

Kellerraum 1	4,74	x	6,01	=	28,49 m ²
Kellerraum 2	6,59	x	2,34	=	15,42 m ²

Heizraum	5,08	x	4,74	=	24,08 m ²
Kellerraum 3	5,44	x	4,90	=	26,66 m ²
				=	94,65 m ²

EG:*Wohnung 1*

Schlafzimmer	4,90	x	3,25	=	15,93 m ²
Wohnküche	2,78	x	4,22	=	11,73 m ²
	1,13	x	1,11	=	1,25 m ²
Waschraum	2,25	x	2,99	=	6,73 m ²
	-0,49	x	0,57	=	-0,28 m ²
Vorraum	1,08	x	1,50	=	1,62 m ²
				=	36,98 m ²

Wohnung 2

Schrankraum	4,89	x	1,97	=	9,63 m ²
Schlafzimmer	2,86	x	4,83	=	13,81 m ²
WC	1,40	x	0,86	=	1,20 m ²
Badezimmer	2,78	x	3,21	=	8,92 m ²
	1,58	x	1,09	=	1,72 m ²
Wohnküche	5,01	x	5,58	=	27,96 m ²
Vorraum	3,83	x	1,65	=	6,32 m ²
				=	69,56 m ²

Wohnung 3

Abstellraum	1,23	x	3,42	=	4,21 m ²
Wohnzimmer	4,50	x	5,31	=	23,90 m ²
	3,36	x	5,88	=	19,76 m ²

Schlafzimmer	4,69	x	4,74	=	22,23 m ²
Badezimmer	1,84	x	2,85	=	5,24 m ²
WC	0,93	x	1,85	=	1,72 m ²
Küche	3,64	x	4,88	=	17,76 m ²
Vorraum	1,33	x	4,35	=	5,79 m ²
	1,90	x	3,35	=	6,37 m ²
				=	106,98 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.

	NGF	x	Nettogrundflächenpreis	=	BK
KG:	94,65	x	€ 800,00	€	75.720,00
EG:	<i>Wohnung 1</i>				
	36,98	x	€ 1.850,00	€	68.413,00
	<i>Wohnung 2</i>				
	69,56	x	€ 1.850,00	€	128.686,00
	<i>Wohnung 3</i>				
	106,98	x	€ 1.850,00	€	197.913,00
				€	470.732,00
				€	94.146,00
				€	564.878,00

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.).

63% von	€	564.878,00	-€	355.873,00
			€	209.005,00

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 Umfanges)
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

3,50 =	33,09%	-€	69.160,00
Bauzeitwert		€	139.845,00

2.1.2. Nebengebäude:

Topografische Aufstellung nach Nettogrundfläche:

KG:

Ehem. Kühlraum	3,35	x	5,25	=	17,59 m ²
Lageraum 1	3,55	x	5,24	=	18,60 m ²
Lageraum 2	2,11	x	7,22	=	15,23 m ²
				=	<u>51,42 m²</u>

EG:

Abstellraum 1	2,83	x	4,01	=	11,35 m ²
Abstellraum 2	3,89	x	4,39	=	17,08 m ²
Lager	4,26	x	8,05	=	34,29 m ²
Einstellraum	10,13	x	6,84	=	69,29 m ²
				=	132,01 m ²

Baukosten:

	NGF	x	Nettogrundflächenpreis	= BK	
KG:	51,42	x	€ 800,00	€	41.136,00
EG:	132,01	x	€ 500,00	€	66.005,00
				€	107.141,00
	+ 20 % Umsatzsteuer			€	21.428,00
				€	128.569,00

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.).

	63% von	€ 128.569,00	-€	80.998,00
			€	47.571,00
	abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote			
	3,50 =	33,09%	-€	15.741,00
	<u>Bauzeitwert</u>		€	<u>31.830,00</u>

2.1.3. Außenanlagen:

<u>Bauzeitwert</u>	€	<u>4.000,00</u>
--------------------	---	-----------------

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	117.758,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohngebäude:	€	139.845,00
2.1.2. Nebengebäude:	€	31.830,00
2.1.3. Außenanlagen:	€	4.000,00
SACHWERT	€	293.433,00

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 Erträge 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 wirt-

schaftlich 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
Wohnliegenschaften	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,0 - 5,0 %
Büroliegenschaften	2,0 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %
Geschäftsliegenschaften	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Einkaufszentrale, Supermarkt	3,5 - 6,5 %	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaften	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Industrieliiegenschaften	4,0 - 8,0 %	4,5 - 8,5 %	5,5 - 9,0 %	6,0 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Berechnung des Ertragswertes:

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Monat - fiktiv:	€	1.560,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:	€	18.720,00
-3,0% Verwaltungskosten	-€	562,00
-1,0% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten	-€	6.934,00
-3,0% Mietausfallswagnis	-€	562,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	4,0% -€	4.710,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	€	5.952,00
Restnutzungsdauer i. M.:	30 Jahre	
Kapitalisierungszinsfuß:	4,0%	
Vervielfältiger:	17,29	
Ertragswert der baulichen Anlagen:	€	102.910,00
zuzüglich Grundwert:	€	117.758,00
ERTRAGSWERT	€	220.668,00

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 handelt es sich um eine Sachwertimmobilie, sodass der Verkehrswert vom Sachwert (Grundwert + amortisierter Bauwert) unter Berücksichtigung eines marktkonformen Zu- bzw. Abschlages - wie in den Literaturen angeführt - abgeleitet wird. Um diesen Zu- bzw. Wertabschlag auch entsprechend nachvollziehbar darzustellen, wurde auch eine fiktive Ertragswertermittlung vorgenommen.

Der Verkehrswert der

EZ 1182 mit der Gst. Nr. 655

wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 5%
mit gerundet

€ 279.000,00

(in Worten: zweihundertneunundsiebzigttausend)

festgelegt.

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



4 ZUBEHÖR

Ein Zubehör, welches Wertigkeit darstellt, besteht nicht.

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



The image shows a circular green stamp and a handwritten signature in blue ink. The stamp is from the 'Allgemeinbeid. und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger BAYER' register, specifically for 'Baumeister Ing. Werner'. The stamp contains the text 'Allgemeinbeid. und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger BAYER' around the perimeter and 'Baumeister Ing. Werner' in the center. The handwritten signature is written over the stamp.

5. Bewertung des Wohnungsrechtes

Grundlagen bzw. Unterlagen der Wertermittlung:

01. Besichtigung und Aufnahme von Liegenschaft und Gebäude / Gebäuden vom 07.04.2022
02. Mein Gutachten.

Allgemeines:

Wohnungsrecht für Josefine Pauschenwein, geb. 17.10.1927

Bewertungsgrundlagen:

Die Bewertung des Wohnungsrechtes erfolgt unter Berücksichtigung:

- a) der Lebenserwartung, Kapitalwert von lebenslänglichen Nutzungen und Leistungen
- b) den ortsüblichen Gepflogenheiten in einer Gemeinde wie Wiesen
- c) des Lebensstandards des Berechtigten
- d) von Verkehrswert von Grund und Gebäude / Gebäuden laut meinem Gutachten
- e) Mit Erteilungsübereinkommen vom 24.02.1988 wird das unentgeltliche Wohnungsrecht auf Lebensdauer für Josefine Pauschenwein, geb. Schweiger im Haus 7203 Wiesen, Sauerbrunnerstraße 1, eingeräumt und zwar in der von ihr bisher bewohnten Wohnung mit dem dem Hofeingang direkt gegenüberliegenden Eingang, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Wohnküche, Vorraum, Bad und WC. Mit diesem Wohnungsrecht verbunden ist die freie und ungehinderte Bewegung in Hof und Garten, die anteilmäßige Mitbenützung von Keller und Dachboden und aller Wirtschaftsgebäude, sowie der ungehinderte Zutritt aller zu Besuch kommenden Verwandten und Bekannten.

Bewertung:

Die monatliche Leistung wird daher aufgrund der angeführten

Bewertungsgrundlagen mit € 780,00
bewertet.

Die jährliche Leistung beträgt daher € 9.360,00

Name: Josfeine Pauschenwein
geb. am 17.10.1927

Alter:	94 Jahre
Kapitalisierungszinssatz:	3,0%
Barwertfaktor lt. Leibrententafel 2010/2012:	3,390
abzüglich Reduktionsfaktor	<u>0,463</u>
	2,927

Reduktionsfaktoren:	
Zinssatz	monatliche Zahlung
3,0%	0,4632
3,5%	0,4640
4,0%	0,4648
4,5%	0,4656
5,0%	0,4664
5,5%	0,4672
6,0%	0,4680
6,5%	0,4688
7,0%	0,4695
7,5%	0,4703
8,0%	0,4711
8,5%	0,4718

9,0%	0,4726
------	--------

Barwert:

€ 9.360,00 x 2,927

€ 27.393,00

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 beid. und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger BAYER" around the perimeter and "SV" in the center. The signature is written in a cursive style.

6 ZUSAMMENSTELLUNG

Verkehrswert laut meinem Gutachten ohne Berücksichtigung des Wohnungsrechtes	€	279.000,00
abzüglich Wohnungsrecht	€	27.393,00
<hr/>		
Verkehrswert unter Berücksichtigung des Wohnungsrechtes	€	<u>251.607,00</u>

(in Worten: zweihunderteinundfünfzigtausendsechshundertundsieben)

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

A circular green professional seal for Ing. Werner Bayer, a certified expert in Bavaria. The seal contains the text 'Allgemein beauftragter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger' and 'BAYER'. A blue ink signature is written over the seal.