



Bezirksgericht Mattersburg
Gustav-Degen-Gasse 13
7210 Mattersburg

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 03.06.2025/nb
Unser Zeichen: 772/25

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 492, Gst. Nr. 259/1, Baufläche und Gärten mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 30103 Draßburg, BG Mattersburg, in **7021 Draßburg, Arbeitergasse 8**.

Auftraggeber: Bezirksgericht Mattersburg
Geschäftszahl **3 E 509/25d**

Betreibende Partei: Sparkasse Baden
Hauptplatz 15, 2500 Baden

Vertreter: Gruböck & Lentschig Rechtsanwälte OG
Beethovengasse 4-6/3/1, 2500 Baden

1. Verpflichtete Partei: Lindon **ASANI**
Arbeitergasse 8, 7021 Draßburg

1. Verpflichtete Partei: Neki **BACHLER**
Arbeitergasse 8, 7021 Draßburg

Stichtag: 19.05.2025, das ist der Tag der Befundaufnahme

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

Wegen: EUR 47.909,67 samt Anhang
(Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

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:.....	4
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:	13
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen:.....	13
2.7	Infrastruktur:	13
2.8	Nutzung:	13
2.9	Gebäudebeschreibung:.....	14
2.9.1	Wohngebäude:	14
2.9.2	Nebengebäude:	19
2.10	Außenanlagen und Einfriedungen:.....	20
3	BEWERTUNG.....	21
3.1	Wertermittlung:	33
4	FOTODOKUMENTATION.....	49

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 492, Gst. Nr. 259/1, Baufläche und Gärten mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 30103 Draßburg, BG Mattersburg, in **7021 Draßburg, Arbeitergasse 8** beträgt

€ 211.000,00

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



The image shows a circular green stamp with the text 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger Ing. Werner BAYER' around the perimeter. In the center of the stamp is a stylized 'SV' logo. A blue ink signature is written over the stamp.

1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche Lokalaugenschein fand am 19.05.2025 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Beginn: 15:00 Uhr

Ende: 15:37 Uhr

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

1.2 Fragestellung an den SV:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Einlagezahl 492

Katastralgemeinde 30103 Draßburg

Anteil 1/2

BLNr. 10

Einlagezahl 492

Katastralgemeinde 30103 Draßburg

Anteil 1/2

BLNr. 11

1.3 Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:

1. Besichtigung und Aufnahme von Liegenschaft und Gebäude / Gebäuden.
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe - DKM (die darin dargestellten Grenzen wurden für die Erstellung des Gutachtens herangezogen und nicht in der Natur überprüft).
3. Grundbuchsauszug.
4. Plan über Umbauarbeiten vom April 1958.
5. Baubewilligungsbescheid vom 21.05.1958 mit der Zahl 220/1-1958.
6. Benützungs=(Bewohnungs=)bewilligung vom 09.03.1959 mit der Zahl 220/2-1958.
7. Energieausweise vom 19.11.2014
8. Energieausweis vom 20.11.2016.
9. Plan.
10. Baufreigabe vom 15.12.2016 mit der Zahl 030-28/2016.
11. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
12. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
13. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
14. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
15. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
16. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
17. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
18. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
19. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
20. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
21. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
22. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
23. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
24. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
25. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.

26. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
27. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
28. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
29. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
30. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
31. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
32. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
33. Zeitschrift „Sachverständige“.
34. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
35. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
36. „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 30103 Draßburg EINLAGEZAHL 492
BEZIRKSGERICHT Mattersburg

Letzte TZ 2433/2024
Plombe 428/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
259/1 GST-Fläche 536
Bauf.(10) 191
Gärten(10) 345 Arbeitergasse 8

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
7 a gelöscht

***** B *****
10 ANTEIL: 1/2
Neki Bachler
GEB: 1964-03-29 ADR: Hauptstraße 73, Zemendorf 7023
a 1892/2016 IM RANG 1106/2016 Kaufvertrag 2015-09-30 Eigentumsrecht
b 387/2018 Veräußerungsverbot

11 ANTEIL: 1/2
Lindon Asani
GEB: 1993-06-21 ADR: Hauptstraße 73, Zemendorf 7023
a 1892/2016 IM RANG 1106/2016 Kaufvertrag 2015-09-30 Eigentumsrecht
b 387/2018 Veräußerungsverbot

***** C *****
2 a 1892/2016 Pfandurkunde 2015-10-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--
für Sparkasse Baden (FN 110121v)

b 387/2018 VORRANG von LNR 3 4 vor 2
3 a 387/2018 Schuldschein 2017-06-30
PFANDRECHT EUR 56.000,--
3 % Z höchstens, 8 % VZ höchstens, 8 % ZZ höchstens, NGS
EUR 11.200,--
für Land Burgenland
b 387/2018 VORRANG von LNR 3 vor 2

4 a 387/2018
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 30 Abs 7 Bgld WFG 2005 idgF
für Land Burgenland
b 387/2018 VORRANG von LNR 4 vor 2

8 b 1947/2023 IM RANG 3059/2022 Zahlungsbefehl 2022-02-08
PFANDRECHT vollstr. EUR 67.037,09
zzgl 1,75% Z, 4,75% VZ jährlich aus EUR 67.037,09
ab 2023-08-10, Kosten EUR 3.078,60
Antragskosten EUR 1.860,46
für Sparkasse Baden (FN 110121v) - (3 E 2269/22y)

11 auf Anteil B-LNR 11

- b 1882/2023 IM RANG 3846/2022 Zahlungsbefehl 2022-10-13
 PFANDRECHT vollstr. EUR 604,65
 zzgl Zinsen und Kosten laut Beschluss 2023-08-24 siehe hg
 Urkundensammlung
 Antragskosten EUR 119,92
 für Gemeindeamt Draßburg (3 E 2269/22y)
- 12 auf Anteil B-LNR 10
 a 1297/2024 Rückstandsausweis 2024-05-27
 PFANDRECHT vollstr EUR 418,35
 darin enthaltene Nebenforderung(en) EUR 92,27
 7,88 % Z aus EUR 303,10 ab 2024-05-27
 Antragskosten EUR 66,--
 für Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen (GW) -
 Wien (3 E 1512/24b)
- 13 auf Anteil B-LNR 10
 a 2433/2024 Exekutionsbewilligung 2024-11-21
 PFANDRECHT vollstr EUR 5.187,72
 Zinsen und Kosten laut Exekutionsbewilligung 2024-11-21
 siehe Urkundensammlung
 Antragskosten EUR 498,14
 für Nutzfahrzeugzentrum Gols Ges.m.b.H. (FN 281591f)
 (3 E 2922/24f)

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

***** Für den Amtsgebrauch *****

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

Das grundbücherlich eingetragene Veräußerungsverbot sichert den Berechtigten gegen einen Verkauf (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 Veräußerungsverbot sachverständig wertmäßig nicht beziffert werden.

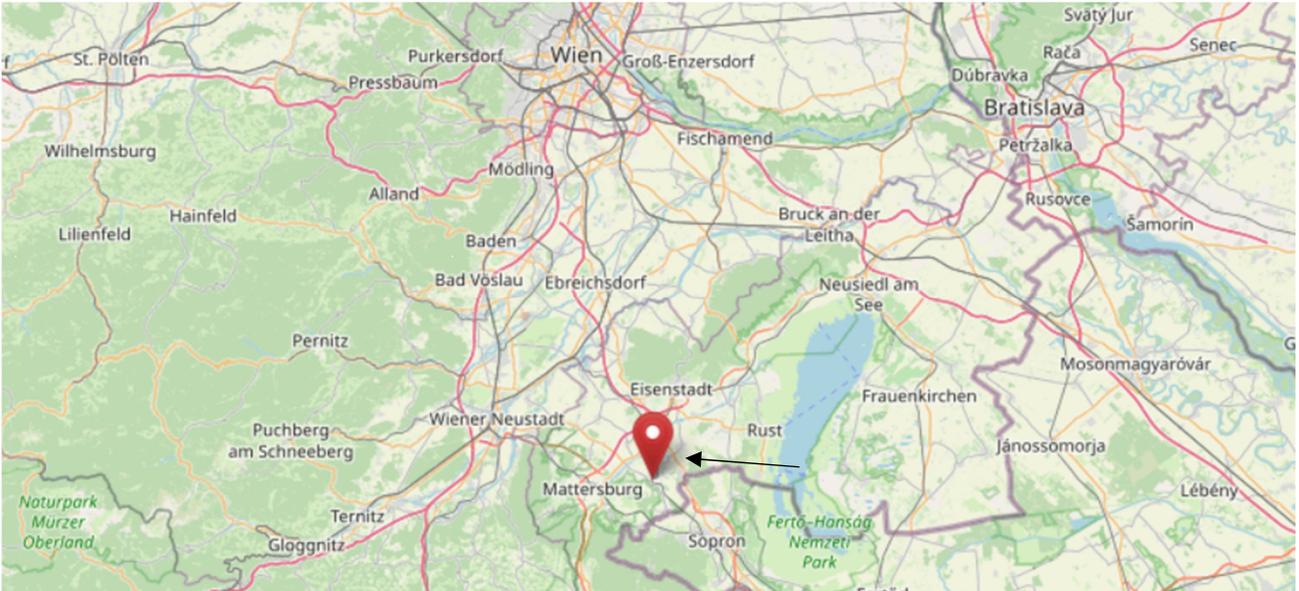
Anmerkung:

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.

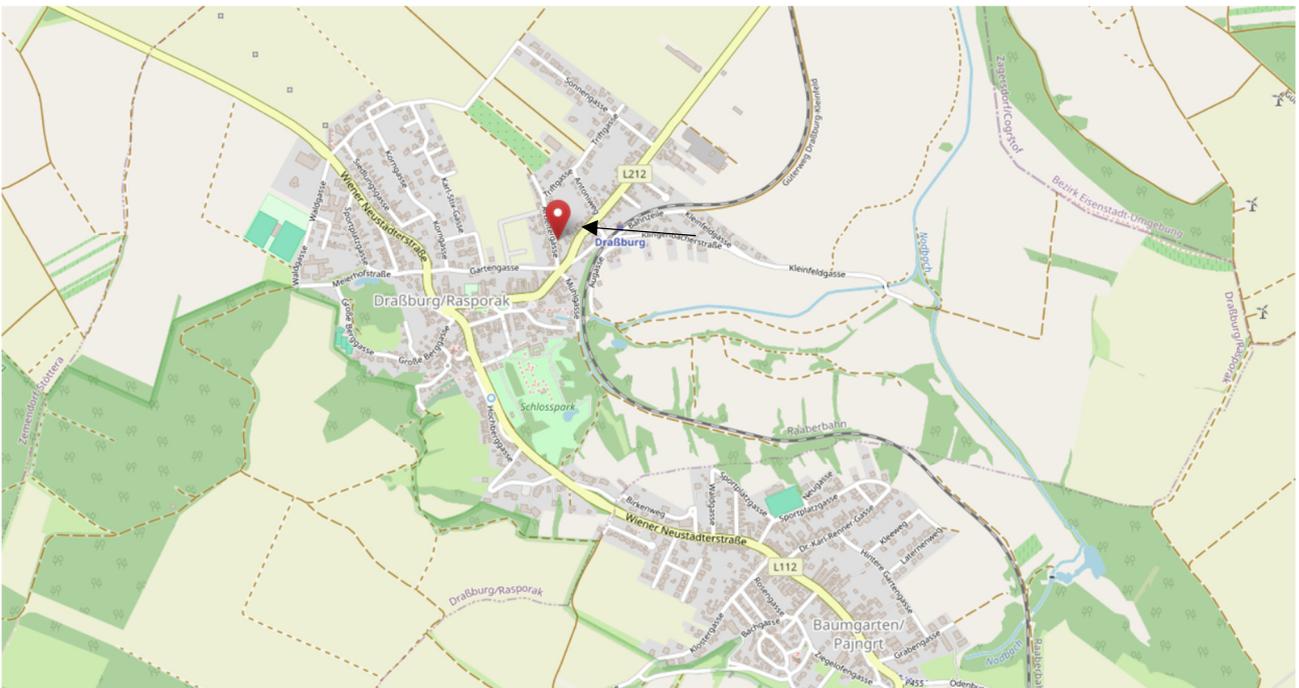
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

2.2 Lage:

Das Grundstück mit den darauf befindlichen Gebäuden liegt im Zentrum von Draßburg, nahe dem Hauptplatz und dem Bahnhof. Die Lage des Grundstücks ist leicht geneigt, die Figuration ungleichmäßig. Die Aufschließung und Erreichung erfolgt von der Westseite über die Arbeitergasse.



Makrostandort

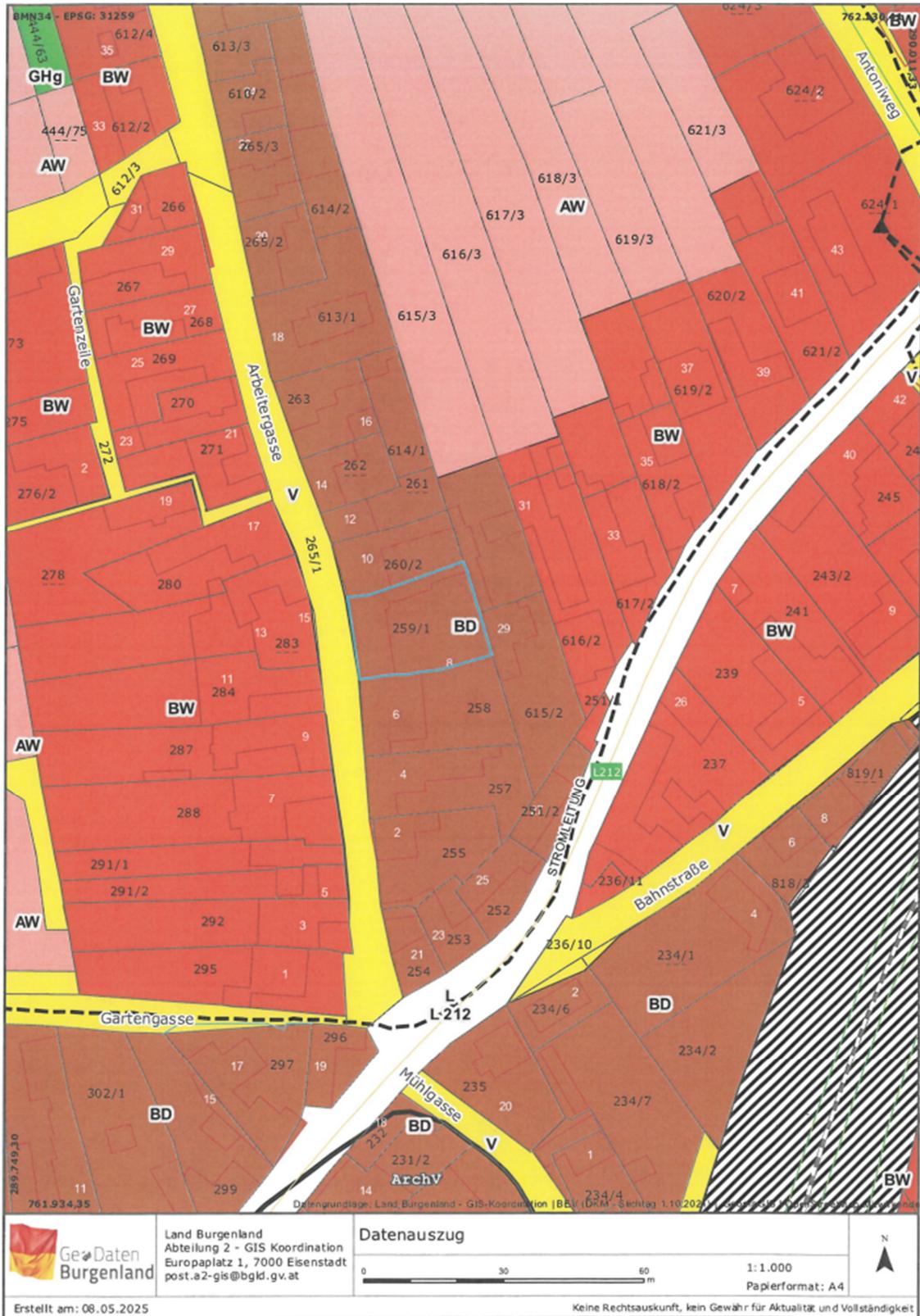


Mikrostandort



2.3 Flächenwidmung:

Wie dem GIS-Burgenland-Ausdruck zu entnehmen, ist das Grundstück als 259/1 als „BD“ – Bauland-Dorfgebiet gewidmet.



2.4 Kontaminierung:

Laut § 13 (1) des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 idgF) hat die Behörde (§ 33 sofern nicht anders bestimmt der Landeshauptmann) Ablagerungen und Altstandorte zu erfassen und der Bundesministerin / dem Bundesminister für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie bekannt zu geben. Laut § 18 (1) hat die Bundesministerin / der Bundesminister für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie eine Datenbank über Ablagerungen, Altstandorte und Altlasten zu führen und laut (4) auf der Webseite www.altlasten.gv.at (Altlasten GIS) zu veröffentlichen. (laut ALSAG)

Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Ablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist
- Ablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

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

Im Altlasten GIS sind jene Flächen angeführt, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der AltlastenatlasVO als Altlasten ausgewiesen sind (Abfrage der Gefährdungseinschätzung der Altlast sowie Beschreibung durchgeführter Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen).

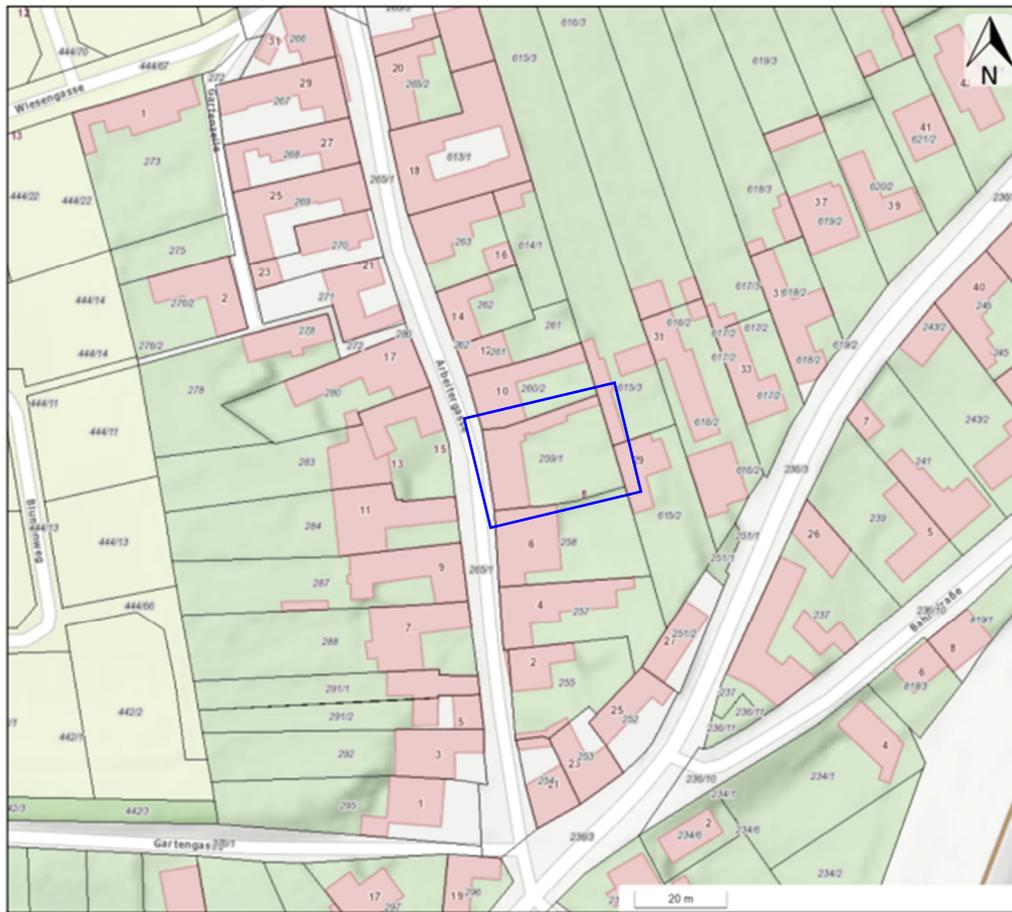
Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie des Grundstücks sowie Recherchen ergeben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu dieser Thematik führen, liegen diesem Gutachten nicht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

Altlasten-GIS:

umwelt**bundesamt**[©]

Altlastenportal

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert



gesichert



Beobachtung abgeschlossen

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

2.5 Maße:

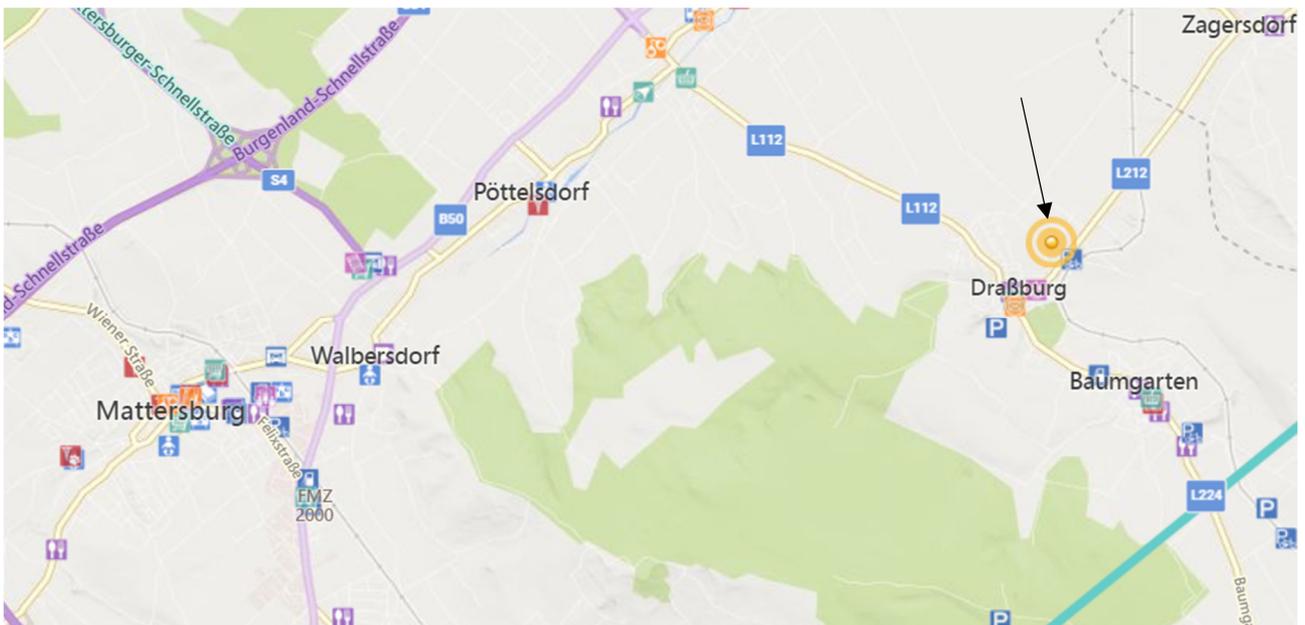
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden zur Gänze in natura aufgenommen.

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Liegenschaft ist als zur Gänze aufgeschlossen zu bezeichnen, d. h. Strom-, Gas-, Wasser- und Kanalanschluss sind in das Gebäude eingeleitet.

2.7 Infrastruktur:

Sämtliche infrastrukturellen Gegebenheiten, wie öffentliche Haltestellen (Bahn und Bus), Gaststätten (Pizza Go, Cafe Dorfleben, Fleischerei-Feinkost-Trafik), Volksschule und Kindergarten und ein praktischer Arzt befinden sich in Draßburg und sind durchaus zu Fuß erreichbar. Die nächstgelegenen größeren infrastrukturellen Gegebenheiten befinden sich in Mattersburg.



2.8 Nutzung:

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bewohnt.

2.9 Gebäudebeschreibung:

2.9.1 Wohngebäude:

Ein genaues Baujahr über die Herstellung der Grundsubstanz des Hauses ist nicht bekannt. Wie den von der Gemeinde Draßburg übermittelten Einreichunterlagen zu entnehmen, kam es zu ersten Umbaumaßnahmen sowie zu einer Aufstockung im Jahr 1958. Im Jahr 2016 kam es, wie der beiliegenden Baufreigabe der Gemeinde Draßburg zu entnehmen ist, zu einer umfassenden Sanierung des Einfamilienhauses.

Zwischenzeitlich wurde mit einem kleinen Zubau im Bereich des vorhandenen Balkons begonnen, wo ausschließlich die Umfassungswände in Ziegelmauerwerk errichtet sind. Für den errichteten Zubau (im Rohzustand befindlich) im Anschluss an den Balkon straßenseitig liegen mir keine Bescheide und Pläne vor. Auch bei der Gemeinde liegen diesbezüglich keine Pläne und Bescheide auf.

Das Gebäude ist mit Untergeschoss und Erdgeschoss zweigeschossig und in überwiegend massiver Bauweise ausgeführt.

An Räumlichkeiten sind im Untergeschoss vorhanden 2 Vorräume, 2 Zimmer, Bad mit WC, Stiegenhaus und 2 Lagerräume.

Im Erdgeschoss befinden sich 2 Kinderzimmer, Schlafzimmer, Balkon, Vorraum/Stiegenhaus, Wohnzimmer, Küche sowie Bad mit WC.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt, wie bereits vor festgehalten, über die Arbeitergasse von der Westseite aus. Der Zugang bzw. die Zufahrt erfolgen über die Ein- und Durchfahrt, von welcher man in den Innenhof gelangt und besteht in diesem Bereich ein überdachter Zugang zum Eingangsbereich auf Untergeschossniveau. Die Geschoße untereinander sind durch ein Stiegenhaus miteinander verbunden, wo eine gewendelte, im Rohzustand befindliche Massivstiege besteht. Des Weiteren besteht zum Erdgeschoss hin eine einläufige, massive Außenstufe. Zum Dachboden ist eine Luke (keine Treppe) vorhanden.

Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:

Fundierung: Vermutlich Betonfundamente.

UG-Mauerwerk: Vermutlich teilweise Betonsteinmauerwerk und teilweise Ortbetonwände.

Decken über UG: Teilweise Ortbetondecken und teilweise Tonnengewölbe.

EG-Mauerwerk: Ziegelmauerwerk.

Decken über EG: Vermutlich teilweise Tramdecken und teilweise Massivdecken mit ebenen Untersichten.

Dachkonstruktion: Holzwalmdachstuhl über dem Hauptgebäude, lt. Angabe als Kaltdach ausgeführt. Flachdach über dem Eingangsbereich bzw. Pultdachstuhl über Anbau und Balkon.

Dachdeckung: Ziegeldeckung (Betonfalzstein) beim Hauptdach, Blechdeckung beim Flachdach bzw. Bitumendeckung beim Pultdach beim Balkon. Die Kamine sind mit Blech verkleidet.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Abfallrohre sind vorhanden und anscheinend an das Kanalnetz angeschlossen, sodass die gesamten Dachwässer verrohrt abgeführt werden.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:**UNTERGESCHOSS:****Zimmer 1:**

Laminatboden, Wand- und Deckenflächen besitzen einen Anstrich, Belichtung über ein einflügeliges Kunststofffenster mit Rollo und Werzalitfensterbrett, Zugang über eine furnierte Türe mit Zarge, Beheizung über einen Heizkörper.

Bad mit WC:

Fliesenboden, Wände gefliest, Decke mit Nut- und Federbrettern beplankt, Belichtung über ein kleinformatisches Kunststofffenster, Zugang über eine furnierte Türe mit Stock. Eingebaut eine Liegewanne und ein Waschbecken mit Armaturen, sowie ein Stand-WC. Des Weiteren besteht der Waschmaschinenanschluss sowie zur Warmwasseraufbereitung ein Elektroboiler der Type AEG mit geschätzt ca.120 Liter Fassungsvermögen.

Vorraum 1:

Fliesenboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Belichtung über ein einflügeliges Kunststofffenster mit Rollo und Fensterbrett, Zugang über eine furnierte Türe mit Zarge vom Stiegenhausbereich.

Zimmer 2:

Laminatboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Belichtung über ein Kunststofffenster mit Rollo, ohne Fensterbrett, Zugang über eine gestrichene Holztüre mit Stock, Beheizung über einen Heizkörper.

Stiegenhaus:

Im Zugangsbereich im Untergeschoß besteht Fliesenboden, die Stiege ist gewandelt ausgeführt und im Rohzustand, mit einem provisorischen Geländer. Die Belichtung vom Stiegenhaus erfolgt über ein einflügeliges Kunststofffenster, ohne Beschlag, der Hauptzugang erfolgt über eine Alutür mit Glaslichte und zylindrischem Schloss, Beheizung über einen Heizkörper.

Vorraum 2:

Betonboden, Wände einfach verputzt, Ortbetondecke unverputzt, Belichtung über ein kleinformatisches Kunststofffenster mit Rollo und Werzalitfensterbrett, Zugang über eine Brandschutztür. In diesem Bereich besteht die Gastherme der Type Junkers.

Lagerraum 1:

Rauer Betonboden, Wände verputzt und tw. abfallend, Ortbetondecke unverputzt, Zugang über eine Holztür mit Stock vom Vorraum.

Lagerraum 2:

Fliesenboden, Wände und Tonnengewölbe verputzt, Belichtung über ein kleinformatiges Fenster zur Straßenseite hin, Zugang über eine Durchgangsöffnung vom Lagerraum 1.

Allgemeine Anmerkung:

Die Verrohrungen im Untergeschoss liegen über Putz.

Ein- und Durchfahrt:

Am Ende des Gebäudes befindet sich die Ein- und Durchfahrt mit Betonboden. Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt, im straßenseitigen Zufahrtsbereich bestehen Verbundsteinplatten mit Rigol. Der Abschluss zur Straße erfolgt über ein zweiflügeliges Einfahrtstor (beschädigt), zur Hofseite ist die Ein- und Durchfahrt offen.

ERDGESCHOSS:

Kinderzimmer 1:

Laminatboden, Wände gemalt, Decke tapeziert, Belichtung über ein zweiflügeliges Kunststofffenster mit Fensterbrett, Zugang über eine gestrichene Holztüre mit Stock, sowie besteht eine furnierte Türe mit Zarge, Beheizung über einen Heizkörper.

Schlafzimmer:

Laminatboden, Wand- und Deckenflächen gemalt bzw. zum Teil mit Raufaser versehen, Belichtung über ein zweiflügeliges Kunststofffenster mit Rollo und Fensterbrett, Zugang über eine gestrichene Holztüre mit Stock, sowie besteht eine weitere Holzglastüre mit Stock zur Rückseite, Beheizung über einen Heizkörper.

Balkon:

Der Balkon wurde in Leichtbauweise geschlossen und Kunststofffenster eingebaut. Vorhanden ist Fliesenboden. Der Zugang erfolgt vom Vorraum/Stiegenhaus über eine gestrichene Holztüre mit Stock.

Vorraum/Stiegenhaus:

Fliesenboden, die Stiege, wie bereits erwähnt, im Rohzustand, Wand- und Deckenflächen gemalt, Luke zum Dachboden, Belichtung über ein Kunststofffenster.

Kinderzimmer 2:

Laminatboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Belichtung über ein zweiflügeliges Kunststofffenster mit Rollo und Werzalitfensterbrett, Zugang über eine Holztüre mit Stock, Beheizung über einen Heizkörper.

Wohnzimmer:

Fliesenboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, wobei tw. abgehängte Elemente an der Decke bestehen mit eingebauten Spots, im Bereich Fernseher ist die Wand mit einer Art Steinplatten verkleidet, Belichtung über zweiflügelige Kunststofffenster mit Rollos und Werzalitfensterbretter, Zugang über eine Holzglastüre mit Stock.

Küche:

Fliesenboden mit Ausgleichsstufe, Wand- und Deckenflächen gemalt, Belichtung über ein Isolierglasfenster mit Rollo und Fensterbrett, Zugang über einen Holzstock mit Glastüre vom Wohnzimmer, die Eingangstüre besteht aus Massivholz mit einer kleinen Glaslichte und zylindrischem Schloss. In der Küche dem Gebäude zugehörig eingebaut eine Einzelabwäsche mit Tropfasse und Armatur, Beheizung über einen Radiator.

Bad mit WC:

Fliesenboden, Wände bis auf Türstockhöhe gefliest, darüber liegend Wand- und Deckenflächen gemalt, Belichtung über ein kleinformatiges Kunststofffenster, Zugang über eine gestrichene Holztüre mit Stock, Beheizung über einen Röhrenheizkörper. Im Raum vorhanden eine Dusche mit Bodenablauf, Armatur und Kunststoffspritzschutzwand, ein Waschbecken mit Armatur sowie ein Hänge-WC.

Innenwand- und Deckengestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt bzw. bestehen teilweise Beplankungen aus Holz und Gipskartonplatten. Die Räumlichkeiten sind überwiegend gemalt, mit Ausnahme der Nassgruppen, wo Fliesenbeläge vorhanden sind. Beim Zubau bestehen ausschließlich die Ziegelwände im Rohzustand.

Fassadengestaltung: Wärmedämmverbundsystem mit Silikatabrieb (lt. Angabe 15 cm), ohne Sohlbänke.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung: Die Beheizung erfolgt zentral mittels Gas, die Warmwasseraufbereitung über einen E-Boiler.

Anschlüsse: Die Liegenschaft ist als zur Gänze aufgeschlossen zu bezeichnen, d. h. Strom-, Gas-, Wasser- und Kanalanschluss sind in das Gebäude eingeleitet.

Bau- und Erhaltungszustand: Relativ gut.

Baumängel: Kapillare Feuchte in den Lager- und Nebenräumen im Untergeschoss sowie im Bad mit WC im Erdgeschoss.

2.9.2 Nebengebäude:

An das Wohnhaus angebaut, eingeschossig und in Massivbauweise, mit rechteckiger Figuration, ein Nebengebäude, welches ein massiv ausgeführtes Pultdach besitzt, mit Welleternitdeckung, das Beschädigungen zeigt. Eine Dachrinne ist montiert, ebenfalls beschädigt. Die Fassade besitzt Silikatabrieb.

Der Zugang erfolgt über eine Holztüre mit Zarge sowie eine Metalltüre mit Zarge und bestehen zur Belichtung zwei kleinformatige Fenster ohne Verglasung. Im Nebengebäude vorhanden sind zwei Abstellräume in einfacher Ausführung, mit Betonboden sowie Verputz an den Wänden und besteht in einem Abstellraum ein Kaltwasseranschluss sowie ist auch der Strom eingeleitet. Ein genaues Baujahr des Nebengebäudes ist ebenfalls nicht bekannt. Der Bau- und Erhaltungszustand ist als sehr mäßig zu bezeichnen.

2.10 Außenanlagen und Einfriedungen:

Die Ein- und Durchfahrt im Untergeschoss ist asphaltiert, gleichfalls die rückseitige Grundstückszufahrt im Innenhof, wo als Abschluss zum begrünten Garten hin Randleistenabschlüsse bestehen. Der Zugang beim Haus zur Rückseite besitzt Betonflöz mit einer Art Kiesstreifen und Granitleistenabschluss. Zum südseitigen Nachbarn hin besteht im Bereich der massiven Einfriedungswand ebenfalls ein Randleistenabschluss und sind in diesem Bereich Thujen angepflanzt. Der überdachte Zugang auf Untergeschossniveau besitzt Plattenbelag und zur Hofseite hin ein Rigol.

Als Zugang hofseitig zum Erdgeschoss vorhanden eine Stiege, mit Granitplatten belegt und einem Geländer aus Metall/Holz. Diese Stiege endet auf einem Podest, welches mit Betonplatten belegt ist und Randleistenabschluss besteht, von wo aus auch der Zugang zum Nebengebäude erfolgt. Es handelt sich dabei um eine Art Laube. Der Zugang zu dieser Laube/Terrasse ist gleichfalls befestigt und besteht im Bereich der Laube Betonplattenbelag. An der Nachbarmauer besteht weiters ein Traufenpflaster mit Kies und Randsteinen sowie an der Rückseite ein Blumenstreifen mit Granitsteinen.

3 BEWERTUNG

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 2005, 2. Auflage von Dr. Johannes Stabentheiner sind die Grundsätze für die Wertermittlung von Liegenschaften festgelegt. Laut § 7 LBG hat in der Regel der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Generell finden im Gutachten

- § 4 Vergleichswertverfahren
- § 5 Ertragswertverfahren und
- § 6 Sachwertverfahren

Berücksichtigung, bzw. wird in der Bewertung auf die Literaturen von Gerardy / Möckel / Troff, Simon / Kleiber / Rössler, Ross-Brachmann - Renner / Sohni, Kranewitter, Seiser / Kainz, Bienert / Funk und auf das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz Bedacht genommen. Gelangen nur bestimmte Verfahren zur Anwendung, so werden diese im Gutachten entsprechend begründet.

§ 4 LBG - VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Verkaufspreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Verkaufspreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann.

Das Vergleichswertverfahren ist somit zur Bewertung von unbebauten Grundstücken, vor allem im ländlichen Bereich, zielführend. Im städtischen Bereich, wo Grundpreise von ver-

schiedenen Flächenwidmungen und Bebauungsrichtlinien wie Geschossflächendichte, vorgeschriebene Anzahl der Vollgeschosse und Bauweise sowie der differenzierten Wertigkeiten von Stadtteilen abhängt, ist eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren kaum sinnvoll, da direkt vergleichbare Grundstücke in der Regel kaum bestehen.

Bedingt anwendbar ist dieses Verfahren eventuell noch bei Reihenhäusern - in großen Reihenhäuseranlagen mit durchwegs gleichen Objekten - und eventuell bei Wohnungen in Wohnanlagen mit gleicher Ausstattung, Lage usw. Selbst bei Wohnhäusern werden für verschiedene Wohnungen in ein und demselben Objekt unterschiedliche Preise erzielt, da für die Preisgestaltung die Lage der Wohnung, die Ausstattung sowie Größe usw. ausschlaggebend sind.

§ 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielbaren Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist auf das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

Sind die tatsächlich erzielten Beträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen nachhaltig ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, auszugehen. Es werden sodann fiktive Mietertragnisse angesetzt, wobei allgemein anerkannte statistische Daten (z. B. Immobilienpreisspiegel, etc.) heran gezogen werden. Diese statistischen Daten werden mit den persönlichen Erfahrungen sowie der Sachkunde des SV verglichen und daraus die fiktiven Mieten abgeleitet.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Der Kapitalisierungszinsfuß ist der gewünschten und am Markt erhältlichen Verzinsung von Mieterträgen anzunähern.

Schlägt man nämlich den Kapitalisierungszinsfuß die voraussichtliche Wertsteigerung eines Objektes zu, so ergibt sich in etwa eine Verzinsung wie bei guten Wertpapieren. Da Objekte in sehr guten innerstädtischen Lagen in der Regel eine höhere Wertsteigerung haben, ist hier eine geringere Verzinsung notwendig, als bei den Objekten in „schlechten Lagen“, um die notwendige Gesamterträge zu erreichen.

Der ausgewiesene Zinssatz entspricht somit der am Immobilienmarkt üblichen Verzinsung, er wird vom SV aufgrund seines Fachwissens sowie der ständigen Marktbeobachtung festgesetzt.

Das Ertragswertverfahren ist bei der Wertermittlung von Geschäftshäusern angebracht, weiters bei Mietwohnhäusern in Verbindung mit dem Sachwert sowie eventuell bei langfristig vermieteten Eigentumswohnungen.

§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften zu ermitteln.

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau, wie z. B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe) Wertminderung gekürzt. Zum Bauwert ist anzufügen, dass die jeweils ausgewiesenen Einheitspreise, wie Raum- und Flächenmeterpreise vom SV ständig mit Bauträgern sowie Bauunternehmungen verglichen, abgestimmt und dem jeweils aktuellen Stand angepasst werden. Diese Preise sind somit Erfahrungswerte im Hinblick auf den Zustand sowie die Ausstattung des Objektes. Ebenso verhält es sich beim Abschlag für die technische und wirtschaftliche Wertminderung.

Das Sachwertverfahren ist vornehmlich anzuwenden für Liegenschaften, die dem Eigengebrauch dienen, wie Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, freie und kurzfristig vermietete Eigentumswohnungen bzw. Sonder- und Luxusimmobilien. Weiters für Industrieliegenschaften, Werkshallen, etc., da diese Objekte nur ausnahmsweise in Bestand gegeben werden und somit meist keinen Ertrag abwerfen. Das Sachwertverfahren wird auch in Verbindung mit dem Ertragswertverfahren zur Bewertung von vermieteten Einheiten sowie Mietobjekten angewandt. Hier bildet der Sachwert, auch Realwert genannt, die technische Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Komponente, hierbei sind die Mietwerte, die Rentabilität und die Nutzungsdauer wesentliche Bewertungskriterien.

VERKEHRSWERT

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2, Abs. 2 und 3 LBG).

Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Immobilien- bzw. Realitäten- und dem Kapitalmarkt.

Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

Wird nur ein Wertermittlungsverfahren angewendet, so ist dieser Wert jeweils als Verkehrswert heranzuziehen und zu betrachten. Wird der Verkehrswert aus mehreren Wertermittlungsverfahren abgeleitet, so ist dieser auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzustimmen. Der SV hat unter Einsatz seines Fachwissens und seiner beruflichen Erfahrung, besonders seiner Kenntnis der Marktlage diesen Verkehrswert dem einen oder anderen ausgewiesenen Zwischenwert (Sach- und Ertragswert) anzunähern.

RESIDUALWERTVERFAHREN LT. ÖNORM 1802-3:

Das Residualwertverfahren dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes (=Verkehrswert) von unbebauten Liegenschaften (respektive des Bodenwertes) und Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen von bebauten Liegenschaften.

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei:

- der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gemäß § 4 LBG) ausscheidet;
- der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes;
- der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit einer sich anschließenden Neuentwicklung udgl. geplant ist sowie
- zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform (highest and best use) von bebauten Liegenschaften.

Anhand der oben genannten Bereiche wird deutlich, dass der Bodenwert häufig die gesuchte Größe darstellt. Darüber hinaus kann das Verfahren jedoch auch zur Auflösung nach einer anderen Variablen als dem Bodenwert angewendet werden. Häufiger Anwendungsfall ist beispielsweise die Berechnung eines Entwicklungsgewinns.

Das Residualwertverfahren wird sohin zur Ermittlung des tragbaren Bodenwertes pro m² Grundstücksfläche eingesetzt. Das Residualwertverfahren wurde in Österreich im Jahr 2014 im Rahmen der ÖNORM B 1802-3 normiert.

Zu den Basisdaten zählen die mögliche Verbauung des Grundstückes, die Herstellungskosten lt. Auskunft des Auftraggebers, die Nebenkosten, der Finanzierungsaufwand und der Bauzeitraum.

Es werden ein Developergeinn und marktkonforme Mieten der zu errichtenden Einheiten mit eingerechnet. Unter Einbeziehung einer angemessenen Verzinsung und üblicher Vermarktungskosten ergibt sich das Residuum, aus dem sich unter Einrechnung der Erwerbsnebenkosten der tragbare Bodenwert errechnet.

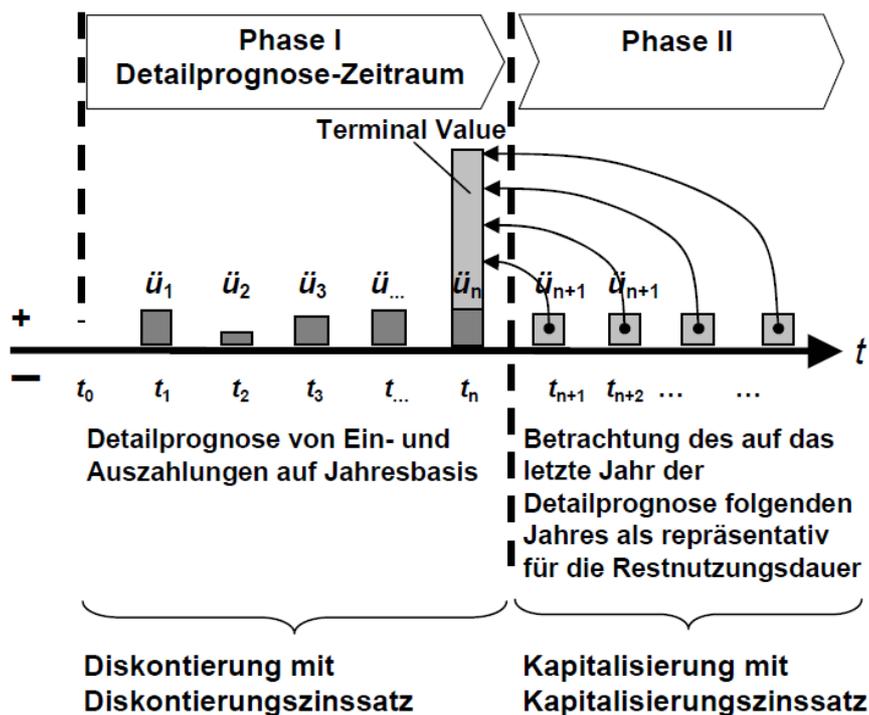
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

DISCOUNTED CASH-FLOW-VERFAHREN LT. ÖNORM B 1802-2:

Das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (kurz: DCF-Verfahren) ist ein ertragsorientiertes Bewertungsverfahren zur Marktwertermittlung. Diese international anerkannte Methode der indirekten Diskontierung ermöglicht es inhomogene Zahlungsströme abzubilden.

Diskontinuierliche Mietentwicklungen werden z.B. durch Abweichungen vom aktuellen Marktmietniveau (over-/underrent), Staffelmietverträge, strukturelle Leerstände, Modernisierungen, mietfreie Zeiten, Instandsetzungen, etc. verursacht.

Beim DCF-Verfahren wird der gesamte Beobachtungszeitraum der erfassten Zahlungsströme der Immobilie in zwei Phasen unterteilt. Zum besseren Verständnis wird die nachfolgende Grafik gemäß der ÖNORM B 1802-2 dargestellt:



Es bedeutet:

\ddot{u} Ein-/Auszahlungsüberschuss

t Periode auf Jahresbasis

t_0 Bewertungsstichtag

n Anzahl Perioden des Detailprognose-Zeitraumes

Phase I – Die erste Phase wird Detailprognosezeitraum bezeichnet. Hier werden die Ein- und Auszahlungen auf Jahresbasis dargestellt und auf den Bewertungsstichtag diskontiert (abgezinst). Der Detailprognosezeitraum wird für einen Zeitraum von in der Regel 10 bis max. 15 Jahre dargestellt. Dazu bedarf es eines Zinssatzes – auch **DISKONTIERUNGSZINSSATZ** genannt – der Risiken und Wachstumspotenziale nicht abbilden muss, da diese schon in den Zahlungsströmen enthalten sind („non-Growth-Yield“).

Phase II – Die zweite Phase schließt sich dem Detailprognosezeitraum an und repräsentiert die verbleibende Restnutzungsdauer der Immobilie. Für den Wertbeitrag dieser Phase wird am Ende des Detailprognosezeitraumes ein **fiktiver Veräußerungserlös** der Immobilie durch Kapitalisierung errechnet, der ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird. Es wird sohin der Barwert, der sich im folgenden Jahr nach der Phase I ergibt, auf den

Bewertungsstichtag diskontiert. Insofern erfolgt eine pauschale Betrachtung der zweiten Phase II auf Basis eines repräsentativen Jahres. Der zugrundeliegende KAPITALISIERUNGSZINSSATZ muss alle wertrelevanten Entwicklungen in der Phase II berücksichtigen („Growth-Yield“). In diesem Zinssatz ist nicht nur ein mögliches Wachstumspotenzial einzubeziehen (bedeutet einen reduzierten Zinssatz), sondern auch die fortschreitende Alterung der Immobilie und die zunehmende Prognoseunsicherheit (Erhöhung des Zinssatzes). Weiters wird der Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente gerechnet, wodurch auch noch Differenzen bei kürzeren Restnutzungsdauern einzuberechnen sind (Erhöhung des Zinssatzes).

In Phase I erfolgt die Abzinsung mit dem sogenannten Diskontierungszinssatz, die Ermittlung des Barwertes des fiktiven Veräußerungserlöses der Phase II durch Kapitalisierung mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz. Der Kapitalisierungszinssatz wird somit zur Herleitung des fiktiven Veräußerungserlöses am Ende des Detailprognosezeitraumes verwendet. Dieser enthält – im Gegensatz zum Diskontierungszinssatz – die erwarteten zukünftigen Veränderungen.

VERFAHRENSAUSWAHL

Laut § 7, Abs. 1 LBG hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Somit hat der SV das rein kalkulatorische - errechnete Ergebnis vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und unter Umständen auch zu korrigieren. Der ausgewiesene, rechnerische Wert kann somit bei dieser „Nachkontrolle“ nach oben oder unten berichtigt werden.

Weiters wird bei der Bewertung Bedacht auf die derzeitige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Grundstücke genommen. Nach § 2 Abs. 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz haben besondere Vorliebe und andere ideelle Wertmessungen bei der Ermittlung außer Betracht zu bleiben.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt. Allenfalls können auch mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden sein. Jedenfalls ist dabei auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr Bedacht zu nehmen.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder allenfalls die Kombination von solchen bleibt gemäß § 7 LBG dem Sachverständigen überlassen. Dabei ist aber auch Bedacht auf den Stand der Bewertungswissenschaften zu nehmen.

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 berücksichtigen sind.

Basierend auf den gesetzlichen Definitionen ist festzuhalten, dass der im Gutachten ermittelte Verkehrswert dem gemeinen Wert gemäß § 10 BewG entspricht und keine gesonderte Berechnung erfolgt.

ALLGEMEINES

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben. Weiters wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Immobilienwertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz.

Der Einheitswert wird aufgrund des Bewertungsgesetzes vom zuständigen Finanzamt ermittelt und bildet die Grundlage für die Berechnung z.B. der Grundsteuer, usw. Dieser Wert stimmt mit dem Verkehrswert nicht überein und liegt meist deutlich darunter. Eine Wertrelation zwischen Einheitswert und Verkehrswert besteht grundsätzlich nicht, sodass aus dem Einheitswert kein Rückschluss auf den tatsächlichen Verkehrswert gezogen werden kann.

Bei der Bewertung der Gebäude handelt es sich um die reine Bausubstanz und nur um jene Installationen, die in fester Verbindung mit den Gebäuden hergestellt sind. Diese Werte beinhalten kein wie immer geartetes Mobiliar oder eventuell vorhandene technische Betriebs-einrichtungen.

Die technische Beschreibung des Objektes erfolgte aufgrund der Angaben der / des Anwesenden bzw. aufgrund der augenscheinlichen Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme. Die Begutachtung erfolgt zerstörungsfrei. D.h. für die Beurteilung der Bausubstanz werden keine Materialproben genommen und auch keine Verkleidungen entfernt. Der Sachverständige beurteilt die Qualität der Ausführung und Erhaltung lediglich durch die Betrachtung der Oberfläche des Bauteiles (Materialies). Die Qualität der verwendeten Materialien und seine Verarbeitung können daher nicht eingeschätzt werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Gebäude verdeckte, durch Augenschein nicht erkennbare Ausführungsmängel und Bauschäden hat. Es kann weiters nicht überprüft werden, ob die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen tatsächlich gesetzeskonform an die Hauptleitungen angeschlossen sind. Hingewiesen wird darauf, dass die Funktionsfähigkeit der technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Elektro- und Sanitärinstallation) bzw. sonstiger technischer Anlagen und Ausstattungen nicht überprüft wurde. Es ist davon auszugehen, dass diese dem Alter entsprechend funktionstüchtig und betriebsbereit sind. Weiters ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen bzw. Einbauten untersucht wurde.

In der Befundaufnahme können nur augenscheinliche (offensichtliche) oder angezeigte Gegebenheiten und Zustände hinsichtlich Bauausführung, den Bauzustand oder sonstige liegenschaftseigene Umstände berücksichtigt werden. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilungen vom Auftraggeber, Mieter, etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt bzw. vorhandene Abdeckungen und Verkleidungen nicht entfernt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe, aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Der Wertminderung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Begehung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Für versteckte Mängel wird keine Haftung übernommen, außerdem enthält dieses Gutachten keine rechtlichen Beurteilungen.

Nachdem es sich bei dieser Bewertung um eine Exekution handelt, wird bei der Ermittlung des Verkehrswertes darauf Rücksicht genommen, dass der Erwerber keinen Gewährleistungsanspruch besitzt.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragszielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwendet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist

dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuelle bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Gemäß der EO-Novelle 2008 (BGBl I 2008/37) wurden bei der Gemeinde Bescheide mit dinglicher Wirkung angefordert und auch übermittelt (siehe Anhang).

Im Gutachten enthalten das Gebäude samt gebäudegebundener Installationen wie Heizung, Wasser und Sanitär.

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.
2964/2019	2019	30103	367	36 000	98,09	18,0%	115,75
1725/2024	2024	30103	369	18 450	50,00	3,0%	51,50
2307/2023	2023	30103	789	90 735	115,00	6,0%	121,90
3050/2020	2020	30103	943	66 000	69,99	15,0%	80,49
1573/2019	2019	30103	885	48 675	55,00	18,0%	64,90

MITTELWERT € / m² 86,9

2.1.1. Wohngebäude:Topografische Aufstellung nach Nettogrundfläche:UG:

Zimmer 1	=	11,28 m ²
Bad mit WC	=	5,66 m ²
Vorraum	=	12,78 m ²
Zimmer 2	=	13,39 m ²
Vorraum/Stgh.	=	5,85 m ²
	=	<hr/> 48,96 m ²

Vorraum	=	7,80 m ²
Lagerraum 1	=	9,09 m ²
Lagerraum 2	=	10,49 m ²
	=	<hr/> 27,38 m ²

Ein- u. Durchfahrt	=	28,62 m ²
--------------------	---	----------------------

EG:

Kinderzimmer 1	=	15,21 m ²
Schlafzimmer	=	19,25 m ²
Kinderzimmer 2	=	11,08 m ²
Vorraum/Stgh.	=	8,62 m ²
Vorplatz (Balkon)	=	1,16 m ²
Wohnzimmer	=	31,80 m ²
Küche	=	14,88 m ²
Bad mit WC	=	5,68 m ²
	=	<hr/> 107,68 m ²

$$\text{Balkon} = 14,31 \times 0,25 = 3,58 \text{ m}^2$$

$$\text{Gesamtfläche} = 111,26 \text{ m}^2$$

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	
<u>UG:</u>	48,96	x	€ 1 945,00	€	95 227,00
	27,38	x	€ 865,00	€	23 684,00
	28,62	x	€ 700,00	€	20 034,00
<u>EG:</u>	111,26	x	€ 2 375,00	€	264 243,00
				€	403 188,00
				€	80 638,00
				€	483 826,00

Hievon eine Entwertung des Gebäudes aufgrund des Alters, für die bisherige Abnutzung und Amortisation sowie des verlorenen Bauaufwandes (individuelle und unzeitgemäße Gestaltung, ungünstige bauphysika-

liche Eigenschaften, unorganischer Aufbau, etc.).

55% von	€ 483 826,00	-€	266 104,00
		€	217 722,00

Für die Ermittlung der zusätzlichen Wertverminderung aufgrund des Zustandes wird die Zustandsermittlung nach Heideck (Schätzung von Grundstücken und Gebäuden, Springer-Verlag Berlin, 1935) herangezogen, welche einen Zuschlag zur Alterswertminderung vorsieht. Hierbei handelt es sich um eine Wertminderung aufgrund der Verschlechterung des Gebäudezustandes über den üblichen Verschleiß hinaus. Für die Ermittlung des Zustandswertes werden einzelne Zustandsnoten von 1-5 vergeben.

1	neuwertig mängelfrei (Bez. Heideck: neu ohne Reparaturen)
2	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten (normale Unterhaltung geringen Umfangs)
3	deutlich reparatur- und instandsetzungsbedürftig (reparaturbedürftig)
4	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich (größere Reparaturen erforderlich)
5	abbruchreif, wertlos

Anerkennend ist auch eine verfeinerte Klassifizierung - in 0,25 Schritten -, wobei diesbezüglich wie nachfolgend dargestellt Abwertungen vorgenommen werden:

1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00%
1,25		0,04%
1,50	geringfügige Instandhaltungen vornehmen	0,32%
1,75		1,07%
2,00	normal erhalten; übliche Instandhaltung vornehmen	2,49%

2,25		4,78%
2,50	über Instandhaltungen hinausg.geringere Instandsetzungen	8,09%
2,75		12,53%
3,00	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17%
3,25		25,03%
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09%
3,75		42,28%
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49%
4,25		63,57%
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32%
4,75		87,54%
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00%

abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote

3,00 =	18,17%	-€	39 560,00
Bauzeitwert		€	178 162,00

2.1.2. Nebengebäude:

Bauzeitwert	€	5 500,00
--------------------	----------	-----------------

2.1.3. Außenanlagen:

Bauzeitwert	€	4 000,00
--------------------	----------	-----------------

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	46 632,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohngebäude:	€	178 162,00
2.1.2. Nebengebäude:	€	5 500,00
2.1.3. Außenanlagen:	€	4 000,00
SACHWERT	€	234 294,00

3. Ertragswert:

Erläuterungen zur nachfolgenden Berechnung:

Rohertrag:

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

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

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

Reinertrag:

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

Bewirtschaftungskosten:

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

-
- Verwaltungskosten
 - Betriebskosten
 - Instandhaltungskosten
 - Mietausfallwagnis

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

Verwaltungskosten:

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

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

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

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

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

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

Betriebskosten:

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

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

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

Instandhaltungskosten:

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

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

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

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

Mietausfallwagnis:

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

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

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

Restnutzungsdauer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapitalisierungszinssatz:

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

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

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

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

Wie beim Bankgeschäft gilt:

niedriges Risiko – niedrige Verzinsung

hohes Risiko – hohe Verzinsung

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

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

Berechnung des Ertragswertes:

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Monat - fiktiv:	€	1 385,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:	€	16 620,00
-3,0% Verwaltungskosten	-€	499,00
-0,9% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten	-€	4 354,00
-3,0% Mietausfallswagnis	-€	499,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	4,0% -€	1 865,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	€	9 403,00
Restnutzungsdauer i. M.:	36 Jahre	
Kapitalisierungszinsfuß:	4,0%	
Vervielfältiger:	18,91	
Ertragswert der baulichen Anlagen:	€	177 811,00
zuzüglich Grundwert:	€	46 632,00
ERTRAGSWERT	€	224 443,00

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 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 492 mit der Gst. Nr. 259/1

wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von **10%**
mit gerundet

€ 211 000,00

(in Worten: zweihundertelftausend)

festgelegt.

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

4 FOTODOKUMENTATION

Gesamtaufnahmen vom Wohngebäude von der Straße aus.



Gesamtaufnahme vom Wohn- und Nebengebäude Innenhofseite mit dem Zubau im Rohzustand.



Wohnhaus mit Zubau.



Zubau.



Nebengebäude.



Untergeschoss.**Zimmer 1.****Bad mit WC.**

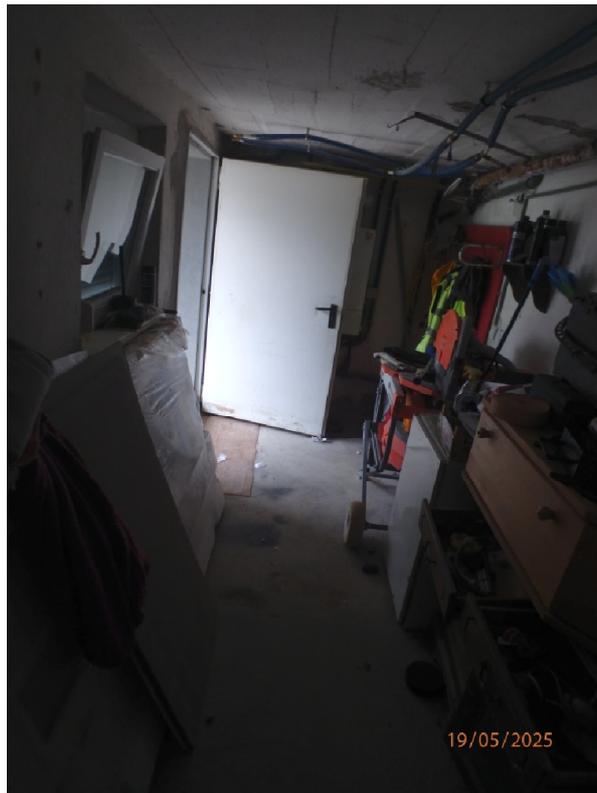
Vorraum.



Zimmer 2.



Vorraum 2.



Lagerraum 1.





Lagerraum 2.



Erdgeschoss.

Kinderzimmer 1.



Schlafzimmer.



Balkon.

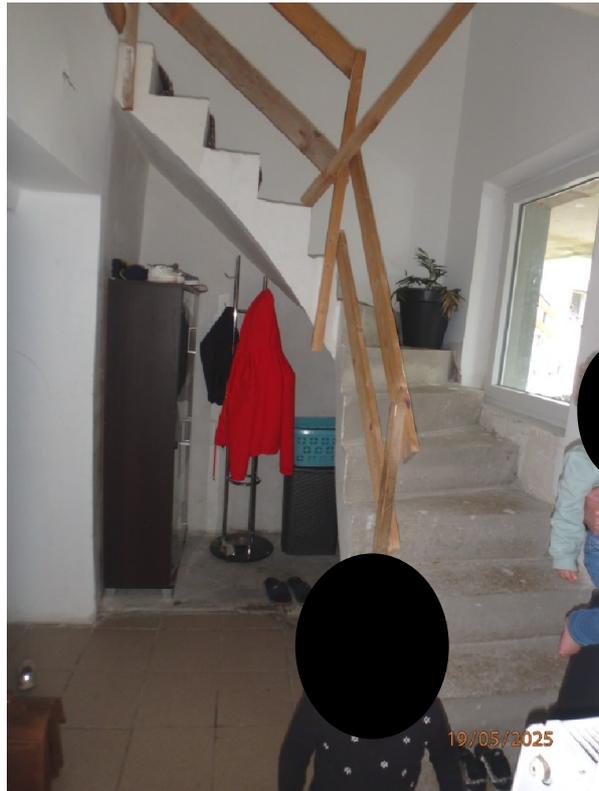


Kinderzimmer 2.



Vorraum/Stiegenhaus.





Wohnzimmer.





Küche.



Ein- und Durchfahrt.



Laube/Terrasse.



Außenanlagen und Einfriedungen.



Innenhof.

