



Bezirksgericht Oberwart  
Hauptplatz 12  
7400 Oberwart

GUTACHTEN  
SCHÄTZUNGEN  
BEWEISSICHERUNG  
AUSSCHREIBUNGEN  
PLANUNGEN  
BAULEITUNGEN  
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 20.03.2026/uk  
Unser Zeichen: 260000099

## SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 1225, Gst. Nr. 2253, 2254 und 2255 mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 34062 Rechnitz, BG Oberwart, in **7471 Rechnitz, Günserstraße 29**

**Auftraggeber:** 4 E 3912/25 t BG Oberwart

**Betreibende Partei:** VOLKSBANK WIEN AG  
1030 Wien, Dietrichgasse 25

**Vertreter:** BECK + PARTNER RECHTSANWÄLTE  
7000 Eisenstadt, Colmarplatz 1

**Verpflichtete Partei:** Dominik Sindlgruber, geb. 27.02.1999  
7471 Rechnitz, Obere Taborgasse 17

**Stichtag:** 18.02.2026, das ist der Tag der Befundaufnahme.

**Zweck:** Ermittlung des Verkehrswertes der oben genannten Liegenschaft mit den darauf befindlichen Gebäuden in der o.a. Exekutionssache.

**Wegen:** EUR 56.587,23 samt Anhang  
(Zwangsversteigerung Liegenschaft)

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: .....	7
2.3	Flächenwidmung:.....	11
2.4	Kontaminierung:.....	12
2.5	Maße: .....	15
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen:.....	15
2.7	Infrastruktur: .....	15
2.8	Nutzung: .....	16
2.9	Gebäudebeschreibung:.....	16
2.9.1	Wohngebäude: .....	16
2.9.2	Nebengebäude: .....	19
2.9.3	Einstellgebäude: .....	21
2.10	Außenanlagen und Einfriedungen:.....	22
3	BEWERTUNG.....	23
3.1	Wertermittlung: .....	35
4	FOTODOKUMENTATION .....	44

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 1225, Gst. Nr. 2253, 2254 und 2255 mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 34062 Rechnitz, BG Oberwart, in **7471 Rechnitz, Günserstraße 29**, beträgt

€ 69.000,00

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



The image shows a circular green stamp with the text 'Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger SV BAYER' around the perimeter. In the center, there is a stylized 'SV' logo. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink.

# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche gerichtliche Lokalaugenschein fand am 18.02.2026 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Beginn: 15:55 Uhr

Ende: 16:35 Uhr

### Anwesende Personen:

- Frau Sindgruber (Mutter 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:

### **Gegenstand der Versteigerung:**

Katastralgemeinde	Einlagezahl	BLNr	Anteilsgröße	Bezeichnung der Liegenschaft
KG 34062 Rechnitz	1225	8	Zur Gänze	Günserstraße 29

Die Schätzung der Liegenschaft wird mit dg. Beschluss vom 10.12.2025 angeordnet.

## 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. Einheitswertbescheid des Finanzamtes Österreich vom 30.01.2026.
5. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
6. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
7. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
8. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
9. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
10. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
11. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
12. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
13. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
14. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
15. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
16. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
17. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
18. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
19. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
20. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
21. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
22. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
23. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
24. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
25. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
26. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
27. Zeitschrift „Sachverständige“.
28. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.

- 
29. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
  30. „Exekutionsordnung (EO)“ in der derzeit gültigen Fassung.

#### **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 34062 Rechnitz  
BEZIRKSGERICHT Oberwart

EINLAGEZAHL 1225

```

*****
Letzte TZ 221/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
  GST-NR  G  BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  2253    Bauf.(10)                45      Günserstraße 29
  2254    Landw(10)                1273
  2255    Landw(10)                1483
  GESAMTFLÄCHE                    2801
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
***** A2 *****
  2 a gelöscht
***** B *****
  8 ANTEIL: 1/1
  Dominik Sindlgruber
  GEB: 1999-02-27 ADR: Obere Taborgasse 17, Rechnitz 7471
  a 2887/2019 Einantwortungsbeschluss 2018-08-10, Schenkungsvertrag
    2018-11-14 Eigentumsrecht
  b 2388/2020 Geburtsdatum
***** C *****
  5 a 1694/2022 Pfandurkunde 2022-04-05
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 65.000,--
    für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)
  c 5284/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens im Rang
    C-LNr 5 siehe C-LNr 13
  7 a 5454/2023 Bedingter Zahlungsbefehl 2023-10-24
    PFANDRECHT                                vollstr EUR 5.461,02
    11,08 % Z ab 2023-05-08 bis 2023-06-30
    12,58 % Z ab 2023-07-01 bis 2023-04-27
    Kosten EUR 684,73 samt 4 % Z seit 2023-10-24
    EUR 619,83 für WHG WaldHolz GmbH (FN 374684g)
    (4 E 4169/23h)
  b 5454/2023 Simultanhaftung mit EZ 514 1225
  10 a 1646/2025 Exekutionsbewilligung 2025-03-27
    PFANDRECHT                                vollstr EUR 2.823,47
    darin enthaltene Nebenforderung von EUR 126,15
    4 % Z aus EUR 2.697,32 ab 2024-09-06
    Kosten EUR 417,68 samt 4 % Z seit 2025-02-06
    Antragskosten EUR 399,76 für Transporte Medl GmbH
    (FN 443290y) (4 E 1000/25g)
  b 1646/2025 Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 514 1225 KG 34062 Rechnitz
  c 221/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens im Rang
    C-LNr 10 siehe C-LNr 14
  11 a 2686/2025 Exekutionsbewilligung 2025-05-30

```

- PFANDRECHT vollstr. EUR 261,36  
 Zinsen und Kosten lt. der in der hg. Urkundensammlung  
 erliegenden Exekutionsbewilligung 2025-05-30, Antragskosten  
 EUR 192,87 für Franz Lackner GmbH (FN 225352a)  
 (4 E 1815/25k)
- b 2686/2025 Simultan haftende Liegenschaften EZ 514 1225
- 12 a 4809/2025 Exekutionsbewilligung 2025-10-26  
 PFANDRECHT vollstr. EUR 3.962,52  
 Zinsen und Kosten lt. der in der hg. Urkundensammlung  
 erliegenden Exekutionsbewilligung 2025-10-26, Antragskosten  
 EUR 559,24 für Autohaus Karl Simon GmbH (FN 268757g)  
 (4 E 3499/25g)
- b 4809/2025 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 1225 KG 34062 Rechnitz C-LNR 12  
 EZ 514 KG 34062 Rechnitz C-LNR 7
- 13 a 5284/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr EUR 56.587,23 s.A. für  
 VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s) (4 E 3912/25t)  
 IM RANG C-LNr 5
- 14 a 221/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr EUR 2.588,55 s.A. für  
 Transporte Medl GmbH (FN 443290y)  
 (4 E 98/26m beigetreten zu 4 E 3912/25t)  
 IM RANG C-LNr 10

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

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

### **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.

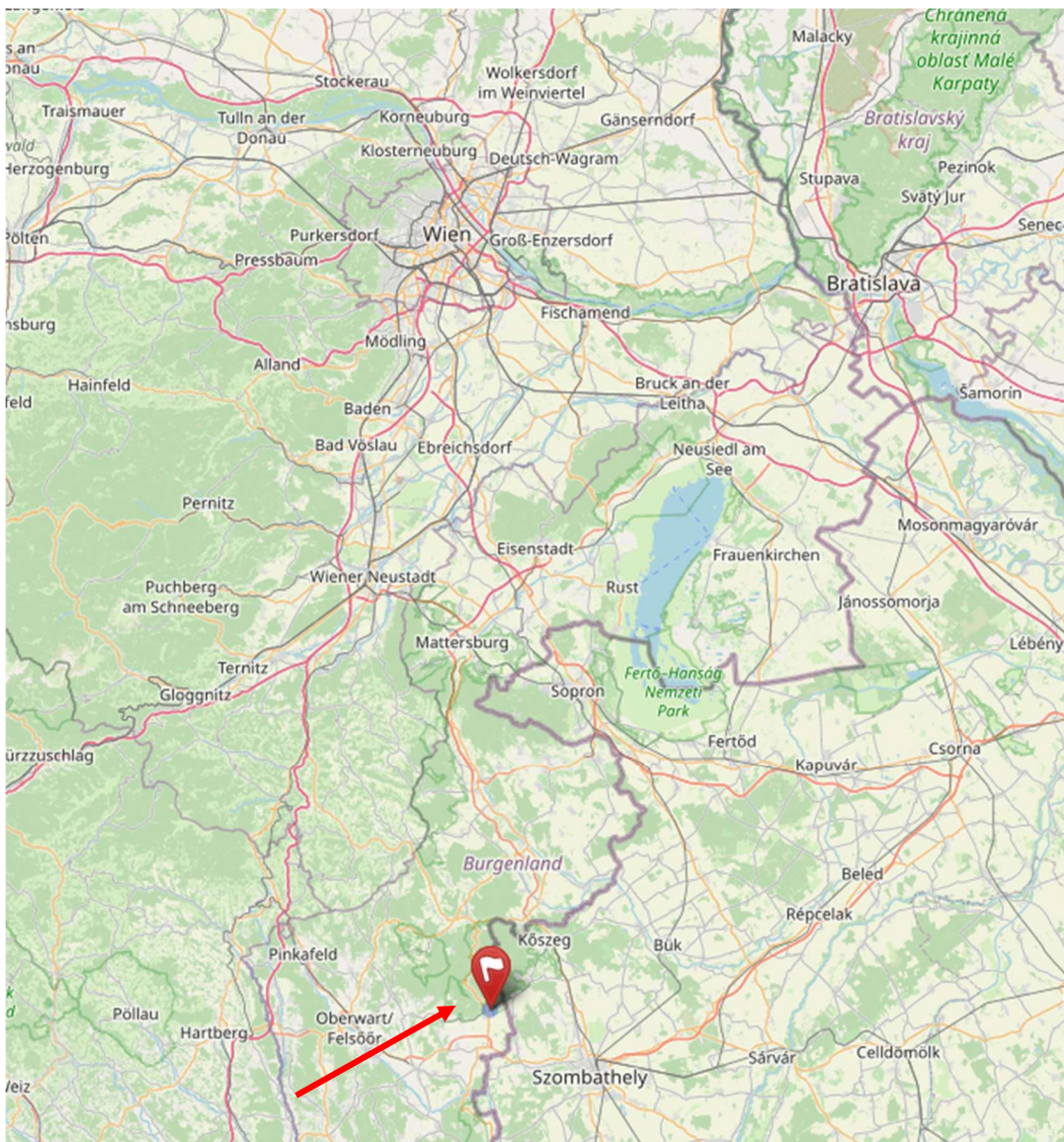
## **2.2 Lage:**

Die Grundstücke Nr. 2253, 2254 und 2255 mit den darauf befindlichen Gebäuden bilden in der Natur eine wirtschaftliche Einheit und liegen am ostseitigen Ortsrand von Rechnitz im Nahbereich des Friedhofes bzw. vis à vis der Firma AP Elektrotechnik gelegen.

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

Die Lage der Grundstücke ist von Süden nach Norden hin ansteigend und weisen all diese drei Grundstücke in etwa rechteckige Figuration auf.

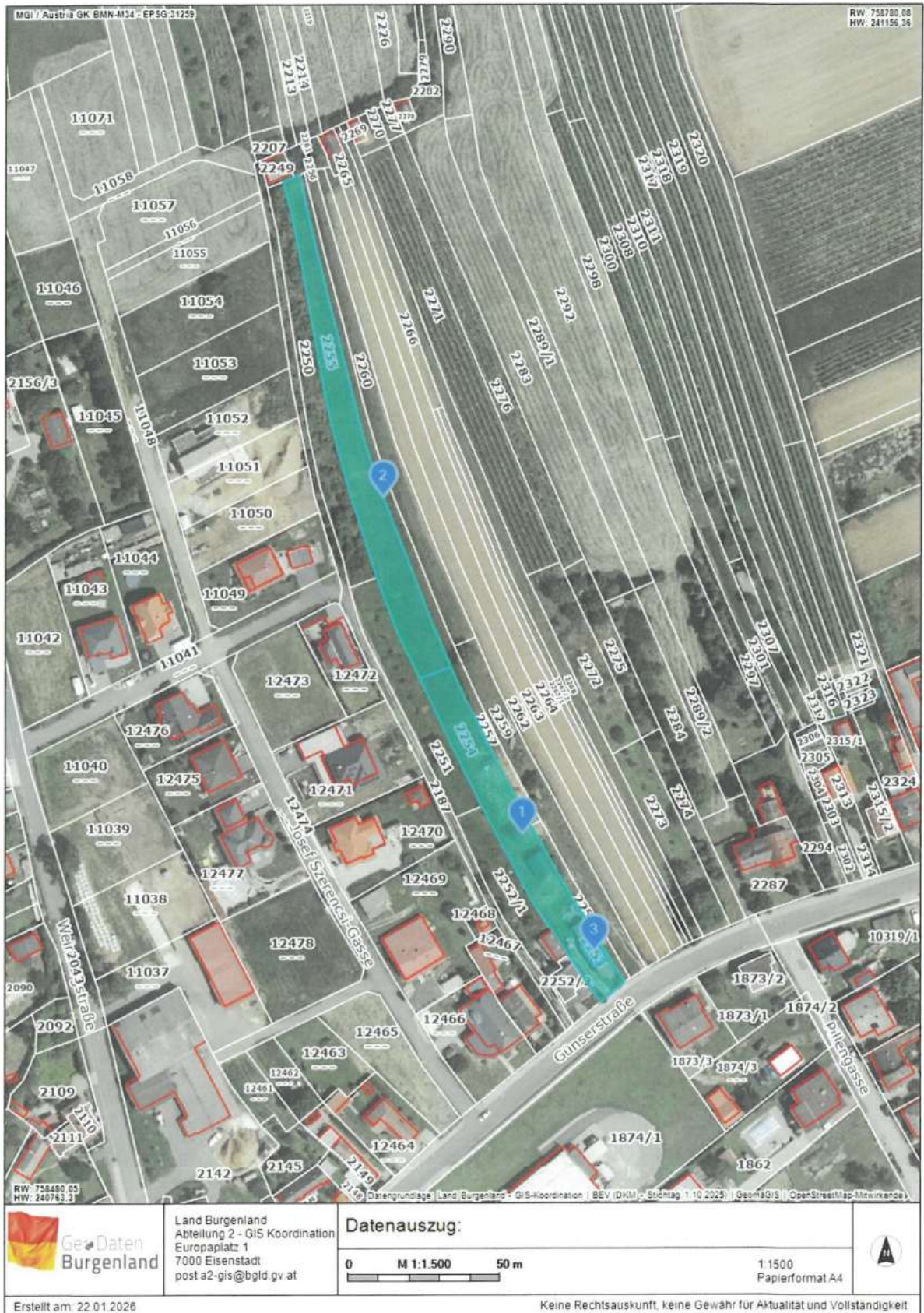
Festgehalten wird, dass es sich um eine schmale und langgestreckte Liegenschaft handelt.



Makrostandort



Mikrostandort



## 2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Auszug der Geodaten Burgenland zu entnehmen, sind die Grundstücke wie folgt gewidmet.

Gst. Nr. 2253	„BW“ – Bauland – Wohngebiet
Gst. Nr. 2254	teilweise „BW“ – Bauland – Wohngebiet
Gst. Nr. 2255	teilweise „GI“ – landwirtschaftlich genutzte Grünfläche größtenteils „GI“ – landwirtschaftlich genutzte Grünfläche zu einem kleinen Teil „G-GKe“ – Gemischte Kellerzone



## 2.4 Kontaminierung:

Laut § 13 (1) des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 idgF) hat die Behörde (§ 33 sofern nicht anders bestimmt der Landeshauptmann) Altlagerungen 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 hat eine Datenbank über Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten zu führen und laut (4) auf der Webseite [www.altlasten.gv.at](http://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):

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

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, 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).

## Altlasten-GIS:

Gst. Nr. 2253 und 2254:



## Altlastenportal

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



## Legende

### Flächen

#### Flächentyp



Altlast



Altablagerung

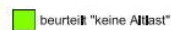


Altstandort

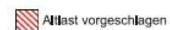
#### Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



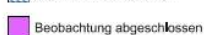
gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

## Flächeninformationen

### Chemische Reinigung Simatovits Rechnitz

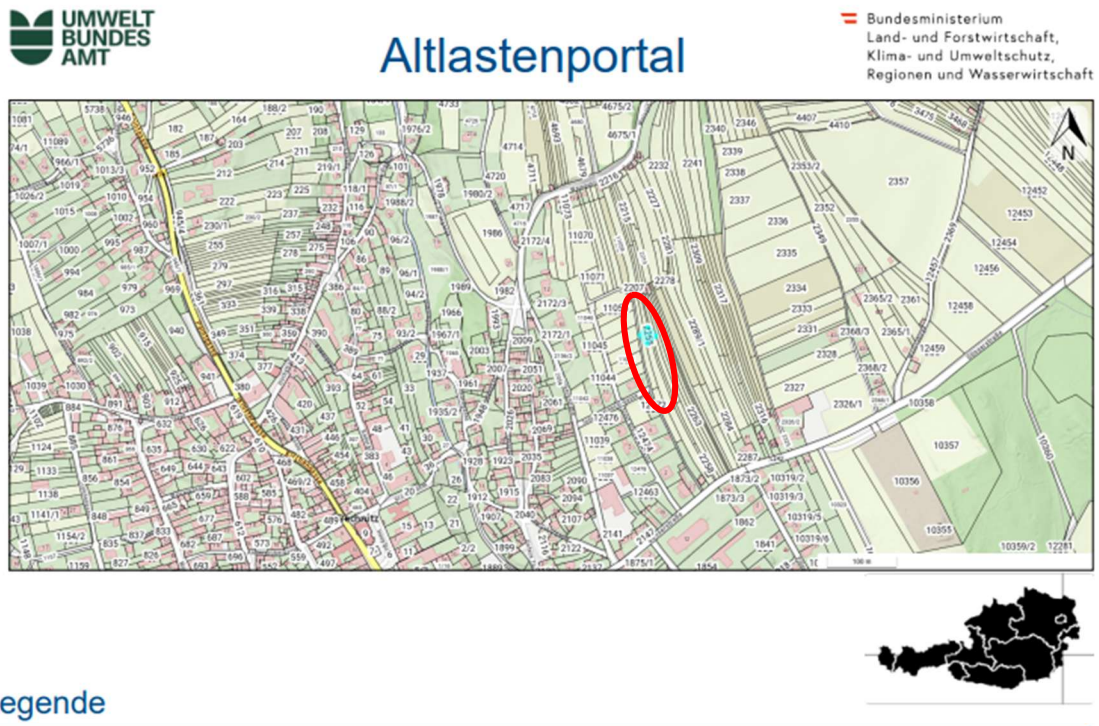
ID	14122
Flächentyp	Altstandort
Branche	752 chemische Reinigung
Fläche [m <sup>2</sup> ]	560
Status	beurteilt - "keine Altlast"
Datum der Beurteilung	23.06.2021
Beschreibung	Auf dem Standort befand sich vermutlich zwischen 1955 und 1986 eine chemische Reinigung. Die Reinigungsmaschinen waren im hinteren Teil des Betriebsgebäudes aufgestellt. Es ist lediglich bekannt, dass die Reinigungsmittel in Gebinden angeliefert und die Leergebinde wieder abgeholt worden sind (Pfandsystem). Die Abwässer des Betriebes sind vermutlich von Anfang an in den öffentlichen Kanal eingeleitet worden.

Weitere Informationen zur chemischen Reinigung betreffend eingesetzter Betriebsmittel und Anlagen liegen nicht vor.

Beurteilung

Die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen waren generell unauffällig. Tetrachlorethen wurde in allen Medien in geringen Konzentrationen festgestellt. Es ergaben sich keine Hinweise auf Verunreinigungen im Untergrund in größerem Ausmaß. Aufgrund der vermutlich geringen Ergiebigkeit des Grundwassers sind die Möglichkeiten zur Ausbreitung von Schadstoffen im Grundwasser gering.

Gst. Nr. 2255:



Legende

Flächen

Flächentyp



Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



gesichert vorgeschlagen



Altablagerung

beurteilt "keine Altlast"

dekontaminiert vorgeschlagen

gesichert

Altstandort

Altlast vorgeschlagen

dekontaminiert

Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

Laut Altlastenportal handelt es sich um einen Altstandort. Eine Altlast besteht keine.

Die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen (laut Altlastenportal) waren generell unauffällig. Es ergaben sich keine Hinweise auf Verunreinigungen im Untergrund in größerem Ausmaß.

---

Aufgrund der vermutlich geringen Ergiebigkeit des Grundwassers sind die Möglichkeiten zur Ausbreitung von Schadstoffen im Grundwasser gering.

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 die Grundstücke kontaminationsfrei sind.

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:**

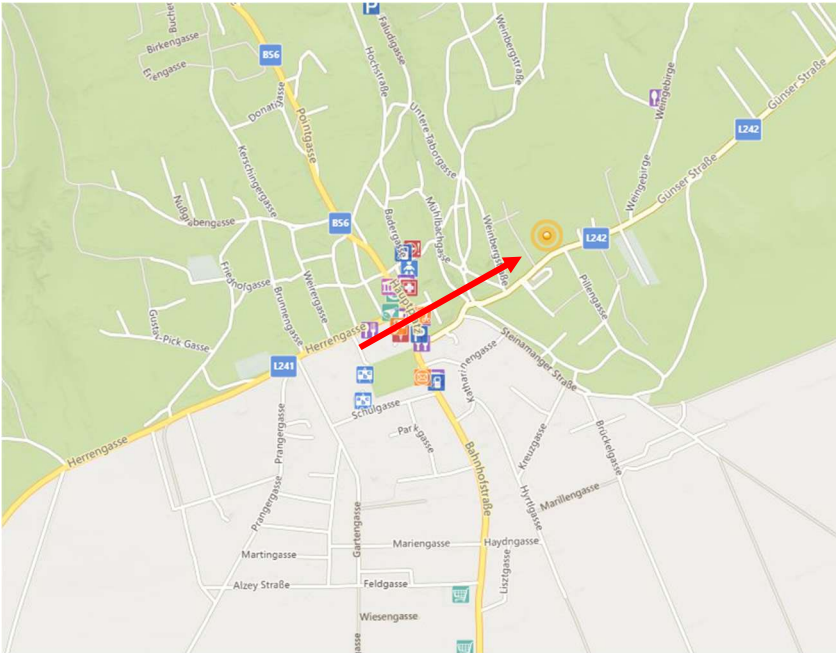
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden in der Natur vermessen.

## **2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:**

Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sind laut Angabe auf dem Grundstück Nr. 2253 vorhanden und in das Wohngebäude eingeleitet. Eine SAT-Anlage ist vorhanden.

## **2.7 Infrastruktur:**

Sämtliche infrastrukturellen Gegebenheiten, wie öffentliche Haltestellen (Bus), Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Kinderbetreuungseinrichtung, Schulen, Banken, etc. sind in Rechnitz vorhanden.



## 2.8 Nutzung:

Die Gebäude werden für Lagerzwecke genutzt.

## 2.9 Gebäudebeschreibung:

### 2.9.1 Wohngebäude:

Ein genaues Erbauungsdatum des Gebäudes ist nicht bekannt, Pläne und Bescheide liegen nicht vor. Laut Angabe handelt es sich hierbei um einen ehemaligen Weinkeller.

Das Objekt ist zweigeschoßig in Massivbauweise errichtet, bestehend aus Keller und Erdgeschoß.

An Räumlichkeiten sind im Erdgeschoß vorhanden drei Zimmer und WC.

Im Keller befinden sich zwei Kellerräume, ein geplantes WC sowie ein Vorraum.

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

---

Das Keller- und Erdgeschoß sind nicht direkt miteinander verbunden, der Zugang zum Erdgeschoß erfolgt von außen über eine einläufige Betonstiege mit nicht absturzsicherem Metallgeländer und Podest vor dem Zugang.

**Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:**

Fundierung: Vermutlich nur ein Natursteinmauerwerksvorsatz.

Kellermauerwerk: Massiv errichtet.

Decken über dem Keller: Gewölbedecke.

Erdgeschossmauerwerk: Laut Angabe Ziegelmauerwerk.

Decke über Erdgeschoss: Holzdecken.

Dachkonstruktion: Holzsatteldachstuhl, Vordach im Eingangsbereich.

Dachdeckung: Ziegeleindeckung, keine Eindeckung beim Vordach.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre sind vorhanden.

**Räumlichkeiten und deren Ausstattung:**

**ERDGESCHOSS:**

Zimmer 1:

Laminatboden, Wände tapeziert, Decke mit Paneelen verkleidet, Zugang über eine Holztür mit Stock, Belichtung über zwei einflügelige Kunststofffenster, zur Beheizung zwei Heizkörper. An der Außenwand ersichtlich ein Wassereintritt, laut Angabe vom undichten Dach.

WC:

Betonboden beschädigt, Wände / Decke verputzt, Zugang über eine Holztür mit Stock, eingebaut ein Stand-WC, ein Waschbecken mit Kaltwasserhahn sowie ein E-Boiler, welcher Boiler defekt ist, zur Beheizung ein Sprossenheizkörper, zur Belichtung ein kleinformatisches Holzfenster.

Zimmer 2:

Sandschüttung als Fußboden, Wände / Decke gemalt, Holzlasttür mit Stock zum Zimmer 3, zur Belichtung ein dreiflügeliges Kastenstockfenster, Beheizung über einen Heizkörper, vorhanden ein einzügiger Kamin.

Zimmer 3:

Terrazzobelag, Wand- und Deckenflächen gemalt, zur Belichtung drei zweiflügelige Kunststofffenster mit Rollos, Beheizung über einen Heizkörper, Zugang über eine Holztür mit zylindrischem Schloss.

**KELLERGECHOSS;**Kellerraum 1:

Betonboden, Wände und Rundgewölbe verputzt, Zugang über eine Zarge ohne Tür, zur Belichtung ein Kunststofffenster, im Sockelbereich teilweise der Verputz abgeschlagen. Er-sichtlich die Hauptwasserzuleitung mit Wasseruhr.

Geplantes WC:

Betonboden, Wände / Gewölbe verputzt, Zugang über eine Zarge, eingebaut das WC-Gestell.

Kellerraum 2:

Betonboden, Wände verputzt, Decke verputzt bzw. mit Gipskartonplatten verkleidet, Zugang über eine Zarge ohne Tür, zur Belichtung drei einflügelige Kunststofffenster, zur Beheizung besteht ein Heizkörper.

Vorraum:

Betonboden, Wände verputzt bzw. in Ziegeln errichtet und unverputzt, Massivdecke, Zugang über eine doppelflügelige Kunststofftür mit undurchsehbarer Verglasung und zylindrischem Schloss, zur Belichtung ein einflügeliges Kunststofffenster, Beheizung über einen Heizkörper.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind überwiegend verputzt.

Fassadengestaltung: Die Fassadenflächen sind unvollständig verputzt, der Verputz ist teilweise abfallend.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Die Beheizung erfolgt zentral mittels fester Brennstoffe vom Nebengebäude aus, die Warmwasseraufbereitung über einen E-Boiler, welcher laut Angabe nicht funktionstüchtig ist.

Anschlüsse: Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sind laut Angabe auf dem Grundstück Nr. 2253 vorhanden und in das Wohngebäude eingeleitet. Eine SAT-Anlage ist vorhanden.

Bau- und Erhaltungszustand: Das Gebäude weist einen sehr mäßigen Zustand auf, es bestehen Zeit- und Abnutzungsschäden sowie ein Instandhaltungsrückstau. Im derzeitigen Zustand ist das Objekt nicht bewohnbar.

### **2.9.2 Nebengebäude:**

Ein genaues Erbauungsdatum ist nicht bekannt, Pläne und Bescheide liegen keine vor.

Das Objekt ist eingeschößig in Massivbauweise errichtet.

An Räumlichkeiten bestehen zwei Lagerräume und Heizraum.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt vom anschließenden Hof.

---

**Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:**

Fundierung: Vermutlich Betonfundamente.

Erdgeschossmauerwerk: Laut Angabe Ziegelmauerwerk.

Decken: Laut Angabe Massivdecken mit ebener Untersicht.

Dachkonstruktion: Pultdachstuhl.

Dachdeckung: Welleterniteindeckung.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre sind vorhanden.

**Räumlichkeiten und deren Ausstattung:****ERDGESCHOSS:**Lagerraum 1:

Betonboden, Wände / Decke verputzt, Zugang vom Freien über eine Metalltür mit Holzbeplankung, zur Belichtung ein zweiflügeliges Holzfenster mit Balken, Beheizung über einen Heizkörper, eingebaut der Zählerkasten mit E-Zähler, automatischer Absicherung und FI, Starkstromsteckdose besteht.

Lagerraum 2:

Betonboden, Wände und Massivdecke verputzt, Zugang über eine Metalltür mit Zarge vom Freien, zur Belichtung ein einflügeliges Kunststofffenster, eingebaut ein Öltank mit einem Fassungsvermögen von 1.000 Litern.

Heizraum:

Betonboden mit betoniertem Sockel, Wände / Massivdecke verputzt, Zugang über eine Brandschutztür vom davor befindlichen Lagerraum, eingebaut ein Festbrennstoffkessel

Hoal, daneben liegend ein Warmwasserboiler mit aufgesetzter Luftwärmepumpe. Die gesamte Heizungsinstallation mit Umwälzpumpen ist auf Putz ausgeführt.

Festgehalten wird, dass die Beheizung ausschließlich mittels fester Brennstoffe möglich ist. Der Öltank im davor befindlichen Lagerraum steht laut Angabe ohne Funktion da. Eine Warmwasseraufbereitungsmöglichkeit im Gebäude besteht zurzeit gleichfalls nicht, obwohl eine Luftwärmepumpe zur Warmwasseraufbereitung eingebaut ist.

Innenwandgestaltung: Die Innenwandflächen sind verputzt.

Fassadengestaltung: Die Fassadenflächen sind großteils verputzt, teilweise unverputzt.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Die Beheizung erfolgt zentral mittels fester Brennstoffe, eine Warmwasseraufbereitung ist laut Angabe nicht möglich.

Anschlüsse: Strom- und Wasseranschluss sind vorhanden.

Bau- und Erhaltungszustand: Das Gebäude weist einen brauchbaren Zustand auf mit ersichtlichen Zeit- und Abnutzungsschäden.

### **2.9.3 Einstellgebäude:**

Dieses wurde laut Angabe vor ca. fünf Jahren errichtet, Pläne und Bescheide liegen keine vor.

Als Fundierung besteht eine Betonplatte. Das Sockelmauerwerk ist massiv errichtet.

Dieses Einstellgebäude ist in Holzriegelbauweise hergestellt.

Über dem Objekt vorhanden ist ein Satteldach mit Trapezblecheindeckung. Regenrinnen und Ablaufrohre bestehen und laufen die Dachwässer frei aus.

Im Inneren vorhanden Betonboden.

Die Zufahrt erfolgt von der Südseite über eine Öffnung ohne Tor.

Die Fassadenflächen sind mit Holz verkleidet bzw. besteht an der Ostseite ein Hasenstall.

Anschlüsse sind laut Angabe nicht eingeleitet und weist das Objekt einen relativ guten Zustand auf.

### **2.10 Außenanlagen und Einfriedungen:**

Nordseitig des Einstellgebäudes vorhanden ein Gemüsegarten, mit einem großmaschigen Zaun abgegrenzt. Die nicht bebauten und befestigten Flächen stellen Grünzonen dar. Einfriedungen sind nicht vorhanden.

### 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 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 m<sup>2</sup> 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.

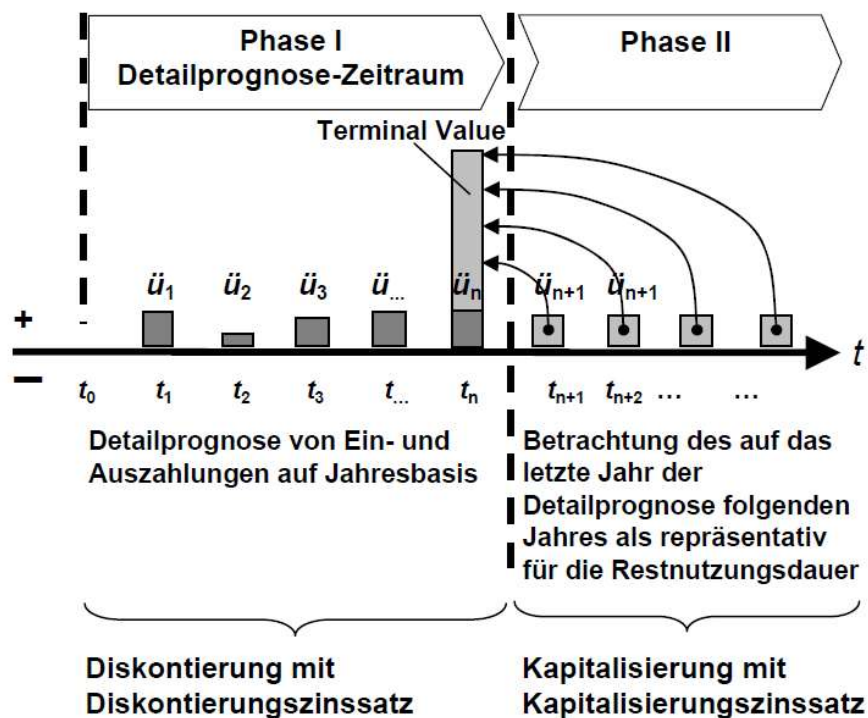
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

#### **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.

Der Einheitswertbescheid wurde vom Finanzamt beschafft und liegt dem Gutachten bei.

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. 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 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. Es wurden keine auf der Liegenschaft lastenden Beträge von der Gemeinde bekannt gegeben.

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.

Nachdem die Schwankungsbreiten von Kaufpreisen, wie der nachstehenden Tabelle zu entnehmen, hoch sind, werden weder die tiefen noch die hohen Kaufpreise ausgeschlossen und wird aus allen Preisen ein Mittelwert gebildet.

#### Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m <sup>2</sup>	Kaufpreis	Preis/m <sup>2</sup>	Zu/ Abschlag	Preis/m <sup>2</sup> modifiz.
4167/2022	2022	34062	1.059	32.500	30,69	12,0%	34,37
633/2023	2023	34062	377	12.000	31,83	9,0%	34,69
295/2023	2022	34062	1.497	33.500	22,38	12,0%	25,07
766/2025	2025	34062	1.633	37.500	22,96	3,0%	23,65
1080/2025	2024	34062	2.594	64.850	25,00	6,0%	26,50
375/2024	2023	34062	1.321	31.704	24,00	9,0%	26,16



in den Geschößpreisen enthalten. Bei Abzug der Entwertung auf Basis Abnützung, Amortisation, Wertminderung, verlorener Bauaufwand und Zustand ergibt sich der Bauzeitwert.

### 2.1.1. Wohngebäude:

#### Topografische Aufstellung nach Nettogrundfläche:

##### KG:

Kellerraum 1	2,58	x	3,49	=	9,00 m <sup>2</sup>
	1,01	x	2,25	=	2,27 m <sup>2</sup>
	0,86	x	0,95	=	0,82 m <sup>2</sup>
Geplantes WC	1,01	x	0,92	=	0,93 m <sup>2</sup>
Kellerraum 2	3,53	x	3,01	=	10,63 m <sup>2</sup>
	3,23	x	2,92	=	9,43 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,11	x	1,43	=	4,45 m <sup>2</sup>
				=	37,53 m <sup>2</sup>

##### EG:

Zimmer 1	4,73	x	4,61	=	21,81 m <sup>2</sup>
WC	1,16	x	2,95	=	3,42 m <sup>2</sup>
	0,78	x	0,31	=	0,24 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	3,27	x	3,20	=	10,46 m <sup>2</sup>
	-0,37	x	0,37	=	-0,14 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	3,28	x	4,50	=	14,76 m <sup>2</sup>
				=	50,55 m <sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> Nutz- bzw. bebauter Fläche bzw. pro m<sup>3</sup> 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:	37,53	x	€ 800,00	€	30.024,00
EG:	50,55	x	€ 2.050,00	€	103.628,00
				€	133.652,00
				€	26.730,00
				€	160.382,00

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.).

66% von	€	160.382,00	-€	105.852,00
			€	54.530,00

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

3,75 =	42,28%	-€	23.055,00
<b>Bauzeitwert</b>		<b>€</b>	<b>31.475,00</b>

### 2.1.2. Nebengebäude:

Topografische Aufstellung nach Nettogrundfläche:

EG:

Lagerraum 1	3,78	x	3,65	=	13,80 m <sup>2</sup>
Lagerraum 2	1,89	x	2,86	=	5,41 m <sup>2</sup>
Heizraum	2,82	x	1,78	=	5,02 m <sup>2</sup>
	-0,43	x	0,42	=	-0,18 m <sup>2</sup>
	-0,36	x	0,32	=	-0,12 m <sup>2</sup>
				=	<u>23,93 m<sup>2</sup></u>

Baukosten:

	NGF	x	Nettogrundflächenpreis	=	BK
EG:	23,93	x	€ 1.250,00	€	29.913,00
	+ 20 % Umsatzsteuer			€	5.983,00
				€	<u>35.896,00</u>

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.).

66% von	€	35.896,00	-€	23.691,00
			€	12.205,00
abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote				
3,75 =		42,28%	-€	5.160,00
<u>Bauzeitwert</u>			€	<u>7.045,00</u>

### 2.1.3. Einstellgebäude:

Topografische Aufstellung nach Nettogrundfläche:

EG:

$$5,40 \quad \times \quad 4,40 \quad = \quad 23,76 \text{ m}^2$$

$$= \quad 23,76 \text{ m}^2$$

Baukosten:

	NGF	x	Nettogrundflächenpreis	= BK	
EG:	23,76	x	€ 550,00	€	13.068,00
	+ 20 % Umsatzsteuer			€	2.614,00
				€	15.682,00

Hiervon 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.).

23% von	€	15.682,00	-€	3.607,00
			€	12.075,00
abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote				
2,50 =	8,09%		-€	977,00
<b>Bauzeitwert</b>			€	<b>11.098,00</b>

#### **2.1.4. Außenanlagen und Einfriedungen:**

<u>Bauzeitwert</u>	€	-
--------------------	---	---

### **Zusammenstellung - Sachwert**

1. Grundwert:	€	27.128,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohngebäude:	€	31.475,00
2.1.2. Nebengebäude:	€	7.045,00
2.1.3. Einstellgebäude:	€	11.098,00
2.1.4. Außenanlagen und Einfriedungen:	€	-
<b>SACHWERT</b>	<b>€</b>	<b>76.746,00</b>

#### **3. Ertragswert:**

Bei den Grundstücken mit Gebäuden handelt es sich nach Lehr -und Rechtsmeinung ausschließlich um eine Sachwertimmobilie, sodass der Verkehrswert vom Sachwert abgeleitet bzw. dieser vom Sachwert bestimmt wird. Von einer Ertragswertberechnung wird aber Abstand genommen.

#### 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 Liegenschaft mit der EZ 1225, Gst. Nr. 2253, 2254 und 2255 mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 34062 Rechnitz, BG Oberwart, in **7471 Rechnitz, Günserstraße 29**, wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 10% festgelegt mit gerundet

**€ 69.000,00**

(in Worten: neunundsechzigtausend)

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

## 4 FOTODOKUMENTATION

### umlaufende Außenaufnahmen des Wohngebäudes





**Räumlichkeiten im Wohngebäude  
Zugang zum Erdgeschoß**





**Erdgeschoß**  
Zimmer 1





WC



Zimmer 2



Zimmer 3



## Kellergeschoß

### Kellerraum 1





Geplantes WC



Kellerraum 2



Vorraum



umlaufende Außenaufnahmen Nebengebäude





### Räumlichkeiten im Nebengebäude

#### Lagerraum 1





Lagerraum 2





Heizraum





## Einstellgebäude





## Hasenstall beim Einstellgebäude



**Aufnahmen nordseitiger Teil der Liegenschaft**

