



Bezirksgericht Oberwart
Hauptplatz 12
7400 Oberwart

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 22.05.2025/nb
Unser Zeichen: 309/25

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 2337, Gst. Nr. 6355 mit dem darauf befindlichen Gebäude, KG 34042 Litzelsdorf, BG Oberwart, in **7532 Litzelsdorf, Eichengasse 7**.

Auftraggeber: Bezirksgericht Oberwart
Geschäftszahl **4 E 433/25z**

Betreibende Partei: Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
Sparkassenplatz 4, 8010 Graz

Vertreter: Reif und Partner Rechtsanwälte OG / Feldbach
Bismarckstraße 8, 8330 Feldbach

1. Verpflichtete Partei: **Günter GRAF**
Eichengasse 7, 7532 Litzelsdorf

2. Verpflichtete Partei: **Leonhard GRAF**
Eichengasse 16/2, 7532 Litzelsdorf

Stichtag: 11.04.2025, das ist der Tag der Befundaufnahme

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes der oben genannten Liegenschaft mit dem darauf befindlichen Gebäude in der o.a. Exekutionssache.

Wegen: EUR 59.240,70 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	Terrasse im Gartenbereich:	19
2.10	Außenanlagen und Einfriedungen:.....	19
3	BEWERTUNG.....	20
3.1	Wertermittlung:	32
4	RECHTE UND LASTEN.....	47
5	BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS.....	51
6	FOTODOKUMENTATION.....	54

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 2337, Gst. Nr. 6355 mit dem darauf befindlichen Gebäude, KG 34042 Litzelsdorf, BG Oberwart, in **7532 Litzelsdorf, Eichengasse 7** beträgt ohne Berücksichtigung des Wohnungsrechtes

€ 418.000,00

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 2337, Gst. Nr. 6355 mit dem darauf befindlichen Gebäude, KG 34042 Litzelsdorf, BG Oberwart, in **7532 Litzelsdorf, Eichengasse 7** beträgt unter Berücksichtigung des Wohnungsrechtes

€ 269.700,00

Wert des Zubehörs

€ 4.100,00

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



1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche Lokalaugenschein fand am 11.04.2025 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Beginn: 14:25 Uhr

Ende: 15:00 Uhr

Anwesende Personen:

- 1. Verpflichtete Partei: Günter Graf

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 2337

Katastralgemeinde 34042 Litzelsdorf

Anteil 1/2

BLNr. 1

Einlagezahl 2337

Katastralgemeinde 34042 Litzelsdorf

Anteil 1/2

BLNr. 2

sowie des Wohnungsrechtes

CLNr. 3

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 – Hangwässer.
5. Baufreigabe vom 04.05.2012 mit der Zahl BF-12/2012.
6. Geologisches Gutachten vom 09.12.2011.
7. Energieausweis vom 15.04.2012.
8. Einreichplan für die Errichtung eines Einfamilienhauses vom 15.04.2012.
9. Baubeschreibung.
10. Bestätigung – Hangsicherung.
11. Benützungsfreigabe vom 09.07.2014 mit der Zahl BN-2/2014.
12. Notariatsakt vom 26.04.2021.
13. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
14. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
15. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
16. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
17. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
18. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
19. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
20. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
21. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
22. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
23. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
24. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
25. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.

26. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
27. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
28. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
29. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
30. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
31. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
32. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
33. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
34. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
35. Zeitschrift „Sachverständige“.
36. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
37. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
38. „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 34042 Litzelsdorf
BEZIRKSGERICHT Oberwart

EINLAGEZAHL 2337

Letzte TZ 448/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
6355	GST-Fläche	* 1916	
	Bauf.(10)	134	
	Gärten(10)	1782	Eichengasse 7

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2

Günter Graf

GEB: 1982-03-23 ADR: Graben 203, Litzelsdorf 7532

a 4216/2011 Schenkungsvertrag 2011-07-11 Eigentumsrecht

b 3826/2022 Belastungs- und Veräußerungsverbot

2 ANTEIL: 1/2

Leonhard Graf

GEB: 1948-06-08 ADR: Eichengasse 16/2, Litzelsdorf 7532

a 3826/2022 Schenkungsvertrag 2022-07-04, Vereinbarung 2022-07-26

Eigentumsrecht

b 3826/2022 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

2 a 20171/2012 Pfandurkunde 2012-05-10

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 200.000,--

für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft

(FN 34274d)

c 3490/2024 Klage JEDOCH NUR hins B-LNR 1

(LG Eisenstadt, 34 Cg 68/24f)

d 5076/2024 Kage JEDOCH NUR hins B-LNR 2

(LG Eisenstadt, 47 Cg 85/24a)

e 448/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens

im Rang C-LNR 2 siehe C-LNR 8

3 a 4354/2021

WOHNUNGSRECHT gem Pkt Zweitens not.

Dienstbarkeitseinräumungsvertrag 2021-04-26 für Leonhard

Graf geb 1948-06-08

4 auf Anteil B-LNR 1

a 3826/2022

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für

Leonhard Graf geb 1948-06-08

5 auf Anteil B-LNR 2

a 3826/2022

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Günter Graf geb 1982-03-23
8 a 448/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 59.240,70 samt 5,375 % Z
p.a. seit 2024-06-22, Kosten EUR 3.057,40 samt 4 % Z p.a.
seit 2024-08-21; EUR 2.780,-- samt 4 % Z seit 2024-11-16,
Kosten EUR 1.683,30; Antragskosten EUR 1.695,80 für
Steiermärkische Bank und Sparkassen AG, FN 34274d
(4 E 433/25z)
i m R a n g e C-L N R 2

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

Im Grundbuch eingetragen ist ein Wohnungsrecht für Leonhard Graf, geb. 1948-06-08. Dieses wird in unserem Gutachten berücksichtigt.

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

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

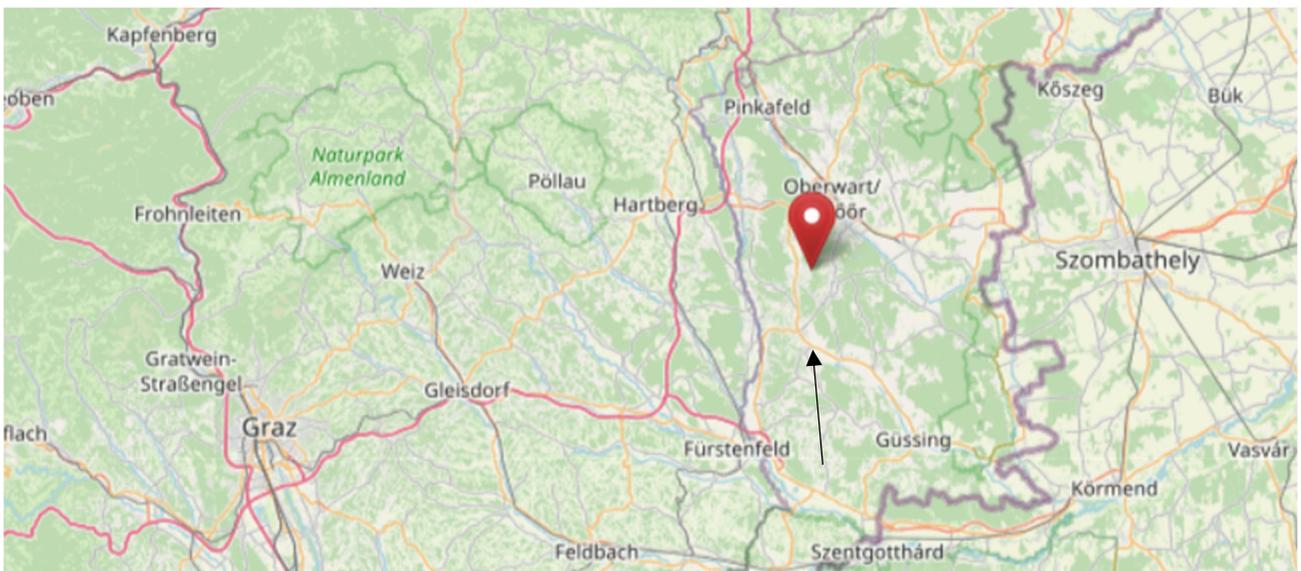
Anmerkung:

Der Bewertung wurden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit entsprechend dem Vorbehalt anzusehen. Eine Verifizierung würde allenfalls eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.

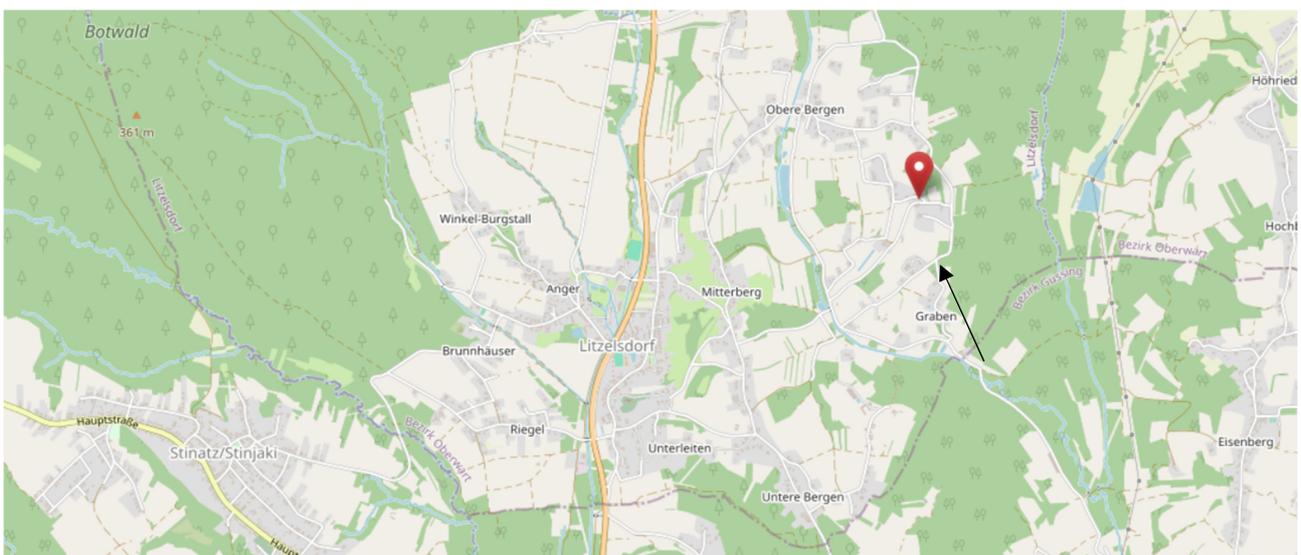
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

2.2 Lage:

Dieses Grundstück mit dem darauf befindlichen neu erbauten Wohnhaus liegt am Ortsrand von Litzelsdorf, auf einer Anhöhe gelegen, im Bereich des Kreuzungspunktes Eichengasse/Grabenstraße. Die Lage des Grundstückes ist im Gebäudebereich eingeebnet, ansonsten besitzt es relativ starke Hanglage zur Nordseite (von der Eichengasse zur Grabenstraße). Die Figuration des Grundstückes ist unregelmäßig, großflächig. Die momentane Erschließung erfolgt von der Eichengasse aus. Die umliegenden Grundstücke sind in aufgelockerter Bauweise bebaut und große Teilbereiche noch unbebaut und für eine Bebauung auch nicht gewidmet.



Makrostandort



Mikrostandort



2.3 Flächenwidmung:

Wie dem GIS-Burgenland-Ausdruck zu entnehmen ist das Grundstück teilweise als „BD“ – Bauland-Dorfgebiet und teilweise als „GI“ – landwirtschaftlich genutzte Grünfläche 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).

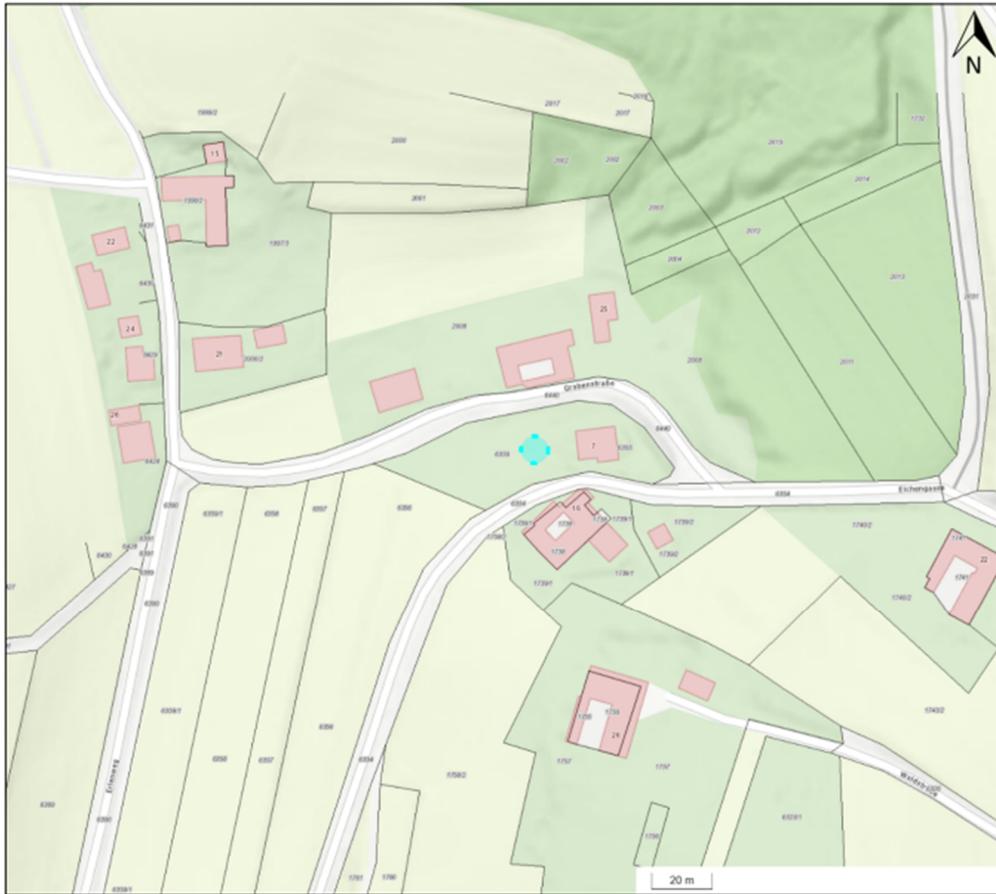
Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie des Grundstücks sowie Recherchen ergeben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu dieser Thematik führen, liegen diesem Gutachten nicht 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:

umweltbundesamt⁰

Altlastenportal

Bundesministerium
Klimaschutz, Umwelt,
Energie, Mobilität,
Innovation und Technologie



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 Neubewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

2.5 Maße:

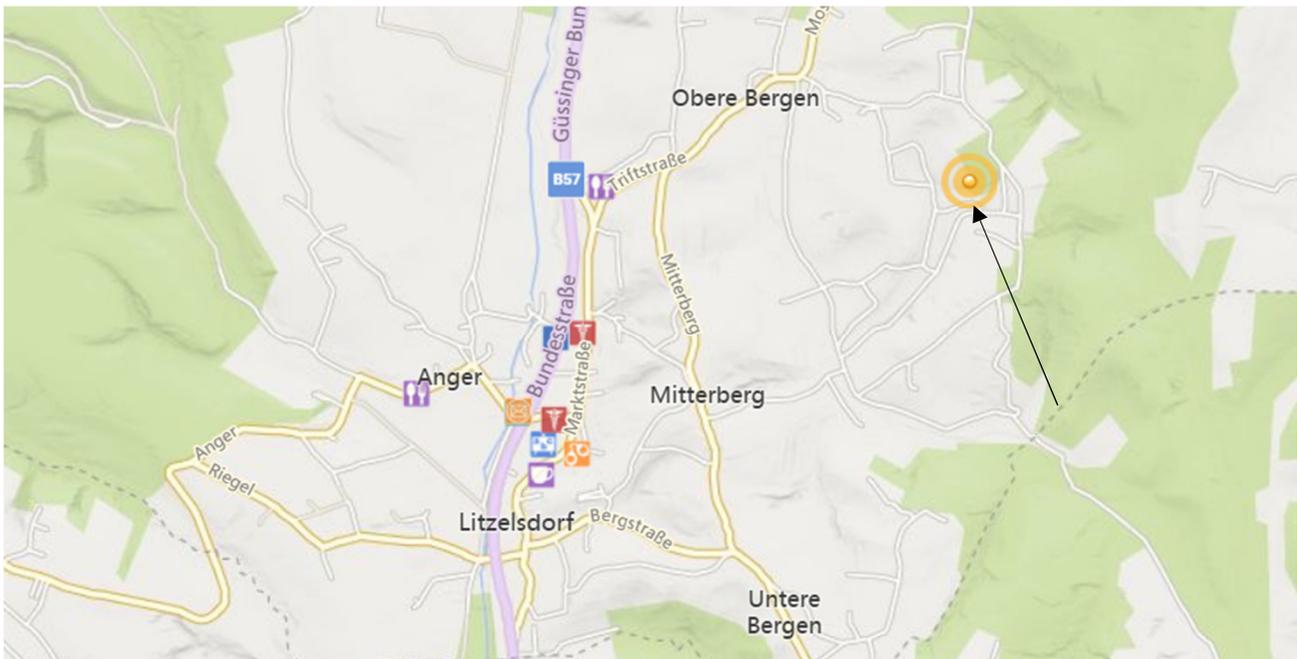
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden dem vorhandenen Plan entnommen.

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Liegenschaft ist erschlossen, d. h. Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sind in das Wohnhaus eingeleitet. Eine Sat-Anlage ist montiert.

2.7 Infrastruktur:

Sämtliche infrastrukturelle Gegebenheiten, wie Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Banken, Ärzte sowie öffentliche Haltestellen sind in Litzelsdorf bzw. in den umliegenden Ortschaften vorhanden.



2.8 Nutzung:

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme anscheinend bewohnt.

2.9 Gebäudebeschreibung:

2.9.1 Wohngebäude:

Wie der Baubeschreibung, dem Einreichplan und der Baufreigabe zu entnehmen, wurde dieses Haus ab 2012 errichtet und besteht eine Benützungsfreigabe aus 2014. Das Haus ist zweigeschossig, in Massivbauweise hergestellt und hat das Erdgeschoss abgestuften, rechteckigen Grundriss. Diesem Erdgeschoss aufgesetzt ist das Obergeschoss mit L-förmigem Grundriss und einem überdachten Terrassen-/Eingangsbereich.

Das Erdgeschoss liegt hangseitig zur Gänze unter Niveau und talseitig über Niveau. An Räumlichkeiten sind im Erdgeschoss vorhanden Technikraum, Badezimmer, Schlafzimmer 1, Schlafzimmer 2 und Schlafzimmer 3. Im Obergeschoss besteht der Wohnbereich mit Wohnen/Essen/Kochen, Speis, WC und Vorraum. Diesem L-förmigem Grundriss ist im Eingangsbereich eine überdachte Terrasse angeschlossen.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt von der Eichengasse aus über befestigte Zugänge. Der Eingang in das Wohnhaus erfolgt über die überdachte Terrasse. Der Schlaftteil im Erdgeschoss und der Wohnteil im Obergeschoss sind über eine Stiege verbunden. Der nicht ausgebaute Dachraum – Spitzboden ist über eine ausziehbare Treppe erreichbar.

Technischer Bericht – soweit angegeben, ersichtlich und den Unterlagen zu entnehmen:

Fundierung: Stahlbetonplatte auf Baufolie mit darunter liegender Rollierung.

Erdgeschossmauerwerk: Laut Angabe Hohlblockziegelmauerwerk bei den Wänden, welche über Niveau liegen. Bei jenen Wänden, die unter Niveau liegen besteht Schalsteinmauerwerk.

Decke über Erdgeschoss: Fertigteildecke mit ebener Untersicht, soweit den Unterlagen zu entnehmen Ziegel-Einhängdecke.

Obergeschossmauerwerk: Hohlblockziegelmauerwerk.

Decke über dem Obergeschoss: Ein Teilbereich besitzt, soweit angegeben, eine Fertigteildecke mit ebener Untersicht – Ziegel-Einhängdecke. Ein großer Teilbereich besitzt keine Decke und sind die Räume bis zur Dachkonstruktion hin offen und ist die Dachkonstruktion gedämmt und verkleidet.

Dachkonstruktion: Sattel- und Pultdächer in Kaltdachausführung.

Dachdeckung: Bramac-Deckung auf Lattung.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre bestehen und sind, soweit angegeben und auch den Einreichunterlagen zu entnehmen, in eine Regenwasserzisterne angeschlossen.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

Bei den Fenstern handelt es sich überwiegend um französische Fenster und besitzen die Fenster Außenrollos, elektrisch bedienbar.

Beim Fußboden wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um Laminatböden mit Steckprofilen handelt.

Erdgeschoss:

Vorraum:

Laminatboden mit Steckprofilen, Wand- und Deckenflächen gemalt, offener Zugang zur Stiege.

Technikraum:

Fliesenboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, hochgestellte Kunststofffenster, undurchsehbar, Holztür mit Stock als Zugang, eingebaut und ersichtlich ist die Hauptwasserzuleitung mit Wasseruhr sowie der Elektrozähler. Weiters besteht in diesem Technikraum die Luftwärmepumpe der Type Ochsner mit einem Fassungsvermögen von 300 l, die gesamte Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Anlage, ersichtlich der Verteiler der Fußbodenheizung unter der Wasseruhr.

Badezimmer:

Fliesenboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, im Waschbeckenbereich beschichtet, in der Dusche mit abwaschbaren Platten belegt, doppelflügelige Kunststofftür zur nordseitigen Terrasse sowie ein einflügeliges Kunststofffenster über der Wanne. Eingebaut in diesem Wohnbad ist eine Körperformwanne mit Armatur und Massagedüsen, ein Doppelwaschbecken mit Armatur, Dusche mit Bodenablauf, Armatur und Schwallbrause sowie ein Hänge-WC mit in die Wand integriertem Spülkasten, weiters besteht ein Waschmaschinenanschluss, Röhrenheizkörper.

Schlafzimmer 1:

Laminatboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, zweiteiliges Kunststofftür zur Terrasse nordseitig und Holztür mit Stock, aufgestellt ist ein Schwedenofen der Type Haas und Sohn, angeschlossen an einen zweizügigen Kamin der Type Rohrkamin.

Schlafzimmer 2:

Laminatboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, zweiteiliges Kunststofffenster mit Fensterbrett und Holztür mit Stock.

Schlafzimmer 3:

Laminatboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, zwei zweiflügelige Kunststofffenster, Holztür mit Stock als Zugang.

Terrasse:

Diese Terrasse besitzt Betonestrich und ist überdacht mit einer Holzkonstruktion auf vier Säulen, aufgelagert ein flaches Pultdach. Die Terrasse ist mit Sicherheitsglas überdacht.

Stiege EG/OG:

Zweiläufige Stiege aus einer Metallkonstruktion mit Holztrittbrettern, das Podest ist mit Laminatboden belegt, zur Absturzsicherung im Spindelbereich ein Niro-Geländer mit Holzhandlauf, zur Belichtung ein zweiflügeliges Kunststofffenster mit Werzalitfensterbrett ohne Rollo. Die Stiege führt zu einem Vorraum.

Obergeschoss:Wohnen / Essen / Kochen:

Laminatboden, Wände und Dachschräge gemalt, sechs zweiteilige Kunststofffenster, isolierverglast, wovon drei Außenrollos besitzen, die restlichen Fenster besitzen keine Rollos (Nordseite), zwei kleinformatige Fenster unterhalb vom Dach mit Fensterbrettern, elektrisch bedienbar, gleichfalls elektrisch bedienbar sind die Rollos, aufgestellt ein Schwedenofen, eingebaut ein Klimagerät, Zugang zum Bereich Wohnen / Essen / Kochen über eine Glasschiebetür.

Speis:

Fliesenboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Glasschiebetür zur Küche sowie Holztür mit Stock zum Stiegenhaus, hochgestelltes Fenster, undurchsehbar verglast.

WC:

Laminatboden, Wände gemalt bzw. mit Platten beplankt, in diesem Bereich eine offene Ablage, hochgestelltes Fenster, teilweise mit mattem Glas verglast sowie Hänge-WC mit integriertem Spülkasten und Handwaschbecken.

Vorraum:

Laminatboden, Wände und Dachschräge gemalt und keine massive Decke eingezogen, zur Terrasse / Eingang hin eine Kunststofftür mit Steh- und Drehflügel, isolierverglast, mit zylindrischem Schloss und einer Dreifachverriegelung, hochgestelltes Fenster, isolierverglast und zur Straßenseite hin eine zweiflügelige Kunststofftür, doppelflügeligen, fix verglasten Fenster zur Terrasse. Von diesem Stiegenhausbereich eine Aufstiegsöffnung zu einem darüber liegenden Spitzboden zugänglich für den Rauchfangkehrer.

Innenwandgestaltung: Die massiven Wände und Decken sind verputzt und gemalt. In jenem Bereich, wo die Räume bis zur Dachkonstruktion hin offen sind, bestehen Gipskartonverkleidungen mit Malerei. Die Sanitärräume sind zur Gänze verflieset.

Fassadengestaltung: Wärmedämmverbundsystem mit Silikatabrieb. Die Sohlbänke bestehen aus Werzalit. Im Bereich des Eingangs besteht eine Art Steinplattenbelag. Ostseitig sind zwei Steinreihen (Platten) an der Fassade montiert zur architektonischen Gestaltung. Weiters an der Fassade ist das Klimagerät befestigt.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Diese erfolgt über eine Luftwärmepumpe. Unabhängig von der Luftwärmepumpe ist im Erdgeschoss ein Schwedenofen aufgestellt.

Bau- und Erhaltungszustand: Abgesehen von Abnutzungs- und Zeitschäden in Bezugnahme auf das Alter, sind keine augenscheinlichen Schäden und Baumängel am Gebäude ersichtlich und ist der Zustand als gebrauchsfähig und gut zu bezeichnen.

2.9.2 Terrasse im Gartenbereich:

Diese Terrasse hat eine Größe von ca. 5,00 x 5,00 m und besitzt Betonsteinplattenbelag, welcher bereits mit Gras durchwachsen ist. Die Überdachung der Terrasse besteht aus einer Rundholzkonstruktion und Rundholzbalken. Hergestellt ist ein Pultdach mit Doppelstegplatteneindeckung. Im Nahbereich der Terrasse befindet sich ein Kaltwasserhahn auf einer Säule montiert mit einem Stromanschluss (zwei Steckdosen). Weiters ersichtlich ist im Bereich der Terrasse der Deckel für die Regenwasserzisterne.

2.10 Außenanlagen und Einfriedungen:

Der Zugang zum Haus erfolgt über eine mit Bitukiesbelag belegte Fläche, wo nahe vom Gebäude ein Rigol für die Wasserableitung besteht. Hangseitig ist eine Würfelsteinmauer vorhanden und besteht dahinter liegend zur Absturzsicherung ein einfacher Holzzaun mit Maschendrahtgitter bespannt.

An das Haus anschließend befindet sich ein Traufenpflaster mit Rundkies sowie Kantkorn im Anschluss an die Terrasse. Von diesem Zugangsbereich besteht eine Stufe zur überdachten Terrasse mit Bitukiesbelag und Randleisten und einer kleinen Flügelmauer aus Natursteinen.

Im Garten errichtet besteht eine weitere Terrasse mit Betonplatten belegt ohne jegliche Überdachungen.

Westseitig im Anschluss an den bebauten Bereich befindet sich eine Gartenfläche, nicht eingefriedet, und mit wenigen Bäumen bepflanzt. Diese Gartenfläche stellt steile Hanglage dar.

Ostseitig vom Haus befindet sich eine eingeebnete Fläche mit einer Abgrenzungsmauer und einem Traufenpflaster aus Kantkorn. In diesem Bereich vorhanden sind zwei Betonsockel, auf welchen das Außengerät der Luftwärmepumpe aufgestellt ist.

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.

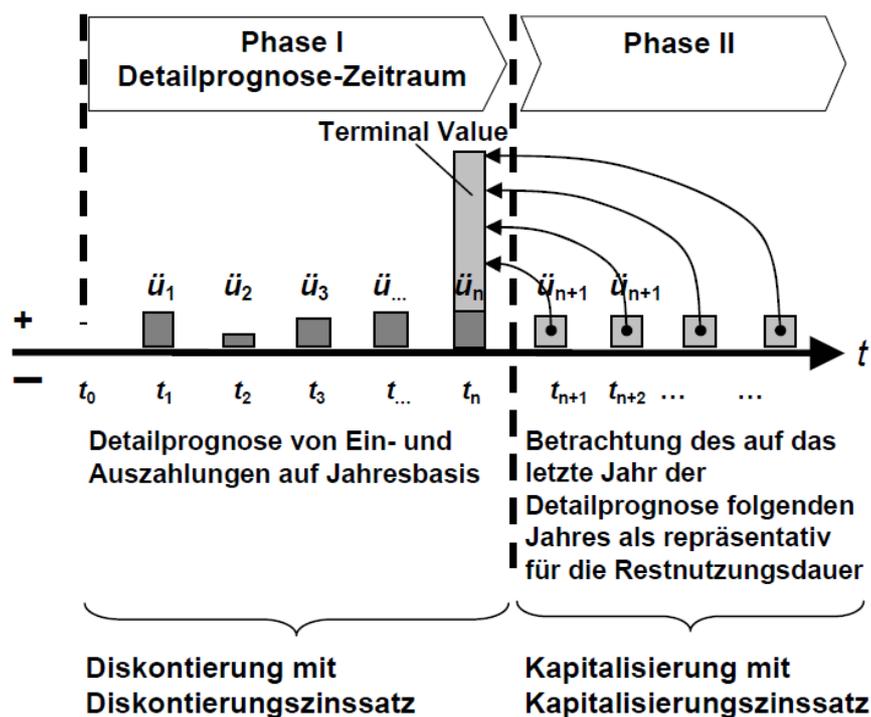
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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.

Der Einheitswertbescheid wurde beim Finanzamt angefordert, jedoch nicht übermittelt.

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.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung 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. Laut Mitteilung der Gemeinde belaufen sich die offenen Forderungen auf € 125,56 Kanalbenützungsgebühr und von der Wassergenossenschaft Litzelsdorf € 106,16 (z. B. Wasserverbrauch 2023/2024, Zählermiete 2024 und Grundgebühr 2024).

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.
398/2024	2023	34042	705	20 000	28,37	6,0%	30,07
5507/2023	2023	34042	1 412	35 000	24,79	6,0%	26,28
7047/2021	2021	34042	2 822	50 000	17,72	12,0%	19,85
5381/2023	2023	34042	705	20 000	28,37	6,0%	30,07
4779/2020	2020	34042	1 800	45 000	25,00	15,0%	28,75

MITTELWERT € / m² 27,0

GST. 6355:

Bauland-Dorfgebiet

~ 960 m² à € 27 / m² € 25 920,00

Landwirtschaftlich genutzte Fläche

~ 956 m² à € 3 / m² € 2 868,00

GRUNDWERT € **28 788,00**

2. Bauzeitwertermittlung:

Netto-Grundfläche nach ÖNORM B 1800.

2.1. Bauzeitwert:

Die Ermittlung des Bauzeitwertes erfolgt nach Nutzfläche, Brutto-Geschoßfläche bzw. Rauminhalt.

Auf Basis der angeführten Flächen- und Kubaturen-Ermittlung wird die Bewertung nach Nutzflächenpreis sowie nach Bruttoraummeterpreis ermittelt. Die Ermittlung ergibt die Herstellungskosten. Die Fundamentierungskosten und Kosten der Dachherstellung sind in den Geschoßpreisen enthalten. Bei Abzug der Entwertung auf Basis Abnutzung, Amortisation, Wertminderung, verlorener Bauaufwand und Zustand ergibt sich der Bauzeitwert.

2.1.1. Wohngebäude:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

EG:

Schlafzimmer	=	24,53 m ²
Schlafzimmer	=	15,04 m ²
Schlafzimmer	=	18,13 m ²
Vorraum	=	12,40 m ²
Bad	=	21,28 m ²
Technik	=	4,56 m ²
	=	<u>95,94 m²</u>

OG:

Wohnzimmer	=	35,22 m ²
Küche	=	17,48 m ²
Vorraum	=	16,90 m ²
Speis	=	6,09 m ²
WC	=	3,24 m ²
	=	<u>78,93 m²</u>

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 vergleich-

bare 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.

	NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK	
EG:	95,94	x	€ 2 600,00	€	249 444,00
OG:	78,93	x	€ 2 600,00	€	205 218,00
				€	454 662,00
			+ 20 % Umsatzsteuer	€	90 932,00
				€	545 594,00

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.).

Die Bestandsdauer beträgt 11 Jahre, die Lebensdauer wird mit 70 Jahren angenommen, sodass unter Berücksichtigung der degressiven Entwertung in den ersten Jahren ein Wertabschlag von 21 % vorgenommen wird.

21% von	€	545 594,00	-€	114 575,00
			€	431 019,00

Für die Ermittlung der zusätzlichen Wertverminderung aufgrund des Zustandes wird die Zustandsermittlung nach Heideck (Schätzung von Grundstücken und Ge-

bänden, 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

2,50 =	8,09%	-€	34 869,00
Bauzeitwert		€	396 150,00

2.1.2. Terrasse an Gebäude angeschlossen (Zugang):

Bauzeitwert	€	15 000,00
--------------------	----------	------------------

2.1.3. Terrasse mit Garten:

Bauzeitwert	€	4 500,00
--------------------	----------	-----------------

2.1.4. Außenanlagen und Einfriedungen:

Bauzeitwert	€	19 700,00
--------------------	----------	------------------

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	28 788,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohngebäude:	€	396 150,00
2.1.2. Terrasse an Gebäude angeschlossen (Zugang):	€	15 000,00
2.1.3. Terrasse mit Garten:	€	4 500,00
2.1.4. Außenanlagen und Einfriedungen:	€	19 700,00
SACHWERT	€	464 138,00

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

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

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

Mietausfallwagnis:

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

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

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

Restnutzungsdauer:

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

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

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

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

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch 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:	€	1 545,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:	€	18 540,00
-2,0% Verwaltungskosten	-€	371,00
-0,7% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten	-€	3 819,00
-3,0% Mietausfallswagnis	-€	556,00
abzögl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	4,5% -€	1 295,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	€	12 499,00
Restnutzungsdauer i. M.:	60 Jahre	
Kapitalisierungszinsfuß:	4,5%	
Vervielfältiger:	20,64	
Ertragswert der baulichen Anlagen:	€	257 979,00
zuzüglich Grundwert:	€	28 788,00
ERTRAGSWERT	€	286 767,00

4. Verkehrswert:

Die Bestimmung des Verkehrswertes erfolgt gemäß novelliertem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992/150 vom 19.03.1992.

Nach Lehr- und Rechtsmeinung ist eine Beurteilung der Immobilien vorzunehmen um daraus resultierend den Verkehrswert vom Sachwert oder Ertragswert abzuleiten.

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

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

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 2337, Gst. Nr. 6355 mit dem darauf befindlichen Gebäude, KG 34042 Litzelsdorf, BG Oberwart, in 7532 Litzelsdorf, Eichengasse 7

wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 10% mit gerundet

€ 418 000,00

(in Worten: vierhundertachtzehntausend)

festgelegt.

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

4 RECHTE UND LASTEN

Bewertung des Wohnungsrechtes

Grundlagen bzw. Unterlagen der Wertermittlung:

01. Besichtigung und Aufnahme von Liegenschaft und Gebäude / Gebäuden vom 11.04.2025.
02. Mein Gutachten.

Stichtag: 11.04.2025

Allgemeines:

Wohnungsrecht für Leonhard Graf

Bewertungsgrundlagen:

Die Bewertung des Wohnungsrechtes erfolgt unter Berücksichtigung:

- a) der Lebenserwartung, Kapitalwert von lebenslänglichen Nutzungen und Leistungen
- b) den ortsüblichen Gepflogenheiten in einer Gemeinde wie Litzelsdorf
- c) des Lebensstandards des Berechtigten
- d) von Verkehrswert von Grund und Gebäude / Gebäuden laut meinem Gutachten
- e) des Dienstbarkeitseinräumungsvertrag vom 26.04.2021:
Unentgeltliches Wohnungsgebrauchsrecht auf Lebenszeit für Leonhard Graf.
Diese Dienstbarkeit besteht aus dem Recht, die gesamte Hausliegenschaft zu bewohnen und zu benützen. Leonhard Graf ist berechtigt, im Haus jederzeit Besuche zu empfangen und diese auch vorübergehend zu beherbergen. Ebenso

darf er bei Bedarf Pflegepersonal in das Haus aufnehmen. Die Betriebskosten des Hauses hat der jeweilige Verursacher zu bezahlen. Die Instandhaltung und Erhaltung des Hauses obliegt dem Hauseigentümer

Festgestellt wird, dass Leonhard Graf in dem Günter Graf gehörenden Haus Eichengasse 16, Litzelsdorf, ein Wohnungsgebrauchsrecht auf Lebenszeit zusteht. Vereinbarungsgemäß erlischt dieses Recht, sobald Leonhard Graf in das Haus Litzelsdorf, Eichengasse 7 zieht. Somit kann zu diesem Zeitpunkt Günter Graf die derzeit von Leonhard Graf bewohnte Wohneinheit des Hauses Litzelsdorf, Eichengasse 16 bewohnen.

Bewertung:

Die monatliche Leistung wird daher aufgrund der angeführten

Bewertungsgrundlagen mit € 1 545,00 bewertet.

Die jährliche Leistung beträgt daher € 18 540,00

Name: Leonhard Graf

geb. am 08.06.1948

Alter:	76 Jahre
Kapitalisierungszinssatz:	4,5%
Barwertfaktor lt. Leibrententafel 2021/2023:	8,463
abzüglich Reduktionsfaktor	<u>0,466</u>
	7,998

Reduktionsfaktoren:	
Zinssatz	monatliche Zahlung
3,0%	0,4632
3,5%	0,4640

4,0%	0,4648
4,5%	0,4656
5,0%	0,4664
5,5%	0,4672
6,0%	0,4680
6,5%	0,4688
7,0%	0,4695
7,5%	0,4703
8,0%	0,4711
8,5%	0,4718
9,0%	0,4726

Barwert:

€ 18 540,00 x 7,998

~

€ 148 300,00

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



The image shows a handwritten signature in blue ink over a green circular stamp. The stamp contains the text: "Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger BA YER" around the perimeter, "SV" in the center, and "GERICHTSSCHWERSTÄNDIGE" at the bottom.

ZUSAMMENSTELLUNG

Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Wohnungsrechtes	€	418 000,00
abzüglich Wohnungsrecht	-€	148 300,00

Verkehrswert unter Berücksichtigung des Wohnungsrechtes

€ 269 700,00

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



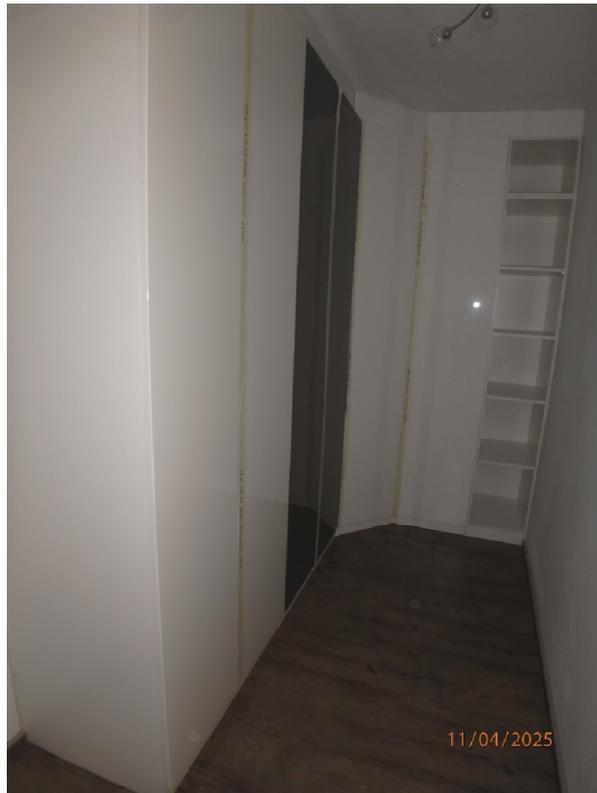
The image shows a handwritten signature in blue ink over a green circular stamp. The stamp contains the text: "Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger BAUMISTER Ing. Werner BAYER" and "GERICHTSSACHVERSTÄNDIGER". The signature is written in a cursive style.

5 BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS

Erdgeschoss:

Schlafzimmer 2:

Eingebaut ist ein Einbauschränk, sechsteilig, mit offener Ablage am Ende, auf Deckenhöhe hergestellt.



Verkehrswert

€

600,00

Obergeschoss:**Küche:**

Diese besteht in L-Form, im Unterteil fünfteilig mit Arbeitsplatte und Spülbecken mit Armatur, integriert ein Induktionsherd bzw. ein Geschirrspüler, im Oberteil ein Hängefach, dreiteilig, mit Dunstabzug aus Niro und einer offenen Ablage, an diesen Küchenteil angebaut ein Hochschrank, dreiteilig, mit Backrohr und Mikrowellenherd, bei den Elektrogeräten handelt es sich um die Type NEFF.

Kücheninsel mit Lümmelpult und zwei Hockern sowie ein kleiner Sitzbereich, vorhanden sind in diesem Bereich ausschließlich Laden.



Verkehrswert

€

3.000,00

Vorraum:

Bei der Garderobe handelt es sich um einen vierteiligen bis zur Decke hin verbauten Schrank mit Sitzfläche und Garderobe als Ablage (dreiteilig, vierteilig).



Verkehrswert	€	500,00
--------------	---	--------

VERKEHRSWERT ZUBEHÖR	€	4.100,00
-----------------------------	----------	-----------------

Der Sachverständige:

6 FOTODOKUMENTATION

Gesamtaufnahmen des Wohngebäudes.



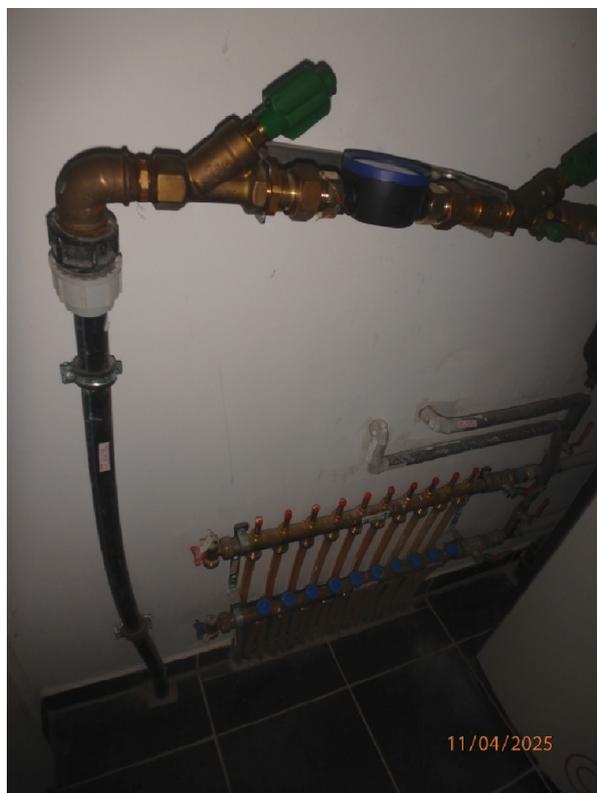


Erdgeschoss.

Vorraum.



Technikraum.

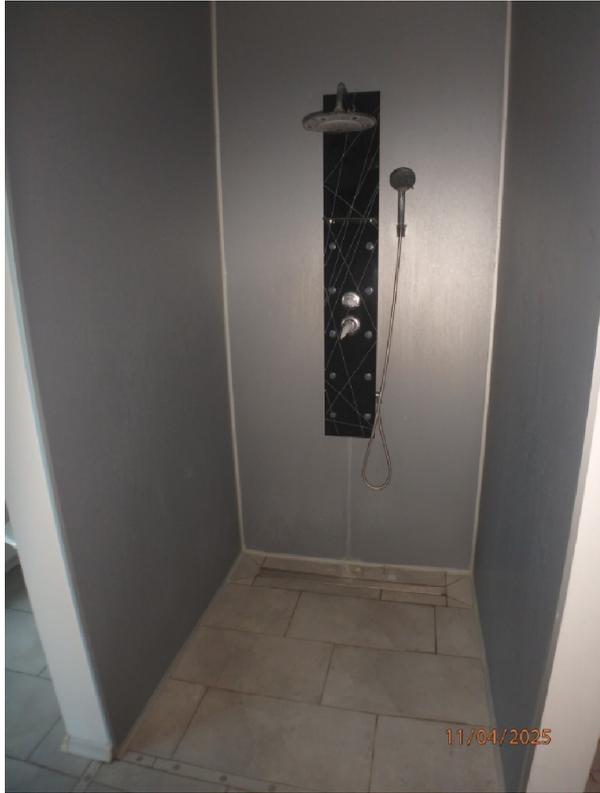






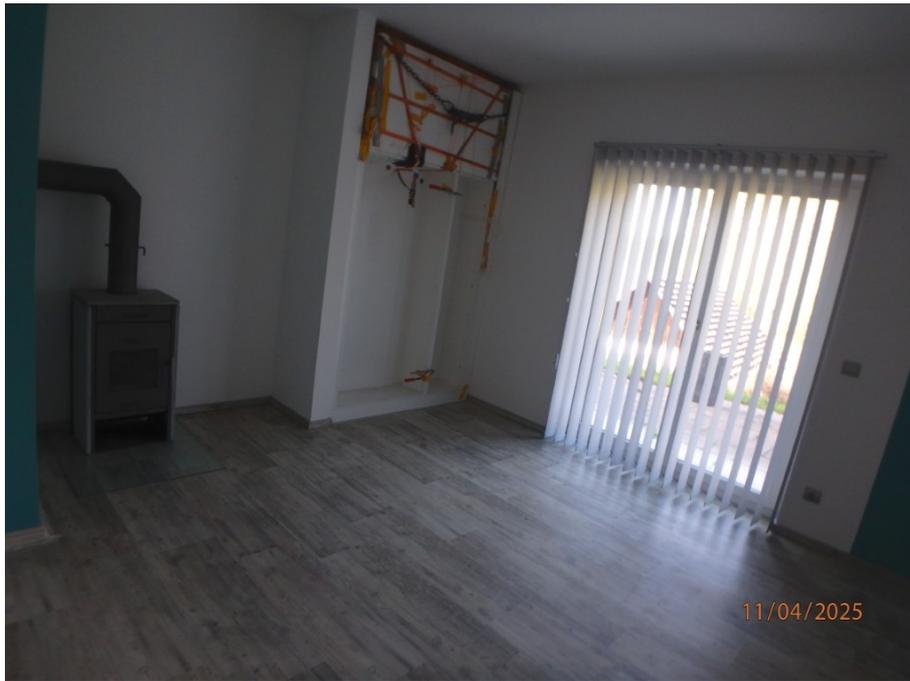
Badezimmer.







Schlafzimmer 1.



Schlafzimmer 2.



Schlafzimmer 3.

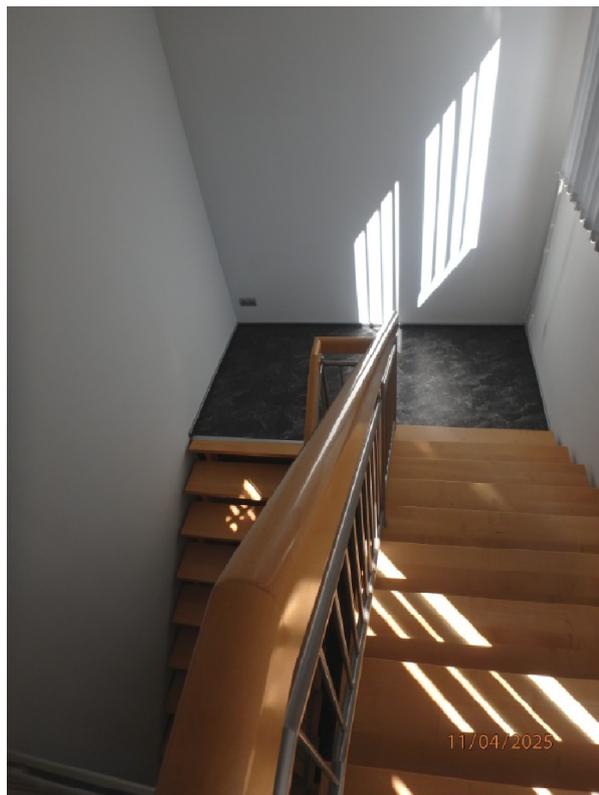


Überdachte Terrasse im Garten.





Stiege EG/OG.





Obergeschoss.
Wohnen/Essen/Kochen.





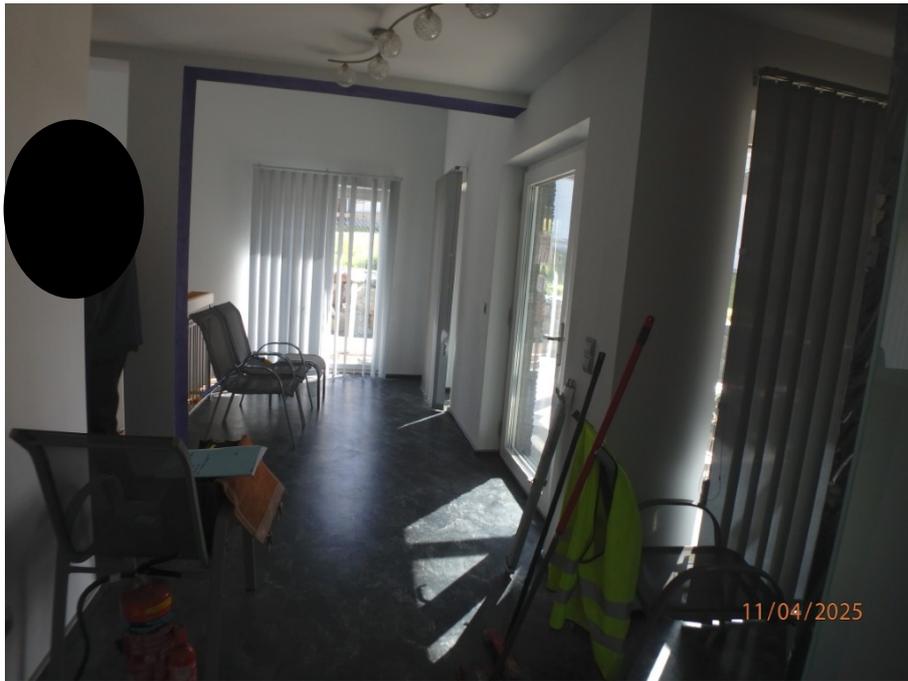
Speis.



WC.



Vorraum.

Befestigte Flächen, Kaltwasserhahn mit Stromanschluss, Gartenflächen, Zufahrt und Terrasse.
rasse.









