



BAUMEISTER
ING. WERNER

BAYER

BAUMEISTER
ING. KLAUS, AE

allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige



Bezirksgericht Oberwart
Hauptplatz 12
7400 Oberwart

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 07.09.2023/ubp

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 2930, Gst. Nr. 719/1 und 719/2 mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 34057 Oberwart, BG Oberwart, in **7400 Oberwart, Grazerstraße 97**

Auftraggeber: BG Oberwart, **GZ 4 E 740/23 v**

Betreibende Partei: GIH Global Investment LLP
Kleomenous 1, Akritas Tower, Office 603, P.O. Box 27024
01060 Nicosia, Cyprus, ZYPERN

Vertreter: Fetz & Partner Rechtsanwälte
8700 Leoben, Hauptplatz 11

Verpflichtete Partei: Alexander Armin Gaal, geb. 18.05.1953
7400 Oberwart, Grazerstraße 97/1

Stichtag: 25.07.2023

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

wegen: EUR 165.000,00 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:.....	11
2.4	Kontaminierung:.....	12
2.5	Maße:	13
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen:	14
2.7	Infrastruktur:.....	14
2.8	Nutzung:	14
2.9	Gebäudebeschreibung:	15
2.9.1	Wohngebäude:.....	15
2.9.2	Hallengebäude/Garage:	20
2.10	Außenanlagen und Unterstellplatz:.....	21
3	BEWERTUNG	22
3.1	Wertermittlung:	34
4	BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS	50
5	FOTODOKUMENTATION	51

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 2930, Gst. Nr. 719/1 und 719/2 mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 34057 Oberwart, BG Oberwart, in **7400 Oberwart, Grazerstraße 97**, beträgt

€ 242.000,00

Der 2/9 Anteil des Verpflichteten an der Liegenschaft mit der EZ 2930, Gst. Nr. 719/1 und 719/2 mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 34057 Oberwart, BG Oberwart, in **7400 Oberwart, Grazerstraße 97**, beträgt

€ 43.022,00

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

1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche gerichtliche Lokalaugenschein fand am 25.07.2023 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Beginn: 15:15 Uhr

Ende: 16:00 Uhr

Anwesende Personen:

- Herr Manfred Gaal, Bruder der verpflichteten Partei
- Frau Mag. Marie-Kristin Scheff für die Kanzlei Fetz & Partner als Betreibendenvertreter
- Herr Karlheinz Binder für die Raiffeisenbezirksbank Oberwart

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

1.2 Fragestellung an den SV:

Laut Verfügung des BG Oberwart vom 12.06.2023, GZ 4 E 740/23 v, wurde der gefertigte Sachverständige zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft beauftragt.

Einlagezahl 2930

Katastralgemeinde 34057 Oberwart

Anteil 2/9

BLNr. 4

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. Plankopie für den Neubau eines Einfamilienhauses vom 16.02.1952.
5. Baubescheid der Stadtgemeinde Oberwart zur Zahl 384-952 vom 24.03.1952.
6. Benützungs- und Bewohnungsbewilligung der Stadtgemeinde Oberwart zur Zahl 384/1-1952 vom 19.10.1953.
7. Plankopie über Garage zum bestehenden Objekt aus dem Jahr 1963.
8. Baubewilligungsbescheid der Stadtgemeinde Oberwart zur Zahl 618/1963 vom 20.06.1963.
9. Einreichplankopie zur Errichtung einer Garage aus dem Jahr 1966.
10. Baubewilligungsbescheid der Stadtgemeinde Oberwart zur Zahl 981/1966 vom 22.09.1966.
11. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
12. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
13. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
14. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
15. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
16. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
17. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
18. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
19. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
20. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
21. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
22. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.

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

Anmerkung:

Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

1.4 Erklärung des Sachverständigen:

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er das Gutachten als unabhängiger Gutachter (Europäische Bewertungsstandards der TEGoVA, S. 2.10), objektiv und unparteiisch erstellt.

Aufgrund der oben angeführten Unterlagen sowie meiner Kenntnis der Liegenschaft ergibt sich daher folgender Befund.

2 BEFUND

2.1 Grundbuch:

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 34057 Oberwart EINLAGEZAHL 2930
BEZIRKSGERICHT Oberwart

Letzte TZ 963/2023

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
719/1	GST-Fläche	549	
	Bauf.(10)	72	
	Gärten(10)	477	
719/2	GST-Fläche	524	
	Bauf.(10)	300	
	Gärten(10)	224	Grazerstraße 97
GESAMTFLÄCHE		1073	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 2/9

Mag. Alexander Gaal

GEB: 1953-05-18 ADR: Grazer-Str. 97, Oberwart 7400

a 132/2002 Einantwortungsurkunde 2000-08-04, Urkunde 2000-06-28
Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 2/9

Manfred Gaal

GEB: 1957-08-11 ADR: Waldmüllerg. 8, Oberwart 7400

a 132/2002 Einantwortungsurkunde 2000-08-04, Urkunde 2000-06-28
Eigentumsrecht

6 ANTEIL: 1/9

Wolfgang Gröbin

GEB: 1977-09-10 ADR: Pfrimerweg 3, Graz 8053

a 4354/2017 Einantwortungsbeschluss 2016-05-20 Eigentumsrecht

7 ANTEIL: 1/9

Peter Gröbin

GEB: 1978-11-29 ADR: Am Seegrund 37, Premstätten 8141

a 4354/2017 Einantwortungsbeschluss 2016-05-20 Eigentumsrecht

8 ANTEIL: 1/3

Manfred Gaal

GEB: 1957-08-11 ADR: Waldmüllergasse 8, Oberwart 7400

a 3226/2018 Schenkungsvertrag 2018-04-19 Eigentumsrecht

b 3226/2018 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

1 auf Anteil B-LNR 4

a 4613/2011 Pfandurkunde 2011-09-27

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 100.000,--

für Raiffeisenbezirksbank Oberwart registrierte

Genossenschaft mit beschränkter Haftung, FN 126950t

- b gelöscht
- 2 auf Anteil B-LNR 4
- a 4669/2011 6073/2011 Urkunde 2011-09-19
 PFANDRECHT vollstr EUR 500.000,--
 9,5 % Z seit 2011-09-16
 Kosten EUR 10.958,84 samt 4 % Z seit 2011-09-19
 EUR 9.303,12 EUR 5.302,90 EUR 1.019,34
 für HYPO-BANK BURGENLAND AG
 (4 E 4598/11d)
- b 4669/2011 HAUPTBEINLAGE, Simultanhaftung mit NE
 EZ 3127 4021 5148 5530 5734 6145 6146 ds GB
 EZ 1150 2020 je GB 34084 Unterwart
 EZ 2091 GB 34045 Markt Allhau
 EZ 214 805 je GB 64140 St.Johann/H (BG Hartberg)
 EZ 397 GB 64152 Unterlungitz (BG Hartberg)
- c 6073/2011 Rechtfertigung und Vollstreckbarkeit
- 3 auf Anteil B-LNR 4
- a 1908/2015 Versäumungsurteil 2014-11-18
 PFANDRECHT vollstr EUR 121.914,26
 8 % Z aus 121.914,26 ab 2014-10-10
 Kosten EUR 4.676,08 samt 4 % Z seit 2014-11-18
 Antragskosten EUR 3.374,68
 für Johann Karlinger geb 1952-01-26 (4 E 1391/15 t)
- b gelöscht
- 4 auf Anteil B-LNR 8
- a 3226/2018
 FRUCHTGENUSSRECHT gem Pkt Fünftens a) Schenkungsvertrag
 2018-04-19 für Alexander Gaal geb 1929-05-09
- 5 auf Anteil B-LNR 8
- a 3226/2018
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
 Alexander Gaal geb 1929-05-09
- 7 auf Anteil B-LNR 4
- a 2918/2022 Versäumungsurteil 2019-09-30
 PFANDRECHT vollstr EUR 165.000,--
 8,58 % Z aus EUR 80.000,-- ab 2017-08-12
 8,58 % Z aus EUR 85.000,-- ab 2018-07-14
 Kosten EUR 7.510,02 samt 4 % Z seit 2019-09-30
 EUR 3.831,94 für GIH Global Investment LLP
 (4 E 1883/22f)
- b 2918/2022 Simultanhaftung mit
 EZ 2091 KG 34045 Markt Allhau
 EZ 1150 2020 KG 34084 Unterwart
 EZ 5148 2930 3127 4021 5530 6145 6146 5734 je KG 34057
 Oberwart
 EZ 805 214 KG 64140 St. Johann in der Haide
 EZ 397 64152 KG Unterlungitz
- c 963/2023 Einleitung Versteigerungsverfahren C-LNR 8a
- 8 auf Anteil B-LNR 4
- a 963/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 165.000,-- s.A. für GIH
 Global Investment LLP
 (4 E 740/23v)
- b 963/2023 Pfandrecht siehe CLNR 7a

***** 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.

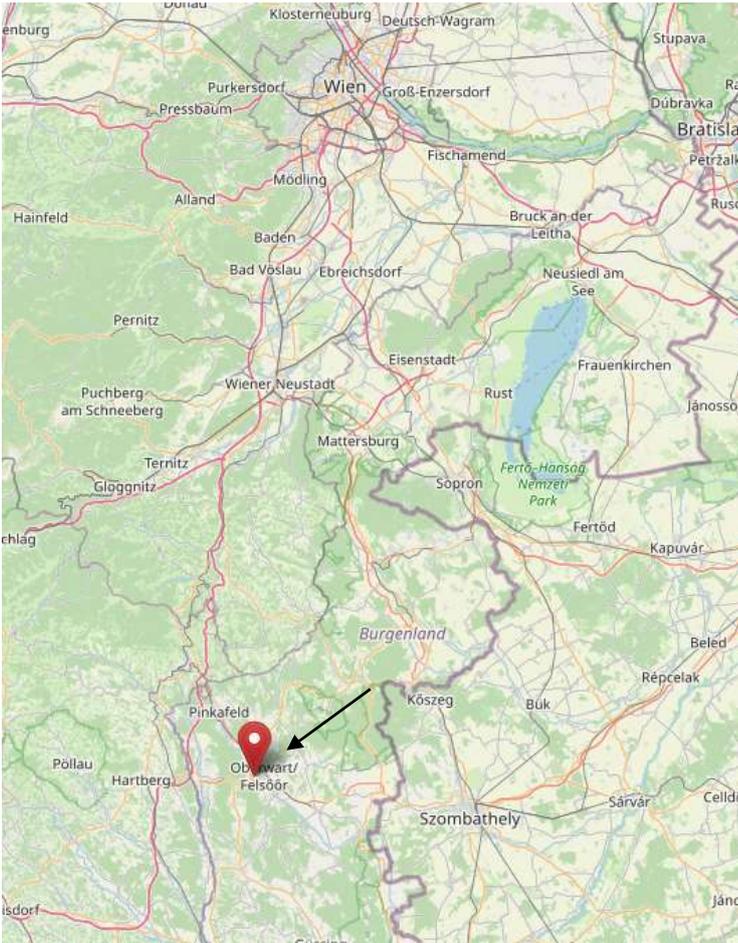
2.2 Lage:

Die beiden Grundstücke mit den darauf befindlichen Gebäuden liegen im westlichen Stadtgebiet von Oberwart im Nahbereich des Oberwarter Einkaufszentrums EO.

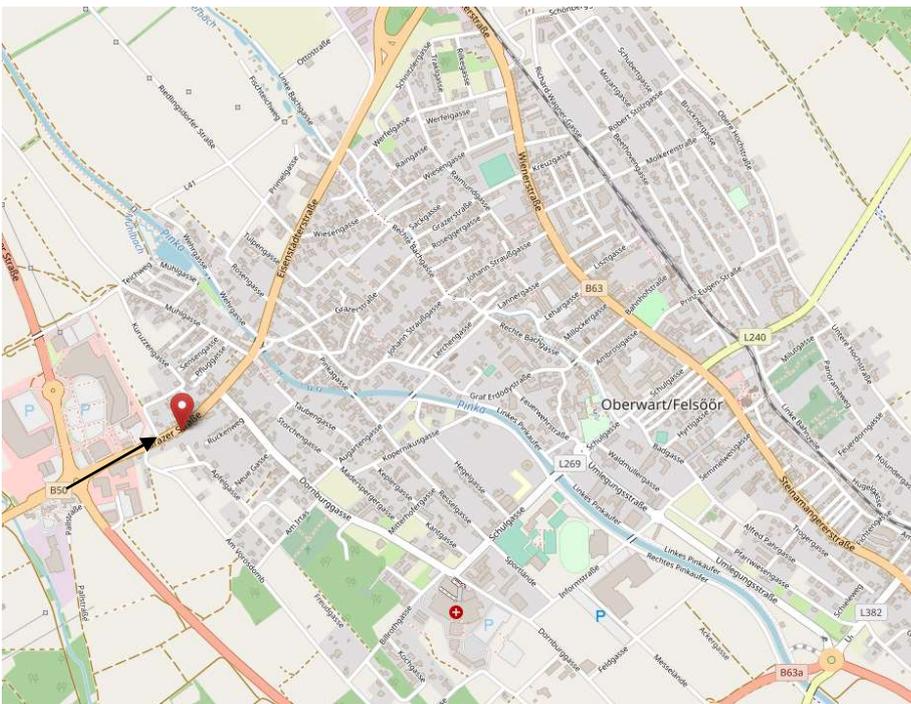
Die Lage der beiden Grundstücke ist als eben zu bezeichnen, die Figuration rechteckig.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt von der Nordseite über die Grazerstraße.

Die umliegenden Grundstücke sind überwiegend bebaut.



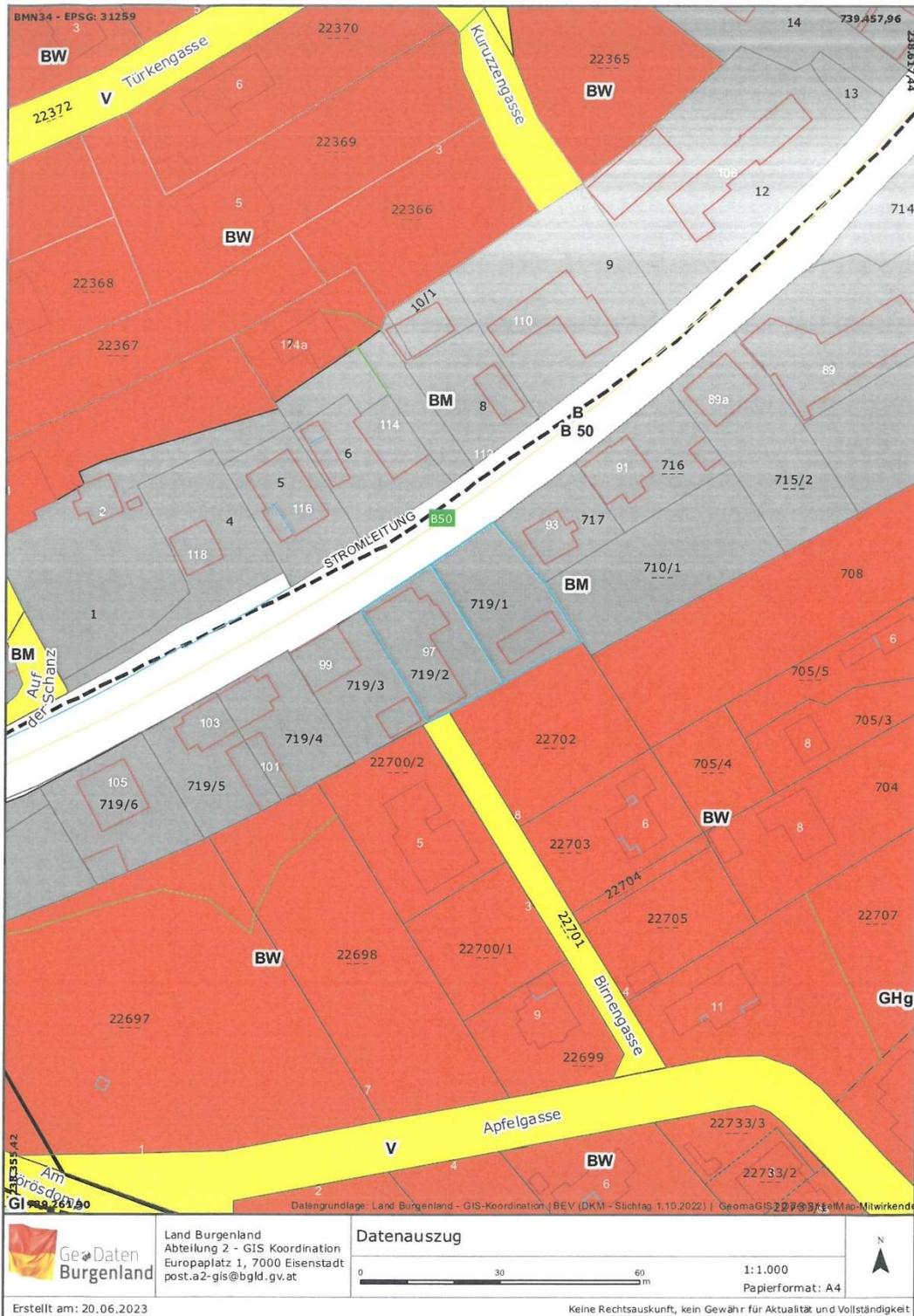
Makrostandort



Mikrostandort

2.3 Flächenwidmung:

Wie dem GIS-Burgenland-Auszug zu entnehmen ist, sind die Grundstücke zur Gänze als „BM“ – Bauland gemischtes Baugebiet gewidmet.



2.4 Kontaminierung:

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

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

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

Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie der Grundstücke 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 die Grundstücke kontaminationsfrei sind.

Verdachtsflächenkataster:

Ergebnis für:

Bundesland	Burgenland
Bezirk	Oberwart
Gemeinde	Oberwart
Katastralgemeinde	Oberwart (34057)
Grundstück	719/1

Information:

Das Grundstück 719/1 in Oberwart (34057) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Burgenland
Bezirk	Oberwart
Gemeinde	Oberwart
Katastralgemeinde	Oberwart (34057)
Grundstück	719/2

Information:

Das Grundstück 719/2 in Oberwart (34057) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

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

2.5 Maße:

Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden zur Gänze in natura aufgenommen, nachdem Abweichungen zum vorliegenden Plan festgestellt werden konnten.

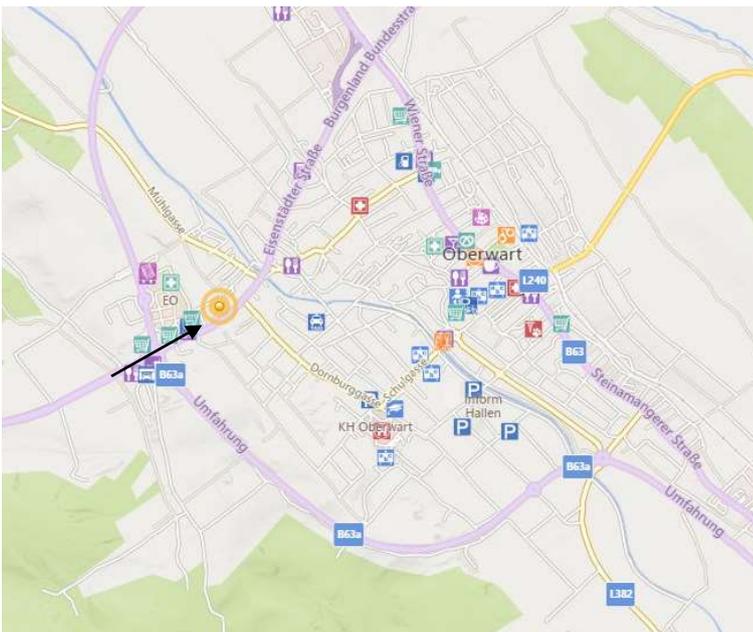
2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Diese Liegenschaft kann laut Angabe als zur Gänze aufgeschlossen bezeichnet werden, laut Angabe sind Strom-, Wasser-, Kanal- und Telefonanschluss am Grundstück vorhanden und in das Wohngebäude eingeleitet. Ein Blitzschutz besteht.

Im Hallengebäude/Garage befinden sich Strom- und Wasseranschluss.

2.7 Infrastruktur:

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



2.8 Nutzung:

Das Wohngebäude steht laut Angabe bereits seit über drei Jahren leer und ist unbewohnt. Das Hallengebäude/Garage wird von Herrn Manfred Gaal genutzt.

2.9 Gebäudebeschreibung:

2.9.1 Wohngebäude:

Das gegenständliche Wohngebäude wurde, wie dem beiliegenden Baubewilligungsbescheid zu entnehmen ist, ab dem Jahr 1952 hergestellt und erfolgte im Jahr 1953 die Benützungsbewilligung.

Zu einem eingeschößigen Garagenzubau zur Westseite hin kam es laut der Baubewilligung im Jahr 1963.

Das Gebäude ist im Haupttrakt mit Erd- und Obergeschoß zweigeschoßig und in Massivbauweise ausgeführt. Die Garage sowie zwei weitere Anbauten sind eingeschößig und massiv errichtet.

An Räumlichkeiten sind im Obergeschoß vorhanden drei Zimmer, Abstellraum, Vorraum, Bad mit WC sowie Terrasse/Sommergarten.

Im Erdgeschoß befinden sich zwei Vorräume, Vorzimmer, Küche, Wohnzimmer, Dusche/WC, ein verschlossener Eingangsbereich sowie von der Außenseite erreichbar ein Bad mit WC und die angebaute Garage.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt, wie bereits vorher festgehalten, von der Nordseite über die Grazerstraße, sodass Zugang und Zufahrt zur Liegenschaft von dieser Straße aus gegeben sind.

Der Haupteingang zur Wohnung erfolgt über den verschlossenen Eingangsbereich und geflieste Vorlegstufen. Im rückseitigen Anbau besteht eine Zugangsmöglichkeit zum Bad mit WC über geflieste/desolate Vorlegstufen.

Die Geschoße untereinander im Haus sind durch einläufige Holzstiegen miteinander verbunden.

Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:

Fundierung: Vermutlich und wie planlich dargestellt Betonstreifenfundamente bzw. einfache Betonfundamente bei den Zubauten.

aufgehende Konstruktion: Massivbauweise.

Erdgeschoß- und Obergeschoßmauerwerk: Laut Angabe Ziegelmauerwerk.

Decken: Laut Angabe Massivdecken mit ebener Untersicht.

Dachkonstruktion: Holzwalmdachstuhl als Hauptdach über der Garage und einem ostseitigen Zubau, Flachdach über der Garage und dem hofseitigen Zubau, Vordach im Eingangsbereich aus einer Metallkonstruktion.

Dachdeckung: Eternitplattendeckung über den Walmdächern, Blechdeckung über dem hofseitigen Zubau, beim Flachdach über der Garage besteht ein Foliendach, Stegplatteneindeckung besteht über dem Eingangsbereich und dem Sommergarten auf der Terrasse im Obergeschoß.

Wasserabfuhr: Regegenrinnen und Ablaufrohre sind am Gebäude montiert und augenscheinlich an das Kanalnetz angeschlossen, sodass die gesamten Dachwässer verrohrt abgeführt werden. Beim Vordach im Eingangsbereich laufen die Dachwässer frei aus.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

OBERGESCHOSS

Zimmer 1:

Teppichboden, Wände tapeziert, Styroporkassettendecke, Belichtung über zwei einflügelige Kunststoffisoliertglasfenster zur Grazerstraße hin mit händisch bedienbaren Rollos, Zugang über eine Holztüre an einem Stock befestigt, laut Angabe bestanden zur Beheizung Redwell-Heizpaneele.

Zimmer 2:

Teppichboden, Wand- und Deckenflächen verputzt und gemalt, Belichtung zur Straßenseite wiederum über zwei einflügelige Kunststoffisoliertglasfenster mit händisch bedienbaren Rollos, Zugang zum Zimmer über eine Holztüre mit Stock. In diesem Raum vorhanden ein Redwell-Heizpaneel zur Beheizung.

Abstellraum:

Teppichboden, Wand- und Deckenflächen verputzt und gemalt, Belichtung über ein kleinformatiges Kunststoffisoliertglasfenster ohne Rollos, Zugang über eine Holztüre mit Stock vom Zimmer 2.

Vorraum:

Teppichboden mit Randleisten, Wand- und Deckenflächen verputzt und gemalt, offener Zugang zur Stiege ins Erdgeschoss und zum Dachboden, einläufig ausgeführt, zur Absturzsicherung besteht ein Holzgeländer. Die Stiegen besitzen Teppichbelag. Belichtung über ein Kunststoffisoliertglasfenster.

Bad mit WC:

Fliesenboden, Wände gefliest, Paneeldecke, Kunststoffisoliertglasfenster ohne Rollos und kleinformatig zur Belichtung, Zugang über eine Holztüre mit Stock. Vorhanden ein Stand-WC, ein Handwaschbecken, eine aufstellbare Eckduschkabine. Es besteht der Waschmaschinenanschluss, sowie zur Warmwasseraufbereitung ein Stiebel Eltron E-Boiler.

Zimmer 3:

Teppichboden mit Randleisten, Wand- und Deckenflächen verputzt und gemalt, einflügeliges Kunststoffisoliertglasfenster mit händisch bedienbarem Rollos, Zugang vom Vorraum über eine Holztüre mit Stock und besteht eine alte Holztüre mit einfacher Verglasung zu einer Terrasse/Sommergarten hin, Beheizung über ein Redwell-Heizpaneel.

Terrasse/Sommergarten (ohne Wert):

Fliesenboden mit gefliester Vorlegestufe zum Zimmer 3, vorhanden eine alte Aluminiumkonstruktion mit Stegplatteneindeckung, wo die Untersicht mit Holz verkleidet ist. Darüber und als Abschluss vorhanden ein Glasdach. Es bestehen zwei Ausgangsbereiche mit einfachen

Türen. An der Außenseite besteht auf der Flachdachterrasse ein Foliendach sowie ein Metallgeländer zur Absturzsicherung.

Dachboden:

Betonboden (roh). Im Dachboden ersichtlich das Walmdach aus Holz mit der Eternitplattendeckung.

ERDGESCHOSS

Vorraum 1:

Fliesenboden mit Randleisten, Wand-/Deckenflächen verputzt und gemalt, zur Stiege hin ein Einbauschränk aus Holz der unter die Stiege hineinverläuft, Zugang vom Windfang über eine Holztüre mit Stock, als Abschluss zur Stiege ins Obergeschoß vorhanden eine Falttüre.

Vorzimmer:

Holzparkettboden mit Randleisten, Wände verputzt und gemalt, Holzdecke, Belichtung zum Windfang hin über ein Kunststoffisolierverglasfenster, Zugang über eine Holzfaltdüre. Zur Beheizung vorhanden ein Kachelofen mit Feuerstelle und Sitzbank zur Beheizung.

Küche:

PVC-Belag, Wände verputzt/gemalt, Styropordecke, zur Straßenseite hin vorhanden ein Kunststoffisolierverglasfenster mit Rollläden zur Belichtung, Zugang über eine Holzfaltdüre an einem Stock befestigt, Beheizung über ein Redwell-Heizpaneel. Dem Gebäude zugehörig vorhanden eine Abwasch und besteht im Bereich der Abwasch ein verfliesenes Küchenschild.

Wohnzimmer:

Teppichboden, Wände verputzt und gemalt, Styroporkassettendecke, Belichtung über ein dreiteiliges Kunststoffisolierverglasfenster mit Rollläden zur Straßenseite, Zugang über eine Holzfaltdüre, zur Beheizung vorhanden die Rückseite des Kachelofens und besteht ein Redwell-Heizpaneel.

Vorraum 2 (Zubau Ostseite):

Fliesenboden, Randleisten, Wände/Decke verputzt und gemalt, in Teilbereichen Styroporkassetten, Belichtung über ein zweiflügeliges Kunststoffisoliertglasfenster mit Außenjalousie, Zugang über eine Massivholztür an einem Stock befestigt mit Vergitterung und Verglasung, sowie zylindrischem Schloss und Sicherheitsschloss.

Dusche/WC (Zubau Ostseite):

Fliesenboden, Wände gefliest, Decke ebenfalls gefliest, Belichtung über ein einfaches Holzfenster, einflügelig ausgeführt, Zugang über eine Kunststofffalttüre, vorhanden ein Handwaschbecken, ein Stand-WC, eine Dusche und ein E-Strahler zur Beheizung.

Verschlossener Eingangsbereich (ohne Wert):

Es bestehen geflieste Aufgangsstufen und ein gefliester Vorplatz, der gesamte Bereich ist verschlossen durch eine Metallkonstruktion mit einfacher Verglasung und Stegplattenverkleidung mit eingebauter und verglaster Metalltür und Innenjalousien.

Bad mit WC (Anbau hofseitig):

Fliesenboden, Wände gefliest, Decke verputzt und gemalt, Belichtung über ein einfaches Holzfenster, Zugang über die Metalltüre. Eingebaut eine Dusche, ein Stand-WC, eine Liegewanne und zur Warmwasseraufbereitung ein E-Boiler.

Garage:

Betonboden mit Montagegrube, welche mit Holz abgedeckt ist, Wand- und Deckenflächen verputzt, Belichtung über Glasbausteinfenster, Zufahrt von der Straßenseite über ein elektrisch bedienbares Hörmann Garagentor und besteht ein direkter Zugang zur rückseitigen Halle.

Innenwand- und Deckengestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind mit KZM verputzt. Die Räumlichkeiten sind überwiegend gemalt, teilweise tapeziert, die Sanitärbereiche sind verflies. Die Decken sind teilweise mit Styroporkassetten und Holz beplankt.

Fassadengestaltung: KZM-Verputz mit rauer Oberflächenstruktur (kein Wärmedämmverbundsystem). Der Sockel ist gefliest, ebenso teilweise der westseitige Garagenanbau. Die Gaube besitzt Eternitplattenverkleidung. Holzverglasung und Verglasung (einfach) bestehen beim verschlossenen Eingang im Erdgeschoß und dem Sommergarten auf der Terrasse im Obergeschoß. Beim hofseitigen Zubau besteht zum Teil eine Wärmedämmung. Die Sohlbänke sind in Metall hergestellt.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Die Beheizung erfolgt elektrisch über Redwell-Heizpaneele, im Erdgeschoß ist ein Kachelofen vorhanden. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt elektrisch über einen Boiler.

Anschlüsse: Diese Liegenschaft kann laut Angabe als zur Gänze aufgeschlossen bezeichnet werden, das heißt Strom-, Wasser-, Kanal- und Telefonanschluss sind laut Angabe am Grundstück vorhanden und in das Wohngebäude eingeleitet. Ein Blitzschutz besteht.

Bau- und Erhaltungszustand: Dieser kann als mäßig bezeichnet werden.

Baumängel: Das Objekt ist als abgenützt zu bezeichnen. Es besteht Instandhaltungsrückstau, Zeitschäden sind unübersehbar und entspricht das Gebäude nicht mehr heutigem Standard. Im Erdgeschoß zeigt sich in den Wohnräumen zum Teil kapillare Feuchte.

2.9.2 Hallengebäude/Garage:

Zur Südseite im Anschluss an das Wohngebäude angebaut ist ein eingeschößig und massiv ausgeführtes Hallengebäude/Garage.

Laut der vorliegenden Baubewilligung wurde das Gebäude ab dem Jahr 1966 hergestellt.

Im Gebäudeinneren vorhanden eine großflächige Halle, welche als Garage genutzt wird, mit offener Zugangsmöglichkeit zur Garage beim Wohngebäude, welche dem Wohnhaus zur Westseite angeschlossen ist.

An Anschlüssen besteht laut Angabe Strom- und Wasseranschluss.

Als Fundierung bestehen vermutlich Betonfundamente.

Die aufgehende Konstruktion ist massiv ausgeführt und besitzt die Halle auch eine Massivdecke und darüber ein Pultdach mit Welleternitdeckung.

Die Fassadenflächen sind verputzt bzw. im Dachbereich mit Holz verkleidet, der Sockel besitzt Fliesenbelag.

Regenrinnen und Ablaufrohre sind montiert.

Im Gebäude vorhanden Betonboden mit Montagegruben, welche mit Holz abgedeckt sind.

Die Wand- und Deckenflächen sind gemalt.

Die Belichtung erfolgt über Profilitglasfenster zur Nachbarseite und erfolgt der Zugang bzw. die Zufahrt über zwei großflächige und gedämmte Metalltore, zweiflügelig ausgeführt mit Oberlichtenverglasungen.

In der Halle vorhanden ein Handwaschbecken.

Der Bau- und Erhaltungszustand ist als mäßig zu bezeichnen.

2.10 Außenanlagen und Unterstellplatz:

Der gesamte Zufahrts- und Innenhofbereich bis hin zur rückseitigen Einfriedungswand zwischen Unterstellplatz und Hallengebäude ist asphaltiert.

Zum Gartengrundstück 719/1 besteht eine Thujenhecke, entlang der Zufahrt und auch zur Straße hin.

Zur Straße hin besteht eine massive Einfriedungswand, verputzt, und ein elektrisch bedienbares Garagenzufahrtstor.

Am Grundstücksende vorhanden eine rund 1,80 m hohe Betonsteinmauer mit dahinter befindlicher, begrünter Böschung.

Desweiteren befindet sich am Grundstück 719/1 ein Unterstellplatz mit Betonboden aus einer Holzkonstruktion mit Pultdach und Welleternitdeckung.

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 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.

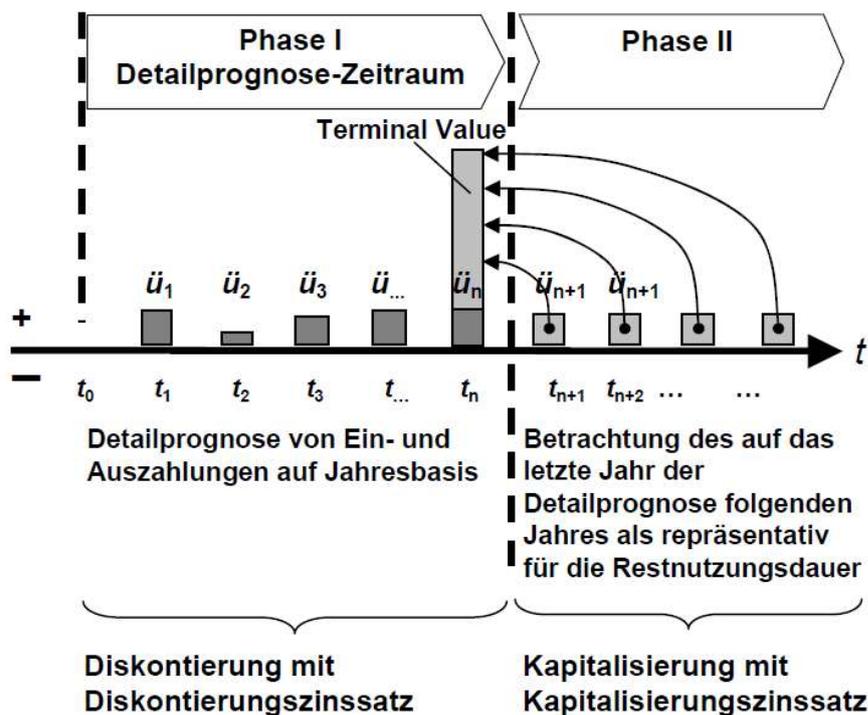
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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 Bewertungstichtag

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 Bewertungstichtag 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 Bewertungstichtag abgezinst wird. Es wird sohin der Barwert, der sich im folgenden Jahr nach der Phase I ergibt, auf den

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

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

VERFAHRENSAUSWAHL

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

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

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

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

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

Ermittlung des gemeinen Wertes:

Die seit 01.01.2016 geltende Rechtslage schreibt zur Bemessung der Grunderwerbssteuer die Ermittlung des „gemeinen Wertes“ gemäß Bewertungsgesetz (BewG) vor.

Lt. Bewertungsgesetz § 10 Abs. 2 wird der gemeine Wert „*durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre*“, wobei alle preisbeeinflussenden Umstände – mit Ausnahme ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse – zu berücksichtigen sind.

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

ALLGEMEINES

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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, Sanitär und Lüftung.

Soweit bei der Befundaufnahme ersichtlich und augenscheinlich feststellbar sind Heizungs- und Wasserinstallationsleitungen nicht aufgefroren.

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.
6038/2022	2022	34057	2.096	240.000	114,50	3,0%	117,94
3206/2018	2018	34057	1.081	80.000	74,01	15,0%	85,11
5379/2016	2016	34057	1.431	97.308	68,00	21,0%	82,28
5696/2021	2021	34057	587	49.500	84,33	6,0%	89,39
4271/2021	2021	34057	836	87.780	105,00	6,0%	111,30
4271/2021	2021	34057	1.179	123.795	105,00	6,0%	111,30

MITTELWERT € / m² 99,6

GST. 719/1

Bauland gemischtes Baugebiet

549 m² à € 100,00 / m² € 54.900,00

GST. 719/2

Bauland gemischtes Baugebiet

524 m² à € 100,00 / m² € 52.400,00

GRUNDWERT € **107.300,00**

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:

Vorraum 1	=	8,04 m ²
Vorzimmer	=	12,36 m ²
Küche	=	10,19 m ²
Wohnzimmer	=	32,86 m ²
Vorraum 2	=	2,91 m ²
Dusche/WC	=	2,25 m ²
Bad mit WC	=	4,06 m ²
	=	<u>72,67 m²</u>
Garage	=	<u>25,74 m²</u>
	=	25,74 m ²

OG:

Zimmer 1	=	17,14 m ²
Zimmer 2	=	18,15 m ²
Abstellraum	=	2,08 m ²
Vorraum	=	4,46 m ²
Bad mit WC	=	5,24 m ²
Zimmer 3	=	15,02 m ²
	=	<u>62,09 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 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.

	NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK	
<u>EG:</u>	72,67	x	€ 2.500,00	€	181.675,00
	25,74	x	€ 1.050,00	€	27.027,00
<u>OG:</u>	62,09	x	€ 2.500,00	€	155.225,00
				€	363.927,00
			+ 20 % Umsatzsteuer	€	72.785,00
				€	436.712,00

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.).

	60% von	€	436.712,00	-€	262.027,00
				€	174.685,00

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

3,50 =	33,09%	-€	57.803,00
Bauzeitwert		€	116.882,00

2.1.2. Hallengebäude/Garage:

Bauzeitwert	€	29.500,00
--------------------	---	------------------

2.1.3. Außenanlagen und Unterstellplatz:

Bauzeitwert	€	15.000,00
--------------------	---	------------------

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	107.300,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohngebäude:	€	116.882,00
2.1.2. Hallengebäude/Garage:	€	29.500,00
2.1.3. Außenanlagen und Unterstellplatz:	€	15.000,00
SACHWERT	€	268.682,00

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 aufzuwen-

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

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

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

Mietausfallwagnis:

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

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

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

Restnutzungsdauer:

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

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

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

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

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch 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
Wohnliegenschaften	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,0 - 5,5 %
Büroliegenschaften	2,0 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,0 - 6,0 %	4,5 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaften	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Einkaufszentrale, Supermarkt	3,5 - 6,5 %	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaften	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Industriliegenschaften	4,0 - 7,5 %	4,5 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,0 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Berechnung des Ertragswertes:

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Monat - fiktiv:		€	945,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:		€	11.340,00
-3,0% Verwaltungskosten		-€	340,00
-0,8% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten		-€	3.494,00
-3,0% Mietausfallswagnis		-€	340,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	3,5%	-€	3.756,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		€	3.410,00
Restnutzungsdauer i. M.:	29 Jahre		
Kapitalisierungszinsfuß:	3,5%		
Vervielfältiger:	18,04		
Ertragswert der baulichen Anlagen:		€	61.516,00
zuzüglich Grundwert:		€	107.300,00
ERTRAGSWERT		€	168.816,00

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 7400 Oberwart, Grazerstraße 97,
EZ 2930 mit den Gst. Nr. 719/1 und 719/2

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

€ 242.000,00

(in Worten: zweihundertzweiundvierzigtausend)

festgelegt.

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



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

Bewertung des 2/9 Anteils:

Anteile an einer Liegenschaft die schlichtes Miteigentum darstellen, können nicht rein mathematisch ermittelt werden und sieht die Literatur Abschläge vor. Die Bandbreite dieser Abschläge bezieht sich auf die Anteile und sind aufgrund der Tabelle von Krane-witter nachfolgend angeführte Abschläge vorzunehmen.

Miteigentumsanteil	Abschlag
größer 1/2 Anteil	5 - 8 %
1/2 Anteil	10 - 15 %
kleiner 1/2 Anteil	12 - 18 %
kleiner 1/4 Anteil	20%
Gegenwärtiger Verkehrswert:	€ 242.000,00
2/9 Anteil	€ 53.778,00
abzüglich 20% Wertminderung infolge der durch die Eigentumsgemeinschaft bedingten Erschwernisse in Verwaltung, Verkaufsmöglichkeiten usw.	-€ 10.756,00
<hr/>	
Verkehrswert - Anteil	€ 43.022,00

(in Worten: dreiundvierzigtausendnullzweiundzwanzig)

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



The stamp is circular and green, containing the text: 'Allgemein beid. und ger. zert. Sachverständiger', 'Baumeister Ing. Werner BAYER', and 'GERICHTSSACHVERSTÄNDIGER'. In the center of the stamp are the letters 'SV'.

4 BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS

Zubehör im Gebäude, welches Wertigkeit hat, ist nicht vorhanden.

Die Einbauküche, welche Zubehör darstellen würde, ist ohne Wert.

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



The image shows a handwritten signature in blue ink. The signature is written over a circular green stamp. The stamp contains the following text: 'Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger' around the top edge, 'BAUMEISTER Ing. Werner BAYER' around the bottom edge, and 'GERICHTSSACHVERSTÄNDIGER' in the center. In the middle of the stamp is a logo consisting of the letters 'SV' inside a stylized 'S' shape.