



An das
Bezirksgericht Eisenstadt
Wiener Straße 9
7000 Eisenstadt

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 11.04.2025/evb
Unser Zeichen: 33/25

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 2955, Gst. Nr. 1922/3 mit dem darauf befindlichen Gebäude, KG 30022 Siegendorf, BG Eisenstadt, in **7011 Siegendorf, Eisenstädter Straße 93.**

Auftraggeber: BG Eisenstadt, Geschäftszahl 5 E 12/24 a - 6

Betreibende Partei: Dr. Meike Van Laer
7041 Wulkaprodersdorf, Ödenburgerstraße 33

Vertreter: Beck + Partner RAe
7000 Eisenstadt, Colmarplatz 1

Verpflichtete Partei: Besnik Hani
7011 Siegendorf, Eisenstädterstraße 93/1

Stichtag: 03.02.2025, 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: € 272.700,-- s. A.

1020 WIEN
Heinestraße 1/1/2
Tel. 01 / 21 61 411
Fax: 01 / 21 40 978

www.svbayer.at
e-mail: office@svbayer.at

Gerichtsstand Oberwart

7400 OBERWART
Hauptplatz 11
Tel. 0 33 52 / 326 60
Fax: 0 33 52 / 33 715

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Lokalausweis:	3
1.2	Fragestellung an den SV:	3
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:	3
1.4	Erklärung des Sachverständigen:	6
2	BEFUND	7
2.1	Grundbuch:	7
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:	14
2.9	Gebäudebeschreibung:	14
2.10	Außenanlagen und Einfriedungen:	22
3	BEWERTUNG	23
3.1	Wertermittlung:	35
4	FOTODOKUMENTATION	51

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 2995, Gst. Nr. 1922/3, Baufläche und Gärten, mit Baufläche und Gärten, dem darauf befindlichen Gebäude, KG 3022 Siegendorf, BG Eisenstadt, in **7011 Siegendorf, Eisenstädter Straße 93**, beträgt

€ 607.000,--

½ Anteil

€ 258.000,--

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



The image shows a circular green stamp with the text 'Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger' around the perimeter and 'SV BAYER' in the center. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.

1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche Lokalaugenschein fand am 03.02.2024 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Anwesende Personen:

- Besnik Hani

Beginn: 16.00 Uhr

Ende: 17.50 Uhr

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

1.2 Fragestellung an den SV:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Einlagezahl 2955

Katastralgemeinde 30022 Siegendorf

Anteil 1/2

BLNr. 2

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. Grundbuchsatzung.
4. Plan Tankstellenprojekt vom 12.05.1968, PlanNr. 00325.

5. Bescheid vom Amt der Burgenländischen Landesregierung betreffend Treibstofftankanlage vom 31.10.1968, Zahl: VI/1-1037/1-1968.
6. Bescheid von der BH Eisenstadt – Umgebung, welche sich auf das Rasthaus beschränkt, vom 07.01.1968, Zahl: XII-K-15/6-1968.
7. Plan 1. Stock (Wohn-, Schlaf-, Gäste-, Arbeits- und Kinderzimmer) mit Stempel der BH Eisenstadt – Umgebung vom 19.05.1987, Zahl: 12/04/87 119/1.
8. Plan über die Umbauarbeiten zur Umgestaltung einer Nachtbar in ein Bierrestaurant mit Stempel der BH Eisenstadt – Umgebung vom 19.05.1987, Zahl: 12/04/87 119/1.
9. Bau- und Betriebsbeschreibung über die Arbeiten zur Umgestaltung einer Nachtbar in ein Bierlokal und ein Cafe mit Stempel der BH Eisenstadt – Umgebung vom 10.05.1987, Zahl: 12/04/87 119/1.
10. Plan über die Umbauarbeiten zur Errichtung einer Bar samt Nebenräumen mit Stempel der BH Eisenstadt – Umgebung vom 31.05.1988, Zahl: 12/04/87 119/5.
11. Betriebsbeschreibung betreffend Umbau des ehemaligen Tankstellengebäudes mit Nebenräumen in eine Bar mit WC-Anlagen vom 12.02.1988.
12. Technische Beschreibung betreffend Ölfeuerungsanlage vom 07.04.1993.
13. Einreichplan betreffend Tankanlage mit Stempel der BH Eisenstadt – Umgebung vom 22.07.1993, Zahl: 12/04/ 186/5.
14. Einreichplan Erneuerung Haus (Gastro und Zimmer).
15. Baubeschreibung betreffend Gästezimmer vom 06.03.2000.
16. Plan, 1. Stock (Gästezimmer) mit Stempel der BH Eisenstadt – Umgebung vom 07.04.2000, Zahl: 12/04/ 186/17.
17. Einreichplan für eine Aufstockung, Zubau von Fremdenzimmern, mit Stempel der BH Eisenstadt – Umgebung vom 27.05.2002, Zahl: EU-BA-103-47/2-7.
18. Konstruktion und Ausführung mit Stempel der BH Eisenstadt – Umgebung vom 27.05.2002, Zahl: EU-BA-103-47/2-7.
19. Bescheid – Genehmigung – betreffend Änderung einer Betriebsanlage durch Errichtung und Betrieb von Fremdenzimmern von 2002, Zahl: EU-BA-103-47/2-7.
20. Bescheid – Spruch – betreffend Errichtung und Betrieb von Zimmern und Separees, baubehördliches und gewerbebehördliches Genehmigungsverfahren, vom 07.08.2003, Zahl: EU-BB-103-46/3-13, EU-BA-103-47/3-8.

21. Bescheid – Genehmigung – betreffend Änderung der Gastgewerbebetriebsanlage durch Errichtung und Betrieb von zwei Zimmern, einer Küche und eines Bades vom 14.11.2003, Zahl: EU-BA-103-47/3-14.
22. Einreichplan (Zimmer) mit Stempel der BH Eisenstadt – Umgebung vom 14.11.2003, Zahl: EU-BA-103-47/3-14.
23. Einreichplan betreffend Erneuerung Haus (Gastro und Zimmer) vom 27.02.2023.
24. Baubeschreibung betreffend Erneuerung Haus vom 15.02.2023.
25. Bescheid – Spruch – betreffend Gastgewerbebetrieb mit der Zahl: EU-BB-103-2016/1-10.
26. Energieausweis betreffend Nichtwohnteil gemischt genutztes Gebäude mit dem Nutzungsprofil Gaststätten vom 30.04.2023.
27. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
28. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
29. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
30. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
31. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
32. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
33. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
34. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
35. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
36. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
37. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
38. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
39. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
40. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
41. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
42. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
43. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
44. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.

45. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
46. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
47. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
48. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
49. Zeitschrift „Sachverständige“.
50. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
51. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
52. „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 30022 Siegendorf
BEZIRKSGERICHT Eisenstadt

EINLAGEZAHL 2955

Letzte TZ 3712/2024

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1922/3 G GST-Fläche * 1352
Bauf.(10) 544
Gärten(10) 808 Eisenstädter Straße 93

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
1 a 5069/2021 Eröffnung der Einlage für Gst 1922/3 aus EZ 1936
***** B *****
1 ANTEIL: 1/2
Dr. Meike Von Laer
GEB: 1958-08-20 ADR: Ödenburger Straße 33, Wulkaprodersdorf 7041
a 5069/2021 Kaufvertrag 2021-07-09 Eigentumsrecht
2 ANTEIL: 1/2
Besnik Hani
GEB: 1973-06-25 ADR: Ödenburger Straße 33, Wulkaprodersdorf 7041
a 5069/2021 Kaufvertrag 2021-07-09 Eigentumsrecht
***** C *****
1 a 5069/2021 Kaufvertrag 2021-07-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 185.000,--
für Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband
eGen (FN 121834v)
b gelöscht
2 auf Anteil B-LNR 2
a 5207/2022 Schuld- und Pfandurkunde 2022-11-11
PFANDRECHT EUR 275.000,--
0,3 % Z, 4 % VZ, NGS EUR 30.000,--
für Dr. Meike Von Laer geb 1958-08-20
3 auf Anteil B-LNR 2
a 3712/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 272.700,-- samt 4,3 % Z ab
2023-08-02, Kosten des Exekutionsantrages EUR 2.366,08 für
Dr. Meike Von Laer geb 1958-08-20 (5 E 12/24a)

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

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

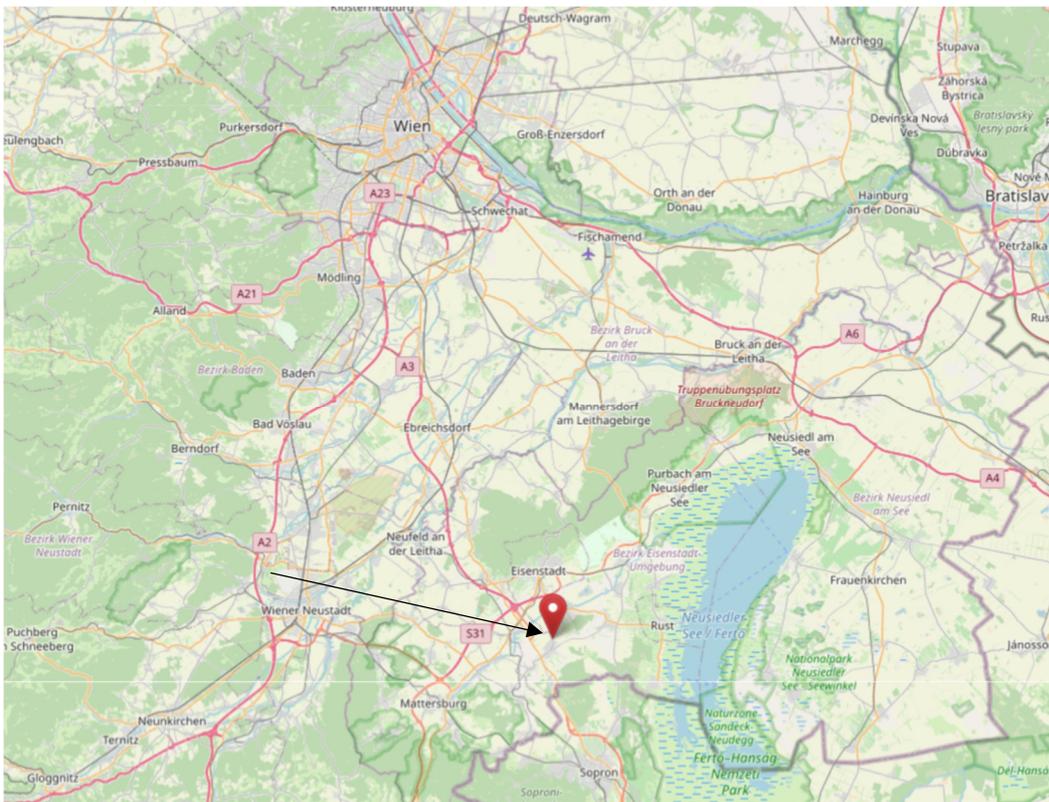
Anmerkung:

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:

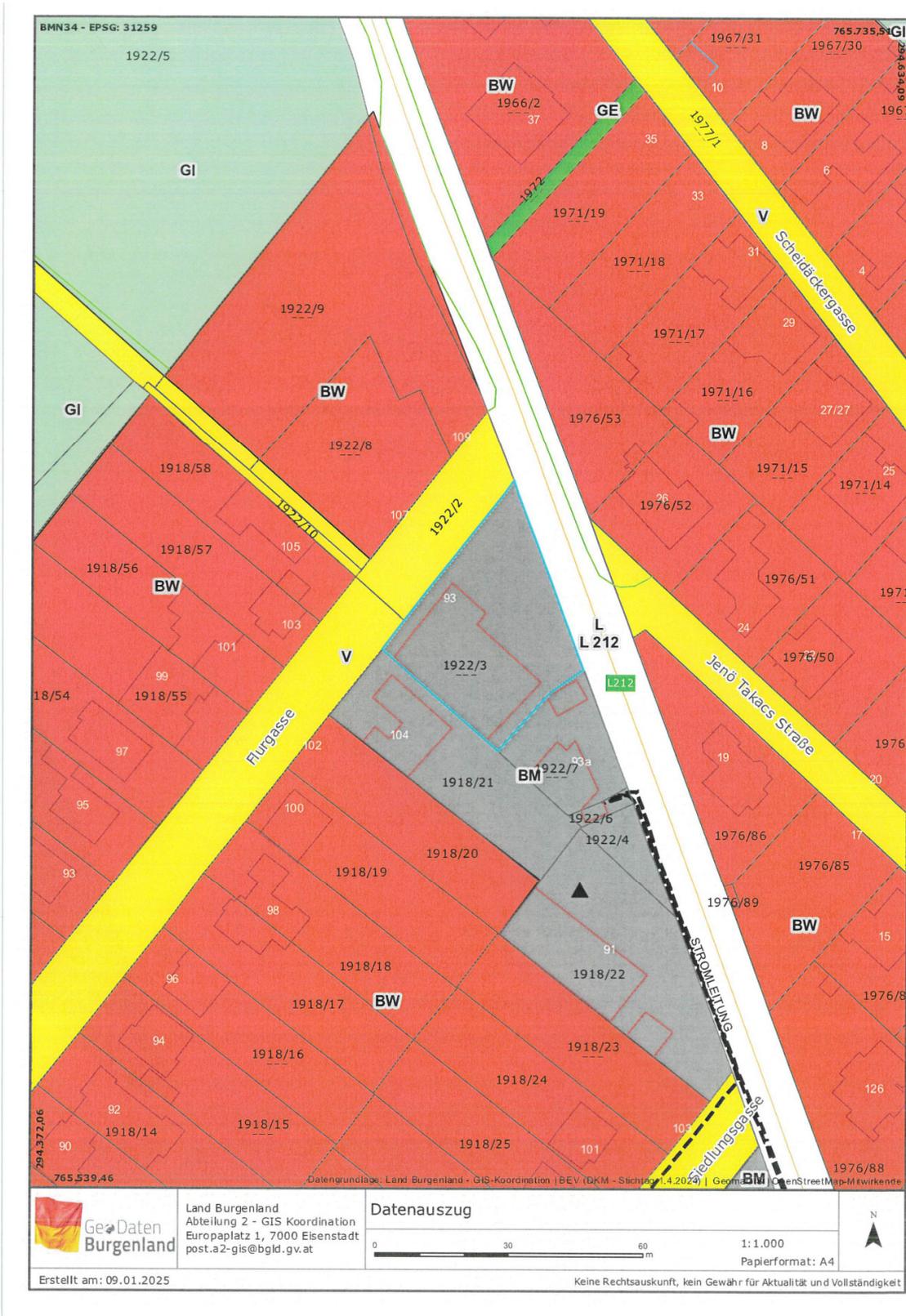
Dieses Grundstück mit dem darauf befindlichen Gebäude liegt am Ortsrand von Siegendorf am Kreuzungspunkt der Eisenstädter Straße, Jenö Takacs Straße und Flurgasse. Es handelt sich daher um eine Eckparzelle (Eisenstädter Straße – Flurgasse) mit ebener Lage und trapezförmigen Grundriss. Die momentane Erreichbarkeit erfolgt von der Eisenstädter Straße aus. Bei einer Neukonzipierung wäre eine zweiseitige Erschließung möglich.



Makrostandort

2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Auszug der Geodaten Burgenland zu entnehmen, ist das Grundstück als BM – Bauland / Gemischtes Baugebiet 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) Altlagerungen und Altstandorte zu erfassen und der Bundesministerin / dem Bundesminister für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie bekannt zu geben. Laut § 18 (1) hat die Bundesministerin / der Bundesminister für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie hat eine Datenbank über Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten zu führen und laut (4) auf der Webseite www.altlasten.gv.at (Altlasten GIS) zu veröffentlichen. (laut ALSAG)

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

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

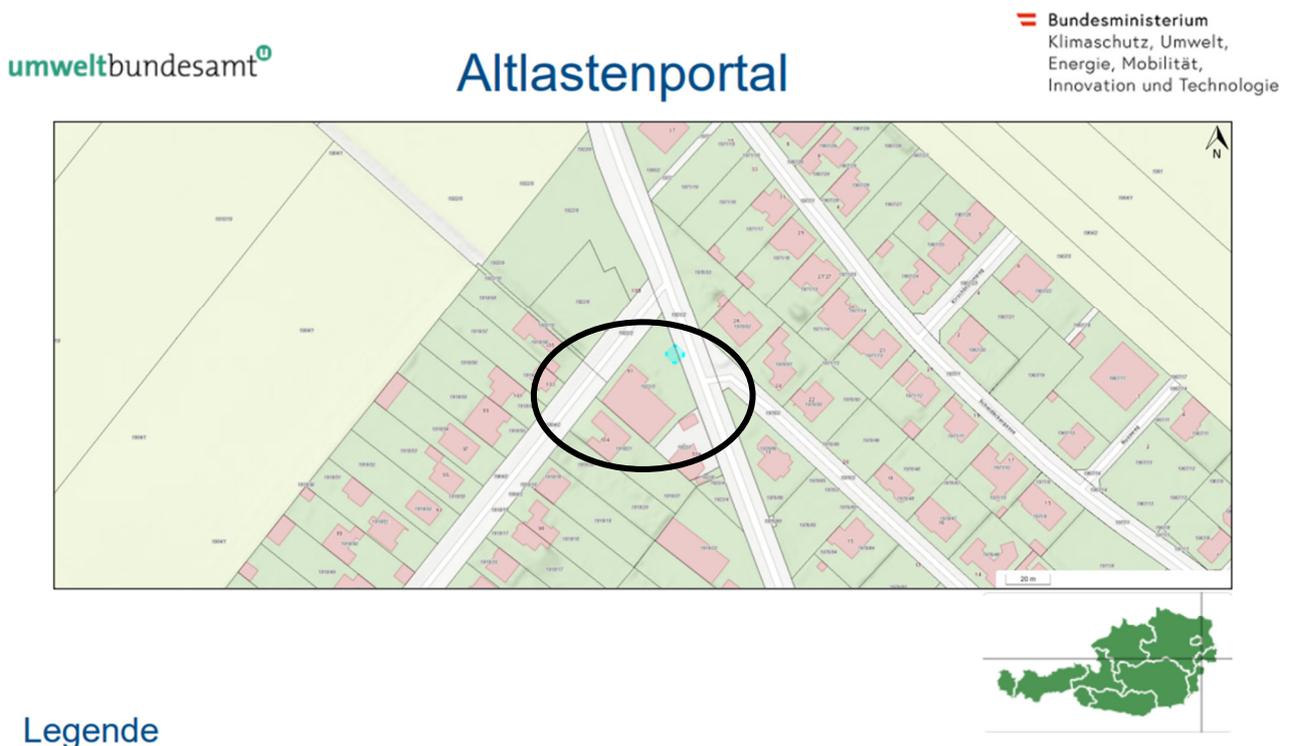
Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ (Altlasten GIS). Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM).

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

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:



Flächen

Flächentyp

Altlast

Altablagerung

Altstandort

Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert

gesichert

Beobachtung abgeschlossen

Verwaltungslayer

Grundstücke

Administrative Grenzen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.

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

Eine eventuelle Wertminderung wäre auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

2.5 Maße:

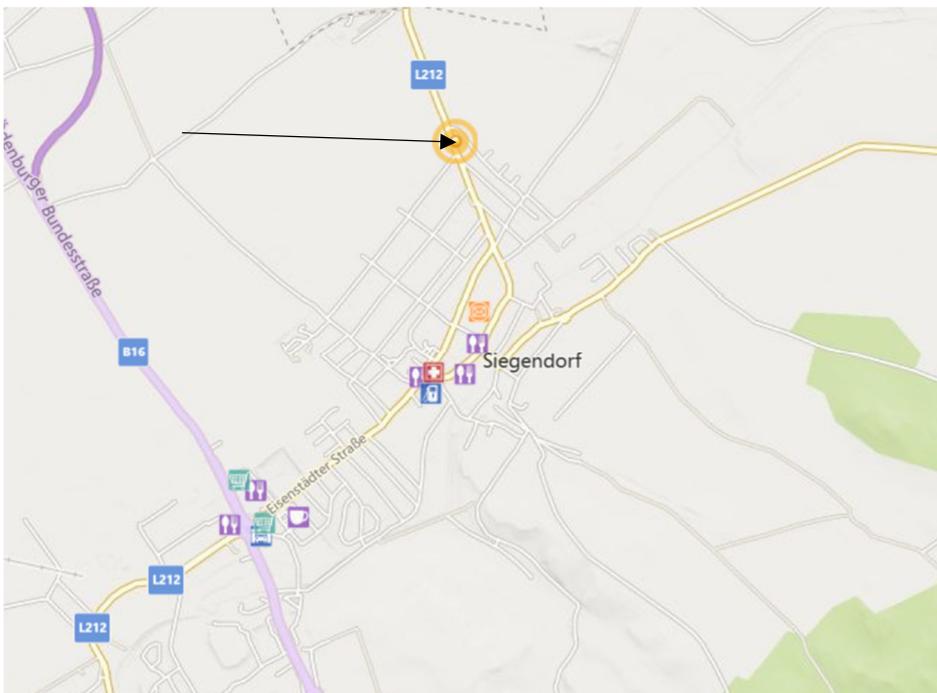
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden dem vorhandenen Plan vom 27.02.2023 entnommen.

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sind auf dem Grundstück vorhanden.

2.7 Infrastruktur:

Sämtliche infrastrukturellen Gegebenheiten wie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, öffentliche Anschlussstellen (Bus), Gaststätten, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Banken, etc. befinden sich im Ortszentrum von Siegendorf. Die nächstgelegenen größeren öffentlichen Anschlussstellen sowie infrastrukturellen Gegebenheiten befinden sich in Eisenstadt.



2.8 Nutzung:

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme größtenteils ungenutzt und noch im Rohbauzustand.

2.9 Gebäudebeschreibung:

Behördliche Unterlagen:

Begonnen wurde mit einer Verbauung 1968 und wurden laufend Zu-, Umbauarbeiten und Aufstockungen durchgeführt. Die entsprechenden Unterlagen für all diese Projekte sind nachfolgend aufgelistet:

- Plan Tankstellenprojekt vom 12.05.1968.
- Bescheid vom Amt der Burgenländischen Landesregierung betreffend Treibstofftankanlage vom 31.10.1968.
- Bescheid von der BH Eisenstadt – Umgebung, welche sich auf das Rasthaus beschränkt, vom 07.01.1968.
- Plan 1. Stock (Wohn-, Schlaf-, Gäste-, Arbeits- und Kinderzimmer) von 1987.
- Plan über die Umbauarbeiten zur Umgestaltung einer Nachtbar in ein Bierrestaurant von 1987.
- Bau- und Betriebsbeschreibung über die Arbeiten zur Umgestaltung einer Nachtbar in ein Bierlokal und ein Cafe von 1987.
- Plan über die Umbauarbeiten zur Errichtung einer Bar samt Nebenräumen von 1988.
- Betriebsbeschreibung betreffend Umbau des ehemaligen Tankstellengebäudes mit Nebenräumen in eine Bar mit WC-Anlagen vom 12.02.1988.
- Technische Beschreibung betreffend Ölfeuerungsanlage vom 07.04.1993.
- Einreichplan betreffend Tankanlage von 1993.
- Einreichplan Erneuerung Haus (Gastro und Zimmer).
- Baubeschreibung betreffend Gästezimmer vom 06.03.2000.
- Plan, 1. Stock (Gästezimmer) von 2000.
- Einreichplan für eine Aufstockung, Zubau von Fremdenzimmern, von 2002.
- Konstruktion und Ausführung von 2002.

- Bescheid – Genehmigung – betreffend Änderung einer Betriebsanlage durch Errichtung und Betrieb von Fremdenzimmern von 2002.
- Bescheid – Spruch – betreffend Errichtung und Betrieb von Zimmern und Separees, baubehördliches und gewerbebehördliches Genehmigungsverfahren, vom 07.08.2003.
- Bescheid – Genehmigung – betreffend Änderung der Gastgewerbebetriebsanlage durch Errichtung und Betrieb von zwei Zimmern, einer Küche und eines Bades vom 14.11.2003.
- Einreichplan (Zimmer) von 2003.
- Einreichplan betreffend Erneuerung Haus (Gastro und Zimmer) vom 27.02.2023.
- Baubeschreibung betreffend Erneuerung Haus vom 15.02.2023.
- Bescheid – Spruch – betreffend Gastgewerbebetrieb.
- Energieausweis betreffend Nichtwohnteil gemischt genutztes Gebäude mit dem Nutzungsprofil Gaststätten vom 30.04.2023

Alle diese vor angeführten Unterlagen schließen wir dem Gutachten an.

Allgemeine Beschreibung des Gebäudes:

Betreffend die Errichtungszeitpunkte wird auf die Bauakte verwiesen und ist aus diesen Bauakten ersichtlich, dass das Gebäude in mehreren Etappen hergestellt wurde.

Mit Ausnahme eines kleinen Kellerbereiches ist das Gebäude zweigeschossig in Massivbauweise ausgeführt. Festgehalten wird, dass ein Obergeschoss ausschließlich im straßenseitigen Bereich (Nordseite) besteht. Die Gebäuderückseite des Erdgeschosses (Südseite) besitzt kein Obergeschoss. Wie aus dem Plan vom 27.02.2023 zu entnehmen wurde das Gebäude umgebaut und restauriert. Im Erdgeschoss waren beim westseitigen Trakt vorgesehen zwei Gasträume mit einer Küche, im Osttrakt geplant sind straßenseitig (nordseitig) Büro, Sanitärbereich getrennt nach Damen und Herren. Im Herren-Bereich dargestellt zwei WC mit Pissraum, Waschraum und Zwischenflur. Im Damen-Bereich ein Waschraum und vier WC-Zellen. An diesen Bereich Büro / Sanitär ostseitig anschließend ein Technikraum sowie geplant eine Wohnung mit Wohnküche, 2 Zimmer und Bad mit WC. Im südseitigen Bereich des Osttraktes war geplant eine Wohnung mit Wohnküche, 2 Zimmer mit Bad und WC. Anschließend geplant Gang mit Duschaum und WC, einem barrierefreien WC und

einem Umkleideraum. Südseitig besteht weiters an diesem Bereich angeschlossen Lager- und Werkstättenraum.

Festgehalten wird, dass dieser gesamte erdgeschossige Bereich noch nicht genutzt werden kann und sich in einem unfertigen Zustand befindet, auch fehlen im Bereich der nord- ostseitigen Wohnungen noch die Raumteilungen.

Im Westtrakt des Obergeschosses waren geplant 6 Zimmer mit Sanitärräumen und WC, mit zentral liegendem Gang und einem Abstellraum. Dieser Bereich befindet sich zur Gänze im Rohzustand und sind auch noch keine Raumteilungen vorhanden. Im Osttrakt vorhanden sind im nordseitigen Bereich drei Zimmer mit Sanitärbereich. Erreichbar sind diese Bereiche vom Gang aus. Im südseitigen Teil bestehen drei Zimmer mit Bad und WC sowie ein Waschraum, gleichfalls vom Gang aus erreichbar. Festgehalten wird, dass auch hier die Raumteilungen geringfügig geändert wurde und ist im ostseitigen Bereich des Obergeschosses eine Wohnung mit nachfolgenden Räumen: Wohnzimmer, Vorraum, Schlafzimmer und Waschraum.

Das Gebäude besitzt ausschließlich einen kleinen Keller, in welchem der Öltank eingebaut ist, mit Lagerraum.

Die Aufschließung und Erreichung in der momentanen Konzeption erfolgt von der Eisenstädter Straße aus, sodass Zugang und Zufahrt von dieser Eisenstädter Straße aus gegeben sind.

Die Geschosse untereinander sind über das Stiegenhaus, welches zwischen West- und Osttrakt liegend sich befindet, erreichbar. Vorgesehen und auch in Natura vorhanden ist die Erreichbarkeit vom Büro, abgesehen vom Stiegenhaus auch vom Vorplatz. Das Gleiche betrifft den Technikraum und die noch nicht hergestellte Wohnung im Nordosttrakt des Erdgeschosses. Die Werkstätte ist von der Ostseite über eine Vorplatzfläche des Seitenabstandes am Grundstück erreichbar.

Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:

Fundierung: Diese dürfte aus Betonstreifenfundamenten bestehen.

Kellermauerwerk: Schalsteinmauerwerk.

Decken über dem Keller: Fertigteildecke mit ebener Untersicht.

Erdgeschossmauerwerk: Lt. Angabe Ziegelmauerwerk.

Decke über Erdgeschoss: Massivdecken mit ebener Untersicht bzw. abgehängte Decken vorhanden.

Obergeschossmauerwerk: Ziegelmauerwerk.

Decke über dem Obergeschoss: Großteils Decke mit ebener Untersicht, beim Westtrakt eine Brettelbinderkonstruktion, ohne jeglicher Dämmung und Beplankung.

Dachkonstruktion: Der Haupttrakt besitzt ein Satteldach, der Südtrakt ein Pultdach.

Dachdeckung: PREFA-Eindeckung beim Haupttrakt (Nordtrakt). Das Pultdach (Südtrakt) ist mit Blechbahnen gedeckt. Blitzschutz am Dach besteht. Kamine sind verblecht.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre sind montiert.

Räumlichkeiten und Fußbodenbeläge mit Sanitärer Einrichtung:

OBERGESCHOSS:

Westtrakt:

Die geplanten 6 Zimmer mit Sanitärräumen, Rohzustand, vorhanden PVC-Fenster und Brandschutztüre.

Waschraum – Fliesenboden

Küche / Aufenthaltsraum mit Waschraum und WC`s – Fliesenboden

An Einrichtungsgegenständen eine Niro-Abwäsche mit Armatur, Waschbecken mit Armatur und Stand-WC`s

Zimmer 6:

Zimmer – Laminatboden

Waschraum – Fliesenboden

Eingebaut eine Dusche mit Armatur und Spritzschutzwand sowie Waschbecken mit Armatur

Zimmer 5:

Zimmer - Laminatboden

Waschraum – Fliesenboden

Eingebaut eine Dusche mit Armatur und Spritzschutzwand sowie Waschbecken mit Armatur

Zimmer 2:

Zimmer - Teppichboden

Waschraum – Fliesenboden

Eingebaut eine Dusche mit Armatur und Spritzschutzwand sowie Waschbecken mit Armatur

Zimmer 1:

Zimmer - Teppichboden

Waschraum – Fliesenboden

Eingebaut eine Dusche mit Armatur und Spritzschutzwand sowie Waschbecken mit Armatur

Vorraum – Fliesenboden

Gang – Fliesenboden

Wohnung (von der Mutter genutzt):

Wohnzimmer – Laminatboden

Eingebaut im Wohnzimmer Dusche mit Armatur und Spritzschutzwand sowie Waschbecken mit Armatur

Vorraum – Laminatboden

Schlafzimmer – Laminatboden

Eingebaut ein Klimagerät – Splitgerät.

Waschraum – Fliesenboden

Eingebaut Dusche mit Armatur und Spritzschutzwand, Handwaschbecken mit Armatur und Stand-WC

ERDGESCHOSS:

Wohnung Südtrakt (Anschluss Werkstätte):

Zimmer 1 – Fliesenboden

Zimmer 2 – Fliesenboden

Wohnküche – Fliesenboden

Gang – Fliesenboden

Badezimmer – Fliesenboden

Eingebaut Dusche mit Armatur ohne Waschbecken

Behinderten-WC – Fliesenboden

Ohne Einrichtungsgegenstände

WC – Fliesenboden

Eingebaut die WC-Muschel, ohne sonstiger Einrichtungsgegenstände

Umkleide mit Dusche – Fliesenboden

Ohne Einrichtungsgegenstände

Büro – Fliesenboden

Damen- und Herren-WC – Fliesenboden

4 WC`s mit WC-Schalen im Damen-Bereich,
im Herren-Bereich 2 WC`s mit WC-Schalen und 2 Pissschalen,
ein Waschbecken in den Waschräumen mit Armatur

Technikraum / Heizraum – Betonboden

Wohnung im nordostseitigen Bereich des Ostflügels:

In diesem Bereich vorgesehen sind Wohnküche und zwei Zimmer, Bad mit WC, die Raumteilungen fehlen, auch ist dieser Bereich zur Gänze noch im Rohzustand. Die Anschlüsse für Küche, Dusche und WC bestehen, jedoch sind keine Einrichtungsgegenstände vorhanden.

Gastro 1 mit Küche – Fliesenboden

Eingebaut ein Dunstabzug mit einer Entlüftung und einer Niro-Abwäsche mit Armatur

Gastro 2 – Fliesenboden

Ersichtlich die Wasseranschlüsse für dazu notwendige Installationen
Aufmauerung für die Bar aus Ytong

Lagerraum – Fliesenboden

Werkstätte – Betonboden

KELLER:

Lagerraum – Betonboden

Tankraum – Öldichte Wanne

Fenster: Kunststofffenster mit Dreischeibenverglasung und Kunststoffrollos. Im Bereich des Blechdaches beim Südtrakt sind Dachflächenfenster zur Belichtung der erdgeschossigen Räume eingebaut. Im Gastrobereich Glasbausteinfenster vorhanden.

Türen: Die Innentüren bestehen aus Holz und sind an Holzstöcken bzw. Zargen montiert. Beim Westflügel Obergeschoss ist als Zugang eine Brandschutztüre eingebaut. Bei den Zugangstüren zum Erdgeschoss handelt es sich um verglaste Kunststofftüren mit zylindrischen Schlössern. Terrassentüren sind als Kunststoffschiebetüren hergestellt. Festgehalten wird, dass beim Stiegenhaus eine portalähnliche Konstruktion besteht, fix verglast, mit integrierter Gehrte. In der Küche bei der Wohnung im Erdgeschoss (Südtrakt) besteht eine Brandschutztüre sowie zum Heizraum / Technikraum. Metalltor zur Werkstätte.

Stiegen: Erdgeschoss und Obergeschoss sind über eine zweiläufige Stiege verbunden, welches Stiegenhaus sich noch im unfertigen Zustand befindet. Abgesehen von der unvollständigen Verfliesung sind noch die alten Fliesen vorhanden und besteht zur Absturzsicherung sowohl ein Metallgeländer als auch eine Brüstungsmauer. Der Zugang zum Keller erfolgt über eine Betonstiege.

Innenwandgestaltung: Wand- und Deckenflächen sind großteils verputzt, in den nicht fertig gestellten Bereichen tw. noch unverputzt. Die Sanitärräume sind verflies, gleichfalls bestehen noch unverfliesene Bereiche in den nicht fertiggestellten Sanitärbereichen. Im Obergeschoss sind teilweise Holzverkleidungen an den Decken vorhanden. Im Gastrobereich sind abgehängte Decken mit Spots hergestellt. Der Westflügel im Obergeschoss befindet sich im Rohbau.

Fassadengestaltung: Wärmedämmverbundsystem, lt. Angabe mit einer Stärke von 16,0 cm. Die Sohlbänke bestehen aus Granit.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Die Beheizung erfolgt vom Heizraum / Technikraum des Erdgeschosses aus, über einen Ölkessel, De Dietrich und besteht im Heizraum ein Warmwasserboiler mit 500 Litern. Die Ölversorgung erfolgt vom Tankraum des Kellers aus und sind 5 Kunststofftanks mit je 1.000 Liter Fassungsvermögen eingebaut. Lt. Angabe besteht großteils eine Fußbodenheizung, in Teilbereichen sind Heizungsradiatoren vorhanden. Teilweise sind Klimageräte eingebaut (Splitgeräte). Im Gastrobereich ist eine Entlüftung vorhanden.

Anschlüsse: Strom-, Wasser- und Kanalanschluss vorhanden.

Bau- und Erhaltungszustand: Die Bausubstanz des Gebäudes erscheint als gebrauchsfähig und gut. Festgehalten werden muss, dass abgesehen von den Zimmern und der Wohnung der gesamte Bereich im Erdgeschoss des Gebäudes sich in einem unfertigen Zustand befindet, der Westflügel im Obergeschoss zur Gänze noch im Rohzustand.

2.10 Außenanlagen und Einfriedungen:

An der Westseite zur Flurgasse und teilweise zur Eisenstädter Straße befindet sich ein Maschenzaun auf Metall- bzw. Betonsäulen montiert. An der Ostseite ist ein Betonsockel mit einem Stabgitterzaun hergestellt. Ostseitig an das Haus angeschlossen ist ein Verbundsteinplattenbelag mit einer Einfriedungsmauer, welche verblecht ist. Die straßenseitige Einfriedung besteht tw. aus einem Stabgitterzaun auf Betonsockel. Türen und Tore sind keine vorhanden. Der Zugang zum Gebäude ist mit Verbundsteinbelag, Bitukiesbelag bzw. Kiesbelag versehen. Die nicht bebaute und befestigte Fläche ist einfach geschottert, eine Begrü-
nung besteht nicht.

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.

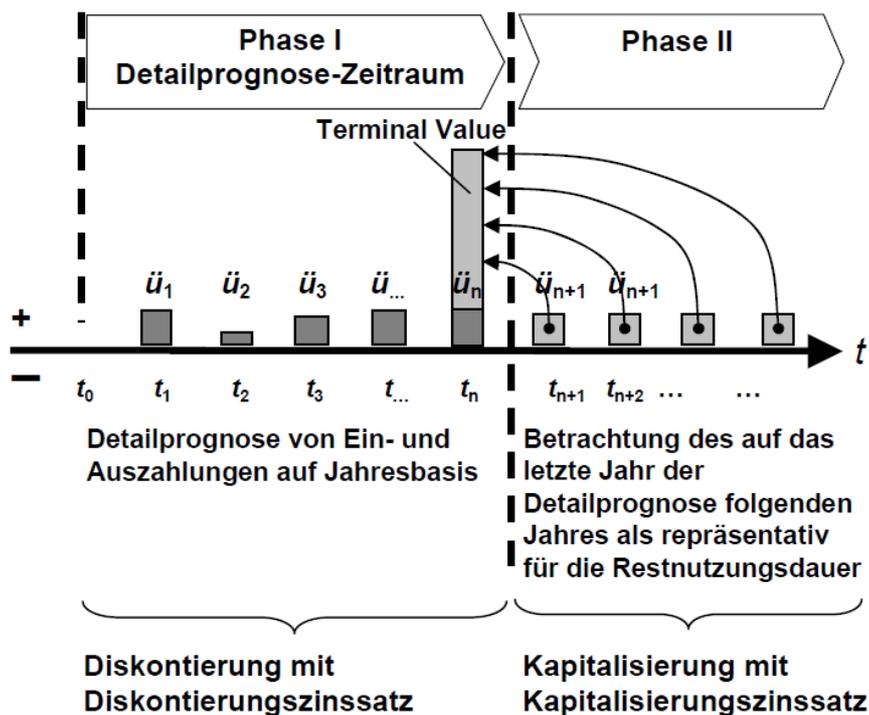
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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.

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 gibt keine Rückstände seitens der Gemeinde.

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

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.
262/2025	2024	30022	701	69 399	99,00	4,0%	102,96
3728/2021	2021	30022	898	98 780	110,00	16,0%	127,60
4612/2021	2021	30022	890	95 000	106,74	16,0%	123,82
5499/2021	2021	30022	2 219	399 420	180,00	16,0%	208,80
800/2021	2021	30022	637	62 000	97,33	16,0%	112,90
2804/2020	2020	30022	1 013	100 000	98,72	20,0%	118,46
1038/2020	2020	30022	865	68 335	79,00	20,0%	94,80

MITTELWERT € / m² 127,0

 GST. 1922/3

1 352 m ²	à €	127 / m ²	€	171 704,00
----------------------	-----	----------------------	---	------------

GRUNDWERT			€	171 704,00
------------------	--	--	----------	-------------------

2. Bauzeitwertermittlung:

Brutto-Rauminhalt 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. Gebäude:

Brutto Grundfläche:

<u>KG:</u>	7,62	x	8,76	=	66,75 m ²
------------	------	---	------	---	----------------------

<u>EG:</u>	Gastro, Westtrakt				
	20,14	x	9,06	=	182,47 m ²

2 Whg, WC-Anlagen, Büro, Technik, Stiegenhaus

(unfertig)

$$19,24 \times 13,54 = 260,51 \text{ m}^2$$

Nebenräume - Lager, Werkstätte

$$19,24 \times 3,62 = 69,65 \text{ m}^2$$

$$= 512,63 \text{ m}^2$$

DG: Rohbau

$$11,76 \times 8,76 = 103,02 \text{ m}^2$$

Zi-Trakt mit Whg

$$19,24 \times 8,90 = 171,24 \text{ m}^2$$

$$2,10 \times 2,00 = 4,20 \text{ m}^2$$

$$= 175,44 \text{ m}^2$$

$$= 278,46 \text{ m}^2$$

Baukosten:

Die Baukosten an diesem Gebäude werden nach vom Österreichischen Statistischen Zentralamt veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw. sowie den Richtlinien bzw. Richtsätzen der Wohnbauförderung für das jeweilige Bundesland bzw. meinen eigenen Erfahrungen ermittelt. Die dem Herstellungswert zu Grunde gelegten Preise pro m² Nutz- bzw. bebauter Fläche bzw. pro m³ umbauter Raum sind von ortsüblichen Herstellungskosten bzw. Baupreisen für vergleichbare Gebäude zum Bewertungsstichtag abgeleitet.

Jedenfalls ist beim Ansatz des Herstellungswertes nicht vom tatsächlichem Kostenaufwand, der für die Errichtung der baulichen Anlagen seinerzeit tatsächlich entstand, auszugehen, sondern vielmehr von jenem fiktiven Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste.

	BGF	x	BGF-Preis (Zustand wie vorhanden)	= BK
KG:	66,75	x	€ 800,00	€ 53 400,00

EG:	Gastro, Westtrakt					
	182,47	x	€	1 950,00	€	355 817,00
	2 Whg, WC-Anlagen, Büro, Technik, Stiegenhaus					
	260,51	x	€	1 400,00	€	364 714,00
	Nebenräume - Lager, Werkstätte					
	69,65	x	€	730,00	€	50 845,00
DG:	Rohbau					
	103,02	x	€	780,00	€	80 356,00
	Zi-Trakt mit Whg					
	175,44	x	€	2 200,00	€	385 968,00
	exkl. Ust.				€	1 291 100,00

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.).

42% von	€ 1 291 100,00	-€	542 262,00
		€	748 838,00

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 Zu-

standsnoten 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

2,75 =	12,53%	-€	93 829,00
Bauzeitwert		€	655 009,00

2.1.4. Außenanlagen und Einfriedungen:

Bauzeitwert		€	17 600,00
-------------	--	---	-----------

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:		€	171 704,00
2.1. Bauzeitwert:			
2.1.1. Gebäude:		€	655 009,00
2.1.4. Außenanlagen und Einfriedungen:		€	17 600,00
SACHWERT		€	844 313,00

3. Ertragswert:

Erläuterungen zur nachfolgenden Berechnung:

Rohertrag:

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

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

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

Reinertrag:

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

Bewirtschaftungskosten:

Die im Ertragswertverfahren zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten setzen sich

aus folgenden Einzelpositionen zusammen:

- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

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

Verwaltungskosten:

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

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

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

Die Verwaltungskosten sind bei Wohngebäuden im Wesentlichen abhängig von der Nutzungsart und der Größe des zu verwaltenden Objekts, von der Anzahl und der Sozialstruktur der Mieter sowie von der Größe der Gemeinde. Sie können in Abhängigkeit der

oben genannten Faktoren 2 bis 5 % des Rohertrages betragen.

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

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

Betriebskosten:

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

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

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

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Er-

haltung 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 Gesamt-

lebensdauer bewirken. Sie sind notwendige turnusmäßig erfolgende Leistungen, die die Gesamtlebensdauer sicher stellen.

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

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

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

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

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

Kapitalisierungszinssatz:

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

erwartet.

Der Käufer wird eine Immobilie bei größerem Risiko (z. B. Gewerbeimmobilie) billiger erwerben als ein Objekt mit geringerem Risiko (z. B. Zinshaus in guter Lage in Wien). Je geringer das Risiko, um so geringer die erwarteten Zinseinnahmen und um so höher der Vervielfältiger und somit der Kaufpreis (der Anleger wird also teurer kaufen als bei gleichem Ertrag mit einer Immobilie mit hohem Risiko oder schlechter Lage).

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

Wie beim Bankgeschäft gilt:

niedriges Risiko – niedrige Verzinsung

hohes Risiko – hohe Verzinsung

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

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

Industrieliiegenschaft	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:		€	3 010,00
(bezogen auf den Zustand wie vorhanden)			
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:		€	36 120,00
-2,0% Verwaltungskosten		-€	722,00
-0,7% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten		-€	9 038,00
-4,0% Mietausfallswagnis		-€	1 445,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	4,5%	-€	<u>7 727,00</u>
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		€	17 188,00
Restnutzungsdauer i. M.:	40 Jahre		
Kapitalisierungszinsfuß:	4,5%		
Vervielfältiger:	18,4		
Ertragswert der baulichen Anlagen:		€	316 259,00
zuzüglich Grundwert:		€	<u>171 704,00</u>
ERTRAGSWERT		€	<u>487 963,00</u>

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 Ertragswertimmobilie.

Wie aus den beiden Bewertungsmethoden ersichtlich, besteht zwischen Sachwert und Ertragswert eine hohe Differenz in der Bewertung, sodass aufgrund beider Bewertungsmethoden der Verkehrswert betreffend die Liegenschaft mit der EZ 2955, Gst. Nr. 1922/3, KG 30022 Siegendorf, BG Eisenstadt, mit dem darauf befindlichen Gebäude in 7011 Siegendorf, Eisenstädter Straße 93 mit gerundet

€ 607 000,00

festgelegt wird.

(in Worten: sechshundertsiebentausend)

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

A circular green stamp with the text "Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger" around the perimeter and "Baumeister Ing. Werner BAYER" in the center. The stamp also contains the letters "SV" and "GERICHTSSACHVERSTÄNDIGER". A blue ink signature is written over the stamp.

Bewertung des 1/2 Anteils:

Anteile an einer Liegenschaft die schlichtes Miteigentum darstellen, können nicht rein mathematisch ermittelt werden und sieht die Literatur Abschlüge vor. Die Bandbreite dieser Abschlüge bezieht sich auf die Anteile und sind aufgrund der Tabelle von Krane-witter nachfolgend angeführte Abschlüge 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:	€	607 000,00
1/2 Anteil	€	303 500,00
abzüglich 15% Wertminderung infolge der durch die Eigentumsgemeinschaft bedingten Erschwernisse in Verwaltung, Verkaufsmöglichkeiten usw.	-€	45 525,00

Verkehrswert - Anteil ~ € **258 000,00**

(in Worten: zweihundertachtundfünfzigtausend)

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

4 FOTODOKUMENTATION

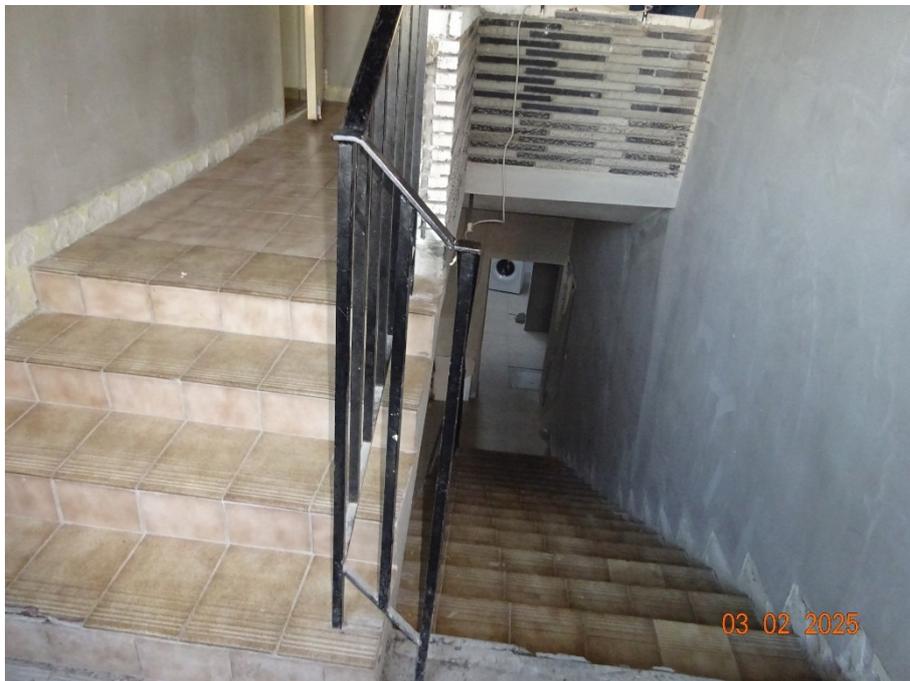
Ansichten vom Gebäude.

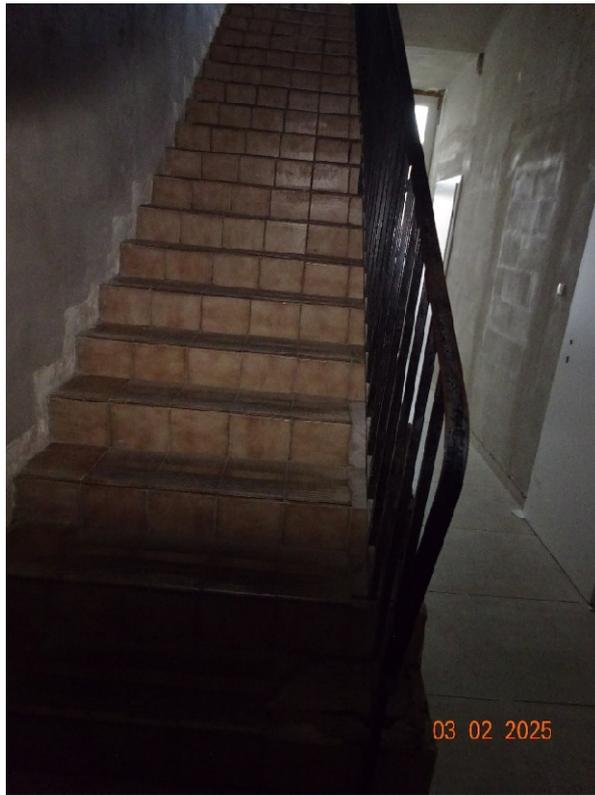






Stiegenhaus.





OBERGESCHOSS:
Westtrakt.





Waschraum.

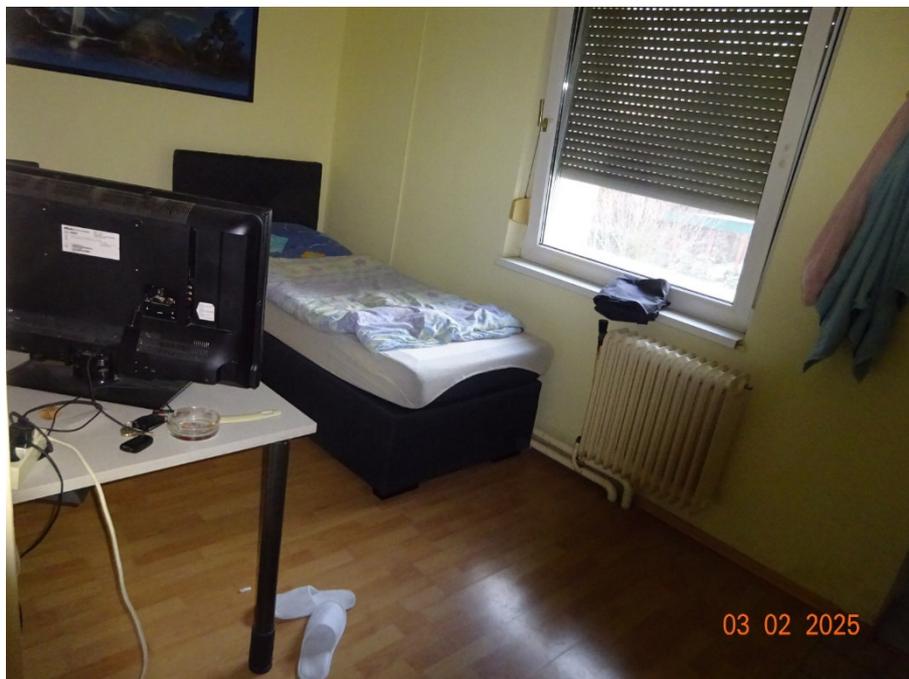


Küche / Aufenthaltsraum mit Waschraum und WC's.





Zimmer 6 mit Waschraum.





Zimmer 5 mit Waschraum.





Zimmer 2 mit Waschraum.





Zimmer 1 mit Waschraum.





Wohnung.
Wohnzimmer.



Vorraum.



Schlafzimmer.



Waschraum.

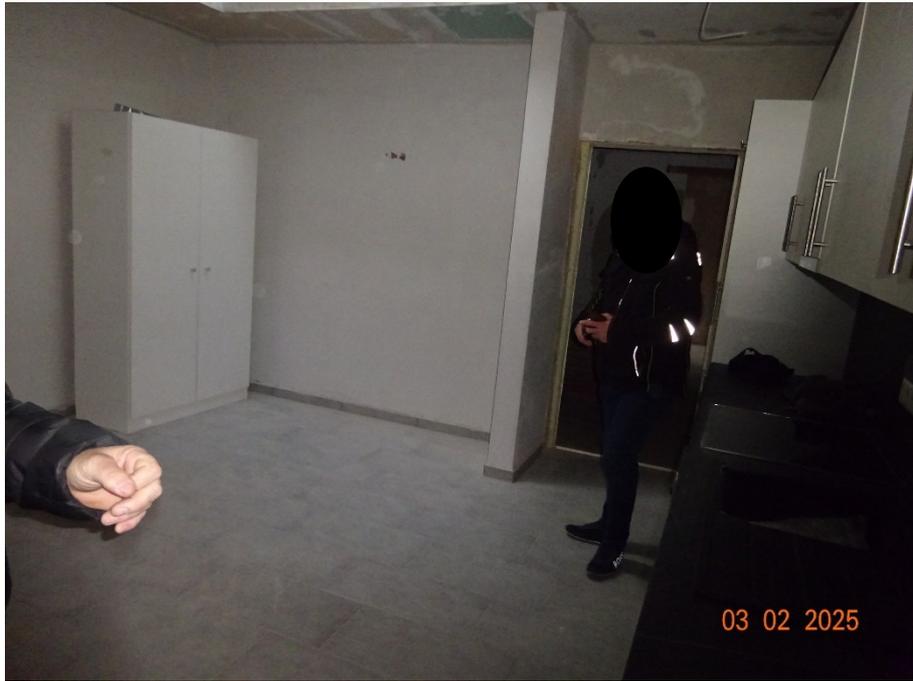


ERDGESCHOSS:

Unfertige Räumlichkeiten im Südtrakt.







Sanitärräume und WC-Anlagen.







Technikraum / Heizraum.





Unfertige Wohnung im nordostseitigen Bereich des Ostflügels.





Gastrobereich 1 und 2 mit Küche.









Stiege in den Keller.



Keller mit Tankraum.





Außenanlagen und Einfriedungen.







Verbundsteinplatten, ostseitig.



